

**PIUS**  
GÄRTEN

# NATÜRLICH WOHNEN AN DER AHR

Auf den Steinen 53-55 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

EXPOSÉ

Kontakt

RENUM Immobilienvertrieb  
Gesellschaft für den Verkauf und die Vermietung von Immobilien mbH  
Dottendorfer Straße 62 · 53129 Bonn  
Telefon: 0228 20130-0 · E-Mail: [vertrieb@renum.de](mailto:vertrieb@renum.de)

## ***LEBEN GEERDET - WOHNEN MIT HOLZ DIREKT AN DER AHRPROMENADE***

Die Pius Gärten - *Natürlich wohnen an der Ahr* sind ein grünes Wohnkonzept für die Zukunft.

Gestaltet mit Leidenschaft, konzipiert für nachhaltiges Wohnen und errichtet auf Basis des wohl natürlichsten Baumaterials.

Die Pius Gärten sind ein energieeffizientes Wohnquartier, umgesetzt mit dem Anspruch von Klimaneutralität. So CO<sup>2</sup>-neutral gebaut wie möglich und nötig.

Auf einer Größe von ca. 120-150m<sup>2</sup> ist in allen Wohnungen genug Platz für Ihre Wohnideen.

Die besondere Lage des Grundstücks mit Südausrichtung zur Ahr bestimmt das städtebauliche Konzept des Quartiers und die architektonische Gestaltung der Bebauung.

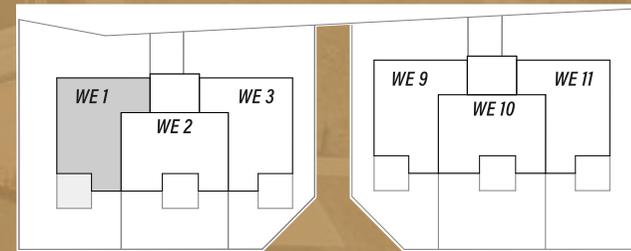
Die Mehrfamilienhäuser besitzen nach Süden ausgerichtete Terrassen. Alle Wohnungen sind südorientiert und erhalten großzügige vorgelagerte Freibereiche. Große und kleine Fensterflächen führen zur passiven Solarenergienutzung durch Sonneneinstrahlung in Verbindung mit Verschattungseinrichtungen im Sommerfall.

Unterhalb der beiden Geschosswohnungsbauten befindet sich eine Tiefgarage für alle Autos.



**VERKAUFT!**

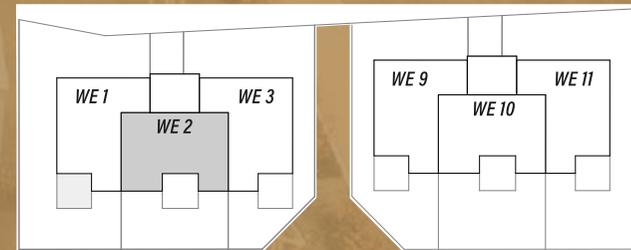
WOHNUNG 1



Flur	16,26 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,96 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,79 m <sup>2</sup>
HW	4,05 m <sup>2</sup>
WC	3,85 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,17 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	81 m <sup>2</sup>

Gesamt 121,50 m<sup>2</sup>

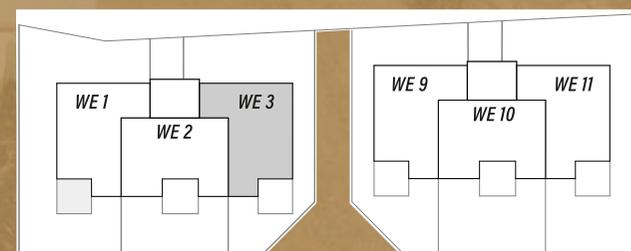
WOHNUNG 2



Flur	15,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,71 m <sup>2</sup>
HW	8,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	18,10 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,63 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,44 m <sup>2</sup>
Bad	9,11 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	4,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,97 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	79 m <sup>2</sup>

