

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Aufräumarbeiten im Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt



"Das Leben ist wie ein Fluss, man weiß nie, was es im nächsten Moment mit sich bringt."



Heiko Geselle
Abteilungsleiter Maurer

Diese Weisheit mussten zahlreiche Menschen im August des Jahres 2002 am eigenen Leibe erfahren. Unter anderem zog die Flutkatastrophe auch das Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt massiv in

Mitleidenschaft und wurde für die Mitarbeiter des Bauhofes West zu einer der größten Herausforderungen seit Bestehen des Unternehmens. Eine Aufgabe, der sie sich mit Herz und Eifer stellten.

Vieles von dem, was in den letzten Jahren in den Untergeschossen modernisiert worden war, zerstörte die Flut oder machte es zumindest unbrauchbar.

Den Mitarbeitern bot sich ein Bild der Verwüstung. Durch großes Engagement, das mit zahlreichen persönlichen Einschränkungen verbunden war, galt es zuerst den sperrigen Schutt aus den Kellern heraus- und abzutransportieren. Anschließend waren riesige Mengen kontaminierten

Schlammes wegzupumpen. Dies war nur dank der leistungsfähigen Technik unseres Bauhofes zu schaffen. Als nächstes wurden die Kellerräume, Leitungen und Anlagen grob gereinigt und von unseren zertifizierten Reinigungsspezialisten mit Hochdruckgeräten desinfiziert. Eine riesige Arbeit, die insgesamt mehrere Monate in Anspruch nahm.

Heute sind die Spuren der Verwüstung zum größten Teil beseitigt und die Anlagen wieder in Betrieb. Der Bauhof West war mit seinen Gebäudereinigern, Maurern, Fliesenlegern, Trockenbauern, Elektrikern, Sanitärinstallateuren und Malern daran beteiligt.

Heiko Geselle



Editorial

Christoph P. Meier
Geschäftsführer

Die große Flut ist vorbei. Als Betrieb sind wir von ihr nicht direkt betroffen worden. Unser Werkhof in Cotta liegt deutlich über dem höchsten Flutpegel und auch die Wassermassen der Weisseritz konnten nicht bis zu uns vordringen. Trotzdem mag es interessieren, welche Auswirkungen das Hochwasser auf unseren 150-Mann-Betrieb hatte. Drei unserer größten Baustellen standen unter Wasser. Die Zufahrt zu ihnen war unterbrochen und erst zwei bis drei Wochen nach der Flut konnte die Arbeit wieder aufgenommen werden. Trotz Kurzarbeit entstanden dem Betrieb Stillstandsverluste im unteren 6-stelligen Eurobereich. Die materiellen Verluste an eingelagertem Baustellenmaterial und Geräten belief sich auf ca. 20.000 EUR und wurde mit 40 % des Verlustwertes entschädigt. Immerhin kam dieser erzwungene Stillstand tätiger Nachbarschaftshilfe zugute. Unzählige Arbeitsstunden teilweise auch nachts und an Wochenenden wurden freiwillig geleistet. Der Wille zu helfen war enorm. Fünf unserer eigenen Mitarbeiter waren direkt vom Hochwasser betroffen – teils leichter, teils schwerer. Kameradschaftliche Hilfe war selbstverständlich und wo die Fluthilfe finanziell nicht ausreichte, unterstützte der Betrieb.

Fortsetzung auf Seite 2

Editorial

Beeindruckend war, wie alle Mitarbeiter zusammenstanden, um den durch den Stillstand erlittenen Verlust für ihr Unternehmen zu begrenzen: Überstunden wurden nicht geschrieben, Plusstunden nicht verrechnet und in vielen administrativen Bereichen zusätzliche Leistungen erbracht. Erfreulich auch, wie Kunden, denen wir schnell und unkompliziert Hilfe leisten konnten, heute Stammkunden geworden sind.

Christoph P. Meier



Sanierte Wohngebäude auf der Freiburger Straße 5-27 in der Dresdener Altstadt.

Gesamtsanierung Freiburger Str. 5-27



Andreas Klammt
Bauleiter

Ein Bericht aus der Sicht der örtlichen Bauleitung

Die Wohnbau NordWest GmbH sanierte ihre Wohngebäude auf der Freiburger Straße 5-27 in der Dresdener Altstadt. Zwölf Hauseingänge mit 228 Wohnungen wurden komplett modernisiert und rekonstruiert. Die Wohnungsgrundrisse wurden nach modernen architektonischen Gesichtspunkten verändert und neu gestaltet. Dabei wurde kräftig in die bestehende Bausubstanz der Plattenbauten eingegriffen, indem ganze Fassadenbereiche und Trennwände abgebrochen, Decken nach aussen verlängert und ein Aufzugschacht angebaut wurde. Das Resultat kann sich sehen lassen. Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig gelegen, entstanden komfortable schöne Wohnungen mit großzügigen Balkonen. Die ganze komplexe Sanierung wurde über nur zwei Generalunternehmer-Lose realisiert: Ein Außen- und ein Innen-Los. Der Bauhof West wurde auf Grund seiner großen Erfahrung mit komplexen Sanierungen und seines günstigen Angebotes mit dem umfassenden Innen-Los betraut. Dazu gehörten die Abbruch- und Rohbauarbeiten, die gesamten haustechnischen Anlagen von Elektro über Sanitär und Heizung bis zu den Aufzugsanlagen, die Estrich-, Fliesen-, Türen-, Trockenbau- und Malerarbeiten sowie die Gebäudereinigung. Für unsere örtliche Bauleitung stellte das Vorhaben aus verschiedenen Gründen eine technisch sehr anspruchsvolle Aufgabe dar. In erster Linie mussten die Leistungen der

beiden Hauptlose täglich untereinander abgestimmt werden. In Stoßzeiten arbeiteten mehrere hundert Handwerker auf der Baustelle, die alle freien Zugang zum Arbeitsplatz, Zufahrtsmöglichkeit für die Baufahrzeuge und Platz für ihr Material brauchten. Die Mieter sollten zudem möglichst wenig durch Lärm und Staub gestört werden – wurden doch einige Eingänge im bewohnten Zustand saniert. Während im Zentrum der Baustelle gearbeitet wurde, waren fertige Wohnungen abzunehmen. Ein weiterer besonderer Aspekt war der hohe Anspruch an die qualitative Ausführung der Bauleistungen. Wöchentlich wurden die fertiggestellten Leistungen durch einen TÜV-Sachverständigen abgenommen. Nur durch die tägliche Einflussnahme und Abstimmung der örtlichen Bauleitung mit den Vorarbeitern aller Gewerke konnte das gesteckte hohe Ziel erreicht werden: Trotz unvorhersehbarer Ereignisse, wie die Insolvenz der mit dem Außen-Los betrauten Chemnitzer Generalunternehmung mitten im Bauablauf und die Hochwasserschäden in allen Kellern wurde die Gesamtfertigstellung unserer Bauleistung termingerecht realisiert. Dank eigener Gewerke und betriebseigener örtlicher Bauleitung konnte der Bauhof West den Auftraggeber von seiner komplexen Leistungsstärke, hohen Qualität und Termintreue bei dieser Bauaufgabe überzeugen. Eine Referenz, worauf der Bauhof West mit Recht stolz sein kann.

Andreas Klammt



Modern gestaltete Anbauten lockern die Fassaden auf. Die eingebauten Fahrstühle erhöhen den Wohnkomfort.

Meister fallen nicht vom Himmel



Tobias Oertel
Technischer
Geschäftsführer

In Zeiten wirtschaftlicher Schwierigkeiten wird man sich einer Tatsache immer wieder bewusst: Das Schiff läuft nur so gut, wie es die Mannschaft zulässt. Oder anders gesagt: Will man, dass es gut läuft, muss man ein gutes Team haben. Ich denke es reicht nicht aus, auf eine gut ausgebildete Persönlichkeit zu hoffen, auch hier gilt: Nur ständige Vervollkommnung gibt die Sicherheit, den Anforderungen des Marktes immer wieder gerecht zu werden.

Der Weg zum Meister ist lang. Der Bauhof richtet sein Augenmerk seit langem auf eine ordentliche Facharbeiterausbildung. In handwerklichen und bürotechnischen Ausbildungsberufen haben wir bis heute schon

über 50 Lehrlinge zum Facharbeiter geführt. In berufsbegleitenden Lehrgängen oder außerbetrieblichen Maßnahmen können sie ihr erworbenes Wissen vervollkommen. Unseren Möglichkeiten entsprechend gewähren wir auch finanzielle Unterstützung. Facharbeiter, die sich zum Meister qualifizieren wollen, begleiten wir ebenfalls auf ihrem langen Weg. Weil es aber mit dem Erreichen des entsprechenden Abschlusses für den beruflichen Alltag meist auch noch nicht getan ist, fordern wir unsere leitenden Mitarbeiter auf, mindestens einen Lehrgang im Jahr zu absolvieren. Nur ein rundum ausgebildeter Meister/Bauleiter kann Kundenwünsche umsetzen und ist mit dem nötigen Wissen ausgestattet, eine umfangreiche Beratung durchführen zu können. Zweimal jährlich führen wir Betriebsseminare durch. Hier widmen wir uns Strategien und Unternehmenskultur, der Führung von Beratungsgesprächen aber auch Rechtswissen. Aber

nicht nur die Mitarbeiter werden zur ständigen Weiterbildung angehalten. Auch die Geschäftsleitung muss am Ball bleiben. Da wir unser Firmenseminar Ende Januar vorbereiten mußten, gingen wir Mitte Januar ebenfalls zwei Tage in Klausur. Denn wer rastet, der rostet ...!

Tobias Oertel



Fliesen-, Platten- und Mosaikleger der Bauhof West GmbH



Andor Hoffmann
Fliesenlegermeister

Das Berufsbild des Fliesenlegers ist vielseitig und abwechslungsreich. Unser Aufgabenfeld erstreckt sich von der Wohnungsanierung im Objektbereich bis hin zur individuellen Badgestaltung für Privatkunden und strapazierfähigen Oberflächen in den industriellen Bereichen.

Im Besonderen die Natursteinverlegung für private und öffentliche Auftraggeber hat in den vergangenen Monaten dazu beigetragen, „Vergessenes“ wieder aufzufrischen. Es gibt unendlich viele Natursteinmaterialien und Imitate, die bezüglich Untergrundbeurteilung und Bearbeitung an den Fliesenleger sehr hohe Anforderungen stellen. Um so beeindruckender ist das Finish und die Wirkung solcher Beläge. Bei der Auswahl des Natursteins sind die Besonderheiten und der Einsatzbereich des Materials von großer Bedeutung, da Ästhetik und Nutzwert aufeinander abgestimmt werden müssen. Naturstein ist vom

Materialpreis und von der Verlegung her deutlich teurer als eine keramische Fliese. Aber, Kunden, die sich für Naturstein entschieden, waren vom Ergebnis begeistert.

Bodenebene Duschen werden vor allem in öffentlichen Bereichen, wie Krankenhäusern und Turnhallen eingebaut. Zunehmend können wir aber auch unsere private Kundschaft dafür interessieren, sich eine solche „Duschebene“ einbauen zu lassen, da sie eine Vielzahl an Vorteilen bietet:

- die individuelle Auswahl des „Duschwannenkörpers“
- die besondere optische Wirkung
- das bequeme Ein- und Aussteigen auch im Alter
- die absolute Rutschfestigkeit
- platzsparender Einbau
- die Reparatur einzelner Segmente ist möglich

Andor Hoffmann



Eine „Duschebene“ im Krankenhaus
Dresden (Friedrichstadt)

192 Wohnungen übergeben

Jörg Baunack
Abteilungsleiter
Elektro



Im Januar 2002 erhielt der Bauhof West von der WG Aufbau Dresden e.G. den Zuschlag für das Los

Elektroinstallation in der Gartenhainsiedlung.

Der zu sanierende Bestand umfasste 192 Wohneinheiten. Die Realisierung erfolgte in einem geordneten Takt, so dass jeden Donnerstag ein bzw. zwei Stränge begonnen wurden.

Die Sanierung gliederte sich in Wohnungen mit Teil- und mit Komplettsanierung. Das stellte bezüglich der Kapazitätsbereit-

stellung erhöhte Ansprüche, die durch flexible Arbeitszeiten und durch Neueinstellungen gelöst wurden. Entsprechend den Wohnungsmarkterfordernissen entstanden aus dem vorhandenen Wohnungsbestand durch Grundrissänderungen zahlreiche Etagen- und Maisonettewohnungen. Bei vorliegenden Mietverträgen konnten die Mieter der WG Aufbau Dresden Einfluss auf den Ausbau ihrer Wohnungen nehmen. Diese Wünsche wurden „online“ in den Bauablauf integriert.

Im Januar 2003 konnte die letzte Wohnung gemäß Bauablaufplan mängelfrei übergeben werden. Wir wünschen der



Gartenhainsiedlung in Dresden-Gruna, Erneuerung der elektrischen Installationen

Genossenschaft und ihren Mietern viel Freude in ihren neuen Wohnungen.

Jörg Baunack

Veranstaltungs- und Konferenzzentrum Dresden-Kaditz (Feinrechenhalle)

Uwe Tetzner
Bauleiter TGA/
Energieberater



Selbst die Kläranlage Dresden-Kaditz wurde im August 2002 ein Opfer der Elbeflut.

Die abgebildete Feinrechenhalle – ein im Jahr 2001 sehr aufwendig sanierter und zu einem Konferenzzentrum umgebauter Erlweinbau – stand bis zu den Fenstern im Erdgeschoss unter Wasser. Damit waren die Aufzugsanlage, die gesamte Bühne, die Fußbodenheizung im Untergeschoss, das Parkett und vieles andere völlig zerstört und musste erneut saniert werden. In einer Rekordzeit von zweieinhalb Monaten konnte dieses Vorhaben realisiert werden. Heute steht das Konferenzzentrum der Stadtentwässerung Dresden wieder in alter Pracht zur Verfügung. Der Bauhof West trug seinen Teil dazu bei.

Uwe Tetzner



Die Feinrechenhalle – heute ein modernes Konferenzzentrum – in neuer/alter Pracht.



Hans Jacob Erlwein (1872-1914) war ab 1904 Stadtbaurat in Dresden.

Er erwarb sich bleibende Verdienste bei der Gestaltung der Stadt im Zuge der Industrialisierung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Unter seiner Leitung entstanden in Dresden ungefähr 130 Bauten. Funktionalität und Transparenz, aber auch Integration in die Umgebung und Anlehnung an die lokale Bautradition zeichneten seine Bauten aus. Viele von ihnen prägen das Stadtbild Dresdens. Für seine Verdienste wurde ihm der Professorentitel der TH Dresden verliehen.

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Im Sommer/Herbst 2000 stellten wir unseren Betrieb auf den Prüfstand und beauftragten die Unternehmensberatung Dr. Bassenge mit einer umfassenden Untersuchung zur Kundenzufriedenheit. Auslöser dafür waren die sich abzeichnenden kräftigen Veränderungen im Markt. Über die Resultate unserer Analyse berichteten wir ausführlich im Baublatt Nr. 16. (Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern noch ein Exemplar dieser Ausgabe zu.) Zu den schwergewichtigsten Schlussfolgerungen zählten wir erstens die Kundenzufriedenheit – auch im Kleinen. So erhielten wir – neben zufriedenen Kunden – ein Messinstrument zur laufenden Beurteilung der Zufriedenheit unserer Kunden mit den Leistungen der einzelnen Abteilungen. Zweitens geht es uns um die weitere Verbesserung der Zusammenarbeit der Gewerke bei komplexen Bauleistungen.

Kann man Kundenzufriedenheit messen?

Rückantwort

Bericht Objekt / Bauvorhaben: Freiburger Straße 5 WE 102
Auftrags-Nr.: 76-36-V008
Verante. Bauleiter / Abt. Leiter: Herr Deuss / ma
Beleg-Nr. / -Datum: 0407162 / 16. August 2004

Wir danken für Sie einen Auftrag ausführen. Sind Sie zufrieden? Ihre ungeschminkte Meinung ist uns sehr, sehr wichtig. Sie hilft uns, unsere Leistungen für Sie und andere Kunden ständig zu verbessern. Bitte beurteilen Sie unsere Leistung, indem Sie das entsprechende Feld ankreuzen.

	sehr gut	gut	schlecht
Die Qualität ist:	☒		
Die Termineinhaltung ist:	☒		
Die Prüfbareit der Rechnung ist:		☒	
Die Abschlussarbeiten sind:	☒		
Das Zusammenspiel ist:		☒	
Die Beratung ist:			
Das Auftreten ist:	☒		
Ordnung und Sauberkeit sind:	☒		
Der Gesamteindruck ist:	☒		
Ich empfehle den Bauhof weiter:	☒		
Und das möchte ich noch anfügen:			

Aktuelle Bauvorhaben

Solarparkhotel
Ludwig-Hartmann-Str. 35
Gartenheimsiedlung Gruna

Einig ist man sich fast in jeder Unternehmung, dass die Zufriedenheit des Kunden an oberster Stelle stehen sollte. Doch nach dieser Feststellung wird in aller Regel zur Tagesordnung übergegangen. Solange vom Kunden keine Reklamation kommt, sei wohl alles bestens – oder? Wir vom Bauhof haben uns vor drei Jahren – sensibilisiert durch einige kritische Aussagen bei unseren Kundeninterviews – vorgenommen, das Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit neu anzugehen. Von Beginn an war klar, dass wir uns in die Lage versetzen müssen, diese Kundenzufriedenheit messen zu können. Wie sollten wir sonst Schwachstellen erkennen oder Verbesserungen darstellen können? Die Frage war nur, wie misst man Zufriedenheit? Klar war immerhin, am

Ende sollten Zahlen stehen, ganz am Schluss sogar nur eine einzige Zahl, ein sogenannter Kundenindex, der die Zufriedenheit der Kunden des Bauhofs z. B. im Jahr 2004 ausdrückt. Schritt für Schritt näherten wir uns dem Problem und dessen Lösung:

Was beinhaltet „Zufriedenheit“?

