

Adlershorst Baugenossenschaft: Aufzug fährt sparsam eine Etage höher

Energieeffizient, moderner, komfortabler und Platz sparender: KONE tauschte in zwei Norderstedter Mietwohnungsbauten der Adlershorst Baugenossenschaft aus den 60er-Jahren die alten Seilauzüge gegen KONE MaxiSpace® RS-Anlagen aus – maschinenraumlose Aufzüge ohne Gegengewicht und mit besonders kleinem Schachtkopf.



Typisch! Gefahrenquellen alter Aufzüge

- Drehtüren: Stoß- und Klemmgefahr
- Kabinentüren ohne Lichtschranke: Klemmgefahr
- Stufenbildung zwischen Etagenboden und Kabine: Stolpergefahr
- Unsachgemäß verlegte und/oder beschädigte Bodenbeläge in der Kabine: Rutsch- und Stolpergefahr
- Kabinenbeleuchtung mit zu geringer Leuchtstärke: Rutsch- und Stolper- sowie Vandalismusgefahr
- Taster aus Kunststoff: Vandalismusgefahr
- Tableau nicht vandalismussicher: Ausfallgefahr
- Unzureichende Sicherung des Maschinenraums: Gefahr für Unbefugte
- Steiler Zugang zum Maschinenraum über Falltreppe ohne Handlauf: Unfallgefahr
- Offene Treibscheibe: Verletzungsgefahr

Die Modernisierung der zwei Achtgeschosser an der Ochsenzoller Straße in Norderstedt bereitete Reinhard Herden einiges Kopfzerbrechen. „Wir wollten die Dämmung der Flachdächer verbessern, da die Mieter in der obersten Etage unter hohen Nebenkosten litten. Unser Ziel war, dort eine Einsparung zwischen zehn und 15 Prozent der Heizkosten zu erreichen“, berichtet der technische Leiter der Baugenossenschaft Adlershorst.

Zugleich aber stand die Modernisierung der Aufzüge an. Diese waren nicht nur verchlissen, störanfällig und teuer im Betrieb. Sie fuhren zum Leidwesen der Bewohner auch nicht die oberste siebte Wohneinheit an. Herden suchte daher einen Weg, die Anlagen mit vertretbarem Aufwand zu verlängern, ohne die Flachdächer angreifen zu müssen. „Unsere Wahl fiel auf den KONE MaxiSpace® RS. Es gibt derzeit kein anderes Produkt auf dem Markt, das in unserem Falle gepasst hätte“, sagt Herden.

Die Gründe dafür nennt Ludwig Balzer-Apke, Vertriebsentwicklung Modernisierung: „Zum einen benötigt der Aufzugtyp keinen Maschinenraum, sodass dieser ersatzlos entfallen und zur Verlängerung des Schachtes genutzt werden konnte. Zum anderen kommt der MaxiSpace® RS mit einem nur zimmerhohen Schachtkopf von 250 cm aus, nicht zuletzt wegen seiner speziellen seitlichen Aufhängung.“ 2009 nahm die Baugenossenschaft die Modernisierung beider Wohnhäuser in Angriff. Um Konflikte zwischen den Gewerken auszuschließen, entschied sich Herden, die Modernisierung von Aufzug und Dach zeitlich zu entzerren.

Die Arbeiten starteten in der Ochsenzoller Straße 146. Hier brachten die Baufachleute 2009 eine Einblasdämmung ein, deren Höhe – in Abhängigkeit vom Hohlraum im Flachdach – zwischen 30 und 40 Zentimetern schwankt.

Ökoeffizienz und Aufzugsmodernisierung mehr per KLICK



Die Dachoberfläche brauchte damit nicht angegriffen werden. Der Komplettaustausch des Aufzugs wurde in den Sommer 2010 gelegt. Er wird voraussichtlich im September abgeschlossen sein.

Im Nachbargebäude Nr. 148 wurde der Aufzug bereits im Winter 2009 komplett erneuert. Die Kosten beliefen sich hier wie im Nachbarhaus auf rund 100.000 Euro brutto inklusive Demontage der Altanlage, aller Betonarbeiten und des Ausbau des Flurs im siebten Obergeschoss. Die Dachdämmung – in gleicher Ausführung wie im Nachbargebäude – folgte im Mai 2010, hier wie dort für 38.000 Euro brutto, einschließlich der Nebenarbeiten. „Mit einer konventionellen Lösung wäre die Teilmodernisierung der beiden Gebäude viel komplizierter und teurer geworden“, stellt Herden fest.

