

Kurzporträt GBW München AG



GBW GRUPPE

Die GBW Gruppe mit Sitz in München ist das größte Wohnungsunternehmen in Bayern. Mit über 33 000 Wohnungen verfügt die Gruppe über ein einzigartiges Wohnungsportfolio in einem der wirtschafts- und wachstumsstärksten Bundesländer Deutschlands. Über 60 Prozent des Bestandes befinden sich in den Ballungsgebieten München und Umland, Nürnberg/Erlangen, Regensburg, Würzburg und Aschaffenburg.

Kerngeschäft der GBW Gruppe ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände.

Die klare Fokussierung auf Bestandsimmobilien sowie die regionale Konzentration auf den süddeutschen Wohnungsmarkt bieten die ideale Basis für ein langfristig erfolgreiches Handeln der GBW Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften. Bei der ständigen Erweiterung und Optimierung des Wohnungsportfolios profitiert die GBW Gruppe von ihrer über 70-jährigen flächendeckenden Präsenz auf dem bayrischen Wohnimmobilienmarkt sowie von hervorragenden Standortkenntnissen.

„Lifting für Wohnanlage“ – GBW saniert Gebäude in der Oskar-von-Miller-Straße

Die beiden GBW-Wohnanlagen in der Oskar-von-Miller-Straße 30 bis 34 und 36 bis 40 werden für sechs Millionen Euro umfassend renoviert.

Bis August 2009 werden die Wohnungen mit neuen Grundrissen, Balkonen und energetisch auf den neuesten Stand gebracht, zur Vermietung stehen. Neben familiengerechten 3-Zimmer-Wohnungen soll es auch 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen geben. Zudem werden die Grünflächen neu gestaltet und zum Beispiel ein Außensitzbereich als Wohnertreffpunkt und Spielplatz geschaffen. Der Baumbestand wird durch Neupflanzungen ergänzt. Das Konzept der Modernisierung ist aus einem landesweiten Modellvorhaben der Obersten Baubehörde im Rahmen des Wettbewerbs „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ hervorgegangen. Der Gewinnerentwurf der Grabow & Hofmann Architektenpartnerschaft ist die Basis für das Vorhaben.

Die beiden fünfstöckigen Gebäude auf dem Volksparkgelände nahe dem Naherholungsgebiet Dutzendteich wurden in den fünfziger Jahren zur 1. Deutschen Bauausstellung als vorbildliches Modell für 2- und 3-Raumwohnungen auf kleinster Grundfläche nach den Plänen des Nürnberger Architekten Friedrich Seegy errichtet.

Quelle: Nürnberger Nachrichten 12.12.2008

Bauhof West engagiert sich

Der Bauhof West engagiert sich in verschiedenen Bereichen. Vorrangig sind es soziale Projekte und Vereine oder Sportvereine, die wir unterstützen oder für die wir als Sponsor auftreten. Einige von ihnen wollen wir kurz vorstellen:

Der Verein „WOHNEN im Alter der WG Aufbau“ widmet sich dem gemeinschaftlichen sicheren und geborgenen Leben älterer Mitbürger in der Wohnungsgenossenschaft, u. a. betreibt er das Seniorenzentrum „Amadeus“. Als beliebter Treffpunkt steht es allen Vereinsmitgliedern und Gästen offen. Für den Nachbarschaftshilfeverein der EWG Dresden bedeutet Wohnen nicht nur, ein Dach über dem Kopf zu haben, „sondern auch Geborgenheit, nachbarschaftlicher Kontakt und gegenseitige Hilfe, genau so wie die Gewissheit, dass in schwierigen Lebenssituationen Menschen in der Nähe sind, auf die Verlass ist.“ So beschreibt der Verein sein Wirken, das von uns unterstützt wird. Hilfe erhält auch das „Dresdner Nachtcafé“ in der Dreikönigskirche. Es ist eines von insgesamt vier Nachtcafés für Wohnungslose in der sächsischen Landeshauptstadt, die vom 1. November bis 31. März zwischen 20 und 7 Uhr geöffnet haben und sowohl Schutz vor Kälte als auch warmes Essen und Getränke und die Möglichkeit zum Duschen und Wäschewaschen bieten. Die Finanzierung dieses Projektes von vier evangelischen und zwei katholischen Kirchgemeinden sowie der Heilsarmee



WALDSCHLÖSSCHEN



erfolgt ausschließlich über Spenden und ehrenamtliche Helfer. Auch Sport ist in Dresden ein wichtiges, aber nicht einfaches Thema. Bei den „Dresdner Eislöwen“ und den Volleyballdamen des DSC 1898 ist der Bauhof West einer der Sponsoren. Einer der alljährlichen Höhepunkte ist der Game Day in der neuen Eissporthalle, wo sich der Bauhof West präsentieren kann. Über diese Veranstaltungen wurde im Baublatt schon mehrfach berichtet. Doch nicht nur Sponsoring, auch Netzwerksarbeit sehen wir als Bestandteil unseres gesellschaftlichen Engagements und sind deshalb im Landesunternehmerverband Sachsen sowie im Lions-Club „Waldschlösschenbrücke“ vertreten.



Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Hauptsache mir geht es gut? Hauptsache uns vom Bauhof West geht es gut? Das ist nicht unsere Maxime. Natürlich ist der unternehmerische Erfolg von eminenter Wichtigkeit, und natürlich sehen wir – vom Geschäftsführer über die Abteilungsleiter bis zum Mitarbeiter – das als unsere dringendste Aufgabe an. Doch wir betrachten uns als festes Mitglied des Gemeinwesens, in dem wir leben, wohnen und arbeiten. Und deshalb engagieren wir uns als Bauhof West speziell in sozialen Projekten. Doch das ist nur eine Seite der Medaille. Viel wichtiger ist die aktive Teilhabe vieler unserer Mitarbeiter in ihrer Gemeinde, ihrem Sportverein, in der Schule oder der Kita ihrer Kinder, in der Nachbarschaftshilfe oder vielen anderen Gemeinschaften. Das gehört für uns einfach mit dazu.

Ihr
Tobias Oertel

Bauhof West als Generalübernehmer in Nürnberg



Man sieht ihnen ihre Jahre an, den beiden Wohnblöcken in der Nürnberger Oskar-von-Miller-Straße. In den Jahren größter Wohnungsnot in einer ebenfalls vom Bombenkrieg geschundenen Stadt waren sie einst Modell für vorbildliches Bauen kleiner Wohnungen. 1951 wurden die Gebäude nach den Plänen des Nürnberger Architekten Friedrich Seegy auf dem Volksparkgelände errichtet. Viele Jahrzehnte waren die preiswerten Wohnungen in der Nähe des Naherholungsgebiets Dutzendteich begehrt und beliebt. Doch die Zeiten ändern sich, und mit ihnen die Ansprüche der Bewohner, das soziale Gefüge verschiebt sich, die 60 Jahre alten Häuser wurden zum Sanierungsfall. Vielleicht ist es ein glücklicher Umstand, dass gerade dieses Viertel zum Modellprojekt im Rahmen des Wettbewerbs „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ auserkoren wurde. Die Bauhof West GmbH wurde mit der Realisierung des Gewinnerentwurfs durch den Eigentümer GBW AG beauftragt.

Das Vorhaben umfasst den Teilumbau, die Modernisierung und Sanierung, den Anbau von Balkonen und die Neugestaltung der Außenanlagen der zwei Wohngebäude in der Oskar-von-Miller-Straße mit insgesamt 100 Wohneinheiten. Baubeginn war am 24. November 2008. Die gesamte Maßnahme wird bis August 2009 dauern.

Baublatt sprach dazu mit Bauleiter Andreas Klammt, Kalkulatorin Edelgard Göpner sowie dem Bauherrnvertreter Friedrich Eberwein.

Inhalt

GU-Auftrag
in Nürnberg

Kurzporträt GBW

Soziales
Engagement
im Jahr 2008

GU-Auftrag für den Bauhof West in Nürnberg

Welche einzelnen Arbeiten umfasst die Baumaßnahme?

A. Klammt: Generalunternehmer sein bedeutet, für alles, also den gesamten Bau, verantwortlich zu sein, bis zur „kompletten schlüsselfertigen, funktionsfähigen und mängelfreien Übergabe“ – so steht es im Vertrag.



Edelgard Göpner
Bauleiterin/
Kalkulatorin

E. Göpner: Es handelt sich um die Komplettsanierung des Bestandes mit Grundrissänderungen. Die Bäder werden heutigen Anforderungen entsprechend grundlegend umgebaut. Gleiches trifft auf die Heizungen, Lüftungen und die Elektrik zu. Umfangreiche Trockenbauarbeiten werden vorgenommen. In allen Wohnungen wird neuer Estrich gegossen und anschließend Parkett in den Wohnräumen verlegt sowie Linoleum in Küchen und Fluren, und in die Bäder kommen Fliesen. Neue Fenster und Türen werden eingebaut, die Treppenhäuser erneuert, und natürlich wird alles gemalt. Einer der Blöcke erhält ein Wärmeverbundsystem, und bei beiden werden die Fassaden neu gestaltet und Balkone angebaut. Außerdem werden die Außenanlagen mit Grünanlagen und Spielplatz grundlegend umgestaltet.

A. Klammt: Nicht zuletzt werden die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsträger für Wasser, Fernwärme, Strom, Kabelfernsehen und Telekommunikation erneuert. Alles in allem: Schlicht und einfach alles.

E. Göpner: Und in der Summe aller Arbeiten kommen auch alle Gewerke des Bauhofs West zum Einsatz, und die große Stärke des Unternehmens – die komplexe Sanierung – kann voll ausgespielt werden. Sie steht damit in einer Reihe mit ähnlichen Vorhaben wie aktuell der Dresdner Wilhelm-Raabe-Straße.



Andreas Klammt
Projektleiter

A. Klammt: Die Oskar-von-Miller Straße ist gegenwärtig unser größtes Bauvorhaben, noch dazu als GU. So ein Auftrag ist zum Jahresanfang und erst recht in der gegenwärtigen Wirtschaftslage eine feine Sache.

