

Energiesprong Festival 2026

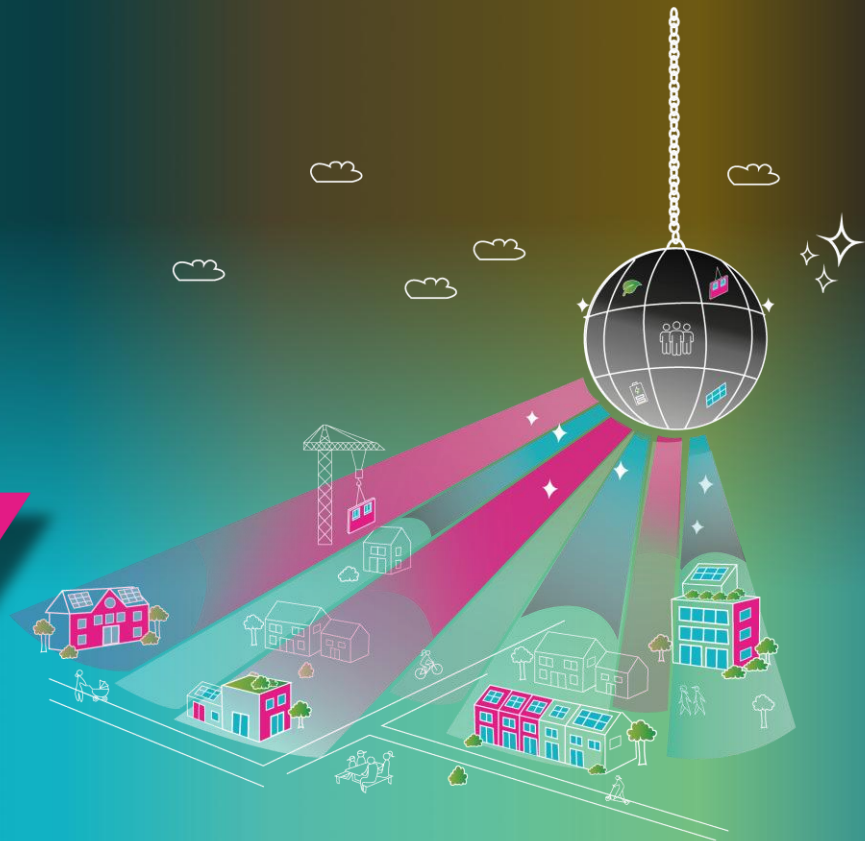
Entwickeln. Sanieren. Transformieren.

7. & 8. SEPTEMBER | BERLIN

energie
sprong
de

Ein Projekt der

dena



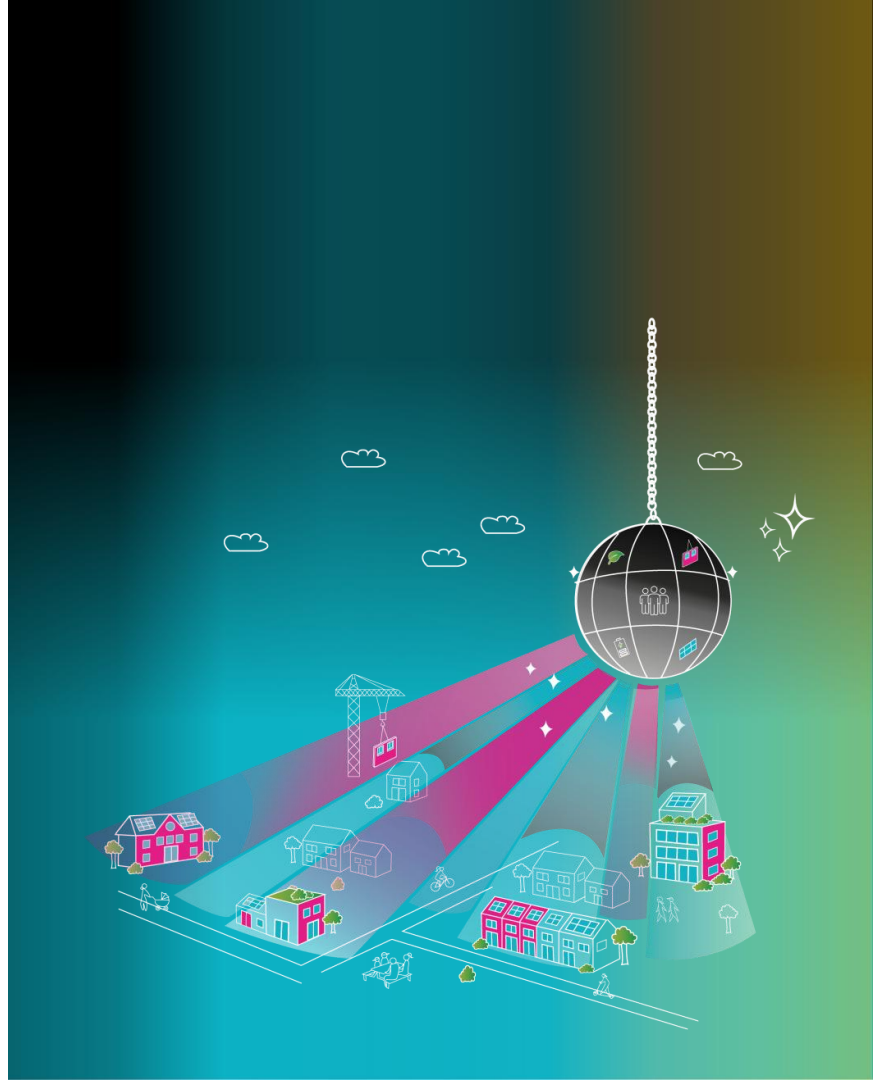
Transformation im Bestand

Umnutzung von
Nichtwohngebäuden als Chance
für neuen Wohnraum,
Stadtentwicklung und
Klimaneutralität

energie
sprong
de

Ein Projekt der

dena



Transformation im Bestand

Der Überblick.

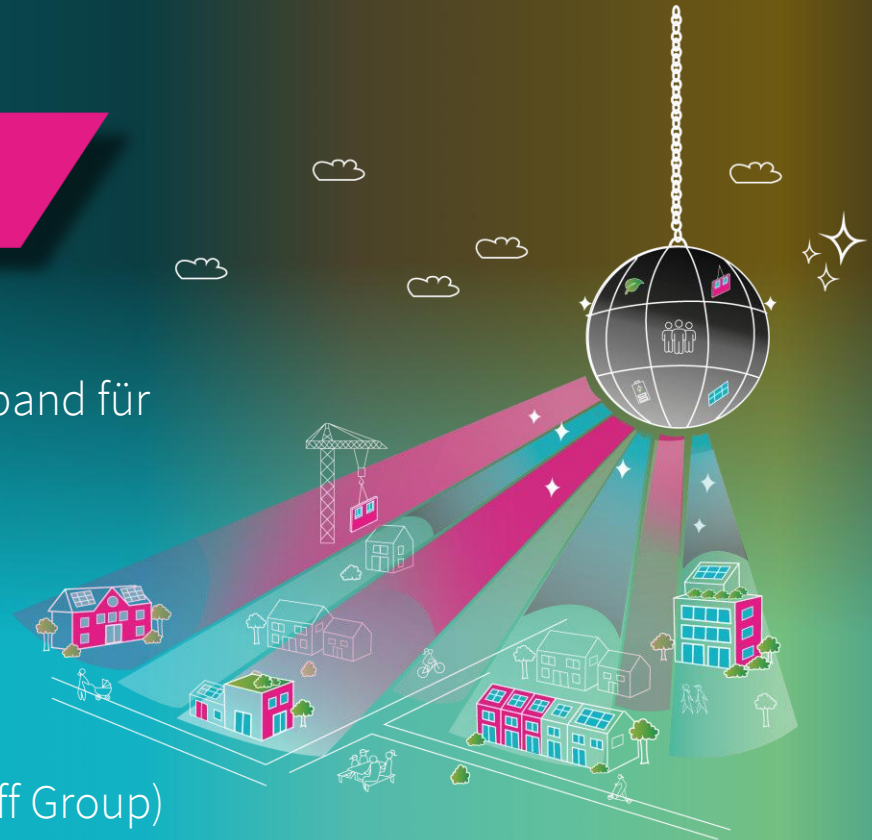
Anastasija Walcher-Radke | KVL Group & Verband für Bauen im Bestand e. V.

Das Konzept.

Andreas Halboth | Architekturbüro Halboth

Die Umsetzung.

Jolanda Jostes | Plansite (part of Brüninghoff Group)



Neuer Wohnraum durch Aufstockung und Umnutzung

- > Bereits 1.090 Wohneinheiten im Rahmen von Seriellen Sanierungen durch Aufstockung und Umnutzung entstanden
- > Bsp. München-Moosach : Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G. mit B&O-Gruppe
 - > Serielle Sanierung (50 Bestandswohnungen) und Aufstockung um 3 Geschosse
 - > 24 neue großzügige Familienwohnungen
- > Erlangen: GEWOBAU Erlangen mit Niersberger
 - > 176 zusätzliche WE durch Aufstockung

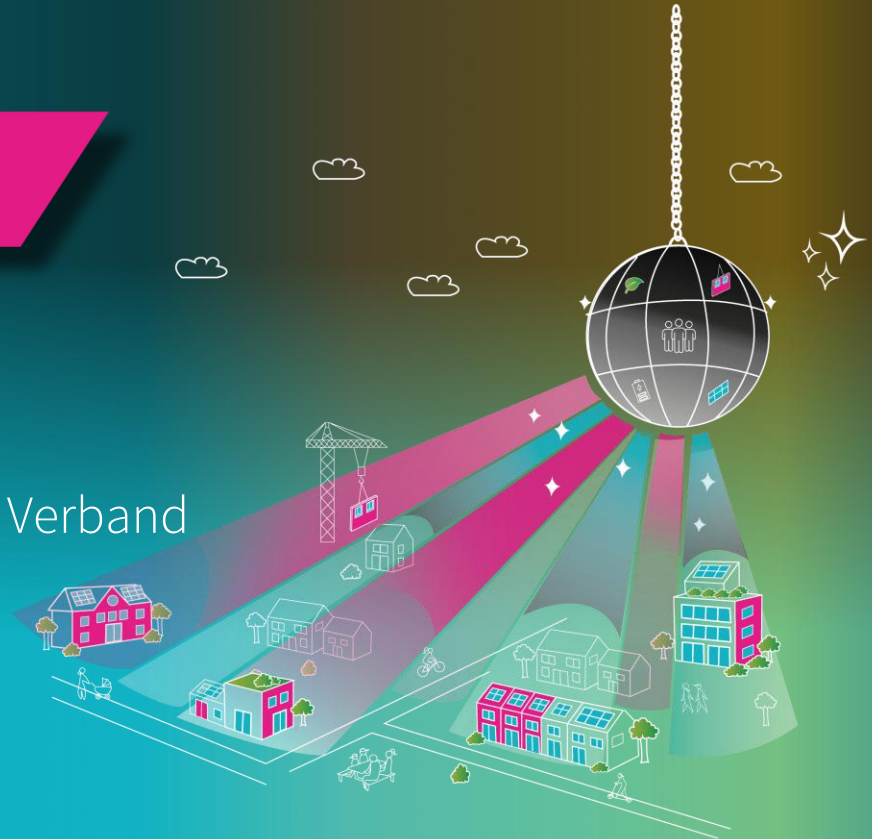


Bildquelle: Grassinger Emrich Architekten

Transformation im Bestand

Der Überblick.

