



Energiesprong on tour

Serielle Sanierung Feuerwache Wannsee

Martina Heldmann, Baumanagement
Berlin, 27. Januar 2026

Wir sind Berlins Immobilienexpertin



2003
gegründet

100%
Tochter des Landes
Berlin

> 5.000 landeseigene
Immobilien

> 1.000
Mitarbeitende

Projekt Feuerwache Wannsee



2. seriell sanierte Feuerwache der BIM

- Kronprinzessinnenweg 20, 14109 Berlin
- Baujahr: 1975, entworfen von Rainer G. Rümmler
- BGF: 4.159 m²
rund 1200 m² Fassadenfläche
- 100 Fassadenmodule in Holztafelbauweise
- Sanierungszeitraum: November 2024 – Mai 2026
- Gesamtbauvolumen: ca. 6 Mio. Euro

Lessons Learned und Vergleich



- Umfassende Bestandsaufnahme/ Bestandsanalyse ermöglicht zielgerichtete Planung und Ausschreibung
- Berücksichtigung Zeitverzug zwischen Rückbau Bestandsfassade und Montage Fassadenpaneele (verformungsgerechtes Aufmaß)
- Übernahme der Erfahrungswerte
 - Annahme von geringen statischen Reserven hinsichtlich Erbauungszeit (1970er)
 - Prüfung der Betonqualitäten, soweit im Vorfeld möglich (Betonsanierung, z.B. Karbonatisierung des Betons)
- Frühzeitige Berücksichtigung der o.g. Faktoren und deren Auswirkungen auf die Zeitschiene einplanen

Highlights & Herausforderungen



Entscheidung für serielle Bauweise
nach Pilotprojekt ab LPO (Akzeptanz)

witterungsunabhängig durch
Vorfertigung → parallele Innen- und
Außenarbeiten/ Sanierung im
laufenden Dienstbetrieb umsetzbar

Schnelle Wiederaufnahme der
Nutzungsbereiche nach Fertigstellung
des inneren Raumabschlusses möglich

Zukunftsfähige Gebäudehülle unter
Beibehaltung des ursprünglichen
Entwurfsgedanken

Komplexität des Bestands bleibt
größte Hürde (Gebäudekubatur)

Umfangreiches Bestandsaufmaß
erst nach Rückbau
Bestandsfassadenverkleidung
möglich

Anlieferung und Koordination
Baustellenlogistik (Bauabschnitte)

Sanierung im laufenden Betrieb

= Optimierungspotentiale
je nach Möglichkeit

Faktencheck



Baukosten
ca. 1.500€/m²

Bauzeit
19 Monate

Montage der vorgefertigten Fassadenelemente
ca. 6 Wochen

Ergebnis energetische Hüllsanierung
Nutzenergiebedarf sinkt im Jahr von 720.000 kWh/a Jahr auf 310.000 kWh/a

Photovoltaik
Steigerung der Leistung von 70kWp um 46 kWp auf 115 kWp



Gemäß interner Portfolioanalyse sind rund 36% der Gebäude, die von der BIM analysiert wurden, für die serielle Sanierung geeignet:

Kriterien

- Kubatur des Gebäudes
- Baujahr
- weitere Aspekte, wie z.B. Denkmalschutz

Die Umsetzung wird portfolioübergreifend im Einzelfall geprüft.

Unsere Vorgehensweise



- **Implementierung des Serielles Sanierens als fester Bestandteil unserer baulichen Vorgaben**
 - Vorteile des Seriiellen Sanierens für die spezifische Maßnahme erkennen
 - **Sicherstellung von gut aufgestellten Planungsteams/ Planungsbeteiligten intern und extern**
 - **Erfahrungen teilen:**
 - Initiieren von externen Austauschformaten
z.B. „SeriellBauForum“ (Architekturbüros, DENA, Wirtschaftsministerium, Group Holzbau, ...)
 - Runder Tisch Serielles Bauen der Bundesstiftung Bauakademie
- ...und Formate wie diese!**



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit