

ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN
SERIELLE SANIERUNG UND REVITALISIERUNG IN PIRNA
BEST PRACTICES & LESSONS LEARNED
30.10.2022

Professionell. Wertschöpfend. Verantwortungsbewusst. Innovativ. Wertschätzend.

ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN



Die basis d GmbH

- Gründung 1990
- Full-Service-Dienstleister im Immobilienwesen in Mitteldeutschland
- Projektentwickler mit gesellschaftlicher Verantwortung – wir planen, errichten, bewirtschaften und verwalten Wohnraum mit Expertise und Augenmaß.
- Portfolio: Mietwohnungen und soziale Einrichtungen wie Kindergärten oder Seniorenheime
- Architekten/ Architektinnen, Ingenieure/ Ingenieurinnen, Bau- und Immobilienkaufleuten, Buchhalter/ Buchhalterinnen



Professionell. Wertschöpfend. Verantwortungsbewusst. Innovativ. Wertschätzend.

I.I Daten und Fakten zum Projekt

Baujahr Bürogebäude	1975
Vornutzung	bis 2017 Finanzamt Pirna, anschließend Leerstand
Ankauf basis d	2021
geplante Nutzung	39 Wohnungen im Wohnungsmix (1,5-RW, 3-RW, 4-RW)
geplante Wohnfläche	ca. 2.200 m ²
Gesamtbudget	ca. 10,0 Mio. € (KG 300-400 = 2919 €/m ² WFI)
Energieeffizienz	EH 55 EE
Energiebedarf	Endenergie: 7,97 kWh/(m ² *a), Primär 14,34 kWh/(m ² *a)
Energie	Geothermie, PV-Anlage
geplante Fertigstellung	Q2/2026

ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.II Der Ursprungszustand 01/2021



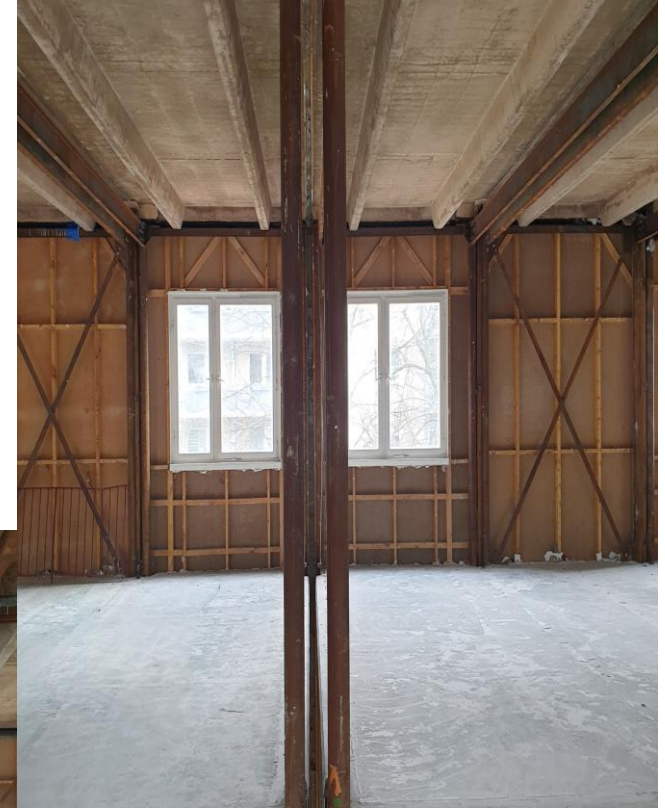
ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.III Entkernung/ Asbestsanierung 05/2022 – 01/2023



ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.IV Das konstruktiv spannende Traggerüst



