

## Badsanierung

### 54 Bäder auf einen Streich

Die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft eG Kiel lässt die Bäder eines ganzen Hochhauskomplexes in Kiel-Kronshagen barrierefrei modernisieren. Die 54 Wohnungen werden dabei in bewohntem Zustand modernisiert und auch die Stränge saniert. Das auf Badmodernisierungen aus einer Hand spezialisierte Unternehmen Blome hat das Großprojekt durchgeführt.



Die Bäder vorher und nachher: Alle Bäder verfügen nun über eine barrierefreie Dusche, ein WC und einen Waschtisch mit separater, herausziehbarer Handbrause. Dank der barrierefreien Gestaltung sind die Bäder pflegeleicht und für alle Generationen geeignet. Großformatige weiße und graue Fliesen sorgen für eine moderne, freundliche Optik



**Ellen Krause**  
Padertext  
Paderborn

Die Bäder in dem 9-geschossigen Wohnhaus waren 40 Jahre alt und die Rohrleitungen durch Ablagerungen im Querschnitt stark verengt. „Dadurch gab es in den obersten Etagen keinen ausreichenden Wasserdruck mehr. Es bestand also dringender Handlungsbedarf. Alle Wohnungen bis auf eine waren vermietet, so dass die Bad- und Strangmodernisierung im Bestand ausgeführt werden musste“, beschreibt WOG-Verband Sven Auen die Ausgangslage. Daher sollte das Ganze natürlich möglichst schnell gehen, um die Beeinträchtigung für die Mieter so gering wie möglich zu halten.

**„Die Vorproduktion der einzelnen Badelemente im Werk verkürzt nicht nur die Baustellenzeit, sondern verbessert auch die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfließt werden können als vor Ort.“**

Ulrich Blome

Eine Herausforderung, die umso größer war, als es nur ein Treppenhaus und einen Fahrstuhl im ganzen Haus gab - nicht viel für Bewohner, Handwerker und die nötigen Materialtransporte.

Die Lösung für die Bäder war die hohe Vorproduktion im Werk des Herstellers, der alle notwendigen Materialien zum Einbauort geliefert hat. Um Staus im Treppenhaus und Aufzug vorzubeugen, wurde bereits einige Tage vor Baubeginn mit der Anlieferung des Materials begonnen.

Auf den geräumigen Fluren wurden Arbeitsräume eingerichtet, die als Lagerflächen dienen. Hier erledigten die Monteure auch die geräusch- und staubintensiven Arbeiten wie das Zurechtschneiden von Bauelementen, so dass die Wohnungen sauber blieben. Zudem wurden die Arbeitswege mit Filz verkleidet und die Wohnungen sorgfältig gegen Staub gesichert. ▶

#### FILMDOKUMENTATION

Über das Modernisierungsprojekt ist ein zehnminütiger Kurzfilm gedreht worden, den man unter [www.blome.org](http://www.blome.org) ansehen kann.

# Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

**Buderus**

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst  
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20€/Anruf, max. 0,60€/Anruf aus nationalen Mobilfunknetzen · Mail: [dienstleistung@buderus.de](mailto:dienstleistung@buderus.de)



Badmodernisierung im Bestand: Bäder und Stränge dieses Hochhauskomplexes in Kiel wurden komplett saniert

#### Voraussetzung: gute Logistik

Für den Transport wurde das Material für jedes Bad in einen eigenen Container gepackt. Und zwar so, dass alle Teile in der Reihenfolge entnommen werden konnten, in der sie benötigt wurden. Das spart Zeit und auf der Baustelle bleibt es ordentlich. Die Bäder sind so konstruiert, dass sie von nur einem Monteur eingebaut werden können. „Ein großer Vorteil für die Bewohner“, findet Stefan Rohr vom technischen Bestandsmanagement der WOG. „Wir haben in den vergangenen Jahren viele Sanierungen mit einzelnen Gewerken durchführen lassen, wo ständig drei bis vier Handwerker in die

Wohnung hinein und wieder raus mussten. Diesen Nachteil gibt es bei einer Lösung aus einer Hand nicht mehr. Den Monteuren merkt man an, dass sie geschult sind im Umgang mit den Mitgliedern.“ Mieterin Heidrun Meyer bestätigt dies. „Vom Abriss bis zum Wiederaufbau kam nur ein Handwerker. Wir hatten ein sehr gutes Verhältnis. Er hat sehr sauber und sehr ordentlich gearbeitet und war stets freundlich.“

„Die Vorproduktion der einzelnen Badelemente im Werk verkürzt nicht nur die Baustellenzeit, sondern verbessert auch die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfliesen werden

können als vor Ort“, sagt Ulrich Blome, Geschäftsführer des ausführenden Unternehmens.

