Gekürzte Version (6.018 inkl. 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 können wir künftig ressourcenschonender, nachhaltiger und gleichzeitig bezahlbar bauen und wohnen? Diesen Fragen muss sich die gesamte Bauwirtschaft stellen. Anlässlich des 130. Firmenjubiläums hat Baufritz nun ein innovatives Quartier als Reallabor eröffnet. Hier erprobt das Unternehmen neue Lösungen für das Bauen und Wohnen in Echtzeit. THE LAB nennt sich die experimentelle Microsiedlung.

Zum Quartier gehören drei neu entwickelte Holzhäuser sowie ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1927. Ergänzt wird das Reallabor durch ein gemeinschaftliches Energie- und Nutzungskonzept, Sharing-Angebote, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie ein neuartiges Pauschalmietmodell. Ziel ist es, Erkenntnisse für eine zukunftsfähige Bauweise zu gewinnen und diese der gesamten Branche zugänglich zu machen.

„Wir müssen künftig anders bauen – und treten den Beweis an, dass es möglich ist", sagt Baufritz-Geschäftsführerin Dagmar Fritz-Kramer. „Wir wollen nicht nur über die Zukunft des Bauens sprechen, sondern Lösungen unter realen Bedingungen ausprobieren."

Vier Gebäude als Testfeld für die Bauwende

Im Mittelpunkt des „Labors" stehen vier Gebäude, die jeweils unterschiedliche Antworten auf die drängenden Fragen der Bauwirtschaft geben und gemeinsam ein Experimentierfeld für das Bauen der Zukunft bilden.

Das **Super-Ressourcenschonende Haus (SRSH)** untersucht, wie viel Material und Technik ein modernes Wohnhaus tatsächlich benötigt. Das rund 100 Quadratmeter große Familienhaus setzt konsequent auf Materialeffizienz, einen hohen Vorfertigungsgrad und regionale Rohstoffe. Erprobt werden unter anderem klimastabile Laubhölzer wie Pappel und Birke, innovative Türen mit einem Kern aus Moorpflanzen der Paludi-Kulturen sowie Systeme zur Wiederverwendung von Wasser. Statt komplexer Haustechnik kommt bewusst eine einfache Luft-Luft-Wärmepumpe zum Einsatz. Das Ziel: maximale Ressourcenschonung und ein möglichst kleiner CO_2-Fußabdruck bei uneingeschränktem Wohnkomfort.

Eine besondere Geschichte erzählt **SUPERFRITZ**. Das kompakte Kreislauffertighaus entstand in der Zusammenarbeit mit den Gewinnern des von Baufritz im Rahmen des

Klimagipfels im Jahr 2024 initiierten Transformathon-Wettbewerbs: dem Architektur Think Tank **supertecture.** In kürzester Zeit sind Umsetzungen entstanden und nun im Herbst 2026 steht das SUPERFRITZ bezugsfertig in der Microsiedlung.

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.

Mit dem **Ausbauhaus** richtet Baufritz den Blick auf die Frage der Bezahlbarkeit. Das rund 65 Quadratmeter große Gebäude wird als fertig montierte, wetterfeste Außenhülle übergeben. Den Innenausbau können Bauherren anschließend selbst übernehmen oder individuell organisieren. Dadurch lassen sich Kosten senken und Eigenleistung gezielt einbringen. Gleichzeitig dient das Haus als Testfeld für standardisierte Bauweisen, neue Holzarten wie das Laubholz Esche und eine besonders schnelle Montage auf der Baustelle. So verbindet das Konzept Ressourceneffizienz mit einem hohen Maß an Flexibilität für die Bewohner.

Zum Reallabor gehört außerdem ein **Bestandsgebäude** aus dem Jahr 1927, das den vierten Baustein der Microsiedlung bildet. Während die drei Neubauten unterschiedliche Zukunftskonzepte erproben, steht hier die Frage im Mittelpunkt, wie sich bestehende Gebäude energetisch und wirtschaftlich sinnvoll weiterentwickeln lassen. Die geplante Sanierung und die spätere Nutzung werden deshalb ebenso intensiv begleitet wie die Neubauten.

Bestand, Energie und Infrastruktur gemeinsam denken

Das Bestandsgebäude ist bereits in die gemeinsame Quartiersinfrastruktur eingebunden. Die bestehende Garage wurde zu einem gemeinschaftlich genutzten Baustein der Siedlung umgebaut: mit einem gemeinsamen Technikraum, einem Abstellraum für alle, einen 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.

Mit dem **Baufritz EnergieWerk** hat das Unternehmen eine neue Fachabteilung für zukunftsfähige Bestandssanierungen aufgebaut und überträgt seine jahrzehntelange Nachhaltigkeitskompetenz erstmals systematisch auf die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden.

Photovoltaikanlagen, ein zentraler Technikbereich, Mieterstrommodelle, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Carsharing-Angebote und gemeinschaftlich genutzte Flächen sollen in THE LAB zeigen, welche Vorteile entstehen, wenn Energie, Mobilität und Infrastruktur quartiersübergreifend organisiert werden.

Lernen unter Realbedingungen

Begleitet wird THE LAB von umfassenden Messungen und Analysen. Erfasst werden unter anderem Materialeinsatz, Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Bauzeiten, Wohnkomfort und Nutzerverhalten. Die Gebäude dienen damit nicht als klassische Musterhäuser, sondern als reale Versuchsumgebung, in der Innovationen des Bauens und Wohnens unter Alltagsbedingungen erprobt werden.

Last but not least testet Baufritz ein neuartiges Pauschalmietmodell. Statt unterschiedlicher Rechnungen und Nebenkostenabrechnungen soll ein monatlicher Festbetrag wesentliche Wohnkosten wie Wärme, Warmwasser, Haushaltsstrom, Wasser und Betriebskosten bündeln. Ziel ist mehr Transparenz und Planbarkeit für die Bewohner.

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