

Der Sanierungssprint Praxisnahe Methoden für die Skalierung

Ingenieurbüro Ronald Meyer
Bundesstiftung Bauakademie -
Digitalisierung / Automatisierung

Danksagung

Ein besonderer Dank geht an alle HauseigentümerInnen, die ihr Haus bisher im Sanierungssprint saniert haben. Die Auswertung dieser Baustellen sind das Fundament der vorliegenden Studie. Herzlichen Dank auch an Uta Weiß, Janna Hoppe und Hendrick Staudinger (Agora Energiewende), an Sarah Heincke, Ute Czylik, Sophia Siemer, Henning Ellermann (DENEFF), an Patrick Zimmermann und Dr. Martin Pehnt (ifeu), Darius Heller und Prof. Dr. Hans Christian Jünger (Universität Stuttgart), die mit der ersten Studie zum Sanierungssprint wichtige Grundlagen zusammengetragen haben. Ein besonderer Dank an Katharina Wössner (DENEFF) für ihre deutschlandweite Netzwerkarbeit zum Sanierungssprint. Ein weiteres Dankeschön geht an Matthias Stöffler, der als Sanierungssprint-Bauleiter wichtige Informationen zur Vertragsgestaltung zur Verfügung gestellt hat. Danke auch an Gregor Loukidis, Gregor Ilg und Vincent Rolfs (Renaldo) für die Bereitstellung umfangreicher Dokumentationen von Planungsprozessen und Sanierungssprint-Baustellen.

Transparenzangaben

Der Projektpartner des vorliegenden Berichts, Ronald Meyer, bietet das Konzept des Sanierungssprints seit Anfang 2024 über sein hierfür gegründetes Unternehmen Renaldo an. Renaldo entwickelt zudem Softwarelösungen zur Planung, Durchführung und Dokumentation von Sanierungsbaustellen – vorzugsweise im Sanierungssprint. Der Sanierungssprint ist ein Konzept zur prozess-optimierten Durchführung von Gebäude-Sanierungen. Eine Nachahmung durch nicht an diesem Projekt beteiligte Personen und Unternehmen ist ausdrücklich erwünscht.

Die von der Bundesstiftung Bauakademie bereitgestellten Mittel wurden ausschließlich zur Erstellung des vorliegenden Berichts sowie der damit verbundenen Datenerhebung und -auswertung verwendet. Die Durchführung der Sanierungsprojekte wurde von den Baufamilien unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel finanziert; Ronald Meyer hat zur Umsetzung der Sanierungssprint-Pilotbaustellen anfallende zusätzliche Planungs- und Betreuungsleistungen erbracht.

Im Text wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen, um Produkt- bzw. Leistungsneutralität zu bewahren.

Inhalt

Einführung in die Methodik des Sanierungssprints	7
Herausforderung Sanierungssprint	7
Kontext und Inhalt Methodenkoffer	8
Die Prozessschritte des Sanierungssprints	11
Gebäude- und Ausgangsbedingungen	11
Projektentwicklung und Planung im Sanierungssprint	13
Finanzierung und Zahlungsplan	24
Ausschreibung und Vergabe im Sanierungssprint	21
Vertragsrechtliche Anpassungen	23
Finanzierung und Zahlungsplan	24
Vorbereitung der Baustelle	25
Materialmanagement und -logistik	28
Durchführung Sanierungssprint Tag 1 bis 22	32
Prüfroutinen und standardisierte Prüfpläne	36
Motivation und Kommunikation als Prozessdimension	42
Instrumente des Sanierungssprints	47
Key Performance Indicators (KPIs)	47
Takt Readiness Score (TRS)	58
Anlagen	61
Anlage 1: Auflistung bisheriger Sanierungssprints	61
Anlage 2: Einladungsschreiben Kick-off-Meeting	62
Anlage 3: Einladungsschreiben Nachbarschaft	62
Anlage 4: Literaturverzeichnis	63
Anlage 5: Musterbauvertrag	64
Anlage 6: Stundengetakteter Bauzeitenplan Masterbad	68
Impressum	71

Kapitel



Einführung in die Methodik des Sanierungssprints

Herausforderung Sanierungssprint

Im Herbst 2023 wurde der erste komplette Sanierungssprint erfolgreich in Hamburg-Duvenstedt durchgeführt. Vor diesem Projekt lag eine über fünfzehnjährige Entwicklungsstrecke. Der ausschlaggebende Impuls kam während der ersten Produktionen zur Fernsehserie „Zuhause im Glück“. Dort konnte man damals sehr gut erkennen, dass der Einsatz von festen Teams und immer ähnlichen Projekten schnell zu einer Routine auf der Baustelle führten, mit der die Prozesse nicht nur schneller, sondern auch hochwertiger erledigt werden konnten.

Zuschauerreaktionen, vor allem aus dem realen Handwerk, bezeichneten die Sendung damals oft als „Fake“, da man diese Prozessoptimierung real nicht kannte. Der Impuls war letztlich, dass man die Erkenntnisse der TV-Produktion auf reale Baustellen übertragen müsse, um den schon damals bestehenden Sanierungsstau aufzulösen und die schon damals als teuer empfundenen Baukosten zu reduzieren. Denn es wurde früh erkannt, dass in der Steigerung der Wertschöpfung pro Arbeitsstunde ein großes Potenzial liegt, Baustellen für alle Beteiligten wirtschaftlicher zu gestalten, da unnötige Abläufe weitgehend eliminiert werden können.

Prozessoptimierung wurde angezweifelt. Im Jahr 2018 zeigt Baustelle Einsparpotential.

Über diese Erkenntnis gab es hunderte Vorträge und Info-Veranstaltungen bei Handwerk, Handel, Industrie und Architekten. Doch die Möglichkeit der Übertragung auf reale Baustellen wurde regelmäßig stark angezweifelt.

Erst im Jahr 2018 gab es eine erste Baustelle in Weiterndorf in der Nähe von Ansbach (Bayern), bei der diese Systematik in Einzelprozessen ausprobiert werden konnte. Dort liefen die Gewerke noch weitgehend hintereinander, nicht parallel. Bei der aufmerksamen Beobachtung der Prozesse wurde erkennbar, dass die offensichtlichen Leerlaufzeiten und unnötigen Arbeitsschritte ein großes Zeit-Einsparpotenzial enthalten. Eine weitere Baustelle im Jahr 2022 brachte den Beweis, dass sich Prozesse parallelisieren lassen. Die komplexen ersten drei Tage sowie die darauf folgenden 13 Tage liefen weitgehend so ab, wie es der Bauzeitenplan vorgab. Es wurde klar: Wenn alle Beteiligten mitziehen, ist die energetische Kernsanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in 22 Arbeitstagen gut machbar.

Der Sanierungssprint ist in der Bau- und Immobilienbranche angekommen

Aktuell (2026) steht der nächste Schritt an: Die Skalierung. Mit der ersten Beweisführung im Jahr 2023 und der nachfolgenden Berichterstattung wurden unterschiedlichste Institutionen, Initiativen und Planungsbüros hellhörig. In Leipzig, Stuttgart und Köln wurden weitere Sanierungssprints mit entsprechendem Medienecho durchgeführt. Seit Mitte 2025 ist der Sanierungssprint als sinnvolle Möglichkeit der Prozessoptimierung von Baustellen auf allen Ebenen der Branche angekommen: Länderministerien, Architektenkammern, Handwerksverbände, Bauindustrie (dort gibt es sogar inzwischen „Sprint-Produkte“ mit sehr kurzen Abbindezeiten), Energieagenturen, Banken und Bausparkassen, Ingenieur- und Planungsbüros sowie natürlich auch bei den ersten ausführenden Bauunternehmungen und Handwerksbetrieben.

Bis Ende 2025 wurden deutschlandweit bereits über 10 Sanierungssprints von verschiedenen Akteuren erfolgreich in die Tat umgesetzt (siehe Anhang). Nun stellt sich die Frage, wie der Sanierungssprint weiter in die Breite getragen werden kann. Hierfür braucht es klar strukturierte Methoden, praktische Erfahrungen müssen geteilt werden, um Stärken und Schwächen des Konzeptes zu identifizieren und in einen reibungslosen Prozess zu überführen.

Beim Sanierungssprint ist neben einer optimalen Baustellenorganisation und der Standardisierung von Prozessen der vermutlich größte Hebel die Routine. Wenn Bau-Teams nach der ersten Sprint-Sanierung zusammenbleiben, werden alle immer schneller, immer besser. Um dorthin zu kommen, soll der Sanierungssprint jetzt (2026) in die Skalierung kommen – dafür braucht es diesen Methodenkoffer.

Kontext und Inhalt Methodenkoffer

Der Methodenkoffer ist als praxisnahes Angebot entwickelt worden und erläutert den Sanierungssprint nach den wesentlichen Prozessschritten, von der Evaluierung des Gebäudes, über die Planung, die Materiallogistik, bis zur Durchführung des 22-Tage-Sanierungssprints.

Ein Kapitel beschäftigt sich mit den Themen Kommunikation und Motivation, die vor allem in der ersten Skalierungsphase wesentliche Faktoren bei allen Prozessschritten sind. Besondere Aufmerksamkeit wird zusätzlich auf all jene Schritte gelegt, die sich von einer herkömmlichen Sanierungsbau- stelle unterscheiden.

Zwei Blickwinkel: kalkulierte Einzelschritte der Gewerke und tageweise Betrachtung

Der Sanierungssprint wird dabei aus zwei Blickwinkeln betrachtet:

Jedes einzelne Gewerk wird genau analysiert und in kalkulierbare Einzelschritte aufgeteilt. So besteht beispielsweise die Elektroinstallation bei einem angenommenen Musterhaus (Doppelhaushälfte aus den 1960er Jahren) aus 35 Einzelschritten, die Erneuerung des Daches (Dämmung, Eindeckung, Entwässerung) aus 22 Einzelschritten.

Der zweite Blickwinkel ist die tageweise Betrachtung des Sanierungssprints. Dabei liegt der Fokus vor allem auf dem jeweils zu leistenden Tagessoll, mit besonderem Augenmerk auf alle Schnittstellen. Diese müssen vor Beginn des Sanierungssprints in Form von Regeldetails vollständig ausgearbeitet vorliegen. Auch die Materiallogistik wird hierbei einbezogen.

Im Rahmen einer ausführlichen Recherche und Auswertung der bisherigen Sanierungssprints wurden für diesen Methodenkoffer alle relevanten Schnittstellen und Besonderheiten einer Ein-/Zweifamilienhaussanierung zusammengetragen. Hierzu zählen auch wesentliche Punkte aus einer Studie und einem Praxisbericht zum Sanierungssprint aus dem Jahr 2024 (Agora Energiewende, Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz DENEFF, Universität Stuttgart, Institut für Energie und Umweltforschung ifeu, Ingenieurbüro Ronald Meyer).^{1 2}

Anhand von KPIs prüfen, ob Unternehmen einen Sanierungssprint durchführen können

Mit diesem Methodenkoffer liegt eine Struktur vor, die sich gut in die tägliche Arbeit einer Sanierungsbaustelle einbeziehen lässt. Aus diesem Methodenkoffer heraus lassen sich Templates zur Erfassung von Daten für die Planung und Vorbereitung, aber auch für die Dokumentation und Evaluierung künftiger Sanierungssprints ableiten.

Weiterhin werden mit Key Performance Indicators (KPIs) Kennzahlen zum Vergleichsbarmachen von Sanierungsprozessen vorgelegt. So kann beispielsweise geprüft werden, ob ein Handwerks- oder Bauunternehmen grundsätzlich in der Lage ist, einen Sanierungssprint im Team erfolgreich durchzuführen („Takt Readiness Score“).

Sind Energieberater geeignet, als Sanierungskoordinatoren die Baustellen zu führen?

Derzeit wird noch branchenintern diskutiert, ob der ursprünglich als „Sanierungscoach“ bezeichnete Koordinator einer Sanierungssprint-Baustelle (inzwischen sind auch die Bezeichnungen „Sanierungsmanager“ und „Sanierungssprint-Koordinator“ gebräuchlich) auch Aufgaben der Bauleitung übernehmen soll und kann.

Es wird überlegt, welche Berufsgruppen geeignet sind, als „Sanierungskoordinator“ künftig die 22-Tage-Kernsanierungen in der Praxis zu begleiten, und welche Voraussetzungen zum Beispiel Energieberater benötigen, um diese Aufgabe übernehmen zu können.

Auf diese Diskussion und auch auf die juristischen Fragen, unter anderem bezüglich Haftung, Zuständigkeiten oder Zahlungsflüsse, kann hier aufgrund der noch jungen Thematik nicht abschließend eingegangen werden. Hierzu hat die „Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz“ (DENEFF) im Jahr 2025 ein Gutachten in Auftrag gegeben.³

¹ Agora Energiewende, ifeu und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung

² Ingenieurbüro Ronald Meyer, DENEFF, Agora Energiewende (2024). Der Sanierungssprint. Wie ein innovatives Konzept den Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern auflösen kann. Ein Praxisbericht.

³ DENEFF, Weimer & Partner (2025) Der Sanierungscoach im Sanierungssprint – Rechtliche Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen.

Kapitel



Die Prozessschritte des Sanierungssprints

Gebäude- und Ausgangsbedingungen

Sprinttauglichkeitsprüfung

Im ersten Schritt muss das zu sanierende Gebäude bewertet werden. Dabei wird geprüft, ob das Gebäude grundsätzlich für standardisierte Sanierungsprozesse geeignet ist. Die Sprinttauglichkeitsprüfung basiert auf vorhandenen Bestandsunterlagen: Baupläne, Energieausweis, frühere Sanierungsnachweise.

Außerdem werden die Gebäudedaten vor Ort digital erfasst und das Grundstück soll hinsichtlich möglicher Anlieferungswege und Materiallagerflächen analysiert werden. Dabei lassen sich die Gebäudetypen identifizieren, die aufgrund ihrer konstruktiven und geometrischen Eigenschaften besonders gut für die Umsetzung eines eng getakteten Sanierungssprints geeignet sind. Grundsätzlich ist entscheidend, dass die Sanierung ohne umfangreiche konstruktive Eingriffe durchführbar ist.

Weitere Faktoren der Sprinttauglichkeit sind die Lage, die Größe und die Zugänglichkeit des Grundstücks. Sie bestimmen, inwieweit Just-in-time-Materialanlieferungen (JIT) durchgeführt werden können und ob temporäre Materiallagerflächen auf oder unmittelbar am Grundstück zur Verfügung stehen.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die HauseigentümerInnen bereit sind, sich auf die Notwendigkeiten eines Sanierungssprints einzulassen. Dazu zählen: Schnelle Entscheidungen in der Planungsphase, keine Änderungen der Planung nach Sanierungsbeginn. Die HauseigentümerInnen müssen während des Sanierungssprints jederzeit ansprechbar sein, um schnelle Entscheidungen bei unvorhergesehenen Ereignissen zu treffen. Es muss zudem sichergestellt sein, dass die Entkernung zum Sprintbeginn vollständig abgeschlossen ist.

FAKTOREN SPRINTTAUGLICHKEIT - Skalierung

- Energetische Tauglichkeit: Die energetische Sanierung lohnt sich ab einem Jahres-Heizwärmebedarf von mehr als 150 kWh/(m²a). Das Ziel sollte sein, mit „Worst Performing Buildings“ zu beginnen, deren Jahres-Heizwärmebedarf bei etwa 300 kWh/(m²a) liegt.
- Konstruktive Einfachheit: Die Sanierung ist ohne tiefgreifende statische oder konstruktive Eingriffe umsetzbar.
- Typologie und Geometrie: Klare, einfache Gebäudestruktur mit gut erfassbaren Bauteilen und überschaubarer Detailtiefe.
- Baulogistik: Das Gebäude ist von der öffentlichen Straße aus gut erreichbar. Flächen für Anlieferung, Zwischenlagerung und Entsorgung stehen zur Verfügung.
- Planungsreife: Bestandsunterlagen sind weitgehend vorhanden. BauherrInnen sind bereit, Entscheidungen frühzeitig und verbindlich zu treffen.

Besondere Eignung: Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften 1949 bis 1984

Aus der Erfahrung mehrerer Pilotprojekte und der bisherigen Sprint-Praxis wird deutlich, dass für die erste Phase der Skalierung des Sanierungssprints Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 bis 1984 besonders geeignet sind. Diese Gebäude weisen eine Reihe von Eigenschaften auf, die eine Standardisierung und Parallelisierung der Prozesse ermöglichen:

- einfache, weitgehend wiederkehrende Geometrien (rechteckige Grundrisse, geneigte Satteldächer, wenige Anbauten)
- homogene Bauweise (Massivbau mit Mauerwerk und Beton, keine Holzbalkendecken, alles gut prognostizierbare Konstruktionen)
- hohe energetische Defizite
- große Stückzahlen in Deutschland (rund 4 bis 5 Millionen dieser Gebäude existieren – das begünstigt Wiederholbarkeit und Übertragbarkeit der Bauzeitenpläne)

Gebäude mit möglichst vergleichbarer Ausgangslage ermöglichen eine hohe Prozessstabilität und valide KPI-Vergleiche und beschleunigen damit die Weiterentwicklung des Sanierungssprints.

Übertragbarkeit auf Mehrfamilienhäuser – der nächste Skalierungsschritt

Obwohl EFH und DHH den idealen Einstieg darstellen, ist das Prinzip des Sanierungssprints auf nahezu alle Bestandsgebäude übertragbar. Dabei bieten sich besonders Mehrfamilienhäuser (MFH) mit einfacher Geometrie aus den 1930er bis 1970er Jahren an. Diese Gebäude wurden oft als Zeilenbauten oder in Siedlungsstrukturen errichtet. Die Grundrisse wiederholen sich über zahlreiche Gebäude. Dort sind die energetischen Defizite zwar nicht ganz so hoch wie bei EFH (A/V-Verhältnis), aber die Gebäude sind robust, geometrisch sehr klar strukturiert und deshalb gut sanierbar.

Da Mehrfamilienhäuser meist zum Zeitpunkt der Sprintplanung bewohnt sind, ist dort rechtzeitig eine Kommunikationskampagne mit den Bewohnern nötig. Während der Umsetzungsphase des Sanierungssprints müssen die Bewohner ihre Wohnung für fünf Wochen verlassen. Das muss gut kommuniziert und präzise geplant werden. Deshalb ist ein gut geführtes Bewohner-Umzugsmanagement nötig. Insgesamt stellt die Sanierung eines Mehrfamilienhauses im Sanierungssprint auf allen Ebenen höhere Ansprüche an die Gesamtlogistik.

Der Skaleneffekt bei Mehrfamilienhäusern ist größer als bei Einfamilienhäusern

Serielle Mehrfamilienhäuser besitzen ein erhebliches Potenzial für Sprintverfahren – sowohl technisch als auch organisatorisch. Der erwartete Skaleneffekt ist erheblich größer als im Einfamilienhausbereich. Zudem kann über serielle Bauteile nachgedacht werden („Energiesprung“⁴).

Grundsätzliche Übertragbarkeit

Der Sanierungssprint ist keine Methode, die auf wenige Gebäudetypen beschränkt ist. Vielmehr handelt es sich um einen Sanierungsprozess, dessen Prinzipien – Taktung, Parallelisierung, Material- und Ressourcenlogistik, klare Qualitätskontrollen – in nahezu allen Gebäudekategorien anwendbar sind. Dazu zählen Reihenhäuser und Wohnanlagen, Gewerbe- und Verwaltungsbauten mit einfacher Geometrie, Schul- und Kitagebäude und kommunale Bestandsobjekte.

Je weniger individuelle Lösungen, desto besser ist das Gebäude geeignet

Der entscheidende Faktor ist letztlich nicht der Gebäudetyp, sondern die Frage, wie viele individuelle Sonderlösungen im Zuge einer Kernsanierung erforderlich sind. Schon heute können Sonderlösungen wie einfache Anbauten oder zusätzliche Gauben in den Ablauf eines Sanierungssprints inkludiert werden.

Eine planerische Herausforderung für Architekten wird künftig sein, hier architektonisch attraktive Ansätze zu entwerfen, aus denen sich wiederholbare Lösungen entwickeln lassen.

Dennoch gilt: Je geringer der Bedarf an individuellen Lösungen, desto besser eignet sich das Gebäude für den Sanierungssprint.

Projektentwicklung und Planung im Sanierungssprint

Parallelisierung von Anfang an

In der Planungsphase des Sanierungssprints geht es darum, das grundsätzliche Sanierungskonzept zu bestimmen und den Sanierungssprint so detailliert wie möglich zu planen. Das betrifft sowohl die bautechnische als auch die zeitliche Planung.

Spätestens drei Monate vor Beginn des Sanierungssprints beginnt die intensive Planungsphase. Dabei unterscheiden sich die Planung und die Projektentwicklung des Sanierungssprints teilweise vom klassischen Vorgehen (hinterlegt durch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, HOAI)⁵.

In der Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) wird neben der digitalen Aufnahme des Gebäudes parallel eine Einordnung des Gebäudes über ein Vergleichsgebäude nach der Deutschen Gebäudetypologie⁶ vorgenommen. Ideal wäre, wenn zusätzlich eine Sanierungssprint-Datenbank aufgebaut wird, die die Gebäudetypologie gut ergänzen kann.

⁴Energiesprung: <https://www.energiesprung.de/was-ist-energiesprung/>

⁵HOAI.de

⁶https://www.episcopo.eu/downloads/public/docs/brochure/DE_TABULA_TypologyBrochure_IWU.pdf

Auf Grundlage einer digitalen Vermessung des Gebäudes ein 3D-Modell anfertigen

Derzeit (2026) kommen hochwertige digitale Tools auf den Markt, die gleich am Anfang der Planungsphase zum Sanierungssprint eingesetzt werden können. Auf Grundlage einer digitalen Vermessung des Gebäudes wird ein 3D-Modell angefertigt, aus dem alle relevanten Informationen abgeleitet werden können: eine qualifizierte Wohnflächenberechnung, Grundrisse, Ansichten, Schnitte sowie KI-generierte Visualisierungen.