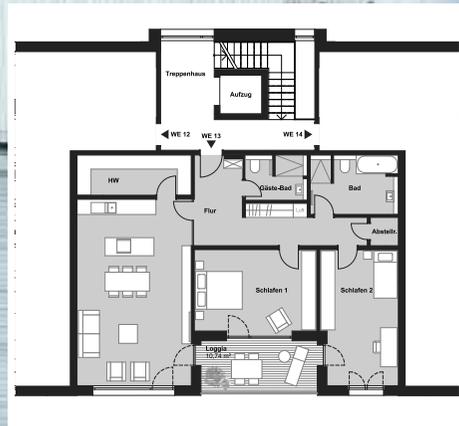
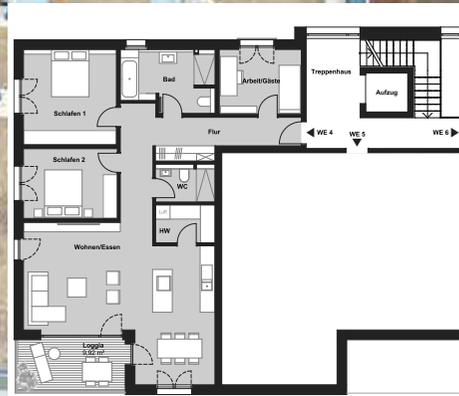
Gesamt 124,92 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 3 (AUCH ROLLSTUHLGERECHT MÖGLICH)



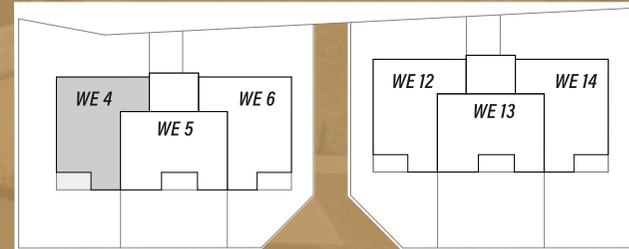
Flur	18,55 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	8,56 m <sup>2</sup>
Bad	9,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,73 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,66 m <sup>2</sup>
HW	3,90 m <sup>2</sup>
WC	3,74 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,50 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	96 m <sup>2</sup>

Gesamt 123,35 m<sup>2</sup>



**VERKAUFT!**

WOHNUNG 4



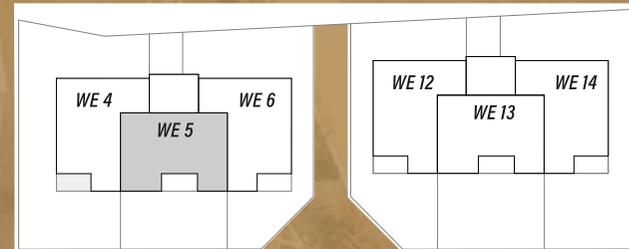
HAUS 1

HAUS 2

Flur	16,26 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,96 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,79 m <sup>2</sup>
HW	3,75 m <sup>2</sup>
WC	3,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,96 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

Gesamt 118,01 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 5



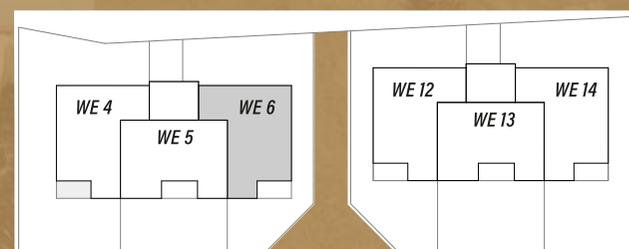
HAUS 1

HAUS 2

Flur	15,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,71 m <sup>2</sup>
HW	8,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	18,10 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,63 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,44 m <sup>2</sup>
Bad	9,11 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	4,45 m <sup>2</sup>
Loggia	5,37 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

Gesamt 119,95 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 6

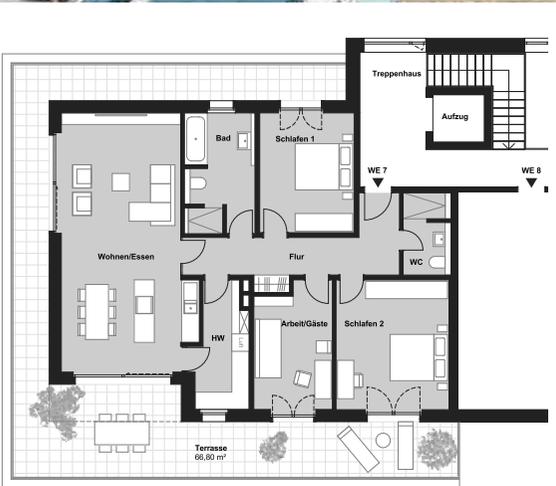


HAUS 1

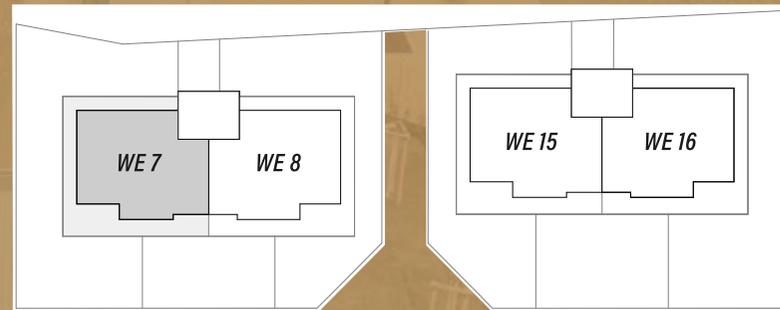
HAUS 2

Flur	16,04 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,96 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,79 m <sup>2</sup>
HW	4,05 m <sup>2</sup>
WC	3,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,96 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