Unserem Wunsch nach möglichst präziser Auskunft der Kunden stand deren knapper Zeitfond gegenüber. Deshalb kam nur ein „Ankreuzen“ in Frage. Der (geringe) Aufwand für die Befragten zur Beantwortung musste für sie sofort ersichtlich sein. Wir beschränkten uns deshalb auf folgende Zufriedenheitskriterien:

- Qualität
- Termineinhaltung
- Prüfbareit der Rechnung
- Abschlussarbeiten
- Zusammenspiel
- Beratung
- Auftreten
- Ordnung und Sauberkeit
- Gesamteindruck

Für Kunden, denen dies zu wenig ist, sind noch vier leere Zeilen angefügt. Von dieser Möglichkeit machten etwa 20 % der Befragten Gebrauch – für ein besonderes Kompliment, für den Hinweis auf zusätzliche Wünsche oder als Verstärkung einer besonders guten bzw. besonders schlechten Bewertung.

Empfehlen Sie uns weiter?

Mund zu Mund-Werbung ist für jeden Handwerksbetrieb besonders wichtig. Wir haben deshalb abschließend noch die Frage zur Weiterempfehlung gestellt, die in der Abstufungen „ganz sicher – ja – mit Vorbehalt – eher nicht“ beantwortet werden kann. Dies taten wir in der Hoffnung, dass ein solches „Versprechen“ – bewusst gegeben – bestimmt irgendwann eingelöst wird.

Wie soll bewertet werden?

Eine Benotung z. B. mit den Schulnoten 1 – 6 verwerfen wir als zu schulmeisterlich. Eine Bewertung mit drei Begriffen z. B. „sehr zufrieden – zufrieden – nicht zufrieden“ hat den Nachteil, dass meist der mittlere Wert gewählt wird und wir vor einer Null-Aussage stehen. Schliesslich wählten wir in Anlehnung an die verbale Schulbenotung die vier Stufen „sehr gut – gut – befriedigend – mangelhaft“. In unserer Auswertung sind diesen qualitativen Bewertungen die numerischen Werte von 1 – 4 zugeordnet.

Stichwort oder einen ganzen Fragesatz?

In Anbetracht der Verschiedenheit unserer Aufträge – von der Unterhaltsreinigung bis zur komplexen Sanierung, vom Einzelauftrag bis zum Rahmenvertrag – verzichteten wir auf einengende oder im schlimmsten Fall sogar suggestiv wirkende Fragen.

Welchen Kunden wie oft ansprechen?

Den wichtigsten Kunden, die uns oft mehrere hundert Kleinaufträge im Jahr übergeben, stellen wir den Fragebogen einmal, höchstens zweimal pro Jahr zu. Ein „Mehr“ würde die Bereitschaft zur Beantwortung sicher überstrapazieren. Einzelkunden stellen wir den Fragebogen nach dem Zufallsprinzip zu. Wöchentlich versenden wir rund 8 Fragebögen, d. h. im Jahr ca. 400. Um den Anreiz zur Rücksendung zu erhöhen, legen wir einen adressierten Briefumschlag bei und übernehmen selbstverständlich das Porto. Der Rücklauf liegt bei durchschnittlich 58 %. Das betrachten wir als großes Kompliment der Kunden an unsere Bemühungen um Qualität.

Unser administrativer Aufwand

Nach einer Anlaufphase von einem halben Jahr ließen wir zu unserer Handwerkersoftware ein Zusatzmodul programmieren, mit dem wir, zusammen mit der Schlussrechnung, auch den mit Adresse, Abteilung und Bauvorhaben versehenen Fragebogen auf Knopfdruck generieren können. Gleichzeitig gehen die Stammdaten automatisch in die Auswertetabelle ein, wo – nach erfolgtem Rücklauf – die Bewertung in Form von neun Zahlen von Hand eingetragen wird. Die Darstellung der ermittelten Durchschnittswerte – dem „Kundenindex“ – pro Abteilung erfolgt wiederum automatisch (siehe Abbildung). Parallel

werden die Ergebnisse den Abteilungs- und Bauleitern quartalsweise zur Verfügung gestellt.

Jede Veränderung an der Basis setzt zuerst eine Wende im Kopf voraus. Deren Umsetzung in die Praxis ist ein Prozess. Noch sind wir nicht am Ziel. Ja, genaugenommen, ist dieses auch nie ganz zu erreichen. Aber der Weg ist das Ziel und so verzeichnen wir die erste Erfolge. Unsere Kunden schätzen unsere Bemühungen zur ständigen Verbesserung unserer Leistungen. Das erkennen wir daran, dass der Bauhof West, trotz des kräftigen Einbruchs der Nachfrage nach Bauleistungen, bisher erst relativ wenig Arbeitsplätze streichen mussten. Dafür sind wir all unseren treuen Kunden verpflichtet. Wir danken Ihnen im Namen all unserer Mitarbeiter.

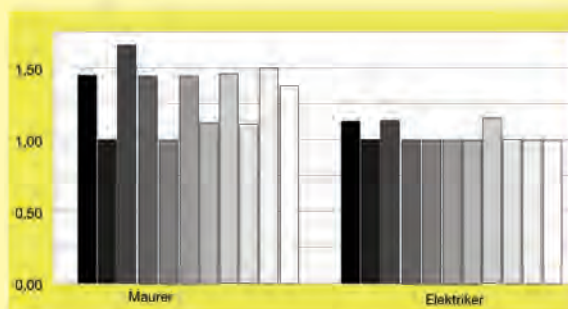
Problem zu besprechen und in Ordnung zu bringen. Damit wird für uns jede Reklamation oder Kritik zur Chance, das lädierte Image wieder zu verbessern. Eine Chance, für die wir dankbar sind. Die Kopie des ausgefüllten Fragebogens geht zuerst zum Controller, der die Ergebnisse in die Auswertungstabelle eingibt, und danach zur Geschäftsleitung, die besonders gute Bewertungen würdigt und bei kritischen Bewertungen die korrigierenden Massnahmen des Abteilungs- bzw. Bauleiters hinterfragt.

Wie objektiv sind die Resultate?

Natürlich ist es eine Frage des Temperaments, wie die Skala angesetzt wird. Der eine erteilt locker ein „sehr gut“, was bei einem anderen aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Frage kommt. Dies spielt aber insgesamt keine Rolle. Bei rund 250 Auswertungen gleicht sich dieser subjektive Faktor aus.

Kundenzufriedenheit/Beispiel (Kundenindex)

- Qualität
- Termin
- Schlussrechnung
- Abschluß
- Zusammenspiel
- Beratung
- Auftreten
- Ordnung+Sauberkeit
- Gesamt
- Empfehlung
- Notendurchschnitt



Was passiert mit den Fragebogen?

Jeder eingehende Fragebogen geht als Original umgehend zum betreffenden Abteilungs- bzw. Bauleiter. Der hat die Aufgabe, sich bei besonders guten Bewertungen bei Kunden zu bedanken. Bei kritischen Bewertungen oder besonderen Hinweisen ist umgehend mit dem Kunden das

Zusammenfassung

Der „Kundenindex“ ist heute, nach anfänglicher Skepsis, allgemein akzeptiert. Das Handling ist automatisiert. Die Frage nach der Kundenzufriedenheit ist für uns allgegenwärtig geworden. Ihre Messbarkeit ist der erste und wichtigste Schritt zu einer Verbesserung der Zufriedenheit unserer Kunden.

Sanierungsarbeiten im Untergeschoss infolge Wasserschäden



Das Untergeschoss des Anfang der 90er Jahre gebauten Hotels wurde im März 04 infolge eines Wasserrohrbruchs stark in Mitleidenenschaft gezogen. Die Fußbodendämmung war mit Wasser gefüllt, die Trockenbauwände aufgequollen und

Fliesen abgesprengt. Kurz: Ungefähr die Hälfte des Untergeschosses mit Serviceräumen, Lager und Büros musste komplett erneuert werden:

- Abbruch der Zwischenwände und des Fußbodens

- Estrich (Gussasphalt)
- Trockenbauwände und Decken
- Sanitäreinrichtungen mit vorhandenen Geräten (die Steigstränge und Zuleitungen blieben erhalten)
- Elektrikarbeiten
- Heizungsarbeiten
- Fußbodenlegerarbeiten
- Teppich/PVC
- Malerarbeiten
- Fliesenlegerarbeiten
- Tischlerarbeiten

Der Hotelbetreiber sorgte für klare Aufgabenstellungen und rechtzeitige Entscheide. Der Bauhof koordinierte alle Gewerke. Er leistete Gewähr für die präzise Termineinhaltung, die Qualität und die Kosten.

Eine typische Bauaufgabe, wo der Bauhof seine Stärke, die komplexe Leistung, voll zum Tragen bringen konnte.



Christian Horn
Bauleiter

Bauvorhaben Ludwig-Hartmann-Str. 35 in Dresden

Unser Auftraggeber hatte einen Generalunternehmer mit der schlüsselfertigen Herstellung des Büro- und Wohnhauses beauftragt. Ende des Jahres 2003 musste der Generalunternehmer einen Insolvenzantrag stellen und konnte die Bauaufgabe nicht mehr



fortführen. Das Architekturbüro Hinkel, welches mit der Bauüberwachung beauftragt war, schrieb die noch offene Bauleistung erneut aus. Am 18. März 2004 wurde der Bauhof mit der Fortführung beauftragt. Zum Leistungsumfang gehörten Fassadenarbeiten, Zimmererarbeiten für den Dachkasten sowie restliche Maurer- und Betonarbeiten, Innenputz-, Trockenbau-, Fliesenleger- und Malerarbeiten. Insgesamt handelte es sich um ein Volumen von ca. 100.000 EUR.

Da alle unsere Bauleistungen durch einen Bauleiter geführt und koordiniert wurden, konnte die durch die Insolvenz der Vorgängerrfirma entstandene Verspät-

ung teilweise sogar aufgeholt werden. Unsere Leistungsstärke, Flexibilität und Qualität vermochten den Auftraggeber zu überzeugen. Er beauftragte uns zusätzlich mit der Ausführung der Tischler- und Parkettlegerarbeiten.

Eine Vorhaben, wo wir eine unserer Stärken, die komplexe Leistung, zum Nutzen des Auftraggebers voll zum Tragen bringen konnten.



Andreas Klammt
Bauleiter

Bauhof West saniert weitere 96 Wohnungen in Gruna



Nach 8 Jahren reger Bautätigkeit in der „Gartenheimsiedlung“ in Dresden-Gruna saniert die WG Aufbau jetzt die letzten Wohnhäuser. Auch für diesen letzten Bauabschnitt erhielt der Bauhof den Auftrag, die Elektroanlagen in den Häusern und in den 96 Wohnungen zu erneuern. Die Realisierung erfolgt in unserem bewährten Taktsystem, d. h. wöchentlich beginnt ein neuer Strang. Nach 15 Werktagen, auch unter Berücksichtigung der Mieterwünsche, wird ein Strang über-

geben. Nur durch die mehrjährige Erfahrung und das sehr gute Zusammenspiel von Auftraggeber (Frau Klevenow), den Baubüros (Köckeritz, GESA und Öko-therm) und der beteiligten Firmen ist dies trotz extrem tiefer Preise möglich. Mit der Fertigstellung der Bau-maßnahme im Herbst diesen Jahres wird Dresden um ein nach denkmalschützerischen Gesichtspunkten, saniertes Kleinod reicher sein. Ein typisches Bauvorhaben, wo der Bauhof seine Erfahrung in der Sanierung unter bewohnten Bedingungen und seine Leistungsfähigkeit aus-spielen konnte.

J. Baunack



Jörg Baunack
Abteilungsleiter



„Semperoper einmal anders“

Jeder, der schon einmal in der Semperoper war, verspürte sicher das Verlangen einen Blick von der Bühne in den Zuschauerraum zu werfen. Dies wurde für Mitarbeiter des Bauhofs West möglich, denn einer unser Kunden ist die Familie Krauß aus Mockritz. Herr Krauß ist Mitglied der Staatskapelle Dresden. Da er mit den Leistungen des Bauhofes sehr zufrieden war, bedankte er sich auf originelle Weise und organisierte für uns eine spezielle – eine technische – Führung durch die Semperoper. Wir trafen uns am 31. März am Bühneneingang (Nur für Mitarbeiter und Künstler!) mit Herrn Krauß, der uns die gute Seele des Hauses, Frau Stephan, vorstellte. Sie führte uns durch die Probenbühne, die Garderoben, die Chor- und Orchesterräume – kurz sie zeigte uns was dem Besucher gewöhnlich verborgen bleibt. Ob Fragen zur Technik oder Anekdoten – wir trafen hier zwei



Persönlichkeiten, die ihre Liebe zum Ensemble nicht nur zeigten, sie lebten sie für uns sehr eindrucksvoll. Und dann standen wir inmitten des aufwändigen Aufbaus für Wagners Ring auf den Brettern die die Welt bedeuten und sahen auf die Ränge und in die Zuschauerreihen! Jeder von uns konnte sich ein Bild von den Dimensionen des Hauses machen und Verständnis entwickeln für die außergewöhnlichen Leistungen, die alle, Mitarbeiter und Künstler der Semperoper, Tag für Tag vollbringen, damit dieses Haus seinen Spitzenplatz in der Welt behält.

Unser Dank geht auf diesem Weg nochmals an Frau Stephan für ihre kompetente Führung und an Herrn Krauß für sein Engagement.

T. Oertel



BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Kleine Schritte

Werden wir gefragt, welches die Ursachen für den Erfolg des Bauhofes West auf dem hart umkämpften Markt sind, nennen wir drei wesentliche Gründe: Erstens sind da unsere Kunden, die uns seit vielen Jahren die Treue halten. Zweitens unsere Mitarbeiter, die mit ihrer sehr guten Arbeit unsere Kunden zufriedenstellen und drittens gibt es ein echtes Erfolgskonzept – unsere Politik der kleinen Schritte. Anfangs sanierten wir einzelne Leer-Wohnungen. So erlangten wir Sicherheit und vermittelten den Mitarbeitern den hohen gängigen Standard. Danach wagten wir uns an die Sanierung ganzer Häuser. Gleichwohl verloren wir auch die Kleinaufträge nie aus den Augen. Die Entwicklung des Hausmeisterkonzeptes und von Angeboten der Gebäudereinigung sind von diesem Grundsatz getragen.

Service rund ums Haus



Gerd Pötschke,
Abteilungsleiter
Hausmeisterservice

Hausmeister-service

Grünanlagenpflege
Laubberäumung
Winterdienst
Treppenhaus- und
Gebäudereinigung
Wohnungs- und
Sonderreinigung
Reparaturen

Der Bauhof ist bekannt für Komplettbau und Sanierung. Warum werden auch noch Leistungen rund ums Haus angeboten?

Gerd Pötschke: Obwohl der Bauhof ein reiner Baubetrieb ist, gehörte die Gebäudereinigung von Anfang an zu unserem Leistungsspektrum. Immer häufiger fragten Kunden an, ob der Bauhof auch Hausmeisterdienste mit übernimmt. Was zunächst eher nebenbei lief, erreichte schon vor vier Jahren einen Umfang, der die Bildung einer eigenen Abteilung innerhalb des Unternehmens notwendig werden ließ. Zu ihr gehören gegenwärtig sechs Mitarbeiter, die hauptsächlich im Stadtgebiet Dresden-West und -Mitte tätig sind.

Was zählt alles zum Service des Bauhofes West rund ums Haus?

Gerd Pötschke: Dieser Service beginnt bei der kompletten Außenanlagenpflege – vom Rasen- bzw. Heckenschnitt, über Vegetationspflege, Laubberäumung bis hin zum Wegekehr- und Winterdienst.

Worin liegen die Vorteile für Ihre Kunden?

Gerd Pötschke: Ganz einfach. Der Bauhof ist eine große Firma mit über 100 Mitarbeitern. Das heißt, die Leistung wird in jedem Fall in der gewünschten Zeit und Qualität erbracht. Gerade hier unterscheiden wir uns von kleineren Wettbewerbern. Der Kunde kann sich immer auf seinen Bauhof verlassen. Außerdem verfügen wir über einen gut bestückten modernen Technikpark und engagierte Mitarbeiter. Beides zusammen versetzt uns in die Lage, sowohl ganze Wohnviertel und Straßenzüge, als auch einzelne Grundstücke und Objekte zuverlässig und kostengünstig zu betreuen.

Hausmeisterservice

Grünanlagenpflege

Nicht dass Sie denken, der Bauhof West sei zur Gärtnerei mutiert. Dem ist nicht so. Vielmehr kommt doch das schönste Haus erst richtig zur Geltung und fühlen sich die Bewohner wohl, wenn es auch ringsum sauber, die Rabatten rund ums Haus gepflegt und der Rasen geschnitten ist. Sagte sich jedenfalls z. B. die Eisenbahnerwohnungsgenossenschaft (EWG) und beauftragte den Bauhof mit der Pflege der Grünanlagen in den Gebieten Wilsdruffer Ring, Altgorbitzer Ring und Kräutersiedlung. Von der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft e. G. betreut der Bauhof West die Anlagen rings um das Quartier Reitbahnstraße/Schweriner Straße. Insgesamt pflegt der Bauhof eine Fläche in der Größe von ca. 25 Fußballfeldern, von denen jährlich ca. 200t Schnitt-rasen entsorgt werden. Ohne entsprechende Technik ist das natürlich nicht zu schaffen. Aber nicht nur große Flächen werden betreut, sondern auch kleinere Objekte wie die Tieckstraße in der Neustadt oder die Erlweinhäuser in der Löbtauer Bünaustraße bzw. die Pennricher Straße (WOBA Dresden).



Laubberäumung in der Äußeren Neustadt

Laubberäumung

Jeden Morgen um sieben Uhr beginnt der neue Arbeitstag im Bauhof, Zeit zum Ausrücken für die Abteilung Hausmeisterdienste. Gegenwärtig nimmt die Laubberäumung in den Grünanlagen, Straßen und Plätzen in Dresden-Mitte und Dresden-West einen vordringlichen Platz für das Team um Gerd Pötschke ein. In diesem Jahr hatten sie insofern etwas Glück, da die plötzlich einsetzende kurzzeitige Kälte das Laub mit einem Mal von den Bäumen fallen ließ. Was aber auch bedeutet, dass in kurzer Zeit über 40 t Laub beräumt, abtransportiert und kompostiert werden müssen.