Eine KI-gesteuerte App, die auf Daten bereits sanierter Gebäude zugreift, kann in diesem Zuge alle benötigten Materialmengen ermitteln und in passende Leistungsverzeichnisse überführen. Dieser Prozess wird künftig KI-gestützt immer schneller funktionieren. Auch eine weitgehend realistische Kostenschätzung, die als Grundlage für die Finanzierung dient, ist zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung möglich.

Bereits existierende, digitale Tools unterstützen das Planungsteam bei folgenden Unterlagen:

- Standard-Sanierungskonzept
- standardisierte Mengenermittlung
- Standard-Leistungsverzeichnisse für die Hauptgewerke
- erste detaillierte Kostenschätzung als Voraussetzung für die Finanzierung

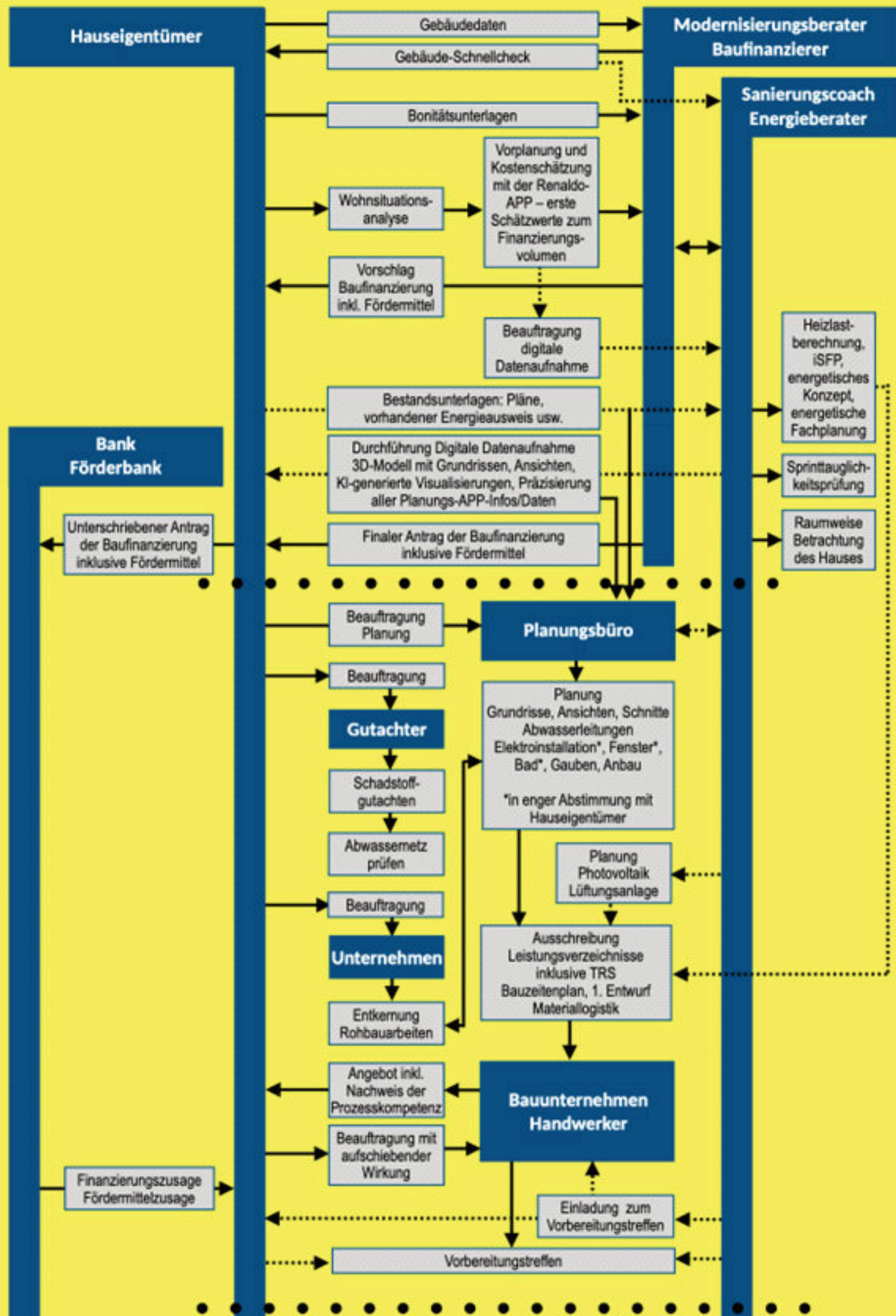
Bei Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind erfahrungsgemäß weitere Unterlagen notwendig. Das Ziel ist es nun, ein digitales Tool zu entwickeln, auf dessen Grundlage zusätzlich diese folgenden Unterlagen – und bei Bedarf auch weitere – sofort verfügbar sind:

- Standard-Bauzeitenplan
- Ausführungsplanung Fenster
- Badplanung
- Küchenplanung
- Ausführungsplanung Elektro
- Lüftungskonzept
- PV-Anlage

Die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 5 werden durch die Anwendung der neuen Tools, die unter anderem auch auf Daten von bereits sanierten Gebäuden zugreifen, beschleunigt und weitgehend parallelisiert:

- Gebäudeevaluierung
- Prüfen der Zielsetzungen (Budget, Zeit, energetische Anforderungen)
- Grundlagenermittlung
- Erfassen der Randbedingungen (Genehmigungen, Förderprogramme)
- notwendige Prüfverfahren wie Schadstoff-, Rohrleitungs- und Statikprüfung
- falls nötig Einreichen des Bauantrags
- präzise Kostenberechnung
- technische Vorplanung,
- Ablaufplanung (teilweise auch schon unter Einbindung der Gewerke)
- Beginn der zeitlichen Taktung (Bauzeitenplan)

Eine Besonderheit in der Planungsphase des Sanierungssprints ist die möglichst frühzeitige Erstellung der ersten Fassung des stundengetakteten Bauzeitenplans und des Materiallogistikplans auf Grundlage des „22-Tage-Basis-Sprintplans“.



Der Sanierungskoordinator

Viele Sanierungsvorhaben benötigen nicht zwangsweise eine Baugenehmigung und daher auch keinen Planer mit Bauvorlagenberechtigung. Energieberater bzw. GÜ/GU nehmen häufig die Rolle einer Sanierungsplanung ein. Eine wesentliche Rolle kann zukünftig - in Abgrenzung zu klassischen Planungsleistungen - dem so genannten „Sanierungskoordinator“ zukommen.

“Der Sanierungscoach [Sanierungskoordinator] ist als Baubeteiligter gesetzlich oder berufsständisch nicht definiert. Es handelt sich um eine neue, durch die Baupraxis speziell für den Sanierungssprint entwickelte Rolle. Der Sanierungscoach [Sanierungskoordinator] soll als zentraler Ansprechpartner und Koordinator für die Bauherren und die ausführenden Unternehmer fungieren und die Beschleunigung der Bauausführung gewährleisten.”⁷

In der hier zitierten Untersuchung der „Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz“ (DENEFF) und der Fachanwaltskanzlei für Bau- und Immobilienrecht „Weimer & Partner“ (Hamburg) wurde eine konkrete Leistungsbeschreibung und die rechtliche Einordnung des Sanierungskordinators erarbeitet.

Ergänzend dazu ist es sinnvoll, drei mögliche Szenarien in Betracht zu ziehen (siehe Kasten unten).

Sanierungskoordinator und Bauleitung – drei mögliche Szenarien:

1. Qualifiziert weitergebildeter Sanierungskoordinator (z.B. EnergieberaterIn), entkoppelt von haftungspflichtigen Aufgaben. Dieser wird für die technischen Prüfroutinen durch einen Bauleiter oder eine Bauleiterin ergänzt.
2. Qualifiziert weitergebildeter Sanierungskoordinator (z.B. BauingenieurIn, ArchitektIn, HandwerksmeisterIn), der in der Lage ist, die technischen Prüfroutinen selbst zu betreuen.
3. Generalunternehmer betreut Sanierungssprint. BauleiterIn des GU durchläuft Sanierungskoordinator-Weiterbildung und ist gleichzeitig BauleiterIn und Sanierungskoordinator.

In der Anfangsphase bildet der Sanierungskoordinator die operative Verbindung zwischen Planungsteam, EnergieberaterIn und Bauherrschaft – in dem er beispielsweise die digitale Vermessung durchführt – und später zwischen den beteiligten Gewerken.

Energieberater sind für die Rolle des Sanierungskordinators prädestiniert

Perspektivisch ist gerade für EnergieberaterInnen eine Zusatzqualifikation als Sanierungskoordinator sinnvoll. EnergieberaterInnen übernehmen bei einer Sanierung typischerweise drei Aufgaben: die energetische Fachplanung, den Prozess der Fördermittelbeantragung und die überwachende Begleitung der Umsetzung. Der Sanierungssprint wiederum lebt davon, dass Planung, Förderzuschüsse und Ausführung inklusive Dokumentation „taktfest“ ineinandergreifen. Genau an dieser Nahtstelle sitzen die EnergieberaterInnen ohnehin: Sie übersetzen Förderanforderungen in technische Spezifikationen, prüfen kritische Details (z.B. Luftdichtheit, Dämmstärken, Anlagenauslegung) und müssen am Ende die regelkonforme Umsetzung bescheinigen. Als Sanierungskoordinator können sie diese Verantwortung um eine operative Rolle hin zur getakteten Baustellenführung erweitern.

⁷ DENEFF, Weimer & Partner (2025) Der Sanierungscoach im Sanierungssprint – Rechtliche Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen.

Ausführungspläne und Bemusterung: Der Sanierungskoordinator ist dabei

In der Planungsphase begleitet der Sanierungskoordinator die einzelnen Planungsschritte und stellt sicher, dass sämtliche Unterlagen so aufbereitet sind, wie es ein eng getakteter Sanierungssprint erfordert. Dazu gehören ein vollständiges Raumbuch, früh ausgearbeitete Ausführungspläne zu ausgewählten Gewerken (Heizung, Sanitär, Elektro – Leitungsführung, Steckdosen/Lichtschalter, Objekte und Objektpositionen) sowie zu ausgewählten Räumen: Bäder (Fliesenplan), Küche (Einrichtungsplan).

Auch die raumweise Bemusterung mit den BauherrInnen soll im Idealfall schon in dieser Phase stattfinden. In der klassischen Planung sind viele dieser Entscheidungen erst im Zuge der Ausführungsplanung zu erwarten.

Die Mengenermittlung, das Festlegen von Prioritäten und Abhängigkeiten sowie die detaillierte Ablaufplanung müssen ebenfalls früher erfolgen als üblich.

Der Projekt-Zeitplan wird in dieser Phase bereits finalisiert. Der Sanierungskoordinator muss zwingend eine genaue Übersicht über alle Abläufe der Planung haben und alle kritischen Termine im Blick behalten.

Parallel zur Planung müssen die HauseigentümerInnen Förderung und Finanzierung final klären. Da der Sanierungssprint die normale Projektlaufzeit einer energetischen Kernsanierung weit unterschreitet, ist eine Diskussion der Zahlungsläufe der Finanzierungs- und Fördergelder unbedingt notwendig (siehe "Finanzierung und Zahlungsplan").

CHECKLISTE für den Sanierungskoordinator entsprechend LP 1 bis 5

- genaue Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme, Zieldefinition, Budgetrahmen)
- Schadstoffprüfung, Rohrleitungsprüfung, statische Prüfungen
- Welche Genehmigungen sind erforderlich (z.B. Bauantrag)?
- Kostenschätzung für Finanzierung erstellen
- Welche Fördermittel sind möglich (Schnittstelle zum Energieberater)?
- Erstellen der Raumbücher
- Wenn nötig: Integration von Fachplanung
- Ausführungspläne zu ausgewählten Gewerken (Heizung, Sanitär, Elektro – Leitungsführung, Steckdosen/Lichtschalter, Objekte und Objektpositionen)
- Ausführungspläne für: Bäder (Fliesenplan), Küche (Einrichtungsplan).
- raumweise Bemusterung mit den Bauherren und Bauherinnen
- Erste belastbare Bauzeitenpläne (Außenbaustelle, Innenbaustelle, Materiallogistik) als Grundlage für Ausschreibung erstellen

Erster Entwurf des Bauzeitenplans

In der Planungsphase werden sämtliche für den Sanierungssprint relevanten Aufgaben und Prozessschritte exakt beschrieben, terminlich hinterlegt und im Hinblick auf kritische Pfade bewertet. Danach kann der erste Entwurf des Bauzeitenplans erstellt werden

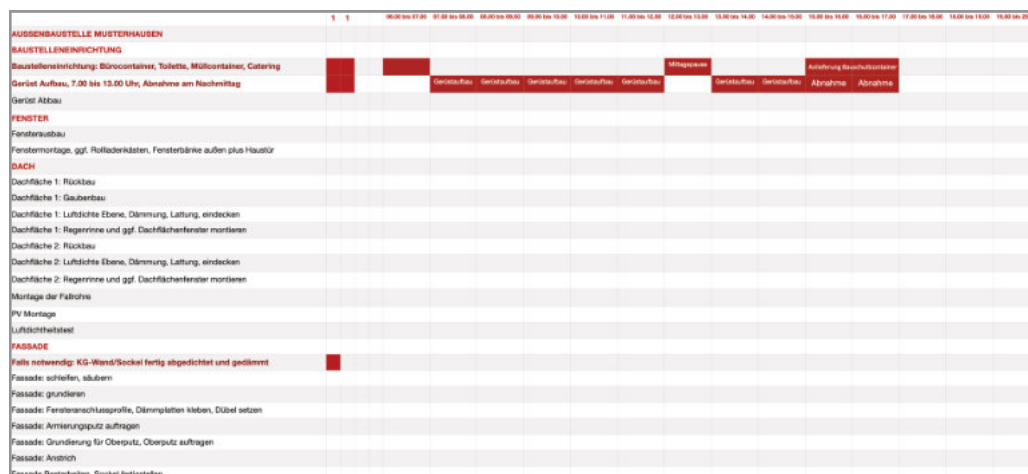
Das Startdatum des Sanierungssprints frühzeitig festlegen

Zu Beginn der Planungsphase, wenn der Rahmen für das gesamte Sanierungsprojekt skizziert wird, wird gemeinsam mit den BauherrInnen ein realistisches, verbindliches Startdatum für den Sanierungssprint festgelegt, das bereits im Entwurfs-Bauzeitenplan integriert wird. Diese Verbindlichkeit signalisiert allen Beteiligten in einem sehr frühen Stadium, dass es klarer Verabredungen und Verpflichtungen bedarf, wenn man von den Vorteilen des Sanierungssprints profitieren möchte.

Der Bauzeitenplan ist für jedes Gewerk tages- und für ausgesuchte Gewerke stundengetaktet. Zur besseren Übersicht wird der Bauzeitenplan tageweise zusammengestellt und zusätzlich in drei Stränge unterteilt:

- AUSSENBAUSTELLE (Gebäudehülle, Gerüstbau, Fenster, Dach inkl. PV-Anlage, Fassade)
- INNENBAUSTELLE (Haustechnik, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Heizungsinstallation (ggf. Lüftungsanlage), Innenausbau, Maler- und Verputzerarbeiten, Trockenbau, Fliesenarbeiten, Estrichbau, Fußboden, Tischlerarbeiten).
- MATERIALLOGISTIK (Materialanlieferung, Materiallagerung: Außenlagerfläche o1, Außenlagerfläche o2, Garage, Innenlagerflächen).

Im Bauzeitenplan werden die Taktzeiten pro Gewerk, Tag und Stunde festgelegt und die entscheidenden Schnittstellen markiert. Daraus ergeben sich für die Gewerke der gesamte Umfang der Arbeiten, die Dauer ihres Einsatzes sowie alle relevanten Fristen, die es einzuhalten gilt.



Ausschnitt Bauzeitenplan
Aussenbaustelle, Tag 1, Stundentakt

Aus dem Bauzeitenplan ist für die Gewerke ersichtlich, wie viel Personal für die Ausführung der Arbeiten im vorgegebenen Zeitrahmen notwendig ist.

Außerdem legt der Sanierungskoordinator in einem Materiallogistikplan fest, wann welche Baumaterialien angeliefert werden müssen. Notwendige Lagerflächen werden genau definiert (siehe Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan: Seite 31).

Empfehlung: Die Erfahrungen zeigen, dass zu viele Personen auf der Baustelle sich gegenseitig behindern und damit den reibungslosen Prozess stören können. Daher ist es wichtig, den Bauzeitenplan auch hinsichtlich räumlicher Randbedingungen zu entzerren. Grundsätzlich sollten auf zehn Quadratmetern nicht mehr als drei Handwerkende gleichzeitig tätig sein.⁸

⁸ Ingenieurbüro Ronald Meyer, DENEFF, Agora Energiewende (2024). Der Sanierungssprint. Wie ein innovatives Konzept den Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern auflösen kann. Ein Praxisbericht.

Dieser erste Entwurf des Bauzeitenplans wird als zentrales Element in die Ausschreibung integriert.

Grundlage der Erstellung des Bauzeitenplans ist der Sanierungssprint-STANDARD-Bauzeitenplan. Er basiert auf der Planung für ein Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren mit Wohnzimmer, Küche und 3 Zimmern sowie Masterbad und Gästebad/ Gäste-WC. Die Zimmeranzahl ist beliebig erweiterbar.

Der Bauzeitenplan und der Materiallogistikplan werden in der Phase der Vergabe und der Baustellen-Vorbereitung mit den Gewerken detailliert abgestimmt und präzisiert.

Wenn erforderlich, können für einzelne Räume mit besonders hoher Komplexität in der gewerkeübergreifenden Zusammenarbeit oder an kritischen Schnittstellen raumspezifische Bauzeitenpläne dargestellt werden (vgl. Anlage 6: Stundengetakteter Bauzeitenplan Masterbad, Seite 68).

Ausschnitt Bauzeitenplan
Innenbaustelle, Tag 1, Stundentakt

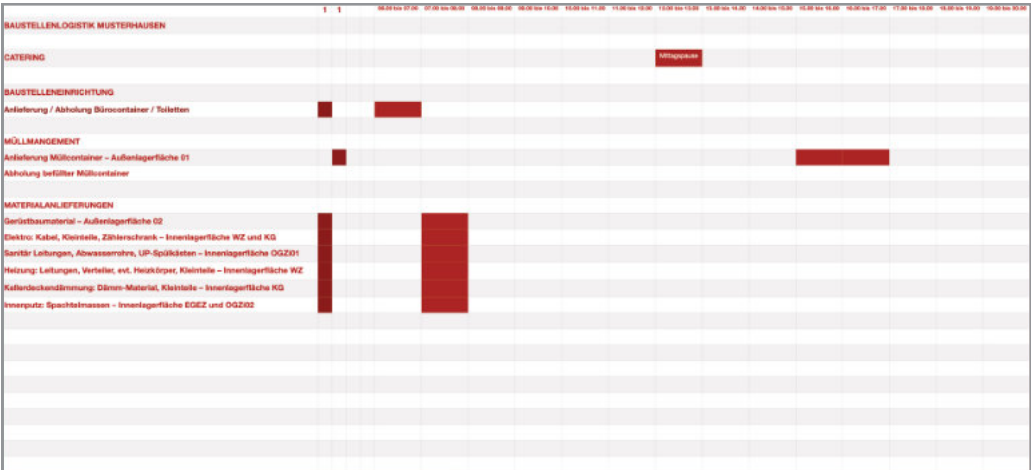


Diese Pläne dienen letztlich als verbindliche Taktgeber für alle Gewerke. Unschärfen in der Planung führen in einem 22-Tage-Takt unmittelbar zu Verzögerungen. Deshalb ist die präzise Definition von Fristen, Leistungsausführungszeiten und Pufferzonen ein wesentlicher Bestandteil dieser frühen Phase.

Der Bauzeitenplan bei einem Mehrfamilienhaus-Sanierungssprint

Der Bauzeitenplan eines Sanierungssprints für ein Mehrfamilienhaus folgt in seiner strukturellen Logik grundsätzlich demselben Ansatz wie beim Einfamilienhaus. Die zeitliche Dimension der gesamten Sanierung ist dabei maßgeblich von den Personalressourcen abhängig. Während beim Einsatz eines kleinen Bauteams von einer proportionalen Verlängerung der Gesamtsanierungszeit auszugehen ist, kann durch eine entsprechende Aufstockung der Kapazitäten die ursprüngliche Sanierungsdauer von 22 Tagen auch bei der Mehrfamilienhaussanierung eingehalten werden.

Ausschnitt Bauzeitenplan
Materiallogistik, Tag 1, Stundentakt



Eine zentrale Herausforderung stellt hierbei die Sanierung der Bäder dar. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus, das in der Regel über ein Hauptbad sowie über ein zusätzliches Gäste-WC verfügt, entspricht die Anzahl der zu sanierenden Bäder im Mehrfamilienhaus üblicherweise der Anzahl der Wohneinheiten. Daraus ergibt sich ein signifikanter Einfluss dieses Gewerks auf den kritischen Pfad des Bauzeitenplans.

Denkbar wäre, dass ein Team unter Einhaltung der notwendigen Trocknungszeiten innerhalb eines 22-Tage-Sanierungssprints bis zu vier Bäder leicht zeitversetzt parallel saniert. Bei einem 8-Familienhaus würde man also zwei Bad-Teams benötigen. Entscheidet man sich für ein Team, gibt die Anzahl der Bäder letztlich den Sanierungszeitraum vor: fünf Wohnungen, fünf Wochen – sechs Wohnungen, sechs Wochen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, bei Mehrfamilienhaus-Sprints verstärkt auf vorgefertigte Systemlösungen zurückzugreifen. Hierzu zählt insbesondere der Einsatz modularer Vorwandinstallationen, die als vormontierte Einheiten angeliefert und vor Ort lediglich beplankt sowie verfließt werden müssen.