Gesamt 118,09 m<sup>2</sup>



WOHNUNG 7



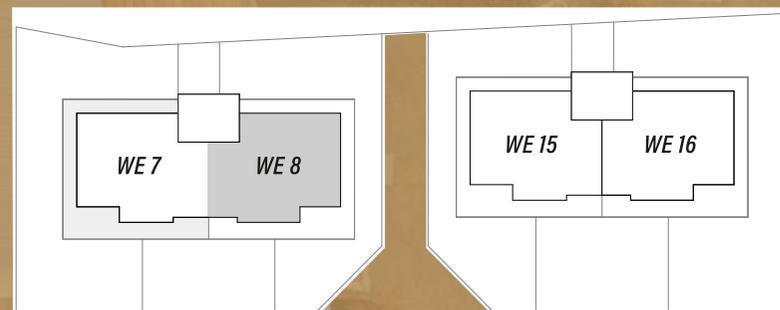
HAUS 1

HAUS 2

Flur	12,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,59 m <sup>2</sup>
Bad	9,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,65 m <sup>2</sup>
HW	7,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,49 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	17,62 m <sup>2</sup>
WC	4,41 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	33,40 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
<b>Gesamt</b>	<b>149,38 m<sup>2</sup></b>



WOHNUNG 8



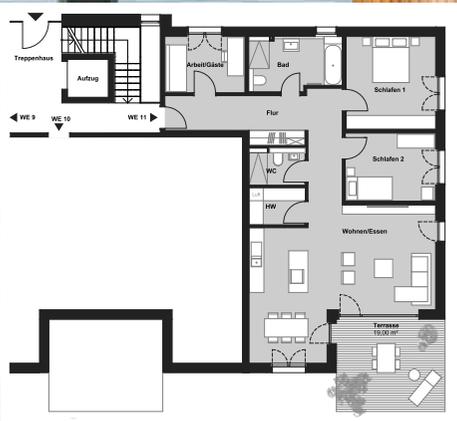
HAUS 1

HAUS 2

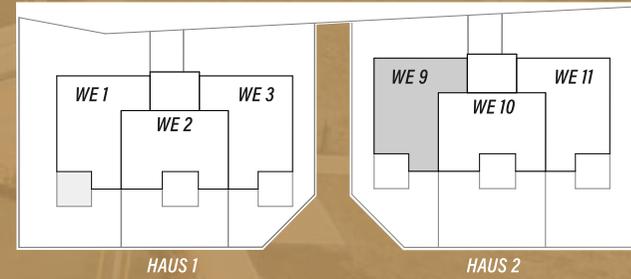
Flur	12,60 m <sup>2</sup>
WC	4,22 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,14 m <sup>2</sup>
HW	4,03 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	40,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,28 m <sup>2</sup>
Bad	10,68 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	13,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	33,12 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
<b>Gesamt</b>	<b>148,92 m<sup>2</sup></b>

**VERKAUFT!**

**VERKAUFT!**

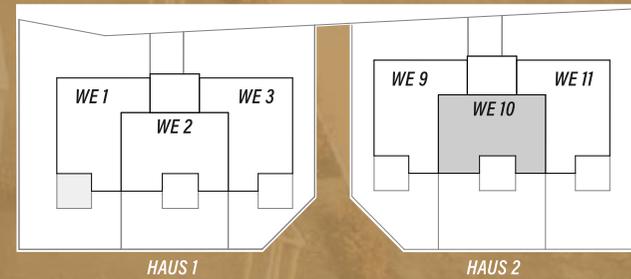


**WOHNUNG 9 (AUCH ROLLSTUHLGERECHT MÖGLICH)**



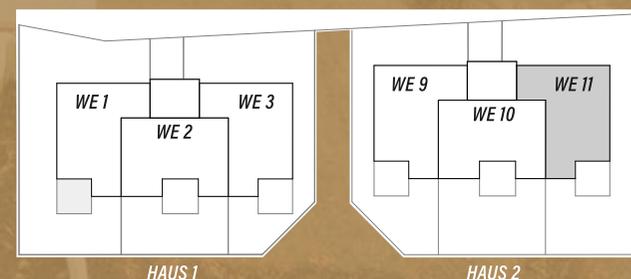
Flur	18,55 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	8,56 m <sup>2</sup>
Bad	9,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,73 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,66 m <sup>2</sup>
HW	3,90 m <sup>2</sup>
WC	3,73 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,50 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>123,34 m<sup>2</sup></b>

