Niersberger
Group

Huttenstraße 9-13, Erfurt | 32. Mitteldeutscher Immobilientag, Fachforum Bau

VOM DDR-SYSTEMBAU ZUM EFFIZIENZHAUS 85



Torsten Wybranitz | Niersberger Building Solutions GmbH

20.11.2026

AGENDA

01 Niersberger Group

02 Das Projekt Huttenstraße 9-13

03 Entscheidungen, die das Projekt tragen

04 Übertragbarkeit und Fazit

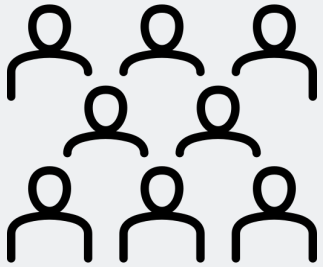




1 NIERSBERGER GROUP

NIERSBERGER GROUP

FACTS



500
Mitarbeiter



11
Standorte in
6 Bundesländern
und 4 Ländern



140
Millionen Umsatz
im Jahr 2024

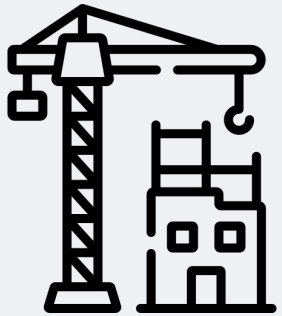
NIERSBERGER GROUP

FACTS



Ab 90er

Von Strangsanierung bis zur Vollmodernisierung inklusive Aufstockung, Nachverdichtung und serieller Sanierung



ca. 40.000

Wohnungen saniert und neu gebaut



bis zu 50 Mio.

Einzelprojektgröße (Öffentliche sowie private Auftraggeber, Industrie)

NIERSBERGER GROUP

GESCHÄFTSBEREICHE

- Die Niersberger Group ist in folgenden Branchen tätig: Wohnen, Gewerbe, Industrie, verfahrenstechnische Anlagen, öffentliche Bauten



Planung

- Planung / GP
- Projektsteuerung
- Projektentwicklung / GÜ
- Architektur
- Fachplanung HLSE
- Umwelttechnik



Bau

- SF-Bau / GU
- Sanierung / Neubau
- Serielle Sanierung
- Konventionelle Sanierung
- Kleinsanierung
- Holzbau (Holzhybrid)
- Zimmerei / Dachdeckerei
- Rohbau
- Abbruch / Entkernung



Technik

- Energetische Gebäudesanierung
- HLSE
- Photovoltaik
- Wärme- und Strom-Contracting
- Service
- Wartung
- Elektrotechnik



IT

- Softwareentwicklung
- Service / Administration
- Sicherheitstechnik
- Smart Infrastructure



Immobilien

- Projektentwicklung
- Liegenschaftsverwaltung



2 DAS PROJEKT HUTTENSTRAßE 9-13

DAS PROJEKT HUTTENSTRAßE 9-13

SYSTEMBAU AM RAND DER ALTSTADT

- **Standort:** Johannesviertel am Huttenplatz, nördlicher Altstadtrand von Erfurt. Innenstadt fußläufig, ÖPNV vor der Tür, Parkanlage „Klein-Venedig“ als Nachbar
- **Bestand:** DDR-Wohnungsbaureihe WBS 85 E, geplant 1983/84, fertiggestellt 1986. Fünf Geschosse, fünf Häuser (Nr. 9 bis 13) mit 75 Wohnungen, Teil eines z-förmigen Komplexes mit acht Eingängen (Nr. 9 bis 16)
- **2011/12 Teilsanierung:** Fassade (WDVS), Fenster, Hauseingangstüren. Die Haustechnik blieb unangetastet: Instandhaltungsstau, Versorgungssicherheit und Effizienz nicht mehr zeitgemäß
- **Rahmen:** Lage im Denkmalschutzensemble der Stadt Erfurt, Gebäude während der Bauzeit mieterfrei, Nachbarhäuser 14 bis 16 sind bewohnt.
- **Bauherr:** KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, 100 % Landeshauptstadt Erfurt, rund 13.300 Mieteinheiten, Zuhause für rund 30.000 Menschen
- **Pilot:** Huttenstraße 14 bis 16, gleicher Bautyp, 2023/24 modernisiert. Technischer und qualitativer Mindeststandard für die Nr. 9 bis 13



