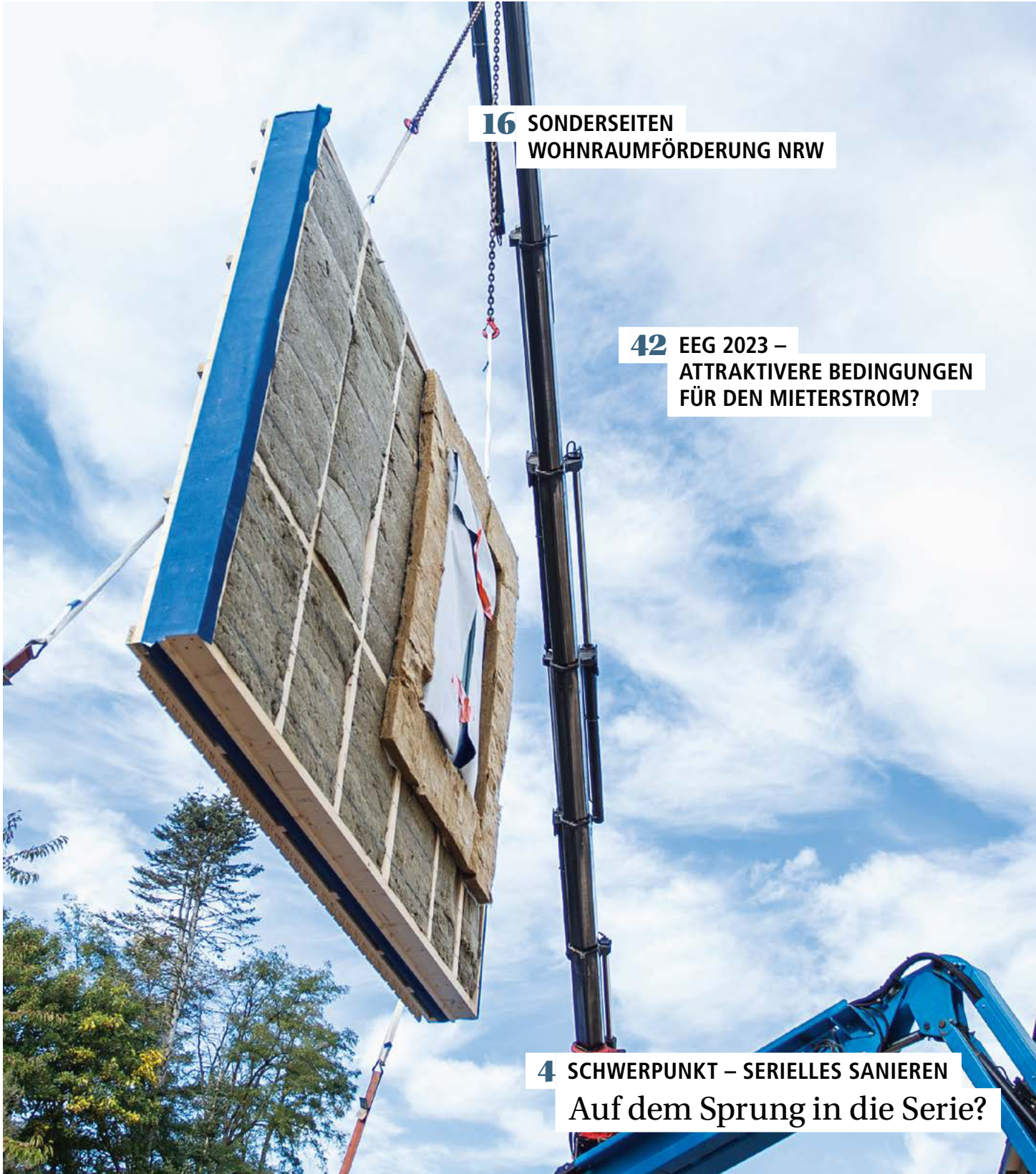


VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen



16 SONDERSEITEN
WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW

42 EEG 2023 –
ATTRAKTIVERE BEDINGUNGEN
FÜR DEN MIETERSTROM?

4 SCHWERPUNKT – SERIELLES SANIEREN
Auf dem Sprung in die Serie?



GASTBEITRAG VON DR. VOLKER WIEGEL, COO DER LEG IMMOBILIEN SE

CO₂-Effizienz aus der Punktwolke

LEG



ZUR PERSON



Quelle: LEG Immobilien SE

Dr. Volker Wiegel ist seit 2019 COO der LEG Immobilien SE. Er verantwortet die operativen Bereiche der LEG, u. a. auch das Tochterunternehmen RENOWATE, welches mit der seriellen Sanierung betraut ist.

