

M Modernisierung

Das Fachmagazin für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

1993-2018 **25**
WDV® MOLLINÉ
Messtechnik die zählt

Sysmess® S1 Funksystem – bleiben Sie unabhängig mit offenen Messsystemen



Wasserzähler



Wärmezähler



Heizkostenverteiler



auslesen mit Sysmess® S1

MUP Verlag GmbH · Nymphenburger Str. 20b · 80335 München

www.molline.de

Linzmeier Bauelemente GmbH
Monika Eher
Industriest. 21
88499 Riedlingen

12101#5983#0118 518 *

Deutsche Post
PRESSEPOST

Probenahmen –
bleiben Dienstleister
außen vor?

Aufstockung mit Signalwirkung

Holzbausysteme können auch Massivbauunternehmen Vorteile bringen, wenn die Rahmenbedingungen des entsprechenden Projekts stimmen. Diese Erfahrung machte Manfred Spähn Sanierungen bei einer Aufstockung in Munderkingen/Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Zum Einsatz kam das Linzmeier Bausystem Litec.

Das vom Bauherrn gewählte System, das aus statisch tragenden, gedämmten Holzbau-elementen für alle Dachformen und -neigungen besteht, sorgt, kombiniert mit dem dazu passenden Wandbausystem, nicht nur für einen reibungslosen, sondern auch für einen raschen Baufortschritt.

Für beide Systeme werden bei Linzmeier anhand der Architektenpläne entsprechende

Werkpläne mit CAD-Systemen erstellt, die die Weitergabe von Maschinendaten an die modernen Fertigungsanlagen ermöglichen. Anschließend werden die Bauteile elementiert und für den Versand vorbereitet. Zur Baustelle kommen die Elemente in hohem Vorfertigungsgrad, sodass sie der ausführende Handwerker nur noch zusammensetzen muss. Dank der hocheffizienten PU-Dämmung sind U-Werte kleiner 0,10 Watt pro Quadratmeter und Kelvin ($\text{W/m}^2\text{K}$) bei schlankem Bauteilaufbau möglich.

Die Elemente sind wegen ihres geringen Gewichts, der individuellen Planungsmöglichkeiten und der kurzen Montagezeiten nicht nur für Holzbauer und Dachdecker interessant, sondern auch für Baufirmen, die sonst eher im Massivbau aktiv sind.

Massiv und schlüsselfertig in hoher Qualität

Eine dieser Firmen ist Manfred Spähn Sanierungen aus dem schwäbischen Ehingen. Das Unternehmen ist auf Sanierungsarbeiten im Bestand spezialisiert und Teil einer Firmengruppe, zu der auch die Mentor GmbH – zuständig für die Hausverwaltung und Objektentwicklung – und die Reko Bau GmbH gehören.

Letztere übernimmt die Bauhauptgewerke aller Projekte aus dem Neubau- und Sanierungsbereich. Über Werkverträge arbeitet die Gruppe außerdem regelmäßig mit externen Zulieferern zusammen, die ihr zum Beispiel bei der Erstellung von professionellen Bauzeichnungen zuarbeiten.



Auf modernen Fertigungsanlagen vorgefertigt, lassen sich die Litec-Elemente auf der Baustelle schnell und präzise montieren.

Von der Gruppe gebaute oder sanierte Wohnungen werden in der Regel ohne großen Werbeaufwand vertrieben, weil Wohnraum in Munderkingen gesucht wird und weil man einen guten Ruf in der Region hat: „Über die Mundpropaganda zufriedener Kunden haben wir immer volle Auftragsbücher“, erläutert Geschäftsführer Manfred Spähn. „Deshalb ist uns Qualität besonders wichtig, und wir realisieren im Sanierungsbereich nur etwa zehn Wohneinheiten im Jahr.“ In Zeiten mit großer Nachfrage könnte man zwar durchaus auch schneller und mehr bauen, „aber das wären dann nicht mehr wir. Wir wollen unsere Standards auf jeden Fall halten, denn die sichern uns einen nachhaltigen Auftragsbestand.“ Zu diesen Standards gehört unter anderem die schlüsselfertige Übergabe des fertigen und gereinigten Objekts an den Kunden.

