



## Baubeschreibung

---- Nachreichung von Unterlagen ----

Projekt: Nutzungsänderung eines vorhandenen Bürogebäudes zu einem Gebäude mit Studentenwohnungen im EG und 1.OG und in den übrigen Geschossen in Wohnungen  
Aktenzeichen BA: ePV-2026-252-2  
Projektadresse: Lahnstraße 60, 60326 Frankfurt  
Auftraggeber: EVP III Luxco 4 S.à r.l. 2 boulevard de la Foire, 1528 Luxemburg

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemein

1.1	Bestandsgebäude.....	2
1.2	Geplante Nutzungsänderung / Neues Nutzungskonzept .....	2
1.3	Umnutzung und energetische Sanierung .....	3
1.4	Außenanlagen Dachbereiche .....	4
1.5	Infrastruktur und Erschließung.....	4

### 2. Projektbeteiligte

## Teil 1: Allgemeine Beschreibungen und Erläuterungen

### 1 Allgemein

#### 1.1 Bestandsgebäude:

Das Objekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen: einem 6-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage und Parkplätzen im Süden (u-förmigen Vordergebäude) und einem 4-geschossigen Bürogebäude im Norden (Büroriegel). Seit der ursprünglichen Errichtung wurde es mehrfach umgebaut, wobei der letzte größere Umbau um das Jahr 2000 stattfand. Die Gebäudegrundstruktur blieb weitgehend unverändert. Jedoch wurde das Gebäude vollständig entkernt, teilweise Geschossdecken erneuert. Das Stahlbetongerüst der Lochfassade blieb erhalten und erhielt eine Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Das Bestandsgebäude wurde einheitlich in Büro- und Verwaltungsflächen umgebaut.

Die Geschosse werden nach wie vor über 3 Personen- und Lastenaufzüge sowie 3 Treppenhäuser erschlossen (eines zusätzliches nur als Rettungsweg im benachbarten Wohngebäude). Die beiden Gebäudeteile sind durch eine verglaste Eingangshalle und Verbindungsebenen miteinander verbunden. Das südliche Vordergebäude ist vollflächig unterkellert und über 3 Treppenhäuser erschlossen. Die Tiefgarage besteht aus 2 Untergeschossen bzw. 5 Split-Level-Ebenen und liegt außerhalb der thermischen Hülle. Sie ist über 2 Rampenanlagen zugänglich. Technik- und Lagerräume befinden sich im Untergeschoss.

Die Gebäude haben Flachdächer, das Vordergebäude Süd derzeit mit Kiesschüttung, der Büroriegel Nord mit vorhandener extensiver Begrünung. Das Objekt ist als Single-Tenant-Verwaltungsgebäude für eine Bank ausgebaut.

#### 1.2 Geplante Nutzungsänderung / Neues Nutzungskonzept

Nachfolgend sind die wesentlichen Baumaßnahmen erläutert, die für die Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts vorgesehen sind:

- Rückbau der vorhandenen oberirdischen Gebäudeflächen bis auf das Rohbauniveau der Deckenplatten und der tragenden Stahlbeton Skelett Konstruktion mit Ausnahme der Treppenhäusern und der Aufzüge, teilweise der bestehenden Schächte für die haustechnischen Gewerke, der Bestand dieser Bauteile bleibt unverändert.
- Es sind zwei neue Eingänge geplant, getrennt nach Nutzung, sind diese den Studentenwohnbereiche im EG und 1.OG zugeordnet.
- Erneuerung der bestehenden Gebäudehülle und Fenster Fassaden durch energieeffiziente Fensterelemente unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen des Standortes.
- Rückbau der bestehenden WDVS-Fassade Sanierung und Ertüchtigung durch serielle Fassadensysteme einschließlich der Installation von außenliegender Verschattung für nach Süden ausgerichtete Fassaden im Rahmen des sommerlichen Wärmeschutznachweises.
- Errichtung von Wohnungstrennwänden zwischen Wohneinheiten und Fluren gemäß Schallschutz- und Brandschutzanforderungen.
- Einbau von Zugangstüren mit erhöhtem Schallschutz.
- Ausstattung der Wohneinheiten mit eigenen Nasszellen, sowie Küchenzeilen.
- Bodenbeläge: Linoleum in Bahnen-Ware und Fliesen in Nassbereichen.
- Tiefgaragen Lüftung: Das Lüftungssystem in der Tiefgarage soll wieder in Betrieb genommen werden, ggf. Instandsetzung- bzw. Anpassungsmaßnahmen.
- Beheizung: Fußbodenheizung pro Apartment. Fußbodenaufbau als schwimmender Estrich.
- Warmwasserversorgung: Dezentral über Durchlauferhitzer oder zentral mit Warmwasserpufferspeichern.
- Feuerlöschanlagen: Das Sprinklersystem in der Tiefgarage soll wieder in Betrieb genommen werden, ggf. sind Instandsetzung- bzw. Anpassungsmaßnahmen erforderlich.



