

Arbeiten in luftiger Höhe

gewobau Rüsselsheim lässt Bäder und Stränge in Hochhaus mit 48 Parteien im Bestand modernisieren

Projekt: Modernisierung von 48 Bädern samt Strängen in einem bewohnten Hochhaus in Rüsselsheim mit nur einem Aufzug

Zeitraum: Januar 2016 bis Mai 2016

Auftraggeber: gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

Die 1954 gegründete gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH hat 100 Mitarbeiter und verfügte 2015 über 6.302 Wohneinheiten. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen im Geschäftsjahr 2014 21.300.000 Euro. (Mit Neubau in 2015: rd. 36 Mio. Euro (Neubau: 17 Mio.)). Die Bilanzsumme betrug 286.268.470,33 Euro. Die Leerstandsquote lag 2015 bei 1,48%.

Weitere Infos unter
www.gewobau-online.de

Ausgangssituation:

Das Objekt in der Straße „Am Borngraben 40“ ist bereits das dritte Hochhaus, das die Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH von der Firma Blome sanieren lässt. Das Gebäude ist bewohnt und stammt aus dem Jahr 1967 – ebenso wie die meisten Bäder.

Besondere Herausforderung:

Das Haus hat nur einen Aufzug.

Wunsch des Auftraggebers:

Mit den Sanierungen soll der Wohnwert und der Komfort der Mieter gesteigert werden. Zudem möchte die gewobau damit die Kosten für die Versicherung reduzieren. Die Bäder sollen barrierefrei sein. Erneuert werden außerdem die Abwasserstränge, die Leitungen für Warm- und Kaltwasser sowie die Küchenanschlüsse. Der gewobau ist es wichtig, dass die Sanierung aus einer Hand und möglichst schnell durchgeführt wird, damit die Mieter möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Lösung:

Da der Aufzug im Haus nicht ausgereicht hätte, um Mieter, Monteure und Material zu transportieren, ließ die Firma Blome am Gebäude einen Außenaufzug erreichen.

Durch den Einsatz der vorgefertigten Badwände ließen sich Abbruch und Neubau eines Bades inkl. Strangleitungen weitestgehend in 2 Wochen abschließen. (Insgesamt gab es vier Stränge mit je 12 Wohnungen.) Dieser wurde so gebaut, dass er nicht nur zum Transport von Material und Mitarbeitern taugte, sondern auch noch über eine rund viermal 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.

Nutzen für den Auftraggeber:

- Bad- und Strangmodernisierung komplett aus einer Hand
- Modernisierung im bewohnten Zustand möglich
- Schnelle, mieterfreundliche Sanierung
- Kostenersparnis bei der Versicherung
- Durchweg positives Feedback der Mieter
- Barrierefreie Bäder



Fazit:

„Alles lief wie geplant und die Termine wurden eingehalten. Außerdem war immer ein Ansprechpartner von Blome vor Ort, so dass wir wenig Abstimmungsaufwand hatten“, bilanziert gewobau-Vorstand Torsten Regenstern. „Wir sind ‚Überzeugungstäter‘ und werden sicher noch weitere Immobilien aus unserem Bestand mit Blome sanieren.“

Super Stimmung auf der Baustelle



Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

lässt 16 Bäder mit 16 separaten WCs samt Strängen im Bestand modernisieren

Projekt: Modernisierung von 16 Bädern samt Strängen und separaten WCs im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung in Villingen-Schwenningen

Zeitraum: Juni / Juli 2015 (17 Tage)

Auftraggeber: Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH



Die 1927 gegründete Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH hat 19 Mitarbeiter und verfügt über 1.440 eigene Wohneinheiten. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen im Jahr 2014 1,75 Mio. Euro, die Bilanzsumme 57.978.524,33 Euro. Die Leerstandsquote liegt bei 2,91 %.

Weitere Infos unter [www. wbg-vs.de](http://www.wbg-vs.de)

Ausgangssituation:

Das Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen in der Grabenackerstraße 1 – 3 in Villingen-Schwenningen ist Baujahr 1969/70. Die wbg lässt eine Komplettmodernisierung des ganzen Gebäudes durchführen, zu der auch die Sanierung der Bäder, WCs und Stränge gehört. Da im Vorjahr an einem anderen Objekt eine Badsanierung nach herkömmlicher Art in bewohntem Zustand durchgeführt wurde, die 4 bis 6 Wochen gedauert hat und für die Mieter eine hohe Belastung war, machte sich die wbg auf die Suche nach einer schnelleren, mieterfreundlichen Alternative. Blome ist der einzige Anbieter, der vorgefertigte Bäder nicht nur herstellt, sondern auch einbaut.