Pilotobjekt Huttenstraße 14 bis 16 nach Modernisierung (Quelle: Funktionale Leistungsbeschreibung KoWo, 06/2025)



Huttenstraße 9-13 im Bau, links das bereits modernisierte Nachbargebäude

DAS PROJEKT HUTTENSTRAßE 9-13

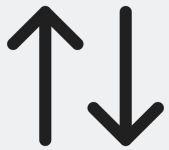
DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

Energetische Modernisierung mit Grundrissänderungen und technischer Instandsetzung, Generalunternehmer-Leistung inklusive Ausführungs- und Fachplanung zum Pauschalfestpreis



75 → 55

Wohnungen,
1,5 bis 4 Räume,
40 bis 115 m²



3

neue Aufzüge,
alle fünf Häuser
bis ins Dachgeschoss



14

barrierearme
Wohnungen



EH 85

KfW-Effizienzhaus
als Zielstandard
der Sanierung



54 kWp

Photovoltaik auf
fünf Dächern mit
Speicher je Haus



18

Monate Bauzeit
ab Beauftragung,
Bauzeitgarantie

Leistungsumfang Niersberger Building Solutions: Fortführung der Genehmigungsplanung des Bauherrn (Ausführungsplanung, TGA-Fachplanung, Tragwerk, Brandschutz, Freianlagen), Gesamtbauleitung, SiGeKo, alle Gewerke, Inbetriebnahme, Dokumentation und Gewährleistung aus einer Hand.



3 ENTSCHEIDUNGEN, DIE DAS PROJEKT TRAGEN

ENTSCHEIDUNG 1 | WOHNUNGSMIX UND GRUNDRISSE

WENIGER WOHNUNGEN, MEHR WOHNWERT

- **Warum:** Die KoWo erwartet stabile Nachfrage nach modernisierten, größeren Wohnungen in Innenstadtlage. Priorität haben 3-Raum-Wohnungen mit privatem Außenbereich, auch für ältere Mieterinnen und Mieter
- **Wie:** Bestand planerisch erfasst, Grundrissstruktur überplant. Aus 75 kleinteiligen Einheiten werden 55 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Räumen, 40 bis 115 m², überwiegend mit offener Wohnküche
- **Fläche gewinnen statt anbauen:** Die vorhandenen Loggien werden der Wohnfläche zugeschlagen. Jede Wohnung erhält einen neuen, frei auskragenden Stahlbalkon in der Formensprache des Originals
- **Nebeneffekt:** Weniger Wohneinheiten bedeuten keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf, ein entscheidender Punkt im dicht bebauten Altstadtrand
- **Rollenverteilung:** Genehmigungsplanung (LP 1 bis 4) durch den Bauherrn, Niersberger führt als GU mit Ausführungs-, Werk- und Montageplanung fort und weist die Funktionalität jeder Grundrissanpassung mit Möblierung nach

Bestand 1986	Nach der Modernisierung
75 Wohnungen, kleinteilige Grundrisse der Serie WBS 85 E	**55 Wohnungen, 1,5 bis 4 Räume, 40 bis 115 m²**
Loggien als Außenraum, Balkone nur teilweise nachgerüstet	**Loggien in die Wohnfläche integriert, neuer Balkon für jede Wohnung**
Acht Treppenhäuser ohne Aufzug	**Drei ebenerdige Eingänge, drei Aufzüge, drei Treppenhäuser als Rettungsweg**
Erdgeschoss barrierearm (seit 2012)	**14 barrierearme Wohnungen auf allen Geschossen**
Technik von 1986, Fernwärme ohne Regelung je Wohnung	**Wärmepumpe plus Fernwärme, Wohnungsstationen, Fußbodenheizung, PV**

ENTSCHEIDUNG 2 | BARRIEREFREIHEIT

DREI AUFZÜGE FÜR FÜNF HÄUSER

Gebäudeabschnitt 1

Haus 9

Außenliegender Aufzugturm an der Giebelseite, neuer barrierefreier Hauseingang im Untergeschoss mit Überdachung. Das Betonrelief über dem alten Eingang wird versetzt und bleibt sichtbar.

