



Quelle GGG

Schöner wohnen auf der Sonnenhöhe

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H., Chemnitz ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Chemnitz. Sie verwaltet und bewirtschaftet einen Eigenbestand von rund 30.000 Wohnungen und ca. 140.000 m² Gewerbefläche. Das Anlagevermögen beträgt rund 1 Mrd. Euro (2010). Damit ist die GGG nicht nur das größte Wohnungsunternehmen in Chemnitz, sondern zählt auch zu den größten Unternehmen Sachsens. Zu den größten Investitionen der GGG zählt die Sanierung und Modernisierung der aus den 30er Jahren

stammenden Gebäudezeile Münchner Straße 31–35 und Fürstenstraße 96–130. Insgesamt werden innerhalb von zwei Bauabschnitten 6,1 Mio. Euro aufgewendet, um „Wohnen auf der Chemnitzer Sonnenhöhe“ wieder attraktiv und mieterfreundlich zu machen. Die Baumaßnahmen umfassen die Wärmedämmung und Außenanierung der Gebäude, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der gesamten Haustechnik und die Erneuerung aller Fenster. Innerhalb der Sanierung werden die Gebäude neu gegliedert und attraktive Grundrissvarian-

ten – von der 1-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit Flächen zwischen 43 bis 128 m² geschaffen. Seit Dezember letzten Jahres werden die ersten sanierten Wohnungen in der Vermietung der GGG angeboten und erfreuen sich häufiger Nachfrage.

Seit September 2011 ist der BauhofWest an der Sanierung der Leerwohnungen beteiligt. „Unser Anteil an diesem Bauvorhaben umfasst“ so Bauleiter René Rüche, „Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten. Bei der Gestaltung der Bäder räumt die GGG ihren künftigen



Seit gut einem Jahr agieren die drei Kompetenzcentren Bauhof West, Bauhof West Gebäudemanagement und Bauhof West Service nun schon. Motivation für diesen Schritt war es, die

Nähe zum Kunden aller Gewerke zu erhöhen, um die Ressourcen aller Abteilungen noch besser zur Geltung zu bringen und Leistungsreserven zu erschließen. Nach zwölf Monaten kann man eine erste Bilanz ziehen. Diese fällt im Wesentlichen positiv aus. Unsere Kunden sind noch stärker in den Mittelpunkt aller unserer Bemühungen gerückt und honorierten diese Veränderung. Weiterhin gelang es durch die fleißige und engagierte Arbeit aller Mitarbeiter, unsere drei Ziele zu erreichen und dabei auch das eine oder andere Vorurteil zu entkräften. In den nächsten Monaten können wir uns daher der „Feinjustierung“ widmen, um auch alle Abstimmungs- und administrativen Prozesse den neuen Gegebenheiten optimal anzupassen. Dafür verfügen alle drei Unternehmen über eine solide Ausgangslage, um auch das 21. Jahr der Bauhof-Unternehmen zum Erfolg werden zu lassen.

Ihr Tobias Oertel

Mietern große Freiheiten ein. So können die Mieter nicht nur die Farbe der Fliesen wählen, sondern auch aussuchen, ob zusätzlich zur Wanne noch eine Dusche eingebaut wird oder wie groß die Waschtische werden sollen.“ Ein Service, der übrigens sehr stark nachgefragt wird. „Eine weitere Besonderheit ist, dass alle Wohnungen mit einem Kaminanschluss ausgerüstet werden“, erzählt Herr Rühle. „Wer es von den Mietern also schön kuschelig warm, verbunden mit der anheimelnden Atmosphäre eines echten Kamins mag, kann sich diesen problemlos einbauen lassen.“ Weiterhin errichtet der Bauhof West die fünf Heizzentralen und installiert die Lüftung der gefangenen Bäder und Gäste-WCs.

Die enge, lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro für die Haustechnik, IBT Fritsche, und natürlich mit dem Verantwortlichen der GGG, Herrn Bartel, schafft die Voraussetzungen für effiziente,

reibungslose Arbeiten vor Ort auf der Baustelle. Denn der Bauhof West arbeitet mit dem Bauvorhaben Sonnenhöhe erstmalig für die Chemnitzer GGG und will natürlich einen besonders guten Eindruck in puncto Qualität, Zuverlässigkeit und Projektmanagement hinterlassen, um sich für weitere Vorhaben zu empfehlen.

Bis Februar 2013 sind die Arbeiten auf der Chemnitzer Sonnenhöhe geplant und bis zu diesem Zeitpunkt werden die beiden Vorarbeiter Gunter Nicolaus mit dem Team Sanitär und Sven Biber mit seinen Heizinstallateuren in Chemnitz im wahrsten Sinne des Wortes gut zu tun haben.

Nicht lange, dann werden die Möbelwagen anrollen und die ersten Mieter ziehen auf der zu neuem Leben erwachten Sonnenhöhe ein. Und wer dann auf der Westseite aus dem Fenster schaut, kann in der Abendsonne den Blick über Chemnitz, die Stadt der Moderne, genießen.



Quelle GGG

Dipl.-Ing. René Rühle



- seit 9/2011 Bauleiter im Bauhof West
- bis 1996 Studium an der BTU Cottbus
- anschließend Bauführer und Bauleiter mit Verantwortung für viele große und kleine Bauvorhaben
- verheiratet, zwei Kinder

Eigentlich doch der Teufel steckt im Detail



Winterbergstraße 76d-76g vor der Sanierung



Durchbruch Kellerdecke

Seit vielen Jahren arbeitet der Bauhof West für die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden. Dieses Mal geht es um unsanierte Wohngebäude vom Typ QD 58 in der Winterbergstraße. Der Gebäudetyp wurde 1958 vom damaligen „Entwurfsbüro für Hochbau Dresden im Ministerium für Aufbau“ (später: VEB Hochbauprojektierung Dresden) entwickelt und stellte als erste getypte Serie in Streifenbauweise seinerzeit eine Neuerung dar.

Nach den verheerenden Kriegsschäden in der Stadt waren Wohnungen so dringend nötig wie das täglich Brot. Doch was damals dem Bedarf der Dresdner an neuen Wohnungen und Stand des Bauwesens entsprach, lässt sich mit heutigen Bauvorschriften nur durch profundes Wissen und einem gerüttelt Maß an Erfahrung in der Gebäudesanierung in Übereinstimmung bringen. Die Sanierung sieht die Neuaufteilung der Wohnungsgrundrisse vor. Gleichzeitig werden alle Fassaden gedämmt, die komplette Haustechnik erneuert, das gesamte Gebäude malerseitig instand gesetzt und die Außenanlagen neu gestaltet. Der Bauhof West ist mit dem Los 7a – Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten in dem Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen – beauftragt“, erklärt Bauleiter Andreas Klammmt. „Eine unserer ersten Arbeiten

bestand in der Montage neuer Rohrleitungen an der Kellerdecke für die Heizung. Leichter gesagt als getan, da es sich um eine Rippendecke handelt.“ Um das favorisierte GEBRIT-Deckenschott in die F90 Unterhangdecke einbauen zu können, mussten jede Menge Detailprobleme gelöst werden – angefangen vom Brandschutz über die Deckenlast bis hin zur Befestigung der Heizungsrohre. „Das verlangte schnell neue Lösungen, denn die nachfolgenden Gewerke standen schon vor der Tür, da der Zeitplan eng bemessen ist.“ Doch wie es sich für ordentliche Bauhof West-Leute gehört: Auch diese Probleme konnten – wie alle anderen – gelöst werden.



Andreas Klammmt

Platz für neue Lagerhalle



Edelgard Göpner

Während in der Scharfenberger Straße 53 alles seinen gewohnten Gang geht, verrichtet der Abrissbagger auf dem Nachbargrundstück sein zerstörerisches Werk. Die Ruine der ehemaligen Betriebspoliklinik der TUR-Werke Dresden-Übigau wird Stück für Stück von ihm abgetragen. Womit nicht nur ein Schandfleck an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Scharfenberger Straße beseitigt, sondern gleichzeitig Baufreiheit geschaffen wird, um neue Lagerflächen für den Bauhof West zu schaffen. Die geplante Leichtbauhalle soll auf ca. 1.000 m² alles das aufnehmen, was gegenwärtig noch in der Leutewitzer Straße oder in interimsmäßigen Zwischenbauten gelagert wird – von Dämmstoffen über Fliesen und Farben bis hin zu Putzen



und Kleinmaterial. Zwölf Rolltore, eine umlaufende Zuwegung und Stellplätze für Technik und Container sollen eine gefahrlose, schnelle und effiziente Logistik ermöglichen. „Wir haben die Unterlagen für den Bauantrag eingereicht und hoffen, dass wir demnächst grünes Licht erhalten, um zügig mit den Ausschreibungen und dem Bau beginnen zu können“, schließt Edelgard Göpner, die zusammen mit der Fa. Ecosystem Saxonia Gesellschaft für Umwelttechnik mbH alle notwendigen Dokumente erarbeitet und das Bauvorhaben plant.