**WOHNUNG 10**



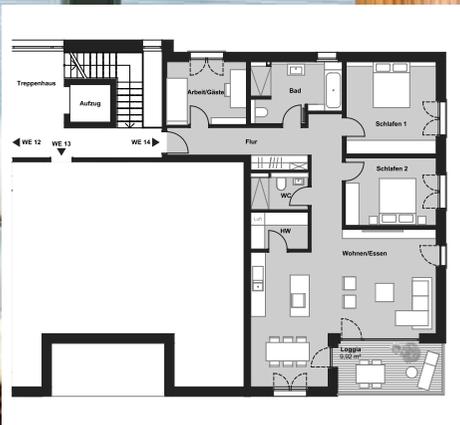
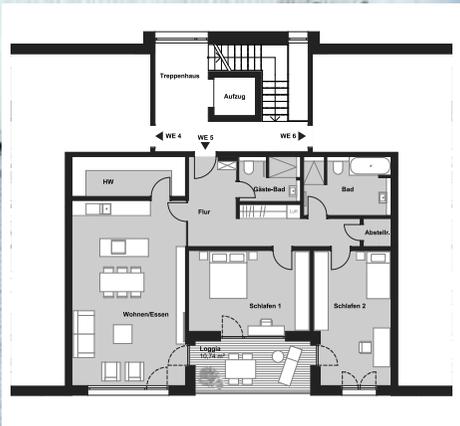
Flur	15,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,71 m <sup>2</sup>
HW	8,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	18,10 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,63 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,44 m <sup>2</sup>
Bad	9,11 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	4,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,97 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	115 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>124,92 m<sup>2</sup></b>

**WOHNUNG 11 (AUCH ROLLSTUHLGERECHT MÖGLICH)**

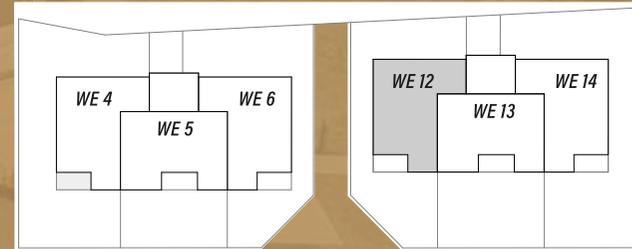


Flur	18,55 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	8,56 m <sup>2</sup>
Bad	9,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,73 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,66 m <sup>2</sup>
HW	3,90 m <sup>2</sup>
WC	3,74 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,50 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
Garten ca.	195 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>123,35 m<sup>2</sup></b>

**VERKAUFT!**



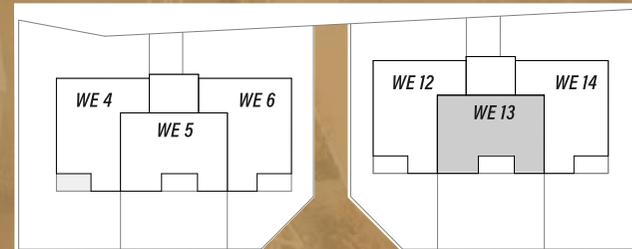
WOHNUNG 12



Flur	16,26 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,96 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,79 m <sup>2</sup>
HW	3,75 m <sup>2</sup>
WC	3,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,96 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

Gesamt 118,01 m<sup>2</sup>

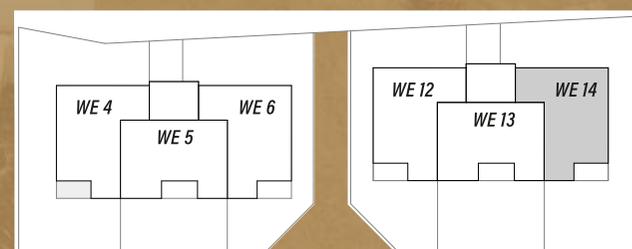
WOHNUNG 13



Flur	15,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,71 m <sup>2</sup>
HW	8,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	18,10 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,63 m <sup>2</sup>
Abstellr.	1,44 m <sup>2</sup>
Bad	9,11 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	4,45 m <sup>2</sup>
Loggia	5,37 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