Gebäudeabschnitt 2

Häuser 10 und 11

Innenliegender Aufzug im Bestand, beide Häuser sind je Geschoss über Erschließungsflure und im Keller über einen Verbindungsgang angebunden.

Gebäudeabschnitt 3

Häuser 12 und 13

Außenliegender Aufzugturm, Fassadengliederung des WDVS läuft über den Turm weiter.

- **Technik:** drei Aufzüge mindestens Typ 2 nach DIN EN 81-70, jeweils vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, Brandfallsteuerung ins Erdgeschoss, Notruf mit USV, Anbindung an die Gebäudeautomation
- **Zugänge:** sechs ebenerdige, barrierearme Hauseingänge an Hutten- und Steinstraße, große Verglasungen, freistehende Briefkastenanlagen und Beleuchtung nach dem Vorbild der Nr. 14 bis 16
- **Wohnungen:** 14 barrierearme Wohnungen, je Gebäudeabschnitt eine pro Regelgeschoss und Dachgeschoss, zwei im Erdgeschoss, dazu barrierearme Abstellflächen im Keller

Warum drei statt fünf Aufzüge?

Die fünf Häuser werden zu drei Gebäudeabschnitten zusammengefasst und über Flure verbunden. Jeder Abschnitt braucht nur einen Aufzug und ein Treppenhaus als Rettungsweg. Das spart zwei Schächte samt Gründung, Technik und Wartung und erschließt trotzdem jede Wohnung stufenlos.

ENTSCHEIDUNG 3 | WÄRME UND WARMWASSER

BIVALENT: WÄRMEPUMPE PLUS FERNWÄRME



- **Warum bivalent:** Die Fernwärmestation im Haus 14 ist neu und versorgt den ganzen Komplex. Statt sie zu ersetzen, übernimmt sie nur noch die Lastspitzen. Die Wärmepumpen liefern die Grundlast und den geforderten Anteil von 65 % erneuerbarer Energie
- **Auslegung:** zwei Wärmepumpen mit 100 % Leistungsabdeckung, Fernwärme als Redundanz und für sehr kalte Tage. Schallschutz und Einhausung der Außengeräte sind eingeplant
- **Warum Wohnungsstationen:** keine zentrale Warmwasserbereitung, keine Zirkulationsverluste, Legionellenschutz durch Erwärmung im Durchfluss, Verbrauch je Wohnung exakt messbar, Wartung in der Wohnung statt im Strang
- **Lüftung:** feuchtegeführte Abluft in Bädern und WCs ohne Fenster, Wohnraum ohne Lüftungsgerät
- **Steuerung:** alle Anlagen in die zentrale Gebäudeautomation der KoWo eingebunden, Fernüberwachung und Auswertung aus der Leitstelle

ENTSCHEIDUNG 4 | HÜLLE, DACH UND PHOTOVOLTAIK

BESTAND ERHALTEN, GEZIELT ERNEUERN

Gebäudehülle

- WDVS von 2011/12 bleibt: zwei Bauteilöffnungen belegen den Zustand, die Dämmung wird ertüchtigt statt abgerissen
- Neue Putzgliederung übersetzt das Fugenbild der Platten in lineare Strukturen
- Profilierte Betonelemente an den Eingangsachsen werden freigelegt: Fassadenschmuck der DDR-Moderne
- Alle Fenster und Türen neu, Innendämmung an den Treppenhausachsen, Kellerdecke, Drempel und Perimeter gedämmt

