



Referenz | Gebäudemodernisierung



**Niersberger**  
Wohn- & Anlagenbau

**Beraten | konzipiert | effizient modernisiert**

Saalfelder Straße 3- 7

99310 Arnstadt

effizient. innovativ. nachhaltig.

[www.niersberger.de](http://www.niersberger.de)



## Die Herausforderung

Das in den 60er Jahren als Arbeiterwohnhaus errichtete Objekt genügte den heutigen Ansprüchen an Wohnraum bei Weitem nicht mehr. Als letztes nicht modernisiertes und veraltetes Gebäude stach es im Viertel heraus und wurde aufgrund des jahrelangen Leerstandes bereits von der Versorgung abgeschnitten. Der Abriss war vorgesehen, da sowohl aus Sicht des ursprünglichen Eigentümers als auch der Behörden eine wirtschaftliche Modernisierung unvorstellbar war.

Das Zusammenspiel aus dem günstigen Einstiegspreis beim Ankauf, der veränderten Lage auf dem Wohnungsmarkt und einer optimalen Planung und Bauausführung bot dennoch die Möglichkeit ein interessantes Renditeobjekt für den Investor zu schaffen.



## Das Ergebnis

Das Bestandsgebäude wurde in nahezu 6 Monaten Bauzeit in ein modernes und gefragtes Mietobjekt mit 27 Wohneinheiten umgewandelt. Es ist gelungen durch eine effiziente Modernisierung, eine hohe Qualität zu erreichen und gleichzeitig die Kosten sowie die Bauzeit gering zu halten.

Für die Realisierung konnten die KfW-Förderprogramme >>Energieeffizient Sanieren<< und >>Altersgerecht Umbauen<< in Anspruch genommen werden. Dadurch wurden insgesamt 90% der Bau- und Planungskosten von der Kreditanstalt für Wiederaufbau durch Tilgungszuschüsse und Kredite mit 0,75% bzw. 0,9% effektivem Jahreszins gefördert. Der Investor konnte so eine Eigenkapitalrendite im zweistelligen Bereich verzeichnen.

## Der Projektablauf



### Phase 1 | Ankaufsberatung & Kostenberechnung

Im Oktober 2014 begann die Zusammenarbeit im Rahmen der Ankaufsberatung, im Zuge derer auch die Kostenberechnung erfolgte, woraufhin bereits Ende Oktober der Ankauf zustande kam.

### Phase 2 | Planungsphase

Von Oktober bis November 2014 optimierte man die Planung und erstellte die ausführungsfähige Genehmigungsplanung. Im Anschluss wurde die Vergabe vorbereitet.

### Phase 3 | Entkernung & Freilegung der Bausubstanz

Von November 2014 bis März 2015 wurde die Bausubstanz freigelegt und darauf basierend die Planung der Ausbaurbeiten angepasst. Im März 2015 wurde schließlich die Baugenehmigung erteilt.

### Phase 4 | Modernisierung & Ausbau

Von März 2015 bis September 2015 erfolgte die Ausführung der Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen.



## Ausbau und Ausstattung

Durch die Neuaufteilung entstanden zeitgemäße 2- und 3-Zimmer Wohnungen zwischen 40 und 75 m<sup>2</sup>. Bei der Grundrissplanung wurde darauf Wert gelegt, die Wohnflächen im Verhältnis zur Anzahl der Zimmer möglichst gering zu halten. Der hochwertige Vinyl-Plankenbelag, der in allen Wohnräumen verlegt wurde, und die in einigen Wohnungen enthaltene offene Wohnküche entsprechen dem heutigen Anspruch an modernes Wohnen.

Auch die Funktionalität und Zukunftsfähigkeit ist durch die barrierefreie Ausführung im Inneren der Wohnungen, die sich bis auf die großzügigen Vorstellbalkone erstreckt, gegeben. Die geräumigen Bäder wurden mit bodengleichen Duschen oder einer Badewanne versehen.

## Erfolgsrezept

Mit der Ankaufsberatung begann die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen dem Investor und Niersberger. Bereits in der Bauantragsphase haben wir gemeinsam die Bestandsaufnahme, die Kostenermittlung und die darin inbegriffene Kostenoptimierung durchgeführt. Durch die frühzeitige Planreife und Vergabe der Bauleistungen ist es gelungen, die Neugestaltung und Modernisierung der Wohneinheiten, einschließlich der Gebäudehülle, in nur knapp über einem halben Jahr fertigzustellen. Bereits Anfang September war das ursprünglich leerstehende Gebäude zu 96 % vermietet.

Durch den kosten- und terminoptimierten Gesamtverlauf des Projekts konnte unser Investor insgesamt über 10 % der ursprünglich anvisierten Kosten einsparen.

## >>Saubere<< Energiebilanz

Die Energiebilanz des Hauses konnte durch die energetischen Maßnahmen und der damit einhergehenden CO<sub>2</sub>-Emissionseinsparung erheblich verbessert werden. Der Anschluss einer Fernwärmeübergabestation steigerte nicht nur durch die niedrigen Installationskosten die Wirtschaftlichkeit des Projekts, sondern versorgt die Bewohner zusätzlich mit „sauberer“ Energie aus modernen BHKWs der Stadtwerke Arnstadt. Im Rahmen der Modernisierung gelang es, die Energiebilanz des Hauses soweit zu senken, dass sie den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 55, dem höchsten Standard, entspricht.

### Das Projekt im Überblick

- > Planung: PAPTISTELLA architekten gmbh
- > Bauherr: PAPTISTELLA planen + bauen gmbh
- > Aufgabe: Altbaumodernisierung von 27 Wohnungen
- > Auftragsvolumen: 1,8 Mio. EUR (brutto)
- > Ausführung: März 2015 bis September 2015

In der vertrauensvollen und unbürokratischen Zusammenarbeit zwischen Architekturbüro, Investor und der Firma Niersberger lag der Schlüssel für die schnelle und kostenoptimierte Umsetzung.

Stefan Paptistella, Dipl.-Ing. (FH) | Bauherr und Architekt



## Zur Person

Stefan Paptistella ist sowohl Geschäftsführer der PAPTISTELLA architekten gmbh, als auch der PAPTISTELLA planen+ bauen gmbh, und arbeitete bereits in der Vergangenheit eng mit der Firma Niersberger zusammen.

 **Niersberger**  
Wohn- & Anlagenbau

Niersberger  
Wohn- und Anlagenbau  
GmbH & Co. KG  
*A company of  
Niersberger Group*

Karl-Zucker-Straße 1a  
91052 Erlangen  
Tel. +49 9131 9899 - 0  
Fax +49 9131 9899 - 200  
info@niersberger.de

 **Niersberger**  
Group

In Europa Daheim.  
In Erlangen Zuhause.

