Ferienpark Hahnenklee, Strangsanierung
Information zum Sachstand 03 - 2020

Schlussbericht Details Wohnung Typ „C“

Im Wohnungstyp „C“ musste zur Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Lüftungskanäle der Schacht auf der gesamten Breite hinter der Küche geöffnet werden. Dafür war es erforderlich die Küche auszubauen. Da auch die Bodenabläufe auf Grund starker Rostschäden, bzw. schon durchgerostet sind, muss auch die Duschwanne neu und direkt über den Schacht angeschlossen werden, um den Bodenablauf stilllegen zu können. In Einzelfällen musste dazu die Dusche ausgebaut werden.
(Bild 1.1-1.4)

An dem Schacht im Gäste-WC waren die Abwasserleitungen der Waschbecken im Bad und das Handwaschbecken im Gäste-WC angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen aus Stahlrohr wurden in der abgehängten Decke im darunter liegenden Bad, durch die Wand zwischen Bad und Gäste-WC an die Fallleitung im Gäste-WC geführt und angebunden.

Nach dem Öffnen der Schachtwand und der abgehängten Decke, wurde festgestellt, dass die Abwasserleitungen zu den Waschbecken im Bad und dem Gäste-WC ebenfalls stark angerostet bzw. fast vollständig durch Ablagerungen und Rost verschlossen waren. Zudem fehlten im Bereich der Deckendurchführungen die erforderlichen Brandschutzschotts.
Die Leitungsführung konnte so nicht wieder ausgeführt werden, da die entsprechenden handgefertigten Formteile nicht zur Verfügung stehen.
Die vorhandenen Rohrkonstruktionen wurden aus Stahlrohr in einem Stück,- geschweißt und passgenau außerhalb von Normen hergestellt und eingebaut.

Die Stahlrohrleitungen für Kaltwasser wurden vor ca. 20 Jahren mittels Sandstrahl gereinigt, und mit flüssigem Epoxidharz ausgekleidet. Trotz dieser Maßnahme haben sich die Leitungen, insbesondere in Abzweigen und anderen Formstücken stark zugesetzt. Zukünftige Probleme sind vorprogrammiert. Die kurzen Rohrstücke im Schacht hinter der Küche zur Anbindung der Dusche, Küche und WC wiesen ebenfalls starke Nutzungserscheinungen auf. Nicht zu vernachlässigen ist der hygienische Aspekt.

Es wurde festgestellt, dass die Abwasserleitungen im Zuge der Sanierung mit ausgetauscht werden müssen, damit nicht im Anschluss der Sanierung erneut Schäden an den Leitungen auftreten. Ein wiederholtes Ausbauen der Duschtasse bzw. der abgehängten Decke im Bad, und Öffnen der Schächte hinter der Küche und im Gäste-WC führt zu unnötigen und unerwünschten Mehrkosten.
(Bild 2.1-2.4)

Hier wurden im Zuge der Sanierung alle Wasserleitungen erneuert, um zu vermeiden, dass kurz nach der Sanierung erneut Schäden auftreten, die ein wiederholtes Ausbauen der Dusche und öffnen des Schachtes erforderlich machen.
Um hier unnötige Folgekosten zu vermeiden wurden die vor beschriebenen Leitungen im Zuge der Sanierung ausgetauscht.

Die Eigentümer hatten die Möglichkeit, die Wasserleitungen im Sondereigentum, ab Schachtwand innerhalb der Zwischendecke bis zu den Sanitärobjekten, Waschbecken im Bad und Gäste-WC so das Gäste-WC im Zuge der Sanierung bei zusätzlichen Kosten mit zu erneuern.
(Bild 3.1/3.2)

Da im Bereich der Duschwanne und unterhalb der Waschbecken im Bad und Gäste-WC, im Bereich der Wasserzähler mit Abstellern die Fliesen nicht zerstörungsfrei entfernt werden konnten, mussten die Bereiche erneuert werden.
Fliesen, die aus der Bauzeit des Objektes eingebaut wurden sind auf dem Markt nicht mehr zu beschaffen. Auch für später von Eigentümern ersetzte Fliesen sind meistens nicht mehr erhältlich. Einige Eigentümer hatten ausreichend Ersatzfließen gelagert.
(Bild 4.1/4.2)

Es bietet sich hier also an, die Fliesen (sowie die Sanitärgegenstände) durch den Eigentümer zu erneuern, um im Anschluss ein gesamtrenoviertes Bad nutzen zu können und viele Jahre keine Reparaturen ausführen zu müssen.
(Bild 5.1/5.2)

Die Anschlüsse für die Küche erfolgten im geöffneten Schacht ohne Probleme. Abwasser und Trinkwasserleitungen wurden im Zuge der Sanierung bis in die Küche neu verlegt und neue Eckventile eingebaut. Die Küchen wurden nach Abschluss der Arbeiten wieder eingebaut und angeschlossen.
Der Schacht wurde mit doppellagiger Beplankung wieder verschlossen und tapezierfähig, gefliest oder mit alternativen Belägen nach Wahl der Eigentümer hergestellt.

