

## **KLIMANEUTRALITÄT BIS 2045? SERIELLE SANIERUNG ALS RETTUNGSGASSE IM SANIERUNGSSTAU.**

**Fertigstellungstermin Bauabschnitt Saint-Gobain pre.formance im Reallabor der LEG rückt näher**

**15.06.2023**

Das große Ziel der Bundesregierung, einen CO<sub>2</sub> neutralen Gebäudebestand bis 2045 zu haben und die damit verbundenen Zwischenziele, stellen die Baubranche vor die größte Herausforderung, die es in der jüngsten Vergangenheit zu bewältigen gab. Die Anzahl heruntergewirtschafteter Renditeobjekte in Deutschland ist hoch und der Sanierungsstau entsprechend gewaltig. Die aktuelle Sanierungsrate ist auf Grund von langsamen, arbeitsintensiven Baumethoden und fehlenden Fachkräften zu niedrig, um die Klimaziele der Bundesregierung fristgerecht zu erfüllen. Ein Lösungsansatz kam aus den Niederlanden nach Deutschland: das serielle Sanieren nach dem EnergieSprong Prinzip. Eine serielle Sanierung packt gleich mehrere Probleme bei der Wurzel und schafft ein Paradigmenwechsel am Bau. Die Schlüsselwörter sind: digitales Gebäudemodell, Vorfertigung, Skalierung und Klimaneutralität.

### **Seriell Sanieren in Deutschland**

In Mönchengladbach-Hardt startete die LEG Wohnen im Sommer 2022 das bis dato größte EnergieSprong Projekt Deutschlands. Während andere Player der Wohnungswirtschaft warten oder verharren, schafft die LEG als erster der Top 5 Wohnungseigentümer Tatsachen und geht als Pionier vorweg. Nicht ein Haus als Testobjekt - nein, gleich eine ganze Siedlung bestehend aus mehreren Straßenzügen mit Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit sollen NetZero werden. NetZero heißt, dass die Häuser einen so guten energetischen Standard haben, dass die wenige Energie, die noch für Raumwärme und Warmwasser benötigt wird, direkt vor Ort mit erneuerbaren Energien gedeckt wird. Im so genannten Reallabor der LEG treten fünf Lösungsanbieter mit unterschiedlichen Konzepten parallel an und zeigen wie seriell Sanieren in Deutschland funktioniert. Einer der Lösungsanbieter ist die neu gegründete Marke pre.formance aus dem französischen Konzern Saint-Gobain. pre.formance bündelt die jahrzehntelange Produktexpertise der renommierten Baustoffmarken Saint-Gobain Rigips, Isover, Weber und Glass und entwickelt leistungsfähige vorgefertigte Bauteile für die Gebäudehülle, ergänzt durch eine innovativen TGA.

### **Leistungsangebot pre.formance**

Saint-Gobain pre.formance bietet der Wohnungswirtschaft ein ganzheitliches, förderfähiges Leistungspaket für serielle Sanierungen auf höchstem energetischen Niveau. Bestandsgebäude werden schnell und minimalinvasiv aufgewertet und die gesetzlich geforderte CO<sub>2</sub>-Neutralität erreicht. Angeboten wird die Sanierung als rundum sorglos Paket aus einer Hand zum Festpreis. Über Planung, Produktion, Montage oder Baustellenkoordination muss der Kunde sich keine Gedanken machen und kann sich so komplett seinem Kerngeschäft widmen: der Vermietung von Wohnraum. Das besondere daran, die Bewohner können während der Maßnahme ganz normal wohnen bleiben.

### **Verbessertes Raumklima und Aufwertung des Straßenzuges**

Im Reallabor hat pre.formance sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten im bewohnten Zustand modernisiert. Das Energieeffizienzlevel stieg dabei vom sehr schlechten „H“ auf die Bestnote „A“. Auf Grund der deutlich besseren Gebäudehülle sinkt der Primärenergiebedarf drastisch. Die Bewohner erfahren niedrigere Heizkosten und einen deutlich gesteigerten Wohnkomfort. So sorgt eine zentrale Lüftungsanlage für den hygienischen Luftwechsel und schafft

ein konstantes und gesundes Raumklima. Weitere Pluspunkte sind die elektrischen Rollläden und das optische Erscheinungsbild der neuen und modernen Fassaden. Die Straße erstrahlt im neuen Glanz, die Farbakzenten der Eingangsportale schaffen eine individuelle Note und heben die Häuser vom Rest der Siedlung ab.