Wunsch des Auftraggebers:

Da die betroffenen Wohnungen alle vermietet sind, sollen die Arbeiten in möglichst kurzer Zeit ausgeführt werden.

Lösung:

Um die Baustellenzeit so kurz wie möglich zu halten, setzt Blome das patentierte BadWand-System ein. Hierbei werden die Wände im Werk vorproduziert, gefliest und bereits mit allen nötigen Leitungen für Strom, Heizung und Wasser versehen. Sie müssen nur noch am Einbauort montiert werden. So werden alle Bäder innerhalb von nur sieben bis zehn Arbeitstagen fertig,

wobei immer mehrere Bäder parallel saniert werden. Nach insgesamt 17 Arbeitstagen ist die Bad- und Strangsanierung bereits abgeschlossen! Jedes Bad wird von nur einem Monteur gebaut, der den Mietern auch als Ansprechpartner bei Problemen zur Verfügung steht. So kann ein Großteil der auftretenden Mieterfragen direkt vor Ort geklärt werden, sodass die Mitarbeiter der wbg entlastet werden. Damit alle Bäder einheitlich aussehen, gibt es jeden Morgen eine Baubesprechung mit Bauleiter, Obermonteur und den Monteuren, bei der alle Details besprochen werden. Jeden Dienstag gibt es ein Jour-fix mit der Bauherrschaft und der Blome Bauleitung. Zwischen Mietern und Monteuren entwickelt sich schnell ein herzliches Verhältnis. Ein Mieter kocht jeden Tag für alle, andere servieren belegte Brötchen. An einem besonders heißen Tag mietet wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner einen Eiswagen und serviert Mietern, Mitarbeitern und Monteuren eigenhändig Eiscreme.

Nutzen für den Auftraggeber:

- Modernisierung im bewohnten Zustand in nur 7-10 Arbeitstagen pro Bad
- Bad- und Strangmodernisierung komplett aus einer Hand
- Alle Bäder und Stränge innerhalb von 17 Tagen fertig
- Keine Mieterbeschwerden, da die Monteure alle Fragen direkt vor Ort mit den Mietern klären
- Kostenersparnis durch schnelle Modernisierung in bewohnten Zustand, geringere Mietminderung und Entlastung der wbg-Mitarbeiter
- Sehr gutes Verhältnis zwischen Monteuren und Mietern
- Festpreis und fester Termin

Fazit:

„Unsere Erfahrung mit Blome war durchweg positiv: Alle Versprechen im Hinblick auf Zeit, Kosten und Qualität wurden eingehalten. Der geringfügig höhere Preis wurde durch den geringeren Mietausfall komplett ausgeglichen. Auch von den Mietern kam viel positives Feedback. Sie hatten in den Blome-Mitarbeitern immer einen Ansprechpartner, so dass Probleme sofort vor Ort geregelt werden konnten. Auch für uns war es eher angenehm, von der Planung bis zur Fertigstellung immer den gleichen Ansprechpartner zu haben. Die Abstimmung hat sehr gut geklappt. Ich würde Blome auf jeden Fall weiterempfehlen“, berichtet Peter Fürderer, Leiter Bau und Technik bei der wbg.

„Ich muss Blome das höchste Kompliment machen, das man in der Baubranche vergeben kann: Alle Versprechen sind eingehalten worden! Besser geht es nicht! In 17 Tagen waren 16 Bäder und 16 Gäste-WCs mit Strängen fertig gestellt. Sehr positiv war auch, dass wir uns überhaupt nicht mit Mieterbeschwerden auseinandersetzen mussten. Die Monteure haben alles direkt selbst mit den Mietern geregelt, so dass wir die personellen Ressourcen anderweitig nutzen konnten. Das hat sich auch betriebswirtschaftlich ausgezahlt“, bilanziert wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner.