Pilotprojekt als Vergleichstest

Obwohl die Gruppe Bauhauptgewerke in der Regel massiv ausführt, hat Manfred Spähn Ende 2016 im Alten Brunnenberg in Munderkingen ein Projekt mit Wand- und Dachbausystem-Elementen realisiert. Dies bot sich in diesem Fall geradezu an: „Wir waren damals extrem gut ausgelastet, hatten also nicht die Manpower für eine konventionelle Aufstockung“, erläutert Manfred Spähn. „Außerdem ging es auf den Winter zu. Allein deshalb war ein schnelles System gefragt.“

Es gab aber noch einen dritten Grund. Wie schon bei früheren Projekten hatte die Firmengruppe ein Bestandsobjekt aus den 60er-Jahren erworben, um es zu sanieren, aufzuteilen und dann in Form von einzelnen Wohneinheiten zu verkaufen. Im Alten Brunnenberg bestand die Altimmoblie allerdings aus zwei baugleichen Häusern, die es in gleicher Weise umzubauen galt.

Da drängte es sich regelrecht auf, die massive und die vorkonfektionierte Holzbauweise miteinander zu vergleichen und so eine solide Basis für künftige Kalkulationen zu schaffen. Und genau das war es, was Manfred Spähn im Sinn hatte, als er eines der beiden Objekte mit Holzbauteilen, das andere Stein auf Stein und mit konventionellem Dachstuhl aufstocken ließ.

Eindeutige und gefühlte Vorteile

Die Bauteile für die Holzbau-Variante kamen Anfang August 2016 auf die Baustelle nach



Nach dem Aufstellen werden die Holzelemente ausgerichtet und mit Schrauben fixiert!



Dachelement mit Gaubenöffnung. Auch Gaubenbauteile gehören zum System und werden im gewünschten Vorfertigungsgrad mitgeliefert.

Munderkingen, und hier gab es schon den ersten Anlass, einen Vergleich mit der sonst im Unternehmen üblichen Bauweise anzustellen: Hätte man zu diesem Zeitpunkt mit einer konventionellen Aufstockung begonnen, hätte die Durchführung bis weit in den Winter gedauert.

Jetzt hatte man das gesamte Obergeschoss an einem Tag regendicht aufgerichtet, und Manfred Spähn war überrascht, „wie reibungslos das alles ablief, wie jedes Element ohne Sägen millimetergenau ans andere passte. Das konnte ich mir bis dahin nicht vorstellen.“

Auch personell brachte das vorkonfektionierte Holzbausystem seinem Unternehmen eine Erleichterung: „Wir mussten für diese Aufstockung keine Fachkräfte anderswo abziehen, im Endeffekt waren es unsere Trockenbauer, die das Geschoss innerhalb eines Tages regendicht errichtet haben. Das ist in Zeiten einer hohen Auslastung eine wesentliche Erleichterung.“

Inzwischen ist auch Vergleichsprojekt Nummer 2 fertiggestellt, und da stellt sich natürlich die Gretchenfrage nach dem Kostenvergleich zwischen beiden Varianten. Hier muss Manfred Spähn fürs Erste passen. Zwar sind die Zahlen bereits ermittelt, aber der direkte Vergleich steht noch aus, weil dem Geschäftsführer angesichts prall gefüllter Auftragsbücher einfach die Zeit fehlt, beide Varianten mit spitzer Feder durchzurechnen.

