



Von Grund auf saniert präsentieren sich die Mehrfamilienhäuser der WGM heute optisch wie technisch auf Neubau-Niveau.

Viega-Rohrsysteme unterstützen zügige Umsetzung: Im bewohnten Zustand komplett saniert

Im bewohnten Zustand lässt die Wohnungsgesellschaft Münsterland (WGM) unter anderem die Sanitärausstattung ihrer Mehrfamilienhäuser an Bishopink- und Kleihorststraße erneuern. Dass das pro Strang binnen 14 Tagen komplett erledigt ist, dafür sorgen die Fachhandwerker der Eugen Buring GmbH aus Münster – und der Viega-Systemverbund, denn „der stellt von der Kellerverteilung bis zur Vorwand sicher, dass sämtliche Installationen reibungslos und damit ohne Zeitverlust möglich sind“, sagt Bauleiter Thomas Stetskamp.

Die Zukunft des Bauens, und damit die Zukunft der Wohnungsgenossen- und -gesellschaften, liegt im Bestand. Zwischen 2006 und 2020 wird so das reale Modernisierungsvolumen um knapp 10 auf rund 90 Mrd. Euro anwachsen. Der Neubau hingegen setzt seine Talfahrt fort und landet 2020 bei weniger als 40 Mrd. Euro. Das prognostiziert die Heinze Marktforschung. Der Bundesverband der Bauwirtschaft sieht die Situation ähnlich. 2006 bestand danach ein sanierungsbezogener Investitionsbedarf von etwa 80,5 Mrd. Euro. Im Neubau waren es hingegen nur 49 Mrd.

Bei der Wohnungsgesellschaft Münsterland kann man diese Entwicklung nur bestätigen. Insgesamt 6500

Wohnungen hat die WGM im Bestand, viele davon aus den 60er-Jahren und daher mit entsprechendem Sanierungsbedarf. 2007 investierte die WGM so beispielsweise mehr als 10 Mio. Euro, um ihren Wohnungsbestand sukzessive zu modernisieren. Wie die an der Bishopink- und an der Kleihorststraße gelegenen Mehrfamilienhäuser. Jeweils sechs Familien wohnen in den 1958 errichteten Häusern, etliche Mieter schon seit dem Erstbezug – und aufgrund der günstigen Mieten sowie der komfortablen Lage nahe des Aasees möchte keiner diese Wohnung aufgeben. Selbst dann nicht, als die Häuser „in die Jahre gekommen waren“ und immer wieder Reparaturen aufgrund von Rohrbrüchen notwendig wurden

oder es bei der Warmwasserversorgung durch zugesetzte Leitungen zu Komforteinbußen kam. Die WGM fasste die sich daraus ergebende Aufgabenstellung wie folgt zusammen: „Die Gebäude mussten komplett in bewohntem Zustand saniert werden. Bei den energiesparenden Maßnahmen war das kein Problem, denn die Fassaden ließen sich von außen dämmen. Bei der Erneuerung der Sanitärausstattung aber war ein Konzept gefordert, das die Mieter möglichst wenig beeinträchtigte.“

Konzept mit Praxiserfahrung

Schnell wurde dabei deutlich, dass ein solches Konzept ein hohes Maß an Praxiserfahrung voraussetzt. Mit dem Fachhandwerksunternehmen

Buring fand sich „direkt vor der Haustür“ ein Partner, der diese Erfahrung mitbrachte und gleichzeitig als Generalübernehmer auftreten konnte. Schon seit Jahren für die WGM im Bereich Heizung/Sanitär tätig, war hier nicht nur das Wissen um den Kunden und seine speziellen Anforderungen vorhanden, sondern auch ein hinreichend großer und qualifizierter Mitarbeiterstamm.