Durch diese Form der Prozessstandardisierung und Vorfertigung kann die Ausführungsdauer so weit reduziert werden, dass ein einzelnes Team unter optimierten Bedingungen bis zu acht Bäder innerhalb eines 22-tägigen Sanierungssprints realisieren kann.

Voraussetzungen für den Sanierungssprint

Im Planungsprozess ist eine enge Kommunikation zwischen den BauherrInnen und dem Sanierungskoordinator besonders wichtig. Dabei hat der Sanierungskoordinator die Rolle, die Bauherrschaft über die Besonderheiten des Sanierungssprints und über die exakt definierten Fristen, die auch für die BauherrInnen gelten, genau aufzuklären. Außerdem muss der Bauherrschaft vermittelt werden, welche Vorarbeiten am Gebäude für den Sanierungssprint notwendig sind.

CHECKLISTE für den Sanierungskoordinator

Abstimmung Besonderheiten Sanierungssprint mit Bauherr/Bauherrin

- Entrümpelung des Gebäudes/Grundstücks
- Frühzeitig klären, ob bauantragspflichtige Um- und Anbauten gewünscht sind.
- Rückbau (z. B. Balkone, Vordach, alte Sanitärobjekte)
- Eventuelle Veränderungen des Original-Grundrisses definieren: Wanddurchbrüche, Versetzen von Türen etc.
- Arbeiten an Kelleraußenwänden: Abdichtung der Kelleraußenwände muss vor Tag 1 des Sanierungssprints abgeschlossen sein
- Unbedingt notwendig: Aufbau des Fundaments für die Wärmepumpe vor Tag 1 der Sanierung. Zu einem späteren Zeitpunkt muss sonst das Gerüst zurückgebaut werden, was zusätzliche Kosten auslöst.
- Vorher möglich: Kellerdeckendämmung in Eigenleistung.

Bauherrschaft muss die Voraussetzungen für den Sanierungssprint schaffen

Die BauherrInnen sind dafür verantwortlich, an ihrem Gebäude die Voraussetzungen für die prozessoptimierte Gebäudemodernisierung zu schaffen.

Der Sanierungssprint ist auch bei bewohnten Ein- oder Mehrfamilienhäusern durchführbar. Hier ist zusätzlich in der Planungsphase eine intensive Kommunikation

mit den BewohnerInnen über den Umfang und die Dauer der Sanierung nötig. Im Laufe der Leistungsphasen 3 bis 5 muss ein Umzugsmanagement erstellt und der Aus- und Wiedereinzug nach erfolgter Sanierung geplant werden.

Ausschreibung und Vergabe im Sanierungssprint

Leistungsausführungszeiten als wesentlicher Bestandteil der Ausschreibung

Ausschreibung und Vergabe finden auch beim Sanierungssprint am Ende der Planungsphase statt. Somit ist diese Phase angelehnt an die Leistungsphasen 6 und 7 der HOAI.

Die Besonderheit: Im Sanierungssprint ist neben den üblichen Bestandteilen einer Ausschreibung auch der Faktor „Zeit“ eine der wesentlichen ausschreibungsrelevanten Dimensionen. Die Ausschreibungen müssen deshalb Taktzeiten und Prozessverfügbarkeit nach dem Sanierungssprint-Bauzeitenplan markieren und abfragen.

Genaue Leistungsausführungszeiten für jedes Gewerk sind Teil der Ausschreibung.

In der Ausschreibung wird kommuniziert, dass die vorgesehenen taktbasierten Ausführungszeiten des Sanierungssprint-Bauzeitenplans verbindlich sind.

Die Entwürfe des stundengetakteten Bauzeitenplans und des Materiallogistik-Plans sind Teil der Ausschreibung und bilden die Grundlage für die Abfrage eines Takt Readiness Score (TRS) (vgl. Takt Readiness Score (TRS), Seite 58).

Der Starttermin des Sanierungssprints ist bereits festgelegt und wird in der Ausschreibung kommuniziert.

Nachweis der Prozesskompetenz

Notwendig ist vor allem in der ersten Skalierungsphase des Sanierungssprints eine Bewertung, die misst, ob ein Bieter den 22-Tage-Prozess leisten kann.

Deshalb erfolgt im Zuge der Ausschreibung/Vergabe eine Prüfung der Prozesskompetenz des Bieters. Erforderlich ist, dass der bietende Handwerksbetrieb einen Nachweis erbringt, dass er Erfahrung mit getakteten Sanierungsbaustellen und paralleler Gewerkeabwicklung hat. Diese Anforderung wird auch Teil des Ausschreibungstextes.

Beispielhafte Formulierung Ausschreibung

„Der Bieter weist die Fähigkeit zur taktgestützten Ausführung und parallelen Gewerkeabwicklung nach, inklusive Nachweis über mindestens ein Projekt mit genauer Taktung und dokumentierter Planerfüllung, beispielsweise die Beteiligung an einem Sanierungssprint. Alternativ kann die Prozesskompetenz des Bieters in einem Gespräch mit dem Sanierungskoordinator geprüft werden.“

Ist dieser Nachweis nicht möglich, muss der Bieter ein persönliches Gespräch mit dem Sanierungskoordinator durchlaufen, um zu eruieren, ob der Bieter für die Durchführung des Sanierungssprints geeignet ist.

Prozessfähigkeit

Zusätzlich wird in die Ausschreibung eine neu entwickelte Leistungskennzahl (KPI) integriert. Mit dem Takt Readiness Score (TRS) kann zum einen gecheckt werden, ob ein Handwerksbetrieb sich personell und zeitlich in der Lage fühlt, am Sanierungssprint teilzunehmen. Zum anderen bekommt der Handwerksbetrieb, der an der Ausschreibung teilnimmt, ein sehr genaues Bild von der Spezifik der Sanierungssprint-Baustelle.

Der Sanierungsskoordinator erstellt auf Grundlage des Bauzeitenplans die Arbeitsschritt-Liste pro Tag (z. B. 35 Schritte Elektro) pro Gewerk und Raum, inklusive der Anlieferungszeiten für das Baumaterial. Diese Liste wird als ausfüllbares Template Bestandteil der Ausschreibung für jedes Gewerk.

Spezifische Templates für die Gewerke Elektroinstallation, Dachdeckung und Heizung sind in Kapitel Takt Readiness Score (TRS), Seite 58 dargestellt.

Gewerk	Nr. Arbeitsschritte	Arbeitsschritte	Größe / Anzahl	ORT	TAG	ZEIT	Realistisch Leistbar JA/NEIN – vom Handwerksbetrieb auszufüllen
SPEDITION		Anlieferung 2 Bauschuttcontainer: Holz und Mineralischer Bauschutt		Außenlagerfläche 01	13.03.26	15 Uhr	
SPEDITION		Anlieferung Zwischensparrendämmung		Dach Innenlager 01	16.03.26	07 Uhr	
DACHDECKER	1	Dachfläche 1: Rückbau Dachpfanne	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
DACHDECKER	2	Dachfläche 1: Rückbau Lattung	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
SPEDITION		Anlieferung Holz / Lattung / Kanthölzer		Außenlagerfläche 02	16.03.26	12 Uhr	
DACHDECKER	3	Dachfläche 1: Rückbau Dämmung	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
DACHDECKER	4	Regenfolie bereitlegen		AB - Dach	16.03.26		
DACHDECKER	5	Dachfläche 1: Zwischensparrendämmung	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
DACHDECKER	6	Dachfläche 1: luftdichte Ebene	52 m²	AB - Dach	17.03.26		

Auszug Template für Ausschreibung Dachdecker, Tag 1 bis Tag 3

	Feiertag			06.04.26	
	Puffer			07.04.26	
DACHDECKER		SCHNITTSTELLE - DACH MUSS KOMPLETT FERTIG SEIN	AB - Dach	08.04.26	
PHOTOVOLTAIK			AB - Dach	09.04.26	
PHOTOVOLTAIK			AB - Haus	10.04.26	
DACHDECKER	22	Fallrohr setzen	x m	AB - Dach	10.04.26

Auszug Template für Ausschreibung Dachdecker, Tag 16 bis Tag 19

Der Handwerksbetrieb muss im Template ausfüllen, welche der Schritte er im vorgegebenen Zeitraum mit seinem vorhandenen Personal wirklich durchführen kann. Der Takt Readiness Score (TRS) gibt Auskunft über die Fähigkeit des Bieters, alle Arbeitsschritte im vorgegebenen Zeittakt auszuführen. Das beruht zwar nur auf der Selbsteinschätzung des Handwerksbetriebs, wird aber durch eine Verpflichtungserklärung ergänzt.

Die Bereitschaft des bietenden Handwerksbetriebs, diese Matrix im Zuge der Ausschreibung auszufüllen, ist ein Frühindikator dafür, ob der Betrieb die Bedingungen der Durchführung des Sanierungssprints akzeptiert.

Die Ergebnisse der Prüfung der Prozesskompetenz und der erreichte Takt Readiness Score fließen entscheidend in den Vergabeprozess ein.

Beispielhafte Formulierung Ausschreibung Verpflichtungserklärung

„Für die vorgesehene taktbasierte Ausführung sind die im Bauzeitenplan festgelegten Arbeitsschritte verbindlich. Der Bieter hat die Fähigkeit zur Realisierung der täglichen Arbeitsschritte mittels beigefügter TRS-Matrix zu bestätigen.“

Beispielhafte Formulierung: Ausschreibung Verpflichtungserklärung

„Der Bieter erklärt durch Ausfüllen der TRS-Matrix, welche der in den Tagen 1 bis 22 vorgesehenen Arbeitsschritte (inklusive Just-in-time Lieferung des benötigten Materials) im geplanten Takt zuverlässig ausgeführt werden können. Diese Angaben werden Bestandteil der vertraglichen Leistungspflichten.“

Zusätzlich wird geprüft, ob die jeweilige Firma groß genug ist, um die Anforderungen des Sanierungssprints leisten zu können. Die Firma muss in der Lage sein, personelle Ausfälle ihrer FachhandwerkerInnen intern ausgleichen zu können, so dass die

Sanierungssprint-Baustelle nach Plan durchgeführt werden kann. Berücksichtigt werden muss, dass durch dieses Verfahren der Aufwand nach HOAI LP 6 steigt.

Vertragsrechtliche Anpassungen

Warum der Sanierungssprint andere Verträge braucht

Im Zuge der Vergabephase werden die Bauverträge mit den einzelnen Handwerksbetrieben geschlossen. Anders als bei einer herkömmlichen Sanierungsmaßnahme, bei der Gewerke oft mit weit gefassten Zeitfenstern arbeiten, verlangt der Sanierungssprint eine juristisch verbindliche Vereinbarung bezüglich der zeitlichen Taktung.

Es handelt sich – zugespitzt formuliert – um ein Bauverfahren, das nur mit vertraglicher Disziplin funktioniert.

Fristen als Herzstück des Bauvertrages

In der Praxis schließt die Bauherrschaft in der Regel einen BGB-Bauvertrag mit jedem Gewerk ab. Das BGB lässt den Parteien große Freiheit; alles, was zur Bauzeit vereinbart wird, wird Vertragsinhalt.

Beim Verbraucherbauvertrag verlangt das Gesetz ausdrücklich eine angemessene Angabe zur Ausführungsdauer oder zum Endtermin. Beim Sanierungssprint reicht ein Endtermin allein nicht aus – es müssen verbindliche Zwischenfristen („Tagesmarker...“) definiert werden. Beispiele: „WDVS vollständig montiert bis Tag x...“, „Dachflächen geschlossen bis spätestens Tag x...“, „Fenstermontage spätestens bis Tag x...“

BGB-konform sind verschiedene Fristarten, die beim Sanierungssprint-Vertrag zur Anwendung kommen können:

- Konkrete Ausführungsfristen
- Zwischenfristen
- Fristen, die an den Fortschritt anderer Gewerke gekoppelt sind

Diese Fristen sind zulässig, üblich und – wenn sie klar formuliert sind – voll wirksam. Dabei ist es stets Voraussetzung, dass unmissverständlich klar wird: Es handelt sich um verbindliche Pflichten, deren Verletzung Verzug auslöst.

Beim Sanierungssprint-Bauvertrag ist es notwendig, den Bauzeitenplans juristisch korrekt in den Vertrag einzubinden (vgl. Die juristisch korrekte Einbindung des Bauzeitenplans, Seite 23). Zusätzlich wird vertraglich vereinbart, dass mindestens ein Vertreter jedes Gewerks am Vorbereitungstreffen des jeweiligen Sanierungssprints (zirka 4 bis 6 Wochen vor Baubeginn) zwingend teilnimmt.

In Baden-Württemberg wurde 2025 von der Firma „Stöffler Sanierungen“ erstmals ein spezieller Sanierungssprint-Bauvertrag eingesetzt. Er enthält klar definierte Fristen und – durchaus ungewöhnlich im Einfamilienhausbereich – vertragliche Sanktionen bei Nichteinhaltung. Der vollständigen Vertrag findet sich im Anhang (vgl. Anlage 5: Musterbauvertrag, Seite 64).

In der ersten Phase der Skalierung empfiehlt es sich, die Sanierungssprint-Bauverträge vor Abschluss jeweils juristisch prüfen zu lassen.

Die juristisch korrekte Einbindung des Bauzeitenplans

In vielen Bauverträgen wird der Bauzeitenplan lediglich als Orientierungsinstrument bezeichnet. Beim Sanierungssprint ist das unbrauchbar – dort muss der Bauzeitenplan im Bauvertrag als verbindliches Planungstool vereinbart werden. Der

Bauzeitenplan muss also verbindlich sein. Aber nur die relevanten Termine sollen Rechtsfolgen auslösen.

Beispiel aus der Praxis

Auszug Bauvertrag zu Fristen und Vertragsstrafen / Sanierungssprint Stöffler Sanierungen (2026)

§5 Ausführungsfristen

- a) Mit den Arbeiten auf der Baustelle ist am xx.xx.2026 zu beginnen.
- b) Folgende Zwischentermine werden verbindlich vereinbart: Zwischenfristen sind dem Bauzeitenplan (s.u.) zu entnehmen.
- c) Spätester Fertigstellungszeitpunkt ist der xx.xx.2026.
- d) Besonderheit "Sanierungs-Sprint": Bei dieser Baumaßnahme handelt es sich um einen "Sanierungs-Sprint". Genauere Festlegungen zu Baubeginn, Ablauf und Fertigstellung werden vor Baubeginn schriftlich fixiert und gelten dann als Bestandteil dieses Bauvertrages. Wenn hier keine Vertragstermine eingetragen sind, gelten ersatzweise die von der Projektsteuerung vorgegebenen Termine für den Baubeginn und die Ausführungszeit als verbindliche Fristen, sofern sie mindestens 6 Wochen vor Ausführungsbeginn schriftlich angezeigt wurden.

§6 Vertragsstrafe

Für jeden Kalendertag der schuldhaften Überschreitung des vereinbarten Fertigstellungstermins wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 % der Netto-Abrechnungssumme vereinbart. Maximal beträgt die Vertragsstrafe 10 % der Netto-Abrechnungssumme. Eine verwirkte Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.¹²

¹² Stöffler Sanierungen (2026). Bauvertrag

Ein Bauzeitenplan wird nur dann verbindlich, wenn er Vertragsbestandteil wird. Dazu braucht es drei Schritte:

- Einbeziehung als Anlage: „Der Bauzeitenplan vom ____ (Anlage 1) wird Bestandteil dieses Vertrages
- Kennzeichnung der relevanten Termine als Vertragsfristen – Vorhebung im Bauzeitenplan mit fetter Markierung
- Deklaration der fett dargestellten Zwischenfristen als verbindlich.

Zwischentermine müssen ausdrücklich als verbindlich bestimmt sein, sonst sind Vertragsstrafe oder Kündigung darauf nicht stützbar.

Juristisch braucht es eine saubere Trennung zwischen echten Vertragsfristen und unverbindlichen Koordinationsterminen.

Außerdem ist die folgende Zusatzvereinbarung relevant:

- Der Vertragspartner sichert zu, alle für die taktbasierte Ausführung erforderlichen Materialien entsprechend dem Bauzeitenplan bereitstellen zu können.

Finanzierung und Zahlungsplan

Bevor der Sanierungssprint starten kann, müssen Förderzuschüsse und die Finanzierung final geklärt sein. Da der Sanierungssprint die übliche Projektlaufzeit einer energetischen Kernsanierung weit unterschreitet und die beteiligten Baufirmen und Gewerke ihre Leistungen in einer außergewöhnlich komprimierten Zeit erbringen, ist eine Diskussion der Zahlungsflüsse der Finanzierungs- und Fördergelder notwendig.

⁸ Stöffler Sanierungen (2026). Bauvertrag

Da Handwerksbetriebe üblicherweise Zahlungsziele nach Rechnungsstellung vorsehen, während Banken stückweise Finanzierungsauszahlungen organisieren und die Auszahlung der Fördergelder oft Monate dauert, kann es bei einem 22-Tage-Ablauf zu Spannungen kommen.

Im Bauvertrag soll ein Sprint-Zahlungsplan festgelegt werden (vgl. Anlage 5: Musterbauvertrag: Seite 64, § 16 Zahlungsplan).

Förderinstrumente: Die aktuell etablierten Förderinstrumente von KfW, BAFA und vergleichbaren Programmen sind überwiegend auf längere Projektlaufzeiten und zeitlich gestreckte Abrufe ausgelegt. Dies führt beim Sanierungssprint zu Problemen, etwa bei der Vorfinanzierung durch die ausführenden Betriebe oder bei Zwischenabrechnungen.

Es besteht die Notwendigkeit, die Vergütung deutlich früher auszusahlen als bei konventionellen Sanierungsprojekten.

Finanzierung: Ähnliche Herausforderungen zeigen sich bei den Finanzierungsvereinbarungen mit Banken. Deren Auszahlungs- und Prüfprozesse sind häufig nicht auf derart kurze Realisierungszeiträume ausgelegt. Insbesondere für kleinere und mittelständische Handwerksbetriebe kann dies zu Liquiditätsengpässen führen, obwohl die technische und organisatorische Leistungsfähigkeit für den Sanierungssprint gegeben ist.

Um das Verfahren wirtschaftlich tragfähig und skalierbar zu machen, sind daher Anpassungen sowohl auf Seiten der Förderstellen als auch bei bankseitigen Finanzierungsmodellen erforderlich.

Eine gesonderte, vertiefende Untersuchung zu notwendigen Anpassungen in der Ausgestaltung von Fördermaßnahmen und Finanzierungsinstrumenten wird deshalb ausdrücklich empfohlen.

EMPFEHLUNGEN

- Erstellung eines Sprint-Zahlungsplans
- Anpassung der Finanzierung und der Fördergeldauszahlung an taktbezogene Leistungspakete

Vorbereitung der Baustelle

Kick-off-Meeting Sanierungssprint (4 bis 6 Wochen vor Tag 1)

Ein bisher oft vernachlässigter, aber entscheidender Schritt für die erfolgreiche Durchführung des Sanierungssprints ist das Vorbereitungstreffen (Kick-off-Meeting) mit allen beteiligten Gewerken. Das Treffen dient dem Kennenlernen, der Motivation, der erneuten Vermittlung des Taktverständnisses, vor allem aber der genauen, kollaborativen Abstimmung des Bauzeitenplans und der wesentlichen Schnittstellen.

Die Teilnahme am Kick-off-Meeting ist vertraglich verbindlich im Bauvertrag festgelegt. Pro Gewerk muss mindestens eine Person teilnehmen. Das Meeting findet im zu sanierenden Haus statt und dauert vier bis fünf Stunden. Verantwortlich für die Organisation und die Durchführung des Kick-off-Meetings ist der Sanierungskoordinator.

Der Sanierungskoordinator kann eine standardisierte Einladung für das Kick-off-Meeting nutzen (siehe Anhang 3: Vorlage Einladung Kick-off-Meeting).

Nach dem Kennenlernen und einer kurzen Präsentation des Sanierungssprints ist die gemeinsame Begehung der künftigen Baustelle ein wesentlicher Bestandteil des

Kick-off-Meetings. Dabei werden mit den einzelnen Gewerken vor Ort insbesondere die Schnittstellen und Regeldetails besprochen. Die Konzentration liegt auf:

- Schnittstelle Fenster/Fassade (auch Fensterbankanschluss, zweite Dichtungsebene)
- Schnittstelle Fassadendämmung/Dachdämmung (Traufe plus Ortgang)
- Schnittstelle zweite Dichtungsebene der Außenfensterbänke
- Schnittstelle Sanitär-/Elektroinstallation zu Trockenbau
- Schnittstelle Photovoltaik/Dacheindeckung.

Im nächsten Schritt werden die vom Sanierungskoordinator erarbeiteten stundenge-takteten Bauzeitenpläne für die Außen- und Innenbaustelle, der Materiallogistikplan sowie der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan vorgestellt.

AGENDA KICK-OFF MEETING

Anwesend:

BauherrIn, Sanierungsskoordinator, BauleiterInnen, Vertreter Gewerke, EnergieberaterIn

- Vorstellung, Kennenlernen
- Sanierungskoordinator stellt erneut Konzept Sanierungssprint vor
- Begehung der Baustelle mit Diskussion Details und Schnittstellen
- Vorstellung des Bauzeitenplans durch Sanierungskoordinator
- Pause, Snacks
- kollaborative Abstimmung und Anpassung Bauzeitenplan mit allen Gewerken
- ausführliche Besprechung Etappenziele und Schnittstellen
- Abstimmung Materiallogistik/Müllmanagement: Dynamischer Baustelleneinrichtungsplan
- Sicherheitsunterweisung durch Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)

In einem bewusst kollaborativ angelegten Abstimmungsprozess werden diese Pläne gemeinsam mit den beteiligten Gewerken vor Ort diskutiert, geprüft und weiterentwickelt. Dabei werden durch einen offenen fachlichen Diskurs Abhängigkeiten und potenzielle Konfliktpunkte frühzeitig identifiziert und geklärt.

Ziel ist es, den Bauzeitenplan beim Kick-off-Meeting so zu finalisieren, dass er von allen Gewerken mitgetragen und als verbindliche Arbeitsgrundlage akzeptiert wird.