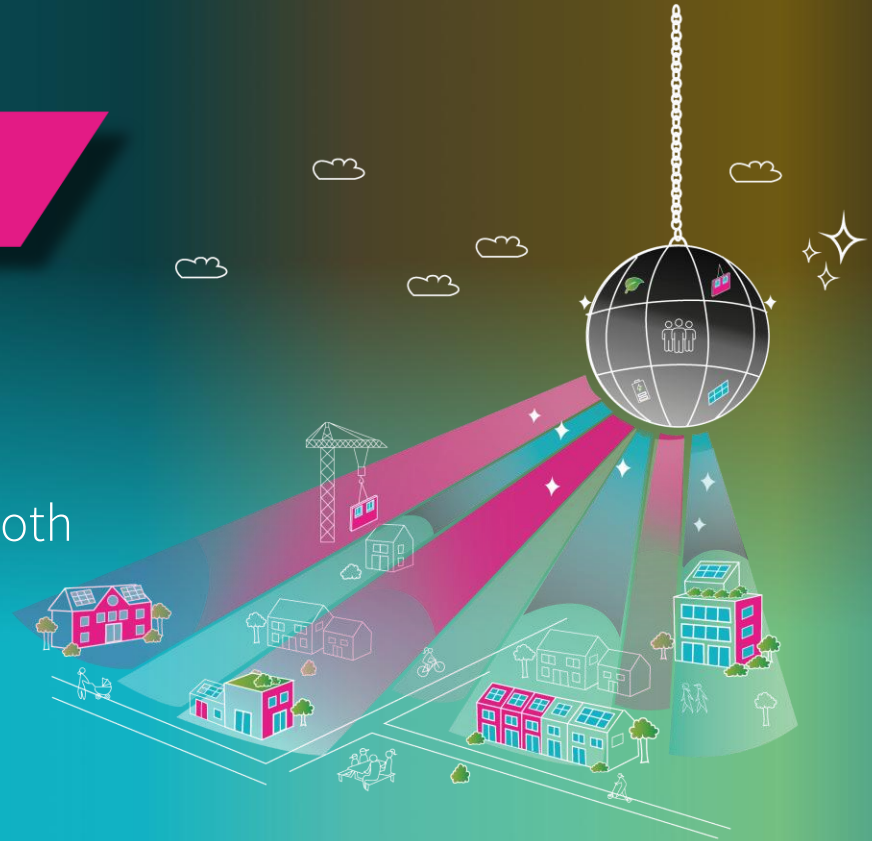
Anastasija Walcher-Radke | KVL Group & Verband
für Bauen im Bestand e. V.



Transformation im Bestand

Das Konzept.

Andreas Halboth | Architekturbüro Halboth





Stiftsquartier Hammelburg

Serielle Sanierung als Projekthebel für ca. 95 Service-
Wohnungen



Dipl. Ing. (FH) Andreas Halboth

Michelsgrundweg 12
97702 Münnerstadt

09733-810112

energieberatung@halboth.de

Architekt – QNG Auditor BiRN

Neubau & Sanierung Wohn- und Gewerbebauten alle LPH
Effizienzhäuser, Passivhäuser, Plusenergiehäuser
Denkmalsanierungen

Energieberatung für Wohn- und Nichtwohnbauten

Einzelmaßnahmen, Effizienzhäuser, Baudenkmal
Seriell Sanieren, QNG Zertifizierung - NH Klasse
Energieaudit, Energiemanagement

Vorträge - Weiterbildung

Vorträge für Kreditinstitute, Bankakademien, Kommunen, Themenkongresse
GIH Seminare / Vorträge, GIH Dozent für die Ausbildung von Energieberatern





Institutionen

Landkreis Bad Kissingen
vertreten durch

Landrat Mario Götz
(Stiftungsvorsitzender)

Stadt Hammelburg
vertreten durch

Bürgermeister Armin Warmuth

Bauherr

Carl von Heß Stiftung
vertreten durch Herrn Marco Schäfer
(Stiftungsvorstand)

Architekt

Architekturbüro Planwerk GmbH & Co. KG – Würzburg
Geschäftsführer: Stefan Buttler

Energieberatung

Architektur & Energieberatung Halboth – Münnerstadt
Geschäftsführer: Andreas Halboth



1. Welche Ausgangsbedingungen gibt es für das Projekt?

2. Welche Faktoren und Akteure sind maßgeblich für den Projekterfolg?

3. Wie können serielle Methoden in Ihrem Projekt einen Unterschied machen?

4. Inwieweit wirkt sich die der aktuelle Förderrahmen auf Ihr Projekt aus?



1. Welche Ausgangsbedingungen gibt es für das Projekt?

04

Der Bauherr ist die Carl von Heß Stiftung in Hammelburg. Von der Stiftung werden aktuell 7 Senioren- bzw. Pflegeheime betrieben. Durch stetige Nachfrage nach „Selbstbestimmten Wohnen“ sind in diesem Zusammenhang auch Einrichtungen entstanden, die als „Service-Wohnen oder Betreutes Wohnen“ zusätzlich eine weitere Nachfrage nach dieser Lebensform im Alter erzeugen.

Die Stiftung hat in der Vergangenheit schon mehrfach erfolgreich neue Häuser gegründet und bestehende unrentable Einrichtungen nach Übernahme zum Erfolg geführt. Am Schulstandort Hammelburg wird derzeit an einem anderen Standort ein neues Gymnasium erbaut.

Grundlage hierfür waren Voruntersuchungen, mit dem Inhalt, dass die bestehende Substanz neben baulichen Defiziten auch nicht wirtschaftlich für ein aktuell erforderliches pädagogisches Raumprogramm sanierbar ist.

Die Gemeinde hatte nun die Aufgabe, entweder eine Nachnutzung zu finden, oder mit dem Freimachen des Geländes (Rückbau, Entsorgung) neue Bauflächen für stadtnahes Wohnen zu schaffen. Von dieser oder ähnlichen Ausgangslage sind bundesweit immer mehr Kommunen betroffen.



Aktueller Gebäudebestand des ehemaligen Gymnasiums in Hammelburg.



1. Welche Ausgangsbedingungen gibt es für das Projekt?

05



Vom Sonderbau zur sozialen Infrastruktur

Das bestehende Gymnasium ist für das heutige pädagogische Raumprogramm wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll sanierbar. Gleichzeitig liegt der Standort innenstadtnah und ist baulich robust.

Nachnutzung statt Rückbau

Bestand erhalten

Kommunale Ausgangsfrage

Kann ein frei werdender Schulstandort schneller, nachhaltiger und wirtschaftlicher in Wohnraum transformiert werden als durch Abriss und Neubebauung?

Übertragbar auf viele Kommunen mit Schul-, Klinik- oder Verwaltungsbauten aus den 1960er/70er Jahren.



ca. 95

Service-Wohnungen

Ø 60 m²

kompakte, gut nutzbare
Einheiten

5.700 m²

Wohnfläche als
Größenordnung

Zielbild

- KfW Effizienzhaus 40
- NH-Klasse / QNG-Perspektive
- serielle Sanierung als Bauzeit- und Qualitätshebel
- barrierefreie Wohnungen mit Einbauküchen
- flexible Serviceangebote und Gemeinschaftsflächen

Kernaussage: Aus einem schwer vermarktbaren Sonderbau entsteht ein langfristig tragfähiges Quartier im Bestand.



Lagevorteil Hammelburg

Historische Innenstadt, Nahversorgung, Ärzte und Aufenthaltsqualität liegen in kurzer Distanz. Das schafft Alltagstauglichkeit für selbstständiges Wohnen im Alter.

