

Bad- und Strangsanierung

Sanierung mit Mieterbetreuung

Eine erste Zusammenarbeit ist immer spannend für alle Beteiligten und Baustellen bergen oft Überraschungen. Beides kam zum Tragen, als die Baugenossenschaft Sachsenwald eG in Reinbek bei Hamburg sich entschloss, eine integrierte Bad- und Strangsanierung auszuprobieren.



Ellen Krause
Paderborn
Paderborn

„Die Bäder in dem Haus von 1957 am Jahnckeweg 42 waren nicht mehr zeitgemäß, und da es sich um ein Haus mit nur drei Etagen handelte, war es gut für ein Testprojekt geeignet“, erklärt Dirk Reiche vom Vorstand der BG Sachsenwald. Im Rahmen der Badsanierung sollten zudem Wasserzähler eingebaut werden. Bis dato wurde nach Quadratmetern abgerechnet. Nun kann der tatsächliche Verbrauch pro Wohnung abgerechnet werden, so wie es die Landesbauverordnung in Schleswig-Holstein bis Ende 2020 vorschreibt. „Mit der Sanierung wollten wir den Wohnwert und den Komfort für die Mitglieder verbessern. Uns als Vorstand war es mir ferner wichtig, dass alle Arbeiten aus einer Hand kommen und es einen Rundumservice gibt, zu dem auch die Betreuung der Mitglieder gehört“, so Dirk Reiche. Sein Kollege Stefan Ellendt ergänzt: „Die

Sanierung sollte in bewohntem Zustand und daher natürlich in möglichst kurzer Zeit durchgeführt werden.“

„Wir haben sorgfältig geplant, um den Mitgliedern mit der Maßnahme einen hohen Nutzen zu bieten“, berichtet Projektleiter Ulrich Thißen von Blome. „Die Bäder waren sehr klein und ein alter Schornstein nahm viel Platz weg. Er sollte entfernt und die Badewannen gegen ebenerdige Du-

schen getauscht werden. Hierbei haben wir das Konzept der Restraumnutzung angewandt, bei dem jeder Zentimeter einbezogen wird. Da wir die Duschen selbst herstellen, sind wir an kein Maß gebunden und können die gesamte verbleibende Fläche verwenden. Da die meisten Mieter die 60 Jahre schon überschritten hatten, freuten sie sich auf die barrierefreien Duschen.“ Alle drei Bäder wurden zeitgleich von je einem

BAUGENOSSENSCHAFT SACHSENWALD E G

Die 1948 gegründete Baugenossenschaft Sachsenwald eG hat 1.156 Mitglieder, zehn Mitarbeiter und verfügt über 746 Wohneinheiten (Stand Ende 2016).

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen 996.700 € im Geschäftsjahr 2015. Die Bilanzsumme betrug 22,38 Mio. €. Die Leerstandsquote lag 2015 bei unter 1%.



Weitere Informationen:
www.bg-sachsenwald.de



Quelle: BG Sachsenwald

Nachher: Modernes Bad mit Restraumnutzung
im Bereich der ebenerdigen Dusche

Monteur mit dem patentierten System saniert. Der Einsatz vorgefertigter und verfließer Wandelemente, die bereits alle Leitungen und Rohre enthalten, ermöglichte eine Sanierung in nur zehn Arbeitstagen pro Bad. Der Vorstand wählte für das Pilotprojekt eine hochwertige Ausstattung, zu dem u. a. LED-Einbaustrahler in der Decke und barrierefreie Duschen mit Abtrennungen aus Einscheibensicherheitsglas gehören.

„Die Baustellenlogistik hat uns sehr beeindruckt“, so Stefan Ellendt. „Jedes Bad wurde in einem eigenen Container mit einer genauen Anleitung angeliefert, was wann in welcher Form ausgeführt wird. Das Treppenhaus und der Rest der Wohnung waren abgedeckt gegen Staub und Schmutz.“ Das Gute war, dass die Mitarbeiter der ausführenden Firma alle Fragen mit den Bewohnern direkt geklärt haben. „Wir hatten in der Verwaltung viel weniger Aufwand als sonst. Dieser Mehrwert ist für uns fast nicht zu beziffern“, führt Dirk Reiche aus.

Überraschungen während der Sanierung

Eine unerwartete Herausforderung stellte allerdings der Schornstein dar. „Seinen genauen Verlauf konnte man erst im Laufe der Sanierung

Gut geeignet: Dieses Mehrfamilienhaus bei Hamburg wurde für das Pilotprojekt ausgewählt

Quelle: BG Sachsenwald



erkennen. Der Abrissaufwand war deutlich höher als geplant, und pro Bad fiel 1 t zusätzlicher Bauschutt an“, berichtet Monteur Frank Brunner. Trotzdem gelang es dem Team, die vereinbarte Zeit von zehn Tagen pro Bad einzuhalten. Durch die Entfernung des Schornsteins konnten im Erdgeschoss und im 1. Stock zusätzliche Waschmaschinenplätze eingerichtet werden.

Auch bei den Rohrleitungen gab es eine Überraschung. Sie wurden beim Bau in den 1950er Jahren offenbar willkürlich verlegt, was erst im Rahmen des Rückbaus der Wandoberflächen und des Fuß-

bodenbelages sichtbar wurde. Das Problem wurde schließlich gelöst, indem die alten Rohre stillgelegt oder entfernt wurden. Gleichzeitig verlegten die Monteure vom Heizkessel im Keller aus neue Stränge, an die sie alle drei Bäder anschlossen. Der Vorteil: „Nun sind alle Stränge auf dem neusten Stand und man muss sich die nächsten 30 Jahre nicht mehr um sie kümmern. Modernisiert man lediglich die einzelnen Bäder ohne die restlichen Leitungen, hat man ein Flickwerk, mit dem man sich immer wieder befassen muss“, erklärt Ulrich Thißen. ■



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.