Reinigung des Schnittgerinnes der Tieckstraße

„90 Prozent der Arbeit wird mit Hilfe unserer betriebs-eigenen Kommunaltechnik erledigt, wodurch der Bauhof natürlich mit viel höherer Effizienz als andere Anbieter arbeitet. Anders wäre es gar nicht zu schaffen“, erklärt Abteilungsleiter Pötschke.



Technikpark der Abteilung Hausmeisterdienste:

- 2 Lkw Renault
- Laubsauger Kramer
- 2 Kleintraktoren Korbota
- Kehrmachine HAKO Citymaster 90
- Kleintransporter Piaggio mit Winterdienstanbau PFAU

Winterdienst

Die einen freuen sich jedes Jahr auf den Winter und die weiße Pracht, anderen bereitet er Jahr für Jahr Kopfzerbrechen, z. B. all denen, die durch die Kommunalgesetzgebung verpflichtet sind, Sorge zu tragen, dass bis morgens früh um 7.00 Uhr Straßen und Gehwege von Schnee und Eis geräumt sind. Schnell können unangenehme Haftungsforderungen auf Hausbesitzer und Wohnungsgesellschaften zukommen. Entspannt und gelassen können dagegen all jene den Winter genießen, die den Bauhof West mit dem Winterdienst für ihre Liegenschaften beauftragt haben. Seit Mitte Oktober herrscht dort Winterbereitschaft, d.h. die Technik ist einsatzbereit, die Streumittelbestände sind aufgefüllt und die Personaleinsatzplanung ist auf alle Eventualitäten vorbereitet.



Hausmeisterservice

Eine weitere Dienstleistung des Bauhofes ist der direkte Hausmeisterservice. Immer mehr Wohnungsgesellschaften und Hausverwaltungen trennen sich aus Kostengründen von diesem Angebot. Verlangt er doch, bei ungewissem Arbeitsaufkommen, das Vorhalten von hoch qualifiziertem Personal. Wartungen, Schäden und Reparaturen ist das allerdings genauso egal wie den Mietern, die schnelle Verfügbarkeit und Mängelabstellung ebenso erwarten, wie einen störungsfreien Betrieb der Haustechnik sowie Sauberkeit und Ordnung in den Gebäuden. Der Bauhof West bietet Wohnungsgesellschaften, Hausverwaltungen, Eigentümergemeinschaften und Privatzutern genau diesen Hausmeisterservice an. Lassen Sie sich dazu informieren oder ein Angebot unterbreiten.

Treppenhaus- und Gebäudereinigung

Vom Dachboden bis zu den gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen reinigt der Bauhof West gegenwärtig über 400 Treppenhäuser und Gebäude in Dresden und Umgebung. Vorrangig die Wohnungsgesellschaften, aber auch Eigentümergemeinschaften und private Hausbesitzer zählen dabei zu den Kunden des Bauhofes West. Je nach Leistungsvereinbarung mit dem Auftraggeber erfolgt die Reinigung bei den Treppen in der Regel wöchentlich, bei den anderen Räumen viertel- bis halbjährlich. Nervenaufreibende, unschöne Streitereien zwischen den Mietparteien und Eigentümern werden so auf einfache Art ausgeschlossen und gleichzeitig der Wohlfühlfaktor der Bewohner durch beständige Sauberkeit erhöht. Wobei Reinigung ist nicht gleich Reinigung, denn im Herbst und Winter, wenn Nässe und Schmutz in höherem Maße anfallen, muss natürlich auch gründlicher sauber gemacht werden. „Um eine über das Jahr gleich bleibende Qualität der Reinigung zu gewährleisten, arbeiten in diesem Bereich schon seit Jahren nur ausgebildete Glas- und Gebäudereiniger“, erläutert Abteilungsleiter Michael Butze. Außerdem wird z. B. berücksichtigt, welche Bodenbelege verlegt sind, um durch regelmäßige Grundreinigungen, Beschichtungen bzw. Versiegelungen einen

dauerhaften Schutz der Flächen zu erzielen. Was letztendlich nicht nur eine „optische“ Angelegenheit ist, sondern insbesondere der Werterhaltung der Gebäude dient. Gerade bei rekonstruierten, hochwertigen Böden, aber auch Fassaden, Balkonen bzw. Balkonentwässerungen kann so mit zusätzlichem Aufwand schnellem Verschleiß und teuren Reparaturen vorgebeugt werden.



Michael Butze
Abteilungsleiter

Wohnungs- und Sonderreinigung

Wohnungsreinigung bedeutet nicht etwa Staub wischen, Geschirr spülen und Wäsche bügeln. Zu den Arbeitsmitteln zählen auch weniger Handfeger und Fusselbürste. Vielmehr handelt es sich bei dieser Dienstleistung des Bauhofes West um die Feinreinigung von Mietwohnungen vor ihrer Besichtigung und Vermietung. So kann der Eigentümer oder Hausverwalter gewährleisten, dass jedes seiner Mietobjekte in einem einheitlichen Standard an Sauberkeit und Pflege präsentiert und an den neuen Mieter übergeben wird. Zu diesem Zweck sind täglich neun Fahrzeuge des Bauhofes West, ausgestattet mit allem, was an Technik, Reinigungschemie und Hilfsmitteln für eine professionelle Wohnungsreinigung notwendig ist, im Einsatz.

Die Beschäftigung von Glas- und Gebäudereinigern mit einer dreijährigen Fachausbildung versetzt den Bauhof West auch in die Lage Sonderreinigungen anzubieten. Im Juni erfolgte z. B. die Bauendreinigung des Pumpenhauses

im Klärwerk Dresden-Kaditz. Teilweise müssen bei Sonderreinigungen die Arbeiten auf Hubbühnen bis in 24m Höhe durchgeführt werden, teilweise in engen Pumpenschächten. Nicht gerade etwas für jeden, sondern eher eine Arbeit für Fachleute, die auch körperlich fit sind. Nicht zuletzt über die „schnelle Eingreiftruppe“ ist der Bauhof West in der Lage, diese Leistungen auch in kürzesten Fristen in hoher Qualität durchzuführen.

Reparaturen aus einer Hand

Wer billig baut, baut zweimal. Mehr und mehr setzt sich diese Erkenntnis auch für Reparaturen durch. Rohrbruch, defekte Fenster oder ausgelaufene Waschmaschine – wo für den Laien die Schadensbehebung schnell zum zeit- und nervenraubenden Abenteuer mit ungewissem Ausgang wird, ist Volkmar Liebenberg in seinem Element. Er beurteilt den Leistungsumfang, erstellt das Angebot, koordiniert die fachgerechte Arbeit der einzelnen Gewerke und steht dem Kunden von Anfang bis zum Ende als Ansprechpartner zur Verfügung – all das verbirgt sich hinter dem Motto: Reparaturen aus einer Hand. So erfahren die „Kleinigkeiten“ die gleiche Aufmerksamkeit wie die gewöhnlichen Baustellen des Bauhofes West und es wird dieselbe hohe Qualität geliefert. Außerdem – für den Fall der Fälle – gelten die gleichen Gewährleistungskonditionen wie bei jedem anderen Objekt, an dem der Bauhof West arbeitet.



Volkmar Liebenberg
Bauleiter

Teambildung oder Team „building“



Gut gelaunt nahmen alle Aufstellung zum Gruppenfoto, bevor die Rennsteigwanderung begann.

Die meisten, die diesen Artikel lesen, wissen es: Auf Arbeit verbringt man mehr Zeit, als zu Hause. Da der Mensch auch noch schlafen muss und mit Dingen des täglichen Lebens beschäftigt ist, beschränkt sich die Zeit des Familienlebens auf ein Minimum. Sollte man dann seinen Mitarbeitern noch diese Freizeit kürzen? – Die Antwort heißt: „Ja!“ – Denn um ein leistungsfähiges Team, das sich gut versteht zu haben, sollte jeder Chef sich bemühen.

Dies war uns Anregung, um mit unseren Abteilungsleitern und Bauleitern zu zwei ungewöhnlichen Wanderungen aufzubrechen:

- Rennsteigwanderung
- Wanderung zur Zugspitze

Um es gleich vornweg zu nehmen, außer dem Wettergott, fanden es alle wunderbar! Die erste Gruppe wanderte von Ruhla über den Inselsberg zur Ebertwiese. Das sind immerhin an einem Tag 29 Kilometer (!!!!!). Das uns dann abends das Rennsteiglied etwas im Halse stecken blieb, sei nur am Rande verraten. Von der Ebertwiese ging es dann am zweiten Tag nach Oberhof. Auch das sind über 20 Kilometer. Für alle, die sich am stressfreien Wandern in herrlichen Wäldern erfreuen können, wollen wir gerne unsere Empfehlungen weiter geben. Der Rennsteig ist wirklich eine touristische Attraktion, denn es werden die positiven Seiten einer Wanderung sehr gut genutzt, schließlich kam auch immer zur rechten Zeit eine Einkehrmöglichkeit und wir haben es sehr genossen.

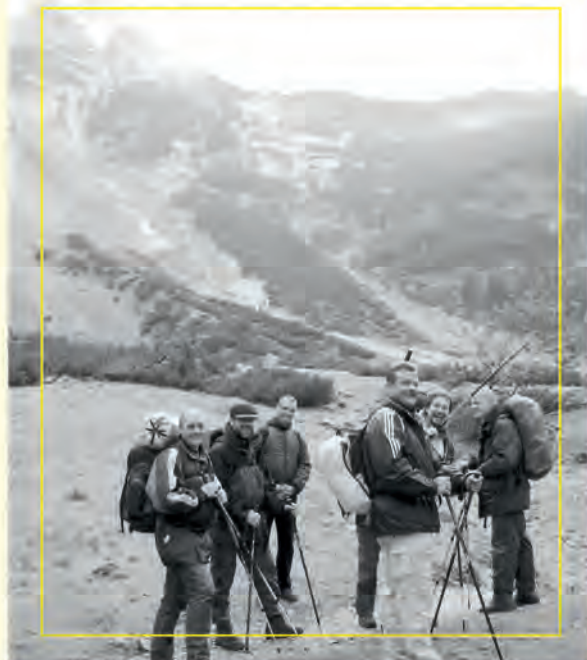
Mit höherem Aufwand ist da schon ein Bezwingen der Zugspitze verbunden. Die Anfahrt ist länger und auch der Beginn der Wanderung ist aufwendig. In unserem Fall mussten wir von Grainau bis zum Skistadion Garmisch-Partenkirchen fahren, doch schon in der Partnachklamm begann diese einmalig schöne Wanderung.

Bei Sonnenschein ist es, so glauben wir, gar nicht mehr zum Aushalten! Durch ein wunderbares Tal wanderten wir stetig, leicht bergan bis zur Reintalangerhütte. Dort stärkten wir uns noch mal. Dann wurde es heftig!!! Jetzt musste jeder an seine Grenzen gehen und der Sinn einer Teamwanderung wurde jedem deutlich. Nach zwei Stunden und einer Überwindung von 700 Höhenmetern war das Ziel erreicht.

Rustikale Gemütlichkeit und Bettenlager taten noch ein Übriges, das diese Wanderung im Gedächtnis erhalten bleibt. Auf die Schnarchkünste einiger Mitarbeiter sei hingewiesen, doch wir sind diskret....!

Das Bezwingen der Zugspitze, oder besser das Erreichen des Sonn Alpin, hatte dann schon Expeditionscharakter. Bei 80 cm Schnee und Sichtweiten von nicht mehr als 20 m waren nochmals alle gefordert. Leider hatten wir überhaupt keine Fernsicht, doch nach der Seilbahnabfahrt schien sogar noch mal die Sonne auf der Neunernalm, ehe wir auf den letzten 3 Kilometern nochmals richtig eingeweicht wurden.

Das Fazit heißt: Die Teams haben sich gebildet, gefestigt und kennen gelernt und wir können im Bauen (Building) uns noch besser aufeinander abstützen.



Obwohl das Wetter uns nicht verwöhnte, tat das der Begeisterung für die Berge keinen Abbruch.

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Verantwortung

In einem repräsentativen Zusammentreffen hörte ich von einem Geschäftsführer wie viele Zuschüsse er für die Lehrlingsausbildung bekäme. Geht das? Geht es um Zuschüsse? Ich bin vielmehr der Meinung: So wird das Pferd von hinten aufgezäumt. Im Bauhof West sehen wir Bildung generell nie als Geschäft an – egal ob das die Ausbildung unserer Lehrlinge oder die Qualifikationen unserer Mitarbeiter sind. Wir sind jederzeit bereit hier Unterstützung zu geben. Einfach um bei unseren Kunden bestmögliche Arbeit abliefern zu können. Unsere unternehmerischen Entscheidungen hängen nicht von Fördermitteln ab. Ich denke, wenn jeder entsprechend seiner Kompetenzen und seiner Leistungsmöglichkeiten handelt, dann kommen wir auch weiter – im Kleinen wie im Großen.

Tobias Oertel

Bevor die neuen Mieter kommen



Die Schreibtische sind übersät mit Arbeitsaufträgen, Abnahmeprotokollen, Abrechnungen und Notizzetteln. Zwei Stühle, PC und Telefon, an den Wänden Pläne, Faxmitteilungen, ein Kalender – ein typisches Büro von zwei Männern, deren eigentlicher Arbeitsplatz vor Ort auf den Baustellen ist. Denn Uwe Richter und sein Gegenüber Wolfgang Deus sind Bauleiter im Bauhof West und verantwortlich für die Sanierung von Leerwohnungen. Sie treten mit ihren Handwerkern meist dann in Aktion, wenn die neuen Mieter schon die Umzugskisten packen. Zwischen zwei Terminen wollte das Baublatt Näheres wissen und traf Dipl.-Ing. Uwe Richter.

An welchen Aufgaben arbeiten Sie gegenwärtig im Bereich Leerwohnungssanierung?

Uwe Richter: Das kann man zusammenfassen mit: Herstellen des Standards, der heutzutage für die Vermietung einer Wohnung erforderlich ist. Das umfasst z. B. Nachrüsten der Elektroausstattung in Wohnräumen, neue Fußböden, neue Türen, malermäßige Instandsetzung, meist komplett Raufaser weiß und dann natürlich Reparaturen. Man muss berücksichtigen, dass es sich bei den Wohnungen in der Regel

Sanierung von Leerwohnungen

Im Gespräch: BL Uwe Richter
Wohnungsübergabe
Fetscherstraße

Weitere Themen:
Azubis in der Abt. Maler
Kundenzufriedenheit

Uwe Richter
Bauleiter
richter@bauhof-west.de

um solche handelt, in denen bereits eine Grundsanierung in den 90er Jahren erfolgte...

... das bedeutet?

Uwe Richter: Fassaden, Vollwärmeschutz, Fenster, Heizung, Steigleitungen, Küche/Bad – das waren die Aufgaben der letzten 15 Jahre. Häufig wurden die damals notwendigen Grundsanierungen der Wohnung in vermietetem Zustand vorgenommen. Deshalb konnte nicht gleich alles gemacht werden. Aber auch ein zweiter Aspekt spielt eine nicht unwesentliche Rolle. Da wir den Auftrag zur Sanierung der Wohnungen meist erhalten, wenn der künftige Mieter schon feststeht, hat

dieser natürlich die Möglichkeit seine Wünsche anzumelden. Bedenkt man, dass heute Küchen maßgefertigt und zunehmend auch Bad- und Wohnmöbel spezifische Anforderungen an Elektrik, etc. stellen, ergibt sich für uns hier ein anspruchsvolles zusätzliches Geschäftsfeld. Unsere Auftraggeber haben so die Möglichkeit individuell auf die Wünsche ihrer Kunden einzugehen.

Wo liegen bei der heutigen Herangehensweise und Art der Sanierung die Herausforderungen?

Uwe Richter: Aus wirtschaftlicher Sicht natürlich im durchschnittlich geringeren Auftragsumfang pro Wohnung bei unverändertem Koordinierungs- und Bereitstellungsaufwand. Ich meine, der Aufwand für Abstimmung, Organisation und Rechnungslegung ist immer gleich, egal ob die ganze Wohnung erneuert wird oder nur Reparaturen durchgeführt werden. Andererseits sind natürlich auch die Qualitäts- und Serviceanforderungen unserer Kunden in den letzten Jahren gestiegen. Beidem müssen wir als Bauleiter und Handwerker tagtäglich entsprechen.

Inwieweit haben sich die Ansprüche der Kunden in den letzten Jahren verändert?

Uwe Richter: Das Konzept der Leerwohnungssanierung entstand, als der Bedarf in dieser Richtung anstieg und die Auftraggeber vielfach nicht die Kapazität hatten, sich um die Sanierung einzelner Wohnungen zu kümmern. Doch das hat sich gravierend verändert. Das Vermietungsgeschäft ist schwieriger geworden – ein Blick auf die Immobilienseiten der Zeitungen zeigt das deutlich. Demzufolge wird der einzelnen Wohnung heute ein höherer Stellenwert beigemessen. Wir merken das an der Detailliertheit in den Leistungsbeschreibungen und in der Akribie der Bauabnahme.

Eigentlich muss ich meinen Partnern hier ein Kompliment machen – was Kompetenz und Wissen betrifft, wird, so denke ich, auf Augenhöhe miteinander gearbeitet.

Und wie ist das bei den Wohnungsmietern?

