

# Intelligente Sanitärkonzepte für die Wohnungswirtschaft

Die Immobilienwirtschaft steht in den nächsten Jahren vor großen Aufgaben: Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung müssen über 270.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden. Gleichzeitig ist die Renovierung vieler Bestandsgebäude unumgänglich.

## Pilot-Wohnungsprojekt in Recklinghausen

Bis Ende 2020 möchte Vivavest, einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen, mit mehr als 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr sowie im Münsterland etwa 4.500 Wohnungen neu bauen. Zusätzlich werden laut Unternehmensangaben jährlich gut 1.500 Wohnungen modernisiert. Im Rahmen der Modernisierung einer 3-Zimmer-Wohnung in Recklinghausen testeten die Wohnungsleute mit Marktneuheiten und bewährten Produkten vom Anbieter Ideal Standard, wie sich ein fortschrittliches Badkonzept mit bodenebener Dusche auf kompakter Fläche gestalten lässt.

Zum Einsatz kamen ein AquaBlade-WC, Tesi-Armaturen, ein Connect Air-Waschtisch sowie eine UltraFlat S-Duschwanne in Kombination mit dem Idealrain-Brausesystem. Das Pilotprojekt besagter Wohnung mit 62 m² dient als anschauliches Beispiel einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit, wo Ausstattungsstandards zeitgemäß und praxistauglich in der Breite der Nutzung weiterentwickelt werden.

Um die Ausstattung der Wohnungen im Sinne der nachhaltigen Unternehmensausrichtung zu steuern, habe der Fachbereich Technische Produktentwicklung/Umwelt gemeinsam mit Kollegen aus der Technik, der Bestandsbewirtschaftung, dem Einkauf, der für Wartung verantwortlichen Fachabteilung sowie den konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen eine Entscheidungs-Matrix für die Festlegung von Bauteilen entwickelt.

Diese Matrix bildet auch zukünftig die Grundlage für verschiedene Arbeitskreise und Entscheidungsgremien. „Neben den Investitions- und Lebenszykluskosten und der ökologischen Bewertung sind unter anderem die Verfügbarkeit bei Großhändlern sowie eine nutzerfreundliche Funktionalität von Bedeutung“, so Dirk Büsing, Leiter des Fachbereichs Technische Produktentwicklung/Umwelt.

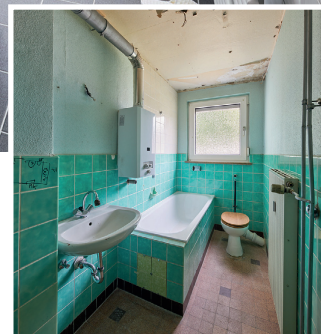
Nicht zuletzt die langfristig sichere Zulieferung der Produkte und eine tragfähige Kostenstruktur haben die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsanbieter und Sanitärhersteller beim genannten Modernisierungsprojekt gesichert.

## Barrierefreiheit im Bad wird immer wichtiger

Die Modernisierung wurde zugleich genutzt, um das Einsatzpotenzial von Marktneuheiten und Standard-Produkten der belgischen Sanitäranbieter zu erproben. Auf einem lang gestreckten, schmalen Zimmergrundriss wurde schließlich ein Bad reali-



**Vorher, nachher: Pilotprojekt in einer 3-Zimmer-Wohnung: Zum Einsatz kamen ein AquaBlade-WC, Tesi-Armaturen, ein Connect Air-Waschtisch sowie eine UltraFlat S-Duschwanne in Kombination mit dem Idealrain-Brausesystem.**



Quelle: Ideal Standard

siert, „das maximale Bewegungsfreiheit ermöglicht und den allgemeinen Erwartungen von Mietern an modernen Wohnkomfort entspricht“, so Ideal. Mit Blick auf die demografische Entwicklung und einem stetig steigenden Anteil älterer Mieter geht es dabei aber nicht nur allein um intelligente Lösungen auf kleinem Raum, sondern natürlich vermehrt um altersgerechte Lösungen wie eben barrierefreie, bodenebene Duschen als Grundausrüstung im Bad.

## Trinkwasserlösung aus einer Hand

Auch beim Thema Legionellen und deren wirksamen Schutz ist man sich bei Vivavest mit dem Anbieter Ideal Standard handelseinig geworden. Bereits seit 2014 wird die Wohnungswirtschaft durch die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zur Legionellenprüfung stärker in die Pflicht genommen.