Wir haben gut zu tun



Andreas Winkler

„Ja, wir haben seit Jahresanfang gut zu tun“, sagt der Abteilungsleiter der Fußbodenleger, Andreas Winkler. „Alle meine sieben Leute sind rund um die Uhr auf den Baustellen unterwegs, z. B. bei Vodafone in Radebeul, in Büroetagen im Dresdner *Nürnberger Ei* und in der Ammonstraße 10, in zwei Krankenhäusern der Stadt sowie im Rahmen vieler Leerwohnungssanierungen.“ Gut so! Wenngleich es nicht einfach ist, alles unter einen Hut zu bringen und vor allem die engen Termine einzuhalten. „Wir geben alle zusammen unser Bestes. Die Mitarbeiter arbeiten mit großem Engagement“, so Winkler. Eine der Baustel-

len, die ihm besonders am Herz liegt, ist das „Silhouettenhaus“ der WG Coswig. Übrigens: Ein Bauvorhaben, an dem mehrere Gewerke des Bauhofs West ihre Leistungen erbringen. Gegenwärtig sind seine Mitarbeiter in der Löbnitzstraße 21-43 und der Lindenaauer Straße 1a dabei, auf ca. 2.600 m² Bodenbelagsarbeiten auszuführen. Die Leer- bzw. Dachgeschosswohnungen erhalten einen modernen Kautschukbelag in Buchenholzoptik und die Treppenhäuser werden mit dem strapazierfähigen Treppensystem „Debolon“ ausgelegt. Dazu kommen noch jede Menge Reparaturarbeiten an vorhandenen Belägen, insbesondere neue Anschlüsse und Übergänge. „Unser Ziel ist es, bei diesem modellhaften Projekt der WG-Coswig nur nur Belege allerbesten Qualität zu verlegen, so dass Eigentümer und Bewohner lange Freude an den Fußböden haben werden.“

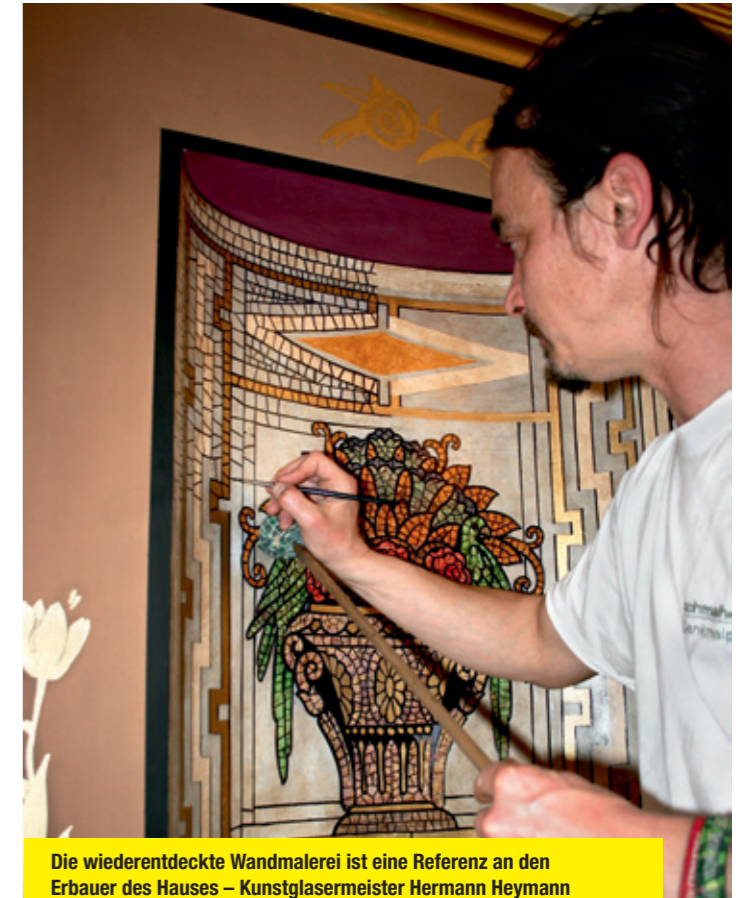
Wieder ans Licht gebracht



Matthias Scholz

Alte Häuser bergen so manche Geheimnisse. Matthias Scholz, Leiter der Abteilung der Maler der Bauhof West Service GmbH, war bei diesem Auftrag in Dresden-Wölfnitz schon sensibilisiert, denn bereits bei früheren Aufträgen ließ sein Team z. B. die Ausmalung des Treppenhauses wieder in altem Glanz erstrahlen. Und so wurde die Renovierung des Flures besonders gründlich vorbereitet. „Mein Gefühl hatte mich nicht getrogen. Tatsächlich konnten wir nachweisen, dass

unter einem einfachen roten Anstrich über dem Kamin noch etwas verborgen war“, so Scholz. Das behutsame Abtragen der oberen Farbschichten brachte ein goldfarbenedes, mosaikartiges Bild um eine Jugendstilvase zum Vorschein. Selbst für den Eigentümer des Hauses, der die Wohnung bereits aus seiner Kindertagezeit vor 60 Jahren kennt, war dies eine Überraschung. Umso größer ist für ihn die Freude, dass dieses Kleinod durch die umsichtige Arbeit des Bauhofs West zu neuer Ausstrahlung erweckt wurde und so der Raum vieles von seiner ursprünglichen Atmosphäre zurückbekommen hat.



