



Quelle: B&O; Foto: Sigrid Reimichs

Dr. Ernst Böhm, geschäftsführender Gesellschafter der B&O Stammhaus GmbH & Co. KG, Bad Aibling

## Bäder + Küchen

# „Man kann Trends folgen oder sie setzen. Wir versuchen das Letztere.“

Das Bad liegt bei den Bundesbürgern vorn, wenn es um Wohnbereiche geht, die künftig wichtiger bzw. viel wichtiger werden. Das besagt die aktuelle GfK-Studie der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS). In unserem Thema des Monats gehen wir auf Innovationen ein und die Möglichkeiten, die Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung moderner und komfortabler Bäder heute haben. Dr. Ernst Böhm beschäftigt sich schon lange mit diesem Thema.

### **Was hat Sie dazu bewogen, eine Badausstellung zu eröffnen? An wen wenden Sie sich damit?**

Wie immer gilt unser ausschließliches Interesse der Wohnungswirtschaft. Moderne und kostengünstige Bäder werden für den Vermietungserfolg immer wichtiger - oftmals ist das Bad ein entscheidendes Kriterium für die Anmietung einer Wohnung. Deshalb haben wir uns entschieden, in einer Badausstellung zeitgemäße Bäder zu zeigen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf einer kostengünstigen Realisierung im Bestand. Unser Ziel ist eine Badsanierung in drei Tagen.

### **Warum sind Sie der Meinung, Wohnungsunternehmen sollten sich den Themen Bad bzw. Badausstattung und Design mehr widmen? Welchen Entwicklungen und Herausforderungen müssen sich Wohnungsunternehmen künftig stellen?**

Im Zuge der Energie- und Klimaschutzpolitik werden die Baustandards ständig angehoben. Dadurch werden das Modernisieren und auch der Neubau von Wohnungen immer komplizierter und auch immer teurer. Diese Entwicklung ist für die Wohnungswirtschaft äußerst problematisch. Einerseits soll und muss viel investiert werden - andererseits sollen die Mieten auch für sozial schwächere Mieter tragbar sein. Unsere Badausstellung ist der Versuch, auf diesem schwierigen Feld Boden gut zu machen: Kostengünstige, zeitgemäße und instandhaltungsoptimierte Bäder sollen helfen, die Mieterbindung zu erhöhen und den Leerstand zu reduzieren.

### **Ist das Thema Badausstattung nicht sehr stark von modischen Trends und Einflüssen geprägt? Lohnt sich eine langfristige Investition in Oberflächenmaterialien oder Möblierungen?**

Man kann Trends folgen oder sie setzen. Wir versuchen das Letztere. In der Wohnungswirtschaft stellen Mieterwechsel und Leerstand bekanntermaßen eine der größten Belastungen dar. Auch hier gilt: 2,- € sparen, aber 1,- € investieren. Aus unserer Sicht ist die beste Investition ein neues Bad.

### **Optik und Design sind das eine - Stränge, Infrastrukturen und bauliche Gegebenheiten sind das andere. Welche technischen und baulichen Innovationen kennzeichnen die derzeitige Entwicklung im Bad? Gibt es neue Produkte und Materialien, die im Bad Einzug halten werden?**

Strangsanierung, unter Beachtung von Schall- und Brandschutz ist eine Selbstverständlichkeit. Marode Stränge erhöhen nicht nur die Versicherungsschäden, sondern vergraulen auch die Mieter. Zwei Innovationen möchten wir ansprechen:

Lange Zeit galten Fliesen als das Nonplusultra - großflächige Plattenmaterialien, sowohl mineralische als auch HPL-beschichtete Werkstoffe oder Acrylplatten dürften hier Vorteile bringen und vor allem das wartungsträchtige Fugenthema reduzieren.