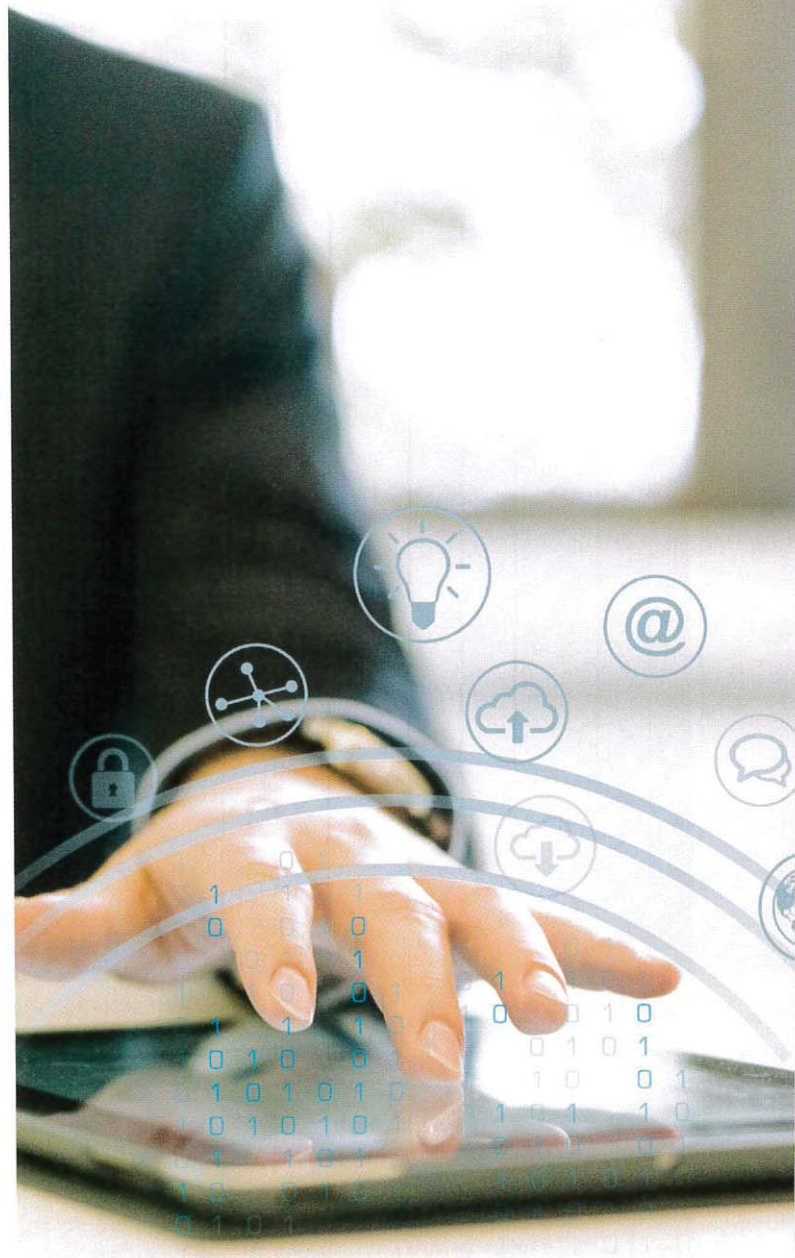
Gefühlt hat er aber schon einen klaren Eindruck von der Kostenstruktur des neuen Systems: „Zum einen ist klar, dass ein konventioneller Bau- und Sanierungsbetrieb eine höhere Wertschöpfung im eigenen Unternehmen hat, wenn er solch eine Aufstockung selbst durchführt – vorausgesetzt, er hat genügend Zeit und freie Fachkräfte.“

Wenn man aber volle Auftragsbücher hat und alle Faktoren berücksichtigt, sieht das schon etwas anders aus. Dann kann ich eine Dachaufstockung mit dem vorgefertigten Bausystem ausführen und habe immer noch Leute für andere lukrative Aufträge frei. Dann bleibt für mich trotz der geringeren Wertschöpfung bei der Aufstockung im Vergleich mit der konventionellen Variante ein deutlicher Gewinn.“

Spähn geht deshalb davon aus, dass er in Zukunft noch öfter so verfahren wird. „Und zwar immer dann, wenn ich einen klaren Schnitt zwischen Erd- und Obergeschoss habe, sodass ich die Aufstockung rationell errichten kann – quasi wie auf einer Bodenplatte.“

Interessant sind für ihn auch Aufstockungen von mehreren Etagen oder Projekte, bei denen die Statik durch eine Aufstockung in Grenzbereiche kommt: In beiden Fällen wird das geringe Gewicht des Holzbausystems zum entscheidenden Vorteil.

Im Alten Brunnenberg spielte dieser Faktor keine Rolle. Hier hatte der ehemalige Bauherr mit hochwertigem, gut bewehrtem Beton und 30er-Ziegelwänden für die damalige Zeit ungewöhnlich solide gebaut, statisch gab es noch jede Menge Luft nach oben.

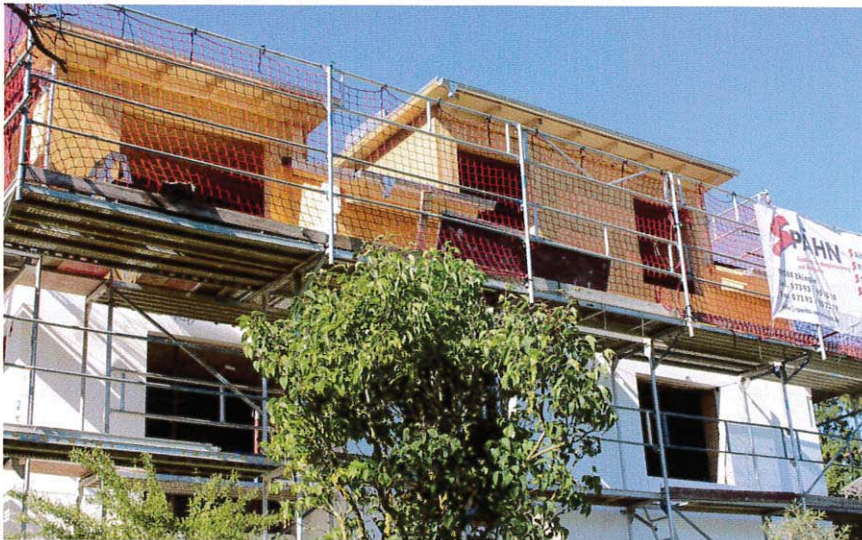


..... Vernetzung mit Perspektive aufs Upgrade Living. Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

Minol
Alles, was zählt.