#### Sieben bis zehn Arbeitstage pro Strang

Die insgesamt sechs Stränge mit je neun dazugehörigen Bädern wurden nacheinander modernisiert. Pro Strang wurden inklusive der Bäder nur sieben bis zehn Arbeitstage benötigt. In den ersten ein bis zwei Tagen wurde jeweils das alte Bad entkernt, dann begann der Einbau des neuen. Um das Bad zu vergrößern, rissen die Handwerker die Wand zum Gäste-WC ab. Der anfallende Schutt wurde permanent abgetragen und entsorgt, um

#### HOHER GRAD DER VORFERTIGUNG

Damit ein Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen modernisiert werden kann, wurde die „BadWand“ entwickelt. Es handelt sich dabei um maßgefertigte, raumhohe Wandelemente, die bereits im Werk verfliesen und mit allen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen werden.

Das so vorgefertigte Badezimmer wird mit allem Zubehör in einem Materialcontainer direkt zum Einbauort geliefert und kann dort montiert werden. Das zeitaufwendige Fliesenlegen und Rohrverlegen vor Ort entfällt. Das ist angenehmer für die Mieter und spart viel Zeit.

Zudem garantiert das Vorgehen hohe Qualität, da die Wände sich im Werk sauberer verfliesen lassen als auf der Baustelle. Das Patent hat seit seiner Einführung 2001 schon zahlreiche Wohnungsunternehmen überzeugt.

#### WOG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KIEL EG

##### Gründung:

1926 als Postbauverein Kiel (Umbenennung 1996)

##### Wohneinheiten:

rd. 2.300

##### Mitglieder:

rd. 3.300

##### Mitarbeiter:

19 zzgl. 34 nebenberuflich Beschäftigte

##### Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen

##### im letzten Jahr:

9,2 Mio €

##### Bilanzsumme im letzten Jahr:

85,2 Mio €

##### Fluktuationsquote:

12,9%



Weitere Informationen:  
[www.woge-kiel.de](http://www.woge-kiel.de)



die Wege für die Mieter und Monteure frei zu halten. Das vorgefertigte Bad kann zwar an vorhandene Leitungen angeschlossen werden, doch aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung war es sinnvoller und auf lange Sicht wirtschaftlicher,

**„Es gab keinerlei Beschwerden. Der Zeitplan von Juli bis November 2014 ist gut eingehalten worden und wir konnten sogar zwei Pausen machen, um wieder etwas Ruhe in das Objekt zu bringen. Unsere Mieter sind zufrieden und wir sind es auch.“**

Sven Auen



Spart Zeit: Ein Mitarbeiter fertigt im Werk den Boden einer Dusche an

sämtliche Zu- und Abflüsse im Haus zu erneuern. Zudem ermöglichte erst die Stranganierung den Bau der gewünschten barrierefreien Duschen. Über diese sind vor allem die Mieter im fortgeschrittenen Alter sehr glücklich.

Eine wasserdichte Bodenwanne in der Dusche verhindert zudem Wasserschäden. Alle Strom- und Wasserleitungen wurden an vorher festgelegten

Stellen verlegt, so dass man in Zukunft genau weiß, wo sie liegen. Das ist nicht nur bei späteren Reparaturen praktisch, sondern auch dann, wenn Mieter im Bad etwas anbringen und dabei bohren wollen.

Mit Hilfe eines Plans können sie sich informieren, wo die Leitungen verlaufen, und so sichergehen, dass sie nicht aus Versehen eine beschädigen. Alle Leitungen sind über einen zentralen Anschlusspunkt in der Decke zu erreichen. ■



## Die neue mobile Wohnungsübergabe von Haufe

Mit der neuen mobilen Wohnungsübergabe von Haufe erstellen, verteilen und archivieren Sie rechtssichere elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle.

**Das Besondere:** Die Daten werden direkt im ERP-System **Haufe wowinex** weiterverarbeitet und automatisch archiviert. Sie organisieren so den gesamten Prozess der Wohnungsübergabe effizient und zeitsparend.

[www.haufe.de/wohnunguebergabe](http://www.haufe.de/wohnunguebergabe)

**HAUFE.**