Mit intensiver Vorbereitung – beispielsweise einer genauen Bestandsaufnahme in jeder Wohnung vor Sanierungsbeginn –, straffem Zeitmanagement und der Bildung aufeinander einge-



■ Stand der Technik aus den 60er-Jahren: Die Übertragung von Körperschall spielte bei der Rohrverlegung damals wohl eine eher nachgeordnete Rolle...

spielter Handwerker-Teams waren schließlich die organisatorischen Rahmenbedingungen gesetzt. Vom Abbau der Küche oder dem Abbruch der alten Sanitärgegenstände im Bad bis zur Endreinigung nach Abschluss der Sanierung gab es schließlich keinen einzigen Arbeitsschritt, der nicht erfasst, bewertet und in die minutiöse Ablaufplanung eingebunden worden wäre.

Frage des Systems

Mindestens ebenso wichtig war aber schon in der Vorbereitungsphase die Festlegung



■ Mit der Systemtechnik von Viega, wie hier dem Steptec-Vorwandprogramm, ließen sich die Bäder ablauf-optimiert in kürzester Zeit kernsanieren.

auf die zu installierende Technik, so Büring-Geschäftsführer Detlef Büring: „Ab Hausanschluss nicht nur sämtliche wasserführenden Rohrleitungsnetze zu erneuern, sondern letztlich termingerecht Bad und Küche schlüsselfertig innerhalb von nur 14 Tagen zu übergeben, ist schon bauseits mit vielen Risiken verbunden. Deswegen wollten wir zumindest in der Installationstechnik weitere von Anfang an ausschließen und haben in enger Abstimmung mit der WGM durchgängig auf den Viega-Systemverbund gesetzt.“

In fast schon klassischer Weise sind daher Kellerverteilung und Steigestränge aus dem Kupfer-Rohrsystem Profipress aufgebaut, während



■ Dank der erst auf der Baustelle abgelängten Schienen des Steptec-Vorwandsystems lässt sich jeder Zentimeter Raum nutzen. Gerade bei Arbeiten im Bestand, wo die Bäder nicht beliebig zu vergrößern sind, ist das ein entscheidender Vorteil.

für die Etagenverteilungen einschließlich Zirkulation das von der Rolle zu verlegende formstabile Sanfix Fosta-Rohr zum Einsatz kam. „Unter den räumlichen und zeitlichen Bedingungen Rohrverbindungen zu löten oder vor



■ Pressverbindungstechnik bei sämtlichen Rohrinstallationsarbeiten war für die Büring-Fachhandwerker ein Muss, denn anders hätte sich der enge Zeitrahmen keinesfalls einhalten lassen.



■ Die Mieter bei den Sanierungsarbeiten „mitzunehmen“ sieht Bauleiter Stetskamp als zwingende Voraussetzung dafür an, dass eine derart unter Zeitdruck stehende Sanierung reibungslos ablaufen kann.

dem Armatureneinbau Gewinde aufwendig anzurauen und einzuhanfen, wäre schlichtweg nicht möglich gewesen“, argumentiert Bauleiter Stetskamp.

Die Zeitersparnis bei gleichzeitiger Sicherung des Qualitätsniveaus war auch der Grund, warum die WGM in Zusammenarbeit mit dem Fachunternehmen Büring den Systemverbund über die Rohrleitungen hinaus bis hin zur Ausgestaltung der Badezimmer fasste und dafür ergänzend das Vorwandprogramm

Steptec ausschrieb. Erst auf der Baustelle auf die exakte Länge gebracht und dann per Verbinder zusammengesetzt, sind mit diesem System passgenaue Vorwandkonstruktionen vor Ort ebenso möglich wie die teilweise Vormontage in der Werkstatt. Aus Sicht der Münsteraner Fachhandwerker kann kein anderes Vorwandssystem so viel Flexibilität bieten. Vor allem, weil das Programm mit den entsprechenden feuchtraum-geeigneten Gipskartonplatten beplankt als „Steptec-Sys-

temschächte“ die gerade im Geschosswohnungsbau wichtigen Auflagen des Brand- und Schallschutzes erfüllt, selbst wenn die Vorwandkonstruktion nahezu beliebig um Spülkästen, Halteplatten für Stützgriffe oder Waschtisch-Module ergänzt wurde.