„Wir standen hierzu mit verschiedenen Armaturen-Herstellern im Dialog. Ziel war es, zur Vorbeugung gegen eine mögliche Verunreinigung des Trinkwassers mehr zu tun als gesetzlich gefordert ist. Wir haben uns diesem Thema in besonderer Weise geöffnet und eine technische Lösung eingebracht, die relativ einfach und schnell zu realisieren war“, erklärt Büsing die Lösung. Die besteht nun im Wesentlichen darin, dass eine spezielle Waschtischarmatur (WT-EHM Ceraplan III Grande) mit einem Laminarstrahlregler ausgestattet wurde, der auch den besonderen Hygieneanforderungen von Krankenhäusern entspricht. Eine Modifikation, die bewirke, dass sich beim Ausströmen des Wassers keine Aeerosole mehr bilden, so ein Sprecher des Herstellers. Im Wasser vorhandene Legionellen oder andere Verunreinigungen würden nicht mehr aufgewirbelt, denn sie fließen mit dem Wasser ab und können somit nicht in die Atemwege gelangen. Diese Spezialausführung soll künftig zur Standardausstattung bei den Wohnungen von Vivavest gehören.

## Neue Ideen für die Wohnungswirtschaft

Was angesichts brummender Baukonjunktur und vollen Auftragsbüchern im Handwerk alles möglich erscheint, soll die speziell für die Wohnungswirtschaft aufgelegte Broschüre der Viega-Gruppe aus Attendorf verdeutlichen. Hier werden technische und zugleich wirtschaftliche Lösungen aus dem eigenen Systemverbund aufgezeigt. Dabei gehe es in erster Linie um neue Produktideen zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit. „Wir erhöhen den Komfort und senken gleichzeitig die Instandhaltungsintervalle“, heißt es selbstbewusst. Gemeint ist u. a. das Flächentemperiersystem Fonterra, das die so genannte „zweite Miete“ dämpfen soll.

„Es gilt generell, Installationen mit zeitweisen Nutzungsunterbrechungen zuverlässig vor Stagnation oder kritischen Temperaturen zu schützen, zum Beispiel durch automatisierte Spülaussparungen“, so Dr. Christian Schauer, Leiter Kompetenzzentrum Trinkwasser von Viega.

Weitere Angebote, um die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft zu begegnen: Die Installation einer Fußbodenheizung oder eines Badablaufs für bodengleiches Duschen bei geringen Bodenaufbauhöhen im Bestand – somit barrierefrei – und ebenda die Sicherung der Trinkwasserhygiene. Auch das komplexe Thema, wie sich Vorgaben beim vorbeugenden Brandschutz in Neubauprojekten abnahmesicher und einfach umsetzen lassen, wird als Beispiel genannt.

## Montagefreundliche Vorwandsysteme sparen Zeit

Die Mieter bzw. Bewohner bevorzugen ein pflegeleichtes und individuelles Bad mit altersgerechter Ausstattung. Gerade in Gebäuden mit vielen Wohneinheiten – ob Alt- oder Neubau – bieten in diesem Falle Vorwandsysteme ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und somit eine praxisgerechte Lösung. Michael Isfort, Tece-Produktmanager für die Vorwandtechnik, sieht ein enormes Potenzial gerade auch im Bestandsbau der Wohnungsgesellschaften. Hier könne bei ohnehin notwendigen Renovierungen sehr zügig und sauber in Anwesenheit der Bewohner der Umbau erfolgen, zumindest die Toilette soll bereits am selben Tag wieder einsatzbereit sein. Das exakte Ausmessen zuvor und die gut vorbereitete Vorplanung mache dies möglich. Isfort nennt als weiteres Argument bei der Badinstallation die Möglichkeiten des Ausflockens beim Thema Brandschutz. Die Gewährleistung übernehmen dann die Lieferfirmen des Dämmmaterials.



Quelle: Kaldewei

**Die neue Badewanne Cayono Duo soll laut Hersteller die perfekte Lösung für preis- und designbewusste Bauherren und Modernisierer bieten. Mehr Funktionalität gibt es dazu.**



Quelle: ZVSHK

**Richtige Planung durch einen Sanitär-Fachbetrieb ist das A und O bei der Badgestaltung für alle Generationen.**



Quelle: ZVSHK

**Früher an später denken erspart teure Umbaumaßnahmen. Optischer Anspruch und barrierefreie Badgestaltung funktionieren dabei in kleinen wie größeren Bädern.**

## Badewanne mit Langzeitgarantie

Mit besonderem Blick auf die Wohnungswirtschaft agierte auch der Hersteller Kaldewei mit seinem neuen Wannenprogramm. Investoren und Betreiber von Mietobjekten müssen sehr genau abwägen, wie sich die Attraktivität ihrer Objekte und deren Wirtschaftlichkeit ideal vereinbaren lassen. In diesem Sinne wurde die Modellfamilie Cayono entwickelt. Die Badewanne Cayono Duo wie auch die Duschfläche Cayonoplan aus Stahl-Email werden nach Meinung der Anbieter zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis – und das mit einem Garantieversprechen von 30 Jahren – am Markt angeboten.



**Der Autor**  
Hans-Jörg Werth, freier Journalist