

Sanierung in bewohntem Zustand

Bad- und Strangsanierung hoch drei

Zunächst schien es ein Ding der Unmöglichkeit: Die EWG Hagen wollte in der Niedernhofstraße in drei Hochhäusern mit je 13 Stockwerken jeweils alle 26 Bäder sowie die Stränge sanieren lassen – im bewohnten Bestand. Ein Bericht über ein ambitioniertes Sanierungsprojekt.



Fertiges Bad mit barrierefreier Dusche



Ellen Krause
Padertext
Paderborn

„Die Bäder und die Leitungen mussten dringend erneuert werden, denn die waren überwiegend schon 40 Jahre alt“, erklärt Martin Schulte von der EWG Hagen. „Zudem haben inzwischen einige unserer Mieter Bedarf an barrierefreien Bädern. Um ihnen gerecht zu werden und gleichzeitig die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig zu verbessern, haben wir beschlossen, alle Bäder barrierefrei zu modernisieren.“

Da die meisten Wohnungen vermietet waren, sollten alle Sanierungsarbeiten in möglichst kurzer Zeit ausgeführt werden, um die Mieter so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Eine große logistische Herausforderung, da die Häuser jeweils 13 Stockwerke haben und für Mieter, Monteure und Materialtransport nur je ein Treppenhaus und ein Aufzug zur Verfügung standen. „Da wir in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen mit Badsanierungen aus einer Hand gemacht haben, beauftragten wir die Firma, gemeinsam mit uns ein Konzept zu entwickeln“, so Martin Schulte.

EWG HAGEN EG

Gründung: 1892

Wohneinheiten: 362 Häuser mit 2.509 Wohnungen und 608 sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätzen

Mitglieder: 2.881 Mitglieder

Mitarbeiter: 15 in Voll- und 9 in Teilzeit

Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen im letzten Jahr: ca. 4,5 Mio. €

Bilanzsumme im letzten Jahr: 45 Mio. €

Quelle: Blome

Alle Arbeiten sollten aus einer Hand, zum Festpreis und zum festen Termin ausgeführt werden. Sechs Monate vor Baubeginn wurde mit der Planung und der technischen Bestandsaufnahme begonnen. Geplant wurde eine Sanierung in drei Bauabschnitten, verteilt auf drei Jahre. Pro Bauabschnitt sollten jeweils alle 26 Bäder in einem Haus modernisiert werden, inklusive der dazugehörigen Stränge. Im Herbst 2013 und Mai 2014 wurden die ersten beiden Hochhäuser modernisiert, das dritte steht 2015 an.

Um eine schnelle, mieterfreundliche Sanierung zu gewährleisten, setzte der Badspezialist Blome das Badwandsystem ein. Dabei wurden große Teile der Arbeiten bereits vorab im Werk erledigt, so dass sich die Dauer der Baustelle auf ein Minimum reduzierte. So wurden beispielsweise die späteren Badwände bereits in der Produktion mit Fliesen und allen notwendigen Rohrleitungen versehen und mussten dann nur noch am Einbauort montiert werden. Die maximale Einbauzeit inklusive Abbruch betrug so nur noch zehn Tage, einige Bäder waren sogar nach fünf Tagen fertig. Für die 26 Bäder des 2. Bauabschnittes wurden zusammen nur vier Wochen benötigt.

Baustellenlogistik

Eine besondere Herausforderung bestand darin, das logistische Nadelöhr in Form von nur einem Aufzug pro Haus zu entschärfen. Die Lösung: Ein Teil der Bäder wurde bereits vor Beginn der Bauphase angeliefert und in leer stehenden Wohnungen gelagert. Als sehr vorteilhaft erwies sich zudem, dass durch den hohen Grad der Vorfertigung jedes Bad von nur einem Monteur gebaut werden konnte. So wurde die Zahl der Handwerker, die gleichzeitig den Aufzug benutzen mussten, deutlich reduziert - insbesondere im Vergleich zu einer herkömmlichen Sanierung, bei der nicht nur ein, sondern fünf bis sieben verschiedene Handwerker pro Bad nötig gewesen wären.



Die Bäder in diesem Hochhaus in der Niedernhofstraße in Hagen wurden im Mai modernisiert

Alle Badezimmer sind nun barrierefrei mit ebenerdigen Duschen. Im Rahmen der Sanierung wurden auch die Badezimmertüren verbreitert, damit ein Rollstuhl oder Rollator hindurch passt. Dank der Aufzüge sind die Häuser damit weitgehend barrierefrei. Die Resonanz der Mieter fiel sehr positiv

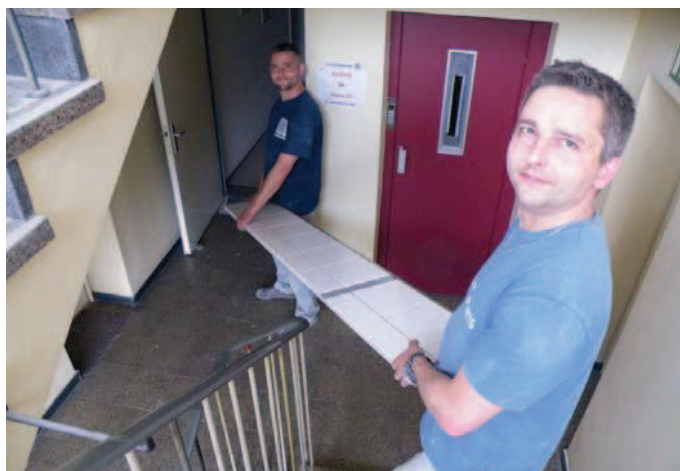
aus. „Aus anfänglichen Vorbehalten wurde bald Vorfreude. Viele fragen schon, wann sie denn endlich an der Reihe sind“, berichtet Martin Schulte. „Zudem sind alle Wohnungen, die aus logistischen Gründen während der Baustellenphase leer standen, inzwischen wieder vermietet.“ ■

MIETERSTATEMENT MARTIN SOMMER

„Die Handwerker waren sehr flott! Montags ging es los und am Mittwoch der folgenden Woche war alles fertig. Man muss allerdings dazu sagen, dass die Monteure auch Samstag gearbeitet haben. Das haben wir vorher so abgesprochen und es war für alle Beteiligten eine Win-win-Situation. Das Bad ist überhaupt kein Vergleich zu vorher. Wir haben jetzt eine richtige Dusche. Früher in der Wanne musste ich mich immer bücken beim Duschen, um nicht an den Durchlauferhitzer zu kommen. Jetzt kann ich mich wieder richtig hinstellen. Was die Handwerker angeht: Bessere habe ich noch nicht erlebt! Ich war früher Hausmeister in einigen Häusern und habe dadurch den Vergleich. Dass es ein Komplettangebot gibt für alle Arbeiten und dass auch so auf die Mieter und ihre Bedürfnisse eingegangen wird, indem z. B. bestimmte Dinge da angebracht werden, wo die Mieter es wünschen - das ist wirklich etwas Besonderes!“



Gutes Verhältnis: Blome-Monteur Dirk Enzmann mit einer glücklichen Mieterin



Schnelle Sanierung: Die Monteure müssen die vorgefertigten Wandelemente nur noch einbauen