

Von der Objektauswahl zu den Sanierungsparametern – Grundlagen für serielle Verfahren

Fabian Hoffmann — B&O Seriell GmbH

Agenda

- Vorstellung des Unternehmens
- Was ist serielle Sanierung? Eine kurze Erläuterung
- Objektauswahl – Kriterien und Entscheidungsprozesse
- Standardisierung vs. objektspezifische Anforderungen in Einklang bringen
- Balkonverglasung als energetischer und planerischer Lösungsansatz Fazit & Ausblick
- Diskussion / Fragerunde

Entwicklung



1958

Als Dachdecker-
unternehmen
„Bihler &
Oberneder“ in
München
gegründet

2005

Kauf des B&O Bau
ForschungsQuartier
s in Bad Aibling und
Neufokussierung
auf die Wohnungs-
wirtschaft

2011

Einstieg in den
systematisierten
Wohnungsbau mit
Holz 8, einst höchstes
Wohngebäude aus
Holz in Deutschland

2023

Start der seriellen
Produktion im
Werk für
Holzwände in
Frankfurt (Oder)

2024

Generationswechsel
zu Dr. Friederike Münn
und Andreas Böhm

Die B&O Gruppe

B&O **BAU**

Wohnraum schaffen

- Systemischer Neubau
 - B&O Bau Systemhaus
 - Individueller Systembau
- Kreative Stadtraumnutzung
 - Parkplatzüberbauung
 - Dachaufstockung / Dachausbau
 - Holzparkdeck

Wohnraum erhalten

- Serielle Gebäudesanierung
- Bad- und Strangsanierung
- Quartierssanierung

B&O **SERVICE**

Instandhaltung

Wohnungsmodernisierung

Unsere Gesellschaften

Holding

- B&O Bau GmbH

Regionalgesellschaften

- B&O Bau Hamburg GmbH
- B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG
- B&O Bau NRW GmbH
- B&O Seriell GmbH
- B&O Bau und Projekte GmbH
- B&O Bau Baden-Württemberg GmbH
- B&O Bau Bayern GmbH

Produktionsstätten

- B&O Holzbau GmbH
- B&O Prelog d.o.o.



Was ist eine serielle Sanierung?

Eine kurze Erläuterung

Serielle Sanierung

- Vorgefertigte Bauelemente (z. B. Fassadenmodule, Dachaufbauten)
- Energieeffiziente Modernisierung (z. B. Dämmung, neue Fenster)
- Schnellere Umsetzung im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise
- Reduzierter Aufwand und geringere Belastung für Sie

Technische Umsetzung

- Die neue Gebäudehülle wird seriell außen montiert
- Fassadenmodule mit integrierten Fenstern & Rollläden
- Kaum Eingriffe in die Wohnungen erforderlich



Wie funktioniert die serielle Sanierung im Detail?

Umsetzung, Beispiel Fassaden- und Dachdämmung

Fassadenmontage – stabil und durchdacht

- Module werden über Stahlträger abgelastet
- Verankerung erfolgt winkeltgerecht in Geschossdecken
- Einbau unter optimalen Bedingungen im Werk (Frankfurt/Oder)
- Einheitlich hohe Qualität trotz kurzer Bauzeit

Dachsanierung – komplett von außen

- Dämmung erfolgt vollständig außenliegend
- Kein Zutritt zur Wohnung erforderlich
- Ergänzt ideal die Fassadenmaßnahme zu einem Gesamtsystem
- Ziel: Hohe Energieeinsparung, CO₂-Reduktion und spürbare Wohnwertsteigerung



Objektauswahl – Kriterien und Entscheidungsprozesse



Gebäudetypologie: Wiederkehrende Grundrisse, Baujahre 1950–1980, modulare Strukturen/ Gebäudeklasse 3-4+