(Bild 6.1/6.2)

Die Lüftungsanlage wurde im Bad, Gäste-WC und Küche mit zum Lüftungssystem passenden einstellbaren Abluftelementen hergestellt. Das Lüftungssystem darf nicht durch andere Bauteile ausgetauscht oder ergänzt werden, wie z. B. Dunstabzugshauben, Badventilatoren oder ähnliches. Durch Änderungen ist die Funktion der Lüftungsanlage in alle Etagen des betreffenden Lüftungsstrangs gestört, und Geruchsbelästigungen werden auftreten.
Eigentümer, die die Vorgaben nicht befolgen, müssen für ggf. anfallende Kosten bzw. Schadensersatzforderungen anderer Eigentümer aufkommen.

Für die Sanierung der Leitungen außerhalb des Schachtes (im Sondereigentum), ist mit einer finanziellen Belastung von ca. 1.250 € Brutto zu kalkulieren. Diese kann vom eingesetzten Material, ausführenden Firma und Aufwand abweichen.

Fazit:

Sollte der Eigentümer sein Bad nicht im Zuge der Sanierung sanieren, wird der Istzustand wiederhergestellt.
Wenn die ursprünglichen Fliesen nicht oder in ausreichende Menge vorhanden sind bzw. nicht mehr beschafft werden können, wird mit weißen Fliesen die geöffnete Fläche geschlossen.

Für Eigentümer, die ihr Bad/WC nicht gleich sanierten und auch die Wasserleitungen nicht erneuern wollten, wurden die Wasserleitungen aus dem Hauptschacht bis in die Zwischendecke geführt und hier wieder mit den verbliebenen Leitungen verbunden. Damit wird sich ein nochmaliges Öffnen des Schachtes bei Austausch der beschriebenen Leitungen hinter der Küche erübrigen.
Jedoch muss dafür die abgehängte Decke in der darunter liegenden Wohnung geöffnet werden um die Leitungen zu erneuern. Dabei ist das Brandschutzschott in der Decke wieder fachgerecht herzustellen.
Eine alternative Leitungsführung ist wegen der baulichen Gegebenheiten nicht bzw. schwer möglich.

Somit wurde hier die wirtschaftlichste Möglichkeit für die Eigentümer geschaffen.

Es ist jedoch zu empfehlen, die Bäder im Zuge der Sanierung durch die Eigentümer gleich auszuführen. Zumindest aber die Erneuerung der Wasserleitungen innerhalb der Zwischendecke. Die Eigentümer der darunter liegenden Wohnung würden sicher dankbar sein, wenn die abgehängten Decken nicht wieder geöffnet werden müssen.

