
Projektinformation

Leiderer Stadtweg 61-65 in 63741 Aschaffenburg Umbau von 12 Wohnungen, Aufstockung und Errichtung von 6 Wohnungen und Errichtung von Balkonanlagen

Förderprogramme Bayerischen Wohnungsbauprogramm „drauf und dran“
Zusätzlich BAFA- Zuschüsse

Projektbeschreibung

Umbauter Raum	5596 m ³
Überbaute Grundfläche	518 m ²
Geschossfläche	1524 m ²
Wohnfläche	1049,75 m ²

Wohnungsmix

- 2 X 2 Raumwohnung (ca. 45 m²)
- 2 X 3 Raumwohnung (ca. 55 m²)
- 4 X 2 Raumwohnungen (ca. 55 m²)
- 8 X 3 Raumwohnungen (ca. 59 m²)
- 2 X 3 Raumwohnungen (ca. 79 m²)

Baukosten lt. Kostenberechnung 3.477.000,00 €

Miete

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Demnach ergeben sich Grundmieten von 6,00 / 7,50 /9,00 €/m² mtl. zzgl. Nebenkosten

Bauzeiten

Baubeginn: August 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: August 2025

Allgemeines

Der Leiderer Stadtweg 61-65 in 63741 Aschaffenburg-Leider, ein zweigeschossiges Gebäude mit drei separaten Hauseingängen aus dem Baujahr 1954. Dieses wird im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms modernisiert und mit sechs Wohnungen im Dachgeschoss erweitert. Auf der Hausrückseite werden 9 Alu-Balkone angebaut.

Es werden zwölf 3-Zimmer-Wohnungen modernisiert, eine 3-Zimmer-Wohnung und fünf 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss neu gebaut.

Das Gebäude wird energetisch optimiert und saniert. Die Sanierung wird nach KfW 85 Standard gebaut. Die Aufstockung des Dachgeschosses erreicht den Neubaustandard.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Photovoltaikanlage über einen Betreiber installiert werden, hierzu werden die notwendigen Vorrichtungen im Rahmen der Sanierung vorbereitet.

Die im Bestandsgebäude vorhandenen beiden Balkone werden aus energetischen Gründen mit einer großflächigen Verglasung geschlossen, diese kann jedoch zum größten Teil geöffnet werden.

Zusätzlich erhalten die beiden betroffenen Wohnungen je einen Mietergarten. An neun Wohnungen werden Alu-Balkone angebaut. Im Dachgeschoss werden drei Dachterrassen ausgebildet.

Die Wohnungen im Bestand werden insbesondere im Hinblick auf funktionale Bäder im Grundriss angepasst. Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss sind Badewannen geplant. Alternativ können hier auch Duschtassen mit den Abmessungen von 1,70m x 0,75 m eingebaut werden. Im Dachgeschoss sind Duscbäder vorgesehen.

Im EG und 1.OG wird der Wohnraum auf einer Fläche von insgesamt 736,24 m² modernisiert. Durch die Aufstockung werden im Dachgeschoss sechs neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 313,81 m² geschaffen.

Das Kellergeschoss wird über eine Dämmung unterhalb der Kellerdecke energetisch abgekoppelt.

Grundstück

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 4107 m² liegt im Stadtteil Nilkheim, südöstlich der Innenstadt auf der gegenüberliegenden Seite des Mains. Das mit auf dem Gelände stehende Gebäude, Laurentiusstraße 2-14, wurde bereits im Jahr 2010 umfassend modernisiert.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über drei außenliegenden Treppenhäusern vom Leiderer Stadtweg aus. Als Zweispänner bedient jedes Treppenhaus zwei Wohnungen pro Geschoss.

Die komplette Außenanlage wurde bereits im Jahre 2011 neu angelegt. In diesem Zuge wurden auch zwei Müllhäuser mit angebauten Fahrradstellplätzen errichtet

Die notwendigen PKW-Stellplätze für die Bestandswohnungen sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die durch die Aufstockung zusätzlich erforderlichen PKW-Stellplätze werden durch zwei neue Parkplätze und der Realisierung eines Carsharing-Stellplatzes nachgewiesen.