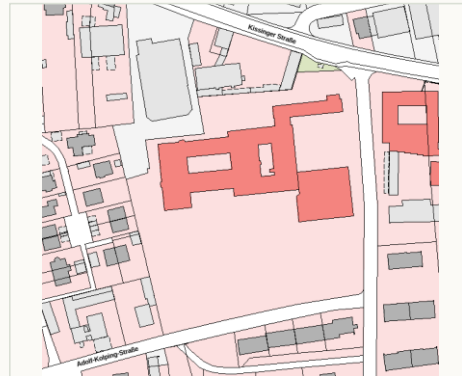
Marktargumente

**Wachsende Zielgruppe 65+
mehr Einpersonenhaushalte
Wunsch nach selbstständigem
Wohnen**

regionale Versorgungslücke

Positionierung

Service statt Pflege
eigenständige Adresse
langfristige Nachfrage
keine direkte
Konkurrenz vor Ort

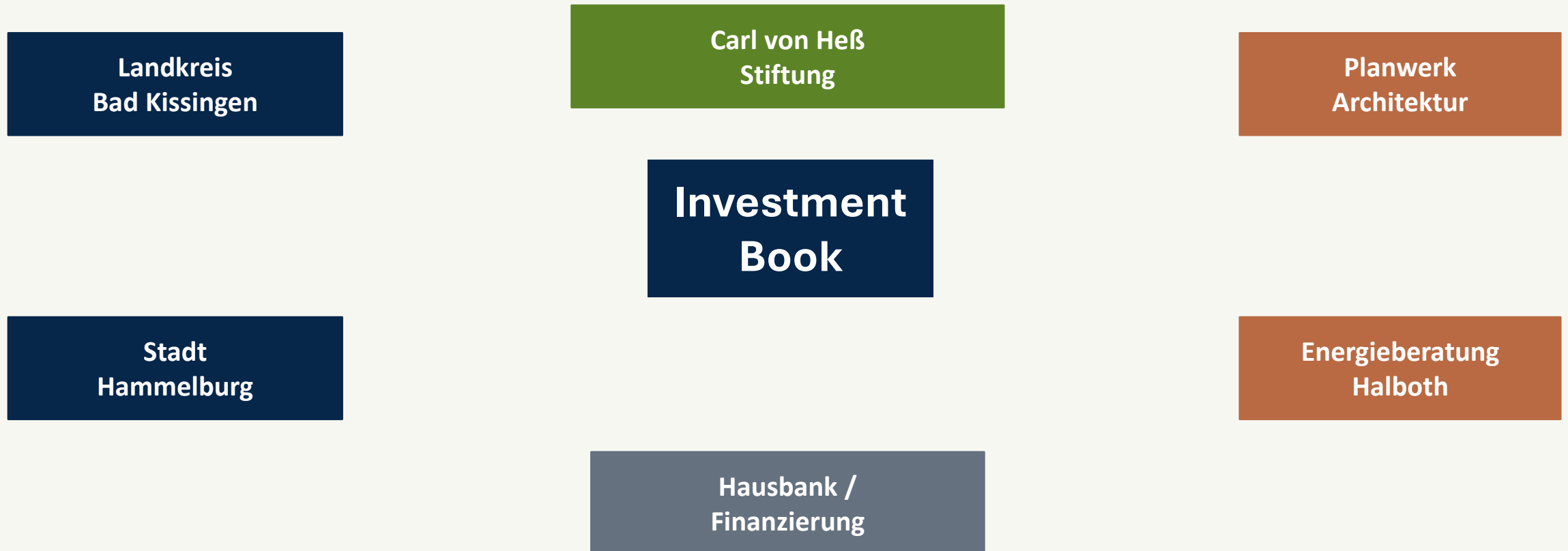




2. Welche Faktoren und Akteure sind maßgeblich für den Projekterfolg? 08

Erfolgslogik: Entscheidungsfähigkeit entsteht durch Transparenz

Zielgruppe, Standort, Wirtschaftlichkeit, Förderrahmen und Risiken werden früh zusammengeführt.



14-köpfiger Stiftungsrat: robuste Entscheidungsgrundlage statt Einzelargumente.



3. Wie können serielle Methoden in diesem Projekt einen Unterschied machen?

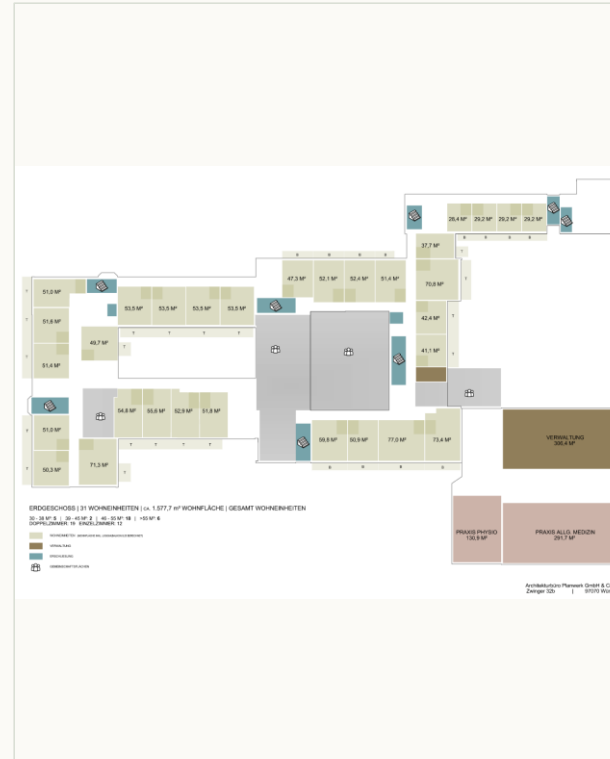
09



Serielle Potenziale

- digitales Aufmaß mit hoher Wiederholgenauigkeit
- vorgefertigte Fassaden optional inkl. Heiztechnik
- Einbauelemente zum Schließen nicht benötigter Fensteröffnungen
- multiplizierbare Innenaufteilung und damit auch Vorelementierung von Innenwänden
- Serielle Badsanierung
- Serielle Innenausstattung

Die ehemalige Schularchitektur wird zum Vorteil: klare Raster, robuste Tragstruktur und wenig Eingriff in den Bestand.



Die Grundrisslogik zeigt: Viele vergleichbare Einheiten erzeugen Wiederholung – und damit Serienfähigkeit.

Fassade

vorgefertigte Hülle, neue Fensterlogik,

Schließen nicht benötigter Öffnungen als serieller Prozess

Bäder

keine Komplettmodule wie im Neubau;

stattdessen digital vermessene Bad-Hüllen und passgenaue Einzelkomponenten

Innenwände

vorgefertigte Trennwand- und Oberflächenlösungen über Fassadenöffnungen, mit reduzierter Montagezeit vor Ort



Warum Bauzeit so wichtig ist

Bei einer Umnutzung dieser Größenordnung entscheidet nicht nur die absolute Bausumme. Jeder Monat Bauzeit wirkt auf Zinsen, Zwischenfinanzierung, Vermietungsbeginn und organisatorische Belastung.



Serielle Sanierung ist damit Projektentwicklung – nicht nur eine Fassadentechnik.



4. Inwieweit wirkt sich die der aktuelle Förderrahmen auf das Projekt aus?

13

Projektstand 261: Zuschussszenario für 92 Wohneinheiten

bis 09.07.2026

6,21 Mio. €

2,07 Mio. €

Förderdifferenz nach aktuellem
Projektansatz

690.000 €

NH-Bonus bei 92 Wohneinheiten

ab 21.07.2026

4,14 Mio. €

Vorher

**KfW 40 20 % + EE 5 % + WPB 10 % + Serielles Sanieren
10 % = 45 %**

Aktuell

**KfW 40 10 % + NH 5 % + WPB 0 % + Serielles Sanieren
15 % = 30 %**

Zuschussvolumen im Vergleich

Nicht berücksichtigt: Zuschüsse für Nichtwohngebäudebereich und KfW 266. Zertifizierungsaufwand für NH/QNG ist wirtschaftlich dennoch zu prüfen.



4. Inwieweit wirkt sich die der aktuelle Förderrahmen auf das Projekt aus?

13

Projektstand 261: Zuschussszenario für 92 Wohneinheiten

Betrachtung NH Bonus 5% bei 92 WE 690.000 €

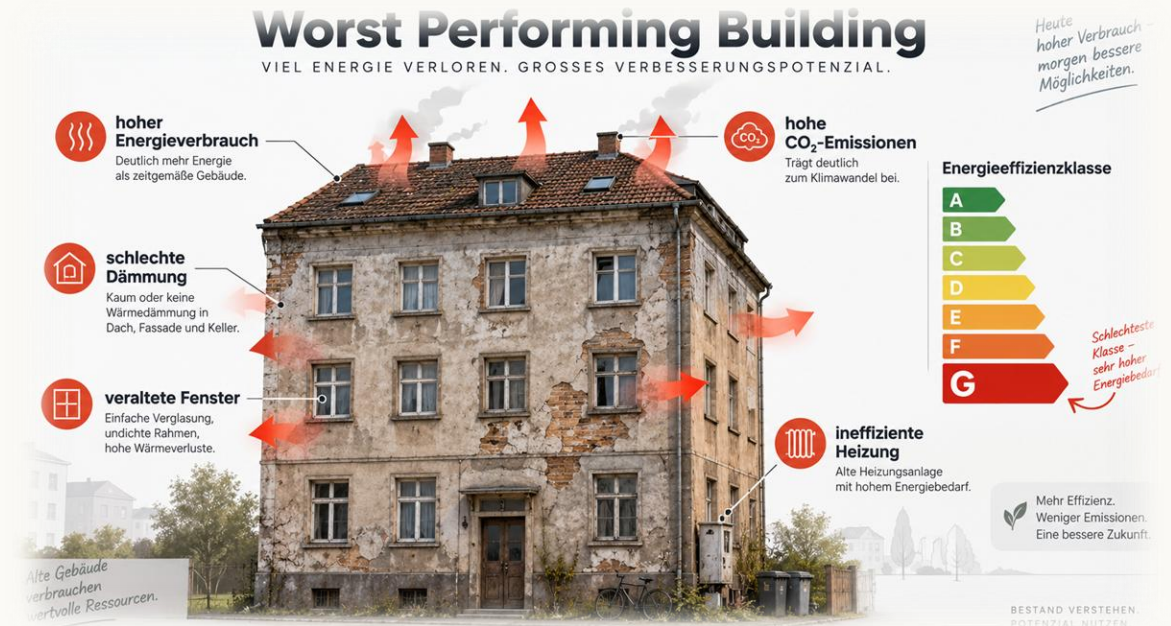
Aktuell nur über QNG Zertifizierung

Zertifizierungskosten ca. 85.000 bis 100.000 €

- dennoch wirtschaftlich.

Wunsch an den Richtliniengeber:

- Erweiterte Ökobilanzierung ohne Zertifizierungszwang
- Wiederaufnahme der alten Grenzwerte für WPB





1

Bestand zuerst als Ressource lesen

Geometrie, Raster und Tragstruktur entscheiden über Serienfähigkeit.

2

Projektentwicklung früh integrieren

Betrieb, Finanzierung, Förderung und Bauprozess müssen zusammen gedacht werden.

3

Seriell auch im Innenausbau denken

Bäder, Wände und Oberflächen bieten Wiederholung jenseits der Fassade.

4

Förderung robust einpreisen

Richtlinienänderungen können Millionen bewegen – Risikoszenarien gehören an den Anfang.

Diskussionsimpuls: Erweiterte Ökobilanzierung ohne zwingenden Zertifizierungsumweg könnte gerade bei Bestandsprojekten ein starker Beschleuniger sein.



