

Bauhof hilft: Nachrichten

Inzwischen ist es gute Tradition geworden, dass der Bauhof West Vereine und Projekte im sozialen, kulturellen und sportlichen Bereich unterstützt. Im Jahr 2009 zählten dazu: Verein „Wohnen im Alter e. V.“ der WG Aufbau, der „Nachbarschaftshilfeverein e. V.“ der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft, Lionsclub Dresden Waldschlösschen, ein Projekt der freien Waldorfschule Dresden, die Gesellschaft von Freunden und Förderern der TU Dresden e. V., Lowe Syndrom e. V. (die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden unterstützt dieses Projekt zur Erforschung einer weitgehend unbekanntem Augenkrankheit), der Luftbad Zschoner Grund e. V., die Nachwuchsabteilung des FV Serkowitz und den Jugendweihverein e. V. +++ Seit Anfang dieses Jahres trainiert Detlef Täschner, Abteilungsleiter Fliesenleger, neben seiner Tätigkeit als Übungsleiter der 2. Herrenmannschaft des FC Serkowitz an drei Tagen in der Woche auch die A-Jugendmannschaft der SG Dresden-Striesen.

+++ Weiterbildung wird im Bauhof West auch weiterhin großgeschrieben. Bereits am zweiten Januarwochenende fand in Bad Schandau ein Seminar zum Thema BGB – Bürgerliches Gesetzbuch – statt. Nicht ohne Grund, denn wie die VOB ist es maßgebliche Grundlage vieler Verträge mit den Bauherren.

+++ Dritter Bauhof West Game Day der Dresdner Eislöwen. Vor ausverkauftem Haus gewinnen die Dresdner Eislöwen im Sachsenderby gegen die Eispiraten aus Crimmitschau mit 4 : 1. Vielleicht lag es an der Unterstützung des Bauhofs West, dass die Eislöwen endlich wieder zu Hause gewinnen konnten. Wir gratulieren!



WALDSCHLÖSSCHEN



WG Aufbau



Wir sind auch:
Hausmeister

Tel. 0351 429090 · www.bauhof-west.de

2011 wird ein besonderes Jahr: 20 Jahre Bauhof West werfen ihre Schatten voraus

Im Winter 2011 jährt sich die Gründung des Bauhofs West. Bereits zwei Jahrzehnte werden es dann sein, in denen wir das Antlitz unserer Stadt mit sanierten und modernisierten Gebäuden verschönern und mit dafür sorgen, dass sich die Wohnverhältnisse seit 1989 gravierend verbessert haben. Diese Zahl 20 wollen wir zum Anlass nehmen, um auf das Geschaffene und Erreichte zurückzublicken. Gegenwärtig überlegt die Geschäftsleitung, wie dieses Jubiläum für gegenwärtige und ehemalige Mitarbeiter des Bauhofs West gemeinsam mit unseren Kunden und Geschäftspartnern würdig begangen werden kann. Wir wollen versuchen, mit möglichst vielen Sachzeugnissen, Bildern und Erlebnisgeschichten lebendig und anschaulich werden zu lassen. Dazu unsere Bitten:

- Wer verfügt noch über interessante zeitgeschichtliche Dokumente aus der Geschichte des Bauhofs West?
- Wer kennt noch Geschichten – frohe, traurige, stolz oder nachdenklich machende – die zu erzählen oder aufzuschreiben wären?
- Wer aus dem Kreise der Mitarbeiter, Kunden, Geschäftspartner der vergangenen 20 Jahre will oder sollte mit seinen Erlebnissen zu Wort kommen?

