

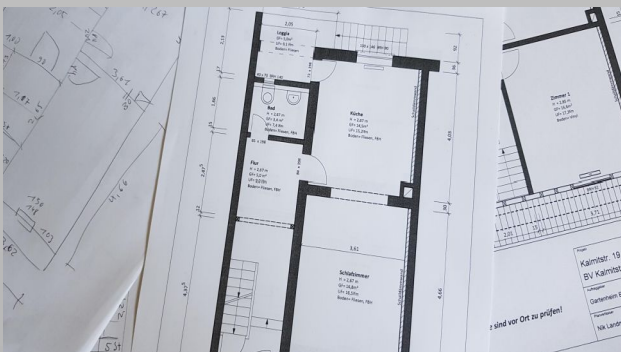
## Tätigkeiten der Genossenschaft

Zu den Tätigkeiten der Genossenschaft gehören Instandhaltung und Modernisierung, besonders die Einfamilienhäuser der Genossenschaft aus den 1920er Jahren bedürfen besonderer Aufmerksamkeit bei der Sanierung.



Neben der üblichen Maßnahmen wie Erneuerung der Haustechnik sind oft auch individuelle Eingriffe in den Grundriss nötig, weil z.B. ein Bad fehlt oder ein Wanddurchbruch gewünscht wird.

Auch treten immer wieder alte Bauschäden zutage, z.B. ein Wasserschaden der unbemerkt geblieben ist, Kriegsschäden oder Schäden an Tragwerk und Fundamenten.



Die Sanierungen folgen dem Stand der Technik und unserem Gartenheim-Standart, die Grundrisse sollten den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und familientauglich sein. Eine Herausforderung sind auch die zunehmenden energetischen Anforderungen an unsere Altbauten.

## Baumstr. 12, Befund

Das Einfamilienhaus in der Baumstr. 12 wurde nach längerem Leerstand umfangreich saniert. Zwar war das Haus gut gepflegt, doch musste die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht werden. Auch der Keller war entsprechend marode und so feucht dass schon der ein oder andere Stahlträger durchgerostet war. Es tauchten aber noch weitere Überraschungen auf.



Eine Decke im Obergeschoss hing stark durch und schwang unangenehm beim Gehen, eine statische Untersuchung ergab einen Defizit im Balkenquerschnitt. Es musste also zusätzlich die Holzdecke verstärkt werden.



Bei einer Wand im Erdgeschoss war das Holzauflager durch gefault, die Wand musste weg und Stahlträger wurden zur Lastabnahme eingebaut – ein offener Grundriss entstand.



Das Bad im Obergeschoss sah zunächst optisch gut aus, jedoch waren die Mosaikfliesen unfachmännisch verlegt und locker, später stellte sich heraus dass die darunter liegende Holzbalkendecke durch gefault war. Das Bad hing sprichwörtlich an einem seidenen Faden.



### Baumstr. 12, Ausführung

Das vorhandene Gäste-WC wurde vergrößert und „tiefergelegt“, dadurch kann der Zugang über das Erdgeschoss erfolgen, nicht wie bisher provisorisch über ein Treppenpodest.



Im Keller ist seit Jahren nichts gemacht worden, die Wände feucht und überall loser Putz, dieser war schnell entfernt. Neben der Sanierung der Grundleitungen ist der neue Wandaufbau mit Biokalkputz die zweite wichtige Maßnahme der Kellersanierung.



Die Anforderungen an die Elektroinstallation sind heute größer denn je, es gibt nicht nur mehr Stromabnehmer in den Wohnungen sondern auch einen größeren Bedarf an Datenkabeln, TV-Anschlüssen usw.



Hier sieht man nochmal exemplarisch die Auswirkung feuchter Kellerräume: Der Türsturz ist längst durchgerostet und muss ausgetauscht werden ...



Baumstr. 12, Fertigstellung

Zusammenstellung der Maßnahmen:

Optimierung des Grundrisses, Erneuerung Haustechnik, Statische Ertüchtigung Decke über EG in Wohnzimmer und Gäste-WC, Kellersanierung, neue Fenster, Zimmertüren und Haustür, neue Heizungsanlage, neue Bodenbeläge (Vinyl, Dielen und Fliesen), Tapezier- und Malerarbeiten, neues Hoftor und Sockelsanierung.





## Weitere Einzelmaßnahmen

### Reiherstraße 9-11

Einfriedung und Grünstreifen vor der Hauszeile Reiherstr. 9-11 wurde neu angelegt, marodes Mauerwerk entfernt, neue Randsteine gesetzt, ein Mülltonnen-Bereich geschaffen und eine neue Hecke gepflanzt.