Welche Besonderheiten weist dieses Vorhaben auf?



E. Göpner: Der Zeitdruck. Es kam uns zugute, dass wir gewohnt sind, derartige Projekte in kurzer Zeit zu kalkulieren und ein Angebot zu unterbreiten.

A. Klammt: Sanieren bedeutet immer wieder, sich mit Unbekanntem auseinanderzusetzen. Im Detail, vor allem bei Nachkriegsbauten, stoßen wir immer wieder auf Überraschungen, die im Vorfeld nicht zu sehen waren. Beispielsweise Fußböden mit sehr unterschiedlichen Niveauhöhen. Dort müssen Lösungen für den Estrich gefunden und die Statik neu betrachtet werden. Das reicht bis hin zu den Fenstern, für die Absturzsicherungen eingeplant und gebaut werden müssen. Oder die Türzargen. Sie haben so massive Metallfassungen, dass sie schier „unkaputtbar“ sind. Anstatt diese auszuwechseln, haben wir angeboten, maßgefertigte Türen einzubauen.

Und Ihre Arbeit als Bauleiter...

A. Klammt: Das ist ja mein gewohntes Tagwerk. Als Polier steht mir seit Anfang Januar Maik Rössner zur Seite. Während er direkt vor Ort auf der Baustelle ist, bin ich sehr viel unterwegs, sichere die Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber, seinem Planer und dem Statiker ab.

Außerdem kümmere ich mich um alle Behördengänge. Das ist ein recht großer Umfang, mehr als ich es bislang gewohnt war.

Wie vollzog sich der Beginn der Arbeiten?

E. Göpner: Der Bauhof ist gegenwärtig mit ca. 20 eigenen Mitarbeitern auf der Baustelle. Das wird sich in den Spitzenzeiten noch vervielfachen. Von Vorteil ist, dass wir mit eingespielten Teams antreten. Selbst die Abbruchfirma, der Dachdecker und der Stahlbauer, also Gewerke, die nicht zum Bauhof West gehören, sind vertraute und gut bekannte Partner.

A. Klammt: Wir sind bemüht, auch in den Tagen, als es so bitterkalt war, Bedingungen zu schaffen, die ein sicheres und effektives Arbeiten ermöglichen. Wir hatten z. B. zwei Wärmestationen installiert, die Arbeitstemperaturen in den Gebäuden schufen. Untergebracht sind unsere Leute in der Nähe von Nürnberg, in Doppelzimmern mit Dusche. Auch Frühstück gibt es dort. Ich denke, es sind alles in allem recht annehmbare Bedingungen für unsere Mitarbeiter, die hier in Nürnberg auf Montage sind.

Kurz nachgefragt:

1. Welche Ziele verfolgt der Bauherr, die GBW, mit diesem Projekt?

Die Wohnanlage soll einer strukturellen Erneuerung unterzogen werden, die folgende Ziele verfolgt:

- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen intakten sozialen Bewohnerstruktur durch eine behutsame, preisgünstige und gleichzeitig effiziente bauliche Modernisierung der Gebäude und des Wohnumfeldes
- Aufwertung der Wohnungen unter Berücksichtigung der sozialen Anforderungen
- Schaffung eines Wohnungsgefüges unterschiedlicher Größe mit nutzungsorientierten Wohnungszuschnitten
- Aufwertung der Freiflächen und des Wohnumfeldes zur Erzielung eines einladenden Erscheinungsbildes der Gesamtanlage.

Die Modernisierung der Gebäude ist darauf abgestimmt, dass die zur Refinanzierung der Maßnahme erforderliche Miethöhe in einem für die vorhandene Sozialstruktur vertretbaren Rahmen bleibt.

2. Welche Besonderheiten weist das Projekt auf?

Die Gebäude stammen aus den Jahren 1950/1951 und wurden anlässlich der 1. Deutschen Bauausstellung als Modellvorhaben zum experimentellen Wohnungsbau errichtet. Jedes der Gebäude besitzt drei Hauseingänge an der Ostseite und innen liegende Treppenhäuser. Die Split-Level-Bauweise als Stahlbeton-Skelettbau mit ausfachendem Mauerwerk erschwert die Modernisierung. Dünne Stahlbetondecken und dünne Wohnungstrennwände müssen schallschutztechnisch ertüchtigt werden, um die geltenden Anforderungen zu erfüllen.

3. Was gab den Ausschlag für den Bauhof West?

Der Bauhof West wurde uns als ein auf Komplexsanierungen ausgerichtetes leistungsfähiges und erfahrenes Unternehmen empfohlen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis und die Ergebnisse der Bietergespräche stimmten und – nicht zuletzt – der Bauhof West erbringt die Bauleistungen mit eigenen Kräften. Die bisherige Zusammenarbeit kann ich als sehr positiv einschätzen, unsere Erwartungen wurden bisher erfüllt, und nun hoffe ich, dass das bis zum Ende des Vorhabens so bleibt.

Vielen Dank für Ihre Beantwortung unserer Fragen.



Friedrich Eberwein
Architekt/Abteilungsleiter
Objektentwicklung Nord
GBW AG