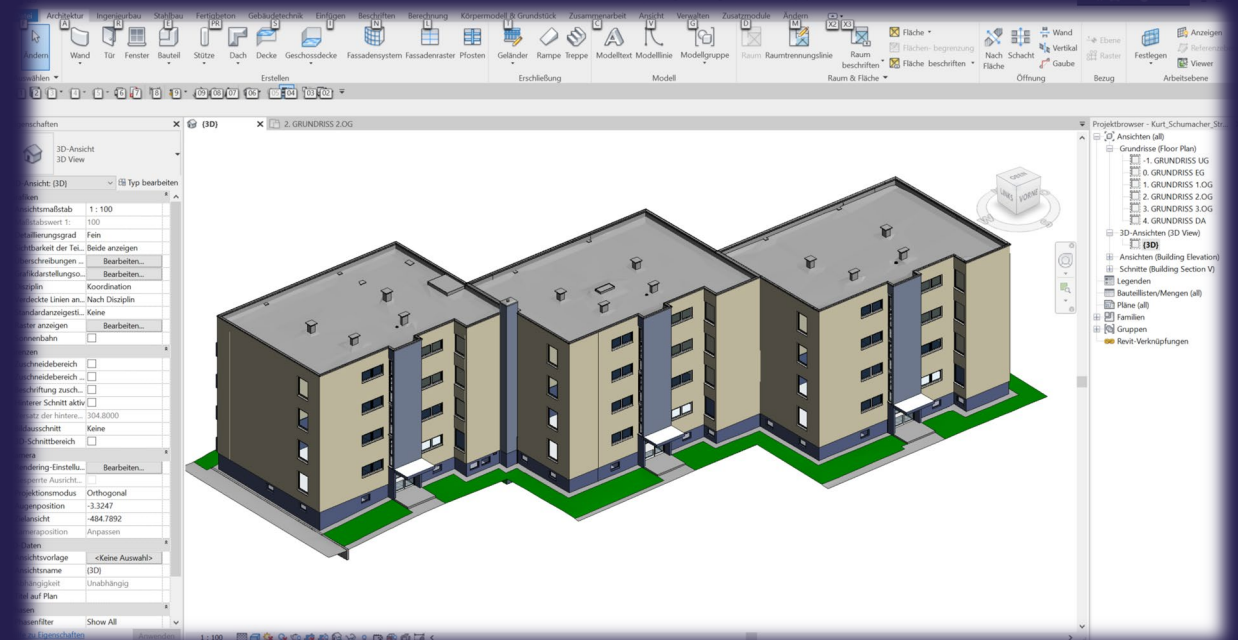
Zustand: Tragwerk intakt,



Bestandsunterlagen



Angangslage: Hohe Einsparpotenziale (Fassade, Dach, TGA)



Objektauswahl – Kriterien und Entscheidungsprozesse



Zugänglichkeit & Logistik:
Baustellenzugang



Montageflächen, Kranpositionen



Skalierbarkeit: Wiederholende
Gebäudetypen



Bewertung Aufwand vs. Nutzen



Quelle: Google Maps, o. J

Standardisierung vs. objektspezifische Anforderungen in Einklang bringen

Challenges

Parameter

Gebäudehülle	→	• Ziel-U-Werte für das Effizienzhaus 55/40
Modulsysteme	→	• Serienkompatible Fenster- und Türelemente/ TGA Elemente
Technische Gebäudeausrüstung	→	• Vorgaben für Effizienzklassen, Regelungstechnik, Platzbedarf
Digitale Parameter	→	• 3-D Außenscan in höchster Qualität/ tachymetrisch ergänzt
Förderung	→	• Erfüllung der Förderkriterien BEG/ SerSan-Bonus + Landesförderung

Balkonverglasung als energetischer und planerischer Lösungsansatz

- **Problemstellung:**
Begrenzter Platz
- **U-Wert-Ziele nicht erreichbar**
- **Eigentümer lehnen Eingriffe in Wohnraum (Innenwanddämmung, Fensterverlagerung) ab**



Balkonverglasung als energetischer und planerischer Lösungsansatz

B&O
BAU

Lösung durch Balkonverglasung:

Schaffung einer thermischen Hülle

Reduktion von Wärmeverlusten

Verbesserung der Luftdichtheit und Reduzierung konvektiver Verluste

Erhalt der Nutzbarkeit von Loggien und optische Aufwertung der Fassade

Minimalinvasiv: Keine Veränderung der Wohnfläche oder Innengeometrie



Balkonverglasung als energetischer und planerischer Lösungsansatz

Unverglaste Loggia / offene Brüstung: $U \approx 2,5\text{--}3,5 \text{ W/m}^2\text{K}$



Reduzierte
Temperaturdifferenz



Schutz vor
Kondensation und
Feuchtigkeit



Minimalinvasiv



Verglasungssystem: $U \approx 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$



Fazit und Ausblick

- Praxisbeispiele zeigen: Lösungen müssen technisch, organisatorisch und sozial tragfähig sein
- Sanierungsparameter schaffen Vergleichbarkeit und steuern Qualität
- **Ausbau partnerschaftlicher Modelle zwischen Wohnungswirtschaft, Planung und Industrie**



Fazit und Ausblick

- Erkenntnisse: **Präzise Objektauswahl ist der Schlüssel zur Wirtschaftlichkeit**
- Ausblick: Weiterentwicklung modularer und digitaler Methoden (BIM, Fertigmodule)
- Integration serieller Verfahren in Förder- und Genehmigungsprozesse
- Ziel: Effiziente Sanierung von Bestandsgebäude mit planbarer Umsetzungslogik



Fabian Hoffmann

**Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Zeit und
Ihre Teilnahme an der heutigen
Präsentation.**

**Für alle offenen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur
Verfügung. Bitte sprechen Sie uns an!**

Hinweis: Alle in dieser Präsentation verwendeten Abbildungen und Grafiken stammen aus eigener Erstellung oder wurden mit entsprechender Nutzungserlaubnis verwendet; die Rechte verbleiben bei den jeweiligen Urhebern