

Technik eines Badmodernisierungssystems

Kostensicherheit bei der Badsanierung

Badrenovierung im Bestand, aus einer Hand, in sieben Arbeitstagen, zum Festpreis und zum festen Termin? Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG hat es ausprobiert und 36 Bäder sanieren lassen.



Ellen Krause
Paderborn
Paderborn

Wer über Badmodernisierung nachdenkt und bereits Erfahrung damit hat, dem fallen oft zuerst Dreck, Ärger mit den Handwerkern, Verzögerungen und unüberschaubare Kosten ein. Wenn sich die Bäder zudem noch in vermieteten Wohnungen befinden, stellt sich außerdem die Frage, was währenddessen mit den Bewohnern passieren soll. Eine Alternative bietet hier der Badmodernisierungsspezialist Blome aus Bad Wünnenberg.

Das Experiment

Im Rotdornweg in Dormagen-Horrem sollten im Herbst 2013 im Rahmen einer Quartiersentwicklung zwei bewohnte Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen komplett modernisiert werden. „Bei einer Sanierung in bewohntem Zustand spielen Zeit und gute Qualität eine besonders große Rolle“, erklärt Axel Tomahogh-Seeth vom Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG. „Vor der

Auftragsvergabe haben wir uns daher zunächst auf einer Baustelle bei Kollegen in Aachen angesehen, wie dieses Badmodernisierungssystem funktioniert. Dann haben wir ein einzelnes Bad von der Firma sanieren lassen. Wir waren sehr zufrieden und es war klar: Diesen Weg wollen wir weiter beschreiten. Parallel dazu ließen wir aber auch noch Bäder auf konventionelle Weise sanieren. Es war ein Experiment.“

Rahmenvertrag für 110 Bäder bis Ende 2014

Um Kosten- und Planungssicherheit zu haben, schlossen die Dormagener mit Blome einen Rahmenvertrag über 110 Bäder bis Ende 2014 ab. „Dabei wird festgelegt, wie das Standardbad aussieht und welche Ausstattung es haben soll. Dafür garantieren wir dem Kunden einen Festpreis“, erläutert Ulrich Blome vom gleichnamigen Modernisierungsunternehmen. „Sonderausstattungen wie eine barrierefreie Dusche können modulmäßig dazu gebucht werden. Auch hierfür werden alle Preise vorher festgelegt. Dass wir vorher so genau kalkulieren können, was ein Bad kostet, liegt daran, dass wir einen Großteil der Arbeiten bei uns im Werk durchführen. Wir arbeiten ja seit bereits über zwölf Jahren mit unserem patentierten Bad-



Spart Zeit: ein Blome-Monteur mit einer vorgefertigten Badwand unter dem Arm

Wand-System. Das Kernstück bilden raumhohe Wandelemente, die bereits im Werk verflies und mit allen nötigen Leitungen und Rohren für Elektrizität, Wasser und Heizung versehen werden. Sie brauchen dann nur noch vor Ort montiert zu werden. Das verkürzt die Arbeitszeit auf der Baustelle enorm und ermöglicht es uns, die Modernisierung im Regelfall in sieben Arbeitstagen anzubieten. Bei einer herkömmlichen Sanierung müssen dagegen drei Wochen veranschlagt werden, oft dauert es sogar länger.“

Terminsicherheit

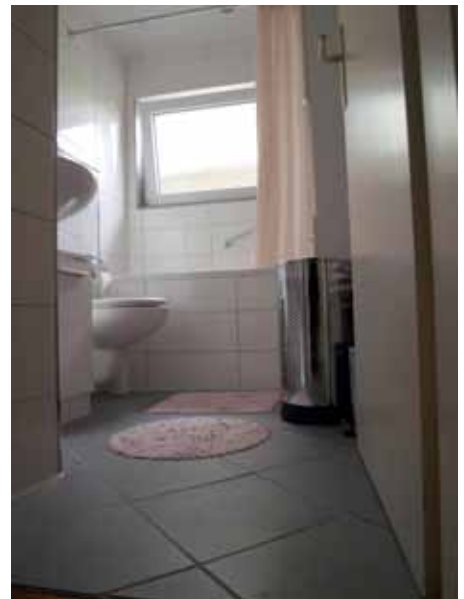
Auch bei der Terminplanung wird dem Kunden größtmögliche Sicherheit geboten: Beginn und Ende der Baustelle werden bei Blome genau vereinbart. „Eine sehr gute Vorplanung ist entscheidend, damit alles gut funktioniert. Wenn die vorliegt, klappt alles wie ein Uhrwerk. In der Hin-