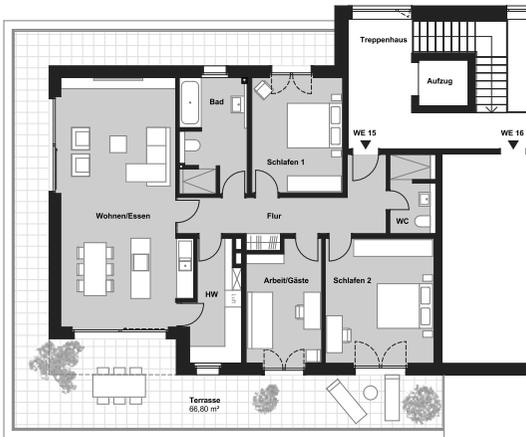
Gesamt 119,95 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 14

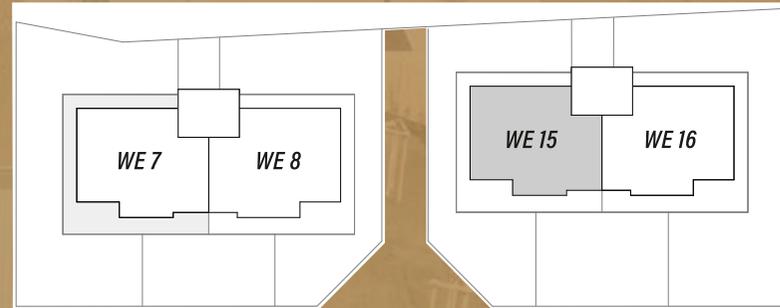


Flur	16,04 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	9,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,96 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,79 m <sup>2</sup>
HW	4,05 m <sup>2</sup>
WC	3,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	42,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,96 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)

Gesamt 118,09 m<sup>2</sup>



WOHNUNG 15



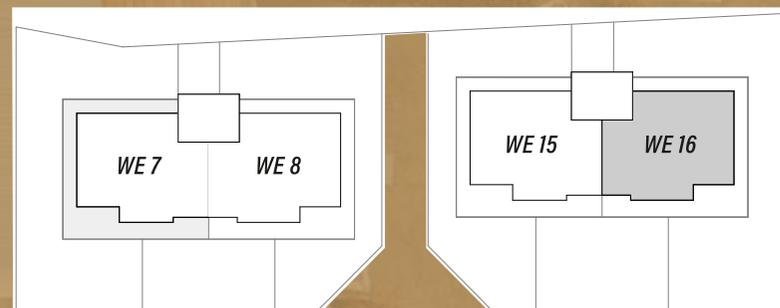
HAUS 1

HAUS 2

Flur	12,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,59 m <sup>2</sup>
Bad	9,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,65 m <sup>2</sup>
HW	7,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,49 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	17,62 m <sup>2</sup>
WC	4,41 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	33,40 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
<b>Gesamt</b>	<b>149,38 m<sup>2</sup></b>



WOHNUNG 16



HAUS 1

HAUS 2

Flur	12,60 m <sup>2</sup>
WC	4,22 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,14 m <sup>2</sup>
HW	4,03 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	40,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,28 m <sup>2</sup>
Bad	10,68 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gäste	13,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	33,12 m <sup>2</sup> (anteilig 50 %)
<b>Gesamt</b>	<b>148,92 m<sup>2</sup></b>



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN



MASSIV-HOLZ



NATÜRLICH



HOCHWERTIG



MODERN

### Primärbaustoff Holz

Da CO<sup>2</sup> beim Wachsen des Holzes in diesem gebunden wird, vermindern Holzbauten den CO<sup>2</sup>-Gehalt in der Atmosphäre. Die moderne Holzbauweise trifft in Deutschland nun auch den Zahn der Zeit und findet immer mehr zufriedene Abnehmer.

Neuere Erkenntnisse aus dem Bereich Bauphysik ermöglichen heute dampfdiffusionsoffene und gleichzeitig winddichte Außenwandkonstruktionen. Im Inneren der Häuser bleibt das Holz völlig unbehandelt und schadstofffrei. Es kommt hier nur europäisches Nadelholz zum Einsatz, das PEFC zertifiziert ist.



