Long version (10.865 inklusive Leerzeichen)

Gebäudetyp E in der Praxis: BAUFRITZ erprobt Haustypen im Reallabor

Eine experimentelle Microsiedlung soll zeigen, wie Bauen schneller und ressourcenschonender funktionieren kann

Erkheim. Wie werden wir in der Zukunft wohnen? Wie wird Bauen ressourcenschonender, nachhaltiger und effizienter, schneller und ökologischer? Diesen Fragen muss sich die gesamte Bauwirtschaft stellen. Anlässlich des 130. Firmenjubiläums hat Baufritz ein innovatives Quartier als Reallabor eröffnet. Hier erprobt das Unternehmen neue Lösungen für das Bauen und Wohnen in Echtzeit. Drei eigens errichtete Häuser, neue Materialien, ein gemeinsames Energiekonzept, Sharing-Angebote und ein neuartiges Mietmodell werden dabei unter realen Bedingungen zusammengeführt und im Alltag auf ihre Praxistauglichkeit geprüft – mit dem Ziel, wesentliche neue Erkenntnisse für die gesamte Baubranche zu liefern. Die experimentelle Microsiedlung nennt sich THE LAB.

„Wir wollen schneller und effektiver bauen“ erklärt Baufritz-Geschäftsführerin Dagmar Fritz-Kramer, die das Holzhausunternehmen in Erkheim im Unterallgäu in vierter Generation führt, „ohne dass Lösungen im Bürokratie-Dschungel liegen bleiben. Unsere Bauvorschriften entsprechen nicht mehr der Zeit.“

„Wir müssen künftig anders bauen – und treten den Beweis an, dass es möglich ist!“

Anlass war der Baufritz-Klimagipfel im Jahr 2024, den die innovative Unternehmerin und Trägerin des Deutschen Umweltpreises initiiert hat. Ein geeignetes Grundstück nahe dem Firmensitz wurde von Professor Andreas Heinzmann, Studiengangsleiter Holztechnik Master an der Technischen Hochschule Rosenheim, zur Verfügung gestellt.

Ein Bestandshaus aus dem Jahr 1927 ist Teil der Microsiedlung; drei weitere Häuser, jeweils in Holzbauweise, hat Baufritz innerhalb eines Jahres entwickelt und errichtet: das Super-Ressourcenschonende Haus (SRSH), SUPERFRITZ sowie das sogenannte „Ausbauhaus”, alle projektiert und produziert in der Baufritz-Manufaktur. „Wir wollen nicht nur über die Zukunft des Bauens sprechen, sondern Lösungen unter realen Bedingungen ausprobieren“, sagt Dagmar Fritz-Kramer.

„THE LAB, wie wir es nennen, gibt uns die Möglichkeit, Erfahrungen zu sammeln, Daten auszuwerten und daraus Erkenntnisse für weitere Projekte zu gewinnen.“ Deshalb werden umfassende Messungen und laufende Analysen die Erprobung der ganz unterschiedlichen Holzhäuser begleiten.

Das Super-Ressourcenschonende Haus (SRSH): ohne Komfortverlust behaglich und nachhaltig wohnen

Ein Haus, das möglichst wenig Ressourcen benötigt, zirkulär und bezahlbar ist, bei maximaler Materialeffizienz und minimalem CO_2-Fußabdruck – dieser Vorgabe folgt das SRSH mit der Kieferfassade aus regionalem Holz, in dem eine Familie mit zwei Kindern und zwei Erwachsenen wohnen kann. Hier wurde bewusst auf die großen Kostentreiber und herkömmliche Standards beim Hausbau verzichtet, beispielsweise den Fußbodenaufbau. Die Technik ist einfach statt komplex, mit Luft-Luft-Wärmepumpe zum Heizen und, dem Klimawandel geschuldet, auch Kühlen.

Getestet wird, was möglich ist, zum Beispiel der Einsatz von Laubhölzern etwa – Pappel für die Außenwandständer und Birke als Konstruktionswerkstoff für Decken sowie Türen, Installationskanäle

und Möbel. Effizienz auf einer geringen Fläche von rund 100 Quadratmeter zeichnet den Grundriss aus. Anstelle von Innenwänden gibt es wohnliche Raumteiler. Die Vorfertigung hat man im Werk maximiert. PV-Wand- und Dachelemente wurden direkt im Baufritz-Werk vorgefertigt, ebenso das Technikraummodul.