Rund sieben Wochen benötigten die Fachleute bis zur Inbetriebnahme des ersten Aufzugs: Zunächst wurde die alte Anlage samt Aufhängung und Antrieb beseitigt, dann der Boden des Maschinenraums entfernt und schließlich die neue Anlage installiert, geprüft und in Betrieb genommen.

Das Haus Nr. 148 hat durch den neuen Aufzug deutlich gewonnen. „Der Aufzug arbeitet deutlich energieeffizienter, wertet durch seine Optik das Gebäude auf und – der wichtigste Punkt – ermöglicht einen sicheren, barrierefreien Zugang.“ sagt Montagemeister Michael Liebscht. Er leitete den Austausch der Anlage.

Liebscht macht die Barrierefreiheit des neuen Aufzugs nicht nur an der Erschließung der obersten Wohnetage fest: „Die alte Anlage hatte keine Stockwerksanzeigen, die Druckknöpfe waren klein und zu hoch angebracht, vor allem aber gab es Drehtüren. Die mussten von Hand betätigt werden, was körperlich schwächeren Menschen und Personen mit Rollator oder Kinderwagen das Leben schwer gemacht hat.“



Die neue Anlage ist dagegen nahezu barrierefrei gestaltet: mit automatischen Türen, gut lesbaren Anzeigen und ergonomisch platzierten Bedienelementen. Geradezu ein Segen ist der MaxiSpace® RS für Rollstuhlfahrer, auch wenn die neue Kabine aufgrund des engen Schachts nicht ganz die Standardmaße für eine behindertengerechte Anlage erfüllen kann. „Wir konnten die nutzbare Kabinenfläche deutlich vergrößern: einmal durch den Wegfall des Gegengewichts, zum anderen durch den Wegfall der Kabinenfalttür“, erklärt Liebscht. „Die Bewegung der Falttür engte Rollstuhlfahrer in der alten Kabine stark ein. Das ist jetzt vorbei.“

Nicole Köster

Aufschlussreich: Im Vergleich zum modernisierten Aufzug sind die – für nicht modernisierte Anlagen typischen – Mängel des alten, inzwischen ebenfalls komplett ausgetauschten Seilaufzugs in der Ochsenzoller Str. 146 gut erkennbar: Drehtüren (Klemm- und Stoßgefahr) mit eingelassener Scheibe (hohe Gefahr, sollte die Scheibe zerstört werden), Stufenbildung (Stolpergefahr), kleine, hoch angebrachte Rufknöpfe außen (unerreichbar für Rollstuhlfahrer). Die Liste ließe sich leicht fortsetzen.

Sicher und bequem ist der neue Aufzug (hier in der Ochsenzoller Str. 148) gerade für Rollstuhlfahrer. Sie profitieren nicht nur von der größeren Kabine mit ihren automatischen Türen. Auch das in Gestaltung und Platzierung normgerechte Bedientableau erleichtert ihnen die Nutzung des Aufzugs.



Links: KONE tauschte 2009–10 in den zwei Mietwohnungsbauten der Baugenossenschaft Adlershorst (Norderstedt) die alten Seilauzüge (Bj. 1966) gegen zwei KONE MaxiSpace® RS aus. Die Fachplanung lag bei Hundt & Partner Ingenieurgesellschaft, Hannover.

Energieeffizienz, Aufzugmodernisierung und Modernisierungsbedarf

Reinhard Herden, Leiter technisches Bestandsmanagement & Projektentwicklung der ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG, Norderstedt, beantwortet die Fragen.



Ist Energieeffizienz von Aufzügen für Sie ein Thema?

Reinhard Herden: Ja, zunehmend. Allerdings hängt es immer vom Gebäude ab. Im Falle der Ochsenzoller Straße ging es darum, zwei Aufzüge zu vertretbaren Kosten barrierefrei zu modernisieren: durch größere Kabinen und durch Verlängerung der Anlagen in das jeweils oberste Geschoss. Bei anderen Gebäuden sieht das anders aus. Derzeit planen wir zum Beispiel für 2011 die Aufzugsmodernisierung weiterer Wohngebäude in Norderstedt. Dabei geht es um acht Gebäude mit insgesamt 339 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1972. Das Gesamtvolumen beträgt 450.000 Euro.