Vakuumpumpen ermöglichen nunmehr bodengleiche Duschen in Beständen, in denen das bisher nicht möglich war. Ein Deckendurchbruch und das Öffnen des Stranges ist nicht mehr erforderlich,

da die Anbindung innerhalb des Wohnungsverters erfolgt und keine Umbauten bei dem darunter wohnenden Mieter erforderlich werden. Somit kann jedes Bad barrierefrei gestaltet und an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

### **Widersprechen Individualisierung und Stilisierungsmöglichkeiten heute noch den in der Wohnungswirtschaft wichtigen Aspekten Kosteneffizienz, einheitliche Unterhaltsplanung, geringe Vorhaltung von Ersatzteilen, Standardisierung von Ausstattungslinien und technischer Infrastruktur?**

Die Plattformphilosophie der Autoindustrie zeigt, wie es geht. Auf einer Plattform werden eine Vielzahl von Modellen gefertigt und von 300.000 jährlich in Regensburg gefertigten 3er-BMWs sind nicht zwei baugleich.

### **Ein Blick in die Zukunft: Was kennzeichnet das Bad einer typischen Mietwohnung eines durchschnittlichen Wohnungsunternehmens in 10-20 Jahren?**

Mit Verlaub, was in 20 Jahren sein wird, sei dem Schicksal oder der göttlichen Fügung überlassen.

### **Ein Blick zu den Nachbarländern, in denen Sie auch tätig sind: Kann die Wohnungswirtschaft in puncto Bäder von den ausländischen Wohnungsunternehmen lernen?**

Wie so oft ist über der Grenze manches ein bisschen anders, nicht immer besser, aber auch nicht immer schlechter. Mich überzeugen die Lüftungssysteme in Schweden und die Stilsicherheit der Italiener.

### **Herr Dr. Böhm, vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Olaf Berger.

## B&O

**Mitarbeiter:** 1.000  
**Standorte:** 27 deutsche, 5 internationale  
**Jahresleistung:** 240 Mio. €  
**Kunden aus der Wohnungswirtschaft:** 100  
**Wohnungssanierungen im Jahr:** 20.000  
**Wohnungen im Service:** 500.000  
[www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)



Eine gemütlich-warme Atmosphäre, glänzende und matte Oberflächen sowie Holz - dies macht das Bad der Linie „Natural“ für alle Altersklassen attraktiv

#### THEMA DES MONATS

## Bäder - zeitgemäß, preiswert und wartungsfreundlich

### Bäderausstellung zeigt Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben rückt das Badezimmer verstärkt in den Fokus. Die alternde Gesellschaft stellt neue Anforderungen an Größe und Ausstattung der Bäder. Aber auch die Mieter werden anspruchsvoller - insbesondere ältere Mieter wollen kein altengerechtes Bad, das nach Krankenhaus aussieht. Blättert man durch Wohnzeitschriften oder Möbelkataloge, wird ein Trend deutlich: Das Badezimmer entwickelt sich immer mehr von der Nasszelle zur Wohlfühloase.

OB - Reinfunktionelle Räume und platzoptimierte Grundrisse - das war gestern. Lebensstile, Wohnwünsche und Lebensvorstellungen differenzieren sich immer stärker aus: Die Unternehmen der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft reagieren darauf mit der energetischen Modernisierung und

generationengerechten Anpassung der Bestände, um sie auch langfristig vermieten zu können. Die Herausforderungen sind jedoch immens. In puncto Wohnzufriedenheit spielt das Badezimmer bzw. die Badausstattung und das Design eine große Rolle. Fast jede Mieterbefragung

dürfte mittlerweile widerspiegeln: Ein schönes und modernes Badezimmer wird für die Mieter immer wichtiger. Dem müssen sich Wohnungsunternehmen stellen - und zwar nicht nur die, die Miet- oder Eigentumswohnungen im hochwertigen und gehobenen Preissegment bauen, sondern



Quelle: B&O

Freundliche, helle und natürliche Farben prägen das Design der Bäderlinie

auch die, die große, zusammenhängende Wohnungsbestände - auch im preiswerten Segment - bewirtschaften.