## **Geringe Belastung für Bewohner**

Auch wenn die Bewohner keinen lästigen Umzug über sich ergehen lassen müssen, ist eine Sanierung im bewohnten Zustand wie eine Operation am offenen Herzen. Die eigenen vier Wände sind der private Rückzugsraum des Menschen, einen Eingriff mag niemand so richtig und muss behutsam geplant sein. Aus diesem Grund wird die Minimalinvasivität im pre.formance System maximiert und nach jedem Projekt optimiert. Die gesamte Entwicklung und das Engineering für die Fassade und die technische Gebäudeausrüstung haben bei pre.formance nur ein Ziel: so wenig Beeinträchtigungen wie möglich, so viele Eingriffe wie technisch nötig.

## **Minimalinvasivität als Trumpf**

So werden die Eingriffe am Gebäude weitestgehend von außen durchgeführt. Die Maßnahmen in der Wohnung werden minimiert und auf möglichst wenige Termine gebündelt. Bewohner brauchen also keine Angst haben, das ständig fremde Personen in die Wohnung müssen oder es gar eine „offene“ Zeit ohne Fenster gibt. Die Bestandfenster werden erst nach Montage der neuen Fassade raumseitig und nach Terminvereinbarung entfernt. Ein weiterer Punkt, der die Minimalinvasivität unterstreicht ist die Tatsache, dass pre.formance auf ein Standgerüst vor dem Haus verzichtet. Eine gerüstfreie Baustelle ist optisch aufgeräumter, Bewohner werden nicht durch Einblicke in der Wohnung in ihrer Privatsphäre gestört und das Unsicherheitsgefühl durch ein erhöhtes Einbruchrisiko entfällt ebenfalls. Überhaupt kann man serielle Baustellen nur bedingt mit konventionelle Baustellen vergleichen: sie sind meist leiser, sauberer, haben eine geringere Personal- und Gewerkebesetzung und sind kurzlebiger. Wichtigster Grund: viele Elemente werden fix und fertig angeliefert, aufgehängt und nach dem Plug and Play Prinzip angeschlossen. Auch wenn die Bauzeiten dadurch mehr als halbiert werden, ist ein gutes Mietermanagement mit transparenter Information und deutlicher Kommunikation das A und O. Es beeinflusst maßgeblich, ob ein Projekt im Zeit- und Kostenplan bleibt oder nicht.

## **Erster Winter mit neuer Gebäudehülle**

Der letzte Winter war der erste Härtetest für die sanierten Gebäudehüllen Am Brandhügel in MG-Hardt. Auch wenn die neue Gebäudetechnik erst im Frühjahr 2023 installiert wurde, erfuhr man schon während der Bauphase eine deutlich gesteigerte Behaglichkeit, so Frau Siegmann, Bewohnerin im Haus Nummer 32. Auf der Frage hin „Welchen Rat geben Sie anderen Mietenden vor einer seriellen Sanierung?“ antwortete sie wie folgt: „Auf so eine Sanierung muss man sich einstellen und auch manchmal Geduld haben, am Ende zählt wie immer das Ergebnis und das kann sich sehen lassen und spürt man“!

## **Voraussetzungen einer seriellen Sanierung**

Grundvoraussetzungen für eine serielle Sanierung sind eine gute Zugänglichkeit rundum das Haus für die Kranaufstellung und die Anlieferung der vorgefertigten Elemente. Aus konstruktiver Sicht gibt es abgesehen vom Denkmalschutz und Holzbalkendecken kaum K.O.-Kriterien für eine Sanierung mit dem pre.formance System. Gebäudehöhe, Balkone, Loggien, nicht tragfähiger Dachstuhl oder ein vorhandenes WDVS, für alles wurden technische Lösungen entwickelt.