Ein weiterer wichtiger Punkt für das Kick-off-Meeting – die Sicherheitsunterweisung – wird in der rechtlichen Untersuchung der DENEFF beschrieben:

„Spätestens im Kick-Off-Termin muss der Sanierungsscoach [Sanierungskoordinator] eine Sicherheitsunterweisung durchführen, wenn er die Aufgaben der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination übernommen hat.

Exkurs: Bei Baustellen, bei denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber (= mehrere Gewerke) gleichzeitig oder nacheinander tätig werden und die Bauzeit weniger als 31 Arbeitstage beträgt, sieht die Baustellenverordnung folgende Pflichten des Bauherrn vor:

Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 ArbSchG bei der Planung / Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator / Erstellung Unterlagen für spätere Arbeiten (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BaustellV). Diese Pflichten können auf qualifizierte Dritte übertragen werden. Der Sanierungsscoach [Sanierungskoordinator] kann diese Aufgaben daher

nur übernehmen, wenn er die persönlichen Anforderungen/Qualifikationen aus der RAB 30 des BMAS erfüllt. Diese sind:

- **Baufachliche Kenntnisse:** geprüfter Polier, Meister oder Techniker (Stufe 1); Architekt oder Ingenieur (Stufe 2) - je nach Komplexität des Bauvorhabens
- **Arbeitsschutzfachliche Kenntnisse:** Nachweisbare Kenntnisse der Arbeitsschutzvorschriften oder Qualifikation als Fachkraft für Arbeitssicherheit - mindestens 32 Lehreinheiten
- **Spezielle Koordinatorenkenntnisse:** Kenntnisse der Baustelle, Aufgaben und Pflichten des Koordinators, SiGe-Plan-Erstellung - mindestens 32 Lehreinheiten
- **Berufserfahrung:** Mindestens zwei Jahre in Planung und/oder Ausführung von Bauvorhaben; kein Akkreditierungs- oder Zertifizierungsverfahren erforderlich.”⁹

Zwischenzeitlich geht die Tendenz dahin, dass die Aufgaben des SiGeKo nicht vom Sanierungskoordinator, sondern von einer externen Person übernommen werden. Mit Blick auf eine tatsächlich sichere Baustelle erscheint der externe Blick aufgrund der Unbefangenheit und der fehlenden operativen Einbindung als vorteilhafter.

Kommunikation Nachbarschaft

Die Durchführung des 22-Tage-Sanierungssprints hat für die Nachbarschaft sowohl Vorteile als auch Belastungen. Der wesentliche Vorteil liegt in der zeitlichen Begrenzung der Baustelle. Sämtliche lärmintensiven und verkehrsrelevanten Arbeiten sind auf 22 Arbeitstage, also auf einen Zeitraum von rund fünf Wochen, konzentriert. Langwierige, sich über Monate erstreckende Baumaßnahmen werden dadurch vermieden.

Während des komprimierten Bauzeitraums kann es jedoch zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Dazu zählen insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Material- und Personenanlieferungen, baubedingte Geräuschentwicklung sowie eine insgesamt höhere Aktivität im direkten Umfeld. Diese Belastungen sind im Vergleich kürzer, treten aber in verdichteter Form auf.

Wenn während der 22-Tage-Bauphase Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, blockiert das unter Umständen den Bauverlauf. Deshalb ist eine Einbeziehung der Nachbarn in der Vorbereitungsphase notwendig.

Die Verantwortung dafür liegt bei den Hauseigentümern. Sie verteilen einen Brief an die Nachbarschaft mit Informationen über den anstehenden Sanierungssprint und laden die Nachbarn zwei bis drei Wochen vor Sanierungsbeginn zu Kaffee und Kuchen ein (siehe Anlage 3: Einladungsschreiben Nachbarschaft: Seite 62t).

Bei diesem Zusammensein ist neben den HauseigentümerInnen auch der Sanierungskoordinator anwesend. Er berichtet kurz und prägnant vom anstehenden Sanierungssprint und beantwortet organisatorische und technische Fragen.

Besonderheiten bei bewohnten Mehrfamilienhäusern

Wird der Sanierungssprint bei bewohnten Mehrfamilienhäusern umgesetzt, ist in der Vorbereitung eine intensive Kommunikation mit den BewohnerInnen unerlässlich.

⁹DENEFF, Weimer & Partner (2025) Der Sanierungsscoach im Sanierungssprint – Rechtliche Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen.

Grundsätzlich ist deshalb bei bewohnten Mehrfamilienhäusern eine längere Vorbereitungs- und Planungsphase notwendig.

Den Sanierungssprint gut kommunizieren plus gut getaktetes Umzugsmanagement

Der Sanierungssprint muss einerseits gut und ausführlich kommuniziert werden, zum anderen bedarf es eines gut getakteten Aus- und Umzugsmanagements.

Dazu sind folgende Punkte wichtig:

- Es muss rechtzeitig geklärt werden, wer für das Aus- und Umzugsmanagement verantwortlich ist. Es braucht einen zentralen Ansprechpartner / eine zentrale Ansprechpartnerin.
- 12 Wochen vor Sprintbeginn stehen Ablauf und Zeitplan des Sprints fest und es werden verfügbare Übergangsunterkünfte organisiert.
- 12 Wochen vor Sprintbeginn wird den BewohnerInnen ein persönliches Gesprächsangebot gemacht, um Umzugslogistik, Möbeltransporte, Sonderbedarfe zu klären.
- Es wird ein Kommunikationskanal für Status-Updates eingerichtet, damit alle BewohnerInnen immer aktuell informiert sind.

Materialmanagement und -logistik

Die Herausforderung: Materialvolumen versus Lagerflächen

Eine wesentliche Rahmenbedingung des Sanierungssprints ist die Lage vieler Einfamilienhäuser in gewachsenen Wohngebieten. Dort stehen nur begrenzte Außenflächen und häufig kaum geeignete Zufahrten für Anlieferung oder Zwischenlagerung zur Verfügung. Außerdem bietet jedes Grundstück andere Voraussetzungen, was eine standardisierte Materiallogistik erschwert.

Das Gesamt-Materiallagervolumen kann über feste Faktoren geschätzt werden.

Aber durch die straffe Durchführung der Baustelle muss in 22 Tagen viel Material bewegt und gelagert werden. Das Materialvolumen eines Sanierungssprints (bezogen auf die Materialien, die zwischenzeitlich gelagert werden müssen, wie Dämmstoffe, Dachziegel, Lattung, Fliesen etc.) liegt grob geschätzt bei etwa

- 0,70 m³ Materialvolumen (EFH)
- 0,55 m³ Materialvolumen (DHH)
- 0,40 m³ Materialvolumen (RMH)

pro m² Wohnfläche. Für ein freistehendes Einfamilienhaus mit rund 120 m² Wohnfläche entspricht dies einem Materialdurchsatz von rund 48 m³, der innerhalb von 22 Tagen bewegt, gelagert und verarbeitet werden muss.

Selbst bei kompakter Stapelung führt dies zu einem Lagerflächenbedarf von über 20 m², verteilt auf Innen- und Außenlager. Hinzu kommen die Flächen für die Bauschuttcontainer. Übliche Einfahrten oder Garagenzufahrten reichen dafür in der Regel nicht aus. Deshalb hat sich das Materialmanagement auf den Sanierungssprint-Baustellen als große Herausforderung herausgestellt.

Fehlende oder falsch definierte Lagerflächen können zu Verzögerungen führen

Um die Terminvorgaben des Bauzeitenplans einzuhalten, die Arbeitsabläufe sicher zu gestalten und die geforderte Qualität zu erreichen, ist eine sorgfältig abgestimmte Materiallogistik wesentlich. Fehlende oder falsch platzierte Materialien führen schnell zu Wartezeiten und damit Taktstörungen auf der Baustelle.

Mehrfamilienhaus: Materialmanagement horizontal statt vertikal

Bei der Sanierung eines Mehrfamilienhauses verschieben sich die logistischen Rahmenbedingungen. Anders als beim Einfamilienhaus wirkt dort nicht nur die absolute Wohnfläche als Faktor, sondern auch die Anzahl der Nutzungseinheiten, zusätzliche Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Technikraum, Kellerbereiche) sowie der Umfang der Sanierungsarbeiten. Lediglich die relativ kleine Dachfläche (im Verhältnis zur Wohnfläche) stellt keine zusätzliche Herausforderung für die Materiallogistik dar.

Das Gesamt-Materialvolumen kann somit beim Mehrfamilienhaus nicht mehr über einen festen Faktor pro Quadratmeter Wohnfläche überschlägig ermittelt werden, sondern es kann hierfür nur eine Bandbreite angegeben werden, die bei einem Mehrfamilienhaus bei 0,45 bis 0,60 m³ pro m² Wohnfläche liegt.

Bei einem Mehrfamilienhaus mit rund 800 m² Wohnfläche entspricht das einem Materialdurchsatz von 360 bis 480 m³, der innerhalb eines vergleichbaren Zeitraums bewegt, gelagert und verarbeitet werden muss. Selbst bei optimierter Stapelung entstehen daraus erhebliche Anforderungen an Lager-, Umschlag- und Transportflächen.

Während die Logistik beim Einfamilienhaus überwiegend horizontal organisiert wird, kommt beim Mehrfamilienhaus die vertikale Materialverteilung als kritischer Faktor hinzu. Bauaufzüge, Krane oder Transporte durchs Treppenhaus oder über vergleichsweise kleine Aufzüge werden zu den Taktgebern auf der Mehrfamilienhaus-Sanierungssprint-Baustelle. Engpässe beim Materialtransport wirken sich unmittelbar auf mehrere Gewerke und Wohneinheiten gleichzeitig aus.

Hinzu kommt, dass Mehrfamilienhäuser häufig in innerstädtischen Lagen mit eingeschränkten Anlieferzonen liegen. Temporäre Halteverbote, Just-in-time-Lieferungen und gegebenenfalls externe Zwischenlager sind daher häufig notwendig.

Wird im bewohnten Zustand saniert, steigen die Anforderungen zusätzlich durch Fluchtwegsicherung, Brandschutz, Staubschutz und klar definierte, gut erkennbare Material-Lagerzonen.

Unzureichend definierte Lagerflächen vervielfachen das Verzögerungsrisiko

Fehlende oder falsch positionierte Lagerflächen führen im Mehrfamilienhaus nicht nur zu punktuellen Wartezeiten, sondern können mehrere parallele Bauabschnitte blockieren. Deshalb ist eine abschnitts- und geschossbezogene Materialplanung mit klar definierten Pufferzonen notwendig. Digitale Mengenplanung, gewerkeübergreifende Feinabstimmung und eine präzise Taktung der Lieferungen entwickeln sich damit von einer organisatorischen Nebenaufgabe zu einem zentralen Steuerungsinstrument für die Termin-, Kosten- und Qualitätssicherheit.

Fünf Prinzipien der Materiallogistik beim Sanierungssprint

- Parallel zum Bauzeitenplan erstellt der Sanierungskordinator einen gesonderten Plan für die Materialanlieferung und -lagerung (Bauzeitenplan Materiallogistik).
- Grundsätzlich wird auf Just-in-Time-Lieferungen gesetzt, um unnötige Vorhaltemengen zu vermeiden.
- Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan wird täglich überwacht.
- Wichtige Bewegungswege für Materialanlieferungen (z.B. Dachziegel) und Entsorgung (z.B. des alten Heizöltanks) werden rechtzeitig kommuniziert.
- Verbindliche Abstimmung Baumüllentsorgung vor Baustellenbeginn.

Methoden für die Materiallogistik auf der Sanierungssprint-Baustelle

Das Ziel ist, die Materialanlieferungen und -lagerungen in der ersten Skalierungsphase des Sanierungssprints so weit wie möglich zu standardisieren. Im ersten Schritt gibt es dazu als Ergänzung zu den Bauzeitenplänen einen Materiallogistikplan (vgl. Bauzeitenplan Materiallogistik Seite 30) und den Dynamischen Baustelleneinrichtungsplan (vgl. Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan Seite 31). Insgesamt werden für jeden Sanierungssprint fünf Prinzipien der Materiallogistik empfohlen.

Bauzeitenplan Materiallogistik

Zusätzlich zu den Bauzeitenplänen der Außen- und Innenbaustelle wird vom Sanierungskordinator ein Materiallogistik-Plan erstellt. Dieser enthält sowohl die Anlieferzeiten für die Baumaterialien, als auch Zuweisungen zu jeweiligen Lagerflächen.



Ausschnitt Bauzeitenplan
Materiallogistik, Tag 2, Studentakt

Dafür werden auf der Grundlage des Grundstück-Grundrisses mindestens zwei Außenlagerflächen und angemessen große Innenlagerflächen definiert.



Ausschnitt Bauzeitenplan
Materiallogistik, Tag 2, Studentakt

Just-in-time-Lieferungen

Ein wichtiger Hebel, mit dem sich die Materiallogistik beim Sanierungssprint zuverlässig in den Griff bekommen lässt, ist die konsequente Just-in-Time-Lieferung der wesentlichen Baumaterialien. Der Sanierungskoordinator geht in der Vorbereitungsphase den Bauzeitenplan mit jedem Gewerk einzeln durch und klärt sehr konkret, an welchem Tag welches Material wirklich auf der Baustelle sein muss.

Diese Absprachen sind erstaunlich wirksam: Wenn sie zuverlässig durchgeführt werden, reduziert sich der Platzbedarf deutlich und es tauchen weit weniger „Überraschungslieferungen“ auf, die den Ablauf durcheinanderbringen.

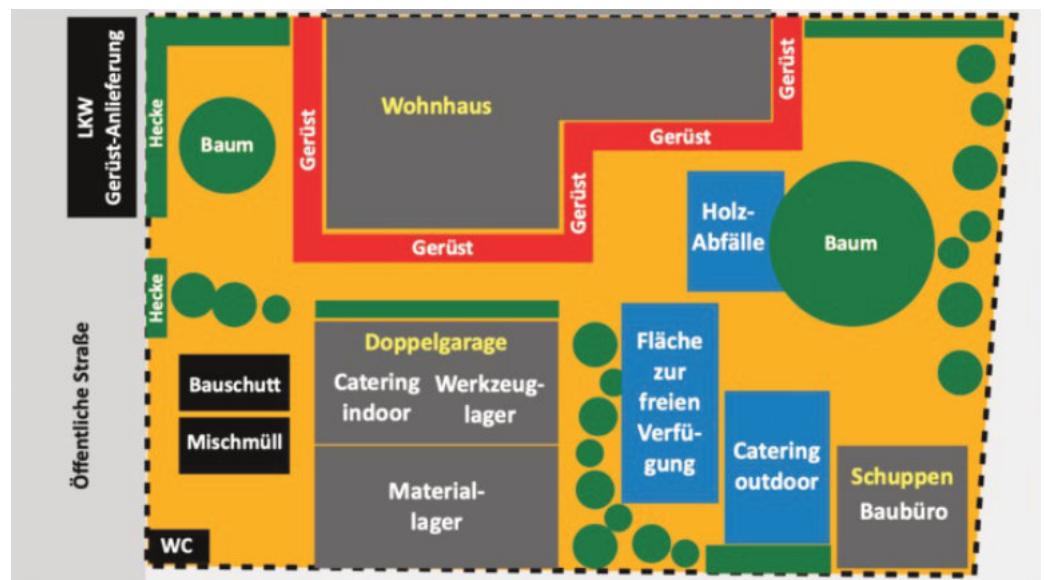
Die Erfahrungen der ersten Sanierungssprints haben allerdings auch gezeigt, dass sich Speditionen oder der Baustoffhandel nicht immer an die vereinbarten Termine halten.

Deshalb braucht es ein Instrument, mit dem der Sanierungskoordinator flexibel auf Veränderungen der Materialliefertermine reagieren kann: den Dynamischen Baustelleneinrichtungsplan.

Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan

Im Dynamischen Baustelleneinrichtungsplan wird der Grundriss des Grundstücks inklusive der Umgebungsbedingungen (öffentliche Straße, Nachbargrundstücke etc.) als Vorlage benutzt, um sinnvolle Flächen für die Anlieferung, für die Lagerung des Materials, für Müll- und Bauschutt, für den Standort der Bautoiletten und für das Baubüro zu definieren.

Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan entsteht Schritt für Schritt aus dem Takt des Bauablaufs (Bauzeitenplan) und Gesprächen zwischen dem Sanierungskoordinator und den Gewerken. Der Plan zeigt, wie sich die Baustelle im Laufe der 22 Tage verändert – wo Material liegen kann, welche Wege freibleiben müssen, wann welche Flächen geräumt sein sollten.



Der Plan wird im Austausch zwischen Sanierungskoordinator, HauseigentümerIn und den Gewerken in der Vorbereitungsphase erstellt. Eine gemeinsame Sichtung des Planes beim Kick-Off-Meeting erleichtert das Verständnis für die begrenzten Flächen und hilft, spätere Konflikte zu vermeiden.

Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan wird während des Sanierungssprints vom Sanierungskoordinator ständig mit dem Ziel überwacht, dass freie Flächen, die für eine spätere Lagerung eingeplant sind, nicht anderweitig belegt werden. Bei

Der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan visualisiert:

- wo Material in welcher Bauphase liegen darf
- wo feste Baustelleneinrichtungen wie Baubüro und Toiletten ihren Platz finden
- wo welcher Müll entsorgt wird
- welche Zonen absolut freizuhalten sind
- wie sich Verkehrswege verändern, wenn große Lieferungen eintreffen

Bedarf kann der Dynamische Baustelleneinrichtungsplan vom Sanierungskordinator nach Rücksprache angepasst werden.

Müll- und Entsorgungsmanagement

Zum Materialmanagement gehört ein durchdachtes Konzept für Baureste, -abfälle und Verpackungen. Es wird in der Vorbereitungsphase vereinbart, dass jedes Gewerk seinen eigenen Abfall verantwortet, jedoch im Rahmen eines zuvor gemeinsam vereinbarten Procederes.

Schematischer Baustelleneinrichtungsplan Tag 1

Dazu gibt es einen oder bei Bedarf zwei Bauschuttcontainer, über deren Nutzung vor-her Vereinbarungen getroffen werden.

Der Sanierungskordinator koordiniert:

- welche Reststoffe in den Bauschuttcontainer dürfen
- wer ihn wann nutzt
- wie die Kosten aufgeteilt werden
- und wann Containerwechsel stattfinden müssen.

Es soll verhindert werden, dass Materiallager und Bauabfallablagen sich gegenseitig blockieren.

Integration der Materiallogistik in Ausschreibung und Vergabe

Gerade die gleichzeitige Tätigkeit vieler Gewerke macht es erforderlich, dass die Logistikplanung nicht nur technisch, sondern auch vertraglich und kommunikativ sauber abgestimmt ist. Die Anforderungen an Materiallogistik und Baustelleneinrichtung müssen daher bereits in der Ausschreibung klar beschrieben werden. Dazu gehören:

- Kommunikation der definierten Zeitfenster für Anlieferungen (Materiallogistik-Plan)
- Kommunikation Just-in-Time-Anlieferungen
- Regelungen zur Nutzung gemeinsamer Lagerflächen (Dynamischer Baustelleneinrichtungsplan)
- Verantwortlichkeiten für die Handhabung von Material und Bauabfällen

Besonders wichtig ist die Abstimmung mit allen beteiligten Gewerken, die am Ende die Material-Taktplanung kennen, nachvollziehen und mittragen müssen. Die finale Abstimmung findet auch hierzu beim Kick-Off-Meeting statt (vgl. 2.4.1 Kick-off-Meeting Sanierungssprint, Seite 25).

Durchführung Sanierungssprint Tag 1 bis 22

Damit ein Sanierungssprint gelingt, braucht es die Kenntnis einiger strategischer Tipps und praktischer Informationen für die Durchführung, an die sich das gesamte Bauteam zuverlässig hält. Zu diesen Vorgaben gehören:

1. Klar definierte Start-Bedingungen
2. Kritische Schnittstellen und deren Lösung
3. Feste Etappenziele / Kenntnis der Meilen steine
4. Orientierung durch den Daily Performance Indicator

Klar definierte Start-Bedingungen

Folgende Bedingungen müssen vor Sanierungsbeginn an „Tag 1“ erfüllt sein:

Die Planung (bautechnisch, organisatorisch, kostenseitig) ist zu 100 Prozent abgeschlossen.

Eine Baustelle zu starten, wenn noch einzelne Punkte der Planung offen sind, ist hochgradig riskant und führt immer wieder zu unnötig hohen Kosten und zu Zeitverzögerungen. Beispiel: Es soll eine andere Badewanne eingebaut werden als man ursprünglich bemustert hat. Das kann zur Folge haben, dass im Bad die Position der Badewannenarmatur geändert werden muss. Je nach Zeitpunkt kann das bedeuten, dass etwa eine bereits beplankte Vorwandinstallation weitgehend zurückgebaut werden muss.

Fördermittel sind beantragt und bewilligt.

Förderzuschüsse werden nicht mehr bewilligt, wenn mit der Sanierung schon begonnen wurde. Es ist von elementarer Bedeutung, dass sich der Energieberater, der sich mit Fördermitteln profoundly auskennen muss, frühzeitig in die Vertragsgestaltung mit dem Handwerk einbringt. Manchmal entscheiden kleinste Formulierungen über die Bewilligung von Förderzuschüssen (Handwerker-Verträge mit „aufschiebender Wirkung“ abschließen).

Alle Handwerker nehmen am Vorbereitungstreffen etwa 4 bis 6 Wochen vor Sanierungsbeginn teil.

Dieses Treffen ist der Dreh- und Angelpunkt eines Sanierungssprints (vgl. Kapitel Kick-off-Meeting Sanierungssprint, Seite 25). Es ist mehr als nur ein geselliges Beisammensein und kommunikatives Kennenlernen. Bei diesem Treffen werden beispielsweise auch alle ungeklärten Fragen beantwortet und es werden die beiden großen Punkte „Etappenziele/Meilensteine“ und „Schnittstellen“ besprochen und detailliert abgestimmt.