- Die Flachdächer werden als Warmdächer ausgeführt und grundsätzlich extensiv begrünt. Auf kleinen Dachflächen wird die vorhandene Kiesschüttung erneuert. Abhängig vom Energie- und Anlagenkonzept werden die Dächer mit einer PV Anlage bestückt.

### 1.3 Umnutzung und energetische Sanierung

Das bestehende Bürogebäude wird zu Wohnzwecken umgenutzt. Ziel ist die Schaffung eines modernen, energieeffizienten Wohngebäudes mit insgesamt 422 Wohneinheiten, welches sowohl heutigen als auch zukünftigen energetischen Standards gerecht wird und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet.

### 1.4 Außenanlagen und Dachbereiche

Die Außenbereiche umfassen eine begrünte Dachterrasse sowie den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnete Terrassenbereiche. Es gibt einen nicht allgemein zugänglichen begrünten Innenhof, der sich aufgrund der inneren Gebäudeerschließung in zwei Teile aufgliedert. In Teilen werden auf den Dachflächen PV-Anlagen hergestellt.

### 1.5 Infrastruktur und Erschließung

Für den Individualverkehr steht eine Tiefgarage zur Verfügung, die sich unter dem Hofgelände und teilweise bis unter den Baukörpern erstreckt. Die Tiefgarage bietet neben oberirdischen Parkmöglichkeiten Platz für 105 Pkw-Stellplätze sowie 316 Fahrrad-Abstellplätze, inklusive Elektroladestationen.

Weitere Informationen sind dem Stellplatznachweis für Pkw und für Fahrräder zu entnehmen.

## 2 Projektbeteiligte

### Auftraggeber

**Bauherr** EVP III Luxco 4 S.à r.l. 2 boulevard de la Foire, 1528 Luxemburg

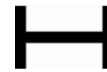
### Planungsbeteiligte

**Generalplanung** **Hammerschmidt Architects GmbH**  
 Hanauer Landstraße 184  
 60314 Frankfurt am Main

**Tragwerksplanung** **bauart Konstruktions GmbH & Co KG**  
 Mina Rees Str.6  
 64295 Darmstadt

**Brandschutz** **Ingenieurbüro Michielsen**  
 Sachverständigen Büro für baulichen Brandschutz  
 Rolandsberg 6  
 67435 Neustadt an der Weinstraße

**Bauphysik (thermisch)** **EKG Ingenieurbüro Kruft GmbH**  
 Becker – Gundahl Str. 67  
 81479 München



<b>Bauphysik (akustisch)</b>	<b>energum GmbH</b> Groner Allee 100 49479 Ibbenbüren
<b>Technische Gebäudeausstattung</b>	<b>INNIUS RR GmbH</b> Friedberger Straße 68 61191 Rosbach
<b>Garten – und Landschaftsarchitektur</b>	<b>HKK Landschaftsarchitektur GmbH</b> Voltastrasse 33 60486 Frankfurt am Main
<b>Fördermittelplanung – Energieeffizienzberatung</b>	<b>EKG Ingenieurbüro Kruft GmbH</b> Becker – Gundahl Str. 67 81479 München
<b>Zertifizierungsplanung – DGNB Auditor</b>	<b>TÜV SÜD Advimo GmbH</b> Westendstr. 199 80686 München
<b>Vermessungsingenieure</b>	<b>Wittig+Kirchner Ingenieurgesellschaft mbH</b> Saalburgstrasse 35 61350 Bad Homburg v. d. H.

