

## Sanierung und Modernisierung unter bewohnten Bedingungen



Magdeburg, Dequeder Str. 5-8, Rückbau des Heizungsstranges unter bewohnten Bedingungen.

Der Leerzug von Wohngebäuden für eine notwendige Modernisierung ist oft aus Mangel an geeigneten Ausweichwohnungen oder auch auf Grund fehlender Bereitschaft der Bewohner nicht möglich. Deshalb bleibt oft nur der Weg, die Modernisierung unter bewohnten Bedingungen auszuführen, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern und den Energieverbrauch zu senken.

Die energetische Sanierung und Modernisierung eines Gebäudes betrifft in der Regel nur dessen Hülle – Dach, Fassade, Fenster und Balkone. Diese Bauleistungen werden fast ausschließlich unter bewohnten Bedin-

gungen ausgeführt. Die Beeinträchtigung der Bewohner hält sich dabei in erträglichen Grenzen. Deutlich schwieriger wird es, wenn auch umfangreiche Bau- und Montageleistungen in den Wohnungen ausgeführt werden müssen – die so genannte Strangsanierung. Hiervon sind vor allem die Bäder, Küchen und Flure betroffen, aber mitunter auch die Zimmer, wenn eine neue Heizungsanlage eingebaut wird.

Es gibt jedoch Leistungen, die unter bewohnten Bedingungen nicht ausgeführt werden können: z. B. Elektroinstallation, Maler-, Tapezier- und Fußbodenlegerarbeiten in den



### Liebe Kunden!

Das Geschäftsjahr 2015 läuft auf vollen Touren. An verschiedenen Standorten Deutschlands sanieren und modernisieren wir die Gebäude unserer Kunden. Hierbei unterscheiden wir Komplett-sanierungen, Strangsanierungen und energetische Sanierungen.

Zwei Drittel dieser Gebäude werden unter bewohnten Bedingungen saniert. Diese Art der Sanierung ist nach wie vor unser Kerngeschäft. Es gibt nur wenige Unternehmen, die über so viel Erfahrung auf diesem Gebiet verfügen, wie die MACON BAU GmbH Magdeburg.

Wir möchten uns vor allem bei unseren Kunden bedanken, die uns schon seit vielen Jahren die Treue halten. Ob in Mannheim, Mainz, Hannover oder Magdeburg erhielten wir in diesem Jahr unsere Aufträge von Wohnungsunternehmen, für die wir zum wiederholten Mal tätig werden dürfen. Es ist uns sehr wichtig, dieses Vertrauen zu rechtfertigen.

Ulrich Fliegner  
Geschäftsführer

### Weitere Themen!

- Mitarbeitervorstellung
- Firmenstaffellauf
- Aktuelle Bauvorhaben
- LED-Leuchten mit Bewegungsmelder in Wohngebäuden

## Sanierung und Modernisierung unter bewohnten Bedingungen

Fortsetzung von Seite 1

Zimmern, Änderung des Wohnungszuschnitts. Die Belastung der Bewohner während der Modernisierungsarbeiten insbesondere in den Wohnungen ist enorm und nicht zu unterschätzen. Die Modernisierungsarbeiten müssen deshalb sorgfältig vorbereitet, exakt terminlich organisiert und begleitet werden.

### Die Vorbereitung

- sorgfältige Bestandsaufnahme
- Planung der Bau- und Installationsleistungen bis zur Ausführungsreife
- schriftliche Ankündigung der Bau- maßnahme gegenüber den Bewohnern mindestens 3 Monate vor Baubeginn
- zentrale Informationsveranstaltung und/oder Einzelgespräche mit Wohnungsbegehung



Sanitärcontainer zur Mieternutzung

### Die Organisation

- Entwicklung eines straffen, aber realisierbaren Bauzeitenplans
- eventuell kurzzeitiges Umzugsmanagement bzw. vorübergehende Ausquartierung insbesondere älterer und kranker Bewohner
- sorgfältiges Auslegen und Schützen der Arbeitsräume, Laufwege und Möbel in den Wohnungen und Treppenhäusern, Errichtung von Staubschutzwänden und Kleben von Reißverschlussstüren
- Aufstellen von Sanitärcontainern mit gut begehbarer Zuwegung und täglicher Reinigung
- arbeitstägliche Reinigung der Wohnungen und Treppenhäuser
- Essen auf Rädern

### Die Begleitung

- qualifizierte und ständig anwesende Bauleitung
- Einrichtung eines festen Baubüros
- tägliche Betreuung der Mieter durch die Bauleitung oder einen Mieterbetreuer



Staubschutzschleuse zum Schutz der noch bewohnten Wohnungsabschnitte

Die Modernisierung und Sanierung unter bewohnten Bedingungen ist für alle Beteiligten und Betroffenen eine lösbbare Herausforderung. Die Mehrheit unserer Bauvorhaben erfolgt unter diesen Bedingungen.