Die anwesenden Handwerker erkennen: Werden diese Punkte im Vorfeld akkurat geklärt, entfallen später stundenlange Diskussionen auf der Baustelle.

Alle notwendigen Genehmigungen sind eingeholt und sicher bis „Tag 1“ erteilt.

Dieser Punkt erklärt sich selbst. Ein Baubeginn ohne Genehmigungen ist per se nicht möglich.

Wichtige Regeldetails müssen bei Baubeginn festgelegt sein.

Dazu zählen: Schnittstelle Fenster zu Fassade (siehe auch Fensterbankanschluss, zweite Dichtungsebene), Schnittstelle Fassadendämmung/Dachdämmung (Traufe plus Ortgang), Schnittstelle zweite Dichtungsebene der Außenfensterbänke, Schnittstelle Photovoltaik zu Dacheindeckung.

Der Sanierungssprint beginnt immer an einem Freitag.

Der Start eines Sanierungssprints an einem Freitag ist ein bewusst gesetzter Vorteil im Ablauf des Gesamtprozesses. Der Freitag dient als Übergangstag zwischen Vorbereitung und operativer Hochleistungsphase.

An diesem Freitag wird auf der Außenbaustelle das Gerüst gestellt, innen werden letzte Rückbauten (z.B. Heizkörper, Rohrleitungsnetz) durchgeführt und bereits erste Schlitzge gezogen. Die Gewerke Elektroinstallation, Sanitärinstallation und Heizungsbau richten an diesem Tag die Baustelle ein und orientieren sich, sodass alles für

einen unkomplizierten Start am Montag vorbereitet ist. Als Puffer für noch notwendige Rückbauten etc. dient das Wochenende.

Am darauffolgenden Montag kann der Sanierungssprint ab 07:00 Uhr ohne Anlaufverluste in den regulären Taktbetrieb übergehen. Zeitverzögerungen, improvisierte Lösungen oder kurzfristige Umplanungen zu Beginn der ersten vollen Sprintwoche werden dadurch weitgehend vermieden.

Kritische Schnittstellen

Folgende Schnittstellen werden während der Sanierung vorausschauend zusammengeführt:

Tag 3 und Tag 4: Fenster zu Fassade

Tag 4: Bad: Sanitär-/Elektroinstallation zu Trockenbau

Tag 6: Fassadendämmung zu Dachdämmung (Traufe/Ortgang): Die Fassadendämmung wärmebrückenfrei an die Aufsparrendämmung anschließen (zwei Regeldetails notwendig)

Tag 6 und Tag 7: Dachflächenfenster zu luftdichter Ebene

Tag 7: Fassadendämmung zu Fensterbänken: Ausführen der zweiten Dichtungsebene

Tag 9: Innenausbau zu Fußbodenheizung: besenreine Übergabe der Innenbaustelle am Abend, ab Tag 9 Gewerk „Fußbodenheizung...“

Tag 17, ab 15 Uhr gesamte Baustelle geschlossen: Luftdichtheitstest

Tag 18: Photovoltaik zu Dacheindeckung

Tag 22: Abschluss aller Arbeiten

Dabei sind kontinuierliche Prüfroutinen von elementarer Bedeutung (vgl. Prüfroutinen und standardisierte Prüfpläne, Seite 36).

Kenntnis der Meilensteine

Beim Sanierungssprint muss man auf folgende „Meilensteine“ besonders achten, damit die Vorgaben des Bauzeitenplans eingehalten werden können:

Tag 1 bis Tag 3: Heizungs-, Sanitär- und Elektro-Rohinstallation

Tag 2: Bau einer Gaube (falls geplant)

Tag 7: Montage der Wärmepumpe Innengerät

Tag 10: Verlegen der Fußbodenheizung

Tag 11: Verlegung Estrich

Tag 17, 15.00 Uhr: Luftdichtheitstest

Tag 18: Montage der Photovoltaik-Anlage

Tag 21: Montage der Innentüren

Tag 22, 17.00 Uhr: Übergabe an HauseigentümerIn

Orientierung durch den Daily Performance Indicator (DPI)

„Der Projektdokumentation kommt beim Sanierungssprint erhebliche Bedeutung zu, wenn die ausführenden Gewerke mittels Vertragsstrafen an den stundengetakteten Bauablaufplan gebunden werden sollen. Da der vorgesehene Zeitraum von 20 bis 30 Arbeitstagen nur wenig Spielraum für Abweichungen bietet, müssen alle wesentlichen Prozesspara-

meter dokumentiert werden, um später die Ursachen von Terminüberschreitungen identifizieren zu können.“¹⁰

Ein Instrument dafür ist der KPI „Daily Performance Indicator“. Der Daily Performance Indicator (DPI) misst die tägliche Planerfüllung in den 22 Tagen des Sanierungssprints (vgl. Daily Performance Indicator (DPI), Seite 47). Er erlaubt eine präzise Bewertung, ob das Baugeschehen im Sprint-Takt stabil bleibt.

Grundlage des DPI ist die Aufschlüsselung aller Gewerke in Arbeitsschritten pro Tag. Beim täglichen Schlussrundgang erfasst der Sanierungskoordinator die abgeschlossenen Arbeitsschritte. Auf dieser Grundlage kann sowohl für jedes einzelne Gewerk, als auch für die gesamte Baustelle der Stand der Erfüllung berechnet werden.

Werden am jeweiligen Tag 100 Prozent erreicht, sind alle vorgesehenen Prozessschritte vollständig und im geplanten Takt abgeschlossen. Ein Ergebnis im Bereich 90 bis 99 Prozent weist auf geringe, in der Regel unkritische Abweichungen hin, die meist am folgenden Tag oder an einem Puffertag ausgeglichen werden können.

Wenn das Ergebnis unter 90 Prozent liegt, ist dies ein Hinweis auf relevante Prozessstörungen. Hier ist eine systematische Ursachenanalyse erforderlich. Der Sanierungskoordinator muss gemeinsam mit den betroffenen HandwerkerInnen die Defizite (Personal, Material, Koordination, Trocknungszeiten etc.) genau identifizieren, nach Lösungen suchen und unverzüglich gegensteuern.

Die Ursachen werden kategorisiert, um sie auswertbar und vergleichbar zu machen und RED FLAGS zu identifizieren.

Mithilfe des DPI ist eine tägliche Visualisierung des Baufortschritts in übersichtlichen Grafiken möglich. Diese Grafiken unterstützen das visuelle Management auf der Baustelle: Abweichungen, Rückstände oder besonders gut laufende Gewerke werden auf einen Blick sichtbar.

Empfehlung: Zwei-Schicht-Modell

Innerhalb der Durchführung wird beim Sanierungssprint für künftige Projekte empfohlen, ein individuelles Arbeitszeitmodell mit zwei Schichten zu praktizieren, die sich überlappen.

Das entspannt den Sanierungsprozess und steigert zusätzlich noch die Produktivität. Genauer wird dieses Modell im Praxisbericht zum Sanierungssprint aus dem Jahr 2024 beschrieben:

„Die Einführung von zwei unterschiedlichen, sich überlappenden Arbeitszeitmodellen kann das hohe Tempo einer Sanierungssprint-Baustelle aufrechterhalten und gleichzeitig die Intensität der gleichzeitigen Arbeit reduzieren. Denkbar wäre die Einteilung in zwei Schichten, die sich über mehrere Stunden überschneiden.

Einige Gewerke könnten morgens um 7 Uhr mit der Arbeit beginnen und um 14 Uhr Feierabend machen. Andere Gewerke könnten die Arbeit um 10 Uhr beginnen und um 17 Uhr beenden. Zwischen 10 und 14 Uhr wären dann alle an einem Tag an einer Sanierungsbaustelle beteiligten Gewerke vor Ort, was gemeinsame Absprachen und Übergaben ermöglicht. In diese Zeit fällt auch das gemeinsame Mittagessen.

Lärm- oder staubintensive Arbeiten könnten dann auf Zeiten gelegt werden, in denen weniger Personen auf der Baustelle sind.

¹⁰ DENEFF, Weimer & Partner (2025) Der Sanierungsscoach im Sanierungssprint – Rechtliche Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen.

Die Einführung eines solchen Modells würde auch bedeuten, dass die Rüstzeiten verkürzt werden können und sich die Handwerkenden weniger gegenseitig behindern. Der frühe bzw. spätere Arbeitsbeginn kann jeweils für unterschiedliche Personengruppen oder Lebensumstände attraktiv sein. Durch die Flexibilisierung der beiden Arbeitszeitmodelle kann das Arbeitsumfeld Handwerk potenziell für mehr Menschen attraktiv werden.

Vorgesehen ist auch, dass die Arbeit in einer Schicht von ca. 7 Stunden (inkl. Mittagspause) zu einem vollen Lohnausgleich führt. Ziel ist es, dass die Handwerkenden produktiver sind als auf einer herkömmlichen Baustelle und somit in kürzerer Zeit mehr leisten. Diese Leistung soll entsprechend honoriert werden. Denkbar ist auch die Zahlung von Prämien bei schneller – aber vor allem: erledigter – Arbeit. Schließlich ist die Einführung eines solchen Arbeitszeitmodells optional. Die an einer Sanierungssprint-Baustelle beteiligten Handwerksbetriebe können sich intern, untereinander und mit dem Sanierungsscoach [Sanierungskoordinator] abstimmen, ob sie dieses Modell ausprobieren und etablieren wollen.”¹¹

Prüfroutinen und standardisierte Prüfpläne

Prüfroutinen

Die Umsetzungsgeschwindigkeit des Sanierungssprints erfordert ein außergewöhnlich dichtes Netz an Prüfroutinen. Nur wenn Mängel frühzeitig erkannt werden und in der Folge unmittelbar behoben werden, lässt sich verhindern, dass basierend auf Baumängeln weitergebaut wird oder zeitkritische Folgegewerke aus dem 22-Tage-Takt geraten. Deshalb werden die Prüfschritte bewusst in die tägliche Taktung integriert – und bilden ein zentrales Element der Qualitätssicherung.

In den ersten Tagen des Sprints – also in der Phase, in der die entscheidenden Vorleistungen für fast alle weiteren Gewerke gelegt werden und das Bauteam noch in der Einarbeitungsphase ist – ist die Prüfintensität besonders hoch.

Durch klare Routinen und feste Uhrzeiten entsteht Planungssicherheit für alle Beteiligten – vom Gewerk bis zur Bauleitung. Jede Abweichung wird dokumentiert, priorisiert und, wenn notwendig, noch am selben Tag behoben.

Im Fokus der Prüfungen stehen:

- Luftdichtheit und Anschlüsse (kritische Schnittstellen der Gebäudehülle)
- Schnittstellenqualität zwischen einzelnen, genau definierten Gewerken
- Trocknungsprozesse (Spachtelung, Abdichtungen, Estrich)
- Materialverfügbarkeit und ordnungsgemäße Einbaudokumentation

Standardisierte Prüfpläne

Zusätzlich zu den täglichen Prüfroutinen kommen standardisierte Prüfpläne zum Einsatz, die als verbindlicher Bestandteil der Qualitätssicherung dienen.

¹¹ Ingenieurbüro Ronald Meyer, DENEFF, Agora Energiewende (2024). Der Sanierungssprint. Wie ein innovatives Konzept den Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern auflösen kann. Ein Praxisbericht.

Tägliche Prüfroutinen – Ablaufmodell

Tag 1 bis 4 (Intensivphase): 3 × tägliche Statusdokumentation

1. 7 Uhr: Frühbesprechung

- Kurzbriefing, Kommunikation Tages-Etappenziel
- Sichtkontrolle der am Vortag übergebenen Arbeitsbereiche (bzw. am Tag 1 Auftaktbriefing)

2. 11-Uhr-Rundgang: Etappenziele überprüfen

- Prüfung, ob Tagesziele erreichbar sind
- Überwachung kritischer Vorleistungen
- Sofortmaßnahmen einleiten

3. Tagesende – Schlussrundgang

- Dokumentation der Tagesleistung / DPI ausfüllen
- Eintragung ins digitale Bautagebuch
- Analyse Abweichungen und Maßnahmen für den Folgetag

Ab Tag 5 (Stabilisierungsphase): 2 × tägliche Statusdokumentation

1. 7 Uhr: Frühbesprechung

- Kommunikation des Etappenziels für den Tag
- Abgleich der notwendigen Schnittstellen

2. Tagesende – Schlussrundgang

- Dokumentation der Tagesleistung / DPI ausfüllen
- Eintragung ins digitale Bautagebuch
- Analyse Abweichungen und Maßnahmen für den Folgetag

Es gibt zwei Arten von standardisierten Prüfungen:

Zum einen handelt es sich um Prüfpläne, die sich auf jene Bauteile und Ausführungs-details fokussieren, die erfahrungsgemäß eine erhöhte Fehleranfälligkeit aufweisen. Dazu zählen vor allem die Umsetzung der luftdichten Ebene und die bekannten Schnittstellen zwischen einzelnen Gewerken. Die gezielten Sicht- und Funktionsprüfungen tragen dazu bei, typische Ausführungsfehler frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Zum anderen umfassen die standardisierten Prüfungen formale technische Abnahmen, die über eine reine Qualitätskontrolle hinausgehen. Diese Prüfungen haben abnahmerelevanten Charakter, sind Grundlage für die Freigabe nachfolgender Arbeitsschritte und bilden zugleich einen wichtigen Bezugspunkt für den Zahlungsplan.

Folgende Prüfungen sind beispielhaft notwendig:

TAG 1: Fortlaufende sicherheitsrelevante Prüfung

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/SiGeKo/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Wird der gesamte Sanierungsablauf entsprechend dem vorliegenden SiGe-Plan durchgeführt?
- Abnahme Gerüst

TAG 2: Baurechtliche Prüfung Gaubenbau

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Wurden neue Gauben exakt nach den Plänen der Baugenehmigung errichtet?

TAG 2: Fortlaufende Prüfung der eingebauten Dämmstoffe im Dach

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Werden alle Dämmstoffe entsprechend der energetischen Berechnung und entsprechend der Anforderungen der Fördermittelgeber eingebaut?

TAG 3: Fortlaufende Sichtprüfung der luftdichten Ebene im Dachgeschoss

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sind augenscheinliche Beschädigungen (Risse, Löcher, Schnitte) der luftdichten Folie bzw. OSB-Platte vorhanden?
- Überprüfung der Klebeanschlüsse im Bereich der Folienstöße

TAG 3: Fertigstellung der Kellerdeckendämmung inkl. Spachtelung vor Montage der Elektrokabel und Sanitär-/Heizungsleitungen

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Abnahme der gespachtelten Oberfläche

TAG 3: Fertigstellung der Rohinstallation Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Zahlungsrelevante Zwischenabnahme

TAG 4: Fortlaufende Prüfung der eingebauten Dämmstoffe an der Fassade

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Werden alle Dämmstoffe entsprechend der energetischen Berechnung und entsprechend der Anforderungen der Fördermittelgeber eingebaut?

TAG 4: Sichtprüfung von innen der gefährdeten Bereiche der luftdichten Ebene im Mauerwerk

Verantwortlich: Sanierungskoordinator mit ausführenden Unternehmen

- Wurden an der Innenseite der Außenwände luftdichte Leerdosen eingesetzt?
- Wichtig ist es, auch nicht zugängliche Bereiche auf Luftdichtheit zu prüfen, wie etwa unverputzte Bereiche der Giebelwände im abgestellten Drempelbereich oder die Holzbalkenaufleger innerhalb einer Holzdeckenkonstruktion
- Prüfung des rohen Mauerwerks hinter der Vorwandinstallation in den Bädern

TAG 6: Fertigstellung Fenstertausch. Fertig für Innenputz und Fassadendämmung

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Funktionsprüfung
- Wurde bei bodentiefen Fenstern die gesetzlich vorgeschriebene Absturzsicherung montiert oder wird diese später montiert? Evtl. Provisorium für die Bauphase montieren.
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 6: Sichtprüfung Fugenbild und zweite Dichtungsebene Wärmedämmverbundsystem

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführender Fassadenfirma

- Sind die Dämmplatten im Versatz verlegt?
- Gibt es Kreuzfugen?
- Gibt es offene Fugen bis 5 mm Breite?
- Gibt es Fugen über 5 mm Breite?
- Gibt es Dämmplattenabplatzungen?
- Ist die zweite Dichtungsebene im Fensterbereich korrekt vorbereitet?

TAG 7: Druckprobe Sanitär

Verantwortlich: Sanitärinstallateur

- Druckprobe Frischwasserleitungen – insbesondere Kellerstation, Etagenverteiler, Wandabgänge

TAG 8: Luftdichte Anbindung der Dachflächenfenster, Gauben- und Giebelwände lückenlos überprüfen

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführendem Dachdeckerbetrieb

- Dachflächenfenster: Abgleich luftdichter Anschluss mit der Montageanleitung des Herstellers
- Gauben- und Giebelwände: Abgleich luftdichter Anschluss mit individuellem Regeldetail Maßstab mindestens 1:10

TAG 9: Sichtprüfung korrekte Fertigstellung der Innenputzarbeiten

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Haben alle Oberflächen die vereinbarte Qualität?
- Sind die Innenputzarbeiten abgeschlossen (Trocknungszeiten – Besonderheit: Sprintprodukte mit kurzen Abbindezeiten)

TAG 9: Überprüfung der vollständigen Räumung der Innenbaustelle zur Vorbereitung Tag 10 und 11 (Fußbodenheizung und Estrich)

Verantwortlich: Sanierungskoordinator

- Sichtprüfung: Sind alle Materialien, Werkzeuge und Abfälle aus dem Haus geräumt, so dass die Böden vollständig frei und besenrein sind.

TAG 10: Korrekte Fertigstellung der Fußbodenheizung

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sind alle Leitungen augenscheinlich richtig verlegt?
- Aussparungen bspw. unter künftigen Küchenschränken oder anderen kritischen Bereichen
- Prüfung auf Dichtheit
- Kann am nächsten Tag der Estrich kommen?
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 11: Beginn Estricharbeiten

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Wird der Estrich in der richtigen Rezeptur eingebracht (Beschleuniger)?
- Kann der Estrich bei Bedarf später aufgeheizt werden?

TAG 12: Abnahme Estrich

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Unebenheiten in der Oberfläche?
- Rissbildung?
- Oberflächenqualität?
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 16: Abnahme Dach

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung und Dachdecker-betrieb

- Sichtprüfung korrekte Verlegung der Dachpfannen
- Prüfen der Sturmklammern
- Prüfen Schnittstellen zur Fassadendämmung
- Überprüfung, ob die Schnittstellen zu Gauben- und Dachflächenfenster regendicht und optisch akzeptabel ausgeführt wurden
- korrekter Anschluss der Entlüftungsziegel
- Check Gefälle Regenrinne
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 17: Fertigstellung Einbau der Haustür

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung, optische Mängel?
- Funktionsprüfung
- Schutz vor Beschädigung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 17: Fertigstellung Abdichtung Nassbereich in Bad und Gäste-WC

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung, optische Mängel?
- Vergleich mit Planung. Sind alle Flächen korrekt abgedichtet (Manschetten, Fugendichtungsbänder)?

TAG 17: Luftdichtheitstest

Verantwortlich: extern mit Energieberater, Sanierungskoordinator anwesend

- standardisiertes Verfahren zur Messung der Luftdichtheit eines Gebäudes
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 19: Abnahme PV-Anlage inkl. Batteriespeicher

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Funktionsprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 20 vor, während und nach Gerüstabbau: Abnahme Fassadendämmung

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung Oberfläche/Oberputz – Anstrich korrekt?
- Überprüfen der Schnittstelle zum Dach
- Gibt es Verschmutzungen (Mörtelanhaftung) an Fenstern, Fensterbänken, Regenrinne?
- Sind die Löcher der Gerüstanker verschlossen (mit Kappen oder Oberputz)

TAG 21: Hydraulischer Abgleich

Verantwortlich: Heizungsbauer

- standardisiertes Verfahren zur Optimierung der Heizungsanlage, um eine gleichmäßige Wärmeverteilung in den Räumen zu gewährleisten

TAG 21: Inbetriebnahme Wärmepumpe

Verantwortlich: Heizungsbauer

- Inbetriebnahme der Wärmepumpe gemäß Herstellerangaben
- Protokoll der Inbetriebnahme erstellen
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Elektroinstallation

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Funktionsprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Sanitärinstallation

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Funktionsprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Fliesenarbeiten im Bad und Gäste-WC

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Heizungsinstallation

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Funktionsprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Bodenbeläge

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Ebenheitsmessung mit Richtlatte
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Innentüren

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Funktionsprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

TAG 22: Abnahme Malerarbeiten

Verantwortlich: Sanierungskoordinator/bauleitende Bauherrenvertretung mit ausführenden Unternehmen

- Sichtprüfung
- Zahlungsrelevante Abnahme

Motivation und Kommunikation als Prozessdimension

Motivationsphasen

Die Baubranche steht an einem Wendepunkt. Gleichzeitig stößt der Sanierungssprint – wie jedes innovative Konzept – auf Vorbehalte und Skepsis. Diese beruhen weniger auf fachlichen Gegenargumenten als vielmehr auf fehlender praktischer Erfahrung und den damit verbundenen psychologischen Hemmnissen gegenüber veränderten Abläufen.

Umso wichtiger sind gerade in der ersten Skalierungsphase die angemessene Kommunikation und Motivation der Beteiligten. Der Sanierungskoordinator muss die HandwerkerInnen nicht nur durch Prozesse führen, sondern auch durch Veränderung.

Er braucht gute Argumente, um das „Das haben wir noch nie so gemacht ...“ zu entkräften und die Beteiligten von der Sinnhaftigkeit des Sanierungssprints für das Handwerk und für die BauherrInnen zu überzeugen, bestenfalls sogar für den Sanierungssprint im Vorfeld zu begeistern.