Praktisch: Statt im Maschinenraum ist der Schrank für die Steuerungstechnik nun direkt neben dem neu geschaffenen Zugang zum Aufzug in der obersten Etage platziert.

Die Aufzugmodernisierung dort ist also bereits beschlossen?

Reinhard Herden: Derzeit sind wir in Verhandlungen mit verschiedenen Anbietern. Fazit: Für grob gerechnet 30.000 Euro könnten wir den Antrieb austauschen. Für knapp 20.000 Euro mehr wäre eine Komplettmodernisierung möglich. Da in diesem Falle das gesamte System erneuert würde und nicht nur eine einzelne Komponente, könnten wir deutlich bei den Energiekosten sparen – abgesehen davon, dass eine solche runderneuerte Anlage auch deutlich zuverlässiger liefere. Die endgültige Entscheidung hängt von der Lebensdauer einer teilmodernisierten Anlage ab.

Wie groß ist der Modernisierungsbedarf bei Ihren Aufzügen?

Reinhard Herden: Adlershorst vermietet 5.400 Wohneinheiten in und um Norderstedt, also im Nordwesten Hamburgs. Die Mehrzahl unserer Häuser ist in den 70er Jahren errichtet worden. Die meisten unserer 79 Aufzüge sind also inzwischen mehr als 30 Jahre alt. Da stellt sich die Frage nach der Modernisierung mit immer stärkerer Dringlichkeit. Wir werden damit kontinuierlich mit jeweils zwei bis drei Anlagen pro Jahr befasst sein.

KONE, einer der weltweit führenden

Hersteller von Aufzügen und Rolltreppen, feiert 2010 sein 100-jähriges Bestehen. 1910 in Helsinki gegründet, hat sich unser Unternehmen der Aufgabe verschrieben, technologisch stets führende Lösungen für den Transport von Personen und Lasten in Gebäuden zu entwickeln. Angetrieben von den Wünschen unserer Kunden und den Bedürfnissen der Benutzer schaffen wir ebenso sichere wie schnelle, komfortable und energieeffiziente Transportsysteme, dazu effiziente Lösungen zur Modernisierung und Wartung bestehender Anlagen. „Best People Flow Experience“ ist unser Ziel, „Eco-efficiency“ unser Anliegen und strikte Kundenorientierung unser Weg. Unser Unternehmen mit Hauptsitz in Espoo, Finnland, ist börsennotiert (OMX Nordic Exchange, Helsinki). 2009 erwirtschafteten unsere 34.000 Mitarbeiter einen Jahresumsatz von rund 4,7 Milliarden Euro. www.kone.de

Kontakte:

*Reinhard Herden, AD-
LERSHORST BAUGENOSSEN-
SCHAFT EG, Leiter technisches
Bestandsmanagement/Projekt-
entwicklung*

Mail: r.herden@adlershorst.de.

Tel. 040 / 528 03-122.

*Ludwig Balzer-Apke, KONE,
Vertriebsentwicklung
Modernisierung*

*Mail: ludwig.balzer-apke@kone.com.
Tel. 040 / 278 35-361*

Ihr Weg zu den Entscheidern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft!

Wohnungswirtschaft heute, Fakten und Lösungen für Profis.

Das führende PDF-Magazin der Branche

Christian Hüneke

BÜRONORD Medienvertretungen GmbH • Langenstücken 24 • 22393 Hamburg

Telefon: 040 609188-02 • Fax: 040 60321-35 • E-Mail: C.hueneke@bueronord.de

KiC kunst in der carlshütte

www.kic-nordart.de

Eine Initiative der ACO Gruppe und der Städte Büdelsdorf und Rendsburg



Nord Art 2010

graphik
objekt
skulptur
malerei
installation
experiment
literatur
musik
video
foto
film

12. 06. – 03. 10. 2010

mi – so 11⁰⁰ – 19⁰⁰ wed – sun

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf · www.kic-nordart.de