## Aktuelle Bauvorhaben der MACON BAU GmbH Magdeburg

### Hannover, Türkstraße

Die komplexen Modernisierungs- und Sanierungsleistungen in der Türkstraße 4 und 4a wurden pünktlich abgeschlossen. Der Neubezug der insgesamt 12 Wohnungen läuft sehr gut.

Hier sind helle und moderne Wohnungen entstanden, die alle mit neuen Bädern und Balkonen ausgestattet wurden. Im Dachgeschoss entstanden zwei neue, sehr attraktive Wohnungen, die natürlich sofort vermietet werden konnten.

Die straff organisierte Bauzeit betrug 8 Monate. Der Bauherr, der Spar- und Bauverein Hannover, ist zufrieden mit der Leistung der MACON.

### Mannheim, Hessische Straße 83

Schon in unserer letzten Ausgabe berichteten wir von der komplexen Sanierung und Modernisierung des

Wohnhochhauses in der Hessischen Straße 91. Dieses sehr anspruchsvolle Projekt wurde zum Ende des letzten Jahres nach 11-monatiger Bauzeit fertig gestellt.

Der Bauherr, die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, erteilte uns auch den Auftrag für das daneben stehende baugleiche Wohnhochhaus, dessen Sanierung wir nahtlos Anfang des Jahres begannen. Natürlich fließen die Erfahrungen aus dem ersten Gebäude ein, so dass wir die Baustellenlogistik, die Bauabläufe und die Ausführung noch einmal optimiert haben. Jetzt läuft es wirklich wie geschmiert.

Wir sind sehr froh darüber, dass fast alle unsere Nachunternehmer auch das zweite Gebäude mit uns sanieren. Das ist ein Vertrauensbeweis und ein großer Vorteil. Am 17. Juni feierten

alle am Bau Beteiligten gemeinsam mit unserem Bauherrn ein zünftiges Grillfest.

### Magdeburg, Strangsanierung

Wir setzen die im vergangenen Jahr begonnene Strangsanierung unter bewohnten Bedingungen an verschiedenen Standorten der Stadt für die WOBAU Magdeburg erfolgreich fort. So werden unter unserer Führung in diesem Jahr insgesamt 200 Wohnungen saniert. Im Rahmen dieser Strangsanierung werden Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen komplett erneuert. Die Bäder werden neu gestaltet und gefliest, Küchen, Bäder und Flure werden tapeziert und gestrichen. Die Wohnungseingangstüren werden erneuert. Darüber hinaus werden alle Leerwohnungen komplett saniert. Das Sanierungsprogramm ist sehr erfolgreich, gelingt es doch der WOBAU, nach

# Wer sind eigentlich die Mitarbeiter der MACON BAU GmbH Magdeburg?



In der heutigen Ausgabe möchten wir Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Cordula Völkel und ihren Arbeitsbereich „Dokumentation und Gewährleistungsmanagement“ vorstellen.

Der Arbeitsbereich von Frau Völkel ist sehr umfangreich. Sie ist verantwortlich für das Erstellen von technischen Zeichnungen, für die Aufbereitung und Zusammenstellung der technischen Dokumentation, den so genannten Revisionsunterlagen, und für das Gewährleistungsmanagement.



Dipl.-Ing. Cordula Völkel

Frau Völkel ist gelernte Technische Zeichnerin, studierte Diplom-Ingenieurin für Maschinenbau und absolvierte eine Weiterbildung zur CAD-Fachfrau.

Sie ist seit 15 Jahren eine sehr geschätzte Kollegin. In der Regel werden uns mit Auftragserteilung die erforderlichen Ausführungspläne übergeben. Auf dieser Grundlage fertigt Frau Völkel die Werkpläne an, nach denen auf der Baustelle gebaut wird.

Mit Abschluss der Baumaßnahme werden die Pläne aktualisiert und gemeinsam mit Produktinformationen, Herstellernachweisen, Wartungshinweisen und -angeboten, Zertifikaten, Bezugsquellen, Materiallisten und anderen Informationen zu einer wohl geordneten, umfangreichen Dokumentation zusammengestellt und dem Bauherrn übergeben bzw. archiviert.