Gaube mit großen Fenstern sorgen unterm Dach für mehr Licht und Kopffreiheit, lange Blickachsen und einen höheren Wohnkomfort.

| Mehr Wohnfläche und besserer Wärmeschutz

Positiv schlug bei der Holzbauvariante in Munderkingen auch zu Buche, dass man hier dank schlanken Wandscheiben einen leichten Wohnflächengewinn erzielt. Dieser Effekt, der im Vergleich zu massivem Mauerwerk durch die Gefächdämmung der Elemente entsteht und durch den hocheffizienten PU-Dämmstoff der gelieferten Elemente noch einmal verstärkt wird, bedeutet beim Verkauf der neuen Wohnung einen zusätzlichen Gewinn.

Auch die energetischen Eigenschaften der Litec-Elemente bringen Manfred Spähn beim Verkauf Marketingvorteile. Generell strebt sein Unternehmen bei allen Sanierungen den KfW-55-Standard an, weil energieeffiziente Immobilien in der Region gefragt sind und Käufer in den Genuss der KfW-Fördergelder kommen.

Deshalb sind am Alten Brunnenberg alle Geschosse außen mit 140 Millimetern Vollwärmeschutz gedämmt. Bei der Holzbauvariante kommt aber die Dämmung in den Elementen noch hinzu. Beim Wandbau-

system kamen 170 Millimeter starke Elemente zum Einsatz, die aus einer 140 Millimeter starken Holzrahmenkonstruktion und einer beidseitigen Beplankung aus 15 Millimetern OSB bestehen. Allein die Holzrahmenkonstruktion kommt schon auf einen U-Wert von 0,21 W/m²K.

Im Dach wurden 190 Millimeter starke Elemente mit 160 Millimetern PU-Dämmung verlegt, die außen zusätzlich mit 80 Millimetern Linitherm gedämmt wurden. So wurden U-Werte von 0,13 W/m²K erreicht, die einen noch effizienteren Wärmeschutz ermöglichen als die konventionelle Variante. Die Bewohner der Dachgeschosswohnung profitieren davon durch wohlige Wärme im Winter und angenehme Kühle im Sommer.

Wichtig für Manfred Spähn: „Dass man der Aufstockung nicht ansieht, wie gut sie gedämmt ist. Wir haben uns deshalb auf besonders filigrane Dachüberstände geeinigt, die das System sowohl durch seine individuellen Planungsmöglichkeiten als auch durch seine vergleichsweise schlanken Dämmstärken möglich macht.“

| Wichtig ist eine hohe planerische Flexibilität

Die planerische Flexibilität des Systems ist für Manfred Spähn Sanierungen auch insofern von Bedeutung, als das Unternehmen nicht nur Wert auf eine hohe bauliche Qualität legt, sondern auch auf einen hohen Wohnwert seiner Immobilien. Dies schlägt sich unter anderem darin nieder, dass man Altimmobilen im Zuge der Sanierung planerisch auf ein modernes Wohnkonzept zuschneidet. So wurden zum Beispiel im Alten Brunnenberg die Wohnflächen der einzelnen Einheiten durch Anbauten von 85 auf 106 Quadratmeter vergrößert.

Die Grundrisse der sanierten Wohnungen sind offen gegliedert und bieten ihren Bewohnern mit modernen Ausstattungsdetails – große Fensteröffnungen, bodengleiche Duschen und barrierefreie Balkontüren – ein zeitgemäßes Wohnambiente. Der Erfolg gibt dem Schwaben Recht: Im Moment ist sein Unternehmen so gut ausgelastet, dass Kunden mit langen Wartezeiten rechnen müssen. „Die meisten akzeptieren das auch – nur um mit uns zu bauen.“



Wie gewünscht sieht man der fertigen Aufstockung nicht an, wie gut sie gedämmt ist.

Dr. Joachim Mohr
Tübingen