Jeder Beitrag zählt, denn in unserer schnelllebigen Zeit fällt vieles dem Vergessen anheim. Wir wollen das 20. Jubiläum



Werbung von 1996

nutzen, um mit unserer Unternehmensgeschichte alle zu würdigen, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Bauhofs West geleistet haben – unabhängig, ob er klein oder groß war, ob es sich um eine kurze Episode oder eine lange Periode handelte. Wer sich an dieser Forschungsarbeit beteiligen möchte, ist dazu herzlich gern eingeladen. Wer etwas besitzt, was diese Arbeit fördert und unterstützt, den bitten wir, es zur Verfügung zu stellen. Wer Ideen hat, was seiner Meinung nach nicht fehlen dürfte – teilt sie uns mit.

Wer helfen kann oder uns unterstützen möchte, meldet sich bitte bei Frau Voss.

Schnee, Frost und Glätte – rund um die Uhr im Einsatz



Gerd Pötschke

Bereits 60 t Splitt und Granulat wurden in diesem Winter von den 30 Mitarbeitern der Abteilung Hausmeisterdienste gestreut – je nach Wetterlage wurden sie dabei von bis zu 15 Bauhof-Mitarbeitern anderer Gewerke unterstützt. „So viel war es noch nie“, stöhnt Gerd Pötschke, „die starken, lang andauernden Schneefälle Anfang 2010 sorgten seit den ersten Stunden des neuen Jahres für viel Arbeit.“ Dazu muss man wissen, dass die vom Winterdienst zu beräumenden Wege zwischen 7.00 und 22.00 Uhr beräumt und abgestumpft zu sein haben. Für die im Einsatz befindlichen Mitarbeiter bedeutet das, ab 5.00 Uhr vor Ort zu sein. „Für unsere Arbeit stehen uns inzwischen drei Traktoren, fünf Klein-Lkws mit Schiebeschild sowie 10 fahrbare Straßenbürsten zur Verfügung. Damit sind wir in Dresden-Gorbitz, im Wohngebiet zwischen Hauptbahnhof und Bahnhof-Mitte, in Pirna und Klotzsche unterwegs.“ Ein jeder kennt seinen Einsatzbereich und seine Aufgaben. Sobald sich Schnee und Eis ankündigen, werden die Wärmejacken bereitgelegt und Splittbehälter aufgefüllt, damit der weißen Pracht und rutschigen Flächen wirkungsvoll begegnet werden kann.



Abteilung Hausmeister

gegründet 2000, 30 Mitarbeiter, zuständig für Wege- und Grünflächenpflege, Kleinreparaturen, Müllmanagement

BAU BLATT

Ausgabe 37

Nachrichten der Bauhof West GmbH

Unsere eigenen Gewerke*

- Maurer/Putzer
- Elektriker
- Heizung
- Sanitär
- Vollwärmeschutz
- Trockenbauer/Tischler
- Maler
- Fußbodenleger
- Fliesenleger
- Gebäudereinigung
- Hausmeister

* mehr als 150 Mitarbeiter

Sanierung von Leerwohnungen

Ergebnis: zufriedene Mieter

Egal, ob es die erste, zweite oder zehnte Wohnung ist, die man bezieht, es ist immer etwas Besonderes. Schließlich will man sich hier wohlfühlen, will sich zurückziehen können, will hier essen, schlafen, lieben, mit Freunden und Bekannten feiern, Kinder großziehen, mit Enkeln spielen, seinen Lebensabend verbringen usw. usf. Wie gesagt, eine Wohnung ist etwas ganz Besonderes – für die 20-jährige Patrizia, die gerade ihre Lehre abgeschlossen hat und nun dabei ist, sich auf eigene Füße zu stellen, ihr eigenes Leben zu leben. Sie ist etwas Besonderes für Opa Karl, der mit seiner Frau Trudchen nach 40 Jahren in die Nähe des Krankenhauses gezogen ist, wo sie ihre regelmäßige Dialyse erhält. Oder wie Claudia und Sven, die probieren wollen, ob sie nach zehn Jahren Singleleben noch beziehungsstauglich sind. Die Spezialisten vom Bauhof West wissen um diese Besonderheiten, sie kennen die kleinen und großen Wünsche, die das Leben in einer Wohnung angenehmer, sicherer und schöner machen. Deshalb haben sie bei Opa Karl auch an den Griff über der Badewanne gedacht, und deshalb kann das Gästezimmer von Claudia und Sven auch zum Kinderzimmer umfunktioniert werden.



