



**IM TRIATHLON ANS KLIMAZIEL: SCHLESWIG-HOLSTEIN
SERIELLE SANIERUNG IN DER SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A IN LÜBECK
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH**

DAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER HANSESTADT LÜBECK

KENNZAHLEN DER TRAVE 2025



Bilanzsumme 419,1 Mio. €
Eigenkapital 78,0 Mio. €
Fremdkapital und sonstige
Passivkosten 341,1 Mio. €



Wohnungen
8.592

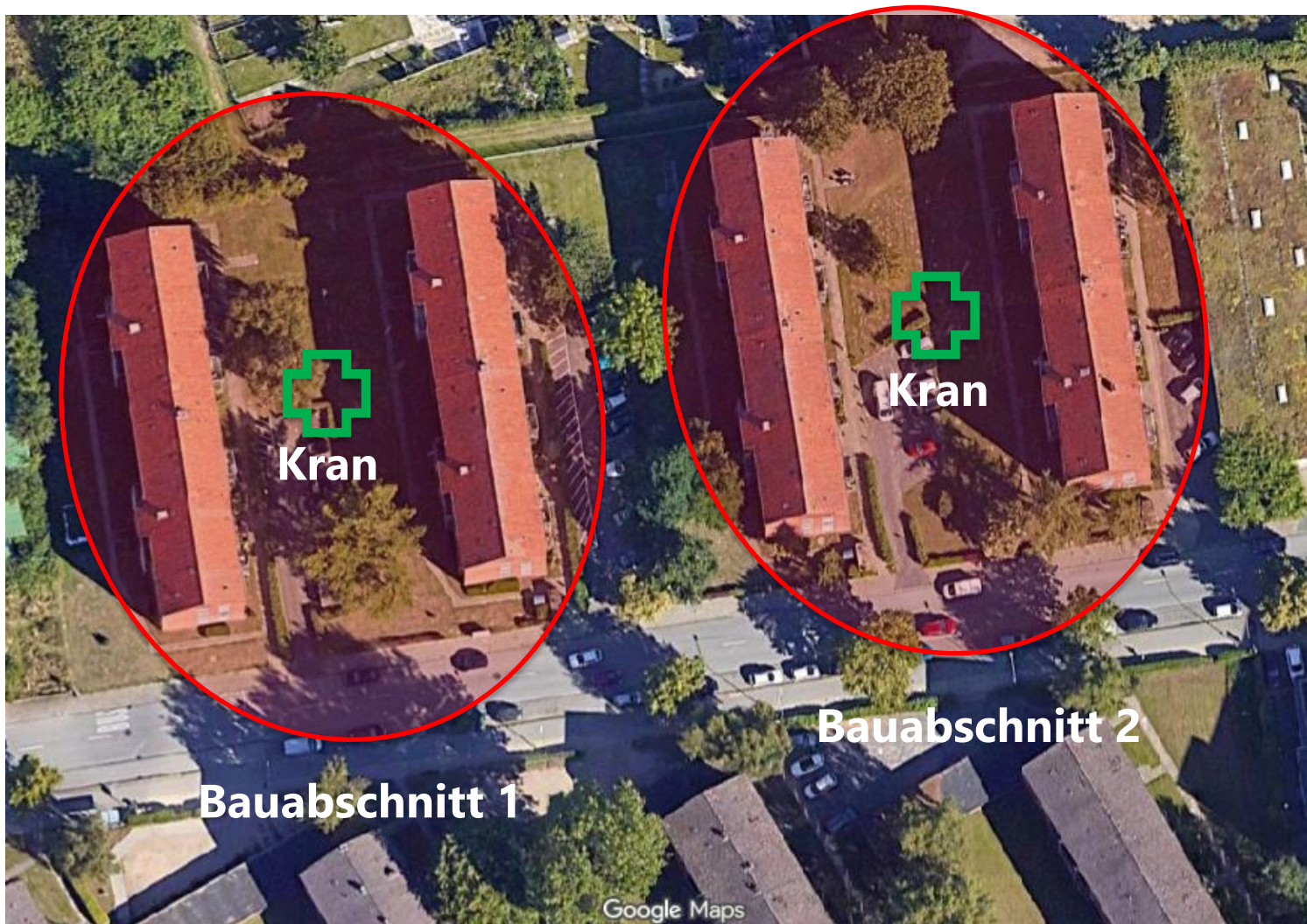


Jahresüberschuss
3,9 Mio. €



Investitionsvolumen
35,49 Mio. €
(Neubau &
Modernisierung)

SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A LAGEPLAN, BAUABSCHNITTE, 2x 64 WOHNUNGEN



- Bestand aus den 60er Jahren, insgesamt 256 Wohnungen. Jeder Hauseingang mit 16 Wohnungen ist als Vierspänner gebaut. Je Etage liegt eine 1-Personen-, eine 2-, eine 3- und eine 4-Personen-Wohnung.
- **Der 1. und 2. Bauabschnitt mit insgesamt 128 Wohnungen und gut 7.000 m² Wohnfläche wurden gemeinsam EU-weit und einzelgewerkweise ausgeschrieben. Das geprüfte Submissionsergebnis lag zunächst 2 Millionen unter den Schätzkosten.**
- **Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen**, der erste Bauabschnitt wurde bereits bezogen. Bauzeit je Gebäude 17-18 Monate.
- Daher können wir mit Blick auf die Gesamtmaßnahme auch noch keine finalen Aussagen zur kürzeren Bauzeit oder Kosten der seriellen Sanierung machen.
- Unsere Maßnahme umfasst eine unbewohnte neubauähnliche Modernisierung in Kombination mit einer seriellen Fassadensanierung. Die Gebäude werden komplett entkernt, energetisch erneuert und im Inneren wie im Neubau ausgestattet.
- **Die Kosten (KG 200-700) für diese Maßnahme wurden mit 3.750€/m² veranschlagt. Wir liegen aktuell mit 3.460€/m² deutlich innerhalb dieser Kosten. Die Kostengruppen 300+400 liegen zurzeit bei 2.100€/m².**

- **Nachhaltigkeitsgedanken** der TRAVE durch bewusste Wahl dieser Vorgehensweise (Sanierung statt Neubau bzw. Erhalt des Rohbaus)
- Grundsätzlich **gute Gebäudesubstanz und gut funktionierende Grundrisse.**
- **Wiederholung** der baulichen Struktur
- **Typologie** der Baukörper (Einfachheit der Kubatur)
- Giebelständige Zeilenbebauung ermöglicht durch eben diese Anordnung die **hausweise Realisierbarkeit** auf dem Baugrundstück. Gute bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für den frühestmöglichen Bezug, da Inbetriebnahme/Bezug abschnittsweise möglich ist.
- **Günstig für logistische Umsetzung** durch Gebäudeabstände und –anordnung; insbesondere für die Kranstellung für die Elementmontage von zwei benachbarten Häusern.
- **Wirtschaftlicher Anreiz durch Tilgungszuschuss** im Kontext des energetischen Zustands der Bestandsgebäude als Worst Performing Building (WPB)
- **Erwartung einer Verkürzung der Bauzeit** durch die serielle Sanierung
- Erste Anwendung der Seriellen Sanierung bei der TRAVE: Erarbeiten von Erfahrungswerten für etwaige Folge-Projekte, seien es neubauähnliche Modernisierungen (gesamt) oder energetische Modernisierungen (Hülle).

