

Bad- und Strangsanierung Arbeiten in luftiger Höhe

Bäder, Ver- und Entsorgungsstränge in bewohntem Hochhaus über zwölf Etagen und 48 Parteien in wenigen Wochen sanieren – geht das überhaupt? Vor allem, wenn es nur einen Aufzug gibt? Die Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) hat es gewagt. Wie die räumlichen Engpässe überwunden wurden, lesen Sie hier.



Ellen Krause
Paderborn
Paderborn

Das Objekt in der Straße „Am Borngraben 40“ ist bereits das dritte Hochhaus, das die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH auf diese Art und Weise sanieren lässt. Alle Gebäude sind bewohnt und stammen aus der

die Tatsache, dass alles aus einer Hand angeboten wurde.“

Die ausführende Firma ist auf Sanierungen im Bestand spezialisiert und hat dafür ein spezielles System entwickelt, bei dem die Bäder weitgehend im Werk vorgefertigt werden. Dazu werden raumhohe Wandelemente nach Maß angefertigt und mit Fliesen und allen nötigen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen. Anschließend werden die sog. „Badwände“ zusammen mit dem restlichen Material in einem Container zum Einbauort geliefert und dort mit Waschtisch, WC

„Mit den Sanierungen wollen wir den Wohnwert und den Komfort der Mieter steigern. Und für die gewobau die Kosten für die Versicherung senken.“

gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstien

zweiten Hälfte der 1960er Jahre – ebenso wie die meisten Bäder. Erneuert werden neben den Bädern auch die Abwasserstränge, die Leitungen für Warm- und Kaltwasser sowie die Küchenanschlüsse. Die Bäder werden barrierefrei gestaltet. Bei einigen wurde zudem eine Raumzusammenlegung mit benachbarten Abstellkammern durchgeführt, um die Badezimmer zu vergrößern.

„Mit den Sanierungen wollen wir den Wohnwert und den Komfort der Mieter steigern und die Kosten für die Versicherung senken“, so gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstien. „Die Firma Blome ist zwar nicht der günstigste Anbieter, hat aber für die Sanierung in bewohntem Zustand in Anbetracht des Preis-Leistungs-Verhältnisses ein gutes Angebot gemacht. Wichtig waren uns die schnelle Durchführung, der hohe Grad der Vorfertigung der Bäder und die damit verbundene geringe Beeinträchtigung der Mieter sowie

und Co. montiert. Das zeitaufwendige Verfliesen vor Ort entfällt und es entsteht auch deutlich weniger Verschmutzung. So kann ein einziger Monteur das Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen fertigstellen.

„Am Borngraben waren Abbruch und Neueinbau des jeweiligen Bades innerhalb einer Woche weitgehend abgeschlossen“, berichtet Wolfgang Leitzbach, Leiter der technischen Abteilung Service bei der gewobau. Dazu kam noch der Austausch der Leitungen bei insgesamt vier Strängen mit je zwölf Wohnungen. Die Bauzeit pro Strang betrug etwa drei Wochen. Etwa 30% der Mieter zogen während der Bauarbeiten in Appartements aus dem Bestand aus. Für die verbliebenen Bewohner wurden Sanitärcontainer mit Waschbecken, Duschen und WCs bereitgestellt und einige Camping-WCs, die auch innerhalb der Wohnung verwendet werden konnten, aufgestellt. Außerdem wurde



Praktisch: Auf den rund vier mal vier Meter großen Außenplattformen wurde Material gelagert und zurechtgeschnitten



Am Borngraben 40 in Rüsselsheim: In diesem 12-stöckigen Haus wurden Bäder, Stränge und Anschlüsse saniert



Quelle: Blome

eine provisorische Wasserversorgung im Treppenhaus gelegt mit einem Zapfhahn pro Etage.

„Wir hatten den Eindruck, dass alles recht harmonisch ablief. Von den Mietern gab es positives Feedback. Auch die, die vorher viel Wert auf den Erhalt ihres Abstellraums gelegt haben, sind jetzt mit ihrem großen Bad zufrieden. Und die älteren Mieter können dank der barrierefreien Bäder nun länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben“, sagt Leitzbach.

Baustellenlogistik

Eine große logistische Herausforderung bestand darin, das ganze Baumaterial sowie die Monteure selbst zu transportieren, da im Haus nur ein Aufzug vorhanden war. Auch die Mieter hatten hier im Vorfeld Bedenken geäußert. Das Problem wurde mithilfe eines Außenaufzugs am Gebäude gelöst. Dieser wurde so gebaut, dass er nicht nur zum Transport von Material und Mitarbeitern taugte,

sondern auch noch über eine rund vier mal vier Meter breite Arbeitsplattform auf jedem Stockwerk verfügte. So konnten die Monteure lärm- und schmutzintensive Arbeiten mieterfreundlich außerhalb der Wohnungen erledigen und hier auch ihr Material lagern. Der Bauschutt wurde permanent von dafür abgestellten Arbeitern abtransportiert.

„Alles lief wie geplant und die Termine wurden eingehalten. Außerdem war immer ein Ansprechpartner vor Ort, so dass wir wenig Abstimmungsaufwand hatten“, bilanziert gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein. ■



Weitere Informationen:
www.gewobau-online.de



Mit dem eigens eingerichteten Außenaufzug transportieren die Monteure das Material in die verschiedenen Etagen, ohne die Mieter zu beeinträchtigen