Abbruch und Erschließung

Die vorhandenen Kellertreppen der der Hausnummern 61 und 65 wurden abgerissen und zwischen den geplanten Balkonen neu errichtet.

Der vorhandene Dachstuhl wurde bis zur Rohdecke des 1. Obergeschosses abgebrochen, der Drempele um ca. 1,00 m erhöht und das Dach neu errichtet.

Alle Fenster, Fensterbänke, Rollladenkästen und Türen im Gebäude werden ausgebaut.

Die Erschließung der 18 Wohnungen erfolgt über drei an der Straße liegenden Treppenhäuser

Die Hausanschlüsse befinden sich jeweils in den Hausanschlussräumen / Technikräumen im Kellergeschoss der Gebäude und sollen ertüchtigt werden.

Bauwerk - Baukonstruktion

Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen, einem Kellergeschoss und wird durch die Aufstockung, die zum größten Teil aus dem Dachstuhl in Holz besteht, erweitert.

Die Umbauten werden wie im Bestand bereits vorhanden in konventioneller Bauweise errichtet werden. Bei der Erstellung der Dachaufstockung wird zum großen Teil Nadelholz Verwendung finden. Alle Hüllflächen sollen gemäß KfW Effizienzhaus-Standard 85 wärme gedämmt werden. Das Dachgeschoss erreicht den Neubaustandard.

Die beiden Loggien sollen im Hinblick auf eine Reduzierung der Wärmebrücken und Begradigung der Gebäudeform an der Außenfassade geschlossen werden. Als Ersatzmaßnahme werden hierfür zwei Mietergärten in der Außenanlage errichtet.

An der südlichen Außenfassade werden 9 Alu- Balkone neu erstellt sowie 3 Dachterrassen ausgebildet.

Die Dämmung der Fassade soll im Wärmedämmverbundsystem erfolgen.

Alle Fenster sollen 3-fach verglast werden und sind aus Kunststoff geplant. Die Badfenster an der Nordfassade sollen verkleinert werden.

Auf der Südfassade werden 14 Fenster bodentief ausgeführt.

Die Fenster im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss sind mit Rollläden geplant. Die Dachflächenfenster werden mit Außenrollos ausgestattet.

Die nichttragenden Innenwände sollen in Trockenbauweise hergestellt werden. Die Bäder erhalten Installationswände.

Alle Innentüren werden erneuert. Die Türen in den Bädern schlagen nach außen auf.

Eine neue Schließanlage wird geplant.

Die Treppenhauswände sollen eine neue Beschichtung erhalten, ebenso die Untersichten, die Decken sowie die Treppenläufe.

In den Wohnungen sollen die Putzflächen im Bereich von notwendigen Schlitzfenstern für die Elektroverlegung verschlossen und ergänzt werden. Die Gipskarton-Wände sollen malerfertig erstellt werden. Die Wände der Bäder sollen in Teilbereichen gefliest, ansonsten verputzt werden.

Die Böden der Wohnungen erhalten einen neuen Belag aus Vinyl. In den Bädern wird der Estrich neu erstellt, die Böden abgedichtet und neu gefliest.

Die Decken der Wohnungen sollen gespachtelt, tapeziert und beschichtet werden.

In einigen Bereichen werden Gipskarton-Decken vorgesehen. Die Kellerdecke soll eine Dämmung erhalten.

Technische Anlagen

Wärmeversorgung (Energieträger, System)

Zur Wärmeversorgung des Gebäudes ist eine Pellets-Sauganlage geplant. Zwei Pufferspeicher dienen zur Heizwasserbevorratung. Die Abgasführung erfolgt über einen elektronischen Feinstaubabscheider mit Steuereinheit. Das Pellet Lager ist für einen Jahresbedarf von 175 000 kWh ausgelegt. Die Raumaustragung erfolgt über einen Schnecken Trog Kombination mit Schrägbodenanschluss.

Raumlufttechnik

Für die Wohnungen sind bedarfsgeführte Abluftsysteme nach DIN 18017-3 in Kombination mit feuchtegeführten Nachström Elementen vorgesehen.