



Quelle: Blome

Badsanierung in der Papenburger Goethestraße: Die Container enthalten das komplette Bad inklusive der Wandelemente, die nun nur noch montiert werden müssen

## Objektmodernisierung

### Erneuerung von 30 Bädern im bewohnten Bestand

Eine Badsanierung im Bestand ist immer eine Herausforderung für alle Beteiligten. Schließlich gilt es, die Bäder möglichst schnell zu erneuern und dabei möglichst wenig Dreck und Lärm zu machen. Wie das im bewohnten Zustand gelingen kann, zeigt das folgende Praxisbeispiel aus Papenburg.



**Ellen Krause**  
Paderborn

Wie viele Wohnungsunternehmen steht auch der Gemeinnützige Bauverein Papenburg eG vor der Herausforderung, seine Bestände zu modernisieren und heutigen Anforderungen anzupassen. Er geht dabei je nach Bedarf und Leistungsfähigkeit auch in kleineren Schritten vor. „Wir hatten 30

Bäder, die aufgrund ihres Alters dringend modernisiert werden mussten“, erläutert Ulrich Engelberts, technischer Leiter des Bauvereins Papenburg. „Die Wohnungen in der Schiller- und der Goethestraße waren 30 bis 35 Jahre alt und es gab immer wieder Probleme mit verstopften Abflüssen und Fliesen, die sich ablösten. Zudem konnten zwei ältere Mieter nicht mehr duschen, weil sie es nicht mehr über den Wannenrand schafften und keine Dusche vorhanden war.“ Eine Modernisierung war also auch unter dem Gesichtspunkt der Kundenorientierung unumgänglich.

#### Gesamtes Objekt im Blick

Damit in Zukunft wieder alle Mieter problemlos duschen können, entschied sich der Bauverein für eine barrierefreie Gestaltung der Bäder. Er beauftragte ein auf die Modernisierung von Bädern und Wohnungen im Bestand spezialisiertes Unternehmen. Oftmals sind bei einer Badsanierung drei Wochen Baustelle üblich - im Fall einer gleichzeitigen Strangsanierung nach herkömmlichen Vorgehen sogar vier bis sechs Wochen. Dies war den Mietern kaum zuzumuten und so wurde ein Dienstleister gesucht, der eine andere Art der Badmodernisierung anbietet. Viele Mieter und Bauherren

fürchteten zudem den Lärm, den Dreck und die Verzögerungen, die bei herkömmlichem Vorgehen oft auftreten. Daher entwickelte die beauftragte Firma ein Modell, welches die Modernisierung von Bädern aus einer Hand und in sieben bis zehn Werktagen ermöglicht.

Da in absehbarer Zeit von Etagenheizungen auf eine Zentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung umgestellt werden soll, wurden im Zuge der durchgeführten Strangsanierungen nicht nur die Abfluss- und Trinkwasserleitungen erneuert, sondern auch bereits die erforderlichen Zuleitungen für die neue Zentralheizungsanlage mit eingebaut.

### Vorfertigung

Um dies zu erreichen, werden die Wandelemente des Bades bereits im Werk gefliest und mit allen nötigen Leitungen für Heizung, Strom und Wasser versehen. Sie müssen nur noch zum Einbauort geliefert und dort montiert werden. Das spart Zeit und vermindert vor Ort deutlich Dreck und Lärm. „Und die Qualität ist sogar besser, weil die Monteure die Wände im Werk noch sauberer verfliesen können als beim konventionellen Arbeiten auf der Baustelle“, erklärt der Gründer der beauftragten Firma Josef Blome, der das „BadWand-Patent“ genannte System seit über zwölf Jahren bundesweit einsetzt.

„Der hohe Grad der Vorfertigung sorgte anfangs für Skepsis bei der Wohnungswirtschaft. Inzwischen hat sich das System jedoch etabliert“, so Blome. Es sei besonders bei Badmodernisierungen im Bestand wegen der verkürzten Baustellenzeit eine gute Alternative. „In 2010 hatten wir bereits 46 Bäder von Blome mit diesem Patent modernisieren lassen und dabei sehr gute Erfahrungen gemacht“, bestätigt auch Ulrich Engelberts.