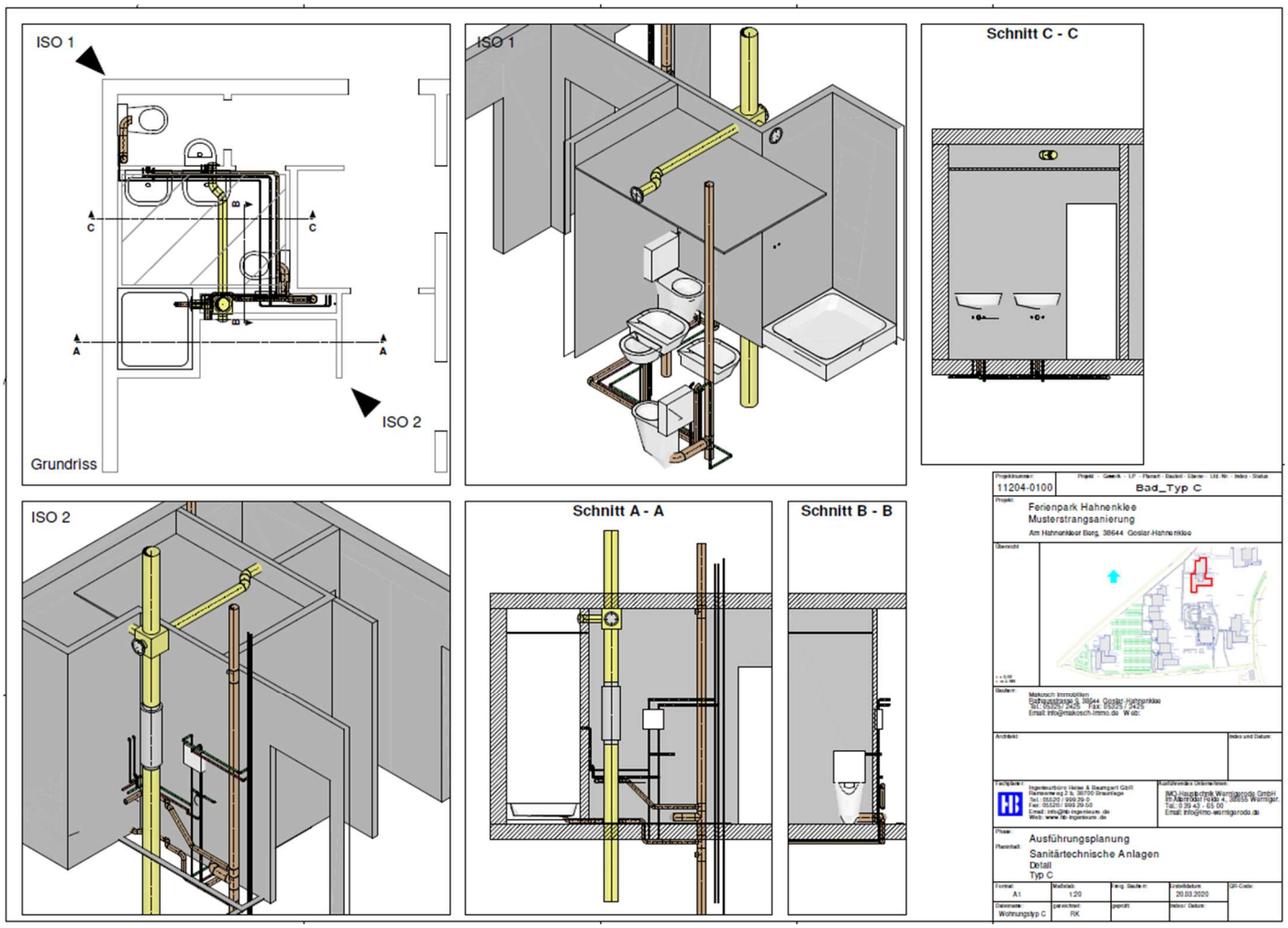
Hahnenklee, 21.10.20

Der Verfasser

Hartmut Lange

In Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Verwaltung und dem Ingenieurbüro Heise & Baumgart.

Plan zur Strangsanierung Wohnungstyp „C“



Bilder zur Sanierung Wohnungstyp „C“

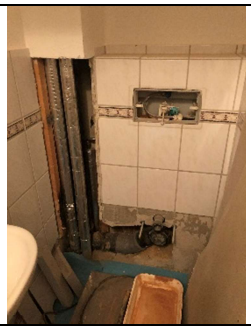
Bild 1.1
Geöffneter Schacht hinter der Küche, Küche ausgebaut

Bild 1.2
Bodenablauf starke Rostbildung und fast zugesetzt

Bild 1.3
Leitungsverlauf und Schacht im Gäste-WC

Bild 1.4
Leitungsführung durch die Decke zu den Waschbecken im Bad und Gäste-WC, Lüftungsleitung ins Gäste-WC

Bild 2.1 Kaltwasserleitung im Bogen stark zugesetzt mit Ablagerungen	Bild 2.2 Kaltwasserleitungen teilweise starker Rostansatz	Bild 2.3 Leitungsverlauf zu den Waschbecken im Bad von unten durch die Decke ohne Brandschott	Bild 2.4 Abwasserleitung der Waschbecken innerhalb der Zwischendecke im Durchlass zur Fallleitung im Gäste-WC, stark verrostet und fast zugesetzt.
Bild 3.1 Die Trinkwasserleitungen wurden im Versorgungs-schacht komplett erneuert	Bild 3.2 Leitungsverlauf innerhalb der Zwischendecke, Erneuern durch Eigentümer oder wieder anschließen nach der Schachtwand	Bild 4.1 Dusche neu angeschlossen, direkt in den Schacht geführt. Öffnung wird Revisionsklappe oder geschlossen	Bild 4.2 Anschlüsse für die Waschbecken im Bad, hier neue Rohre und ein Waschbecken wird stillgelegt. Fliesen müssen ersetzt werden, Wand und Boden

			
Bild 5.1 Das Gäste-WC wurde wieder-hergestellt, weiße Fließen sind in vielen Größen noch erhältlich	Bild 5.2 Die völlig zerbröselte Heizungsdämmung im Schacht, Gäste-WC wurde ersetzt und die Decke mit Brandschotts geschlossen	Bild 6.1 Küche wie vorhanden wieder eingebaut, Rückwand mit Kunststoffplatten belegt	Bild 6.2 Küche wie vorhanden wieder eingebaut, Rückwand mit Kunststoffplatten belegt