Vom Innovationspartner **hansgrohe** stammt die neuartige Vorwandlösung des Badezimmers, ebenso die Lösung, Duschwasser als Grauwasser für den WC-Spülkasten zu nutzen. Der Beitrag von Innovationspartner **ROCA**: die Wiederverwendung von Handwaschwasser im WC. Eine weitere Innovation kommt direkt von Baufritz: die Innentüren mit einem **Kern aus Paludi,** also Moorpflanzen, einer Alternative zu Holz, die der Wiedervernässung der Moore und damit dem Klima zuträglich ist. Interessant und aufschlussreich sind auch die Vergleichswerte von SRSH gegenüber einer Baufritz-Bauweise mit Stahlbeton-Bodenplatte bzw. gegenüber konventionellem Nassbau, enormer Bauzeitgewin und Reduktion von Materialmasse. Die ausführlichen Werte hinsichtlich gravierend reduzierter Treibhausgasemissionen, Material- und Zeitersparnis liefert das Fact Paper zum Download, das Baufritz transparent zur Verfügung stellt.

Geheizt oder gekühlt wird das Haus mit einer Luft-Luft-Wärmepumpe von **Mitsubishi Electric Europe**, einem weiteren Innovationspartner.

SUPERFRITZ: Vom Gewinner des Baufritz-Transformathon

Das Haus SUPERFRITZ ist ein gemeinsames Projekt von Baufritz und dem Architektur Think Tank **supertecture**, die als Gewinner aus dem Transformathon, einem Ideenwettbewerb für kreislauffähige Bau-Ideen anlässlich des Baufritz-Klimagipfels im Jahr 2024, hervorgegangen sind. In kürzester Zeit sind Umsetzungen entstanden und nun im Herbst 2026 steht das SUPERFRITZ bezugsfertig in der Microsiedlung. Darauf ist Dagmar Fritz-Kramer besonders stolz: „Es zeigt einmal mehr, dass wir bei Baufritz nicht nur reden, sondern handeln.“ Das mit rund 52 Quadratmeter überschaubar große, barrierefreie Eigenheim, gut geeignet für ein bis zwei Menschen, ist im Kern Baufritz-Standard in Oberflächen und Ausstattung. Re-Use ist das Zauberwort: gebrauchte Materialien weiterverwenden, statt neue einzusetzen. SUPERFRITZ hat eine Fassade aus aufbereiteten Bierzeltbänken und einen Mahagoni-Fußboden, der aus einer Kirche in Füssen stammt. Ein Restbestand an blauen Fliesen aus dem Schwimmbad Kaufbeuren sind ins Badezimmer eingezogen, ausgesucht hübsche Vintagemöbel in den Wohnraum.

Das Ausbauhaus: Außen fertig, innen frei

Beim Ausbauhaus, dem dritten Neubau der Microsiedlung, lassen die Experten von Baufritz ganz bewusst freie Hand, getragen vom Gedanken: Bauen soll bezahlbar bleiben. Hier kann ein Bauherr auf rund 65 Quadratmeter selbst aktiv werden und durch Eigenleistung sparen. Das helle Haus ist konstruktiv ein Zwilling des Super-Ressourcenschonenden Hauses, mit der unters Dach offenen Schlafgalerie reduziert, kompakt und ressourcenschonend geplant und mit standardisierten Nadelhölzern gefertigt. Neben der Fichte kommt erstmals das Laubholz Esche zur Erprobung: in der Esche-Fichte-Massivholzdecke sowie der Esche-Stockzarge. Innerhalb von zwei Tagen stand die wetterfeste und abschließbare Gebäude-Außenhülle mit der heimischen Fichtenfassade, Modul für Modul vorgefertigt in der Baufritz-Manufaktur, fertig montiert vom Baufritz-Montageteam, inklusive Fenster, Haustür und Treppe. Ab diesem Zeitpunkt kann der Innenausbau in Eigenregie beginnen, im eigenen Tempo, in Eigenleistung oder mit einem selbst gewählten Fachbetrieb. So lassen sich die Baukosten individuell beeinflussen.