Uwe Richter: Da ist die Situation natürlich anders. Baumaßnahmen stellen für Mieter immer etwas Außergewöhnliches dar. Also sind viele sehr vorsichtig, manche stehen unserer Arbeit sogar ausgesprochen misstrauisch gegenüber. Das ist natürlich nicht schön. Auch die Vermieter befinden sich da in keiner angenehmen Position. In solchen Situationen ergreifen wir die Initiative. Wir bieten den Wohnungsgesellschaften an, mit ihren neuen Mietern den Arbeitsumfang und -ablauf zu besprechen. So können wir vielleicht manchem seine Ängste nehmen oder Vorurteile ausräumen. Wir schauen uns z. B. die Wohnung zusammen mit beiden Parteien an. Der Mieter kann seine Vorstellungen und Wünsche darlegen und wir beraten, z. B. was bauseitig

notwendig ist, damit die maßgeschneiderte Einbauküche aus der alten Wohnung auch bestens in die neue passt. Meist zieht das Fliesenlegerarbeiten nach sich. Der Elektriker muss neue Steckdosen verlegen, usw. Ähnlich ist es beim Wohnzimmer, Bad, usw.

Was kostet dieser Service den Vermieten?

Uwe Richter: Das ist unsere ganz normale Arbeit. Ich denke, so wird inzwischen sicher jede ordentliche Firma die im Geschäft bleiben will, handeln. Zunächst bedeutet es zwar Mehrarbeit. Aber erstens wandelt sich die oft in Zusatzumsatz und zweitens natürlich in zwei zufriedene Kunden.

Zwei?

Uwe Richter: Ja – den Vermieter und seinen Mieter.

Lehrlingsausbildung im Bauhof West

Sechs Auszubildende gehören zu den Malern des Bauhofs West. Sergej Drostow, Pierre Scholz und Joachim Kießling sind bereits im dritten Lehrjahr und gehen ihren Prüfungen mit Riesenschritten entgegen. Robert Markmann und Michael Heldner kommen von der Sächsischen Bildungsgesellschaft für Umweltschutz und Chemieberufe Dresden mbH (COM) und Thomas Lotzmann – der Jüngste der Truppe – begann seine jetzige Lehre zum Maler im letzten September.

Gegenwärtig nehmen die Bewerbungen in der Abteilung von Matthias Scholz wieder zu, schließlich winkt das Schuljahresende. Am liebsten sei es ihm, so Herr Scholz, wenn die Jugendlichen selbst in den Betrieb kämen, um ihre Bewerbungsunterlagen abzugeben. „Da hat man gleich einen ersten Eindruck.“ Der sei ihm und seiner Truppe wichtig. Schließlich müssen sich die Teams auf den Baustellen verstehen und aufeinander verlassen können. Außerdem sollen die jungen

Leute schnell flügge werden. „Es gibt bei uns keine Lehrausbilder, die sich explizit um die Azubis kümmern. Vielmehr ist das eine der Aufgaben der Gesellen auf den Baustellen.“ Matthias Scholz dazu: „Ich finde es wichtig, den Lehrlingen von Anfang an zu vermitteln, warum sie welche Handgriffe tun müssen. Darauf legen wir bei den Malern viel Wert.“ Die jungen Leute im eigenen Handwerk wachsen zu sehen, sei eine schöne Sache ergänzt er noch. Schon im zweiten Lehrjahr sollen die Lehrlinge die ersten Aufgaben selbstständig erledigen können. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen also die Grund-



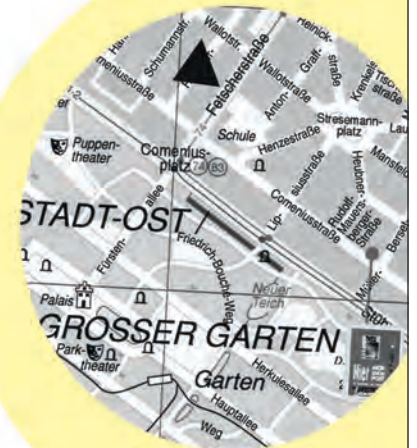
Wohnungsabnahme in der Fetscherstraße 11



Viel besser kann man in Dresden gar nicht wohnen, dacht ich so bei mir, als ich mich kurz orientierte, während ich aus dem Auto stieg. Linkerhand Dresdens grüne Lunge, der Große Garten, rechts der Fetscherplatz zum Einkaufen, Straßenbahnhaltestelle vor der Tür, ausreichend Parkplätze scheinen auch vorhanden zu sein. Vor den 60er-Jahre-Bauten waren die Wiesen mit Schneeglöckchen übersät und die ersten Krokusse reckten ihre Blüten in die

Höhe um jeden Sonnenstrahl zu erreichen. Es war ein später Frühling in diesem Jahr. Kurzes Klingeln, schnell die zwei Treppen genommen, die Tür war schon geöffnet und aus der Wohnung drangen Stimmen. Der zuständige Mitarbeiter der WG Aufbau und Bauleiter Uwe Richter ließen sich nicht weiter stören. Ruhig und konzentriert wurde die Abnahmecheckliste Punkt für Punkt abgearbeitet. Ja das sei ein typisches Beispiel

für Leerwohnungsanierung, wurde meine Frage beantwortet. Neuer Fußbodenbelag, neue Türen, malermäßige Instandsetzung – wobei die Raufasertapete nicht reinweiß, sondern auf Mieterwunsch leicht eingefärbt gestrichen war. Die Abdeckkappen an den Heizkörperfüßen mussten noch angebracht werden. Kein Thema. Fertig. Auf zum nächsten Termin. *Bob Builder*



Die Fetscherstraße im Herzen Dresdens



Stephan Böhme von den Fliesenlegern, Sergej Drosow, Pierre Scholz und Joachim Kießling und auf der Baustelle Stephanienstraße 12 (v.l.n.r.)

lagen gelegt sein. Die zu leistende Arbeit erkennen, wissen was gemacht und gebraucht wird und anschließend ihre gedankliche Arbeitsplanung Schritt für Schritt in die Realität umsetzen – darauf kommt es an. Im dritten Lehrjahr liegt das Hauptaugenmerk der Ausbildung auf diesem eigenverantwortlichen Arbeiten. „Teilweise ziehen wir dazu die Lehrlinge auf einer geeigneten Baustelle

zusammen. Dort organisieren sie sich und ihre Arbeit selbst. Passieren Fehler müssen die von den Verursachern behoben werden. Auch das gehört zum Lernen dazu.“ Eine Spielregel die auch die Auszubildenden kennen und sich danach richten. Werden bei den Malern im Bauhof Lehrlinge nach bestandener Ausbildung übernommen? In den letzten Jahren haben wir immer einen, natürlich den Besten, im Anschluss weiterbeschäftigt. Diese Auswahl fiel nie leicht. Aber so soll es ja auch sein – alle bekommen die gleichen Chancen und sind ihres Glückes Schmied.



Matthias Scholz
Abteilungsleiter
Maler

Überlegungen beim Cappuccino

Schmeckt der Cappuccino? Oder nicht? Oder schmeckt er nur ein bisschen? Lauter Fragezeichen. Gibt es das überhaupt – ein bisschen Genuss, ein wenig Zufriedenheit? Eigentlich... Aber nun bin ich nicht hier um über italienisch anmutende Heißgetränke zu sinnieren, sondern arbeite als Abteilungsleiter Heizung. Völlig klar, dass es für mich in dieser Funktion ganz entscheidend um die Zufriedenheit der Kunden mit meiner Arbeit, der meiner Abteilung und schlussendlich des Bauhofs insgesamt geht. Der Blick ins Gesicht des Auftraggebers, wenn das Werk vollbracht ist, ist der direkteste und einfachste Weg seine Zufriedenheit zu ermitteln. Ich denke schon, dass sich so etwas im Gesicht ablesen lässt. Doch das ist nur die eine Seite der Medaille.

Die andere ergibt sich aus den Antworten unserer Kunden auf unsere Fragebögen. Diese werden i. d. R. mit den Schlussabrechnungen versandt. Der kleinen Mühe des Ausfüllens (für den Kunden), Erfassens und Auswertens (für uns) stehen – zusammengefasst im Kundenindex – objektive Kennziffern für Qualität, Termineinhaltung, Prüfbarkeit der Rechnungen, Zusammenspiel, Beratung, Auftreten der Monteure, Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle und den Gesamteindruck gegenüber. Das sind zunächst eine Menge von Werten. Doch verfolgt man sie über einen längeren Zeitraum und fasst sie periodisch zusammen, ergeben sich Schwankungen. Das ist die Stelle, wo es für mich interessant wird. Schließlich haben alle Bewertungsergebnisse und Abweichungen ihre Ursachen. Die gilt es herauszufinden, zu analysieren, zu bewerten und – wenn notwendig – die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten. So einfach ist das. (War ein Scherz.) Jedes einzelne Blatt verrät aber noch mehr. Schließlich arbeiten wir nicht am Fließband und Baustelle ist nicht gleich Baustelle. In diesen Fällen befrage ich meine Monteure. Sie wissen oder errahnen am allerbesten, warum der

Kunde sein Kreuzchen dort gesetzt hat. Doch schauen wir ins Detail und fangen mit dem Einfachsten an:

Pünktlichkeit, Ordnung und Sauberkeit

Das sind elementare Dinge, die aber viel aussagen. Meiner Ansicht nach mehr als z. B. der Preis. (Wäre der unangemessen, hätten wir den Auftrag schließlich gar nicht erst erhalten.)

Auftreten der Monteure

Wird ein Kessel ausgebaut, ist anschließend der Monteuranzug natürlich dreckig. Klar, deshalb haben wir sie ja. Aber montags zu Beginn der Arbeitswoche – da hat er sauber zu sein. Punkt. Keine Diskussion.

Termineinhaltung

Ist als Beginn 8.00 Uhr vereinbart, heißt das auch zu der Zeit da zu sein. Verspätet man sich doch einmal – dann kann zumindest Bescheid gesagt werden.

Abschlussarbeiten

Hier kommt es auf Zeitnähe und gutes Zusammenspiel der Gewerke an. Sonst kann der gute Eindruck von der hauptsächlich erbrachten Leistung wieder zunichte gemacht werden.

Qualität

Da fließt vieles ein. Doch entscheidend ist meiner Ansicht nach, was erwartet der Kunde. Weiß er z. B. genau, was wir alles tun und wie lange die Arbeiten dauern werden. Ganz wichtig ist, ob er eine Vorstellung von dem besitzt, was wir für ihn bauen. Nur dann wird er unser Arbeitsergebnis entsprechend schätzen. Auf diesen Punkt richte ich meine Beratung aus. Und es kommt noch

ein Aspekt dazu.

Man muss sich das vorstellen – nahezu jeder Mensch freut sich über etwas Schönes. Die neue Heizung soll nicht nur die Wohnung wärmer, sondern vielmehr ein Stückchen des Lebens unserer Kunden schöner machen. Liest sich mächtig gewaltig. (Wer diesem Gedanken nicht traut, kann ihn ja mal selber an sich testen.) Überlegen wir weiter: Es geht nicht nur darum beim Kunden für gutes Geld gute Arbeit zu leisten. Das sollte im Handwerk Normalität sein und unterscheidet uns vom Billigheimer. Ich denke, es geht auch darum, unsere Arbeit so zu erledigen, dass der Kunde sieht und spürt – hier sind Fachleute am Werk. Die wissen genau, was sie tun. Denen verschafft ihre eigene Arbeit Befriedigung. So kann auch bei unseren Kunden Freude und Stolz wachsen. Und dieses Quäntchen macht den Unterschied.

Zum guten Schluss

Also: Kundenzufriedenheit hängt in vielen Dingen von den „Kleinigkeiten“ ab. Alle von uns beherrschen ihr Handwerk, das steht außer Zweifel. Aber diese Kleinigkeiten, an denen muss immer wieder dran geblieben werden. Schließlich werden aus einem zufriedenen Kunden drei neue Aufträge. Oder würden Sie noch einen Cappuccino aus dem Automaten ziehen, wenn es Ihnen nicht geschmeckt hat?

Frank Schunack
Abteilungsleiter
Heizungs-
installateure



BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

SommerURLAUBSzeit?

Während in anderen Bereichen der Wirtschaft in den Sommermonaten viele Arbeitsplätze vorübergehend verweisen oder ein Kommen und Gehen aus dem Urlaub bzw. in den Urlaub herrscht, sieht es auf dem Bau traditionell etwas anders aus. So auch bei uns im Bauhof West. Der gute Einkauf im Frühjahr diesen Jahres und die perfekte Organisation der Vorbereitung unserer Baustellen führten dazu, dass es bei uns in diesem Sommer „richtig brummt“. Alle Abteilungen sind auftragsseitig gut ausgelastet. Es liegt nun an uns, die geplanten Resultate in hoher Qualität und mit hoher Effizienz in die Realität umzusetzen – also Leute, machen wir das Beste aus diesem Sommer!

Die Administration im Bauhof West



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bereiches Administration des Bauhofs West

Das was anderenorts neudeutsch Backoffice genannt wird, ist im Bauhof West einfach die Administration, und fasst alle Stellen zusammen, die den reibungslosen Ablauf im Unternehmen organisieren und überwachen. Angefangen von der Allgemeinen Verwaltung, die u. a. Empfang, Telefon und Post umfasst, geht das über Rechnungslegung, Finanz- und Lohnbuchhaltung, Controlling bis hin zum Personalwesen und der IT. Ist das so eine Besonderheit, dass es einen Artikel im Baublatt wert sei? So stand es anfänglich unausgesprochen im Raum, als der Beitrag entstand. Doch, das ist es! Nach 23 Ausgaben des Baublattes, wo bislang kaum ein Wort über diese Bereiche fiel, sollen die Damen und Herren vorgestellt werden, denen die weitgehend reibungslose Administration zu verdanken ist.



Heidrun Voß ist seit Februar 1992 Mitarbeiterin im Bauhof West und arbeitet im Empfang, kümmert sich um die Anliegen der Anrufer und Besucher. Sie ist bemüht, die entsprechenden kompetenten Gesprächspartner zu vermitteln und so zur Realisierung deren Wünsche beizutragen. Eine nicht zu unterschätzende Aufgabe für sie ist auch, ständig zu wissen, wo sich wer und was im Augenblick befindet.



Astrid Fischer, die Finanzbuchhalterin des Unternehmens, ist ebenfalls seit 1992 hier tätig. Alle Ein- und Ausgangsrechnungen gehen über ihren Tisch. Vervollständigt wird ihr Tagesgeschäft mit Bankbuchung, der Kassenführung, dem Mahn- und Bürgschaftswesen und dem Erstellen der Monatsabschlüsse sowie der Bilanzen zum Jahresende.



Birgit Havla, die bereits über die Zeit der politischen Wende hier im Unternehmen lernte, könnte man auch als Urgestein des Bauhofes West bezeichnen – wenn diese Bezeichnung für die junge Frau und ihre

Inhalt

BV Tetschener Str./
Herkulesstr.
BV Nicodestr. Langebrück
Bauen mit Naturstein
Bauhof West unterstützt
VHV Höckendorf

Kolleginnen nicht völlig daneben wäre.



Ramona Fuhrmann kam 1993 über ein Praktikum, das Bestandteil einer Weiterbildung war, zum Bauhof West. Sie arbeitet heute in der Rechnungsabteilung, in der alle Abrechnungen der Gewerke zusammen kommen.



Ebenfalls aus der Rechnungsabteilung kommt **Simone Mathwig**, die seit fünf Jahren zum Unternehmen zählt. Die enge Verbindung und Zusammenarbeit mit dem Controlling ergibt sich da nahezu von selbst.



Das Baustellencontrolling ist der Wirkungsbereich von **Marion Schmidt**, die seit 1996 zum Team des Bauhofs West gehört. Dazu gehören die Stundenerfassung, die Auswertung der Baustellen und die Erfassung unfertiger Erzeugnisse. Außerdem betreut sie die Computertechnik des Betriebs.



Auch im Bereich Administration fühlt sich der Bauhof West der Ausbildung Jugendlicher verpflichtet. So ist **Steffen Schwarz** z. Z. der Jüngste in der Runde. Er absolviert seit September 2003 in der Berufsschule Dresden (Melanchthonstraße) seine Ausbildung zum Bürokaufmann. In der Administration durchläuft er ein Praxisprogramm, wo er in allen Abteilungen tätig ist. Und – er macht seine Sache gut, so bestätigt es einhellig die Runde.



Petra Pietsch obliegt das Personalwesen und die Lohnbuchhaltung.

Auch sie ist bereits seit 1993 im Unternehmen angestellt.

Ob vielleicht die lange Zugehörigkeit der meisten Frauen aus der Runde zum Bauhof West einer der Gründe für die reibungslosen Abläufe ist? Man ist geneigt, das anzunehmen, denn sie kennen die Kollegen, die Abläufe, Vorschriften, Behörden, Kunden, Lieferanten und nicht zuletzt auch ihren Bereich wie ihre Westentasche. Was in unseren turbulenten Zeiten gewiss nicht schlecht ist. Ebenfalls zum Bereich Administration gehört



Sebastian Zimmermann. Er ist Praktikant und absolviert eine Umschulung

zum Industriekaufmann, wobei er alle Abteilungen des Bereichs durchläuft.

Bob Builder

PS.: Nicht zu vergessen ist **Silke Trübsbach**. Sie war die erste Auszubildende der Administration und bekam im März ihr zweites Kind. Gegenwärtig befindet sie sich in der Elternzeit.



Theresa Marie Trübsbach

22. Juni 2005: Abnahme ohne Mängel

Mauer/Putzer, Fliesenleger, Klempner, Maler und Natursteinbauer waren von Ende März bis Ende Juni 2005 in der Langebrücker Nicodestraße tätig, um Sanierungsarbeiten an einer denkmalgeschützten Villa aus den 30er Jahren vorzunehmen. Der Schwerpunkt lag auf der Außenfassade, d.h. Putz abschlagen und erneuern, sämtliche Verblendungen und das

Eingangsdach erneuern. Eine Besonderheit für unsere Putzer war die Ausbildung der

Fensterfaschen und Ornamente entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzes. Auf der Rückseite der Villa musste die Terrasse komplett abgebrochen und nach altem Vorbild wieder neu aufgebaut werden. Ebenso verhielt es sich mit der Farbgebung des Gebäudes, die in einem sandfarbenen Gelb vorgenommen wurde. Das Reinigen und Neuverfugen des Granitsockels und die Aufarbeitung des Sandsteingewandes komplettierten die Arbeiten des Bauhofs West. Die Abnahme durch den Bau-



Terrasse vor der Sanierung



Terrasse nach der Sanierung

herrn erfolgte ohne Mängel – Beweis und Anerkennung der guten Arbeit der Mitarbeiter des Bauhofs.



