Umbau Wohn- und Geschäftshaus Walter-Kolb-Straße 13









ZUSAMMENFASSUNG

Implenia verwandelt Frankfurter Bürogebäude aus den 1980ern in moderne Wohnungen: die elfgeschossige Büroimmobilie im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen bietet nun modernen Wohnraum.

DAS PROJEKT

Die Hochbau-Niederlassung Frankfurt hat von der MEAG den Auftrag erhalten, eine elfgeschossige Büroimmobilie im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen in modernen Wohnraum umzubauen. Nach dem Komplettumbau sind auf rund 6.200 m^2 Grundfläche 86 Mietwohnungen im KfW70-Standard entstanden. Die Tiefgarage mit 86 Stellplätzen ist ebenfalls modernisiert und mit fünf E-Tankstellen ausgestattet.

Die Flächen im Erdgeschoss wurden zu zwei kleineren und einer größeren Ladeneinheit umfunktioniert. 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 25 m^2 bis 200 m^2 bieten komfortablen Wohnraum. Die ehemaligen Technikzentralen im 9. und 10. Obergeschoss sind zu zwei großzügigen Penthousewohnungen über zwei Ebenen ausgebaut.

Durch Balkone, Loggien und Terrassen, bis zu drei Meter hohe Decken und bodentiefe Aluminiumfenster, Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen sowie modern gestaltete Bäder wurde ein hochwertiger Ausstattungsstandard hergestellt.

LEISTUNGEN IM DETAIL

- Die vorgehängte Waschbeton-Fassade inkl. Fenstern und Sonnenschutz wurde abgehängt bzw. ausgebaut. In Teilen wurden an das Bestandsgebäude Stahlbetonbalkone angehängt. Der Ausbau und Abbruch der Inneneinrichtung erfolgte bauseits. Teile des Abbruchs wurden mit Hochdruckwasserstrahlen zurückgebaut.
- In der Tiefgarage wurde die bestehende Bodenplatte im 2. Untergeschoss im anstehenden Grundwasser abgebrochen. Die neue Bodenplatte wurde mittels GEWI-Pfählen im Baugrund verankert. Während der Abbrucharbeiten wurde aufgrund der Schadstoffbelastungen im Erdreich und im anstehenden Grundwasser ein umfangreiches Grundwasser-Monitoring durchgeführt. Im gesamten 2. Untergeschoss wurde im Bestand entlang der Außenwände eine innenliegende neue weiße Wanne hergestellt. Im 1. Unterschoss wurde die Tiefgaragendecke mittels Hochdruckwasserstrahlen teilweise abgetragen und eine umfangreiche Betonsanierung der Decke, Wände und Stützen durchgeführt.
- In den Obergeschossen wurden in Bestand teilweise Innenwände neu betoniert, sowie fünf Aufzüge größtenteils neu errichtet. Im Erdgeschoss wurde für die Erweiterung des Gewerbebereichs ein Teil der Fläche neu gebaut und auf dem Bestand gegründet. Das 10. Obergeschoss wurde teilweise abgebrochen und anschließend neu errichtet. Die Außenwände der Obergeschosse wurden als Aqua-Paneel-Wände im Trockenbau errichtet. Aufgrund der geringen Aufbauhöhen und der hohen Toleranzen im Bestand wurde anstelle des geplanten Trockenestrichs ein Dünnestrich mit partiellem Höhenausgleich ausgeführt.
- Das Hochhausgebäude wurde mit einer Brandmelde- und einer Störmeldeanlage ausgestattet. Zwei der fünf neuen Aufzugsanlagen sind als Feuerwehraufzüge ausgerüstet. Zwei Treppenhäuser erhielten eine Rauchdruckanlage zur Rauchfreihaltung der Treppenhäuser und der notwendigen Flure vor den Wohnungen.

HERAUSFORDERUNGEN

- Abbruch Bodenplatte im GW-Bereich
- Herstellung weißer Wanne im bestehenden 2. Untergeschoss
- Teilabbruch mit Hochdruckwasserstrahlen
- Betonsanierung der Tiefgaragengeschosse
- Vorgehängte Stahlbalkone an Bestandsgebäude
- Außenwände als Aqua-Paneel-Wänden
- Feuerwehraufzüge
- RDA-Anlagen in Treppenhäusern
- Hochhaus Gebäude

NACHHALTIGKEIT

KfW 70-Standard

WEITERE INFORMATIONEN

Bilder: (c) Jürgen Arlt

FACTS

Standort	Walter-Kolb-Straße 13, Frankfurt , Deutschland
Status	fertiggestellt

Bauvolumen (Wert unserer Leistungen)	23,9 Mio. EUR
Baubeginn	September 2015
Fertigstellung	März 2018
Bauherrschaft	DKV AG vertreten durch MEAG Munich Ergo Assetmanagement GmbH, München
Architekt	JSWD Architekten, Köln
Bruttogrundfläche (BGF)	54336 m^2
Wohnfläche	6234 m^2
Gewerbefläche	1010 m^2
Anzahl Obergeschosse	11
Anzahl Untergeschosse	2
Anzahl Wohnungen	86
Anzahl Parkplätze	84

LEISTUNGEN

- Sanieren, Umbauen und Revitalisieren
- Schlüsselfertiges Bauen
- Immobilien
- Schlüsselfertiger Neubau