Seine Hausarbeit erledigt Opa Karl mit Akribie



Noch üben Claudia und Sven das Zusammenleben



EDITORIAL

Die erfolgreiche Arbeit des Bauhofs West im vergangenen Jahr in Nürnberg war für uns Anlass zu überlegen, ob ein „Go West“ für uns eine Erfolg versprechende Option ist. Nach gründlichem Abwägen des Für und Widers, nach einer Phase intensiver Vorbereitung starten wir nun dieses Vorhaben. Seit Kurzem gibt es nun auch im Fränkischen einen Bauhof West. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern, die dieses Projekt mit auf die Beine gestellt haben, und wünsche Herrn Sven Jörgens, unserem Niederlassungsleiter, einen erfolgreichen Start – ein leistungsstarkes, erprobtes Team wird ihm dabei den Rücken stärken. Insbesondere im Bereich der Leerwohnungssanierung und bei komplexen Modernisierungen wollen wir unsere Erfahrungen und Stärken ins Spiel bringen. Mit dieser Erweiterung wollen wir unsere Marktposition als mittelständisches Bauunternehmen langfristig festigen. Ich bin mir sicher, dass wir so auch für die Arbeit in unseren angestammten Geschäftsgebieten Impulse gewinnen werden.

Ihr

Tobias Oertel

Bauhof West eröffnet Filiale in Nürnberg

Nürnberg: Am 01. März 2010 eröffnete der Bauhof West seine Niederlassung. „Wir wollen an die erfolgreiche Arbeit für die GBW im vergangenen Jahr anknüpfen.“, so Geschäftsführer Christoph P. Meier. „Nach unseren Recherchen beabsichtigen viele Wohnungsgenossenschaften und -verwaltungen, ihre Bestände zu modernisieren. Ein Bereich, in dem wir uns neue Märkte erschließen wollen. Nürnberg erscheint uns als ein geeigneter Standort, um in Nordbayern aktiv zu werden.“ Geleitet wird die neue Niederlassung von Sven Jörgens (40). Der diplomierte Bauingenieur war viele Jahre erfolgreich in verantwortlichen Positionen im Bauwesen und im Vertrieb tätig. Unter anderem leitete er Baustellen für die Philipp Holzmann AG und war Niederlassungsleiter eines Personaldienstleisters. Er sieht es als Aufgabe, den Bauhof West in kurzer Zeit an seinem neuen Standort fest in der lokalen Bauwirtschaft zu verankern, um interessante Projekte realisieren zu können.



Sven Jörgens

Sofort nach Fertigstellung zog Patrizia in ihre erste eigene Wohnung ein – ein tolles Gefühl

IMPRESSUM
Bauhof West GmbH
Scharfenberger Str. 53 · 01139 Dresden
Tel.: 0351 429090 · www.bauhof-west.de

Zufriedene Mieter – engagierte Bauleute

Es ist, als sei manches Haus vor Jahren in einen Dornröschenschlaf gefallen, aus dem es der Bauhof West wieder wachküst. Wobei die romantischen Gefühle sich bei Abbruch- und Rückbauarbeiten deutlich in Grenzen halten. Obwohl ungeliebt, sind in dieser Phase Überraschungen immer wieder die Regel. Gerade bei Nachkriegsbauten ist dies häufig der Fall. Manche dieser Wohnungen offenbaren Geschmack und Vorlieben durch ihre Bewohner geradezu verräterisch offenherzig – Tapeten und Farben, Ein- und Umbauten zeigen den