## **BAUBESCHREIBUNG**

### ***Auf den Steinen | Bad Neuenahr-Ahrweiler***

Nachhaltig und CO<sup>2</sup> neutrales Bauen und Wohnen in Holzbauweise

#### ***CO<sup>2</sup> neutrales Bauen und Wohnen***

Mit CO<sub>2</sub>, Wasser und Licht wird der Rohstoff Holz umweltfreundlich produziert. Nebenbei entsteht Sauerstoff! Mit dem Grundprinzip der Natur, der Photosynthese, wird diese wichtige heimische Ressource umweltverträglich produziert, deshalb CO<sub>2</sub> neutral bauen.

Das Bauen mit Holz ist wohl die effizienteste Methode, um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden. Für eine Tonne Holz speichert ein Baum rund 1,9 Tonnen CO<sub>2</sub>. Wird das Holz verbaut, bleibt das CO<sub>2</sub> in Form von Kohlenstoff gebunden.

#### ***Passivhausstandard***

Die Häuser erfüllen den Baustandard eines Passivhauses. Definiert ist dieser Standard durch einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>a)). Dieser Wert wird durch effiziente Lüftungstechnik, die Minimierung von Wärmeverlusten und die Optimierung von Wärmegewinnen erreicht. Der Standard ist die konsequente Weiterentwicklung des Niedrigenergiehauses, im Vergleich hierzu benötigt das Passivhaus nur noch 20% der Heizenergie.

#### ***Autofreies Wohnen***

Das Innere der Siedlung bleibt autofrei. Die Stellplätze für alle Wohnungen sind zentral in einer unter den Mehrfamilienhäusern liegenden und von der Straße „Auf den Steinen“ befahrbaren Tiefgarage untergebracht.



### **Barrierefreiheit**

Das Projekt ist barrierefrei geplant. Ein Aufzug führt vom Unter- bis ins Staffelgeschoss. Auch innerhalb der Wohnungen gibt es ausreichend Rangierflächen.

### **Außenwände**

Die Außenwände der Wohnhäuser werden in Holztafelbauweise errichtet. Sie erhalten außen eine teils horizontal, teils vertikal angeordnete, hinterlüftete Holzverschalung, die mit einem Vergrauungsanstrich – KEIM Lignosil – versehen ist. Die Dämmung der Außenwände besteht aus Holzämmplatten und eingeblassener Zellularwolle. Die südliche Außenwand zu den Loggien der Mehrfamilienhäuser erhält einen mineralischen Außenputz.

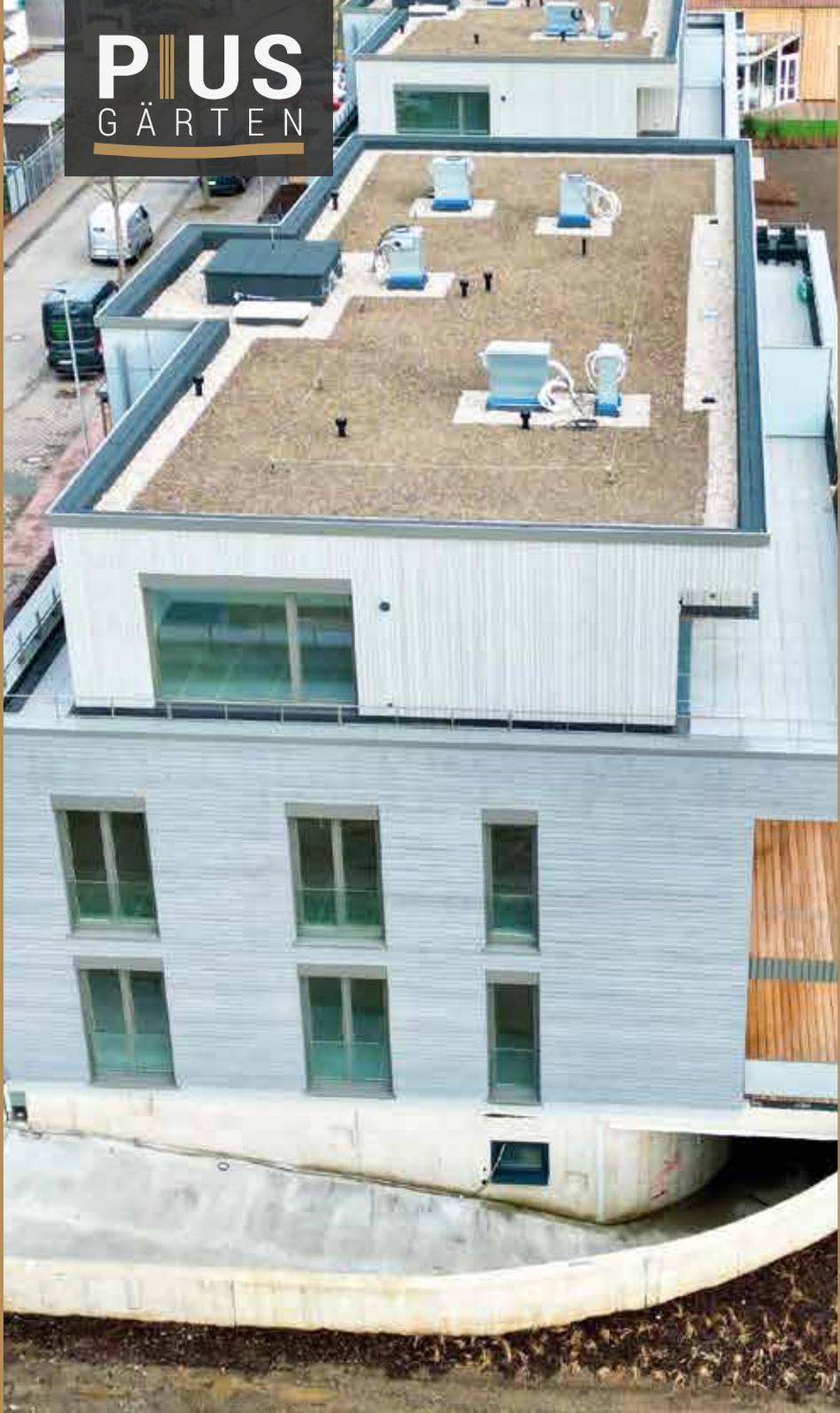
Der Treppenhauskern der Mehrfamilienhäuser wird in Massivbauweise errichtet. Die Außenverkleidung des vorspringenden Treppenhauses erfolgt mit großformatigen Faserzementplatten.