Glücklicherweise werden auch die Angebote von Herstellern, Systemanbietern und Dienstleistern breiter und sind besser auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen zugeschnitten. Barrierefreie, wartungs- und instandhaltungsfreundliche, energie- und betriebskosteneffiziente Lösungen existieren. Häufig sind es der Einbau einer bodengleichen und rutschhemmenden Dusche, das Versetzen des Toiletten- und Waschbeckens sowie die Montage von Haltegriffen und Duschsitzen, die im Rahmen von altengerechten Modernisierungen oder Neubaumaßnahmen von Wohnungsunternehmen derzeit realisiert werden. Welche Möglichkeiten Wohnungsunternehmen heute darüber hinaus haben, die Bäder in ihren Beständen modern, schick, den Stilisierungsbedürfnissen der verschiedenen Nachfragergruppen entsprechend und trotzdem preiswert zu gestalten, zeigt eine Ausstellung des wohnungswirtschaftlichen Dienstleisters B&O. „Die Bedeutung eines modernen Bades kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Vielleicht verhält es sich mit dem Bad heute wie mit den ersten Warmwasserbädern im Hotel Adlon in Berlin: Dem Hochadel waren geheizte, kleine Zimmer mit



Badezimmer müssen keine funktionalen Nasszellen mehr sein. Stillvolle, moderne und gemütliche Räume sind möglich. Dass es auch bei der Wohnungswirtschaft anders geht, zeigt das B&O-Designzentrum in Bad Aibling.

fließendem, warmen Wasser lieber als große, kalte Schlösser mit eiskalten Bädern“, erklärt Dr. Ernst Böhm, Geschäftsführender Gesellschafter von B&O.

#### Zeitgemäße Bäderlösungen

Verschiedene Bad-Stilrichtungen, Grundrissmöglichkeiten und Designlinien präsentiert eine Bäder-

ausstellung im sog. Designzentrum auf dem Bad Aiblinger Parkgelände interessierten Wohnungsunternehmen. Entworfen hat die Konzepte der Architekt und Designer Matteo Thun, der seit über 20 Jahren auf internationalem Niveau arbeitet und dessen Entwürfe und Arbeiten für Nachhaltigkeit und Innovation stehen, von einem umfassen- ▶

## HIGHTOUCH STATT HIGHTECH



Quelle: Francesca Lotti

Der Designer und Architekt Matteo Thun.

„Der Umgang mit dem Element Wasser und der Spaß mit ihm war bei den Entwürfen entscheidend“, erklärt Matteo Thun. Es gehe darum, die Faszination eines dynamischen Elements aufzunehmen. „Wir vermeiden scharfe Ecken und Kanten, damit sich der Mensch nackt und instinktiv frei bewegen kann. Der Mieter muss sein Bad mögen! Hygiene und Sauberkeit sind elementar.“ Aus diesem Grund werde seit jeher auf die Fuge verzichtet. Ein weiteres, elementares Element sei das Licht.

Die Hälfte der gezeigten Bäder zeigen das Material Holz – ein Baustoff, der von B&O als nachwachsender Baustoff wegen seiner zahlreichen Vorteile sowohl im Neubau als auch im Innenausbau bevorzugt wird. Es soll den Nutzern die Natur zurück in das eigene Badezimmer bringen.

Im kleinen wie im großen Maßstab sei Holz gut einsetzbar, weil es multitaktisch ist, erklärt der Designer: „Wir waren lange Zeit nur ‚Augenmenschen‘, nun sind wir bereit, insbesondere den Tastsinn wieder zu entdecken“. Im Sinne der Nachhaltigkeit sei Holz nicht nur der einzig vertretbare Baustoff des 21. Jahrhunderts, sondern auch ein „Wohlfühl-Instrument“. Das gelte in Bezug auf seine Patina wie auch auf die Wertsteigerung im Laufe seines Lebenszyklus. Holz zeige zudem seine Entstehungsgeschichte im äußeren Erscheinungsbild: sein Alter, seine Verbiegungen, seine Verletzungen, aber auch seine Dauerhaftigkeit und Beständigkeit – wunderbare Voraussetzungen für Gestaltungen im Designbereich, so Thun. Holz spreche zudem alle Sinne an.