Wandel von Mode, Funktion und Lebensweise an. Doch für derartige Betrachtungen bleibt im Alltag wenig Zeit, denn das Baugeschehen unterliegt strengen Ablaufplänen, deren strikte Einhaltung in der Regie der Bauleiter des Bauhofs West liegt. Sie sind die Spezialisten für Planung, Organisation und Bauüberwachung bei den Sanierungen, Modernisierungen und Rekonstruktionen von Wohnquartieren, Gebäuden und Einzelwohnungen durch den Bauhof West. Baublatt sprach mit zwei von ihnen:

1. Warum ist der Bauhof West gerade in diesem Baubereich – Sanierungen, Modernisierungen und Umbau – so stark?

2. Wodurch unterscheidet sich die Rekonstruktion einer einzelnen Wohnung von der innerhalb eines Komplexes mit 100 WE?

3. Woran arbeiten Sie gegenwärtig?

Da wir alle Ausbaugewerke unter einem Dach vereinen, können wir als Komplexanbieter auftreten. Unsere Bauleiter koordinieren die Arbeit der eigenen Gewerke wie auch die Leistungen weiterer am Bau beteiligter Unternehmen. Seit vielen Jahren haben wir deshalb eine eigene Bauleiterabteilung. Sie vereint das Wissen und die Erfahrung zu Komplexsanierungen von Gebäuden aus den 30/40ern, den Nachkriegsbauten aus den 50ern, den Plattenbauten aus den 60/70er und den 80er Jahren.

Bei großen Vorhaben, wie z. B. letztes Jahr das BV Oskar-von-Miller-Straße mit 100 WE, haben wir nicht nur den Bauleiter, sondern grundsätzlich einen Polier vor Ort. Einerseits sind solche Vorhaben über den Bauablaufplan straff durchgeplant. Andererseits benötigen wir eine hohe Flexibilität, um alle Überraschungen und ungeplanten Dinge, die bei größeren Sanierungen fast zwangsläufig auftreten, in den Griff zu bekommen, ohne dass Zwischen- oder Endtermine in Gefahr geraten.

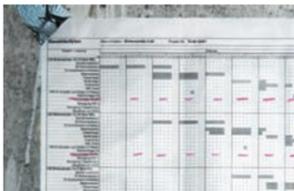
Im Bahnhof Dresden-Neustadt leite ich die Umbauten zur energetischen Aufwertung innerhalb des Konjunkturpaketes I der DB. Das bedeutet Dämmschichten zwischen Keller und Erdgeschoss, neue Fenster und Türen, Putzarbeiten, Neubau eines Warteraumes für die Reisenden usw. Hinzu kommen noch Umbauten in Wohnungen des Diakonischen Werks in Dresden.



Andreas Klammt



Michael Wolf



1. Vorbereitung, Durchführung, Überwachung und Abrechnung der Baumaßnahmen – darauf haben wir uns spezialisiert. Ich selber bin verantwortlich für die Sanierung einzelner Leerwohnungen, und zwar von A bis Z.

2. Jede Wohnung hat ihren speziellen Charakter, nahezu jeder künftige Bewohner hat spezielle Wünsche, z. B. bei der Fliesenauswahl für Bad und Küche oder beim Fußboden: Teppichboden oder Laminat und dann noch Beschaffenheit und Dekor. Beides können wir natürlich bei einer Einzelsanierung viel stärker berücksichtigen, als wenn z. B. 100 WE am Stück in einer komplexen Strangsanierung bearbeitet werden. Bei der Bauausführung kommt es bei uns sehr auf Planstreue an, damit alle Gewerke in der ihnen im Ablaufplan zugedachten Zeit und Reihenfolge ihre Arbeiten ausführen können. Natürlich ist ein Plan immer ein Plan, und das Leben tickt häufig etwas anders. Aber Abnahmetermin ist Termin, und der ist für uns fix.

3. Hauptsächlich bin ich gegenwärtig für drei Wohnungsgenossenschaften in Dresden und Umgebung unterwegs, für die wir zurzeit zwölf Einzelwohnungen sanieren. Das beinhaltet die Abstimmung mit den Eigentümern, den künftigen Mietern, die Koordinierung der Gewerke auf den Baustellen sowie natürlich die Abnahme und Abrechnung aller Arbeiten.