Eine wichtige Aufgabe des Sanierungskoordinators ist es, in der Anfangsphase jedes Projektes eine Verbindlichkeit über den Ablauf des Sanierungssprints mit den BauherrInnen und allen Gewerken herzustellen und alle Beteiligten für die taktgemäße Umsetzung des Sprints zu motivieren.

Im Verlauf der Umsetzung vermittelt der Sanierungskoordinator auch zwischen den Gewerken und führt bei Bedarf ein Konfliktmanagement zwischen Beteiligten mit unterschiedlichen Interessen, Arbeitsweisen und Erwartungen durch.

Die Aufgaben des Sanierungskoordinators im Bereich der Kommunikation sind:

- Verbindlichkeit herstellen
- für eine verlässliche, durchgängige Motivation aller Projektbeteiligten sorgen
- gewerkeübergreifende Kommunikation unterstützen
- Konflikte moderieren und konstruktiv lösen

Die Erfahrungen aus den ersten Sanierungssprints zeigen, dass es vier wesentliche Motivationsphasen beim Sanierungssprint gibt. Diese Phasen unterscheiden sich in ihrer Dynamik und stellen verschiedene Anforderungen an den Sanierungskoordinator.

Vorbereitungsphase: Verständigung, Verbindlichkeit, Teambildung

In der Vorbereitungsphase eines Sanierungssprints entscheidet sich, ob die Taktung bei der Durchführung der Sanierungssprint-Baustelle Bestand haben kann. Deshalb gehört zur Ausschreibung mehr als nur ein Leistungsverzeichnis: Schon dort wird der Takt-Readiness-Score (vgl. Takt Readiness Score (TRS), Seite 58) abgefragt, und der Bauzeitenplan liegt den Unterlagen bei. Die Handwerksbetriebe sollen früh erkennen, dass sie sich nicht auf ein übliches „Wir schaffen das schon irgendwie“ einlassen, sondern auf ein eng getaktetes Verfahren, bei dem jeder Schritt auf den vorhergehenden aufsetzt.

Im Anschluss folgt das Gespräch des Sanierungskoordinators mit den Betrieben. Dieses Gespräch hat weniger den Charakter einer klassischen Auftragsverhandlung, sondern eher den eines Verständnistests:

Motivationsphasen beim Sanierungssprint

- Vorbereitungsphase: Verständigung, Verbindlichkeit, Teambildung
- High-Performance-Start – Tag 1 bis 4
- Zwischentief – Tag 12 bis 14
- Endspurt – Tag 20 bis 22

Weiß das Unternehmen, was ein Sanierungssprint bedeutet?

Wie organisiert es seine Teams, wenn Stunden statt Wochen zählen?

Diese Klärung im Vorfeld verhindert spätere Missverständnisse und schafft zugleich eine gewisse Aufbruchstimmung. Bei bisherigen Sanierungssprints hat sich gezeigt, dass viele Betriebe positiv reagieren, wenn sie merken, dass sie Teil einer besonders präzisen und gut geplanten Baustelle sind.

Damit dieses Verständnis verbindlich bleibt, wird der Bauzeitenplan zum festen Bestandteil des Bauvertrags. Das ist nicht nur juristische Absicherung, sondern auch ein Signal: Wir meinen die Taktung ernst – und wir trauen euch zu, sie einzuhalten.

Ein letzter Baustein ist das gemeinsame Vorbereitungstreffen aller Beteiligten. Es dient nicht nur der technischen Abstimmung, sondern auch dem Kennenlernen und dem Formen der Gruppe (vgl. Kick-off-Meeting Sanierungssprint, Seite 25). In diesem Rahmen lässt sich die gemeinsame Aufgabe noch einmal bewusst machen: Wenn ein Gewerk aus dem Takt gerät, verliert das gesamte Team an Boden. Umgekehrt: Wenn alle das Prinzip verstanden haben und motiviert starten, kann der Sanierungssprint erfolgreich durchgeführt werden.

High-Performance-Start – Tag 1 bis 4

Die zweite Motivationsphase – die ersten vier Tage des Sanierungssprints – gehört erfahrungsgemäß zu den intensivsten Momenten eines ganzen Projekts. In dieser Zeit verdichtet sich trotz Bauzeitenplan auf der Innenbaustelle alles: Viele Gewerke arbeiten zur selben Zeit im Gebäude; im meist engen Treppenhaus kreuzen sich ständig ihre Wege. Auch sonst ist viel los: Schlitze werden gezogen, Leitungen vorbereitet, Kernbohrungen durchgeführt – ein akustisch wie organisatorisch herausfordernder Abschnitt. In manchen Sanierungssprints waren bis zu zwanzig HandwerkerInnen parallel im Gebäude unterwegs. Das verlangt einen hohen Grad an Aufmerksamkeit füreinander und eine klare Abstimmung.

In diese Zeit fallen die wichtigsten gewerkeübergreifenden Schnittstellen: Elektro, Heizung und Sanitär müssen sich eng abstimmen, Trockenbau, Elektro und Sanitär greifen ineinander, ebenso Dach, Fenster und Fassade. Der Sanierungskoordinator muss unterstützen, damit alle Gewerke kooperativ agieren. Sichtprüfungen – etwa zur luftdichten Ebene – sind in dieser frühen Phase entscheidend, denn Fehler, die jetzt übersehen werden, ziehen sich durch den gesamten Sprint.

Der Sanierungskoordinator steht in diesen ersten Tagen mitten im Geschehen. Er hält den Überblick, entschärft Konfliktpunkte, vermittelt zwischen Gewerken und sorgt dafür, dass Entscheidungen schnell getroffen werden. Manche Teammitglieder reagieren anfangs empfindlich auf den hohen Geräuschpegel oder die vielen Personen im Haus. Hier braucht es ein wachsames Auge, klare Worte und manchmal einfach eine kurze Atempause.

Motivatorisch geht es in Phase 2 vor allem darum, dass sich die Gruppe findet und zum eingeschworenen Team wird: Ein gemeinsames Arbeitsklima aufzubauen, Ziele sichtbar zu machen und zu vermitteln, dass jede und jeder ein wichtiger Teil des Gesamterfolgs ist, stehen ganz oben auf der Agenda. Wer gut durch diese ersten vier Tage kommt, legt den Grundstein für einen reibungslosen Fortgang des Sprints.

Wenn Handwerker-Netzwerke oder Generalunternehmer mit ihren Teams in die Skalierung gehen und regelmäßig Sanierungssprint-Baustellen durchführen, wird diese erste Phase durch die gewonnene Routine einfacher und problemloser ablaufen.

Zwischentief – Tag 12 bis 14

Die Tage 12 bis 14 haben einen ganz eigenen Charakter. Nach zwei intensiven Wochen, in denen die Innengewerke konsequent auf das Verlegen der Fußbodenheizung (Tag 10) und den Estrich (Tag 11) hingearbeitet haben, wirkt die Baustelle zunächst ungewohnt ruhig. Diese technische Zwangspause führt in der Praxis häufig dazu, dass ein Stück Schwung verloren geht. Viele Teams schalten unbewusst einen Gang herunter, zugleich kommen mit den neuen Ausbaugewerken (Maler, Bodenleger, Tischler) neue Akteure hinzu.

Gerade in dieser Phase braucht die Baustelle einen bewussten Impuls. Der Sanierungssprint-Spirit muss wieder geweckt werden. Jetzt ist der Sanierungskoordinator gefordert: Präsenz zeigen, Orientierung geben, den Teamgeist wieder anheben. Ziel ist, das Tempo nach dem „Estrich-Stillstand“ zügig aufzunehmen und alle Beteiligten erneut auf den gemeinsamen Takt einzuschwören.

Endspurt – Tag 20 bis 22

In den letzten drei Tagen des Sanierungssprints spüren die meisten Beteiligten, dass das Ziel greifbar ist, und arbeiten mit spürbarem Ehrgeiz daran, den Sprint sauber und pünktlich abzuschließen.

Gleichzeitig steigt in dieser Phase die Fehleranfälligkeit: Jetzt sind wieder viele Gewerke parallel im Haus, jeder setzt letzte Handgriffe, und Kleinigkeiten entscheiden darüber, ob das Ergebnis wirklich stimmig wird.

Gerade jetzt braucht es eine klare Führung. Der Sanierungskoordinator hält die Fäden zusammen, gibt Prioritäten vor und sorgt dafür, dass die Motivation nicht in Hektik umschlägt. Dazu gehört auch, die Qualität im Blick zu behalten und letzte Abstimmungen bewusst zu koordinieren.

Wichtig ist auch: Die Baustelle, das sanierte Haus soll auch ordentlich hinterlassen werden. Ein strukturierter Abschluss mit sauberer Baustelle, dokumentierten Restpunkten und einem sichtbaren „Wir sind durch“ stärkt das gemeinsame Erfolgserlebnis und rundet den Sanierungssprint – auch als Motivation für mögliche Folgeprojekte – ab.

Gemeinsames Mittagessen

In vielen Branchen ist es üblich, dass die Belegschaft zu festen Zeiten gemeinsam Pausen machen.

Auf einer herkömmlichen Sanierungsbaustelle ist dies jedoch eher nicht der Fall. Anders beim Sanierungssprint: Dort treffen sich alle HandwerkerInnen täglich um 12 Uhr zum gemeinsamen Mittagessen. Die Voraussetzungen dafür schaffen die HauseigentümerInnen in Absprache mit dem Sanierungskoordinator.

Diese gemeinsamen Mittagessen haben sich auf den ersten Sanierungssprint-Baustellen enorm bewährt. Sie wirken sich positiv auf das Kennenlernen und den Teamgeist aus und ermöglichen Absprachen über anstehende Arbeiten, Schnittstellen etc.

GEMEINSAMES MITTAGESSEN

Verantwortlich: BauherrIn in Abstimmung mit Sanierungskoordinator

- Organisation ausreichender Sitz- und Tischflächen
- Abstimmung mit Sanierungskoordinator über jeweilige Anzahl der anwesenden HandwerkerInnen
- Anlieferung Mittagessen täglich 12 Uhr

Optionen Organisation Mittagessen

- Lieferdienst
- Restaurant
- Großküche / „Essen auf Rädern“
- Schnellimbiss/Metzgerei

Kapitel



Instrumente des Sanierungssprints

Key Performance Indicators (KPIs)

Daily Performance Indicator (DPI)

Der KPI „Daily Performance Indicator“ misst die tägliche Planerfüllung in den 22 Tagen des Sanierungssprints. Er erlaubt eine präzise Bewertung, ob das Baugeschehen im Sprint-Takt stabil bleibt.

Grundlage des DPI ist die Aufschlüsselung aller Gewerke in Arbeitsschritten pro Tag. Beim täglichen Schlussrundgang erfasst der Sanierungskordinator die abgeschlossenen Arbeitsschritte. Auf dieser Grundlage kann sowohl für jedes einzelne Gewerk, als auch für die gesamte Baustelle der Stand der Erfüllung berechnet werden.

Werden am jeweiligen Tag 100 Prozent erreicht, sind alle vorgesehenen Prozessschritte vollständig und im geplanten Takt abgeschlossen. Ein Ergebnis im Bereich 90 bis 99 Prozent weist auf geringe, in der Regel unkritische Abweichungen hin, die meist am folgenden Tag oder an einem Puffertag ausgeglichen werden können. Wenn das Ergebnis unter 90 Prozent liegt, ist dies ein Hinweis auf relevante Prozessstörungen. Hier ist eine systematische Ursachenanalyse erforderlich. Der Sanierungskordinator muss gemeinsam mit den betroffenen Handwerkern die Defizite (Personal, Material, Koordination, Trocknungszeiten etc.) genau identifizieren, nach Lösungen suchen und unverzüglich gegensteuern.

Bewertungsskala:

100 %: alles im Plan oder sogar leicht voraus.

90-99 %: geringe Abweichung, tolerierbar bei kleineren Störungen

< 90 %: kritische Abweichung, erfordert Ursachenanalyse

Die Ursachen werden kategorisiert, um sie auswertbar und vergleichbar zu machen und RED FLAGS zu identifizieren.

Kategorien Ursachen für Störungen:

- Fehlende oder fehlerhafte Bestandsaufnahme
- Materiallieferung verspätet / unvollständig
- Wetterbedingte Verzögerung (Außenbaustelle)
- Schnittstellenkonflikt zwischen Gewerken
- Ausfall von Schlüsselpersonal
- Qualitätsprobleme bei der Ausführung
- Unklare Verantwortlichkeiten / Rollenüberschneidungen
- Unerwartete Substanzschäden (Feuchte, Statik)
- Ungenügend abgestimmte Haustechnik-Planung
- Fehlende Zwischenabnahmen / fehlendes Monitoring
- Überlastung Bauherr / Nutzerkommunikation
- Abweichung bei Trocknungs- oder Aushärtungszeiten
- Nicht standardisierte Nachunternehmer
- Kommunikationsstörung zwischen Sanierungskoordinator und Gewerken
- Anwohner- oder Umweltkonflikte

Umsetzung: DPI kann als Excel-Tabelle (schnell umsetzbar) oder als digitales Tool (kontinuierlich wachsende Datengrundlage, systematische Ursachenanalyse für Störungen, Red Flag Info) erstellt werden.

In beiden Varianten wird eine tägliche Visualisierung des Baufortschritts in übersichtlichen Grafiken angeraten.

Diese Grafiken unterstützen das visuelle Management auf der Baustelle: Abweichungen, Rückstände oder besonders gut laufende Gewerke werden auf einen Blick sichtbar.

Sanierungssprint-Baustellen werden so vergleichbar, was die Skalierung beschleunigt.

Tag 1

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Gerüstbau Gerüstaufbau: x m²	1 Arbeitsschritt		
Elektroinstallation Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Flure/Trep- penhaus Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Gäste WC Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Wohnzimmer Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Küche Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 1 Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 2 Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 3 Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Masterbad Schutt entfernen und Baustelle säubern	9 Arbeitsschritte		
Sanitärinstallation Rückbau altes Rohrleitungsnetz Deckendurchbrüche Fallrohre legen	3 Arbeitsschritte		
Heizunginstallation Rückbau altes Rohrleitungsnetz Rückbau alter Heizkörper Masterbad Rückbau alter Heizkörper Zimmer 1 Rückbau alter Heizkörper Zimmer 2 Rückbau alter Heizkörper Zimmer 3 Rückbau alter Heizkörper Gäste-WC, sonstige Rückbau alter Heizkörper Wohnzimmer Rückbau alter Heizkörper Küche Schutt entfernen und Baustelle säubern	9 Arbeitsschritte		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Kellerdeckendämmung 50 % der Gesamtfläche	1 Arbeitsschritt		

Tag 2

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
Fenster/Haustür Laibungen und Brüstungen bearbeiten	1 Arbeitsschritt	
Dach Dachfläche 1 Rückbau Dachpfannen Dachfläche 1 Rückbau Lattung Dachfläche 1 Rückbau alte Dämmung (sofern vorhanden) Regenfolie bereitlegen	4 Arbeitsschritte	
Dach spezial Holzbau neue Dachgaube 60 %	1 Arbeitsschritt	
Fassadendämmung Fassade schleifen und reinigen: x m²	1 Arbeitsschritt	
Elektroinstallation Kabel legen Flure/Treppenhaus Kabel legen Wohnzimmer Kabel legen Küche Kabel legen Zimmer 1 Kabel legen Zimmer 2 Kabel legen Zimmer 3	6 Arbeitsschritte	
Sanitärinstallation Steigleitungen legen Etagenverteiler installieren Zuleitungen legen 40 % Entwässerung legen 40 % Vorwandinstallation 40 %	5 Arbeitsschritte	
Heizungsinstallation Steigleitungen legen Etagenverteiler legen EG Etagenverteiler legen 1. OG Etagenverteiler legen DG	4 Arbeitsschritte	
Maler/Stuckateur-Arbeiten Kellerdeckendämmung 50 % der Gesamtfläche	1 Arbeitsschritt	
Trockenbau Unterkonstruktion Trockenbau-Trennwände Einseitig beplanken	2 Arbeitsschritte	

Tag 3

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Fenster/Haustür Fenster montieren 60 %	1 Arbeitsschritt		
Dach Dachfläche 1: Zwischensparrendämmung Dachfläche 1: luftdichte Ebene Dachfläche 2: Rückbau Dachpfanne Dachfläche 2: Rückbau Laeung Dachfläche 2: Rückbau Dämmung	5 Arbeitsschritte		
Dach spezial Holzbau neue Dachgaube 40 %	1 Arbeitsschritt		
Fassadendämmung Grundierung: x m²	1 Arbeitsschritt		
Elektroinstallation Kabel legen Masterbad Kabel legen, Gäste-WC Sonstige Kabel legen	3 Arbeitsschritte		
Sanitärinstallation Zuleitungen legen 60 % Entwässerung legen 60 % Vorwandinstallation 60 %	3 Arbeitsschritte		
Heizungsinstallation Puffer			
Maler/Stuckateur-Arbeiten Heizraum spachteln	1 Arbeitsschritt		
Trockenbau Innenwanddämmung Trennwände Zweite Beplankungsebene Trennwände	2 Arbeitsschritte		

Tag 4

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Fenster/Haustür Fenster montieren 40 %	1 Arbeitsschritt		
Dach Dachfläche 1: Aufsparrendämmung (inkl. zweite Dichtungsebene) Dachfläche 2: Zwischensparrendämmung Dachfläche 2: luftdichte Ebene	3 Arbeitsschritte		
Fassadendämmung Puffer			
Elektroinstallation Sonstige Kabel legen Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %	2 Arbeitsschritte		
Sanitärinstallation Kellerstation sonstige Leitungen und Rohre 50 %	2 Arbeitsschritte		
Heizungsinstallation Puffer			
Maler/Stuckateur-Arbeiten Schlitze schließen 50 % Wände verputzen 20 %	2 Arbeitsschritte		
Trockenbau Beplankung Dachschräge 25 % Bad Trockenbau komplet Gäste-WC Trockenbau komplett	3 Arbeitsschritte		

Tag 5

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
Fenster/Haustür Puffer		
Dach Dachfläche 1: Lattung Dachfläche 2: Aufsparrendämmung (inkl. zweite Dichtungsebene)	2 Arbeitsschritte	
Fassadendämmung Fensteranschlussprofile Dämmplatten kleben 20 %	2 Arbeitsschritte	
Elektroinstallation Sonstige Kabel legen Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %	2 Arbeitsschritte	
Sanitärinstallation Kellerstation sonstige Leitungen und Rohre 50 % Besenrein aufräumen / Vorbereitung Fußbodenheizung	3 Arbeitsschritte	
Heizungsinstallation Puffer		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Schlitze schließen 50 % Wände verputzen 20 %	2 Arbeitsschritte	
Trockenbau Beplankung Dachschräge 30 %	1 Arbeitsschritt	

Tag 6

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
Dach Dachfläche 2: Lattung Dachfläche 1: Regenrinne montieren Montage Dachflächenfenster 50 %	3 Arbeitsschritte	
Fassadendämmung Dämmplatten kleben 80 %	1 Arbeitsschritt	
Elektroinstallation Sonstige Kabel legen Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %	2 Arbeitsschritte	
Maler/Stuckateur-Arbeiten Wände verputzen 40 %	1 Arbeitsschritt	
Trockenbau Beplankung Dachschräge 45 %	1 Arbeitsschritt	

Tag 7

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Dach Dachfläche 2: Regenrinne montieren Montage Dachflächenfenster 50 %	2 Arbeitsschritte		
Fassadendämmung Dämmplaten dübeln Gewebewinkel setzen	2 Arbeitsschritte		
Elektroinstallation Sonstige Kabel legen Verteiler-/Sicherungsschrank 25 % Besenrein aufräumen / Vorbereitung Fußbodenheizung	3 Arbeitsschritte		
Heizungsinstallation Montage Wärmepumpe Innengerät plus Zubehör 50 %	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Wände verputzen 20 % Besenrein aufräumen / Vorbereitung Fußbodenheizung	2 Arbeitsschritte		
Trockenbau Spachteln und Schleifen alle Flächen 50 %	1 Arbeitsschritt		

Tag 8

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Dach Dachfläche 1: eindecken	1 Arbeitsschritt		
Fassadendämmung Armierungsputz auftragen	1 Arbeitsschritt		
Heizungsinstallation Montage Wärmepumpe Innengerät plus Zubehör 50 % Besenrein aufräumen / Vorbereitung Fußbodenheizung	2 Arbeitsschritte		
Trockenbau Spachteln und Schleifen alle Flächen 50 % Besenrein aufräumen / Vorbereitung Fußbodenheizung	2 Arbeitsschritte		

Tag 9

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Dach Dachfläche 2: eindecken	1 Arbeitsschritt		

Tag 10

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
-------------------------	------	---

Dach

Puffer (bis Tag 17)

Heizungsinstallation

Fußbodenheizung x m²

Aufheizstation für Estrich vorbereiten

2 Arbeitsschritte

Tag 11

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
-------------------------	------	---

Estrich

Estrich legen x m²

1 Arbeitsschritt

Tag 12

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
-------------------------	------	---

Maler/Stuckateur-Arbeiten

Spachteln von Decken und Wänden Küche

Spachteln von Decken und Wänden Masterbad

2 Arbeitsschritte

Tischlerarbeiten

Fensterbänke innen setzten Wohnzimmer

Fensterbänke innen setzen Zimmer 1

Fensterbänke innen setzen Zimmer 2

Fensterbänke innen setzen Zimmer 3

Sonstige Fensterbänke setzen

5 Arbeitsschritte

Tag 13

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in % STÖR-Ursachen
-------------------------	------	---

Fassadendämmung

Grundierung Oberputz: x m²

1 Arbeitsschritt

Maler/Stuckateur-Arbeiten

Spachteln von Decken und Wänden Wohnzimmer

Spachteln von Decken und Wänden Zimmer 1

Spachteln von Decken und Wänden Zimmer 2

3 Arbeitsschritte

Trockenbau

Spachteln Trockenbauwände

1 Arbeitsschritt

Tag 14

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Fassadendämmung Oberputz: x m²	1 Arbeitsschritt		
Heizungsinstallation Zementestrich aufheizen	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Spachteln von Decken und Wänden Zimmer 3 Spachteln Treppenhaus / Flure	2 Arbeitsschritte		
Trockenbau Schleifen, Spachteln Trockenbauwände	1 Arbeitsschritt		