Andreas Klammt
Bauleiter

Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt

Städtisches Klinikum und Akademisches Lehrklinikum der TU Dresden

Die Bezeichnung „Marcolinisches Palais“ ging auf den Erbauer Marcolini (1739 – 1814), Kabinettsminister und Direktor der Meißner Porzellanmanufaktur Meißen, zurück. 1845 erwarb die Stadt Dresden das Objekt und baute es zum Stadt-Krankenhaus mit 52 Zimmern und 160 Betten um. Heute verfügt der Komplex über ca. 1.000 Betten und rund 1.700 Mitarbeiter. Er gliedert sich in 22 Kliniken, Angeschlossen sind drei Kompetenzzentren und eine Medizinische Berufsschule. Seit seiner Gründung besitzt das Krankenhaus in Fachkreisen und bei Patienten einen hervorragenden Ruf.

Quelle: www.khdf.de



In der Dresdner Tetschener Straße und Herkulesstraße findet man zwei Blöcke aus den 60er Jahren mit der etwas sperrigen Architektenbezeichnung QD 58-4. Sie gehören zum Bestand der Wohnungsgenossenschaft Aufbau e. G. Bis Ende November diesen Jahres sollen die jeweils 86 Wohnungen in der Ausstattung modernem Wohnstandard entsprechen. Mehrere Unternehmen arbeiten parallel auf der Baustelle. Der Bauhof West erhielt den Zuschlag für das

Bauvorhaben Tetschener Straße/ Herkulesstraße

Los Haustechnik und Nebengewerke. Beteiligt sind die Gewerke Sanitär/Heizung, Fliesenleger, Trockenbau, Maurer, Putz, Wärmedämmung. Die Sanierung der Tetschener Straße wird in leerem Zustand vollzogen. Einige Mieter zogen für die Zeit des Baus in die benachbarte Herkulesstraße um und beziehen nach Abschluss der Arbeiten wieder ihre alten Wohnungen. Insbesondere für Ältere eine sehr angenehme Lösung, da so liebgegewordene Gewohnheiten nicht verändert werden brauchen. Teilweise werden bei der Sanierung Grundrissänderungen vorgenom-

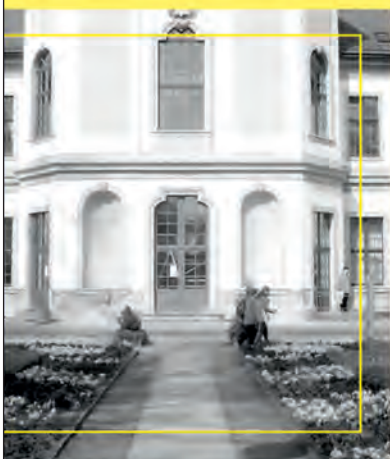
men, indem aus drei Wohnungen auf der Etage zwei gemacht werden. Die Leistungen des Bauhofs West beziehen sich hauptsächlich auf Bad und Küche. Die alte Ausstattung – Badewanne, Waschtisch und WC – wird entfernt und die neue eingebaut. Die Heizkörper in den Wohnungen wurden demontiert, auf ihre Verwendbarkeit geprüft, gereinigt und wieder montiert, bzw. durch neue ersetzt. Außerdem werden hier die Fliesen an Wand und Boden abgebrochen, es wird neu geputzt, der alte Fußboden entfernt und alles neu aufgebaut.



Bad vor der Sanierung



Bad nach der Sanierung



In den letzten zwei Jahren hat der Bauhof West mit den unterschiedlichsten Gewerken den OP-Trakt im Haus R komplett rekonstruiert. Gerade die Arbeiten an den Operationssälen mit ihren besonderen Anforderungen z. B. im Hinblick auf die elektrische Ableitfähigkeit, wurden vom Bauhof West zur vollsten Zufriedenheit des Auftraggebers vollbracht. Im vergangenen Jahr wurde die Phoniatrie komplett umgebaut. Beteiligt wa-

Bauvorhaben Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt

ren die Abteilungen Maurer, Trockenbauer, Fliesenleger, Elektriker, Fußbodenleger, Maler und verschiedene Subunternehmer wie Dachdecker und Brandschutzausrüster. 2004 und 2005 wurde die imposante Außenfassade des historischen Gebäudes an der Friedrichstraße im Rahmen der Flutschädenbeseitigung saniert. Haupteingang und 1. Obergeschoss des Gebäudes wurden entsprechend der denkmalpflegerischen Anforderungen rekonstruiert. Das umfasste u. a. die Neugestaltung der Sandsteinfassade, Maurer-, Putz- und Malerarbeiten. Insgesamt erbrachte der Bauhof West in den vergangenen Jahren im Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt Leistungen im Werte von mehreren 100 TEUR p. a.

Gegenwärtig führt der Bauhof West unterschiedlichste Arbeiten an verschiedenen Punkten des Krankenhauses aus. Alle Gewerke des Unternehmens bis zum Hausmeisterservice sind in unterschiedlicher Gewichtung daran beteiligt. Selbstverständlich wird in der Arbeitsorganisation und -durchführung Rücksicht auf die spezifischen Anforderungen eines Krankenhauses genommen, um die Arbeit für Ärzte und Schwestern bzw. die Genesung der Patienten so wenig wie möglich zu stören.



Behebung von Hochwasserschäden am Sandsteinsockel der historischen Fassade



Karl-Heinz Kühnel
Bauleiter

Bauen mit Naturstein



Vier Mitarbeiter der Abteilung Fliesenleger waren von Oktober bis Dezember 2004 durchschnittlich im Einsatz um in einem Einfamilienhaus in der Nähe Münchens ca. 200 qm Fliesen und 200 qm Naturstein zu verlegen. Arbeiten in Sauna, Bädern, Treppenhaus, Wohnzimmer und Freizeitraum standen auf der Agenda. So waren u.a. Glasmosaikarbeiten auszuführen, Bodenplatten in den Formaten 60 x 30 und 50 x 50 und ein vierteiliger Fliesenfries zu verlegen. Das Architektenbüro Dr. Klaus wählte den Bauhof West auf Grund sehr guter Erfahrungen mit uns hinsichtlich Qualität, Zuverlässigkeit und Kosten aus. Natürlich lachte mir das Herz im Leib als wir den Zuschlag für diesen nicht alltäglichen Auftrag erhielten. Die Arbeit erfolgte hauptsächlich nach Zeichnung und auch in direkter Absprache mit dem Architekten vor Ort. Eine richtig anspruchsvolle Angelegenheit für alle Beteiligten.

Jeder aus unserer Branche weiß, dass das Verlegen von Natursteinen noch höhere Anforderungen an Wissen und Können der Ausführenden stellt, als die Verlegung von Fliesen. Scheinbare Kleinigkeiten wie z.B. Auswahl des Klebers, Untergrundversiegelung, Fugenmassen spielen für das Endergebnis eine bestimmende Rolle. Die Fa. MAPEI GmbH war uns deshalb ein kompetenter und verlässlicher Partner. Sie organisierte nach der Baustellenbesichtigung und vor Aufnahme der Arbeiten Schulungen der betreffenden Mitarbeiter. Mit diesem Objekt nutzte die Abteilung Fliesenleger ihre Chance und schuf sich eine sehr eindrucksvolle Referenz für Naturstein- und Fliesenarbeiten beim Bau innerhalb des exklusiven Privatkundenbereichs.



Detlef Täschner
Abteilungsleiter

Naturstein – Renaissance eines Multitalents

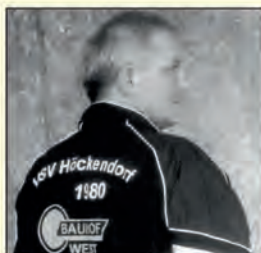
Gegenwärtig befindet sich der Naturstein regelrecht im Aufwind. Die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten, seine Farb-, Struktur- und Formenreichheit lassen ihn zum „Hingucker“ oder zum dezenten „Hintergrund“ werden. Blauer Stein aus Brasilien, Granite aus China sowie Kalksteine aus der Türkei und Ägypten in allen Preiskategorien bieten viele Möglichkeiten für den ganz besonderen Bau.

25 Jahre Volleyball in Höckendorf



Seit vielen Jahren sponsort der Bauhof West, basierend auf einer Initiative unseres verstorbenen Mitarbeiters Wolfgang Uhlig, den VSV 1980 Höckendorf. Die Männermannschaft um Trainer Andreas Müller belegte in dieser Saison den

dritten Platz in der Bezirksliga. Dort spielen Mannschaften aus dem Osterzgebirge, der Stadt Dresden, aus Stolpen und Riesa. In einem spannenden letzten Spieltag gegen die Mannschaften des USV TU Dresden und der Dresdner Kreuzschule wurde der dritte Platz festgemacht. Was nicht ganz das erhoffte Ziel war. Deshalb wird in der nächsten Saison erneut um den Aufstieg in die Sachsenklasse gekämpft.



Der Kontakt zwischen dem Bauhof West und dem VSV 1980 Höckendorf geht auf unseren ehemaligen Mitarbeiter Wolfgang Uhlig zurück, der leider viel zu früh im letzten Jahr von uns ging.

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Christoph P. Meier
Geschäftsführer
meier@bauhof-west.de

Januar 1991

Meteorologisch: Ein eiskalter und schneereicher Monat. **Atmosphärisch:** Alle sind höchst motiviert und geben ihr Bestes. Die täglichen kleinen Erfolge und sichtbaren Verbesserungen motivieren. **Symbolisch:** Die Bezeichnung „Essraum“ ist überklebt mit „Schulungsraum“. **Schwierig:** Die Gebäudewirtschaft war kurzzeitig privatisiert und hatte uns vertraglich alle Aufträge zugesagt. Nun untersteht sie wieder öffentlichem Recht und wir haben keine Aufträge. **Erfreulich:** Wir ergatterten Mitte des Monats drei weiße Mitsubishi-Busse. **Erfolgreich:** Nach 10 Tagen Schulung gehen die ersten am brandneuen PC 286 geschriebenen Rechnungen an unsere Kunden. Wir sind stolz.

Eine intensive Zeit – schön, dass wir dabei sein, die Wende miterleben und mitgestalten konnten.

Es war einmal ein Baublatt...



1991



1995



1998



2005

Inhalt

15 Jahre Bauhof West in Bildern

Birgit Havla,
Wolfgang Abendroth,
Frank Schmidt

Erinnerungen,
Anekdoten,
Kurioses

Ein treuer Begleiter des Bauhofs West ist das Baublatt. Zum ersten Mal 1991 erschienen, informierte es regelmäßig über das Unternehmen und stellt die Abteilungen vor. Während seine Gestaltung modernisiert wurde, blieben die Farben konstant und bilden mit dem Logo das Merkmal des Bauhofs West.



Birgit Havla
Finanzbuchhaltung
Mitarbeiterin seit 1991

„Irgendwann kam da ein Herr Meier...“

Bis zu diesem Zeitpunkt war Birgit Havla, gelernter Wirtschaftskaufmann, in der Gebäudewirtschaft Dresden-West als Planer/Abrechner tätig. Das Erfassen, Auswerten und Weiterleiten der täglichen Planerfüllung war allerdings genauso überfällig geworden, wie das gesamte System DDR. So stand ihr, wie den anderen ungefähr 40 Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Dresden-West, ein Neuanfang bevor. Als sie gefragt wurde, ob sie sich vorstellen könne, künftig in der Buchhaltung der neuen Bauhof West GmbH zu arbeiten, habe sie natürlich „ja“ gesagt. Schließlich war es ein Arbeitsplatz, noch dazu in vertrauter Umgebung und in einem nicht völlig fremden Fachgebiet. Zumal, wie desolat der Zustand der Gebäude in der Umgebung war, wer wusste das besser, als die ehemaligen Gebäudewirtschaftler. Das bedeutete viel Arbeit, vermittelte Sicherheit. Und der Mann, der vor Ihnen stand, die Gespräche führte und von nun an der Chef war, war ein Schweizer. Das vermittelte Solidität. Was in den unruhigen Zeiten des generellen Wandels genauso wichtig war. Kurze Zeit später kam Astrid Tränkner, ebenfalls als Buchhalterin ins Unternehmen und gemeinsam habe man sich nach dem Sprung ins kalte Wasser angefangen frei zu schwimmen.

Erfahrung, die sich für Sie a

BAUHOFF



BAUHOFF

„Gute Arbeit war immer
unsere beste Reklame.“

Bei Kaffee und Kuchen sitzt mir Wolfgang Abendroth, der erste Bauleiter des Bauhofs West und nun schon einige Jahre im verdienten Ruhestand, gegenüber und erinnert sich: Unmittelbar nach Gründung des Unternehmens waren es Reparaturarbeiten im Stadtgebiet Dresden-West, die den Bauhof beschäftigten. Dächer, Schornsteine, Fenster, Mauerwerk, Heizung, Fußböden, usw. – es gab an allen Ecken und Enden zu tun. Außerdem wurde die Anfangszeit genutzt, um gute Mitarbeiter zu finden. Einige Zeit später erteilte eine der großen Wohnungsgenossenschaften Dresdens den Auftrag zur Komplettsanierung einer Wohnung. „Da konnten wir unsere gewonnene Stärke, das Vorhandensein aller Gewerke und deren innerbetriebliche Koordinierung, voll zur Geltung bringen.“ Gerade in den 90er Jahren brachte uns die Modernisierung der Wohnungen viel Arbeit ein. „Damals wurde“ – so Wolfgang Abendroth – „der Grundstein für den guten Ruf des Bauhofs West unter den Bauherren in Dresden gelegt.“

Wolfgang Abendroth
Bauleiter, heute Rentner
Mitarbeiter von 1991 bis 1995



WEST

**stets
zufriedene
Kunden
am Bau**

uszahl



Frank Schmidt
Abteilung Maurer
Mitarbeiter seit 1991

„Ich habe Maurer gelernt, bin seit über 20 Jahren Maurer und werde es hoffentlich noch lange sein“

Das könnte die Zusammenfassung des Gesprächs mit Frank Schmidt sein, der in seiner Arbeitskluft im Schulungsraum des Bauhofs sitzt. Das Große-Worte-Machen sei nicht sein Ding. „Muss ja schließlich was werden über den Tag.“ Da hieß es: „Wackeln, kräftig wackeln.“ Dafür sorgen schon die Abteilungsleiter, die die Arbeit für ihre Gewerke ranschaffen und organisieren. Vor Ort auf den Baustellen, dort weiß dann jeder, was er zu tun hat, allein oder gemeinsam mit den Kollegen. Das war aber schon immer so, nur aus einem anderen Grund. Vor 15 Jahren, zu alten Zeiten, musste man schauen, dass man überhaupt etwas fertig bekam. Gab es Steine, gab's keine Mischung. War Material da, fuhr das Auto nicht oder verlor mitten in der Fahrt den Schaltknüppel. Nun dass änderte sich schon vor 15 Jahren schlagartig mit dem Bauhof. Jetzt ginge es darum, so schnell und gut als möglich zu arbeiten und auch die Treppe beim Kunden lieber einmal mehr zu fegen, als notwendig. Schließlich sollte dieser rundum zufrieden mit meiner Arbeit sein. Sag's. Nimmt den letzten Schluck Kaffee, zieht seine Jacke an, zieht sich seine Mütze tief ins Gesicht und macht sich wieder auf den Weg.



In den 90er Jahren machte die DVB Werbung für den Bauhof West

352 - 2459 16.11.92
Haus-Klaus Groth Str. 41
Der Rohrbuch erfolgte auch
Kollegen Hochgräbe und Kolleng
Hochgräbe 516 6,0 St
Kolleng 512 6,0 St
Klaus maftuhl 5 DM
KFRausdale 7 DM

Auch wenn es auf dem Stundenzettel steht, die beiden Kollegen fabrizierten keinen Rohrbuch, sondern behoben ihn.

Aus einer Arbeitsanweisung für ein Kunstprojekt, das vom Bauhof West unterstützt wurde

Dr.-Külz-Ring Nähe Wallstraße,
in Höhe des Münzgeschäftes)
9.9.96 etwa ab 12 Uhr Abtransport der
5 t Sand
(dabei Standzeit einplanen, wenn
der LKW von Hand mit Eimern beladen
werden muß. 5-10 Helfer dazu würde
die Künstlerin besorgen, wenn es keine
andere Belademöglichkeit gibt)



Betreten betrachten Tobias Oertel (links) und Uwe Winkler vom Bauhof Cotta die arg geplünderte Sammlung alter Toiletten-Spülketten. Foto: Ralf Heinrich

5000 Mark Finderlohn

Einbrecher stahlen 100 nostalgische WC-Spülketten

Einbrecher haben in der Nacht zu gestern aus einer Cottaer Sammlung etwa 100 nostalgische Toilettenspülketten mit Porzellangriffen sowie 15 Werbe- und Firmen-Emaille-Schüler gestohlen. Der Sammlerwert wird auf 10 000 Mark geschätzt. Die Stücke befanden sich in einem Lager des Bauhofes West an der Leutewitzer Straße. Die Mitarbeiter des Bauhofes hatten die Stücke seit 15 Jahren gesammelt. Wenn alte Spülkästen durch neue zu ersetzen waren, montierten sie die Ketten ab. „Die Ketten hatten zwar keinen hohen materiellen, dafür aber einen ideellen Wert“, erklärte Tobias Oertel vom Bauhof. „Das ist ein Stück Vergangenheit, das uns gestohlen wurde“. Er setzt nun einen Finderlohn von 5000 Mark für denjenigen aus, der die Sammlung zurückbringt. Hinweis unter Telefon 42 90 90.