Weitere Projekte finden Sie bei uns im Internet: www.blome.org/projekte

Barrierefrei modernisiert in bewohntem Zustand

WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG lässt 54 Bäder plus Stränge von Blome sanieren



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Projekt: Sanierung von 54 Bädern plus Strängen für die WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG in einem neunstöckigen Hochhaus

Zeitraum: Juli bis November 2014

Auftraggeber: WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG



Der 1926 gegründete Postbauverein Kiel eG wurde 1996 in die WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG umbenannt. Sie bewirtschaftet heute in 12 Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein rund 2.300 Wohnungen. Rund 3.300 Mitglieder gehören der WOGGE an. Sie hat 19 hauptamtliche Mitarbeiter und 34 nebenberuflich Beschäftigte. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen im Jahr 2014 9,2 Mio. Euro. Die Bilanz betrug 85,2 Mio. Euro. Die Fluktuationsquote lag bei 12,9%.

Weitere Infos unter www.woge-kiel.de

Ausgangssituation:

Die Bäder sind 40 Jahre alt und die Rohrleitungen sind durch Ablagerungen stark im Querschnitt verengt. Dadurch gibt es in den obersten Etagen keinen ausreichenden Wasserdruck mehr. Bis auf eine sind alle Einheiten bewohnt, die Modernisierung muss also in bewohntem Zustand ausgeführt werden.

Wunsch des Auftraggebers:

Die Bäder sollen in möglichst kurzer Zeit modernisiert werden, um die Beeinträchtigung für die Mieter so gering wie möglich zu halten. Zudem sollen die Stränge erneuert werden.

Lösung:

Alle Bäder werden nach dem bewährten Blome-System im Werk vorproduziert und mit allen notwendigen Materialien zum Einbauort geliefert. Das verkürzt nicht nur die Bauzeit, sondern verbessert auch die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfliesen werden können als vor Ort. Das Material für jedes

Bad wird in einen eigenen Container gepackt. Jedes Bad wird von je einem Monteur gebaut.

Um Staus im Treppenhaus und Aufzug vorzubeugen, wird bereits einige Tage vor Baubeginn mit der Anlieferung des Materials begonnen. Auf den geräumigen Fluren werden Arbeitsräume eingerichtet, die als Lagerraum dienen. Hier erledigen die Monteure auch die geräusch- und staubintensiven Arbeiten wie das Zurechtschneiden von Bauelementen, so dass die Wohnungen sauber bleiben.

In den ersten ein bis zwei Tagen wird das alte Bad entkernt. Um das Bad zu vergrößern, wird in acht Bädern die Wand zum Gäste-WC abgerissen. Der anfallende Schutt wird 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 oben genannten Probleme ist es sinnvoller und auf lange Sicht wirtschaftlicher, sämtliche Zu- und Abflüsse im Haus zu erneuern. Zudem ermöglichte erst die Strangsanierung den Bau der barrierefreien Duschen. Über diese sind vor allem die vielen Mieter im fortgeschrittenen Alter sehr glücklich. Eine wasserdichte Bodenwanne in der Dusche verhindert zudem Wasserschäden.

Alle Strom- und Wasserleitungen werden an vorher festgelegten Stellen verlegt, so dass man später genau weiß, wo sie liegen. Sie sind über einen zentralen Anschlusspunkt in der Decke zugänglich. Durch die Verwendung von Trockenstrich konnte der schallentkoppelte Fußboden sofort verlegt werden. Alle Bäder sind pünktlich fertig.

Nutzen für den Auftraggeber:

- Kurze Bauzeit
- Zufriedene Mitglieder
- Gute Qualität der Bäder
- Leitungen entsprechen der Trinkwasserverordnung
- Festpreis und fester Termin
- Kein Leerstand / Mietausfall während der Modernisierung
- Ein Großteil der Bäder hat jetzt barrierefreie Duschen, was vor allem den vielen älteren Mietern entgegenkommt

Fazit:

Stefan Rohr, technisches Bestandsmanagement WOGGE Kiel: „Wir haben in den vergangenen Jahren viele Sanierungen mit einzelnen Gewerken durchführen lassen, wo ständig drei bis vier Handwerker in die Wohnung rein und wieder raus 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.“

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

Bad- und Strangsanierung hoch 4

EWG Hagen eG lässt in vier Hochhäusern insgesamt 118 Bäder plus Stränge von Blome sanieren