- **Definieren der baulichen Abläufe und Detektieren von Risikopotential** bei planerischer Auslegung von Details im Kontext der trotzdem möglichst differenzierten Einzelauftragsvergabe (Zielformulierung öffentliches Vergaberecht) und daraus resultierender Gewerke-Schnittstellen.
- **Komplexität der Höhenplanung:** Zusammenbringen unterschiedlicher projektspezifischer Bezüge unter Berücksichtigung zulässiger Toleranzen bei der Bauausführung: Bestandstreppenhaushöhen, OKFF neu in den Wohnungen im Kontext der Bestandshöhenlagen OKRF (erst nach Abbruch der alten Fußbodenaufbauten ganzheitlich und belastbar bewertbar), OKFF Balkone. Das gemäß KfW verpflichtende Fassadenaufmaß ist schwierig bei geschlossenen Balkonbrüstungen und wenig nützlich, wenn innen später neue fachgerechte Fußbodenaufbauten eingebracht werden, denn z.B. variierte OK Rohfußboden in der Höhe um 9cm innerhalb eines Raumes auf 5m Distanz zwischen zwei Messpunkten.
- **Fehlende Erfahrungswerte** bei externen Projektbeteiligten, um alle Einflussfaktoren vorher zu erkennen und durch Risikobewertung in bestmöglichem Umfang bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Nach Vergabe muss man im Team nacharbeiten bzw. nachjustieren.

SCHÖNBÖCKENER STRASSE 80-86A DIE GRÖSSTEN HIGHLIGHTS



- Die **Montagegeschwindigkeit** und Professionalität, mit der die Montage **der Fassadenelemente** durchgeführt wurde war gigantisch. Für den ersten Montageabschnitt (2 Häuser) wurden für die reine Montage der Elemente nur 3,5 Arbeitstage benötigt. Der Kran musste dafür nicht umgestellt werden.
- **Die Gesamtfertigstellung der Fassade** - inkl. Einblasen des Dämmstoffs und Herstellen des Fassadenputzes - wurde nach Montage der Fassadenelemente **je Gebäude innerhalb von 6 Wochen** erbracht. Danach erfolgte sofort der Gerüstabbau und die Aufnahme der Arbeiten im Bereich der Außenanlage wäre möglich gewesen.
- Zusätzlich beeindruckend: **Die qualitative Sicherstellung von Details** durch die Vorfertigung fernab der Baustelle (z.B. Fensteranschlüsse in Fassadenelementen)

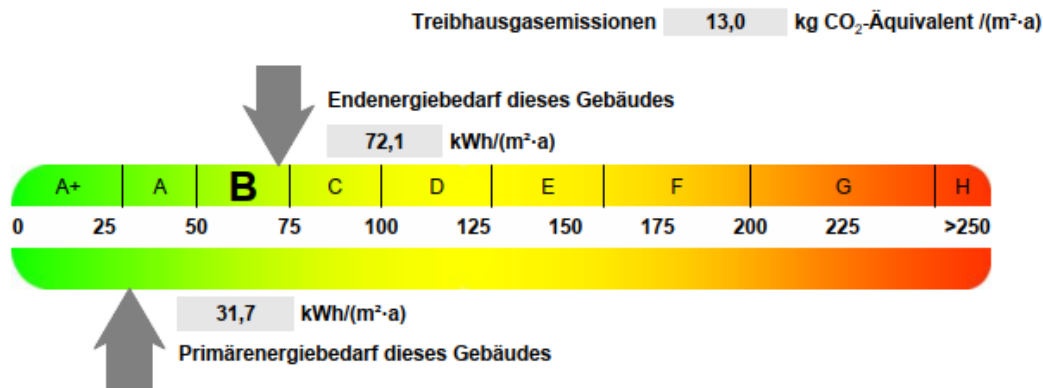


Der Ausgangszustand des Bestandsgebäudes wurde im Bedarfs-Energieausweis in die **Energieeffizienzklasse H** eingestuft. Es handelt sich um ein **Worst Performing Building** (WPB)

- Primärenergiebedarf: 289,98 kWh/(m²a)

Die serielle Sanierung gem. KfW ist nur im Kontext mit der Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe 55 gem. KfW möglich. Das sanierte Haus erreicht die **Energieeffizienzklasse B** (hier beispielsweise Hausnr. 86/86a)

- Endenergiebedarf: 72,1 kWh/(m²a)
- Primärenergiebedarf: 31,7 kWh/(m²a) (PE-Faktor Fernwärme 0,44)



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A FINANZIERUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DRITTEN