### Bedeutsam: Kommunikation, klare Planung und Abläufe

Die Mieter in Papenburg wurden per Brief über die geplante Badmodernisierung informiert. „Zudem hatten sie die Möglichkeit, im Büro des Bauvereins Einblick in die Pläne und Zeichnungen zu nehmen. Davon machten einige Gebrauch“, so Bauvereintechniker Engelberts. Die Renovierungstermine wurden mit den einzelnen Mietern abgesprochen. Mit ihrem Einverständnis arbeiteten die Monteure auch samstags, um die Baustellenzeit noch weiter zu verkürzen. Auch sonst wurde alles getan, um die Sanierung für die Mieter möglichst angenehm zu machen und die Kommunikation bei Fragen oder Problemen zu vereinfachen. In jedem Haus brachten die Monteure ein Zertifikat mit ihrem Foto und ihrer Handynummer an, damit die Mieter sie jederzeit erreichen konnten. Auch Bauverein-Bauleiter



Das fertig eingebaute Bad mit barrierefreier Dusche

Ulrich Engelberts und der für Blome tätige Axel Iven standen als Ansprechpartner zur Verfügung. Dass die Handwerker nett, zuvorkommend und pünktlich sind und alle zugesagten Termine eingehalten werden, ist dabei von Bedeutung. Die Toiletten wurden jeden Abend wieder angeschlossen. Darüber hinaus stand vor dem Haus eine mobile Toilettenanlage bereit. Für den Rest der Zeit behelfen die Mieter sich, indem sie Bäder von Nachbarn, Familie und Freunden benutzten. Ein Mieter, der aufgrund seiner Arbeit täglich duschen musste, bekam vom Bauverein sogar eine leere Wohnung mit Dusche zur Verfügung gestellt.

Natürlich waren einige Mieter anfangs skeptisch gegenüber der Badrenovierung im bewohnten Zustand. So auch Hildegard Venekamp, die gerade erst eingezogen war und frisch renoviert hatte. „Schon wieder eine Großbaustelle?“, fragte sich die 41-Jährige. „Und wie sollte ich die Zeit ohne Waschmöglichkeit, Waschmaschine und WC überbrücken?“ Doch dann war sie überrascht, wie schnell und einfach alles ging. „Ich habe guten Kontakt zu meinem Nachbarn, bei dem auch renoviert wurde, aber zu einem anderen Zeitpunkt. So konnten wir uns gegenseitig mit allem aushelfen. Tagsüber hatte ich sogar seinen Wohnungsschlüssel und konnte dort duschen. Und abends wurden die WCs ja immer wieder angeschlossen.“

Da alle Bäder von den gleichen Monteuren modernisiert wurden, entstand ein gewisses Vertrauensverhältnis zwischen ihnen und den Mietern. Wenn Probleme auftraten, konnten sie schnell gelöst werden. Blome legt großen Wert darauf, seinen Handwerker einen sensiblen Um-

## GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN PAPENBURG EG

**Gründung:** 1921

**Wohneinheiten:** ca. 600

in Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie barrierefreien Seniorenwohnungen im Stadtgebiet Papenburg

**Mitglieder:** 883

**Mitarbeiter:** 8

**Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen 2011:** 1,43 Mio. €

**Bilanzsumme 2011:** 13,25 Mio. €

**Leerstandsquote:** 0,3%  
(modernisierungsbedingt)



Weitere Informationen:

[www.bauverein-papenburg.de](http://www.bauverein-papenburg.de)

gang mit den Mietern nahezubringen und schult sie entsprechend, erklärt Axel Iven.

Zeitgleich mit der Badmodernisierung wurde auch die Strangsanierung durchgeführt. Dazu wurden die Termine mit den Mietern so koordiniert, dass die Monteure jeweils drei oder vier übereinander liegende Bäder auf einmal modernisieren konnten. So wurden nicht nur die Schmutz- und Trinkwasserleitungen erneuert, sondern auch gleich die Zirkulations- und Warmwasserleitungen für die neue Zentralheizungsanlage verlegt. Die entsprechenden Rohre reichen nun bis zu jeder Wohnung und brauchen später nur noch angebunden zu werden.

### Modern und barrierefrei

Die neuen barrierefreien Bäder sind mit Duschen sowie Waschbecken, WCs und Heizungen in Form von Handtuchwärmekörpern ausgestattet. Die Duschtüren sind aus Sicherheitsglas. In neun Wohnungen in der Goethestraße hatte es zuvor separate WCs gegeben. Auf Wunsch vieler Mieter ließ der Bauverein auf dem frei gewordenen Platz Hauswirtschaftsräume für Waschmaschine und Trockner einrichten, die sich zuvor mit im alten Bad befunden haben.

Im November 2012 waren die Modernisierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen. Alle Bäder waren innerhalb von sieben bis zehn Tagen fertig. Die Maler- und Elektroarbeiten in den Fluren wurden von örtlichen Handwerkern durchgeführt und von Ulrich Engelberts koordiniert. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen in der Goethe- und Schillerstraße beliefen sich auf rund 495.000 €. Und von den Mietern kommt viel positives Feedback. ■