Gruppenbild für das erste Baublatt vom ganzen Team des Bauhofs West Anfang der 90er Jahre



Leider fand sich die Sammlung auch nach Veröffentlichung im Wochenkurier nicht wieder an

Baublatt 25

Herausgeber: Bauhof West GmbH · Leutewitzer Straße 19a · 01157 Dresden
Telefon 0351 429090 · Fax 0351 4290911 · www.bauhof-west.de

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Liebe Leserinnen und Leser,

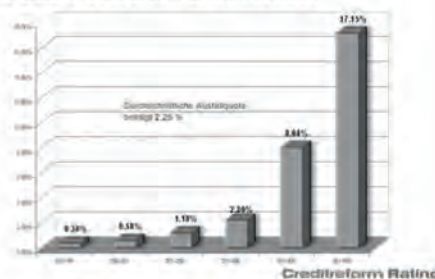
über Geld spricht man nicht – so flüstern die einen. Geiz ist geil – tönt es aus der anderen Ecke. Wo liegt die Wahrheit und vor allem – der Nutzen? Ich denke, dass unser sehr guter Bonitätsindex von 174 sowohl für unsere Kunden, als auch unsere Lieferanten bedeutsam ist. Gerade für unsere Kunden beschreibt er mathematisch das Maß an Sicherheit, womit wir nicht nur unsere Aufträge in hoher Qualität fertigstellen, sondern auch, im Fall der Fälle, für den gesamten fünfjährigen Gewährleistungszeitraum zur Verfügung stehen. In Zeiten, wo sich die Angebotspreise häufig nur noch unwesentlich unterscheiden, stellt dies ein nicht zu unterschätzendes Argument für den Bauhof West dar.

Ihr

Tobias Oertel

Bonitätsindex 174

Ableitung eines 6-Klassen Ratingsystems aus dem Creditreform Bonitätsindex



Je niedriger der Bonitätsindex, desto geringer ist die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Unternehmens.

Creditreform – ein Wort, welches manchem Unternehmer stilles Grauen verursacht, ist für die Bauhof West GmbH positive Unterstützung. Sie ist nämlich stolz auf ihr Rating von 174. Doch was bedeutet diese Zahl und wie wird sie ermittelt?

Der Creditreform-Bonitätsindex, entsteht aus der Analyse von Datensammlungen, die ein Unternehmen und dessen Risiken beschreiben. Dazu zählen die Struktur des Unternehmens – von der Rechtsform, über die Branche, die Mitarbeiterzahl bis hin zum Unternehmensalter. Andere Daten geben Auskunft über die Ertragskraft, wie Umsätze, Auftragslage oder die Unternehmensentwicklung. Eine dritte Gruppe widmet sich den Finanz- und Liquiditätsrisiken, also Eigenkapital, Zahlungsweise, Gesellschafterstruktur und Kapitalumschlag. In einer vierten Säule werden die Kreditrisiken eingeschätzt. Alle diese Einzelaussagen werden mathematisch ausgewertet, statistisch analysiert und zusammengefasst, so dass eine Zahl zwischen 100 und 600 entsteht – der Bonitätsindex. Von 100 bis 150 reicht das Prädikat „ausgezeichnet“. Von 150 bis 200 spricht Creditreform von „sehr guter Bonität“ und so geht das in 50er Schritten über „gut“, „mittel“, und „schwach“ weiter, bis ab 350 die

Einstufung „hohes Risiko“ vorliegt und ab 500 gar von „Negativmerkmalen“ gesprochen wird. Aus diesem Index hat Creditreform ein Ratingsystem abgeleitet, das die Ausfallquote dieser Indexklassen wiedergibt. Betrachtet man nun den Wert der Bauhof West GmbH von 174 erkennt man sehr schnell, dass die statistische Wahrscheinlichkeit eines Ausfalls < 0,5 % ist. (Zum Vergleich: Die Wahrscheinlichkeit beim Würfeln dreimal hintereinander eine „Sechs“ zu treffen, beträgt 1/216 oder 0,46%.) Wirtschaft ist aber kein Glücksspiel, zumindest dann nicht, wenn man auf die richtigen Partner setzt.

Inhalt

Umzug auf die Scharfenberger Straße

Vollwärmeschutz für Wohnhaus in Dresden-Friedrichstadt

Neue Elektroanlagen in kurzer Zeit



Christian Horn
Bauleiter

Ohne großen Aufhebens für die Öffentlichkeit und Unterbrechung der eigentlichen Tätigkeit des Bauhofs West standen eines Tages Anfang 2006 die Umzugskisten bereit und beendeten das Kapitel „Leutewitzer Straße 19a“. Bauleiter Christian Horn war für alle vorbereitenden Arbeiten verantwortlich und hatte die nicht einfache Aufgabe alle Anforderungen und Wünsche zu erfüllen.



Welche Schlüssel gehören nun zu wem?

vorher

Hello...

Scharfenberger Straße

Die Scharfenberger Straße verweist auf den gleichnamigen Ort kurz vor Meißen.



Wie gewohnt hat Heidrun Voss ihren Empfangsarbeitsplatz unmittelbar im Eingangsbereich und begrüßt auch im neuen Objekt alle Mitarbeiter und Besucher beim Betreten des Hauses.



Etwas ist neu im Haus, ein großes buntes Bild verschönert nun den Eingangsbereich. Es wurde von behinderten Menschen gemalt und erzählt von ihren Träumen und Wünschen.



Bye, bye...

Leutewitzer Str.



Wir sind umgezogen! Sie finden uns auf der Scharfenberger Straße 53!

Zugegeben, den Spruch auf dem Schild gibt es in dieser Größe nicht, der ist viel kleiner auf einer der wohl einzigen Brieftonnen in Dresden zu lesen.



Das war der Moment, in dem mancher sich fragte, ob das jemals wieder seine vertraute und geliebte Ordnung werden wird.

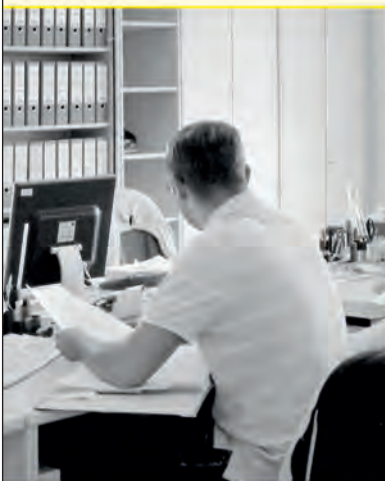


An der Umgestaltung des Objektes Scharfenberger Straße 53 waren zunächst die Abteilungen Maurer, Fliesenleger, Maler und Elektriker beteiligt. In der Endphase packten alle tüchtig zu, damit der geplante Umzugstermin gehalten wird.



„Wird das noch gebraucht?“

nachher



Sehr stark geachtet wurde darauf, dass eingespielte Arbeitsabläufe in den Abteilungen nicht auseinandergerissen wurden, sondern Bewährtes unter neuen Bedingungen weitergeführt wird. Schließlich dreht sich alles um zufriedene Kunden



Während die allerletzten Arbeiten noch getan werden, hat der Frühling Einzug gehalten. Uwe Brettschneider montiert zum Abschluss noch die Briefkastenanlage. Der normale Arbeitsalltag ist inzwischen wieder im Bauhof West eingezogen. Auch die große Werbesäule neben der Toreinfahrt ist fertig geworden und zeigt an, welche Firmen auf dem Grundstück Scharfenberger Straße 53–55 zu finden sind. Allen an den Vorarbeiten, am Umzug und an der Herstellung der Arbeitsbereitschaft beteiligten Mitarbeitern und Geschäftspartnern sei an dieser Stelle nochmals für ihr Engagement herzlich gedankt.



In alter, neuer strahlender Schönheit



Er war sicher ein gottesfürchtiger Mann, der Bauherr des Hauses in Dresden-Friedrichstadt, der diesen Sinnspruch 1862 auf dem Putz des Gebäudes verewigte. Nach vier Generationen hatte es sich eine grundlegende Sanierung verdient, woran die Abteilung Vollwärmeschutz vom Bauhof West in enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Frank Wolfram beteiligt war.

Erst nach umfangreichen Vorarbeiten wie dem Abschlagen des alten Putzes, der Sanierung des Sandsteins und dem Abriss des Nebengelasses waren die Voraussetzungen gegeben, um eine moderne acht Zentimeter starke Wärmedämmung aufzubringen, die – ganz nebenbei – auch noch alle Unebenheiten im Untergrund ausglich, so dass wunderschöne gerade Fluch-

ten entstanden. Durch den Einsatz der Deko- und Brettprofile, insbesondere an den Fenstern, kam die ursprüngliche Schönheit des Hauses wieder voll zum Tragen. Das Farbprojekt sah den Einsatz kräftiger Farben vor. Dies hat natürlich zur Folge, dass die Fassade extrem unterschiedliche thermische Belastungen durch Sonneneinstrahlung und Wetter verkraften muss. Um dem entgegenzuwirken wurde für die Ausführung das WDVS System Sto-Therm Classic, ein organisches System mit maximaler Rissicherheit sowie hoher Stoß- und Schlagfestigkeit, gewählt. Damit wurde – zur Freude des Bauherrn – die Grundlage gelegt die Lebensdauer der Gebäudeaußenhaut zu verlängern.



Rainer Handschack
Abteilungsleiter
Vollwärmeschutz



Eine etwas heikle Arbeit, die sich gelohnt hat – Vollwärmeschutz für das Haus Vorwerkstraße 1

Elektriker rüsten Anlagen um



Jörg Baunack
Abteilungsleiter
Elektro

„Die Größe des Auftrags ist für uns nichts Besonderes“ meint Jörg Baunack, „nur der Zeitrahmen, der Takt ist sehr, sehr eng.“ Denn in 43 Hauseingängen mit insgesamt 720 nahezu ausnahmslos belegten Wohneinheiten in nur zehn Wochen alle Zählerplätze und die Steigleitungen zu den Wohnungen zu erneuern, Telefonzuleitungen und Wechselsprechanlagen zu installieren und die Verteiler der Wohnungen auf Kraftstrom umzurüsten und anschließend wieder den optischen Ausgangszustand (Fußboden, Verblenden, Malerarbeiten) herzustellen – das ist keine Kleinigkeit.

Für diesen Auftrag wurden zwei gewerbliche Mitarbeiter zusätzlich eingestellt, so dass durchgehend acht Mitarbeiter der Abteilung Elektro auf der Baustelle sind. Trotzdem mussten teilweise noch Subunternehmer – insbesondere für das Schaffen der Durchbrüche im Beton – beschäftigt werden, um alle Zeitvorgaben des Auftraggebers einzuhalten. Trotz des hohen Zeitdrucks wurde es nicht versäumt die Mietergespräche durchzuführen, um alle Bewohner über den Bauablauf zu informieren und die Belastungen für alle Beteiligten möglichst gering zu halten. Der planmäßigen Fertigstellung Anfang Juli steht so nichts mehr im Wege.



Für die WG „Aufbau“ werden 43 WBS-70 Hauseingänge in Dresden-Gruna mit neuen Elektroanlagen ausgestattet

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Liebe Leserinnen und Leser,

rückblickend sind sich die Wirtschaftsstatistiker ziemlich einig, dass es auch im Bauwesen konjunkturell aufwärts geht. Eine Einschätzung, die wir teilen können. Beim Blick voraus scheiden sich die Geister aber schon wieder. Mehrwertsteuererhöhung, Gesundheitsreform, Kreisgebietsreform in Sachsen, usw. – das sind nicht gerade Umfeldbedingungen, die ein Wirtschaften leichter machen. Doch was soll's. Gründe genug für uns, um uns akribisch auf das kommende Jahr vorzubereiten. Nicht zuletzt erneut Anlass für uns, um zu überlegen – wo sind unsere Stärken? Wie können wir sie noch besser zur Geltung bringen? Nach wie vor lautet unsere Antwort auf diese Fragen: Alles aus einer Hand – in hoher Qualität, pünktlich und zuverlässig.

Ihr Tobias Oertel

Aus Alt mach Neu



Aus den Dresdner Wohnungsgenossenschaften kommen eine Vielzahl von Aufträgen, auch für die Abteilung von Herrn Wolf

Wohnungen sind inzwischen keine Mangelware mehr, sondern für manche Wohneigentum, für andere Vermietungsgegenstand und wieder andere Renditeobjekt. So unterschiedlich die Interessenslagen auch sind, was alle vereint, ist die Tatsache, dass die Wohnungen schön, zweckmäßig, natürlich voll funktionstüchtig und je nach Geschmack und Geldbeutel mit den kleinen bis luxuriösen Annehmlichkeiten versehen sein sollen, die einen Raum wohnlich und behaglich machen können.

Ideale Zeitpunkte für derartige Umbauten sind z. B. Eigentümer- oder Mieterwechsel. Nicht nur, um den zwischenzeitlichen Leerstand werterhaltend oder -steigernd zu nutzen, sondern auch um den Wünschen des nächsten Bewohners entgegenzukommen. Auf alle Fälle ein Fall für Michael Wolf – seit Anfang 2006 verantwortlicher Bauleiter für die Sanierung von Leerwohnungen. Zu seinen Kunden zählen insbesondere die Dresdner Wohnungsgenossenschaften wie die SWG, EWG, WGS, aber auch die WOBA und kleinere private Haus- und Grundstücksverwaltungen. Üblicherweise koordiniert er die Leistungen der Gewerke Fußboden, Maler, Elektro, Heizung, Sanitär, Tischler und Trockenbau. Wobei komplexe Sanierungen in Form von Gesamtmodernisierungen zunehmend seltener werden. Häufiger ist es, dass die Wohnungen bereits teilweise saniert sind, z. B. die elektri-

Inhalt

Aus Alt mach Neu.

Kleinaufträge
für den Bauhof West

Wurde hier eine
Tradition begründet?

schen Leitungen gewechselt, die Bäder gefliest oder Fenster gewechselt wurden. Mit den nun anstehenden Arbeiten sollen die Wohnungen dem heutzutage üblichen Standard angeglichen, Reparaturen und Ersatzinvestitionen vorgenommen oder aber Käufer- bzw. Mieterwünsche umgesetzt werden.



Michael Wolf
Bauleiter



**Bevor hier
neue Mieter
einziehen**



vorher



Komplettumbau von Wohnungen in der Herzogswalder Straße 32 und 36. Dabei wurde der Grundriss der ehemaligen 4-Raum-Wohnungen auf Wohnungen mit drei Räumen verändert.

Für die WOBA AG wurden in einem der Hochhäuser am Amalie-Dietrich-Platz Wohnungen komplett saniert.

Wie aus vielen kleinen Arbeiten eine große Baustelle wurde



Andreas Klammt
Projektleiter

Mit der Wärmedämmung von Gebäuden verringert sich der Wärmebedarf. Das ist die beabsichtigte Wirkung. Ein Nebeneffekt ist aber auch, dass die Strangleitungen wesentlich stärker zum Heizen der Wohnungen beitragen, als vor der Dämmung. Das Problem: genau diese Wärme wird von den üblichen Messeinrichtungen an den Heizkörpern nicht erfasst. Ihr Wert fließt also auch nicht in die Heizkostenberechnung ein. Was im Einzelfall vielleicht zu vernachlässigen wäre, addiert sich in großen Häusern bzw. in Wohngebieten zu beträchtlichen Differenzen zwischen realem und gemessenem Verbrauch. Doch auch diese müssen –

bei steigenden Preisen für Gas und anderen Energieträger – bezahlt werden. Anlass für die Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ innerhalb der Sanierungsarbeiten im Wohngebiet Liebstädter Straße dieses Problem grundhaft zu beseitigen. Alle Heizungssteig- und -verteilungen sollten deshalb im Jahr 2006 wärmedämmung werden. Die Baustelle war für die Mitarbeiter keine Unbekannte, schon im Vorjahr wurden hier vom Bauhof West in acht Eingängen die Heizungsrohre verkleidet und eine Drempeldämmung eingebracht. Die neue Aufgabe: Die Heizungsrohre zunächst verdämmen, sie in einem Trockenvorbau zu verkoffern, diesen anschließend mit

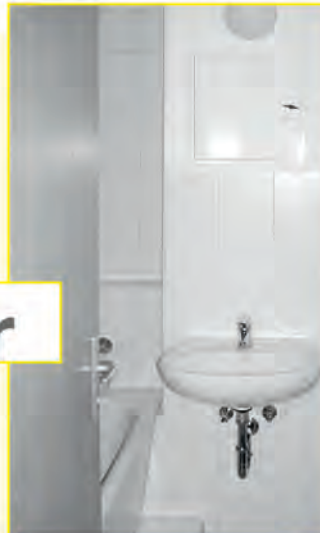
vorhandener oder neuer Tapete wieder malermäßig instand zu setzen und den Fußbodenbelag an den Anschlussflächen zu erneuern. Natürlich geschah dies in allen Wohnungen in bewohntem Zustand. Deshalb war die intensive Vorbereitung des Baugeschehens durch Bauleiter Andreas Klammt sowie den Abteilungsleitern Elektro, Heizung, Sanitär, Trockenbau, Maler und Fußbodenleger das A und O. Im Rhythmus von zwei bis drei Tagen wurden zwischen 16.00 und 19.00 Uhr alle Mieter aufgesucht, die Wohnungen besichtigt und protokolliert, welche Arbeiten durch welche Gewerke zu erledigen seien. Das liest sich recht leicht, doch die neue Einbauküche von



nachher



Komplettsanierungen von Leerwohnungen können vom Bauhof West in einer Zeit von zweieinhalb Wochen realisiert werden.



Im Einsatz waren die Abteilungen Maler, Elektriker, Fußbodenleger, Tischler und Sanitär.