Frankfurt, den 10.03.2026



## **Nutzung- / Betriebsbeschreibung**

---- Nachreichung von Unterlagen ----

Projekt: Nutzungsänderung eines vorhandenen Bürogebäudes zu einem Gebäude mit Studentenwohnungen im EG und 1.OG und in den übrigen Geschossen in Wohnungen  
Aktenzeichen BA: ePV-2026-252-2  
Projektadresse: Lahnstraße 60, 60326 Frankfurt  
Auftraggeber: EVP III Luxco 4 S.à r.l. 2 boulevard de la Foire, 1528 Luxemburg

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.1</b>	<b>Geplante Nutzungsänderung / Neues Nutzungskonzept .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Außenanlagen Dachbereiche .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Infrastruktur und Erschließung.....</b>	<b>2</b>



### 1.1 Geplante Nutzungsänderung / Neues Nutzungskonzept

Das oben beschriebene Objekt wird künftig mit vollständig ausgestatteten Studentenwohnungen und Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 23 qm pro Wohnung genutzt. Die Zielgruppe bilden Studenten und Young Professionals.

Das Nutzungskonzept sieht die folgenden Nutzungszuteilung vor:

Studentenwohnungen: Geplant sind 153 Nutzungseinheiten im Erdgeschoss (EG) und ersten Obergeschoss (1.OG).

Wohnungen: In den Obergeschossen (2.OG bis 5.OG) sind 269 Nutzungseinheiten vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind ca. 187 m<sup>2</sup> für Lobby und Eingangsbereiche der Studentenwohnungen und ca. 204 m<sup>2</sup> für die Lobby der Wohnungen vorgesehen.

Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für großzügige Fahrradabstellanlagen und E-Ladepunkte für zeitgemäße Mobilitätskonzepte. Vorgesehen sind ebenso gemeinschaftlich nutzbare Räume, wie Räume für sportliche Aktivitäten, aber auch Waschräume. Die Gemeinschaftsflächen stehen nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich zudem Abstellmöglichkeiten für die Wohnungen, sowie die den Wohnungen zugehörige Abfallräume.

Die Nutzungen werden horizontal und damit organisatorisch klar zwischen den beiden Sparten Studentenwohnungen und Wohnungen getrennt.

### 1.2 Außenanlagen Dachbereiche

Die Außenbereiche umfassen eine begrünte Dachterrasse sowie den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnete Terrassenbereiche, welche als individuelle Freibereiche gedacht den Bewohnern dieses Bereiches eine besondere Aufenthaltsqualität im Freien bieten.

Es gibt einen nicht allgemein zugänglichen begrünten Innenhof, der sich aufgrund der inneren Gebäudeerschließung in zwei Teile aufgliedert. In Teilen werden auf den Dachflächen PV-Anlagen hergestellt.

### 1.3 Infrastruktur und Erschließung

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Straßenbahn) ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Frankfurter Stadtzentrums mit seinen umfangreichen Einkaufs- und Bildungsangeboten sowie des Hauptbahnhofs und des Flughafens. Für den Individualverkehr steht eine Tiefgarage zur Verfügung, die sich unter dem Hofgelände und teilweise bis unter den Baukörpern erstreckt. Die Tiefgarage bietet neben oberirdischen Parkmöglichkeiten Platz für 105 PKW-Stellplätze sowie 316 Fahrrad-Abstellplätze, inklusive Elektroladestationen.

Weitere Informationen sind dem Stellplatznachweis für PKW's und für Fahrräder zu entnehmen.

Frankfurt, den 10.03.2026