### **Innenwände**

Die Treppenhauswände und der Aufzugschacht sind in Massivbauweise als Stahlbetonwände vorgesehen. Tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen werden als Holzständerwände mit beidseitiger Beplankung aus Gipsfaserplatten ausgeführt. Die Trennwände zwischen den Wohnungen sind zweischalige Massivholzwände aus Brettsperrholzelementen. Nichttragende Innenwände werden als doppelt beplankte Leichtbauwände ausgeführt.

### **Decken**

Die Decken in den Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind Brettsperrholzdecken in Wohnsichtqualität. Sie erhalten aus schalltechnischen Gründen einen Deckenaufbau mit einer 6,5 cm starken, gebundenen Schüttung, einer Trittschalldämmplatte und einem schwimmenden Estrich als Heizestrich. Deckenbereiche in Fluren, Bädern und Küchen erhalten eine Gipskarton-Abhangdecke. Im Zwischenraum befindet sich die Leitungsführung für die kontrollierte Wohnraumlüftung.



#### **Dächer**

Die Dachkonstruktion besteht aus Brettsper Holzdecken. Deckenbereiche in Fluren, Bädern und Küchen erhalten eine Gipskarton-Abhangdecke. Im Zwischenraum befindet sich die Leitungsführung für die kontrollierte Wohnraumlüftung. Zweilagige Dachabdichtung auf Gefälledämmung, Extensive Dachbegrünung mit Sedumsprossen und Flachballenstauden.

#### **Fenster**

Holz-Aluminiumfenster als Dreh-/ Drehkippfenster in Passivhausqualität mit einem durchschnittlichen U-Wert von 0,80, Dreifachverglasung, Barrierefreier Terrassenzugang, Holzart Fichte mit außenliegender Aluminiumabdeckung, pulverbeschichtet, grau.

#### **Sonnenschutz**

Alle Fenster auf den Ost-, Süd- und Westseiten mit Ausnahme der Fenster in den Loggien erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Raffstores (Außenjalousien)

#### **Schlosserarbeiten**

Außengeländer als Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen, feuerverzinkt und endbeschichtet.

#### **Tiefgarage**

Gemeinsame Tiefgarage mit 30 Stellplätzen. Rampe mit Ampelanlage und Gitter-Rolltor. Steuerung über Funkfernbedienung und Schlüsselschalter. Außenzugang über eine Zugangstreppe vom mittleren Quartiersplatz. Vorrüstung der Tiefgarage für Wallboxen (Ladestationen für Elektromobilität) sind optional.

#### **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen in Bad, Duschbad und WC Fliesenhöhe ca. 120 cm (Höhe der Vorwandinstallation). Im Duschbereich Raumhoch. Plattengröße 15 x 15 cm bis 30 x 60 cm. Bodenfliesen 30 x 30 cm bis 30 x 60 cm. Materiallistenpreis für die Fliesen 35- € / m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

#### **Türen**

Innentüren mit Röhrenpaneinlage und Holzargen. Oberfläche Weißlack. Türhöhe 2,11 m. Beschläge: Türdrücker Edelstahl und Buntbartschloss.