Dach

- Neue Flachdachkonstruktion in Holzbauweise auf dem bestehenden Dach, Neigung und Höhe nur geringfügig verändert (Stadtplanungsamt)
- Neue wasserführende Ebene, innenliegende Entwässerung durch außenliegende ersetzt
- Dachaustritt und Absturzsicherung für Wartung der Dachtechnik
- Mansarddachflächen werden nach den energetischen Vorgaben der Bauphysik komplett erneuert

Photovoltaik

- Ca. 54 kWp, ca. 120 Module, je Haus eine eigene Anlage mit ca. 10,8 kWp
- Hybridwechselrichter mindestens 10 kW und Batteriespeicher je Haus
- Eigenstrom für Wärmepumpen und Allgemeinstrom, Überschuss wird eingespeist
- Statik, Überspannungsschutz in die Tragwerks- und Elektroplanung integriert

Ergebnis: KfW-Effizienzhaus 85 (BEG Wohngebäude) mit 65 % erneuerbarer Energie, Nachweis durch den Energieeffizienz-Experten des Bauherrn, energetische Sanierungskosten werden vom Angebot bis zur Rechnung separat ausgewiesen

Mieterstrommodell – Huttenstraße 9-13 als Pilotprojekt für KOWO
Gemeinsam mit einem Betreiber wird am Standort eine Kundenanlage umgesetzt.
Den Mietern werden beim Abschluss ihrer Mietverträge entsprechende Stromverträge angeboten, um den größtmöglichen Anteil an Eigenverbrauch in den Gebäuden zu generieren.

ENTSCHEIDUNG 5 | BAUPROZESS

SERIELL DENKEN IM BESTAND

Pilotobjekt als Standard

Die Nr. 14 bis 16 definieren Produkte, Details und Qualität. Produkt- und Objektliste statt Neuerfindung: kürzere Bemusterung, weniger Planungsrisiko.

Sanitärwände als Systemregister

Installationswände werden als vorgefertigte Systemregister hergestellt und eingebaut: Werkstattqualität, kurze Montagezeiten, saubere Schnittstellen zu Estrich und Trockenbau.

Ein Verantwortlicher

GU mit Ausführungsplanung, TGA-, Tragwerks- und Brandschutzplanung, Gesamtbauleitung und SiGeKo. Pauschalfestpreis, Rahmenterminplan als Vertragsbestandteil, 18 Monate.

Bauen am bewohnten Bestand

Strom, Trinkwasser und Fernwärme für die bewohnten Nr. 14 bis 16 laufen durch die Baustelle. Unterbrechungsfreier Betrieb ist Vertragspflicht.

Behörden und Versorger

Denkmalensemble, Stadtplanungsamt, Erfurter Entwässerungsbetriebe, Strom-, Wasser- und Fernwärmenetzbetreiber. Der GU koordiniert, der Bauherr bleibt in jedem Jour fixe dabei.

Transparenz und Öffentlichkeit

14-tägiger Baustellen-Jour-fixe, wochenbasierter Bauzeitenplan, Visualisierungen und Baustellenbesichtigungen für die Öffentlichkeitsarbeit der KoWo.

