

## Serielle Sanierung

# Wohnen im Pilotprojekt

Das zweistöckige Mehrfamilienhaus in Erdmannhausen diente dem Holzbauunternehmen Rikker als Pilotprojekt für eine serielle Sanierung. Trotz der Aufstockung betrug die Bauzeit nur wenige Wochen, während die Mieter in ihren Wohnungen bleiben konnten.

**D**ie Verwandlung vom unscheinbaren zweistöckigen Gebäude an der Mörikestraße mit ergrauter Putzfassade zum modernen, mit einer Holzfassade versehenen und mit Photovoltaik bedeckten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohnungen hat nur etwa zwei Monate gedauert. Die Fassade aus vorvergrauter Stülpenschalung harmoniert gut mit den weinroten Dachziegeln, den anthrazit verkleideten Dachgauben und den dunklen PV-Modulen. Helmut Rikker, Geschäftsführer des gleichnamigen Holzbauunternehmens aus dem benachbarten Affalterbach, hatte das Haus zusammen mit seiner Frau gekauft, um die serielle Sanierung beim eigenen Projekt zu testen und selber Erfahrungen zu sammeln. Dank der maximalen KfW-Förderung sollte das Vorhaben kosten- und zeiteffizienter sein als eine herkömmliche Sanierung und die Mieter sollten währenddessen in ihren Wohnungen bleiben können.

### Neue Methode

Laut der Deutschen Energieagentur (dena) ist die serielle Sanierung eine

neue Methode, um Gebäude energetisch zu modernisieren. Sie beruht auf digitalisierten Bauprozessen, vorgefertigten Elementen für Fassaden, PV-Dächern und Energiemodulen, einem innovativen Finanzierungsmodell sowie einer starken Nutzerorientierung. Ziel sei es, Gebäude innerhalb weniger Wochen zu bezahlbaren Kosten zu sanieren, klimaneutrale Standards zu erreichen und Sanierungen für alle Beteiligten attraktiv zu machen. Anfangs wurde die serielle Sanierung vor allem von größeren Unternehmen bei mehrstöckigen Wohnblocks gleicher Bauweise erprobt. Im Jahr 2024 zählte die Dena 70 fertiggestellte Projekte, 30 waren im Bau und 180 weitere in Planung. Seit dem 1. Januar 2023 gibt es im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einen Bonus für serielles Sanieren von 15 Prozent, der die Methode auch für einzelne Häuser interessant macht – wie für dasjenige in Erdmannhausen.

### Hoher Abstimmungsbedarf

Neben dem Mut zum Pilotprojekt sprachen noch weitere Gründe für

die neue Methode, wie der Holzbauer erläutert: Der Dachstuhl hätte sowieso saniert werden müssen und mit einer Aufstockung sollte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Im Unterschied zu einer „normalen“ Sanierung sei vor allem ein enger Austausch mit den Mietern erforderlich gewesen, da auch Arbeiten in den vier Wohnungen durchgeführt wurden. Insbesondere der Einbau der Lüftungsanlage sowie das Einputzen der neuen Fenster sorgten für Umtrieb und Staub. Zusätzlich zur energetischen Sanierung wurden außerdem in zwei Wohnungen die Bäder erneuert. Für das ausführende Holzbauunternehmen lagen viele Unterschiede in der aufwendigeren Detailplanung. So galt es, verschiedene „Herausforderungen beim Ausarbeiten der neuen Wanddetails hinsichtlich Wärmeschutz, Brandschutz und Statik“ zu bewältigen, wie Rikker erzählt.

Nach den Vorbereitungen in der Werkhalle in Affalterbach dauerte die Sanierung der Außenfassade auf der Baustelle lediglich fünf Wochen, in denen die alten Fenster ausgebaut, die neue thermische Hülle montiert und die Fensterläubungen wieder hergestellt wurden. Dabei fiel dem Beobachter von außen auf, dass das Baugerüst verhältnismäßig weit auskragte. Dies sei notwendig gewesen, um jeweils ein angeliefertes Wandelement mit einem vormontierten Fenster mittels Baukran zwischen Hauswand und Gerüst einfädeln zu können.