Hinweis: Panzer- schläuche

Vor einigen Jahren war es Stand der Technik, dass bei Modernisierungen von Wohnungen Panzerschläuche zwischen Kalt- bzw. Warmwasserstrang und Wasserentnahmearmaturen eingesetzt. Es stellte sich allerdings heraus, dass einzelne dieser Schläuche nicht die Haltbarkeit besaßen, die man aus ihrem Namen ableiten könnte. Ein vorsorgliches Auswechseln kann hier Geld sparen und Havarien vorbeugen. Heute verwendet man für diese Anwendungen Kunststoffverbundrohr, das sich durch wesentlich größere thermische Belastbarkeit auszeichnet. Ein Blick in die Revisionsklappe genügt um zu sehen, ob in der Vergangenheit Panzerschläuche eingesetzt wurden. Diese erkennt man am Drahtgeflecht, mit dem der eigentli-



Die kleinen Bauschilder wiesen den Weg zu den jeweils aktuellen Baustellen.

gebiet wie der Liebstädter Straße verbreitet sich nichts schneller als schlechte Nachrichten und Hiobsbotschaften. Alle Beteiligten gaben ihr Bestes, um genau das Gegenteil zu erreichen. Die Baumaßnahme begann für den einzelnen Mieter generell mit Besichtigung und Mietergesprächen, in denen Ablauf und Arbeiten detailliert festgelegt und terminiert wurden. Am festgelegten Tag begannen pünktlich um 7.00 Uhr die Arbeiten und 16.00 Uhr war für den Mieter wieder alles an seinem Platz – sauber, aufgeräumt und ordentlich, so dass das Tagesgeschehen wieder seinen gewohnten Lauf nehmen konnte.

Frau X. oder Familie Z. hätten schnell zum Problem werden können. Es spricht für die umsichtige Herangehensweise des Auftraggebers an dieses Projekt, dass für solche Fälle sofort ein Küchenstudio in Gestalt der Fa. Zimmermann bereitstand, um Demontage, Anpassung und Montage übernehmen zu können. Deren Einsatz und Koordinierung erfolgte über die Bauleitung vom Bauhof West. Insgesamt standen für alle

Arbeiten pro Hauseingang mit 18 Wohnungen zweieinhalb Tage zur Verfügung – 18 Bäder, 18 Küchen, eine unterschiedliche Zahl von Zimmern. „Von Wohnung zu Wohnung gab es individuelle Abweichungen, die zum Teil mit den Mietereinbauten oder den Wünschen der Bewohner zu tun hatten.“ Hier reagierten unsere Monteure schnell und mit aller gebotenen Sensibilität. Denn in einem strukturell über Jahrzehnte gewachsenen Wohn-

Wer den Pfennig nicht ehrt, ...

58,40 EUR, 77,22 EUR, 152,44 EUR – das sind nicht etwa Beträge von Wochenendeinkäufen an der Supermarktkasse, sondern Rechnungsendbeträge von Kleinaufträgen. Lohnt sich das denn für ein Unternehmen mit über 100 Mitarbeitern wie den Bauhof West? Volkmar Liebenberg, im Bauhof West verantwortlich für den Kundendienst, antwortet: „Doch, das lohnt sich schon. Bei den Kleinst- und Kleinaufträgen

bringt es letztendlich die Menge – je mehr es sind, umso lohnender wird es.“ Oder wie der Volksmund sagt: Kleinvieh macht auch Mist. Sind wir schon einmal bei den alten Sprüchen, dann gilt auch: **„Wer den Pfennig nicht ehrt, ist den Taler nicht wert.“**

Interessant ist, dass es hier eine enge Wechselwirkung zwischen großen und den kleinen Aufträgen gibt. Der gute Ruf, den sich der Bauhof West durch die Arbeit aller Gewerke erwarb, führte zum Vertrauen der Auftraggeber, dass auch im Kleinen sauber, ordentlich und schnell gearbeitet wird und sich natürlich in den Rechnungen auch nur das wieder findet, was vorher geleistet wurde. Andererseits sind es gerade die zuverlässig und ordentlich ausgeführten Kleinstaufträge, die zu Zufriedenheit bei den Mietern der Wohnungsverwaltungen führen, die zu den Hauptauftraggebern dieser Abtei-

lung zählen. Was dann wiederum auch ein Argument für die Einbeziehung in die Ausschreibung größerer Aufträge sein kann. Und so werden hoffentlich noch möglichst viele, wie die eingangs genannten Minirechnungsbeträge im Verlaufe des Jahres zusammenkommen. Sicher ist: Volkmar Liebenberg und seine Mannen arbeiten daran.



Volkmar Liebenberg
Kundendienst



Wurde hier eine Tradition begründet?



Nach einem heißen Sommer, in dem von unseren Mitarbeitern viel abverlangt wurde, wollten sich die Geschäftsleitung der Bauhof West GmbH und der Rinova Bau und Ausbau GmbH bei allen ihren Mitarbeitern für die gezeigten Leistungen bedanken und luden zum „Vogelschießen“ ein. So hoch die Temperaturen in den Wochen vor dem 1. September auch waren, die Tage unmittelbar vorher, ließen uns zwei-

felten, ob wir nicht lieber hätten zu Stollen und Glühwein einladen sollen. Denn das Thermometer zeigte nur mickrige 11 °C an. Doch wahrscheinlich legten sich alle Engel für uns bei Petrus ins Zeug, jedenfalls schien ab Freitagmittag die Sonne und unserer kleinen, gemütlichen Feier stand nichts mehr im Wege. Zunächst konnte sich jeder mit Leckereien vom Grill stärken. Mit etwas Zielwasser ging es alsdann zum Armbrust anlegen. Glücklicher- oder verdienterweise – man weiß es nicht – eröffnete unsere erste Schützkin Christina das Wettschießen mit einem Treffer beim ersten Schuss. Was allen

zögerlichen „Mannsbildern“ ihre angeborene Zurückhaltung(!) nahm. „Schützenkönig“ wurde nach langem Procedere und leider schon etwas reduzierter Zuschauerzahl Falk Kottner – was aber dem schönen Fest keinen Abbruch tat. Vielleicht entsteht ja hiermit, bei kleinen Veränderungen im Ablauf, eine Tradition für den Bauhof West.

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Liebe Leserinnen und Leser des Baublatts,

Kürzlich fand im Dresdner Rathaus eine Veranstaltung der Reihe „Wissenschaft im Rathaus“ statt. In ihr ging es um die Frage: Was können wir gegen den drohenden Klimawandel tun? Referent des Abends war Prof. Dr. Schellnhuber, vom Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, der gleichzeitig Berater der Bundeskanzlerin ist. Zusammengefasst lautete seine Antwort: Lasst uns europaweit eine neue industrielle Revolution initiieren, deren Ziel die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um mehr als 20 % ist. Moment dachte ich mir – das sind doch zwei Effekte: Wir retten nicht nur die Welt, bzw. unsere Umwelt, sondern erzeugen gleichzeitig noch eine kräftige Konjunktur, nicht zuletzt auch für die Bauwirtschaft. Das ist doch für mich als Bauunternehmer mal eine gute Nachricht.

Ihr Tobias Oertel

Energie sparen mit dem Bauhof West



Kosten und Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Varianten energetischer Gebäudesanierung

Was vor wenigen Jahren noch Domäne von Enthusiasten und Pfennigfuchsern war, spielt eine immer stärkere Rolle im Denken und Handeln von Bauherren, Immobilieneigentümern und -verwaltern. Denn die Preise für konventionelle Energieträger weisen seit Jahren nur eine Tendenz auf – sie steigen. Änderungen sind nicht in Sicht. Desto mehr lohnt es sich, im Kleinen wie im Großen, nach geeigneten Lösungen zu suchen, um den Energieverbrauch zu senken. Doch wann stehen Aufwand und Nutzen in positivem Verhältnis zueinander? Welche baulichen Veränderungen ziehen die größten Einspareffekte nach sich? Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz und Regenerative Energien macht folgende Modellrechnung auf: Ein durchschnittliches, unsaniertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern verbraucht jährlich etwa 4.500 Liter Heizöl für Raumheizung und Warmwasser. Bei Heizölpreisen von rund 62 Euro für 100 Liter fallen Energiekosten von ca. 2.770 Euro pro Jahr an. Das muss nicht sein, meinen die Bau- und Abteilungsleiter vom Bauhof West und stimmen der Beispielrechnung der dena zu, die auf eine Einsparung an Energiekosten von 1.840 Euro jährlich kommt. Was allerdings voraussetzt, dass die richtigen Moder-

nisierungsmaßnahmen vorgenommen und fachgerecht ausgeführt werden. Ob Dämmung von Wänden und Decken, Einbau neuer Heizungen oder neuer Fenster – schon mit einer dieser Modernisierungen werden Effekte erzielt, die sich nach wenigen Jahren in Euro und Cent auszahlen. Noch dazu, wo innerhalb des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der Bundesregierung Fördermöglichkeiten und zinsvergünstigte Darlehen auf den modernisierungsbereiten Hauseigentümer warten. Zeit und Umstände sind also günstig um aktiv zu werden – für die Umwelt, wie für den eigenen Geldbeutel.

Inhalt

Energie sparen mit dem Bauhof West

Bauhof West-Gameday bei den Dresdner Eislöwen

Energieausweise kommen 2008

Energie sparen mit dem Bauhof West

Tipps zum Vollwärmeschutz

Wärme ist ein flüchtiger Gast im Gebäude



Auftraggeber: WG Johannstadt; Bauvorhaben: Schandauer Str. 1-23; Leistung: Vollwärmeschutzsystem

Die Vorstellungen über die Wärmedämmung veränderten sich in den letzten Jahrzehnten gravierend, ist ihr Einfluss auf die Energiebilanz eines Hauses doch enorm. Verbraucht ein ungedämmtes 100 qm großes Einfamilienhaus aus den 60er und 70er Jahren noch ca. 3.700 l Heizöl, waren es 20 Jahre später nur noch ca. 1.000 l. Moderne Vollwärmesysteme lassen diese Werte noch kleiner werden. Nachträgliche Dämmung kann also eine Menge an Einsparungen bewirken. Je lückenloser die Gebäudehülle gedämmt wird, umso besser kann der teure und flüchtige Gast Wärme in der Wohnung oder im Büro gehalten werden. Über 70 % der Heizenergie lassen sich durch eine Wärmedämmung der Außenwände, des Dachbodens und des Kellers in Verbindung mit wärmeschutzverglasten Fenstern einsparen. Allerdings erfordert die Ausführung aller dieser Arbeiten Fachwissen, viel Erfahrung und sorgfältige Verarbeitung der Materialien. Wissen, Können und Engagement, durch das sich die Abteilung Vollwärmeschutz im Bauhof West auszeichnet.



Auftraggeber: Eisenbahnerwohnungs-genossenschaft; Bauvorhaben: Steinbacher Straße 5-11; Leistung: Vollwärmeschutzsystem

Wärmebrücken

Man kann sie förmlich mit der Hand fühlen – die Wärmebrücken. Es sind Stellen in Wänden und Decken, die eine geringere Wärmedämmung aufweisen, als die übrige Gebäudehülle. Aus der Fassade herausragende Teile wie z. B. Balkonplatten zählen zu diesen Wärmebrücken. Nicht zufällig traten gerade bei vielen Balkonplatten der Plattenbauten Risse, Feuchte- oder Frostschäden auf. An ihnen kondensierte die warme Luft besonders schnell, Feuchtigkeit sammelte sich, drang in den Untergrund ein und das zerstörerische Werk nahm seinen Lauf.

Auch die Gefahr von Schimmelbefall ist bei Wärmebrücken für die Bewohner der Gebäude besonders groß. Mit modernen Vollwärmeschutzsystemen kann dieser Gefahr effektiv begegnet werden.

Vollwärmeschutz

Wärmeverluste können verhindert werden, indem die Gebäudehülle bzw. die beheizten Räume des Gebäudes möglichst lückenlos gedämmt werden. Dieses Vorhaben muss gut geplant und ausgeführt werden, um die gerade beschriebenen Wärmebrücken und ihre Folgen zu vermeiden. Die richtigen Dämmstoffe für Außenwände, Decken und Dächer sowie die richtigen Fenster mit Wärmeschutzverglasung führen zu erfolgreicher Energieeinsparung wie die vielen erfolgreich sanierten und gedämmten Gebäude der Abteilung Vollwärmeschutz der zurückliegenden Jahre beweisen. Bei der Auswahl und der Montage des richtigen Vollwärmeschutzsystems für Ihr Haus steht Ihnen diese Abteilung mit Rat und Tat zur Seite.



Rainer Handschack
Abteilungsleiter
Vollwärmeschutz

Tipps zur Heizung

Richtig geheizt ist gut gespart

Eine der effizientesten und sich am schnellsten amortisierenden Energiesparmaßnahmen ist der Austausch eines alten Heizgerätes gegen ein modernes Brennwertsystem. Die Daten zeigen an, dass sich so der Energieverbrauch eines Einfamilienhauses um rund 32 % senken lässt. Ein guter Grund, über eine derartige Investition nachzudenken. Aber auch Veränderungen rund um die Heizungsanlage helfen sparen. Die einfachste Lösung ist eine regelmäßige Inspektion der Heizungsanlage durch den Fachmann – natürlich vom Bauhof West.

Heizungsanlage

Gibt der Heizkörper gluckende Geräusche von sich, liegt das nicht an mehr oder weniger guten Geistern, sondern es ist höchste Zeit, die Luft aus dem Heizungssystem abzulassen. Das Luftpolster im Heizkörper behindert nämlich die Zirkulation. Sie können das spüren, wenn bei voll aufgedrehter Heizung der Flächenkörper nicht mehr gleichmäßig erwärmt ist. Das kann bis zu 15 % Energieverlust bedeuten!

Ältere Heizkessel

Ihnen fehlt meist die richtige Isolierung und so strahlen sie permanent Wärme in den Heizungskeller ab. Das freut zwar die Hausfrau, weil die Wäsche schnell trocknet, doch wüsste sie, wie viel Energie so verloren geht, wäre ihre Freude sicher nicht ganz ungetrübt. Ein Heizungskessel aus Vorwendezeiten mit ca. 25 kW Nennleistung verliert so täglich eine Wärmemenge, die etwa 2,5 Litern Heizöl oder 2,5 Kubikmetern Erdgas entspricht. Läuft der Kessel auch noch im

Sommer für die Warmwasserbereitung, kommen in einem Jahr über 900 Liter bzw. Kubikmeter zusammen. Rund 550 Euro wandern so nur minimal genutzt durch die Esse.

Inspektion

Lassen Sie Ihre Heizungsanlage regelmäßig – zumindest einmal im Jahr – von den Heizungsinstallateuren der Bauhof West GmbH überprüfen und reinigen. Wir helfen Ihnen Ihre Heizung auf den optimalen Betrieb einzustellen – ohne dass Sie bei Ihrer Lebensqualität Abstriche machen müssen.



Frank Schunak
Abteilungsleiter
Heizungsinstallation



Auftraggeber: Architekt Dr. Konow; Bauvorhaben: Prießnitzstraße 49, Dresden; Leistung: Dachheizzentrale mit Brennwertkessel, wandhängend

Tipps zu Fenstern

Schöner Ausblick und Wärmeschutz



Auftraggeber: Mietplan GmbH; Bauvorhaben: Potschappler Straße 4, Dresden; Leistung: Wartungsarbeiten Fenster/Türen

Steht die Modernisierung der Fassade an, ist es sinnvoll zu überlegen, ob auch die Fenster erneuert werden sollten. Schließen sie dicht oder bilden sich nach starkem Regen Pfützen auf dem Fensterbrett? Tritt Zugluft im Raum auf? Oder – wie ist es um die Qualität der Wärmedämmung der Verglasung bestellt? Wie stark ist die Sonneneinstrahlung im Sommer? Nur einige wenige Fragen aus einer großen Fülle, die es zu beachten gilt und wo unbedingt ein Fachmann vom Bauhof West zu Rate gezogen werden sollte.

Fenstereinbau

Schon in der Planung sollte überlegt werden, ob zusätzlich Außenjalousien und die dazugehörigen Rollladenkästen angebracht oder Fenster mit speziellen Lüftungsöffnungen verwendet werden sollen. Die fachgerechte Ausführung des Einbaus, eine dauerelastische Dichtung zwischen Fenster und Mauerwerk verhindern Wärmebrücken und Zugluft. Wer ganz sicher gehen will, dem sei zum Abschluss der Umbaumaßnahmen ein Luftdichtheitstest bzw. eine Infrarot-Thermografie empfohlen. Sie zeigen ganz objektiv, ob alle Arbeiten in der gewünschten Qualität ausgeführt wurden oder wo sich noch Wärmebrücken und Schlupflöcher für warme Luft befinden.

Michael Domsch
Abteilungsleiter
Tischler



Bauhof West-Gameday bei den Dresdner Eislöwen



„Der gestrige Spieltag wurde von der Bauhof West GmbH gesponsert, einem Unternehmen, das die Dresdner Eislöwen in dieser Saison als neuen Sponsor ganz herzlich im Kreise ihrer Förderer und Partner begrüßen konnten“ so der Aufmacher in den aktuellen Nachrichten des Eissportclubs Dresden. Zum Bauhof West Gameday wurde mit den Landshut Cannibals ein ebenbürtiger Gegner erwartet, denn in 22 Spielen siegten beide Mannschaften jeweils 11-mal. Hier ein kurzer Spielbericht: Beide Teams begannen recht offensiv, doch gingen die Gäste schon mit einem ihrer ersten Torschüsse in der 5. Minute in Führung. Umso wichtiger war es, dass den Eislöwen nur eine Minute später der Ausgleich gelang. Nach der Pause lagen dann bei beiden Mannschaften die Nerven

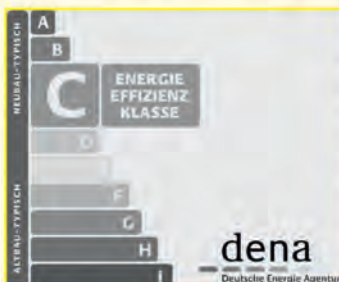
blank und so war der zweite Spielabschnitt von zahlreichen Strafen geprägt, was wiederum zur Gästeführung führte. Im dritten Drittel fanden die Eislöwen zu ihrem offensiven Spiel zurück. Allerdings dauerte es noch bis zur 59. Minute, bis der erlösende Ausgleichstreffer fiel und sich die Eislöwen einen Pluspunkt sicherten. Die Verlängerung blieb torlos und so musste die Entscheidung im Penaltyschießen fallen. Hier dauerte es bis zum dritten Schützen,

damit die Spielentscheidung fallen konnte. Dresdens Eislöwen konnte einnetzen. Der Landhuter Spieler scheiterte und so sicherten sich die Eislöwen noch den zweiten Punkt. 1945 Zuschauer sahen an diesem Bauhof West Gameday ein spannendes Spiel, das mit einem wichtigen 3:2 Sieg für die Eislöwen zu Ende ging.