Vom Bestand zur Zukunftsadresse

Serielle Sanierung kann alte Schulstandorte in kurzer Zeit zu bezahlbaren, nachhaltigen und sozial wirksamen Wohnquartieren transformieren.

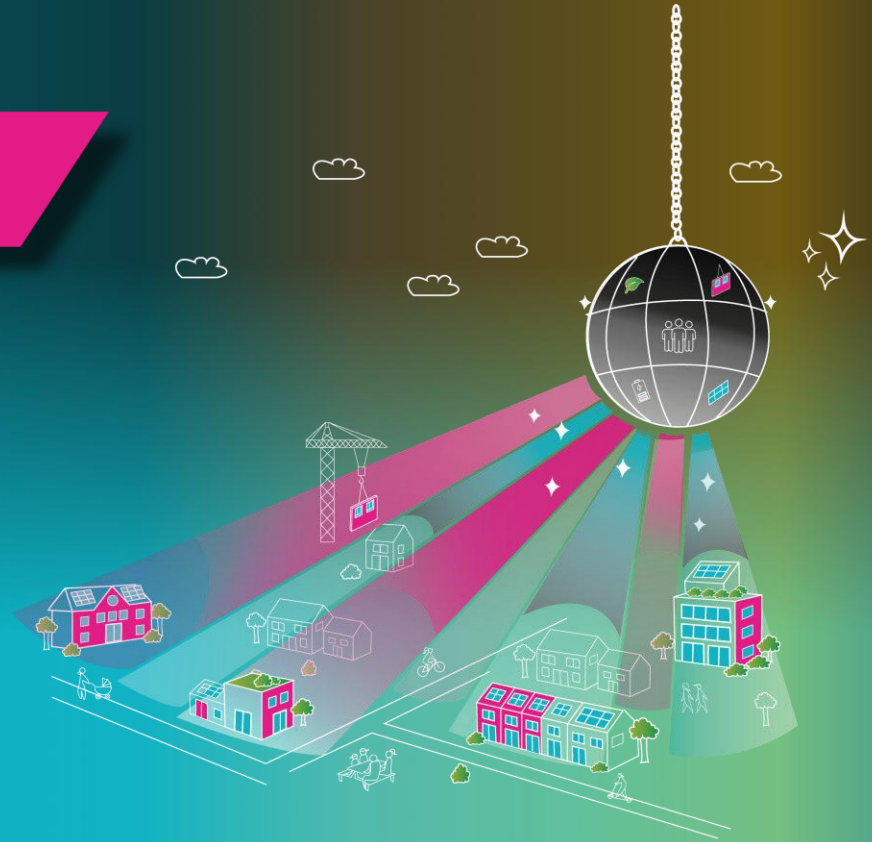


Vielen Dank !

**Dipl.-Ing. (FH) Andreas Halboth
Architektur & Energieberatung Halboth**

Transformation im Bestand

Die Umsetzung.
Jolanda Jostes | Plansite
(part of Brüninghoff Group)



TRANSFORMATION IM BESTAND THE FLAG – UMNUTZUNG BÜRO ZU WOHNEN

Jolanda Jostes
Tragwerksplanerin, M.Sc. • PLANSITE

Energiesprong Festival 2026
07.09.2026

INHALT

01 Kurzvorstellung PLANSITE | Brüninghoff Group

02 Projektvorstellung The Flag

03 Entkernung + Ertüchtigung Bestandsgebäude

04 Aufstockung in Holzbauweise

05 Thermische Hülle mit Holztafelbauelementen

06 Nachhaltigkeit

07 Exkurs BIM



Planungsgesellschaft für
integrale Planung, Gestaltung, Steuerung und
Entwicklung von Hochbauprojekten

Bestandteil der Brüninghoff Group seit 50 Jahren



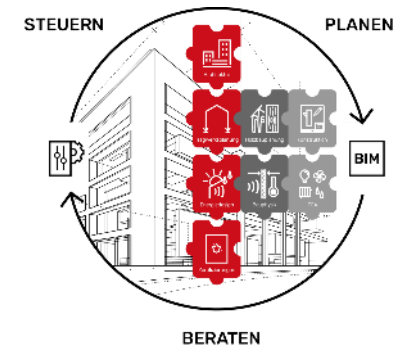
> 100 Mitarbeiter:innen



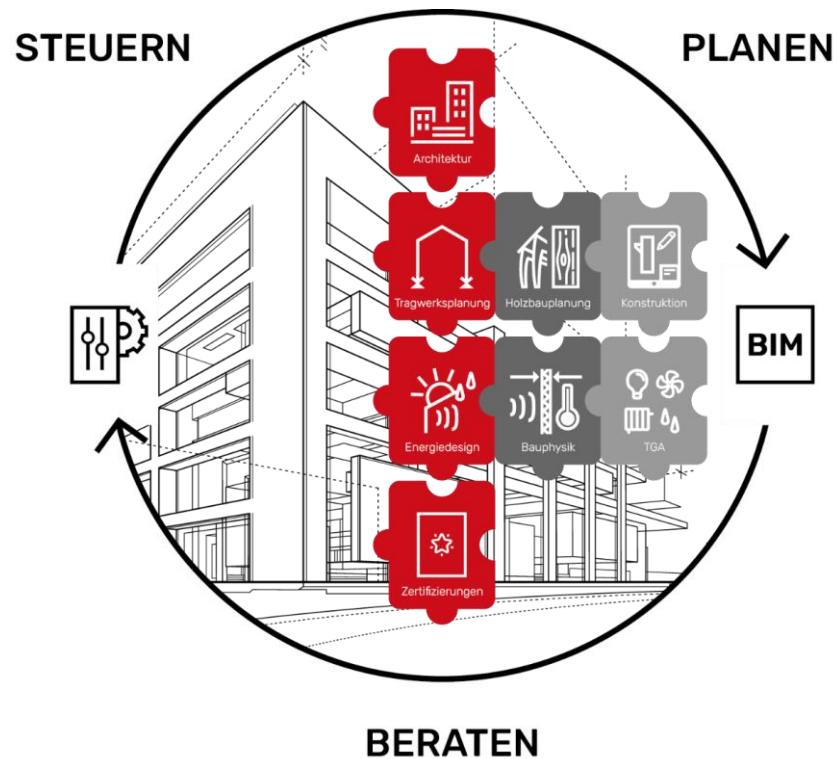
4 Standorte:
Münster, Hamburg, Heiden, Düsseldorf



10 Planungsdisziplinen in Eigenleistung



GENERALPLANUNG



Interdisziplinäre Fachexpertise in Eigenleistung

- Architektur
- Tragwerksplanung mit Holzbaufachplanung und Konstruktion
- Energiedesign inkl. Bauphysik, TGA
- Projektsteuerung, BIM (Building Information Modelling)
- Nachhaltigkeitsberatung und Zertifizierung (DGNB, BNB, BREAM, LEED)
- Fördermittelberatung, Energieeffizienzberatung

→ als Einzelleistung oder integrale Generalplanung

Wir sind ein hochmotiviertes, vielfältiges Team mit dem Ziel, komplexe Bauvorhaben effizient, individuell und zielorientiert zu planen und umzusetzen.



REFERENZEN

Alle Assetklassen



AKTUELLE WOHNUNGSBAUVORHABEN IN BERLIN

Zwei Referenzen aus unserer aktuellen Projektpipeline



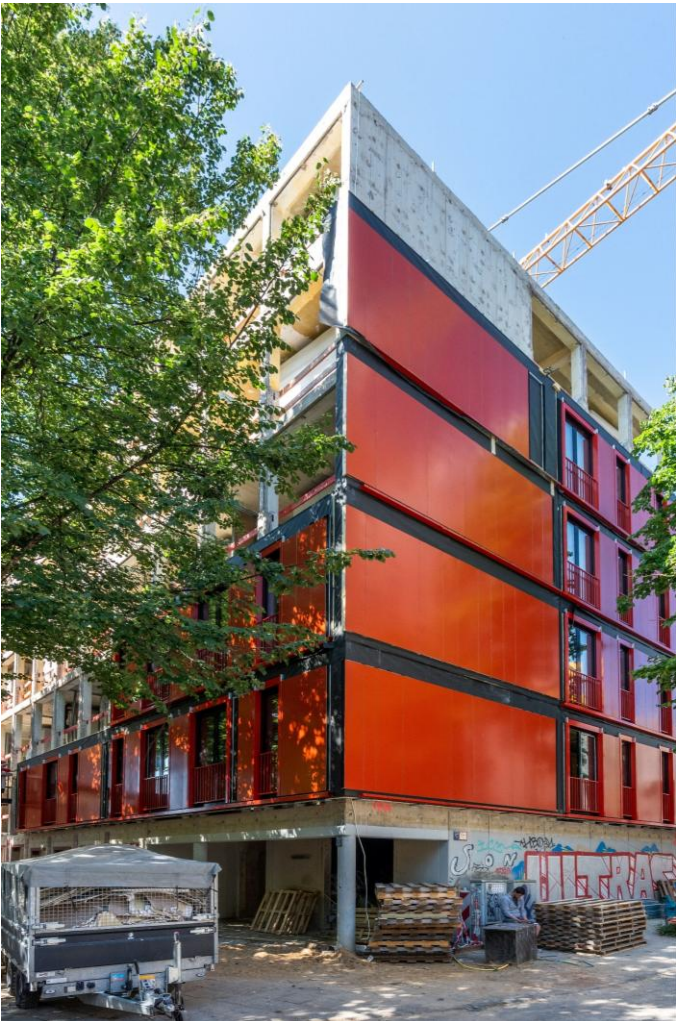
Becker & Kries | Nachverdichtung, 6 Gebäude, 113 Wohneinheiten