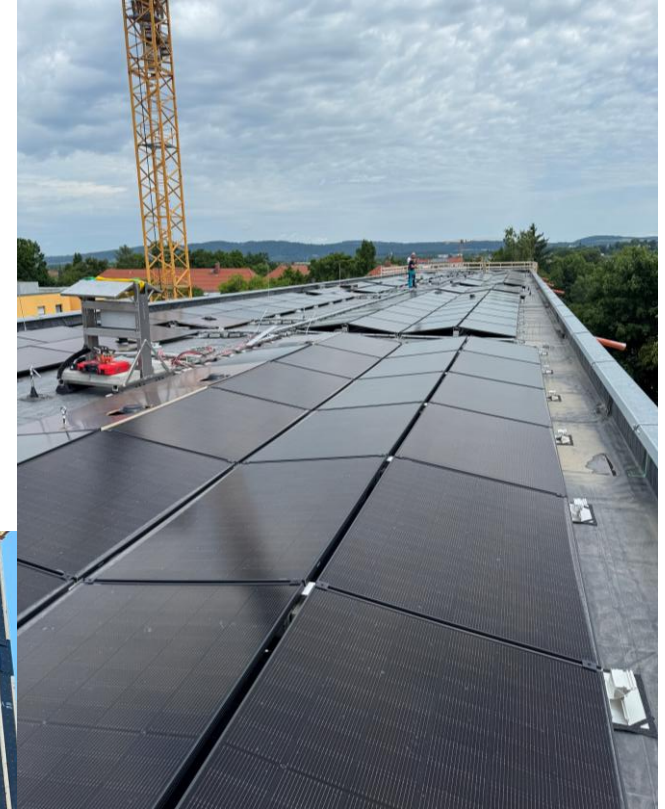
ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.V Das Fassaden-Makeover beginnt 10/2024



ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.VI Investition in die Zukunft-> neue Fassade und PVA



ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

I.VII Ein Blick in die Zukunft



II. unsere größten Projektherausforderungen

Fachplanung

- Vereinbarkeit von Statik, Brandschutz, TGA-Planung

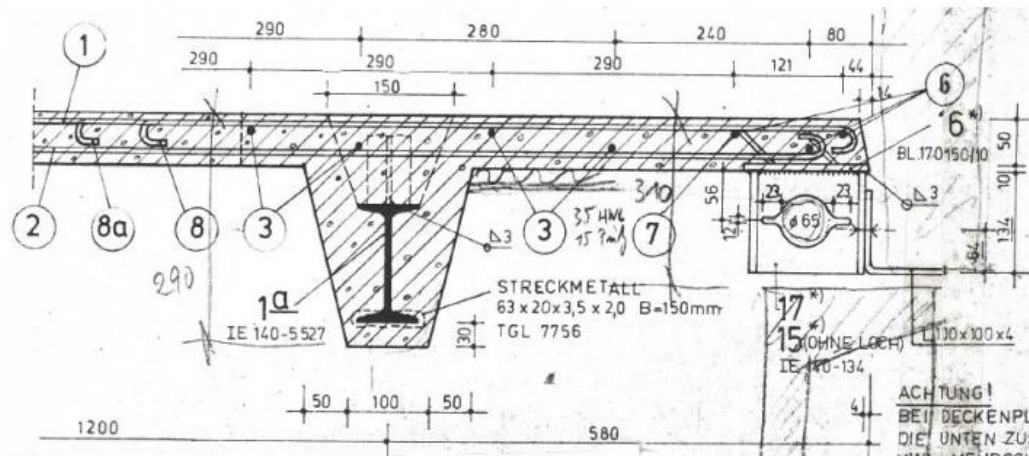
Brandschutz

- fehlende Normierung der Bestanddeckenkonstruktion-> F0

Statik

- Bestandsdeckenstärke im Feld nur 60mm

Detailschnitt mit Einbauteil für die Außenwandauflagerung entlang der Längsseite:



Wärmeversorgung

- umfangreicher Vergleich unterschiedlicher Wärmeerzeuger

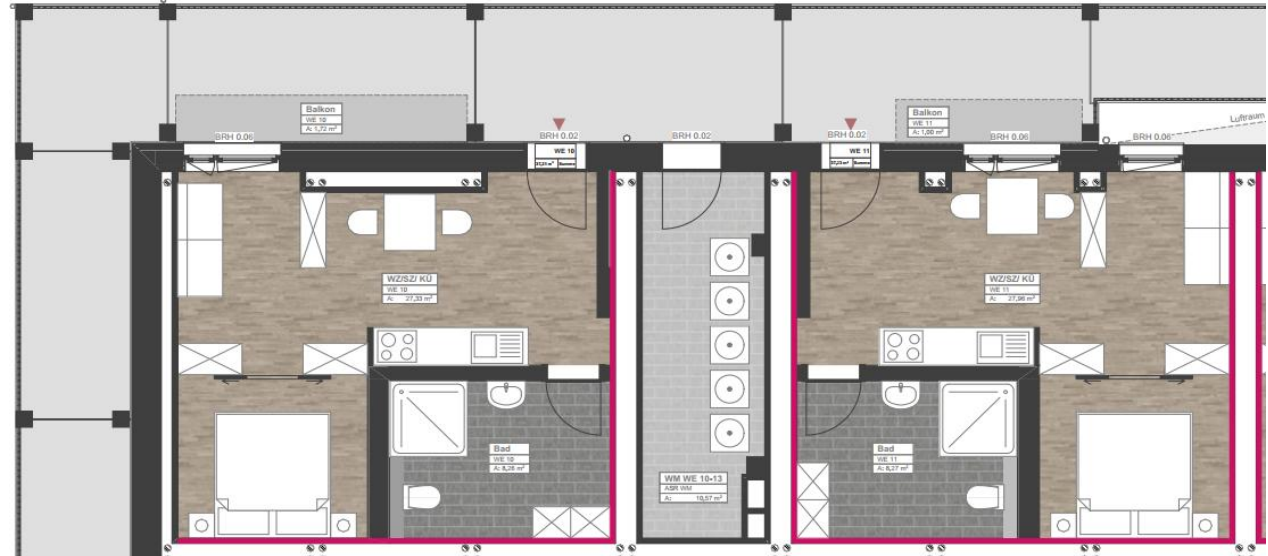
1. Fernwärme → 2. Wasser-Wärmep. → 3. Sole-Wärmep. (Geot.)

erhöhter Genehmigungsaufwand mit erhöhten Kosten

III. unsere größten Highlights

Architektonisch

- Laubengang schafft ungezwungene Begegnungsmöglichkeit



Technisch

- Einbringen/ Montage der Fassadenelemente
- Messung der Luftdichtigkeit ergab minimalste Undichtigkeiten der Gebäudehülle ($n_{50} = 0,54/h$; $q_{50} = 1,54 m^3/m^2h$)

Wirtschaftlich

- Pauschalmiete

IV. Unsere Erkenntnisse aus diesem Projekt

- | | |
|-------------------|---|
| Bestand | - vorhandene Baukonstruktion muss von vorherein statisch korrekt bewertet werden
best case: Anschluss der Fassadenelemente ist an die Bestandskonstruktion möglich
worst case: die Fassadenelemente müssen selbsttragend, ohne Verbund an den Bestand, hergestellt werden |
| Fachplanung | - Holzbaufachplanung muss bereits in LP3-Arch eingebunden werden
- alle weiteren Fachplaner sollten bereits projektspezifische Erfahrungen aufweisen (DDR-Typenbau) |
| Anbieter Angebote | - Gewerkekompetenz unzureichend → 6 Anfragen aber nur 2 |

V. weitere (serielle) Sanierungsprojekte

- | | |
|------------------|---|
| Aktuelle Planung | - Sanierung und Umnutzung eines leerstehenden Bürogebäudes in DD
→ keine Projektvergleichbarkeit durch massive Außenwände in allen Geschossen, massive Betondecken |
|------------------|---|

VI. Hinweise an andere Wohnungsunternehmen

Analyse/ Vorbereitung

- Eignung des Objekts für eine serielle Sanierung prüfen
- digitales Aufmaß zur Überführung in ein 3D-Modell empfehlenswert
- notwendige Details frühzeitig festlegen
- detaillierte Planungsunterlagen verbessern die Qualität der Ausschreibung

Grundsätze

- Leerstand vereinfacht eine serielle Sanierung im Bezug auf einen gänzlichen Austausch von Fassadenelementen
- im bewohnten Zustand ist nur vorgeständerte, selbsttragende Fassadenelemente denkbar

Vergabe

- zuverlässige Partner geben Sicherheit in der Projektabwicklung
- Kapazitäten der Vertragspartner vorab prüfen

Kosten

- Mehrkosten bei der Herstellung einer Holzelementaußenwand im Vergleich zur massiven Außenwand(KS+WDVS) sind gering
- Zeitersparnis durch Einsatz von Elementaußenwand inkl. Außenputz im Vergleich zur klassischen Mauerwerksaußenwand inkl. WDVS ist nur gering

ENERGIESPRONG ON TOUR # DRESDEN

VIELEN DANK UND GUTES GELINGEN!



27.10.2025