



Die Bäder wurden nach dem bewährten Blome-System im Werk vorproduziert.

Bad- und Strangsanierung eines bewohnten Hochhauses in Kronshagen

Neue Bäder in Rekordzeit

Wer Bäder und Stränge eines Hochhauses aus den 70er-Jahren mit 54 Wohnungen in bewohntem Zustand modernisiert, braucht ein ausgeklügeltes Konzept. Neben der technischen Umsetzung gilt es die Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz für die Bewohner so gering wie möglich zu halten. Als Partner der Wohnungswirtschaft hat sich Blome auf Badmodernisierungen mit besonderen logistischen Herausforderungen spezialisiert. Im Auftrag der Woge Wohnungs-Genossenschaft Kiel führte der Fachbetrieb für Badsanierung das Großprojekt in Kronshagen durch.

Im Jahre 1996 wurde der bereits 1926 gegründete Postbauverein Kiel eG in die Woge Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG umbenannt. Das traditionsreiche Wohnungsunternehmen bewirtschaftet heute in zwölf Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein rund 2250 Wohnungen. Über 3000 Mitglieder gehören mittlerweile der Genossenschaft an. Hauptanliegen der Woge Kiel ist, ihren Mitgliedern modernen, energieeffizienten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. So gehört die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands zu den wichtigsten Aufgaben des Unternehmens. Eines der großen Sanierungsprojekte der Wohnungsgesellschaft ist das neungeschossige

Hochhaus in Kronshagen bei Kiel, das im Jahre 1971 errichtet wurde. Die jahrzehntelange Nutzung hinterließ ihre Spuren an dem Gebäude. Vor allem die Bäder waren nicht mehr auf dem neuesten Stand. Neben den veralteten Sanitäreinrichtungen machten auch die Rohrleitungen Probleme. Sie entsprachen nicht mehr der neuen Trinkwasser-Verordnung und standen sprichwörtlich kurz vor dem Infarkt, da Ablagerungen den Querschnitt stark verengten. In den obersten Etagen war der Wasserdruck

nicht ausreichend. Es bestand dringender Handlungsbedarf, sodass die Woge Kiel beschloss, umgehend eine umfangreiche Bad- und Strangmodernisierung in die Wege zu leiten.

Ehrgeiziges Ziel

Die Rahmenbedingungen für die Badsanierung waren alles andere als einfach. Schließlich verfügt das Wohnhochhaus lediglich über ein Treppenhaus sowie einen



In nur zehn Tagen erhielten die Bewohner der 54 Wohnungen des Hochhauses in Kronshagen neue Bäder.

Aufzug, was bedeutet, dass Bewohner und Monteure dieselben Verkehrsflächen nutzen müssen und sich zwangsläufig Engpässe, im wahrsten Sinne des Worts, ergeben. Da lediglich eine Wohnung nicht vermietet war, gab es auch keine zufriedenstellenden Ausweichmöglichkeiten für die Bewohner. So blieb nur ein Weg: Die Sanierung musste in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Um die Belastungen und damit die Einschränkung der Wohnqualität so gering wie möglich zu halten, sollten die Modernisierungsmaßnahmen in kürzester Zeit über die Bühne gehen. Die Woge Kiel setzte sich ein ehrgeiziges Ziel: Maximal zehn Tage wurden für die Bad- und Strangmodernisierung angesetzt. Barrierefreie, attraktive neue Bäder und fließend Wasser frei Haus in Rekordzeit, und das auch noch unter dem Aspekt der Energieeinsparung, so lautete der Plan.

Vorproduktion im Werk

Für die reibungslose Umsetzung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen beauftragte die Woge Kiel den Badsanierungsspezialisten Blome. Sämtliche Bäder wurden nach dem bewährten Blome-System im Werk vorproduziert und mit allen notwendigen Materialien zum Einbauort geliefert. Diese Vorgehensweise verkürzt nicht nur die Baustellenzeit, sondern verbessert zudem die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfließt werden können als vor Ort. Das Material für die Bäder wurde in einzelne Rollcontainer gepackt. Und zwar so, dass alle Teile in der Reihenfolge entnommen werden konnten, in der sie benötigt wurden. Jedes Bad wurde von je einem Monteur gebaut.