Diese Dokumentation ist eine wesentliche Grundlage für das Gewährleistungsmanagement.

Wir übernehmen gemeinsam mit unseren Nachunternehmern eine Gewähr von 5 Jahren für unsere Leistung. Während dieser Zeit werden eingehende Mängelmeldungen durch Frau Völkel geprüft, an unsere verantwortlichen Nachunternehmer weitergeleitet und die Beseitigung des jeweiligen Mangels dem Bauherrn angezeigt.

Frau Völkel sorgt durch ihre konsequente Arbeitsweise und durch ihre gute Dokumentation für eine zügige Beseitigung der Mängel.

Wir wissen, dass die Verlässlichkeit während der Gewährleistungszeit unseren Auftraggebern sehr wichtig ist. Deshalb wollen wir uns auch in diesem Bereich stetig verbessern.



Abschluss der Arbeiten die Wohnungen sofort zu vermieten.

## Hannover, Fössestraße

In der Fössestraße 4-12 führen wir für die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBH eine Strangsanierung durch. Das Gebäude mit insgesamt 5 Aufgängen und 40 Wohnungen ist aus den 20iger Jahren und steht unter Denkmalschutz. Da die Bau- und Installationsleistungen in den Wohnungen sehr umfangreich sind, hat sich die GBH entschieden, die Wohnungen temporär freizuziehen.

Die Sanierungsarbeiten konzentrieren sich auf den Bad-Küchen-Bereich. Die Bäder werden vergrößert und komplett neu gestaltet. Parallel dazu wird die Elektroanlage ab Hausanschluss nahezu komplett erneuert, die Leerwohnungen komplett renoviert und die Treppenhäuser malermäßig instand-

gesetzt. Die Arbeiten laufen strangweise von Mai bis Oktober. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten, deren Geschäftsbetrieb während der Sanierungsarbeiten nicht unterbrochen wird.

## Hannover, Krosigkstraße/Witzendorffstraße

In der Krosigkstraße 2-6 und Witzendorffstraße 1-5 wird eine klassische energetische Sanierung von zwei Wohngebäuden mit jeweils 24 Wohneinheiten durch die MACON durchgeführt. Den Auftrag erhielten wir vom Spar- und Bauverein eG Hannover.

Das energetische Sanierungspaket umfasst folgende Leistungen: Dämmung der Außenfassade, Dämmung der obersten Geschossdecke, Austausch aller Fenster, Sanierung der Balkone, Erneuerung der Dacheindeckung, Umbau der Heizungsanlage

und Warmwasserbereitung von der dezentralen Wärmeerzeugung über Gasthermen zur zentralen Wärmelieferung über Fernwärme. Die Bau- und Installationsleistungen werden von Anfang März bis Ende September 2015 unter bewohnten Bedingungen ausgeführt.

## Mainz, Bädermodernisierung 2015

An insgesamt vier Standorten der Stadt Mainz setzen wir nunmehr im dritten Jahr das Bädersanierungsprogramm der Wohnbau Mainz GmbH erfolgreich fort. Hier entstehen unter bewohnten Bedingungen nachhaltige moderne Bäder. Die Installationsleistungen werden im Rahmen einer straff organisierten Strangsanierung durchgeführt. Dabei werden die haustechnischen Anlagen komplett erneuert.

## Wer sich bewegt, hat schon gewonnen...

Unter diesem Motto hatten sich unsere Kollegen auf einen sportlichen Wettbewerb vorbereitet.

Frank Hodura, Tilo Rölke, Frank Holger Paul, unser Werksstudent Reinhold Beck sowie unser Geschäftsführer Ulrich Fliegner hatten sich entschlossen, hart für die Teilnahme am 7. Magdeburger Firmenstaffellauf zu trainieren.

Am 09.07.2015 war es dann soweit. Über 5000 Läuferinnen und Läufer trafen sich zum sportlichsten Meeting Magdeburgs. Unter den Augen von 12.000 Gästen, womit ein neuer Rekord gebrochen wurde, lief jedes unserer Team-Mitglieder unter vollem Einsatz eine Strecke von 3 km durch den Magdeburger Elbauenpark.

Angefeuert von Kollegen und Freunden erreichten alle Läufer erschöpft, aber zufrieden das Ziel, so dass man von einer gelungenen Erstteilnahme sprechen kann. Nach dem Wettkampf luden fünf After-Run-Partys zum Netzwerken, Verweilen und Tanzen ein.