DEGEWO, Bisamstraße Berlin | 248 Wohneinheiten

REFERENZEN SERIELLES SANIEREN | HOLZTAFELBAU

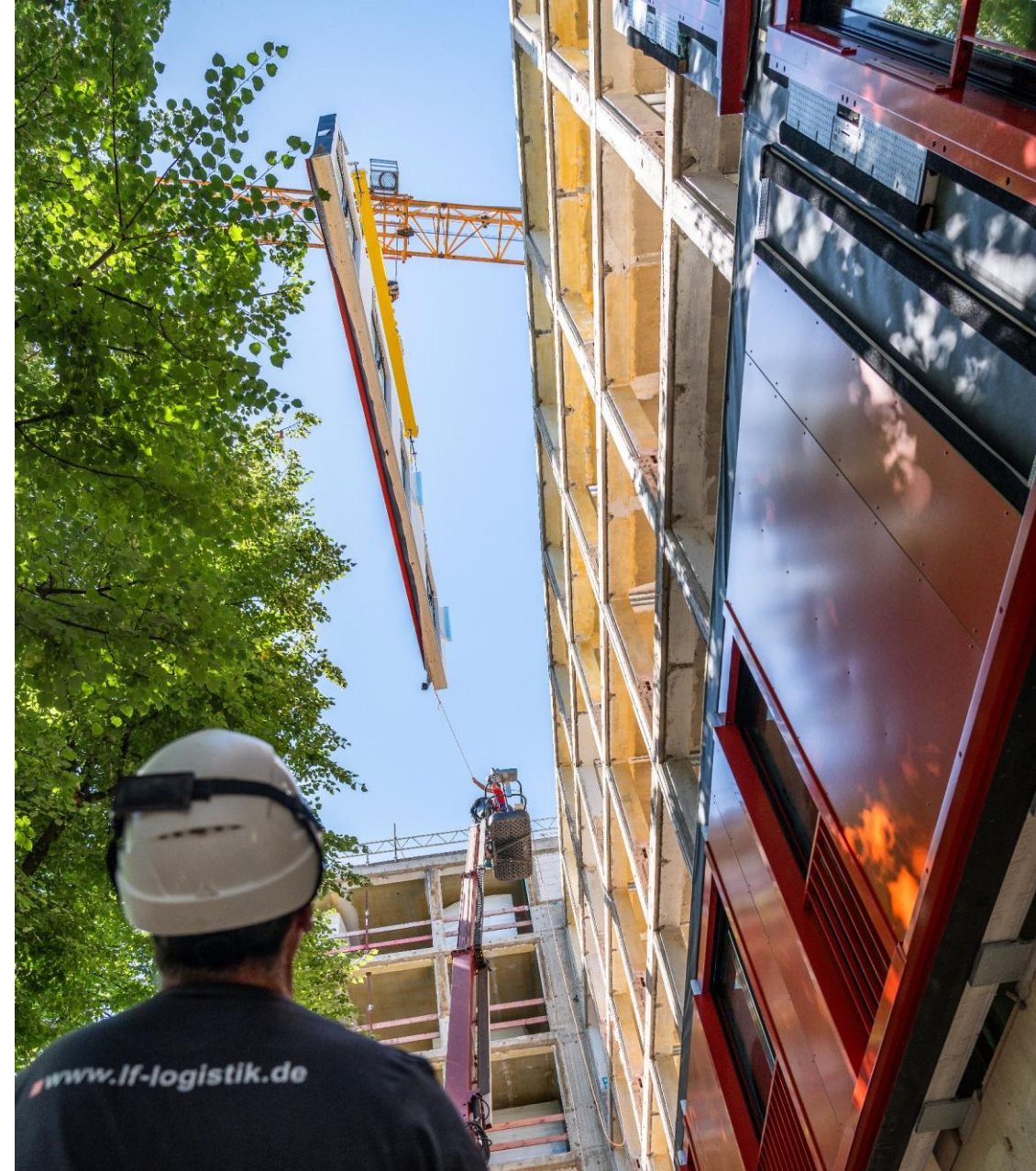
Erneuern der thermischen Hülle mit vorgefertigten Holztafelbauelementen



THE FLAG I PROJEKTVORSTELLUNG

Fakten

Bauherr	THE FLAG
Gebäudetyp	Micro-Apartments – Transformation Büro zu Wohnraum
Gebäudeklasse	5
Leistungen PLANSITE	Tragwerksplanung, Holzbaufachplanung
Leistungsphasen	Machbarkeitsstudie LPH 1-5 Tragwerksplanung inkl. Konstruktionsplanung LPH 5 Holzbaufachplanung thermische Hülle + Aufstockung
Honorarzone	III
Leistungen Brüninghoff	Holztafelbau – Außenwände und Aufstockungen in Holzbauweise, Produktion und Montage
Beauftragung	LPH 1-4: THE FLAG (Bauherr) LPH 5: Florack GmbH (GU)



BESTAND - AUSGANGSLAGE

Leerstehendes Bürogebäude der 1980er Jahre



Lage in Köln-Nippes

- Vier über Dehnfugen getrennte Gebäudeteile, 4 bis 7-geschossig + Keller
- Konstruktion in Skelettbauweise, Aussteifung über Stahlbetonwände

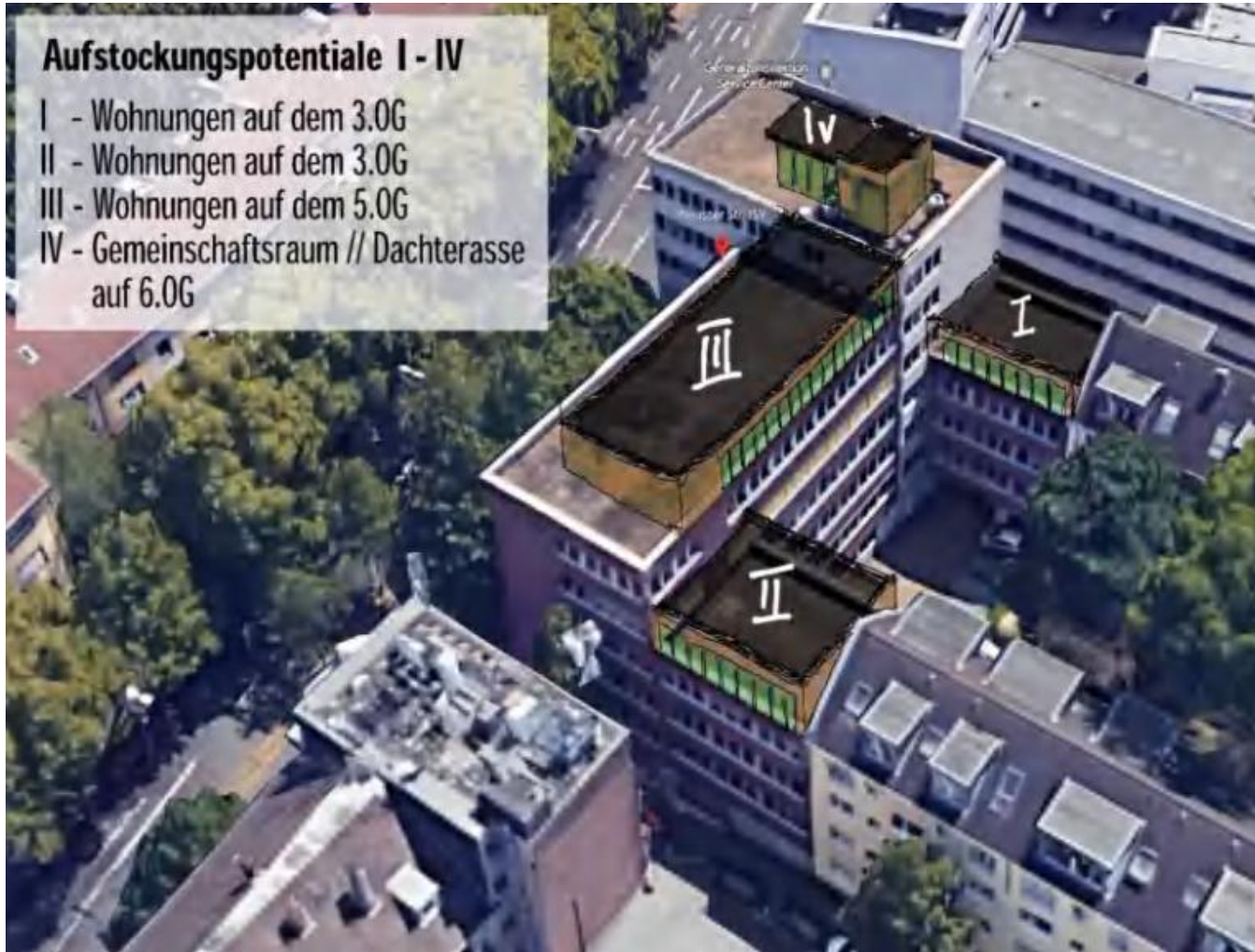


Bestand vor der Transformation

- Geschossdecken als einachsig gespannte Elementdecken (Filigrandecken)
- Gründung über Einzel- und Streifenfundamente sowie Bohrpfähle

HERANGEHENSWEISE UND KONZEPT

Aufstockung, Kernsanierung und neue thermische Hülle



Umfang

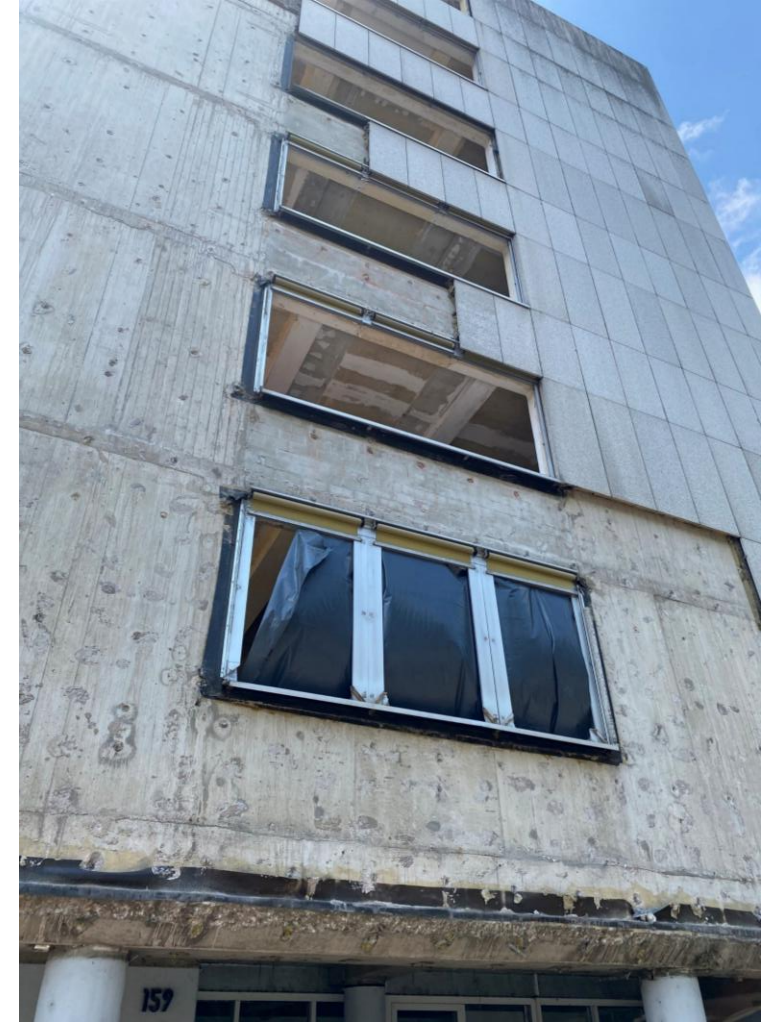
55

- Nach Sanierung 5 bis 8-geschossiges Gebäude mit 137 Apartments
- BGF 7.139 m² nach Aufstockung (urspr. ca. 5.500 m²)
- Aufstockung jedes Gebäudeteiles um ein Geschoss in Holzbauweise
- Sanierung mit neuer thermischer Hülle in Holztafelbauweise mit sehr hohem Vorfertigungsgrad
- hohe Logistikanforderungen in innerstädtischer Lage