Seniorenfreundliche Flexibilität

Der Wohnungsgesellschaft Münsterland kam die Flexibilität des Vorwandsystems aber noch aus einem anderen Grund entgegen: Die WGM

nutzte die Sanierungsmaßnahme, um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter entsprechend die Bäder zumindest seniorenfreundlich auszugestalten. So wurden die WCs auf Wunsch höher als in der Norm vorgegeben montiert, zusätzliche Stützgriffe angebracht oder im Duschbereich besonders flache Duschtassen installiert.

Dass sich diese Investitionen von immerhin rund 750000 Euro pro Gebäude für die Mieter wie für die Wohnungsgesellschaft rechnen, steht für die WGM außer Frage: „Gefördert durch die KfW haben wir bei den sanierten Gebäuden energetisch den KfW-60-Standard erreicht, also das gängige Neubau-Niveau. Auf diesem Niveau bewegt sich jetzt ebenfalls der Ausstattungsstandard von Bädern und Küchen, beispielsweise mit der jederzeit gewährleisteten Verfügbarkeit von Warmwasser selbst bei hohen Zapfmengen.“ Der Wohnkomfort ist also deutlich gestiegen, ohne dass die Mietbelastung höher würde, da die Energieeinsparungen die notwendige Anhebung des Mietzinses weitgehend ausgleichen.

Um Vollvermietung wie bisher braucht sich die Wohnungsgesellschaft Münsterland damit in ihren Mehrfamilienhäusern also wohl auch in Zukunft keine Gedanken zu machen. ■

Bilder: Viega

® Internetinformationen:
www.viega.de

Nachgefragt

IKZ-FACHPLANER: Was ist aus Ihrer Sicht unbedingt zu beachten, wenn ein Mehrfamilienhaus im bewohnten Zustand saniert werden muss?

Büring: Entscheidend ist, die Mieter frühzeitig mit „ins Boot zu holen“. Durch umfassende Informationen werden so schon im Vorfeld eventuelle Ängste oder Widerstände abgebaut, das erleichtert die spätere Arbeit enorm.

IKZ-FACHPLANER: Und wenn doch etwas nicht nach Plan verläuft?

Büring: Für solche Fälle haben wir ein spezielles Baubüro mit einem Mitarbeiter eingerichtet, der für die Mieter jeden Tag als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Das schafft vor allem dann eine Vertrauensbasis, wenn dieser Mitarbeiter auch direkt Entscheidungen treffen und so den Mietern helfen kann.

IKZ-FACHPLANER: Wie wichtig ist das Verhältnis

Mieter / Fachhandwerker generell?

Büring: Dieses Verhältnis spielt eine entscheidende Rolle, und zwar ausgehend von den Fachhandwerkern. Erst wenn sie Verständnis für die Mieter entwickeln und die



■ Detlef Büring sieht in dem mit der WGM umgesetzten Sanierungskonzept für sein Unternehmen ein potenzielles Geschäftsfeld für die Zukunft, denn „solche Aufgabenstellungen werden künftig zweifellos häufiger kommen.“

Baustelle so zu ihrer eigenen machen, entwickelt sich automatisch ein rücksichtsvolles Arbeiten, durch das sich viele potenzielle Probleme schon im Vorfeld lösen.

IKZ-FACHPLANER: Wie bereiten Sie Ihre Mitarbeiter auf solche Baustellen vor?

Büring: Wir setzen seit Jahren immer den gleichen, eigenen Mitarbeiterstamm bei solchen Sanierungen ein. Das heißt, die Mitarbeiter haben schon ein entsprechendes Grundverständnis. Zudem wird in den regelmäßigen Besprechungen der Punkt „Umgang mit den Mietern“ immer wieder thematisiert. Am nachhaltigsten aber wirkt, was von den Mietern zurückkommt: Wenn die nach einer harten Arbeitswoche Grillwürste oder belegte Brötchen spendieren, weil sie mit unserer Arbeit so zufrieden waren, ist das für die Mitarbeiter das größte Lob. ■