Fluch oder Segen für den Baubetrieb?



Sparen ist angesagt. Kosten sollten planbar und für den Bauherrn ohne Überraschungen – sprich Risiko unerwarteter Zuschläge und Nachträge – sein. Ein Weg, der deshalb in letzter Zeit auch von immer mehr Wohnungsverwaltungen und -genossenschaften gegangen wird, sind funktionale Baubeschreibungen. Das bedeutet, dass es oft bei komplexen Vorhaben kein vom Architekten oder Bauherrn erstelltes Leistungsverzeichnis als Kalkulationsgrundlage mehr gibt, sondern besagte funktionale Baubeschreibungen. Bei diesen handelt es sich um eine Bau- und Leistungsbeschreibung der vorzunehmenden Arbeiten. Es gibt also vonseiten des Bauherrn keine Mengenermittlung wie üblich. Das angefragte Bauunternehmen muss also zuerst ein Leistungsverzeichnis für sich erarbeiten, auf dieser Grundlage kalkuliert es, fragt ev. Nachunternehmer an und bemisst seine Baustellenkosten. Für den Bauherrn haben funktionale Baubeschreibungen den Vorteil, dass er nur geringe Planungsaufwendungen hat. Das bedeutet auf der anderen



Edelgard Göpner

Seite mehr Verantwortung für den Bauunternehmer, einschließlich des Mengenrisikos, u. Ä. Ein Problem für den Bauhof West? Mit dem Bauleiterteam, zu dem Edelgard Göpner als Kalkulatorin gehört, besitzt der Bauhof West eine erfahrene Truppe von Praktikern, mit dem solche komplexen Bauvorhaben, wie die Sanierung von 100 WE auf der Oskar-von-Miller-Straße bewältigt werden können. „Wir haben uns auf diesen Trend seit Längerem eingestellt“, so Edelgard Göpner, „denn einmal sind alle Ausbaugewerke im Haus und wir haben jahrelange Erfahrung mit komplexen Sanierungen bis hin zur Arbeit als GU.“ Doch wie wird nun im Bauhof West bei funktionalen Baubeschreibungen kalkuliert? „Gerade bei größeren Objekten ist es wichtig, das man die Baustellen gründlich in Augenschein nimmt. Nur so lässt sich ein ordentliches Leistungsverzeichnis erstellen, das die Basis der Preisabfrage und -zusammenstellung bildet. Zweitens spielen die Kontrolle der Vollständigkeit der Zuarbeiten zum Angebot und drittens der Plausibilitätsvergleich mit bereits realisierten Baustellen nach meiner Erfahrung eine große Rolle“, so die Kalkulatorin abschließend.

Portrait Edelgard Göpner: Studium der Bauwirtschaft, anschließend Kalkulatorin im WBK Ausbau und später Ausbau Dresden, seit 2002 Mitarbeiterin im Bauhof West, verantwortlich für Kalkulationen komplexer Bauvorhaben

ARBEITEN NACH KATALOG

Zeit ist Geld – jeder der mit Handwerk und Bauwirtschaft zu tun hat, weiß ein Lied davon zu singen. Doch gibt es Mittel und Methoden, um Zeit, Geld, Kraft und Nerven zu sparen.

Obwohl kein Gebäude wie das andere ist – zumal in der Sanierung, Rekonstruktion und Modernisierung – wiederholen sich viele Handgriffe, Arbeitsschritte und Leistungen. Teilt man diese nun in zweckmäßige, exakt beschreib- und er-