Im Sommer 2019 hatte ich Uwe Bigalke und Till Eichmann von der Deutschen Energie-Agentur (dena) zu Besuch. Sie zeigten mir ein Bild einer Autoproduktion von 1930 (Manufakturbetrieb) und von 2018 (Roboterstraße) – und dann ein Bild von Baustellen aus den gleichen Jahren. Hier mussten wir den technologischen Fortschritt eher suchen, als dass er uns ansprang.

Die Idee begeisterte mich. Warum sollte es nicht möglich sein, Baustellen ähnlich radikal umzuorganisieren?

Weg von der Manufaktur, wo jede Sanierung und jedes Gewerk individuell geplant wird, Farbkonzepte entwickelt und architektonische Feinheiten bedacht werden. Hin zu einem digitalen Baukasten, wo das Gebäude zur Lösung passen muss, wo die Individualität sich in der Kombination von verschiedenen vordefinierten Lösungsmöglichkeiten erschöpft – dafür aber blitzschnell gewerkeübergreifend ganzheitlich geplant wird, möglichst wenig Handarbeit notwendig ist, die Baustelle ruckzuck fertig, das Gebäude

vollständig dekarbonisiert ist und – das wäre die Kirsche auf der Sahne – die Mieterinnen und Mieter ihren Freunden voller Stolz erzählen: „Mein Gebäude wurde saniert, ich wohne nun CO₂-frei und die Bauarbeiten vergingen wie im Flug.“

Aber wie kommen wir dahin? Wie schaffen wir den Quantensprung in der energetischen Sanierung von Gebäuden?

Nach dem Gespräch mit der dena im Jahr 2019 haben wir uns nach Anbietern umgesehen, die diese Vision ins Leben bringen und in Mönchengladbach ein Reallabor gegründet, um mit verschiedenen technischen und inhaltlichen Ansätzen effizient energetisch zu sanieren. 2021 begannen wir als LEG, selbst nach einem Partner aus der Baubranche zu suchen, um genau das zu entwickeln – einen völlig neuen Planungs- und Bauansatz, eine komplette Sanierung aus einer Hand: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation; von gewerkeübergreifender, auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit ausgelegte Planung bis zur Ausführung; von der weitestgehenden industriellen Vorfertigung von Komponenten bis zu auf Schnelligkeit optimierte Prozessabläufe.

Anfang 2022 haben wir daher mit der Rhomberg Gruppe das 50:50 Joint-Venture „RENOWATE“ gegründet. 14 Pilotprojekte haben wir identifiziert, anhand derer die Vision Realität werden soll. Das „Henne-Ei-Problem“, bei dem die Immobilieneigentümer sagen „Wie cool, wenn das funktioniert!“ und die Baubranche sagt „Wenn ich verlässliche Aufträge habe, dann kann ich auch etwas anbieten.“, wollen wir lösen.

Die ersten zwei Projekte sind mittlerweile fertig. Die weiteren zwölf folgen dieses Jahr – und was waren die Herausforderungen und erste Erkenntnisse?

- Auch wenn Gebäude gleich aussehen, ist doch jedes individuell und wo auf Bauplänen Steine markiert sind, kann sich auch eine Zeitung anfinden.
- Abläufe sind tatsächlich massiv verbesserbar – beim ersten Projekt hat es noch Wochen gedauert, bis aus der digital vermessenen Punktwolke die Planung für die Module und Technik stand, inzwischen sind es dank algorithmusbasierter Vorgehen wenige Tage.





Quelle: LEG Immobilien SE

Besuch auf der Baustelle: NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. l.) machte sich vor Ort ein Bild vom Projektfortschritt

- Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile aus einem Guss installiert werden können, ist Tüftelei und Teil ständiger Fortentwicklung.

Insgesamt ist es noch ein Stück zu gehen, bis die Lösung wirklich skalierbar ist. Bis die gewerkeübergreifende Planung so in die Produktion und Lieferung von Fassadenteilen und Komponenten wie Lüftern integriert ist, dass die Bestellungen für die Komponenten automatisch ausgelöst werden, bedarf es weiterer Programmierarbeit – ebenso bis die Bauzeitenpläne digital mit der Information der Mieterinnen und Mieter vernetzt ist. Auch die technischen Abläufe lassen sich verbessern und werden verbessert.

Aber nach zwei von 14 Projekten lässt sich absehen: Es ist nicht nur Theorie, sondern funktioniert auch in der Praxis. Und rund 95 % Energieeinsparung bei den ersten beiden Projekten mit 47 Wohnungen und drei Monaten Bauzeit sprechen für sich. Und das ist, was zählt. Denn wir machen es fürs Klima. Dafür ist jede Anstrengung es wert, unternommen zu werden. ▶

Ein vorgefertigtes Fassadenteil wird im Rahmen des Pilotprojekts am Gebäude in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach installiert