Mit freundlicher Unterstützung der Online-Redaktion der Dresdner Eislöwen.
www.eislöwen.de



Energieausweise kommen 2008



Für Gebäude der Baujahre bis 1965 soll der Energieausweis ab dem 1. Januar 2008 Pflicht sein. Bei später errichteten Gebäuden haben die Eigentümer noch bis zum 1. Juli 2008 Zeit.

Bis zum 1. Januar 2008 können alle Hauseigentümer zwischen zwei Arten von Energieausweisen wählen:

- Der **Bedarfspass** ermittelt den Energiebedarf anhand der Gebäudeeigenschaften, etwa der Dämmqualität von Wänden und Fenstern sowie der Qualität der Heizanlage. Er kostet für ein Einfamilienhaus je nach Aufwand 100 bis 300 Euro.
- Der **Verbrauchspass** stützt sich auf den bisherigen Energieverbrauch der Bewohner. Er wird auf Basis von mindestens drei aufeinanderfolgenden Heizkostenabrechnungen berechnet. Den Verbrauchspass gibt es bereits für weniger als 50 Euro.

Konkrete Vorschläge für eine Modernisierung bekommt der Eigentümer aber nur als Anlage zum Bedarfspass.

Für Eigentümer von Gebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, endet die Wahlfreiheit am 1. Januar 2008. Sie dürfen sich dann in der Regel nur noch den strengerem Bedarfsausweis ausstellen lassen. Die Energieausweise sind vor allem von Architekten und Bauingenieuren zu bekommen.

Mehr aktuelle Informationen unter www.dena-energieausweis.de

BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Was macht den Bauhof West zum Bauhof West? Diese Frage stellte ich mir, als aus unserem Fuhrpark mehr als 70 Autos auf den Platz fuhren und sich 110 Mitarbeiter versammelt hatten, um vom Fotografen abgelichtet zu werden. Was macht den Bauhof West zu dem, was er ist? Ich finde, es sind zu allererst die Mitarbeiter, dann die Technik mit der jeden Tag gearbeitet wird. Auch das bewährte Zusammenspiel zwischen Bauabteilungen und Administration, zwischen Bauleitern und Handwerkern, selbst zwischen Mitarbeitern und Kunden gehört dazu. Ebenso wie unser Logo, wie unser, die Ärmel hochkrempelnder Mitarbeiter und das Baublatt. Das alles wollen wir zeigen und haben uns getraut, uns auf dem bekanntesten und schönsten Platz abbilden zu lassen, um zu dokumentieren: Der Bauhof West ist tief in Dresden verwurzelt.

Ihr Tobias Oertel

Hausmeisterdienste im Kommen



Hecken verschneiden, Rasen mähen, Gehwege säubern, Kleinreparaturen und Wartung gebäudetechnischer Anlagen – das Tätigkeitsspektrum ist breit gefächert

Als wir vor drei Jahren über die Abteilung Hausmeisterdienste von Gerd Pötschke berichteten, zählte sie fünf Mitarbeiter. In der Zwischenzeit hat sich die Zahl der Mitarbeiter verdoppelt. Vielleicht ein Zeichen, dass einerseits das Wohnumfeld für die Eigentümer und Mieter immer wichtiger wird, und andererseits Aufgaben aus anderen Unternehmen ausgegliedert wurden. „Sicherlich ist es ein gutes Zeichen für die Qualität unserer Arbeit, als auch für unsere Preise, dass wir bei einigen größeren Vergaben in den letzten Jahren den Zuschlag erhielten“, so Herr Pötschke. Auf die Hausmeister des Bauhofs West verlassen sich in der Betreuung ihrer Objekte und Flächen viele private Eigentümer und Hausverwaltungen, aber auch Genossenschaften wie seit langem die Sächsische Wohnungsgenossenschaft (SWG) und die Eisenbahnerwohnungsgenossenschaft (EWG). Ebenso sind neue Kunden, wie die WG „Glück auf“ Süd Dresden und die WG „Sächsische Schweiz“ in Pirna hinzugekommen. Deshalb waren und sind mehr Mitarbeiter

Inhalt

Hausmeisterdienste
im Kommen

Energieausweis ist da

Ein Werbefoto für den
Bauhof West entsteht...

Nachbarschaftshilfe

Private
Hausverwaltungen



Gerd Pötschke
Abteilungsleiter
Hausmeisterservice

Fortsetzung Seite 1:

und auch mehr Technik notwendig, um alle anfallenden Arbeiten auftragsgerecht, schnell und effizient erledigen zu können. Doch nicht allein die Jahreszeiten bestimmen die Arbeiten – also Grünanlagenpflege im Frühling und Sommer, Laubberäumung im Herbst und Winterdienst in der kalten Jahreszeit. Mehr und mehr bekommt das Team von Gerd Pötschke Aufgaben übertragen, die über die reine Hausmeister-tätigkeit hinausgehen. Neben Kleinreparaturen umfassen sie die bauliche Betreuung von Gebäuden, die Inspektion technischer An-

lagen und deren Überprüfung. „Hier könnte sich in den nächsten Jahre noch ein viel größeres Betätigungsfeld für uns eröffnen, in das der Bauhof West seine Erfahrung und Stärke zum Vorteil aller Beteiligten einbringen könnte.“ Doch

Gesamtbetreuung von Gebäuden und Umfeld nimmt zu

zunächst bereiten sich die Hausmeister des Bauhofs West auf den nächsten Winter vor. Die gesamte Technik wird überprüft und auf die Winterperiode vorbereitet, die Einsatzpläne der Mitarbeiter werden mit den erweiterten Flächen abgestimmt und die Vorräte an Streu-

mitteln aufgefüllt. „Denn mit einem so milden Winter wie letztes Jahr können wir nicht rechnen“, orakelt Christian Männel, der das Materiallager des Bereichs betreut. Gute Vorbereitung ist eben die halbe Miete. Wenn es wieder tüchtig schneit, dann sind nicht nur alle Hausmeister schon in aller Frühe im Einsatz, sondern werden noch von Bauhof-Mitarbeitern aus anderen Abteilungen unterstützt, damit bis 7.00 Uhr die Straßen und Gehwege von Schnee und Eis befreit sind. Und so wie Gerd Pötschke das erzählt, besteht kein Zweifel daran, dass das nicht so sein wird. Schließlich führt er seine Abteilung nun schon sieben Jahre.

Stopp! Den Energieausweis bitte!

Nach längerem gesetzgeberischen Hin und Her ist er nun da – der Energieausweis für Wohn- und Nichtwohngebäude. Grund genug für das Baublatt das Gespräch mit Energieberater Dr.-Ing. Helmut Stöckel zu suchen.

Erste Frage: Welche Änderungen ergeben sich mit dem Energieausweis für Hauseigentümer? „Dem Energieausweis liegt die Energieeinsparverordnung – kurz EnEV – zugrunde. Ihr Zahlenwerk gewährleistet die Vergleichbarkeit des Energieverbrauchs verschiedener Gebäudetypen. Zweitens wird jedes Gebäude in seiner energetischen Gesamtheit betrachtet, wobei der thermischen Hülle besondere Beachtung geschenkt wird. Drittens münden alle Berechnungen in die Ermittlung des Jahres-Primärenergieverbrauchs eines Gebäudes ein. Eigentümer bzw. Nutzer erhalten damit eine Orientierung, wie viel Wärmeenergie sie für ihr Gebäude benötigen.“ Für neue Häuser ist der Energieausweis ein MUSS. Für existierende Häusern hat der Gesetzgeber Fristen festgelegt, wonach der Eigentümer bei deren Verkauf, Verpachtung, Vermietung ebenfalls einen Energieausweis vorweisen können muss.

Den Jahres-Primärenergieverbrauch im Auge haben

Was allerdings aus dem Ausweis nicht abgeleitet werden kann, ist ein Zwang zur energetischen Modernisierung. Hier setzt der Gesetzgeber auf die regulierenden Kräfte des freien Marktes, wonach energetisch ungünstige Gebäude hohe Nebenkosten nach sich ziehen werden und deshalb zunehmend weniger nachgefragt werden. Bei dem gegenwärtig absehbaren Trend der Energiepreisentwicklung ist dieser Gedanke

auch tatsächlich nicht von der Hand zu weisen. Dazu wieder Energieberater Dr. Stöckel: „Nach meinen Beobachtungen beginnen institutionelle und private Hausbesitzer sich darüber Gedanken zu machen.“ Doch wie funktioniert diese ganzheitliche Betrachtungsweise? „Über die Einführung eines spezifischen, auf die

Hüllfläche bezogenen, Transmissionswärmeverlust-Koeffizienten werden die energetischen Wirkungen der unterschiedlichen Elemente der Hülle auf einen Nenner gebracht. In der Praxis bedeutet dies, dass der Bauherr, dem z.B. neue Fenster und Türen zu aufwendig, sprich zu teuer sind, mit einer Erhöhung des WDV

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

kWh/(m²·a)

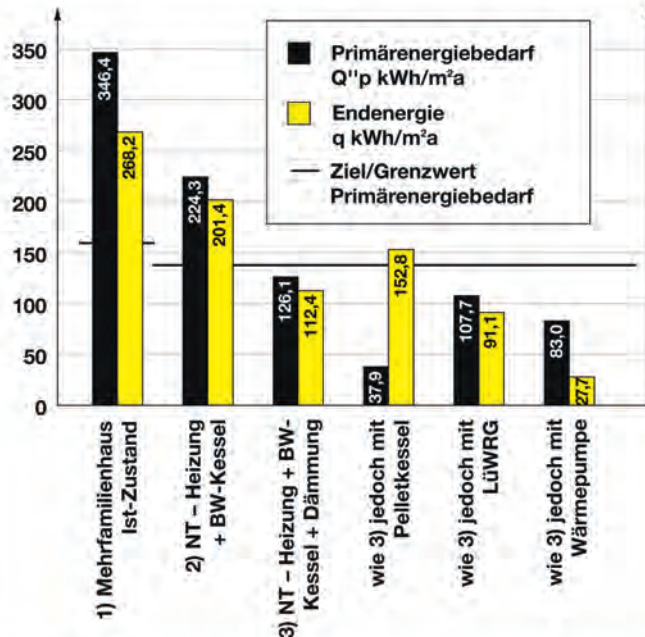
Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude (b-Wert)	kWh/(m ² ·a)	Gebäude (b-Wert H ₀)	W/m ² K
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert H ₀	W/m ² K

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf (in kWh/(m ² ·a)) für			Gesamt (in kWh/(m ² ·a))
	Heizung	Warmwasser	Freigebäude (f)	



Primär- und Endenergiebedarf eines Gebäudes im Vergleich bei unterschiedlichen energetischen Lösungen

von z.B. 6 auf 8 cm Stärke den gleichen energetischen Effekt erzielen kann. Natürlich müssen Mindestwärmeschutzwerte dabei eingehalten werden. Aber: Da der Wärmedurchgang für die gesamte thermische Hülle ermittelt, und nicht mehr jedes Element isoliert betrachtet wird, können, obwohl wie im Beispiel nur eine Wärmedämmung vorgenommen wurde, unter Umständen die Voraussetzungen für bestimmte Fördermöglichkeiten gegeben sein. Dies gehört aber schon zu den Bestandteilen einer Energieberatung. Der Energiebedarfsausweis kann dazu ein erster Schritt sein."

Energieausweis – bedarfs- oder verbrauchsabhängig?

Bietet der Energieausweis noch weiteren Nutzen für den Gebäudeeigentümer? Wieder Dr. Stöckel: „Ja, zumindest beim bedarfsabhängigem Energieausweis, werden vom Aussteller

auf der letzten Seite Energiesparhinweise gegeben. Hier gibt es ein wirtschaftlich interessantes Detail. Es wird sowohl der Primärenergiebedarf Q''_p ermittelt, als auch der für den Nutzer wesentlich interessantere Endenergiebedarf q . Denn das ist die Größe, nach der sich die Höhe der Energiekosten richtet, nach der also schlussendlich gutes Geld auf den Tisch gelegt werden muss. Und dieser Endenergiebedarf wird in den neuen Bedarfsenergieausweisen gebäudespezifisch ermittelt. Zusätzlich sind im Ausweis Vergleichswerte abgebildet, wo jeder sehen kann, wie sich sein Gebäude energetisch eingruppiert – vom Passivhaus bis hin zum energetisch nicht wesentlich modernisierten EFH/MFH.

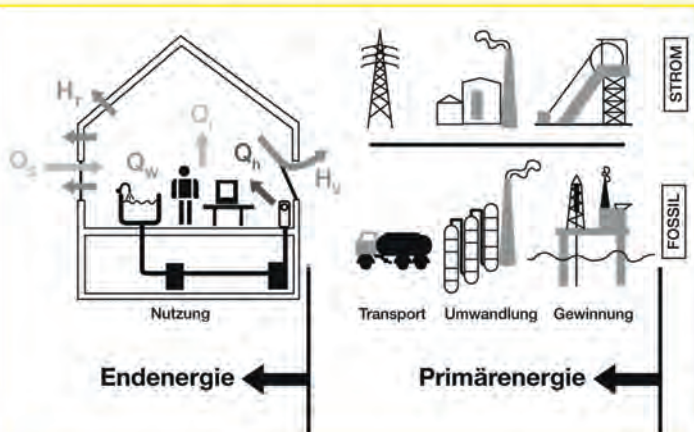
Energieverbrauch unterschiedlicher Haustypen wird vergleichbar

Dazwischen liegen viele Stufen und Möglichkeiten Energie und damit Geld zu sparen.“ Zweierlei kann der energetisch interessierte Hausbesitzer also aus dem Energieausweis ableiten: Einmal, was für ein Energieverbrauchstyp sein Gebäude ist, und zum anderen wie sich der tatsächliche Energieverbrauch zum durchschnittlichen Bedarf vergleichbarer Haustypen verhält. Beides sind interessante Größen, wenn eine Modernisierung mit dem Ziel der Energieeinsparung in Angriff genommen und die dazu existierenden Förderungen genutzt werden sollen. Soweit, so gut. Doch während an dieser Stelle die Möglichkeiten des Energieausweises ausgeschöpft sind, kommt der Energieberater nun erst in sein eigentliches Element. Dr. Stöckel

Gebäude werden als ganzheitliches thermisches System betrachtet

erläutert das anhand eines Beispiels. „Innerhalb einer Vor-Ort-Energieberatung wurde die Wirkung verschiedener Heizsysteme auf den Primär- und Endenergiebedarf ermittelt und im Diagramm miteinander verglichen. Deutlich wird z.B. dass die gegenwärtig hoch im Kurs stehende Holzpelletheizung zwar im Primärenergiebedarf eine gute Figur macht, für den Nutzer aber höhere Heizkosten entstehen als bei anderen Heizungssystemen.“

An dieser Stelle sollten also Eigentümer und Bauherrn gut abwägen, welche Energiesparmaßnahmen sie anwenden. Unstrittig ist, dass ein gutes WDVS am effektivsten dafür sorgt, dass die teuer ins Gebäude gebrachte Wärme auch dort verbleibt. (siehe Baublatt 28) Für die Auswahl eines zweckmäßigen Heizsystems empfiehlt es sich eher Energieberater und Heizungsinstallateur fragen als dass Vertriebsmitarbeiter oder Händler zu Rate gezogen werden.



Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Stöckel
■ Energieberatung
■ Haustechnische
Systemlösungen
■ Umwelttechnik

Dienstag +++ 17.07.2007 +++ 6.00 UHR +++ 18 °C +++ 74 AUTOS +++ 110 Mitarbeiter



Tags zuvor hatten fleißige Helfer bei sengender Hitze den Platz mit vielen Markierungen versehen, nach denen sich alle Fahrzeuge auf dem Platz ordneten.

Diese Stunde am Dienstag Morgen war wirklich ungewöhnlich, denn anstatt auf den Baustellen traf sich der gesamte Bauhof West zum Fototermin.



Eines schönen Morgens in aller Frühe...



Erst aus gut 10 Metern Höhe konnte die gesamte Fahrzeugflotte erfasst werden.



Binnen weniger Minuten war nach absolviertem Fototermin der Platz wieder leerräumt und alle strebten ihrem gewohnten Tagwerk entgegen.



Alle Autos glänzten frisch in der Morgensonne und zeigten sich von ihrer besten Seite.

Nachbarschaftshilfe in den Wohnungsgenossenschaften

Schnelle, wirksame und unkomplizierte Hilfe unter Nachbarn haben sich die Vereine „Wohnen im Alter in der WG Aufbau Dresden e. V.“ und der Nachbarschaftshilfeverein der EWG auf die Fahnen geschrieben. Zweck und Gegenstand sind die Beratung, Gestaltung und bauliche Veränderung von Wohnungen und des Wohnumfeldes für Mieter im Alter, bei Krankheit oder Behinderung. Klare Sache, dass der Bauhof West dieses Anliegen unterstützt und als Mitglied beider Vereine den WGs mit Rat und Tat zur Seite steht.

Private Hausverwaltungen



Falk Lorenz
Bauleiter

Ca. 40 Kunden betreut Bauleiter Falk Lorenz. Zu ihnen zählen Ingenieurbüros, Anwaltskanzleien und private Hausverwaltungen, aber auch das Gebäudemanagement der DB Service oder der Handwerkerservice der Allianz Versicherung. So unterschiedlich diese Unternehmen und ihre Aufgaben für den Bauhof West sind, so vielfältig sind die Anforderungen, denen Falk Lorenz in seiner Arbeit entsprechen muss. Das beginnt bei der einfühlsamen Betreuung und verständlichen Beratung Brachenfremder und endet mit der Pflege gesonderter internetgestützter Abrechnungssysteme.