„Es geht um reduzierte und ästhetische Dauerhaftigkeit. Ökonomische Sinnhaftigkeit ist dabei sehr wichtig“, betont er – und: „Wer ethische Grundregeln befolgt, generiert Ästhetik“.



Weiß, helle Beige- und warme Grautöne sowie eine fugenlose Ausarbeitung der Raumflächen lassen das Musterbad „Nano“ modern und frisch erscheinen



Matte helle Farben, vollflächige Materialien: der „Arcyl“-Stil



Der Stil „Fesh“: hell und frisch für junge Leute



Musterbad der Linie „Classic“: klares, edles Design, Hell-Dunkel-Kontraste und hochwertige Materialien

den Ansatz geprägt sind. Thun versteht Design als Verantwortung. Design bedeute „Zeichen setzen“, sagt er: Seine Aufgabe sei es, Dinge zu entwerfen, die Menschen das Leben erleichtern und ein Wohlfühlgefühl erzeugen. Was seine Arbeitsweise als Designer angeht, definiert er sich als Verfechter der Philosophie des „Zero“-Designs: eine schrittweise Annäherung an das Wesentliche, an die ikonische Form. So werde Schlichtheit nicht zu semantischer Verarmung, sondern zu ikonischer Eleganz.

In Bad Aibling stellt Matteo Thun gemeinsam mit B&O modern gestaltete Bäder vor. Die Musterbäder wurden speziell für verschiedene Zielgruppen entworfen und berücksichtigen unterschiedliche Budgetierungen. Die jeweiligen Bäder werden in verschiedenen Grundrissgrößen gezeigt, um die Flexibilität der Stile zu demonstrieren. Eine besondere Rolle spielt dabei das Lichtkonzept – es setzt hauptsächlich auf indirektes Licht: So wurde versucht, sich von

einzelnen Lichtpunkten im Badezimmer zu lösen und das Licht in die Möblierung zu integrieren. Auf diese Weise sollen sich Standardbäder zu einem stilvollen Baddesign weiterentwickeln, das in ganz Deutschland Verbreitung findet.

In der Bäderausstellung sind sechs verschiedene Badrichtungen zu sehen:

- Die Linie „Fresh“ steht für eine junge und verspielte Gestaltung des Badezimmers: Herausstechende Farbkontraste beherrschen den Raum und lassen ihn jung erscheinen. Kleinteilige Fliesen lassen Wände und Boden haptisch und interessant erscheinen. Die Linie ist auf junge Kunden, sowie Familien mit Kleinkindern und eine preisgünstige Badgestaltung ausgerichtet.
- Der Stil „Natural“ steht für ein freundliches und warmes Design: Helle Farben und natürliche Materialien prägen das Design um eine gemütliche-warme, familiäre Atmosphäre zu schaffen. Dadurch soll es alle Altersklassen ansprechen. Das Materialkonzept spielt mit glänzenden und natürlich matten Oberflächen.
- Die Linie „Nano“ erscheint ebenso zeitgemäß wie ökonomisch. Das Bad verfügt über weißen Fond, helle Beige- und warme Grautöne. Die fugenlose Ausarbeitung der Raumflächen unterstreicht das klare und moderne Design.
- Bei der Linie „Acryl“ bilden matte Flächen und Hochglanzmaterialien Semitransparenzen. Die vollflächige Ausarbeitung und der Fokus auf Weiß vermittelt Offenheit und Klarheit.
- Der „Classic“-Stil steht für klares und edles Design. Der minimalistische Stil soll zeitlos erscheinen und für jede Altersgruppe attraktiv sein. Die starken Hell-Dunkel-Kontraste geben dem Bad eine klare Strukturierung. Das Materialkonzept der Linie zeichnet sich durch den Einsatz von dunklen, hochwertigen Keramikfliesen und hellem Strukturputz aus. Dies verleiht dem Bad gleichzeitig eine kühle Eleganz.
- Die Linie „Comfort“ ist ein Bad vornehmlich für ältere Menschen und spiegelt den Bereich „altersgerechtes Wohnen“ wider. Eine klare, neutrale Linienführung und handgemachte Fliesen in Pastelltönen strahlen eine großzügige Eleganz des hochwertigen Bades aus. Hilfen für das Alter integrieren sich unauffällig in das Baddesign. Das Design ist hell und freundlich und weist einen hohen Beigeanteil auf. Das Bad ist ausschließlich für große Grundrisse konzipiert.