### Dilsberger Str. 27, Wohnung

Eine 3-Zimmerwohnung wurde nach Auszug grundlegend renoviert, Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Alter PVC-Boden wurde durch Vinyl ersetzt, sowie zwei Dachflächenfenster mit elektr. Rolläden montiert.

### Heilbronner Str. 12, Wohnung

Eine 3-Zimmerwohnung wurde generalsaniert, Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Alter PVC-Boden wurde durch Vinyl ersetzt und neue Fliesen verlegt.



### Eberbacher Platz 1, Befund



Ein weiteres Einfamilienhaus im Eberbacher Platz 1 wurde von Grund auf saniert. Im Gegensatz zur Baumstr. 12 war dieses Haus in einem besseren Allgemeinzustand. So war bereits ein neuer Heizkessel vorhanden und die Kellerwände waren auch relativ trocken ..



Im Keller hatten die Vormieter ein Bad eingerichtet, diese Installation konnte entfernt werden da wir im Dachgeschoss ein neues Bad einrichteten.



Der Durchgang zur Küche war recht klein geraten, die alte Holzschiebetür nicht mehr funktionstüchtig. Daher wurde ein neuer, größerer Durchbruch gemacht. Die ursprüngliche Küchentür zum Flur wurde zugemauert.



Das Bad im Obergeschoss wurde irgendwann mal zu einer zweiten Küche umfunktioniert, da jetzt aber nur eine Küche gebraucht wird, haben wir hier wieder ein Bad mit Dusche eingerichtet.

### Eberbacher Platz 1, Ausführung



Die Holzbalkendecke über dem Gäste-WC im Erdgeschoss musste auch ertüchtigt werden, es waren zwei alte Balken durch gefault.



Hier in einem nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses soll das neue Bad entstehen, dazu bedarf es einiger Um- und Einbauten.



Das Treppenhaus im DG war immer dunkel und tristlos. Durch Abbruch der Wandschräge und den Einbau eines neuen Dachfensters wurde der Flur nicht nur freundlicher und heller, sondern es entstand auch Raum für einen kleinen Arbeitsplatz mit LAN-Anschluss.

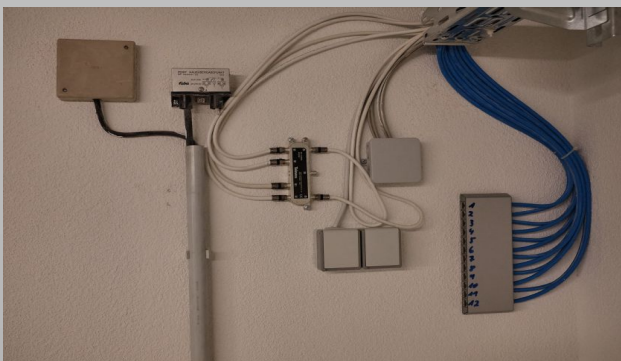


Die Verlegung der neuen Rohrleitungen bedarf oft einer gewissen Kreativität, immer wieder sind Holzbalken im Weg und der Installateur muss einen anderen Weg finden...

Eberbacher Platz 1, Fertigstellung

Zusammenstellung der Maßnahmen:

Optimierung des Grundrisses, Einbau eines zusätzlichen Bades im DG, Erneuerung Haustechnik, Statische Ertüchtigung Decke über EG im Gäste-WC, Kellersanierung, neue Kellertür und Zimmertüren, neue Heizkörper, Instandsetzung des alten Dielenbodens, Tapezier- und Malerarbeiten.



## Brunnenpfad 2-12

Wir haben diese umfangreiche Maßnahme im Brunnenpfad in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und werden im Sommer 2020 zum Abschluss kommen.



Der Treppen- und Sockelbereich war seit langem feucht, Putz platzte ab und Eisenträger rosteten vor sich hin. Die Ursache war vermutlich ein undichtes Regenrohr bzw. die entsprechende Grundleitung im Vorgarten. Es musste die alte Abwasserleitung freigegeben und ausgetauscht werden. In dem Zusammenhang konnte dann das Außenmauerwerk abgedichtet und saniert werden.

Weitere Arbeiten an Sockel und Vorgarten folgten, auf dem Bild rechts fehlt noch der Feinputz, dieser wird gegen Ende der Baumaßnahme aufgebracht.



Die Sanierung der Außentreppen und des Geländers ist nicht rentabel, es wurden Fertigbetontreppen in Viernheim bestellt, diese und das neue Geländer werden im Geschäftsjahr 2020 montiert.



Ausblick:

Es hat sich gezeigt, dass es sich lohnt  
in unsere alte Bausubstanz zu  
investieren, man muss aber beständig  
bleiben und nicht nachlassen. Es gilt  
Gründe und Lösungen für  
Bauschäden zu finden und ebenso  
wichtig ist es unsere Liegenschaften  
dem Zeitgeist anzupassen ...