### WEB-LINKS

[www.rikker.de](http://www.rikker.de)  
[www.energiesprung.de](http://www.energiesprung.de)

Das Mehrfamilienhaus vor der Sanierung und Wohnraumerweiterung mit zwei Gauben



### Haus-Steckbrief

**Mehrfamilienhaus in Erdmannhausen**

**Baujahr:** 1960, Sanierung: 2025

**Wohnfläche:** vorher 248 m<sup>2</sup>, nachher 425 m<sup>2</sup>

**Dämmung:** Serielle Außenwandelemente als 18 cm Holzrahmenwand mit Mineralwolle WLG 035, 6 cm Holzfaserdämmplatte WLG 042, Sichtschaltung und integrierten 3-fach-Isolierglas-Fenstern; Dach: 24-28 cm Sparren mit Zellulose-Einblasdämmung WLG 040, 6 cm Holzfaserdämmplatte WLG 042

**Energiekonzept:** Wärmepumpe, PV-Anlage (16,15 kWp) mit Ost-West-Ausrichtung, berechneter Endenergiebedarf vorher 360 kWh/m<sup>2</sup>a (Worst-Performing-Building), nachher 15 kWh/m<sup>2</sup>a (Effizienzhaus 55 EE)

**Ausführung:** Rikker Holzbau GmbH, Affalterbach



Aufbau der Außenwand von rechts nach links: Bestandsmauerwerk, 2-4 cm Mineralwolle als Ausgleichsdämmung, Holzrahmenwand mit 18 cm Mineralwolle, 6 cm Holzfaserdämmplatte, Unter- spannbahn, Lattung, Sichtschalung



Bilder: Rikker Holzbau

Baustelle mit angelieferten Wandelementen einschließlich vormontierter Fenster

Die Standzeiten von Gerüst und Kran zogen sich etwa zwei Monate hinaus. Laut Rikker waren die zusätzlichen Tage geplant, damit Stuckateurarbeiten im Treppenhaus- und Balkonbereich teilweise konventionell – also mit Wärmedämmverbundsystem gedämmt und verputzt – ausgeführt werden konnten. Der Kran war zudem länger erforderlich, um Fundamente für die neuen Balkonanbauten zu montieren.

### Zufriedene Mieter

Während der Sanierung konnten alle Mieter in ihren Wohnungen bleiben. Dabei verlief die Montage der thermischen Hülle relativ unabhängig von den Bewohnern. Dennoch seien Lärm und Baustellenbelastung „natürlich da, aber im Vergleich zur konventionellen Sanierung

durch die deutlich kürzere Bauzeit vertretbar“, meint Rikker. Die Mieter seien erstaunt gewesen, wie schnell die neue Gebäudehülle fertiggestellt war. Innerhalb der Wohnungen hätten sie den Bauablauf so geplant, dass die Arbeiten zu den Urlaubszeiten der einzelnen Mieter durchgeführt wurden. Dies betraf den Einbau der Lüftungsanlagen, die Badsanierung sowie das Einputzen der neuen Fenster. Hoher Abstimmungsbedarf und die Flexibilität der beteiligten Handwerker sei dafür erforderlich gewesen. „Ein gutes Verhältnis zwischen Bauherr und Mietern sowie gegenseitiges Verständnis sind dabei entscheidend“, resümiert Rikker, auch wenn es für alle Beteiligten sicher einfacher wäre, wenn die Wohnungen vier Wochen leer ständen.

Obwohl manche Arbeiten wie insbesondere der Einbau der Lüftungsanlage mit Kernlochbohrungen mehr Schmutz als erwartet verursachten, hätten beide Parteien gemeinsam geholfen, den sauberen Zustand wieder herzustellen. Als eine der Erfahrungen aus diesem Pilotprojekt würden sie als Bauunternehmen beim nächsten Mal eventuell doch ein anderes Lüftungssystem prüfen. In der Planungsphase sei damals der Entscheid für den Einbau einer wohnungszentralen Anlage mit Wärmerückgewinnung gefallen, da diese leiser als dezentrale Geräte ist.

Mit dem Ablauf und dem Ergebnis zeigt sich der Bauherr und Holzbauer insgesamt zufrieden, auch wenn ein detaillierter Kostenvergleich aufgrund der individuellen Anpassun-

gen schwierig sei. Neben der Aufstockung mit neuem Dach und der deutlichen Wohnflächenerweiterung vergrößerten sich durch den Umbau auch die Balkone. Aus dem „Worst-Performing-Building“ wurde durch den Einbau einer Wärmepumpe mit passender Photovoltaikanlage ein Effizienzhaus der Stufe „EE 55“. „Die Bestandswohnungen erhielten zudem noch ein weiteres Zimmer und die Gärten wurden neu angelegt, so dass hier jede Partei ihre Benefits bekommen konnte“, erklärt Rikker.

Die Mieter würden sich über das neue Erscheinungsbild freuen, auch über ihre neuen Bäder, die dichten Fenster und deutlich geringere Heizkosten. Viele hätten ihm gesagt, es fühle sich an, als wohnten sie nun in einem Neubau.

Peter Streiff

Bilder: Rikker Holzbau



Nord- und Südseite des seriell sanierten Gebäudes mit zusätzlichen Gauben und erweiterten Balkonen und Terrassen