fassbare Miniprozesse, so entsteht eine Vielzahl von Standardbauleistungen. Genau diesen Weg gingen eine Reihe von Kunden des Bauhofs West, insbesondere Wohnungsgenossenschaften und große Wohnungsverwaltungen und schufen sich Bauleistungskataloge. Diese sind zwar nicht so verführerisch und opulent bebildert wie die jährlichen Konsumbibeln von Neckermann oder Otto, aber sie erfüllen einen ähnlichen Zweck. „Wir bekommen diese Verzeichnisse zunächst blanko. Die einzelnen Positionen werden von den Abteilungsleitern kalkuliert und mit Preisen versehen und danach in die IT-Systeme bei uns und beim Auftraggeber eingespielt“, so Bauleiter Uwe Richter. Je besser der – im Bauhof West sagt man – Beschrieb ist, umso eindeutiger und transparenter sind die Leistungen und Kosten für beide Seiten, umso größer ist die Planungssicherheit für beide Seiten und umso leichter können die Abrechnungen erstellt und geprüft werden, umso eher lassen sich auch Missverständnisse und Fehlinterpretationen vermeiden. Noch einmal Richter: „Die Arbeit mit den Katalogen ist eine effiziente Methode für mich, denn ca. 98 Prozent aller Leistungen kann ich via Katalog anbieten. Nur die restlichen zwei Prozent müssen noch aufwendig als Regieleistung kalkuliert werden.“



Bauleiter Uwe Richter zeigt den Umfang des Leistungskataloges einer Wohnungsgenossenschaft

Schadenssanierung

Man kann ja geteilter Meinung über Versicherungen sein, aber wenn tatsächlich ein Schaden eintritt, dann ist „man hat“ besser als „man hätte“. So jedenfalls die Auffassung von Bauleiter Falk Lorenz. Seit Jahren ist der Bauhof West gelisteter

Partner der Allianz, die für die Schadenssanierung von Gebäudeversicherungen der Allianz zuständig ist. Jüngstes Beispiel war ein Wasserschaden, wo eine kleine Ursache zu dramatischen Folgen für die Bewohner führte. Aufgrund einer

undichten Zuleitung an der Kaltwasserleitung, verborgen hinter einer Trockenwand, breitete sich Nässe über mehrere Jahre so aus, dass der gesamte Fußboden im Haus durchfeuchtet war und sich Feuchtigkeit und Schimmel in allen Wänden ausbreiteten. Um diesen Schaden grundhaft zu sanieren, musste der gesamte Fußboden aufgenommen und die Fußbodenheizung, ebenso wie alle Trockenwandaufbauten im Erdgeschoss zurückgebaut werden. Nachdem das Haus über mehrere Wochen ausgetrocknet war, stellten die Bauhof-Gewerke Maurer, Fußbodenleger, Heizungs- und Sanitärinstallateure, Tischler/Trockenbauer und Maler das drei Jahre alte Haus wieder in voller Schönheit her und die Eigentümer konnten nach vier Monaten wieder in ihr gewohntes Domizil einziehen.



Falk Lorenz



Gerade Kleinaufträge entscheiden, wie zufrieden Kunden sind

Ein Mann mit Überblick



Volkmar Liebenberg

Zu den Kleinaufträgen werden im Bauhof West zum einen Aufträge mit einer Summe unter 1000 Euro und zum anderen sofort auszuführende Reparaturen, für die kein Planer benötigt wird, gezählt. Für diesen Bereich ist Volkmar Liebenberg zuständig. Er betreut die WG „Aufbau“, die SWG, die EWG, verschiedene private Vermieter und Eigentümer. Typische Arbeiten sind z. B. die Reparatur von Fenstern und Türen, die Erneuerung von Waschtisch, WC oder Mischbatterie. In den letzten Monaten spielte die Schimmelbeseitigung eine große Rolle – was gerade so anfällt. Volkmar Liebenberg nimmt die Aufträge entgegen, steuert sie – in Zusammenarbeit mit den Leitern der Gewerke – in deren laufende Arbeit ein, übernimmt die Kontrolle und Abrechnung. Inzwischen haben sich in allen unseren Abteilungen regelrechte Spezialisten für diese Arbeiten herauskristallisiert, sodass die Kleinaufträge jederzeit schnell und fachkundig erledigt werden können.