BÄDER FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das 1989 gegründete Unternehmen Blome GmbH & Co. KG verwendet ein mit der Wohnungswirtschaft zusammen entwickeltes und patentiertes Badwand-System, das eine Badsanierung in fünf bis sieben Arbeitstagen erlaubt - auch in bewohnten Wohnungen. Es eignet sich sowohl für Einzelbadmodernisierungen als auch für Strangsanierungen. Bundesweit sind bereits einige tausend Bäder mit dem System modernisiert worden. Besonderen Wert legt Blome auf Rentabilität und Nachhaltigkeit der durchgeführten Maßnahmen sowie auf Barrierefreiheit.



Weitere Informationen:
www.blome.org



Fotos fertiger Bäder in dem Objekt: Variante mit Wanne, Dusche und einer barrierefreien Dusche

sicht ist Blome wirklich gut aufgestellt“, so Axel Tomahogh-Seeth. „Das gilt auch für die Kundenorientierung, auf die wir sehr großen Wert legen. Auch die Zusammenarbeit mit den Handwerkern vor Ort funktionierte gut.“

Ausstattung richtet sich nach dem Bedarf der Bewohner

Zum Dormagener Konzept der Quartiersentwicklung gehört es, Menschen verschiedener Altersgruppen anzusprechen. Daher wurden alle Bäder barrierefrei gestaltet und mit entsprechenden Duschen versehen, die über eine Sitzbank verfügen. Zum Standard gehören außerdem Waschbecken, WC sowie eine abgehängte Decke mit Beleuchtung.

Ablauf der Modernisierung

Zwei Mitglieder führen während der Renovierung in den Urlaub, eine Person kam in die Kurzzeitpflege, der Rest blieb vor Ort. Vor dem Haus wurden zwei Sanitärcontainer mit Dusche, WC und Waschbecken aufgestellt, außerdem konnte eine freie Wohnung genutzt werden. Abends wurden die WCs in den Wohnungen von Blome wieder angeschlossen. Wöchentlich gab es zudem eine Sprechstunde, bei der Fragen geklärt wurden.

Und was sagen die Mitglieder? „Bisher waren alle begeistert, es gab keine Beanstandungen und auch keine technischen Schwierigkeiten“, berichtet Axel Tomahogh-Seeth. Auch mit der Qualität der Bäder ist er zufrieden. Natürlich muss auch das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. ■



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG



Foto: Dormagen

Freuen sich über die Kosten- und Planungssicherheit: die Geschäftsführer Martin Klemmer (links) und Axel Tomahogh-Seeth von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG gehört in Dormagen zu den größten Wohnungsanbietern und zählt mit einer Bilanzsumme von mehr als 118 Mio. € zu den mittelgroßen Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland.

Die ca. 2.500 Wohnungseinheiten der Genossenschaft werden von der 1991 gegründeten Tochtergesellschaft, der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, an den Standorten Dormagen, Neuss, Rösrath und Erftstadt bewirtschaftet.

Darüber hinaus verwaltet die Dormagener Wohnungsbau ca. 400 Wohnungen für fremde Eigentümer.

Daten zur Genossenschaft:

Gründung: 1926

Wohneinheiten: 2.500

Mitglieder: 2.519 per 31.12.2012

Mitarbeiter: 25 (inkl. Tochterunternehmen)

Instandhaltungs- und Modernisierungs-

investitionen 2012: 6,1 Mio. €

Bilanzsumme 2012: 118,4 Mio. €

Leerstandsquote: 4,8%



Weitere Informationen:
www.dowobau.de