Die wiederentdeckte Wandmalerei ist eine Referenz an den Erbauer des Hauses – Kunstglasermeister Hermann Heymann

Hausmeisterservice – in Dresden und neu in Radeberg



Die acht Traktoren verbrauchen ca. 100 l Diesel pro Tag



Radeberg – Außenanlagen Flügelweg



Gerd Pötschke

„Die Schwankungen sind enorm.“ erzählt Gerd Pötschke, Abteilungsleiter Hausmeisterdienste in der Bauhof West Gebäudemanagement GmbH „während wir im Winter 2010/11 insgesamt 53 Einsatztage für den Winterdienst zählten, an denen wir wirklich mit Schneemassen zu kämpfen hatten, waren es 2011/12 nur sechs Tage, an denen unser Winterdienst ausrücken musste.“ Nichtsdestotrotz standen alle seine Mitarbeiter in Bereitschaft, denn, es hätte ja auch anders kommen können. Der vergangene Winter ist abgehakt und damit verändern sich die saisonal geprägten Aufgaben des Hausmeisterdienstes wieder im Turnus der Jahreszeiten. Im Auftrag der GAGFAH pflegen wir insgesamt ca. 200.000 m² Außengelände. Für die Eisen-

bahner-Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G. sind es sogar ca. 300.000 m² auf denen die Grünflächen zu pflegen, Wege sauber (und im Winter schneefrei) zu halten sind. „Da wir zumeist mit Technik unterwegs sind, ärgern die stetig steigenden Dieselpreise. Denn am Tag sind es gut und gern 100 l Kraftstoff, die unsere acht Traktoren benötigen. Da kommt im Jahr eine ganz schöne Menge zusammen und jede Preiserhöhung schlägt zu Buche“, so Pötschke. Doch, es gibt auch erfreuliches: Seit Anfang 2012 konnte die Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung e. G. als neuer Auftraggeber gewonnen werden. 20 Mitarbeiter hat die Abteilung durchschnittlich im Einsatz, nicht nur zur Pflege der Außenbereiche, sondern auch, um typische Hausmeisterservice zu bieten – von der Innenflächenreinigung, über das Müllmanagement bis zu Kleinreparaturen oder Wohnungsberäumungen.

Testlauf zur Auftragssteuerung beginnt im April



Volkmars Liebenberg

Mehr als 2.000 Kleinaufträge laufen alljährlich im Bauhof West bei Volkmars Liebenberg auf. Er ordnet die Arbeiten den Gewerken des Bauhofs West zu, schreibt die Arbeitsaufträge, überwacht deren Ausführung und kümmert sich um die Rechnungslegung. Durchschnittlich eine halbe Stunde kommt so pro Auftrag zusammen, also 1.000 Arbeitsstunden oder 125 Arbeitstage. Ein hoher administrativer Aufwand, der die Frage – Geht das nicht auch anders? – provozierte. Eine Lösung wurde gesucht, die nicht nur den administrativen Aufwand stark reduziert, sondern auch die Zeit zwischen der Auftrags erledigung, Rechnungs-

legung und Zahlungseingang verkürzt und den Papierverbrauch reduziert. Über die Erweiterung der im Bauhof genutzten Software MOsaik und die künftige Ausstattung der Monteure mit Tablet-Netbooks sollen diese Ziele erreicht werden. Künftig erhalten die Monteure ihre Arbeitsaufträge per E-Mail vom Disponenten Liebenberg, vereinbaren einen Termin oder fahren zur gewünschten Zeit vor Ort und erledigen den Auftrag. Der Kunde quittiert die Auftragserfüllung direkt auf dem Tablet-PC und auf Knopfdruck saust der unterschriebene Leistungsschein automatisch mit allen Angaben zu Aufmaß, Arbeitszeit und verbrauchtem Material via Internet in die MOsaik-Datenbank. Bei Volkmars Liebenberg verändert sich die Statusmeldung dieses Auftrags

und er kann den Auftrag zur Rechnungslegung an die Buchhaltung übergeben. Damit entfallen die Papierleistungsscheine. Nahezu in Echtzeit wird Auftragsausführung mit allem, was an abrechnungsrelevanten Fakten dazugehört, vom System erfasst. Das erleichtert dem Disponenten die Überwachung des Status jedes Auftrags und verkürzt die

Zeit bis zur Rechnungslegung. Volkmars Liebenberg rechnet mit einer Reduzierung des Aufwandes um bis zu 50 Prozent. Ab April wird diese neue Methode in der Abteilung Elektriker eingeführt, um Erfahrungen zu sammeln und, wenn sie sich bewährt, generell zur Disposition von Kleinaufträgen im Bauhof West angewendet zu werden.