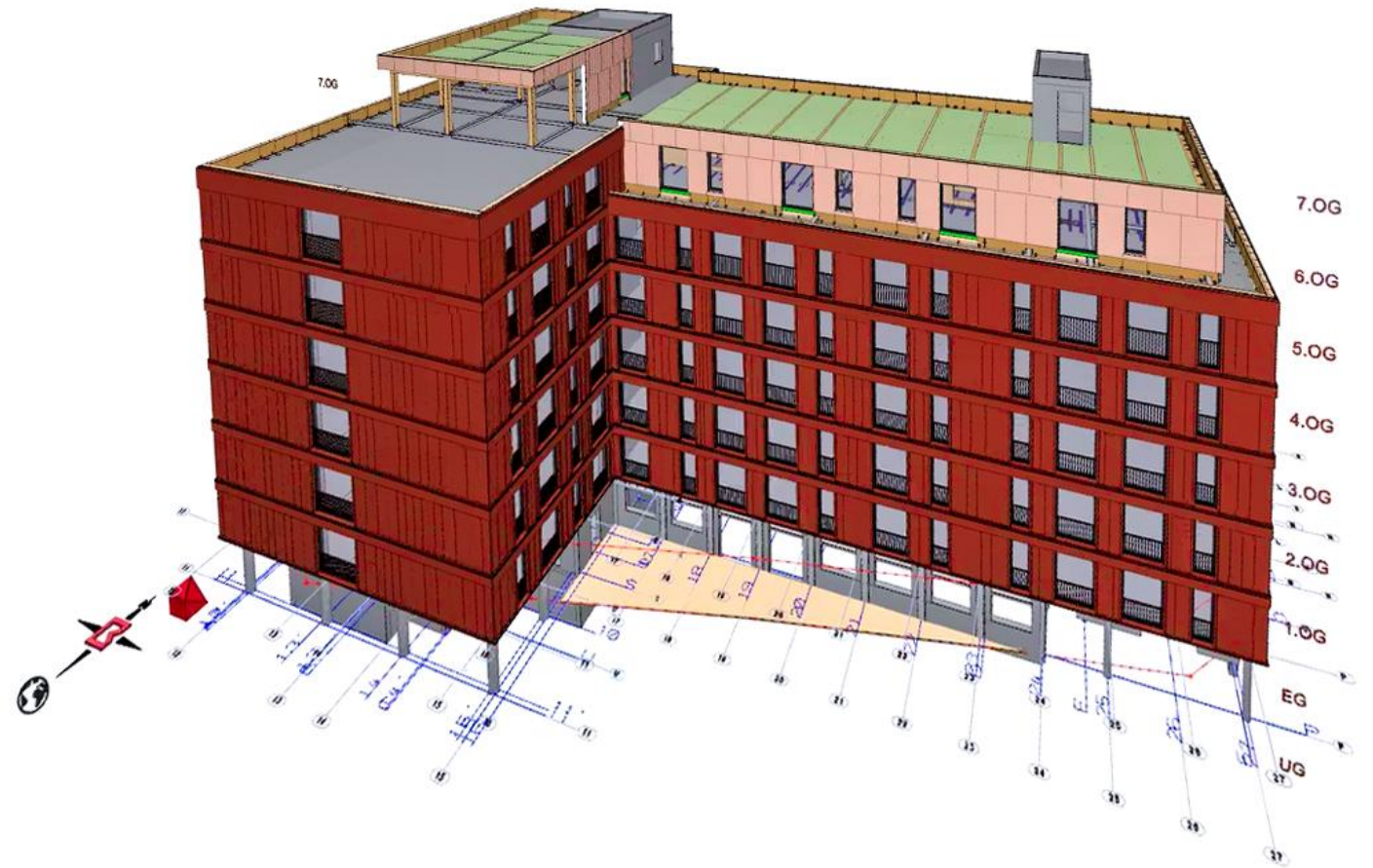
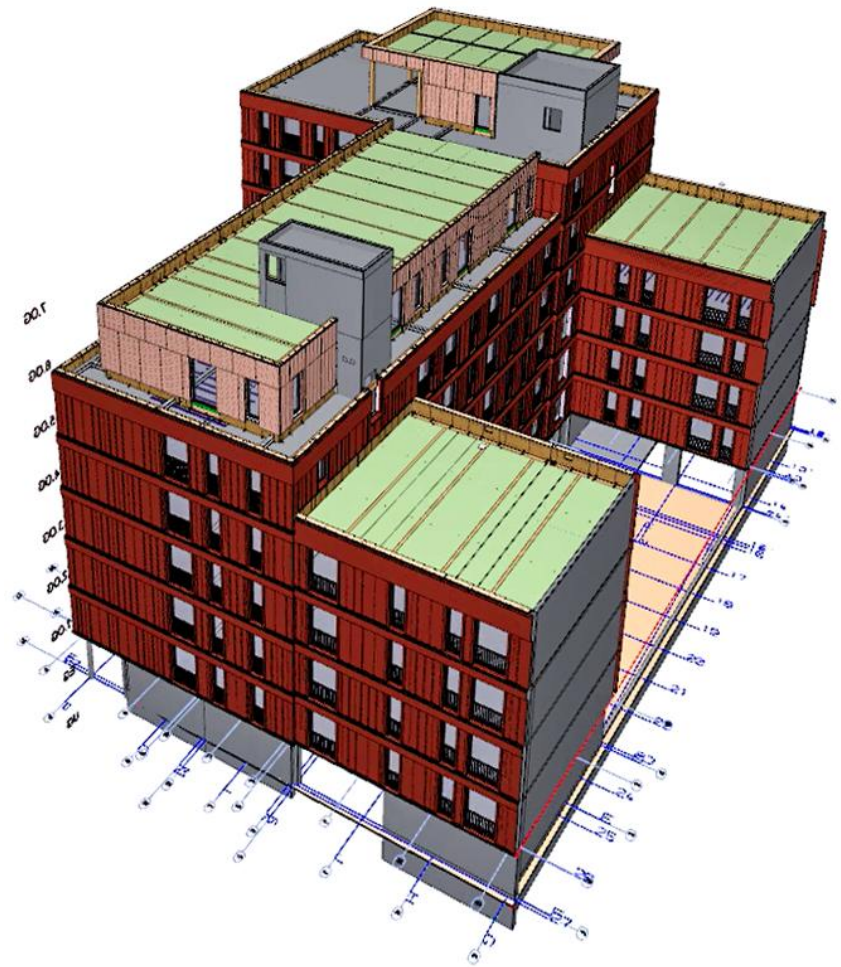
ENTKERNUNG BESTANDSGEBÄUDE

Erhaltung des tragenden Stahlbetonskeletts



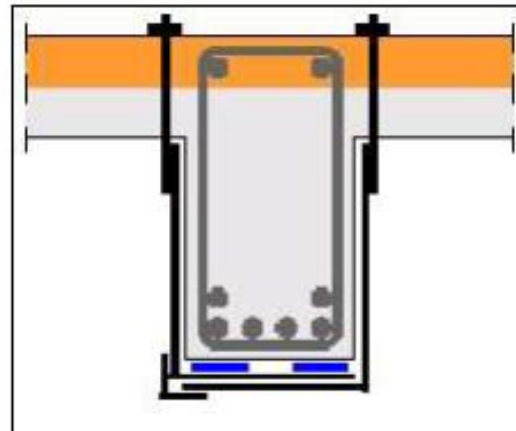
GEBÄUDEMODELL

Gesamtmodell PLANSITE



VERSTÄRKUNG DER TRAGSTRUKTUR MIT CFK-LAMELLEN

Carbonfaserverstärkte Kunststoff-Lamellen



Hauptfunktion

Nachträgliche Verstärkung von Bestandsbauteilen

Materialvorteil

Extrem hohe Zugfestigkeit bei sehr geringem Eigengewicht und sehr geringer Aufbauhöhe

Verarbeitung

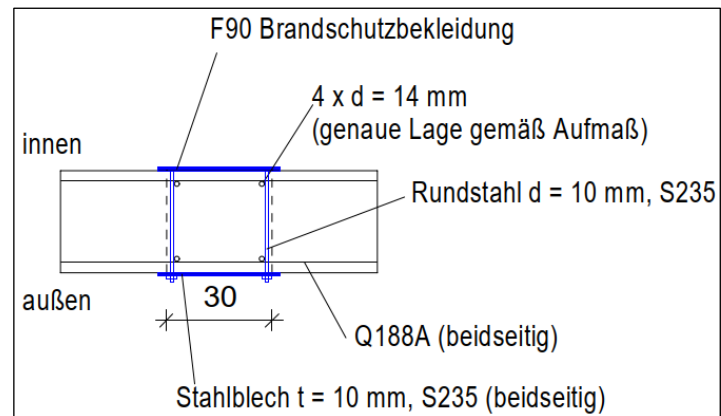
Schnelle, einfache Montage durch Aufkleben mit Epoxidharz ohne schweren Kran