Tag 15

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Heizungsinstallation Zementestrich aufheizen	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Schleifen und Nachspachteln wo nötig	1 Arbeitsschritt		

Tag 16

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Heizungsinstallation Zementestrich aufheizen	1 Arbeitsschritt		

Tag 17

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Fassadendämmung Anstrich: x m²	1 Arbeitsschritt		
Fenster/Haustür Montage Haustür	1 Arbeitsschritt		
Heizungsinstallation Zementestrich aufheizen / runterfahren Lüftungsanlage montieren	2 Arbeitsschritte		
Fliesenarbeiten Abdichtung Nassbereich Masterbad	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Grundierung Decken und Wände Wohnzimmer Grundierung Decken und Wände Flure/Treppenhaus Grundierung Decken und Wände Gäste WC Grundierung Decken und Wände Küche Grundierung Decken und Wände Zimmer 1 Grundierung Decken und Wände Zimmer 2 Grundierung Decken und Wände Zimmer 3	7 Arbeitsschritte		
Energieberatung Luftdichtheitstest (ab 15 Uhr)	1 Arbeitsschritt		

Tag 18

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Photovoltaik/Batteriespeicher Installation Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher	1 Arbeitsschritt		
Fliesenarbeiten Fliesen legen Gäste-WC	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Anstrich Wohnzimmer Anstrich Küche	2 Arbeitsschritte		

Tag 19

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Photovoltaik/Batteriespeicher Anschluss Photovoltaikanlage	1 Arbeitsschritt		
Dach Fallrohre setzen	1 Arbeitsschritt		
Fassadendämmung Restarbeiten	1 Arbeitsschritte		
Fliesenarbeiten Fliesen legen Masterbad 60 %	1 Arbeitsschritt		
Bodenbeläge Bodenbelag Wohnzimmer Bodenbelag Küche	2 Arbeitsschritte		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Anstrich Decke/Dachschräge Zimmer 1 Anstrich Decke Zimmer 2 Anstrich Decke Zimmer 3 Anstrich Wände Zimmer 1 Anstrich Wände Zimmer 2 Anstrich Wände Zimmer 3	6 Arbeitsschritte		

Tag 20

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Gerüstbau Gerüstabbau	1 Arbeitsschritt		
Fliesenarbeiten Fliesen legen Masterbad 40 %	1 Arbeitsschritt		
Bodenbeläge Bodenbelag Flure/Treppenhaus Bodenbelag Zimmer 1 Bodenbelag Zimmer 2 Bodenbelag Zimmer 3	4 Arbeitsschritte		

Tag 21

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Elektroinstallation Montage Steckdosen Lichtschalter Flure/Treppenhaus Montage Steckdosen Lichtschalter Wohnzimmer Montage Steckdosen Lichtschalter Zimmer 1 Montage Steckdosen Lichtschalter Zimmer 2 Montage Steckdosen Lichtschalter Zimmer 3	5 Arbeitsschritte		
Sanitärinstallation Objekte Gäste WC montieren Armaturen Gäste WC montieren	2 Arbeitsschritte		
Heizungsinstallation Montage Außengerät Wärmepumpe Anschluss Außengerät an WP-Kreislauf mit Kernbohrung	2 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Anstrich Masterbad Anstrich Gäste WC	2 Arbeitsschritte		
Bodenbeläge Sockelleisten Zimmer 1 Sockelleisten Zimmer 2 Sockelleisten Zimmer 3	3 Arbeitsschritte		
Fliesenarbeiten Fliesen verfugen Gäste-WC Fliesen verfugen Masterbad	2 Arbeitsschritte		
Tischlerarbeiten Innentür Zimmer 1 Innentür Zimmer 2 Innentür Zimmer 3 Innentür Masterbad Innentür Gäste WC	5 Arbeitsschritte		

Tag 22

Gewerk Arbeitsschritte/	SOLL	Abgeschlossen/IST Ergebnis in %	STÖR-Ursachen
Elektroinstallation Montage Steckdosen Lichtschalter Küche Montage Steckdosen Lichtschalter Masterbad Montage Steckdosen Lichtschalter Gäste-WC	3 Arbeitsschritte		
Sanitärinstallation Objekte Masterbad montieren Armaturen Masterbad montieren	2 Arbeitsschritte		
Heizungsinstallation Inbetriebnahme Wärmepumpe	1 Arbeitsschritt		
Maler/Stuckateur-Arbeiten Restarbeiten	1 Arbeitsschritt		
Bodenbeläge Sockelleisten Wohnzimmer	1 Arbeitsschritt		
Fliesenarbeiten Silikonfugen Gäste-WC Silikonfugen Masterbad	2 Arbeitsschritte		
Tischlerarbeiten Innentür Wohnzimmer Sonstige Türen	2 Arbeitsschritte		
Reinigung des gesamten Hauses	1 Arbeitsschritt		

Takt Readiness Score (TRS)

Der Takt Readiness Score ist ein Instrument für die Phase der Ausschreibung. Mit dem Takt Readiness Score kann zum einen geprüft werden, ob sich ein Handwerksbetrieb personell und zeitlich in der Lage fühlt, am Sanierungssprint teilzunehmen. Zum anderen bekommt der Handwerksbetrieb, der an der Ausschreibung teilnimmt, ein sehr genaues Bild von der Spezifik der Sanierungssprint-Baustelle.

Der Sanierungskoordinator erstellt auf Grundlage des Bauzeitenplans den Daily Performance Indicator, also die Aufschlüsselung aller Gewerke in Arbeitsschritten pro Tag. Aus dieser Liste kann dann das TRS-Dokument erstellt werden: eine Arbeitsschritt-Liste pro Gewerk zugeordnet zu den entsprechenden Sprinttagen und Räumen (vgl. Template für Ausschreibung Dach). In diesen Listen werden auch die Fristen für Materiallieferungen integriert.

Die Listen werden dann als ausfüllbare Templates Bestandteil der Ausschreibung für jedes Gewerk (vgl. Template für Ausschreibung Dach, Template für Ausschreibung Elektroinstallation, Template für Ausschreibung Heizungsinstallation).

Der Bieter muss im Template ausfüllen, welche der Schritte er im vorgegebenen Zeitraum mit seinem vorhandenen Personal wirklich durchführen kann. Der Takt Readiness Score gibt Auskunft über die Fähigkeit des Bieters, alle Arbeitsschritte im vorgegebenen Zeittakt auszuführen.

Der TRS orientiert sich direkt am Bauzeitenplan und kann für jedes der 22-Tage-Gewerke genutzt werden. Er ist einfach und misst nicht abstrakte Fähigkeiten, sondern die konkrete Bereitschaft, genau die vorgesehenen Schritte im vorgesehenen Takt abzuwickeln. Kein Handwerksbetrieb fühlt sich überfordert.

Takt Readiness Score = (Zahl der zugesicherten Arbeitsschritte / Zahl der geplanten Arbeitsschritte) × 100 %

Bewertungsskala

- bis 90 %: sehr sprinttauglich
- bis 80 %: tendenziell nach Rücksprache geeignet
- unter 80 %: nicht sprinttauglich

Beispiel: Elektroinstallation:

35 Arbeitsschritte an 9 Tagen plus 4 Puffertage (siehe Tabelle „Elektroinstallation Ausschreibung“)

Szenario:

Betrieb A kann 25 Schritte realistisch zusagen: $25 : 35 \times 100 = 71,5 \%$

Betrieb B kann 34 Schritte realistisch zusagen: $34 : 35 \times 100 = 97 \%$

Auswertung:

Betrieb A: nicht sprinttauglich

Betrieb B: sehr sprinttauglich

Template für Ausschreibung Dach

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Gewerk	Nr. Arbeitsschritte	Arbeitsschritte	Größe / Anzahl	ORT	TAG	ZEIT	Realistisch Leistbar JA/NEIN – vom Handwerksbetrieb auszufüllen
2	SPEDITION		Anlieferung 2 Bauschuttcontainer: Holz und Mineralischer Bauschutt		Außenlagerfläche 01	13.03.26	15 Uhr	
3	SPEDITION		Anlieferung Zwischensparrendämmung		Dach Innenlager 01	16.03.26	07 Uhr	
4	DACHDECKER	1	Dachfläche 1: Rückbau Dachpfanne	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
5	DACHDECKER	2	Dachfläche 1: Rückbau Lattung	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
6	SPEDITION		Anlieferung Holz / Lattung / Kanthölzer		Außenlagerfläche 02	16.03.26	12 Uhr	
7	DACHDECKER	3	Dachfläche 1: Rückbau Dämmung	52 m²	AB - Dach	16.03.26		
8	DACHDECKER	4	Regenfolie bereitlegen		AB - Dach	16.03.26		
9	DACHDECKER	5	Dachfläche 1: Zwischensparrendämmung	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
10	DACHDECKER	6	Dachfläche 1: luftdichte Ebene	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
11	DACHDECKER	7	Dachfläche 2: Rückbau Dachpfanne	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
12	DACHDECKER	8	Dachfläche 2: Rückbau Lattung	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
13	SPEDITION		Anlieferung Aufsparrendämmung		Außenlagerfläche 02	17.03.26	14 Uhr	
14	DACHDECKER	9	Dachfläche 2: Rückbau Dämmung	52 m²	AB - Dach	17.03.26		
15	DACHDECKER	10	Dachfläche 1: Aufsparrendämmung inkl. zweite Dichtungsebene	52 m²	AB - Dach	18.03.26		
16	DACHDECKER	11	Dachfläche 2: Zwischensparrendämmung	52 m²	AB - Dach	18.03.26		
17	DACHDECKER	12	Dachfläche 2: luftdichte Ebene	52 m²	AB - Dach	18.03.26		
18	DACHDECKER	13	Dachfläche 1: Lattung	52 m²	AB - Dach	19.03.26		
19	DACHDECKER	14	Dachfläche 2: Aufsparrendämmung inkl. zweite Dichtungsebene	52 m²	AB - Dach	19.03.26		
20	SPEDITION		Anlieferung Regenrinnen und Fallrohre		Außenlagerfläche 02	20.03.26	7 Uhr	
21	SPEDITION		Anlieferung Dachflächenfenster		Dach Innenlager 01	20.03.26	8 Uhr	
22	DACHDECKER	15	Dachfläche 2: Lattung	52 m²	AB - Dach	20.03.26		
23	DACHDECKER	16	Dachfläche 1: Regenrinne montieren	9 m	AB - Dach	20.03.26		
24	DACHDECKER	17	Montage Dachflächenfenster 50 %	1 Fenster	AB - Dach	20.03.26		
25	DACHDECKER	18	Dachfläche 2: Regenrinne montieren	9 m	AB - Dach	23.03.26		
26	DACHDECKER	19	Montage Dachflächenfenster 50 %	1 Fenster	AB - Dach	23.03.26		
27	SPEDITION		Anlieferung Dachpfannen mit Kran oder Dachaufzug		Außenlagerfläche 03 Df	24.03.26	7 Uhr	
28	DACHDECKER	20	Dachfläche 1: eindecken	52 m²	AB - Dach	24.03.26		
29	DACHDECKER	21	Dachfläche 2: eindecken	52 m²	AB - Dach	25.03.26		
30			Puffer			26.03.26		
31			Puffer			27.03.26		
32			Puffer			30.03.26		
33			Puffer			31.03.26		
34			Puffer			01.04.26		
35			Puffer			02.04.26		
36			Feiertag			03.04.26		
37			Feiertag			06.04.26		
38			Puffer			07.04.26		
39	DACHDECKER		SCHNITTSTELLE - DACH MUSS KOMPLETT FERTIG SEIN		AB - Dach	08.04.26		
40	PHOTOVOLTAIK				AB - Dach	09.04.26		
41	PHOTOVOLTAIK				AB - Haus	10.04.26		
42	DACHDECKER	22	Fallrohr setzen	x m	AB - Dach	10.04.26		
43						13.04.26		
44						14.04.26		
45						15.04.26		

Template für Ausschreibung Elektroinstallation

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Gewerk	Nr. Arbeitsschritte	Arbeitsschritte	Größe / Anzahl	ORT	TAG	ZEIT	Realistisch Leistbar JA/NEIN – vom Handwerksbetrieb auszufüllen
2	ELEKTROINSTALLATION		Anlieferung Elektromaterial ohne Sicherungsschrank		Innenlager 02	13.03.26	7 Uhr	
3	ELEKTROINSTALLATION	1	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Flur/Treppenhaus	x Schlitze, x Leerdosen	Flur, TH	13.03.26		
4	ELEKTROINSTALLATION	2	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Gäste-WC	x Schlitze, x Leerdosen	Gäste-WC	13.03.26		
5	ELEKTROINSTALLATION	3	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Wohnzimmer	x Schlitze, x Leerdosen	Wohnzimmer	13.03.26		
6	ELEKTROINSTALLATION	4	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Küche	x Schlitze, x Leerdosen	Küche	13.03.26		
7	ELEKTROINSTALLATION	5	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 1	x Schlitze, x Leerdosen	Zi 1	13.03.26		
8	ELEKTROINSTALLATION	6	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 2	x Schlitze, x Leerdosen	Zi 2	13.03.26		
9	ELEKTROINSTALLATION	7	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Zimmer 3	x Schlitze, x Leerdosen	Zi 3	13.03.26		
10	ELEKTROINSTALLATION	8	Schlitze ziehen und Leerdosen setzen Masterbad	x Schlitze, x Leerdosen	Masterbad	13.03.26		
11	ELEKTROINSTALLATION	9	Schutt entfernen und Baustelle säubern		alle Zimmer	13.03.26		
12	ELEKTROINSTALLATION	10	Kabel legen Flur/Treppenhaus	x m	Flur, TH	16.03.26		
13	ELEKTROINSTALLATION	11	Kabel legen Wohnzimmer	x m	Wohnzimmer	16.03.26		
14	ELEKTROINSTALLATION	12	Kabel legen Küche	x m	Küche	16.03.26		
15	ELEKTROINSTALLATION	13	Kabel legen Zimmer 1	x m	Zi 1	16.03.26		
16	ELEKTROINSTALLATION	14	Kabel legen Zimmer 2	x m	Zi 2	16.03.26		
17	ELEKTROINSTALLATION	15	Kabel legen Zimmer 3	x m	Zi 3	16.03.26		
18	ELEKTROINSTALLATION	16	Kabel legen Masterbad	x m	Masterbad	17.03.26		
19	ELEKTROINSTALLATION	17	Kabel legen Gäste-WC	x m	Gäste-WC	17.03.26		
20	ELEKTROINSTALLATION	18	Sonstige Kabel legen	x m	Divers	17.03.26		
21	ELEKTROINSTALLATION		Anlieferung Sicherungsschrank		Keller	18.03.26	7 Uhr	
22	ELEKTROINSTALLATION	19	Sonstige Kabel legen	x m	Divers	18.03.26		
23	ELEKTROINSTALLATION	20	Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %		Keller	18.03.26		
24	ELEKTROINSTALLATION	21	Sonstige Kabel legen	x m	Divers	19.03.26		
25	ELEKTROINSTALLATION	22	Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %		Keller	19.03.26		
26	ELEKTROINSTALLATION	23	Sonstige Kabel legen	x m	Divers	20.03.26		
27	ELEKTROINSTALLATION	24	Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %		Keller	20.03.26		
28	ELEKTROINSTALLATION	25	Sonstige Kabel legen	x m	Divers	23.03.26		
29	ELEKTROINSTALLATION	26	Verteiler-/Sicherungsschrank 25 %		Keller	23.03.26		
30	ELEKTROINSTALLATION	27	Besenrein aufräumen		Keller	23.03.26		
31	E		Puffer		nach Absprache	24.03.26		
32	ELEKTROINSTALLATION		SCHNITTSTELLE - Alle Kabel müssen verlegt sein			25.03.26		
33	HEIZUNGSBAU		Fussbodenheizung - Haus für alle anderen Gewerke gesperrt			26.03.26		
34	ESTRICHLEGER		Estrich – Haus für alle anderen Gewerke gesperrt			27.03.26		

Template für Ausschreibung Heizungsinstallation

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Gewerk	Nr. Arbeitsschritte	Arbeitsschritte	Größe / Anzahl	ORT	TAG	ZEIT	Realistisch Leistbar JA/NEIN – vom Handwerksbetrieb auszufüllen
2	HEIZUNGSBAU	1	Rückbau altes Rohrleitungsnetz		gesamtes Gebäude	13.03.26		
3	HEIZUNGSBAU	2	Rückbau alter Heizkörper Masterbad	x Heizkörper	Masterbad	13.03.26		
4	HEIZUNGSBAU	3	Rückbau alter Heizkörper Zimmer 3	x Heizkörper	Zi 3	13.03.26		
5	HEIZUNGSBAU	4	Rückbau alter Heizkörper Zimmer 2	x Heizkörper	Zi 2	13.03.26		
6	HEIZUNGSBAU	5	Rückbau alter Heizkörper Zimmer 1	x Heizkörper	Zi 1	13.03.26		
7	HEIZUNGSBAU	6	Rückbau alter Heizkörper Küche	x Heizkörper	Küche	13.03.26		
8	HEIZUNGSBAU	7	Rückbau alter Heizkörper Wohnzimmer	x Heizkörper	Wohnzimmer	13.03.26		
9	HEIZUNGSBAU	8	Rückbau alter Heizkörper Gäste-WC, sonstige	x Heizkörper	Gäste-WC, Flur	13.03.26		
10	HEIZUNGSBAU	9	Schutt entfernen und Baustelle säubern		alle Zimmer	13.03.26		
11	HEIZUNGSBAU		Anlieferung Rohre, Etagenverteiler, Kleinmaterial		Innenlagerfläche W	16.03.26	7 Uhr	
12	HEIZUNGSBAU	10	Stiegleitungen legen	x m	gesamtes Gebäude	16.03.26		
13	HEIZUNGSBAU	11	Etagenverteiler legen EG	1 HKV	Flur EG	16.03.26		
14	HEIZUNGSBAU	12	Etagenverteiler legen 1. OG	1 HKV	Flur OG	16.03.26		
15	HEIZUNGSBAU	13	Etagenverteiler legen DG	1 HKV	DG	16.03.26		
16	H		Puffer		nach Absprache	17.03.26		
17	H		Puffer		nach Absprache	18.03.26		
18	H		Puffer		nach Absprache	19.03.26		
19	H		Puffer		nach Absprache	20.03.26		
20	HEIZUNGSBAU		Anlieferung Wärmepumpe Innen- und Außengerät		Garage	23.03.26	7 Uhr	
21	HEIZUNGSBAU	14	Montage Wärmepumpe Innengerät 50 %	50 Prozent der Arbeiten	Keller	23.03.26		
22	HEIZUNGSBAU	15	Montage Wärmepumpe Innengerät 50 %	50 Prozent der Arbeiten	Keller	24.03.26		
23	H		Puffer		nach Absprache	25.03.26		
24	HEIZUNGSBAU		Anlieferung Fußbodenheizung			26.03.26	7 Uhr	
25	HEIZUNGSBAU	16	Fußbodenheizung verlegen	x m²	gesamtes Gebäude	26.03.26	15 Uhr	
26	SPEDITION		Anlieferung Kies		Außenlagerfläche 0	26.03.26		
27	HEIZUNGSBAU		SCHNITTSTELLE - Alle Heizungsrohre und Fußbodenheizung müssen verlegt sein			26.03.26		
28	ESTRICHLEGER		Anlieferung Zement			27.03.26	7 Uhr	
29	ESTRICHLEGER		Estrich – Haus für alle anderen Gewerke gesperrt			27.03.26		
30						30.03.26		
31						31.03.26		
32	HEIZUNGSBAU		Anlieferung Aufheizstation			01.04.26	7 Uhr	
33	HEIZUNGSBAU	17	Aufheizstation für Estrich vorbereiten		Keller	01.04.26		
34	HEIZUNGSBAU	18	Zementestrich aufziehen		Keller	01.04.26		



Anlagen

Anlage 1: Bisheriger Sanierungssprints

1. Landau, Mai/Juni 2022

Gebäudebaujahr: 1955
Haustyp: Freistehendes Siedlungshaus
Sanierungscoach: Ronald Meyer
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **16**
Anmerkungen, Besonderheiten: Der Sanierungssprint musste an Tag 16 abgebrochen werden.

2. Hamburg-Duvenstedt, Sept/Okt 2023

Gebäudebaujahr: 1963
Haustyp: Doppelhaushälfte
Sanierungscoach: Ronald Meyer
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **22**
Anmerkungen, Besonderheiten: Erster vollständiger, erfolgreich durchgeführter Sanierungssprint.

3. Markkleeberg, Mai/Juni 2024

Gebäudebaujahr: 1932
Haustyp: Doppelhaushälfte
Sanierungscoach: Ronald Meyer
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **22**
Anmerkungen, Besonderheiten: Einblasdämmung im Dach, Aufdoppeln der vorhandenen dünnen Fassadendämmung.

4. Hamburg-Rahlstedt, Juni/Juli 2024

Gebäudebaujahr: 1965
Haustyp: Reihemittelhaus
Sanierungscoach: Matthias Dürr (Renaldo)
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **25**

5. Hamburg-Alsterdorf, Sept/Okt 2024

Gebäudebaujahr: 1930
Haustyp: Freistehende Rotklinkervilla
Sanierungscoach: Matthias Dürr (Renaldo)
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **35**
Anmerkungen, Besonderheiten: Sehr großes Gebäude, inkl. Reparatur der Klinkerfassade

6. Esslingen-Berkheim, April 2025

Gebäudebaujahr: 1965
Haustyp: Doppelhaushälfte
Sanierungscoach: Matthias Stöffler
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **21**
Anmerkungen, Besonderheiten: Erster Sanierungssprint in Baden-Württemberg.