Aus Bestand entsteht Gemeinschaft: Ein Fall für das Baufritz EnergieWerk

Neben den drei neuen Häusern gehört ein bestehendes Wohnhaus aus dem Jahr 1927 zur kleinen Siedlung. Es stellt den Ausgang der Quartiersentwicklung dar, wahrt bewusst Infrastruktur und Bestand und schafft mit den Neubauten einen halbkreisförmigen Siedlungsraum, der sich städtebaulich in die Lücke fügt. Die bestehende Garage wurde zu einem gemeinschaftlich genutzten Baustein der Siedlung umgebaut: mit einem gemeinsamen Technikraum, einem Abstellraum für alle, einem Carport für die Neubauten und einen Platz für Carsharing und E-Mobilität – und als besondere Annehmlichkeit wurde die alte Bestandssauna aufbereitet und wieder in Betrieb genommen.

Eine neue Baufritz-Fachabteilung, EnergieWerk, befasst sich mit Bauen im Bestand und Sanierungsmaßnahmen, die sich auch wirklich energetisch auszahlen. Man übernimmt die Bestandsaufnahme und Gebäudeanalyse, Sanierungsfahrplan und Energiekonzept, energetische Baubegleitung und Qualitätssicherung – nicht nur für Privathäuser, sondern auch für öffentliche Gebäude. Für das Reallabor hat man das alte Wohnhaus gründlich unter die Lupe genommen. Unter anderem sind die vorgefertigte Fassadenlösung Baufritz EcoProtect 2.0 für die energetische Sanierung der Fassade und neue Fenster, eine Aufdachdämmung sowie Zwischensparrendämmung geplant. Die Gebäude sind in eine übergeordnete ganzheitliche Energie- und TGA-Planung für das ganze Quartier THE LAB eingebunden, mit Ladeinfrastruktur für die Fahrzeuge, Eigenstrom- und Mieterstromkonzept, Abstimmung der technischen Schnittstellen zwischen Bestand und Neubau. Photovoltaik, ein zentraler Technikbereich und die abgestimmte Versorgung der Siedlung sollen dazu beitragen, Energie effizient zu nutzen und den tatsächlichen Verbrauch im laufenden Betrieb zu erfassen. Damit wird sichtbar, was möglich wird, wenn nicht jedes Haus für sich gedacht wird, sondern mehrere Gebäude als gemeinsames System funktionieren. Die Erfahrungen aus der Nutzung fließen wiederum in die weitere Entwicklung ein.

Wie Vorsprung gelingt: Erproben, Messen, Lernen, Teilen

„Wir wollen etwas bewegen“, sagt Dagmar Fritz-Kramer, „zeigen, dass es geht. Das ist uns eine Herzensangelegenheit. Und wir wollen definitiv an den Rahmenbedingungen rütteln.“ Gerade darin liegt der Pioniercharakter des Forschungsprojekts und der Anspruch von Baufritz als Innovator und Impulsgeber am Markt. Mit dem Quartier schafft Baufritz einen konkreten Erfahrungsraum. Die Gebäude werden nicht als isolierte Einzelprojekte betrachtet, sondern als Teil eines Reallabors, in dem Baufritz Erkenntnisse für das Bauen der Zukunft gewinnt – und ganz selbstverständlich teilt. „Wir bleiben nicht in der Theorie. Wir sehen die Chancen. Deshalb haben wir unser Reallabor gegründet, für einen Erkenntnisgewinn für die gesamte Bauwelt.“

Pauschalmietmodell verspricht planbare Kosten fürs Wohnen

Neu eingeführt und getestet wird für das Mietermodell zu Testzwecken auch ein **Pauschalmietmodell.** Statt unterschiedliche Rechnungen und schwankende Nebenkosten im Blick behalten zu müssen, soll ein vereinbarter Monatsbetrag wesentliche Kosten des Wohnens bündeln. Nach dem derzeit geplanten Modell gehören dazu neben der Wohnraumnutzung auch Wärme, Warmwasser, Haushaltsstrom, Wasser und übliche Betriebskosten.

Der Mietvertrag soll zunächst für einen Zeitraum von rund drei Jahren abgeschlossen werden. Welche Leistungen konkret enthalten sind und unter welchen Bedingungen sie gelten, wird vor Abschluss des Mietvertrags festgelegt. Für die Bewohner soll so von Beginn an nachvollziehbar sein, welcher monatliche Betrag für die vereinbarten Leistungen anfällt.

THE LAB verbindet damit mehrere Experimente: Wie lässt sich anders bauen? Wie können Materialien länger genutzt, Energie und Infrastruktur gemeinsam organisiert und Bauherren stärker in den Entstehungsprozess einbezogen werden? Und wie lassen sich Wohnkosten einfacher kalkulieren?
Weitere Informationen? www.baufritz.de/thelab