Korrosionsbeständigkeit

Absolut rostfrei und dauerhaft beständig gegen Feuchtigkeit

VERSTÄRKUNG DER TRAGSTRUKTUR MIT STAHLBAUTEILEN

Verstärkte Erdgeschosswand und neue Türöffnung mit Stahlrahmen



Vorteil Verstärkung mit Stahlbauteilen

- Bewährte Bauweise mit hoher Ausführungssicherheit
- Vorgefertigte Bauteile
- Kurze Bauzeit vor Ort
- Gute Anpassungsfähigkeit an den Bestand

Unser Planungsansatz bei The Flag

- Einfache Lösungen für die Ausführung auf Basis der gültigen Normen schaffen
- Individuelle Lösungen abgestimmt auf die jeweilige Bestandssituation entwickeln

ERSTELLUNG NEUER DACHDECKEN

Verbundträger und Bewehrungsarbeiten vor der Betonage



Wahl des Deckentyps

Decken aus Stahlbetonverbundträgern und vorgespannten Filigranplatten



Vorteil des Deckentyps bei The Flag

Spannweiten von max. 6,0 m ohne weitere Abstützungsmaßnahmen überbrückt



Auswirkung auf die Bauzeit

Der Innenausbau lief weiter, während die Bestandsdecke erneuert wurde



Integrale Planung schafft durch schlanke Prozesse spürbare Zeitersparnis und maximale Wirtschaftlichkeit

AUFSTOCKUNG IN HOLZBAUWEISE

Ein zusätzliches Geschoss je Gebäudeteil – vorgefertigt und ressourcenschonend

Vorteile

- Leichte Bauweise
- Fördert die Nachverdichtung
- Hoher Vorfertigungsgrad
- Schnelle Montage
- Gute Ökobilanz



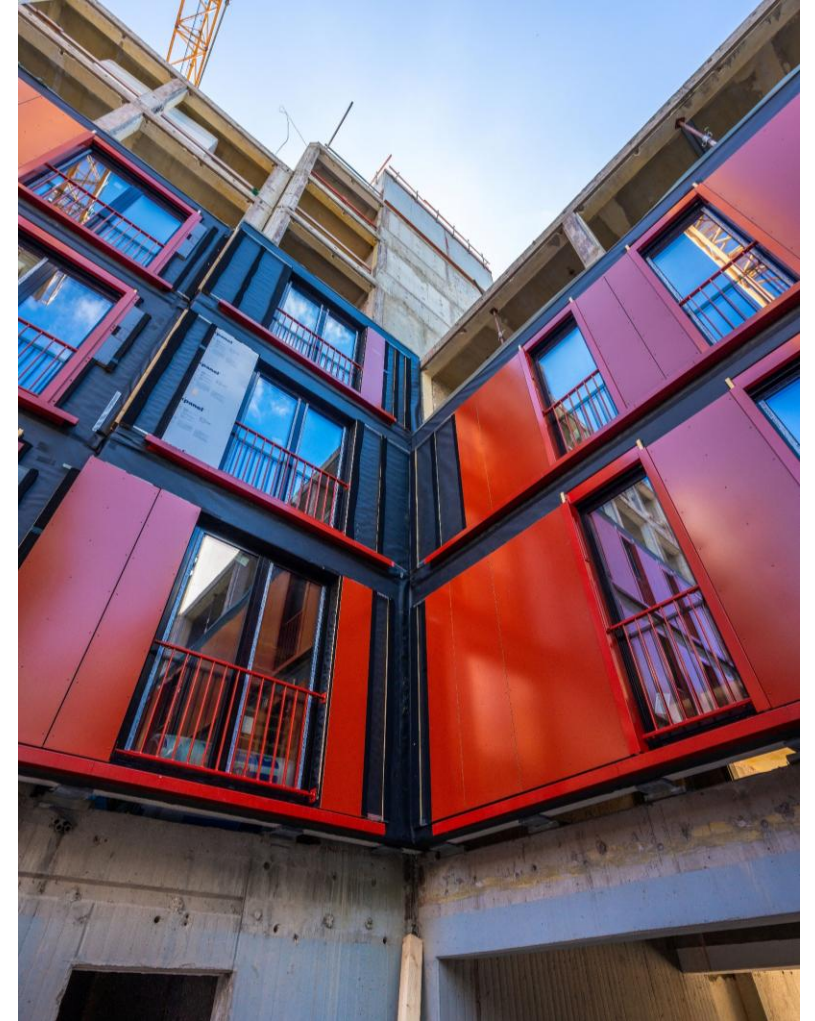
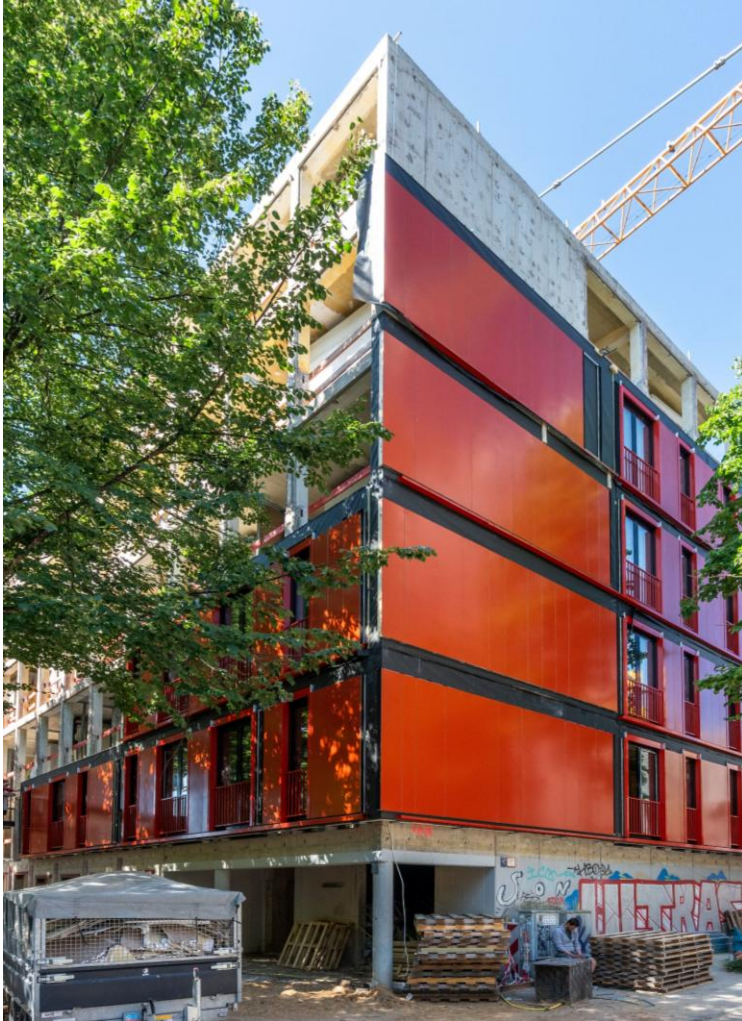
THERMISCHE HÜLLE MIT HOLZTAFELBAUELEMENTEN

Industrielle Produktion als Vollfertigteil



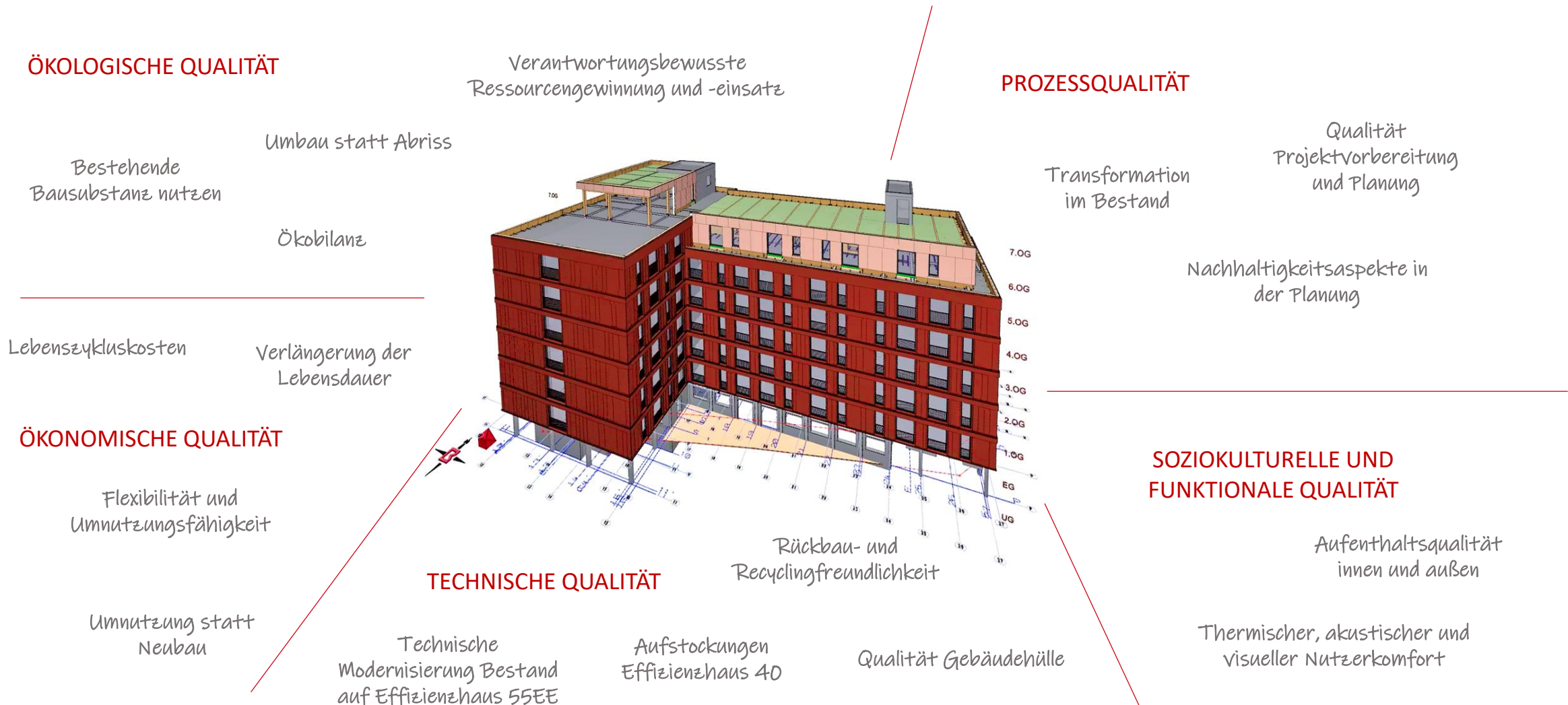
FASSADENMONTAGE

Just-in-time-Anlieferung, geringe Immisionen und kurze Bauzeit in der Innenstadt



GEBÄUDE NACHHALTIG PLANEN

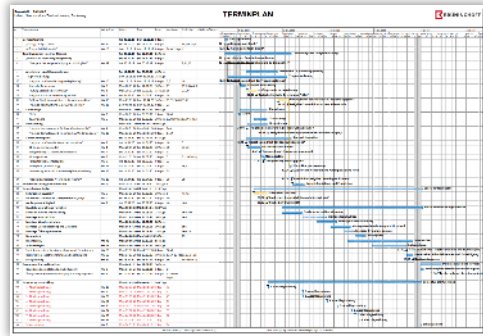
Nachhaltigkeit als Grundhaltung – die fünf Qualitäten des nachhaltigen Bauens