### Badsanierungen

Die Herausforderung besteht beim Bauen im Bestand. Die baulichen Veränderungen sind oft nicht „mal eben so“ umsetzbar. Dazu gehören viel Organisation und Planung, ein Cost-Engineering muss

## VAKUUMPUMPEN

Pumpsysteme werden überall dort eingesetzt, wo eine natürliche Entwässerung nicht möglich ist. Idealerweise sind sie wartungsfrei. Eine filterlos arbeitende Membranpumpe fördert das Duschwasser in den höher gelegenen Anschluss. Die elektronische Steuerung der Förderleistung der Pumpe wird an die verbrauchte Wassermenge angepasst und vermeidet so störende Schlürflgeräusche. Hierzu sind Durchflusssensoren in den Kalt- und Warmwasserleitungen der Dusche nachzurüsten. Das Duschentwässerungssystem zur bodengleichen Duschengestaltung ist mit allen Duschrinnen und Duschboards



kombinierbar. Es ist im Abwasserbereich z.B. mit einem 22 mm Kunststoffrohr, arretierbaren Steckverbindern und Adaptern schnell zu installieren. Nutzt man den Ablauf im Gefälleestrich, kann eine minimale Einbautiefe von 40 mm erreicht werden. Es eignen sich auch Universalabläufe mit DN 50 mm und DN 90 mm Wannenananschluss. Pumpen gibt es in mehreren Leistungsstufen, um je nach Duschsituation bedarfsgerecht zu variieren. Auf eine möglichst lange Herstellergarantie sollte geachtet werden.



Bad mit bodengleicher Dusche und Vakuumpumpe

Quelle: Gang-Way GmbH

durchgeführt, Anträge müssen ausgefüllt, die richtigen Ausrüster sowie fachkundige Handwerksfirmen gefunden werden. Zudem gilt es, die richtige Sanierungsmethode zu finden - idealerweise eine, die möglichst wenig Staub und Dreck verursacht, größere Abrissarbeiten vermeidet und das Bad in wenigen Tagen wieder benutzbar macht. Neben den kaufmännischen und marketing-bezogenen sind eine Reihe von technisch-baulichen Fragen zu beantworten. Insbesondere der Einbau bodengleicher Duschen hat lange Zeit größere Umbauten oder Deckendurchbrüche erforderlich gemacht.

Die Vorteile bodengleicher Duschen sind mittlerweile offiziell anerkannt: Sie werden nach DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 empfohlen und von den Pflegekassen sowie der KfW gefördert. Neue Vakuumpumpen liefern hier Lösungen und lassen auf einen verbreiterten Einbau hoffen - schließlich profitieren von bodengleichen Duschen nicht nur Senioren, sondern neben mobilitätseingeschränkten Menschen auch Familien, Paare oder Alleinlebende aller Altersklassen. Und bodengleiche Duschen fügen sich in jedes Badkonzept ein. ■



Großzügiges, geräumiges Bad der Linie „Comfort“ mit bodengleicher Dusche und edlem Design in Pastelltönen