Stefan Rohr vom Bestandsmanagement Woge Kiel: „Wir haben in den vergangenen Jahren viele Sanierungen mit einzelnen Gewerken durchführen lassen, bei denen ständig drei bis vier Handwerker in die Wohnung rein und wieder raus



Vorher – Bad im alten Zustand, abgenutzt und unattraktiv

mussten. Diesen Nachteil gibt es bei Blome nicht mehr, weil das ganze Bad von Anfang bis zum Ende von nur einem Monteur gebaut wird. Den Monteuren merkt man an, dass sie geschult sind im Umgang mit den Mitgliedern. Sie sind immer hilfsbereit und freundlich.“

Temporäre Arbeitsräume

Um Staus in Treppenhäusern und Aufzügen vorzubeugen, wurde bereits einige Tage vor Baubeginn mit der Anlieferung des Materials begonnen. Auf den geräumigen Fluren richteten die Monteure Arbeitsräume ein, die auch als Lagerräume dienten. Hier wurden sämtliche geräusch- und staubintensiven Arbeiten, wie etwa das

Zurechtschneiden von Bauelementen, erledigt, sodass die Wohnungen sauber blieben. Zudem verkleideten die Fachleute alle Arbeitswege mit Filz und sicherten die Wohnungen sorgfältig gegen Staub.

In den ersten ein bis zwei Tagen wurde das alte Bad entkernt. Danach begann der Einbau. Um das Bad zu vergrößern, erfolgte der Abriss der Wand zum Gäste-WC. Der dabei anfallende Schutt wurde permanent abgetragen und entsorgt, um die Wege für die Mieter und Monteure frei zu halten. Das Blome-Bad kann zwar an vorhandene Leitungen angeschlossen werden, doch aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung war es sinnvoller



Nachher – über die modernen barrierefreien Bäder freuen sich nicht nur die älteren Mieter.

und auf lange Sicht wirtschaftlicher, sämtliche Zu- und Abflüsse im Haus zu erneuern. Zudem ermöglichte erst die Strangsanierung den Bau der barrierefreien Duschen. Vor allem die vielen Mieter im fortgeschrittenen Alter waren darüber sehr glücklich. Aber auch für Familien mit kleinen Kindern bieten die bodengleichen Duschen große Vorteile, da sie ohne Barriere betreten werden können. Eine wasserdichte Bodenwanne im ganzen Bad verhindert zudem Wasserschäden.

Alle Strom- und Wasserleitungen wurden an vorher festgelegten Stellen verlegt. So ist auch in Zukunft klar, wo diese liegen. Die Leitungen sind über einen zentralen Anschlusspunkt in der Decke zugänglich. Durch die Verwendung von Trockenestrich konnte der schallentkoppelte Fußboden sofort verlegt werden.

„Es gab keinerlei Beschwerden. Der Zeitplan ist sehr gut eingehalten worden, und wir konnten sogar zwei Pausen machen, um zwischendrin wieder Ruhe in das Objekt zu bringen. Unsere Mieter sind zufrieden, und wir sind es auch“, bilanziert Sven Auen, Vorstand der Woge Kiel.



Als Partner der Wohnungswirtschaft bemerken wir seit einiger Zeit eine klare Tendenz bei unseren Kunden, statt einzelner Bäder gleich alle Badezimmer und Stränge im ganzen Haus zu modernisieren – vom Keller bis zum Dach. Das hat klare Vorteile, denn es gibt eine Planungs- und Investitionssicherheit für die nächsten Jahrzehnte. Zudem können wir bei entsprechender Stückzahl insgesamt attraktivere Preise gewähren.“

Geschäftsführer Ulrich Blome