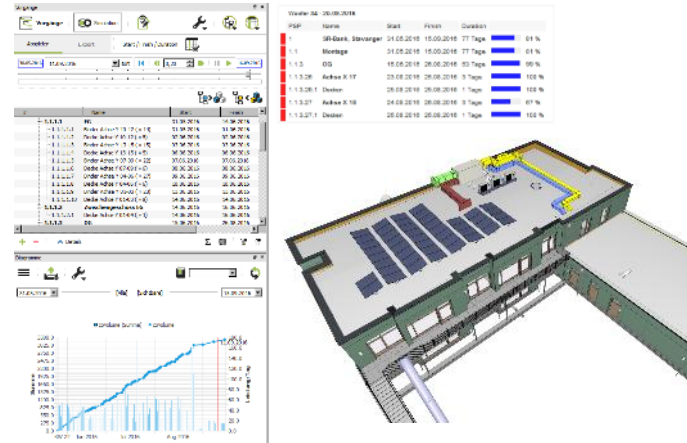
EX-KURS: BIM IM VORGEFERTIGTEN BAUEN

Projektsicherheit mittels durchgängigem 4D-Prozess auf Einzelbauteilebene

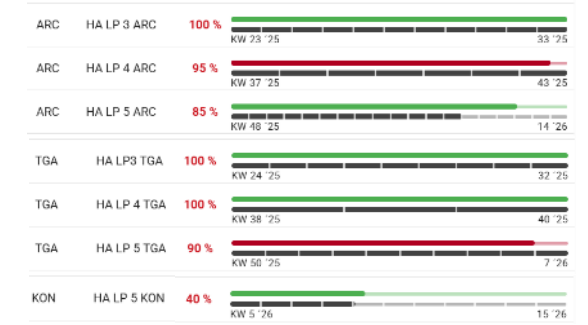
Regelbasierte Verknüpfung MS Project-Terminplan mit Leistungspositionen aus dem BIM-Modell



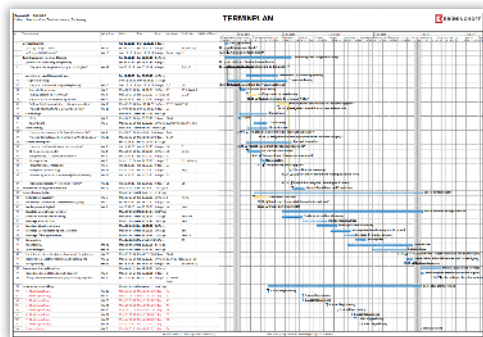
Auswertung & 4D-Simulation im VDC-Manager (DESITE MD) + 4D-Export an AG



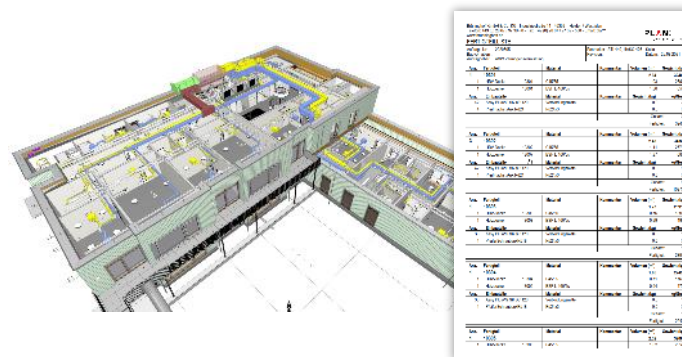
Regelbasierter Soll-Ist-Vergleich gegen Leistungsmeldungen der Fachplaner aus ERP-System



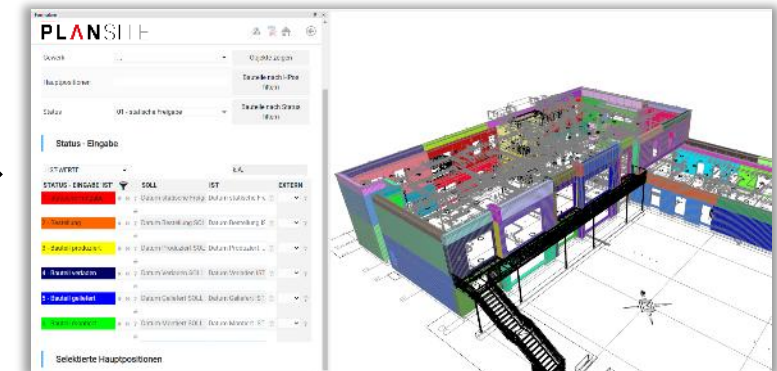
Regelbasierte Verknüpfung MS Project-Terminplan mit Einzelbauteilen (Elemente) aus dem BIM-Modell



Auswertung & 4D-Simulation im VDC-Manager (DESITE MD) + 4D-Export an AG



Soll-Ist-Vergleich gegen Leistungsmeldungen der Ausführenden Unternehmen im Formular Bauteilstatus



WARUM PLANSITE?



- Das zeichnet uns aus: Anspruchsvolles Design, Funktion und Nutzung sowie Anforderungen an äußere Begebenheiten werden vereint und in ein optisch ansprechendes, wirtschaftliches und der Lebensdauer entsprechendes Bauwerk überführt
- Nachhaltigkeit als Grundhaltung fließt in alle Planungsprojekte mit ein
- Profundes Materialverständnis und Know-how in der Kombination von Materialien, insbesondere im Holz- und Holzhybridbau
- Integrale Planung und Big open BIM
- Planung und Steuerung aus einer Hand
- Über 100 Fachplanerinnen und Fachplaner – immer ein direkter Ansprechpartner
- Erfahrung seit 1974
- Spezialist:innen für DGNB-Zertifizierungen, Energieeffizienz und Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Referentin

Jolanda Jostes

Tragwerksplanerin, M.Sc.
jolanda.jostes@plansite.de
+49 251 9619328-15



Ansprechpartnerin

Katrin Berger

Business Development
katrin.berger@plansite.de
+49 2867 2124-704

PLANSITE
integral design & engineering

Münster • Hamburg • Heiden • Düsseldorf



Zeit für Diskussion und Fragen

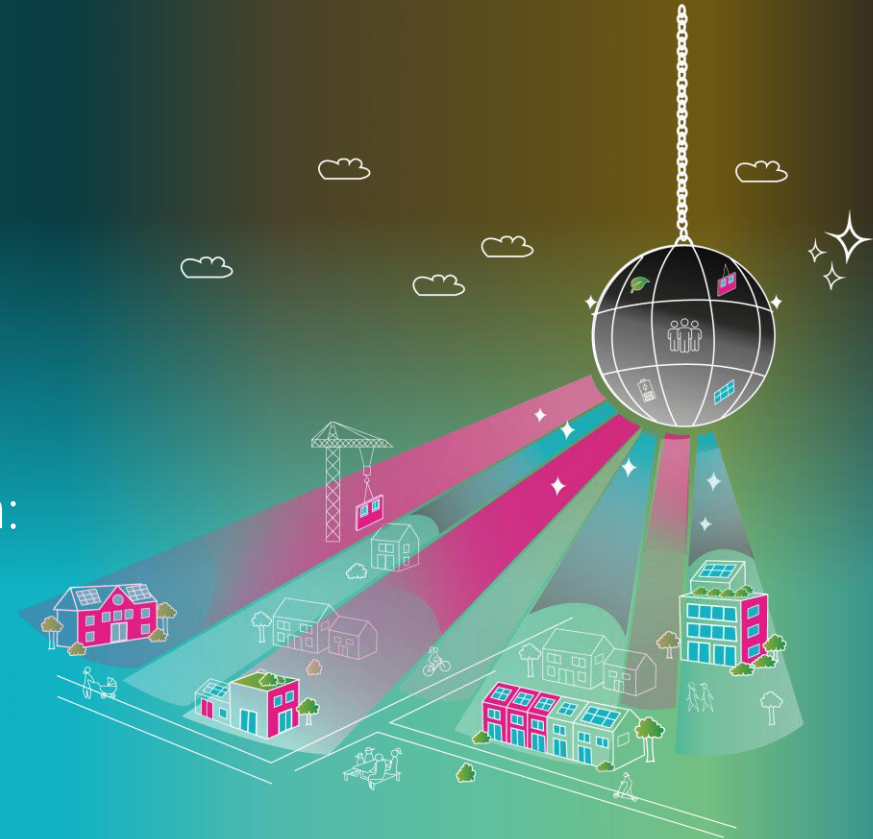
Ihre Fragen von heute sind der
Wissensvorsprung von Morgen!



Wie geht es weiter?

Das Transformations-Praxisbeispiel:
Wohnen überm Supermarkt
12:30-13:00 @Best Practise Stage

Die Transformation zum Mitnehmen:
Transformieren Sie T-Shirts
oder Einkaufsbeutel
@Central Hub



Vielen Dank!



energie
sprong
de

Ein Projekt der

dena