7. Köln-Dellbrück, Mai/Juni 2025

Gebäudebaujahr: 1965
Haustyp: Reihenendhaus
Sanierungscoach: Lennart Feldmann
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **28**
Anmerkungen, Besonderheiten: Erster Sanierungssprint in Nordrhein-Westfalen.

8. Bad Cannstatt, Mai/Juni 2025

Gebäudebaujahr: 1927/1949
Haustyp: Doppelhaushälfte
Sanierungscoach: Matthias Stöffler
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **22**
Anmerkungen, Besonderheiten: Dach, Fassade, Heizung komplett, Innensanierung nur im Erdgeschoss

9. Stuttgart-Kaltental, Sept - Nov 2025

Gebäudebaujahr: 1958
Haustyp: Doppelhaushälfte
Sanierungscoach: Matthias Stöffler
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: JA
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: JA
Anzahl der benötigten Sanierungstage: **25**
Anmerkungen, Besonderheiten: „E“-Sprint: Sanierungssprint mit Eigenleistung. Gesamtzeitraum vom 10.09.2025 bis 04.11.2025, 40 Werktagen. Drei Wohntage, die anfangs noch bewohnt waren. Elektroarbeiten in Eigenleistung (nur am Wochenende). Daher immer wieder Pausen. Summe der Pausenzeiten: 15 Arbeitstage.

10. Denkendorf, Dez 2025 - März 2026

Gebäudebaujahr: 1959
Haustyp: Dreifamilienhaus, freistehend
Sanierungscoach: Matthias Stöffler
Sanierung der Gebäudehülle: JA
Neue Heizung: NEIN
Innenausbau ohne Bad/Gäste-WC: 2 WE
Innenausbau mit Bad/Gäste-WC: 1 WE
Anzahl der benötigten Sanierungstage: NN
Anmerkungen, Besonderheiten: Wintersprint

Anlage 2: Einladungsschreiben Kick-off-Meeting

Einladung zum Team-Briefing

00.00.2026, 11.00 bis 14.00 Uhr
Sanierungssprint 2026
Sanierungssprint: Vorbereitungstreffen am 00.00.2026

Liebe Sanierungssprint-Projektbeteiligte,
am Samstag, 00.00.2026 findet auf unserer Musterbaustelle in Musterhausen (Musterstraße 22) von 11.00 bis 14.00 Uhr das Briefing für das Baustellen-Team statt.
Die Agenda entnehmen Sie bitte der beigefügten Einladung im Anhang. Bitte beachten Sie im beigefügten Dokument auch bereits den Entwurf unseres Bauzeitenplans, den wir am 00.00.2026 dann final abstimmen.

Am 00.00.2026 geht es dann mit „Tag 1“ los ...

Ich freue mich darauf, Sie am 00.00.2026 alle persönlich kennenzulernen.
Schauen Sie sich gern vorab die NDR-Dokumentation „Traumhaus in 4 Wochen – die Turbosanierung“ an. Dort wird recht eindrucksvoll gezeigt, wie ein Sanierungssprint abläuft.
<https://www.ardmediathek.de/serie/traumhaus-in-4-wochen-die-turbosanierung/staffel-1/Y3JpZDov-L25kcj5kZS81MDA3/1>

Herzliche Grüße
Max Muster

Sanierungskoordinator
Beispielstraße 22
12345 Musterhausen

Anlage 3: Einladungsschreiben Nachbarschaft

Informationsschreiben an die Nachbarschaft

Liebe Nachbarinnen und Nachbarn,

wir möchten Sie frühzeitig darüber informieren, dass in unserem Haus in der Musterstraße 1 ab Freitag, dem 13. März 2026, eine kompakte energetische Sanierung – ein sogenannter Sanierungssprint – durchgeführt wird. Die Arbeiten laufen eng getaktet und sollen deshalb bereits am 15. April 2026 abgeschlossen sein. Über die Osterfeiertage ruhen die Bauarbeiten vollständig.

Vielleicht ist der Begriff „Sanierungssprint“ für einige noch neu: Dahinter steckt eine Sanierungsstrategie, bei der viele Gewerke sehr genau koordiniert und in kurzer Zeit nacheinander bzw. parallel arbeiten. Für Sie als Nachbarn ist das ein großer Vorteil, weil die Bauphase sich nicht über Monate hinzieht. Gleichzeitig bedeutet der komprimierte Ablauf aber auch, dass in diesen Wochen in unserer Straße und rund um unser Haus viel los sein wird – Handwerkerfahrzeuge, Materialanlieferungen und leider auch mal etwas Lärm lassen sich nicht ganz vermeiden. Wir versuchen dennoch, alles so rücksichtsvoll wie möglich zu gestalten.

Damit Sie sich ein Bild machen und eventuelle Fragen gleich vorab klären können, laden wir Sie herzlich zu einem kleinen Nachbarschafts-Kaffeetrinken ein:

Dienstag, 03. März 2026, um 17:00 Uhr, direkt am Haus Musterstraße 1.

Wir als Hauseigentümer sowie der verantwortliche Sanierungskoordinator werden anwesend sein und gern Auskunft zum Ablauf geben und Ihre Fragen beantworten.

Wir bedanken uns schon jetzt für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung in dieser Zeit.

Mit freundlichen Grüßen
[Name Eigentümer / Eigentümerin]

Anlage 4: Literaturverzeichnis

Agora Energiewende, Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg & Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024). Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung.

DENEFF, Weimer & Partner (2025). Der Sanierungscoach im Sanierungssprint – Rechtliche Grundlagen, Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen.

HOAI.de GmbH (2023). Übersicht der Leistungsphasen nach HOAI. Von <https://www.hoi.de/hoai/leistungsphasen/> abgerufen.

Ingenieurbüro Ronald Meyer, DENEFF, Agora Energiewende (2024). Der Sanierungssprint. Wie ein innovatives Konzept den Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern auflösen kann. Ein Praxisbericht.

Loga, T., Sten, B., Diefenbach, N., & Born, R. (2015). Deutsche Wohngebäudetypologie. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden. Zweite erweiterte Auflage. Institut Wohnen und Umwelt (IWU). ISBN: 978-3-941140-47-9. Von <https://www.iwu.de/publikationen/fachinformationen/gebaudetypologie/> abgerufen.

Stöffler, M. (2026). Stöffler Sanierungen, Bauvertrag.

13. Jan 26

Bauvertrag Nr. MUSTER**6000 - SSAN**

MS

Bauvertrag (AG/AN)**Dach+Fassade Innen-Ausbau Heizung/Sanitär/Elektro**

Zwischen dem Auftraggeber (AG):

Frau+Herr Erika+Herbert Bauherr

Altbauweg 1

71234 Eigenheim

Tel.: +49 1234 567890

Mail: eh@bauherr.de

und dem Auftragnehmer (AN):

Sanierungs-Profi GmbH

Sanierungsweg 1

71234 Sprinthausen

vertreten durch Olaf Sanimeister

Tel.: +49 7123 456789

Mail: info@saniprofi.de

Mobil: +49 1723 456790

wird folgender Bauvertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Sanierung oder den **Umbau eines Bauwerks**, einer Außenanlage oder eines Teils davon geschlossen:

Bauvorhaben:

Komplett-Sanierung einer Doppelhaushälfte

Altbauweg 1

71234 Eigenheim

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Ausführung folgender Leistungen:

- a) **Dach+Fassade**
- b) **Innen-Ausbau**
- c) **Heizung/Sanitär/Elektro**

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsbestandteil sind in nachstehender Reihenfolge:

- a) Das Verhandlungsprotokoll/Vergabegespräch vom 01.01.2026
- b) Angebot / Auftragsbestätigung / Leistungsverzeichnis / Preisliste des AG vom 12.01.2026
- c) das Werkvertragsrecht

§ 3 Vergütung

a)	Angebotssumme ungeprüft netto:	280.104,00 €
b)	Änderung: Anlage Nr./ §:	nn. 0,00 €
c)	Nachlass (Abgebot):	2% -5.602,08 €
d)	vorläufige Netto-Auftragssumme:	274.501,92 €
e)	zzgl. gesetzlicher MwSt. von zzt.	19% 52.155,36 €
f)	Vertragssumme brutto incl. MwSt:	326.657,28 €

- g) Die Nachlässe in Höhe von 2% gelten auch für sämtliche weiteren evtl. zu beauftragenden oder dem Besteller berechtigt in Rechnung gestellten Leistungen.
- h) Die Abrechnung der vereinbarten Leistungen erfolgt nach Fertigstellung und Aufmaß zu den vereinbarten Einheitspreisen.
- i) Bei Zahlung innerhalb von 5 Kalendertagen nach Rechnungseingang ist der AG berechtigt, 2 % Skonto vom Rechnungsbetrag abzuziehen.

§ 4 Vollständigkeit

Der Auftragnehmer erklärt, dass er die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen, Pläne und Berechnungen vor Angebotsabgabe sorgfältig geprüft hat. Er erklärt ferner, dass er Gelegenheit hatte, sich durch örtliche Inaugenscheinnahme ein Bild von der Baustelle und den Gegebenheiten vor Ort zu verschaffen.

§ 5 Ausführungsfristen

- a) Mit den Arbeiten auf der Baustelle ist am 01.02.2026 zu beginnen.
- b) Folgende Zwischentermine werden **verbindlich vereinbart:**

Zwischenfristen sind dem Bauzeitplan (s.u.) zu entnehmen.

c) Spätester Fertigstellungszeitpunkt ist der 01.03.2026

d) **Besonderheit "Sanierungs-Sprint":**

Bei dieser Baumaßnahme handelt es sich um einen "**Sanierungs-Sprint**". Genauere Festlegungen zu Baubeginn, Ablauf und Fertigstellung werden **vor Baubeginn** schriftlich fixiert und gelten dann als Bestandteil dieses Bauvertrages.

Wenn hier **keine** Vertragstermine eingetragen sind, gelten ersatzweise die von der Projektsteuerung vorgegebenen Termine für den Baubeginn und die Ausführungszeit als **verbindliche Fristen**, sofern sie mindestens **6 Wochen vor Ausführungsbeginn** schriftlich angezeigt wurden.

§ 6 Vertragsstrafe

Für jeden Kalendertag der schuldhaften Überschreitung des vereinbarten Fertigstellungstermins wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 % der Netto-Abrechnungssumme vereinbart. Maximal beträgt die Vertragsstrafe 10 % der Netto-Abrechnungssumme.

Eine verwirkte Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.

§ 7 Sicherheiten

Gewährleistungsbürgschaft: 5% der Netto-Schlussrechnungssumme.

Soweit eine Bürgschaft **nicht** vorliegt, ist der Auftraggeber zum Einbehalt des zu sichernden Betrags berechtigt. Die Gewährleistungsbürgschaft wird nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche herausgegeben. Näheres kann im Projektverlauf einvernehmlich besprochen werden.

§ 8 Abnahme

Der Auftraggeber hat die Abnahme innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellungsmeldung des Auftragnehmers durchzuführen. Für die Abnahme gilt § 640 BGB mit der Maßgabe, dass diese förmlich unter Erstellung eines von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Protokolls vorzunehmen ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass dies auch dann gilt, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber zu einer Abnahme gemäß § 640 Abs. 2 BGB auffordert. Der Verzicht auf eine förmliche Abnahme hat vom Auftraggeber rechtzeitig schriftlich zu erfolgen.

§ 9 Zahlungen

9.1. Abschlagszahlung

Der AN erhält Abschlagszahlungen gemäß § 632a BGB. Raten werden gem. § 16 vereinbart.

9.2. Schlusszahlung

a) Der Anspruch auf Schlusszahlung setzt die Abnahme sowie die Vorlage einer vom Auftraggeber prüfbaren Schlussrechnung voraus.

b) Der Anspruch auf Schlusszahlung wird innerhalb von 15 Tagen nach Vorlage der Rechnung gemäß a) fällig.

§ 10 Mängelansprüche

Die Mängelansprüche des Auftraggebers richten sich nach §§ 633 ff. BGB.

§ 11 Abzüge

11.1 Folgende Kosten werden dem Auftragnehmer von der jeweiligen Rechnung in Abzug gebracht:

a) **Bauschild** **0,1%** der Netto-Auftragssumme

b) **Stromverbrauch (Baustrom)** **0,0%** der Netto-Auftragssumme

Der Baustromanschluss wird vom AG eingerichtet und für die Dauer der Bauzeit, bzw. bis zum Zählereinbau des Energieversorgers vorgehalten.

c) **Wasserverbrauch (Bauwasser)** **0,0%** der Netto-Auftragssumme

d) **Bauschutt:** sofern Bauschutt übrig bleibt ohne Möglichkeit der Zuordnung zu einzelnen Gewerken, werden die Entsorgungskosten anteilig der Vertragssumme auf alle beteiligten Auftragnehmer

11.2 **Versicherungen:**

Bauleistungsversicherung: Für das Objekt wurde vom Auftraggeber eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Feuer ist mitversichert.

Hierfür werden vom Auftragnehmer **0,10%** der Netto-Abrechnungssumme von der jeweiligen Rechnung in Abzug gebracht.

§ 12 Versicherung des Arbeitnehmers:

Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Er ist versichert bei der Versicherung: **bitte kurzfristig nachreichen!**

gegen Personenschäden in Höhe von: _____ EUR

gegen Sachschäden in Höhe von: _____ EUR

gegen Vermögensschäden in Höhe von: _____ EUR

Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber **vor Baubeginn** eine entsprechende **Versicherungsbestätigung** zur Verfügung.

§ 13 Gerichtsstands-/Schiedsgerichtsvereinbarung

Als Gerichtsstand wird der Sitz der in diesem Vertrag genannten Niederlassung des Auftragnehmers vereinbart, sofern die Voraussetzungen von § 38 ZPO vorliegen.

§ 14 Verbraucherstreitbeilegung

Der AN weist darauf hin, dass er weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen.

§ 15 Zusatzvereinbarungen

- Der Auftraggeber bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er seinem Sanierung-Manager, Herrn **Matthias Stöffler**, in Bezug auf den Vertragsgegenstand dieser Vereinbarung die Vollmacht erteilt hat, dem Auftragnehmer in seinem Namen Anweisungen zu erteilen.
- Für die Baumüllentsorgung und das Sauberhalten der Baustelle trägt der AN die Kosten und die Verantwortung.
- Der Auftragnehmer bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er dafür Sorge trägt, dass während der Baumaßnahme **im Gebäude nicht geraucht wird**. Im Aussenbereich sind Aschenbecher aufgestellt.
- Im Rahmen des "**Sanierungssprints**" hat sich die Bauherrschaft bereit erklärt, während der Bauphase für die Verpflegung der Handwerker Sorge zu tragen: Kaffee, Getränke, sowie ein Mittagessen werden von der Bauherrschaft gestellt und organisiert. Der Auftragnehmer verpflichtet sich dazu, jeweils rechtzeitig (2 Tage im Voraus) mitzuteilen, wieviele Mitarbeiter anwesend sein werden und erklärt sich damit einverstanden, dass pro Mitarbeiter und Tag der Betrag von **5 EUR** von der Rechnung abgezogen werden.

§ 16 Zahlungsplan

Folgender Zahlungsplan wird vereinbart:	%	Netto-Betrag	Brutto-Betrag
1. AZ: nach Vorlage der Liefer.-Re., max:	40%	109.800,77 €	130.662,91 €
2. AZ: bei Beginn der Arbeiten, max:	20%	54.900,38 €	65.331,46 €
3. AZ: nach Baufortschritt, bis max:	30%	82.350,58 €	97.997,19 €
4. SR: Schlussrechnung nach mängelfreier Abnahme und Übergabe:	10%	27.450,19 €	32.665,73 €
	100%	274.501,92 €	326.657,28 €

§ 17 Änderungen/Ergänzungen:

keine.

§ 18 Aufschiebende Vertragsbedingung:

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung **erst und nur dann** in Kraft, wenn und soweit das BAFA bzw. die KfW den Antrag zum Sanierungsvorhaben bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei (AG) verbindlich und unwiderruflich zugesagt hat. Es gehört zu den Pflichten des Auftraggebers, diese Bewilligung dem Auftragnehmer vorzulegen, bevor die Vertragsfristen gemäß § 5 endgültig schriftlich festgelegt werden. Sollte diese Bewilligung bereits vorliegen und als Anlage beigelegt sein, **erübrigt** sich diese "aufschiebende Vertragsbedingung".

§ 19 Unterschriften:

Eigenheim, den 12.01.2026
 Ort, Datum

Auftraggeber

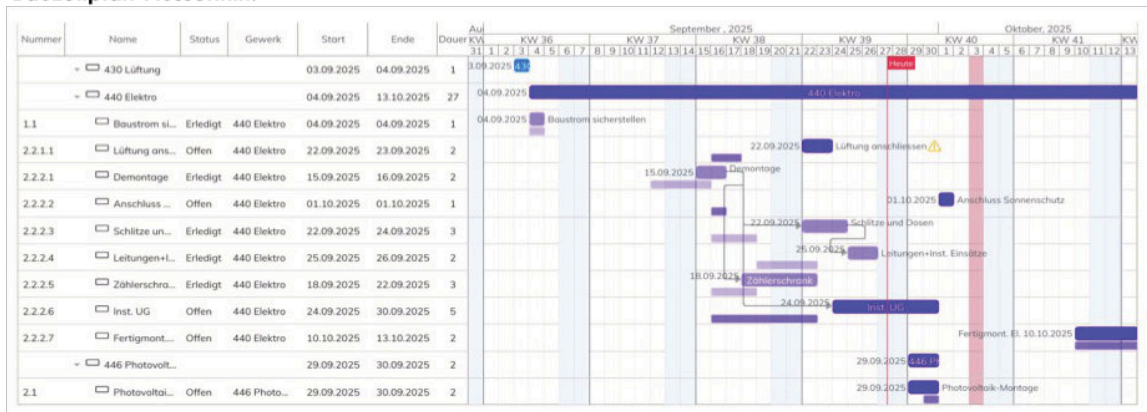
Sprinthausen, den 12.01.2026
 Ort, Datum

Auftragnehmer

Gärtringen-Rohrau, den 12.01.2026
 Ort, Datum

Sanierungs-Management

Bauzeitplan-Ausschnitt:



Anlagen:

- 1) Angebot(e) des Auftragnehmers
- 2) Bauzeitplan v. 01.01.2026
- 3) Absichtserklärung Sanierungssprint
- 4) Zuwendungsbescheid KfW v. 2.1.2026

Anlage 6: Stundengetakteter Bauzeitenplan Masterbad

Stundengetakteter Bauzeitenplan. Beispiel.

MASTERBAD INKLUSIVE TRENNWAND SCHLAFZIMMER mit FUSSBODENHEIZUNG (VERTEILER BEFINDET SICH IM FLUR)

	Elektro	Sanitär	Trockenbau	Fenster Türen	Maler/Stuckateur	Heizung	Fiesenleger
TAG 1							
07 - 09 Uhr		Rückbau alte Fallrohre					
09 - 10 Uhr		Anpassung Durchbrüche					
10 - 12 Uhr		Fallrohre montieren					
12 - 13 UHR	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen
13 - 14 Uhr	Schlitze ziehen, Leerdosen setzen						

TAG 2							
07 - 08 Uhr		Grundkonstruktion Vorwand an vorhandenen Wänden					
08 - 10 Uhr		Etagenverteiler und Wasserleitungen, Entwässerung zur Falleitung					
12 - 13 Uhr	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen
13 - 14 Uhr	Kabel legen vorhandene Wände						

TAG 3							
07 - 12 Uhr	Puffer	Puffer					
09 - 10 Uhr				Fenster montieren			

TAG 4							
07 - 08 Uhr			Grundkonstruktion Trockenbauwand, erste Beplankung				
08 - 09 Uhr	ABSTIMMUNG Trockenbauwand	ABSTIMMUNG Trockenbauwand	ABSTIMMUNG Trockenbauwand				
09 - 10 Uhr	Kabel und Leerdosen in Trockenbauwand						
10 - 12 Uhr		Wasserleitungen und Wandabgänge in Trockenbauwand					
12 - 13 Uhr	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen	Mittagessen
14 - 15 Uhr			Dämmen und Beplanken				

TAG 5							
07 - 09 Uhr	Schlitze schließen						
09 - 16 Uhr			Fertigstellung Trockenbau Masterbad				

TAG 6 - 9	Pause	Pause	Pause				
TAG 10							
10 - 11 Uhr						Fußbodenheizung verlegen	
TAG 11							
10 - 11 Uhr						Estrich legen	
TAG 12							
07 - 11 Uhr					Wände spachteln		
11 - 12 Uhr			Trockenbauwand spachteln				
TAG 13							
07 - 11 Uhr					Wände schleifen und nachspachteln		
11 - 12 Uhr			Trockenbauwand schleifen und spachteln				
TAG 14 - 16							
						Estrich wird aufgeheizt inklusive WE	
TAG 17							
07 - 15 Uhr							Abdichten Nassbereich und Fußboden
TAG 18							Trocknungszeit
TAG 19							
07 - 16 Uhr							Fliesen legen
TAG 20							
07 - 12 Uhr							Fliesen verfugen
TAG 21							
07 - 14 Uhr					Anstrich Wände und Decke		
14 - 16 Uhr				Tür einbauen			
TAG 22							
07 - 09 Uhr	Montage Steckdosen Lichtschalter						
09 - 15 Uhr		Einbau aller Sanitärobjekte					
15 - 16 Uhr	ENDREINIGUNG	ENDREINIGUNG	ENDREINIGUNG		ENDREINIGUNG		ENDREINIGUNG
16 - 17 Uhr							Silikonfugen

Impressum

Autor

Bauingenieur Ronald Meyer, Harthweg 4, 04416 Markkleeberg

im Auftrag der

Bundesstiftung Bauakademie, Zimmerstr. 67/69, 10117 Berlin

Redaktion

Kai Dolata, Transformationsmanager Digitalisierung Automatisierung

Bildrechte

Creative Commons CC-BY-SA 4.0 ff

Die Bundesstiftung Bauakademie wird gefördert vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

BUNDES
STIFTUNG

BAU
AKADEMIE