Schönböckener Straße 80-86a Kostenprognose ~26 Mio €

Darlehen IB/SH (1. Förderweg 70% der Whg.): ~10,7 Mio €

Zuschuss IB/SH (1. Förderweg 70% der Whg.): ~5,7 Mio €

KfW EFH 55 serielles Sanieren **Darlehen** ~5 Mio €

Zuschuss in Höhe von

15% EFH 55

20% serielle SAN + Worst Performance Building

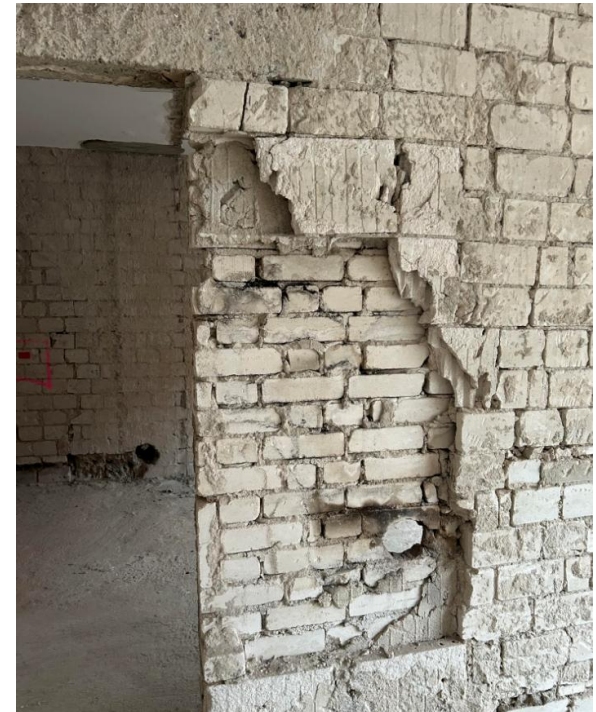
gesamt: 35% Zuschuss

Gut vorbereitet durch rechtzeitige Kommunikation...

...mit dem **Bauamt** durch beteiligte Architekten und Fachplaner.
Zusammenarbeit ansonsten wie bei anderen Bauvorhaben auch
(Bearbeitungszeiten, Abstimmungsaufwand, analoges Einreichen,...).

...mit den **Stadtwerken Lübeck** durch den Haustechnikplaner.
Eine neue Fernwärmeleitung wurde fristgerecht über 1,5km zu diesen
Sanierungsgebäuden und unserer Neubaumaßnahme nebenan gelegt.

- **Anwendung der Seriellen Sanierung vorzugsweise nicht im Kontext einer ganzheitlichen „neubaugleichen“ Modernisierung vorsehen** um die risikobehafteten und vorher nicht ganzheitlich zu bewertenden Schnittstellen und Höhenbezüge zum „Gebäudeinneren“ als Einflussgröße zu minimieren. Dann ergibt sich auch eine signifikantere, wirtschaftlich messbare Bauzeitenverkürzung und deutlich kürzere „Baustellenbelastung“ für Mieter bei Maßnahmen im bewohnten Zustand.
- **Ein sorgfältiges umfangreiches Aufmaß** ist zwingend erforderlich, da der Altbestand nie waage- und lotrecht steht.
- **Eine umfangreiche sowie detaillierte Planung ist im Vorfeld** erforderlich. Eine risikominimierende Auslegung von Planungsdetails mit sinnvoller Schnittstellendefinition, das Minimieren von Schnittstellen, Berücksichtigung von zulässigen Toleranzen bei der Bauausführung.



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A ALTBESTAND



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRASSE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A

IMPRESSIONEN BAUABLAUF



SCHÖNBÖCKENER STRAßE 80-86A WEITERES VORGEHEN



Wir schreiben jetzt die zweiten 128 Wohnungen (3.+4. BA) in gleichem Umfang zur neubauähnlichen Modernisierung und mit Serieller Fassadensanierung einzelgewerkeweise aus und haben das Gelernte zwecks Optimierung in die jetzige Ausschreibung eingearbeitet. Geplanter Baustart 01. März 2027.