# pre.formance

Für Kunden der Wohnungswirtschaft, die Ihr Portfolio energetisch sanieren wollen, steht ein Experten-Team für Beratungsgespräche parat. Ist ein geeignetes Gebäude identifiziert, wird der Sanierungsbedarf konkret ermittelt und ein indikativer Richtpreis kalkuliert. Für die darauffolgende Machbarkeitsstudie wird ein Vorvertrag geschlossen über die Ziele, Planungsleistungen und Kosten der Maßnahme. Ergebnis dieser so genannten Bauteamsphase sind die Zusage der Fördergeber, bei Bedarf der genehmigte Bauantrag und ein verbindliches pauschales Festpreisangebot seitens pre.formance.

## **Warten ist keine Option**

Gebäudebesitzer, die sämtliche Sanierungsmaßnahmen auf die lange Bank schieben, werden schon kurzfristig mit Konsequenzen rechnen müssen. So werden nicht nur Fahrzeuge oder Produktionsprozesse mit schlechter CO<sub>2</sub>-Bilanz höher belastet, ähnliches gilt für den Gebäudebestand. Fließt die CO<sub>2</sub>-Bilanz als Parameter in den Marktwert eines Gebäudes ein, stellt eine hohe Warmmiete einen minderen Faktor dar. Im Nachbarland Belgien wurde zum 1.1.2023 eine Sanierungspflicht eingeführt, die neue Besitzern nach dem Kauf verpflichtet, das Haus innerhalb von 4 Jahren nach Erwerb zu sanieren.

Was viele in der Branche noch nicht wissen, serielle Sanierungen werden aktuell stark gefördert! Abhängig vom Gebäudetyp und den Maßnahmen ist eine Förderung seitens der BEG (Bundesförderung für Effiziente Gebäude) von mehr als 50% der Investitionssumme durchaus realistisch. Dabei werden mehrere Boni wie SerSan und WPB (Worst Performing Building) miteinander kombiniert. Dieser Förderanteil hat einen historisch hohen Wert, der mit Sicherheit befristet sein wird. Warten ist gleich in mehreren Hinsichten keine Option!

## **Ansprechpartner für die Presse:**

Philip Boddez  
Marketing Manager pre.formance GmbH  
[philip.boddez@saint-gobain.com](mailto:philip.boddez@saint-gobain.com)  
Krefelder Str. 195  
52070 Aachen

## **Bildmaterial:**



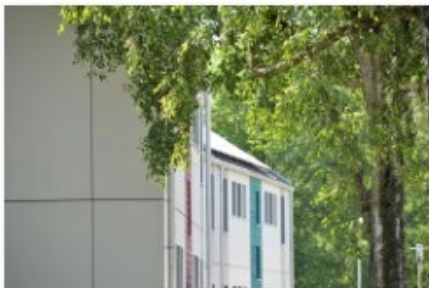
Bildunterschrift: Großformatige Fassadenplatten mit glatter Oberfläche und sichtbare Stöße prägen das Erscheinungsbild der neuen pre.formance Sanierungsfassade. Bild: Saint-Gobain pre.formance



Bildunterschrift: Mit Farbakzenten für die Eingangsportale werden die einzelnen Häuser voneinander differenziert, der Individualität und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers sind kaum Grenzen gesetzt. Bild: Saint-Gobain pre.formance



Bildunterschrift: Die Photovoltaikanlage ist so dimensioniert, dass Sie in der Lage ist, so viel Strom zu erzeugen, wie für Wärme im Haus benötigt wird. Das ist auch gleich die Definition von NetZero. Bild: Saint-Gobain pre.formance



Bildunterschrift: Eine hochwertige Fassade mit sichtbaren Stößen findet man im Wohnbau kaum. Das innovative pre.formance Befestigungssystem erleichtert die Montage und das Ausrichten der Fugen. Bild: Saint-Gobain pre.formance

*pre.*formance



Bildunterschrift: Schön, modern und perfekt ausgerichtet. Die zementgebundenen Plattenwerkstoffe können bei Beschädigungen oder Vandalismus einzeln ausgetauscht werden. Bild: Saint-Gobain pre.formance GmbH

Bei Publikation oder Verwendung von Text- oder Bildmaterial bitten wir um Zusendung eines Belegexemplars bzw. Abzuges.