Unsere Teilnahme am nächsten Firmenstaffellauf steht bereits fest. Sicherlich sind dann auch noch Verbesserungen in Zeit und Platzierung möglich.

Wir freuen uns auf den nächsten Lauf am 23.06.2016!



Unser Läuferteam: v.l.n.r. Reinhold Beck, Frank Holger Paul, Ulrich Fliegner, Frank Hodura, Tilo Rölke

## Der Vorteil von LED-Leuchten mit integriertem Bewegungsmelder in Wohngebäuden

Der Einsatz von RZB FLAT POLYMER® LED mit Bewegungsmelder – Garant für Sicherheit und Energieeinsparung bis zu 88 %

Der Bewegungsmelder ist ein elektronischer Sensor, der auf Bewegung, zum Beispiel eines Menschen, reagiert. Er funktioniert wie ein Schalter und wird hauptsächlich zum Einschalten einer Lichtquelle verwendet. Die Vorteile von Bewegungsmeldern in Fluren und Treppenhäusern von Wohn- oder Bürogebäuden liegen klar auf der Hand: durch sie lässt sich in erster Linie Energie sparen, denn das Licht brennt nur dann und dort,

wo es benötigt wird und schaltet sich automatisch nach eingestellter Zeit aus. Komfortabel sind Bewegungsmelder bei Dunkelheit, da kein Suchen des Schalters erforderlich ist. Der Einsatz in Treppenhäusern ermöglicht das sichere Laufen z. B. beim Transportieren von Gegenständen. Im Außenbereich und in Tiefgaragen erleichtern Bewegungsmelder die Orientierung, so dass Hindernisse wie Treppenstufen frühzeitig erkannt werden können bzw. ein schnelles Auffinden des Schlüssellochs ermöglicht wird. Bewegungsmelder im Außenbereich dienen der Sicherheit und schrecken unerwünschte Personen ab.

Für Bauherren, die Architektur oder Innenarchitektur nicht durch unschöne

externe Bewegungsmelder beeinträchtigen können oder wollen, bietet der Leuchtenhersteller RZB Rudolf Zimmermann, Bamberg GmbH mit in Leuchten integrierten Bewegungsmeldern ebenso praktikable wie optisch ansprechende Lösungen. Die Leuchtenreihen Flat Polymer®, Flat Polymer® Kreis sowie der Glasleuchtenreihe Flat Basic beinhalten Modelle unterschiedlicher Durchmesser mit integrierten Bewegungsmel-

dern als Wand- oder Deckenleuchten für den Innen- und Außenbereich.

Um hier das Einsparpotential zu ermitteln, dient die DIN V 18599-10 als Berechnungsgrundlage. Sie enthält Nutzungsrandbedingungen für die Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung. Hierbei handelt es sich um normative Pauschalen, die z. B.

als Grundlage für Berechnungen zur Anerkennung von staatlichen Fördermaßnahmen dienen. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer der Beleuchtung in Fluren von 2.750 Std. p.a. lässt sich durch den Einsatz von Bewegungsmeldern eine Energie- und somit auch Kostenersparnis von etwa 76 % erzielen. Wechselt man von der Standardleuchte

zur LED-Version beträgt die Energieeinsparung mit Bewegungsmelder sogar über 88 %. Durch das Einsparpotential der Stromkosten macht sich die Anschaffung der LED-Leuchten mit Bewegungsmelder schnell bezahlt.

Mit hoher Widerstandsfähigkeit durch den PMMA Kunststoff Diffuser, Wartungsfreiheit im Rahmen der LED-Lebensdauer von ca.

50.000 Stunden und besonderer Montagefreundlichkeit durch patentierte Verschluss- und werkzeugloses Öffnen überzeugt die lumenstarke Serie Flat Polymer® von RZB sowohl Bauherren, Installateure und Hausmeister. Die Eignung für den Betrieb an Zentralbatterieanlagen ermöglicht zudem die gestalterische Integration der Kreisleuchte in die Notbeleuchtung.



RZB | Flat Polymer® LED | Flurbeleuchtung mit Bewegungsmelder



RZB | Flat Polymer® LED mit Bewegungsmelder | Treppenhausbeleuchtung in Berliner Wohnanlage | Zanderroth Architekten | Berlin

Bilder: RZB | Linus Lintner  
www.rzb.de