Projekt: Erneuerung von dreimal 26 Bädern inklusive Leitungsstränge in bewohntem Zustand

Zeitraum: Herbst 2013 und Mai 2014 sowie 2015

Auftraggeber: EWG Hagen eG

EWG Hagen eG wurde am 18. Dezember 1892 gegründet. Heute hat sie 2.881 Mitglieder sowie 15 Mitarbeiter in Voll- und neun in Teilzeit. Sie verfügt über 362 Häuser mit 2.509 Wohnungen und 608 sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Ausgangssituation:

Die Häuser und auch die Stränge stammen aus den 60er Jahren. Die Bäder selbst sind überwiegend um die 40 Jahre alt, einige auch neuer. Sie müssen dringend saniert werden. Einige Mieter haben inzwischen Bedarf an barrierefreien Bädern. Die Wohnungen lassen sich auch nicht mehr so gut vermieten.

Wunsch des Auftraggebers:

Die Stränge sollen erneuert und die Bäder barrierefrei gestaltet werden, so dass sie alle Altersgruppen ansprechen und die Wohnungen wieder besser vermietet werden können. Alle Modernisierungsarbeiten sollen im Bestand und in möglichst kurzer Zeit ausgeführt werden, um die Mieter so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Eine große logistische Herausforderung, da die Häuser jeweils 13 Stockwerke haben und nur ein Treppenhaus und ein Aufzug für Mieter, Monteure und Materialtransport zur Verfügung stehen.

Lösung:

Blome entwickelt ein spezielles Konzept für diese Sanierung, die erst durch das Bad-Wand-System machbar wird. Um die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten, werden je 13 Bäder gleichzeitig saniert. Zuerst die linke Seite des Hauses, dann die rechte. Um das logistische Nadelöhr in Form von nur einem Aufzug zu entschärfen, wird das Material für einen Teil der Bäder bereits vorab angeliefert und in leer stehenden Wohnungen untergebracht. Jedes Bad wird zudem von nur einem Monteur in nur fünf bis zehn Arbeitstagen modernisiert. So wird die Zahl der Handwerker, die gleichzeitig den Aufzug benutzen müssen, deutlich reduziert – insbesondere im Vergleich zu einer herkömmlichen Sanierung, bei der nicht nur ein, sondern fünf bis sieben verschiedene Handwerker pro Bad nötig gewesen wären. Möglich ist dies durch den hohen Grad der Vorfertigung der Blome-Bäder, die nur noch am Einbauort montiert werden müssen. Alle Badezimmer sind nun barrierefrei und haben ebenerdige Duschen und verbreiterte Türen, durch die auch ein Rollstuhl oder Rollator hindurch passt. Die Baustelle wird sogar zum Vorzeigeprojekt für andere Wohnungsunterneh-

men, die ebenfalls Bäder in großen Stückzahlen modernisieren wollen.

Nutzen für den Auftraggeber:

- Modernisierung aller 78 Bäder aus einer Hand und in einem Rutsch
- Kurze Bauzeit von nur 5 – 10 Tagen pro Bad
- Gesamtdauer von nur 4 Wochen pro Haus
- Modernisierung im Bestand
- Festpreis und fester Termin
- Barrierefreie Bäder, die für alle Zielgruppen attraktiv sind
- Alle Wohnungen wieder vermietet
- Zufriedenere Mieter

„Wir haben nur positives Feedback über die Arbeiten mit Blome auf unseren 13 Stockwerken erhalten.“

Deshalb läuft bereits ein neues Projekt mit 40 Wohneinheiten und weitere Bad-Sanierungen sind in Planung.“

Ingrid Wagner, Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin EWG Hagen eG



Fazit:

„Die Resonanz der Mieter fiel sehr positiv aus. Aus anfänglichen Vorbehalten wurde bald Vorfreude. Viele fragen schon, wann sie denn endlich an der Reihe sind“, berichtet Dipl.-Ingenieur Martin Schulte von der EWG Hagen. „Zudem sind alle Wohnungen, die aus logistischen Gründen während der Baustellenphase leer standen, inzwischen wieder vermietet. Wir können Blome uneingeschränkt weiter empfehlen.“



Blome GmbH & Co. KG, Graf-Zeppelin-Str. 12, 33181 Bad Wünnenberg
Tel.: 02957 / 984 28-0, E-Mail: info@blome.org