ENTSCHEIDUNGEN, DIE DAS PROJEKT TRAGEN

JEDE ANFORDERUNG HAT EINEN HEBEL

Neuer Wohnungsmix	Größere, nachgefragte Einheiten statt maximaler Stückzahl. Loggien werden zu Wohnfläche, kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, weniger Steigleitungen und Zählerplätze je Haus.
Barrierefreiheit	Drei Gebäudeabschnitte mit Flurverbindung statt fünf Einzelhäuser: drei Aufzüge statt fünf, drei Treppenhäuser als Rettungsweg, trotzdem jede Wohnung stufenlos erreichbar.
Energetischer Standard	Bestands-WDVS ertüchtigt statt erneuert, Investition in Technik und Dach. Effizienzhaus 85 als förderfähiger Standard (BEG Wohngebäude, KfW 261) plus Heizungsförderung für Unternehmen (KfW 459).
Wärmeversorgung	Vorhandene Fernwärmestation weiter nutzen, Wärmepumpen für die Grundlast: 65 % erneuerbare Energie ohne Vollersatz der Netze, niedrige Systemtemperaturen durch Fußbodenheizung.
Betriebskosten	PV-Eigenstrom mit Speicher, Wohnungsstationen ohne Zirkulationsverluste, Gebäudeautomation mit Fernüberwachung, Wartungs- und Instandhaltungskonzept als Teil des Auftrags.
Kosten- und Terminsicherheit	GU-Pauschalpreis, Rahmenterminplan mit Bauzeitgarantie im Vertrag, Pilotobjekt als Qualitätsmaßstab, transparentes Nachtragsverfahren.

Förderkonditionen abhängig von der zum Antragszeitpunkt gültigen BEG-Richtlinie; Angaben ohne Gewähr.



4 ÜBERTRAGBARKEIT UND FAZIT

ÜBERTRAGBARKEIT UND FAZIT

WAS SICH ÜBERTRAGEN LÄSST

1 Pilot zuerst, dann die Serie

Ein Haus definiert Standard, Produkte und Details. Die Folgeobjekte werden danach ausgeschrieben, das verkürzt Planung und Bemusterung.

2 Grundriss vor Technik

Die Wohnungszahl zu reduzieren ist kein Verlust: Das Plattenbau-Raster erlaubt neue Zuschnitte, größere Einheiten erhöhen Wohnwert und Vermietbarkeit.

3 Erschließung bündeln

Gebäudeabschnitte mit Flurverbindung brauchen weniger Aufzüge und erschließen trotzdem jede Wohnung barrierefrei.

4 Bivalent statt Entweder-oder

Wärmepumpe plus vorhandene Fernwärme erfüllt die 65 %-Anforderung, ohne Netze und Übergabestationen komplett zu ersetzen.

5 Warmwasser dezentral

Wohnungsstationen lösen Hygiene, niedrige Systemtemperaturen und verbrauchsgenaue Abrechnung in einem Bauteil.

6 Ein Verantwortlicher

GU mit Planung, Pauschalpreis und Terminplan im Vertrag: Kosten- und Terminsicherheit für den Bauherrn, klare Schnittstellen auf der Baustelle.

FAZIT

Anforderungen zusammen entscheiden, nicht nacheinander

Wohnungsmix, Barrierefreiheit und Energie wurden in einer Genehmigungsplanung gelöst. Jede Einzelentscheidung hat die anderen günstiger gemacht.

Bestand ist ein Wert, kein Hindernis

Tragwerk, Fassade, Fernwärmestation und Dachstruktur bleiben. Erneuert wird, was Wohnwert, Effizienz und Betrieb wirklich verbessert.

Verantwortung bündeln

Ein Generalunternehmer mit Planung, Pauschalfestpreis und Bauzeitgarantie gibt kommunalen Bauherren die Sicherheit, die solche Projekte brauchen.

Aus 75 Wohnungen von 1986 werden 55 Wohnungen mit Aufzug, Balkon, Wärmepumpe und Photovoltaik: das Effizienzhaus 85 Huttenstraße 9-13 als gebaute Antwort für den Bestand in Mitteldeutschland.

NOCH FRAGEN?
Dann wenden Sie sich bitte an:

Torsten Wybranitz, Geschäftsbereichsleiter Bau Niersberger Group | Geschäftsführer Niersberger Building Solutions GmbH
Telefon: +49 9131 98990
E-Mail: torsten.wybranitz@niersberger.de

Impressum

Niersberger Wohn- und Anlagenbau GmbH & Co. KG
Karl-Zucker-Straße 1a
91052 Erlangen
niersberger.de

Stand November 2026

Niersberger
Group

© Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe oder Benutzung dieser Präsentation ist nicht gestattet.