Wohnungseingangstüren, Spanplattenaufbau mit Alu Verbund Absperrung, Schallschutzklasse 2, Klimaklasse 3. Dreifachverriegelung mit Drücker / Knopfkombination in Edelstahl. Türspion 12 mm Durchmesser.

### **Bodenbeläge**

Alle Wohn- und Schlafräume, sowie Flure erhalten als Bodenbelag Eichenparkett als Hochkantlamellenparkett oder Mosaikparkett, matt versiegelt. Preis je m<sup>2</sup> fertig verlegt € 66,-. Bäder und WCs erhalten Fliesenbeläge. Die offenen Küchenbereiche können wahlweise mit Parkett oder Fliesenbelägen ausgestattet werden. Materiallistenpreis für die Fliesen je m<sup>2</sup> 35,- inkl. MwSt.

### **Decken**

Wohn und Schlafräume mit sichtbaren Holzdecken. Flure, Bäder und WCs sowie die Bereiche über den Küchen mit abgehängten Gipskartondecken, gespachtelt in Q3 Qualität.

### **Malerarbeiten**

Wandflächen gespachtelt in Q3 Qualität, Malervlies und Anstrich mit weißer, waschfester Dispersionsfarbe. Abgehängte Decken gespachtelt in Q3 Qualität, weißer Anstrich mit waschfester Dispersionsfarbe.

### **Aufzugsanlage**

Personenaufzug vom Keller bis zum Staffelgeschoss. Kopfwand mit Edelstahlhandlauf und Spiegel. Bodenbelag wie im Treppenhaus.

### **Elektroinstallation**

Schalter und Steckdosen: Fabrikat Jung, Typ LS 990, weiß. Türsprechanlage mit Farbmonitor in den Wohnungen.

TV-Anschlussdosen in allen Wohn-, Schlaf, und Arbeitszimmern als Kabelanschluss. Telefon-Datendosen in allen Wohn-, Schlaf-, und Arbeitszimmern.

Terrassen und Loggien mit Außensteckdosen und Wandleuchten.

### **Heizung**

Die Wärmeversorgung über die vor Ort vorhandene Fernwärme mit einem gemeinsamen Übergabepunkt im Untergeschoss und einer Unterverteilung über ein Nahwärmenetz. Die einzelnen Wohneinheiten erhalten jeweils eine Übergabestation mit Wärmetauscher (Nahwärmethermen) für die Fußbodenheizung und die dezentrale Warmwasserbereitung. Diese Übergabestation wird zusammen mit dem Verteiler für die Fußbodenheizung und der Elektrosicherungskasten in einer Nische im Flurbereich untergebracht. Zusätzlich zur Fußbodenheizung erhalten die Badezimmer einen Handtuchheizkörper mit elektrisch betriebener Heizpatrone.

### **Lüftungsanlage**

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung durch dezentrale Lüftungsgeräte in den Wohnungen bzw. in den Einfamilienhäusern. Die Luftverteilung mit einem klein dimensionierten Rohrsystem erfolgt unter den abgehängten Decken im Flurbereich der Wohnungen und durch Einleitung über Tellerventile in die Wohnräume. Die Ablufführung erfolgt über die Sanitäräume.

### **Sanitärinstallation**

Wandhänge-WC: Fabrikat Geberit, Typ Renova Plan, Farbe Weiß, WC-Sitz mit Deckel, Wandeinbauspülkasten, Papierrollenhalter verchromt.

Waschtisch für Bäder: Fabrikat Geberit, Typ Renova Plan 60 cm x 48 cm, Farbe Weiß, Waschbeckenarmatur Fabrikat Hansgrohe, Typ Talis E.

Handwaschbecken: Fabrikat Geberit, Typ Renova Plan 45 cm x 32 cm, Farbe Weiß, Waschbeckenarmatur Fabrikat Hansgrohe, Typ Talis E.

Badewanne: Fabrikat Kaldewei, Typ Saniform 170/180 cm x 80 cm, Farbe Weiß, Wannenfüll- und Brausearmatur mit Handbrause: Fabrikat Hansgrohe, Typ Talis E.

Dusche: Bodenfliesen mit Ablaufrinne, Duscharmatur Fabrikat Hansgrohe, Typ Talis E, Unterputzmontage, Brausegarnitur mit Stange, Fabrikat Hansgrohe, Typ Crometta Vario.

Anschluss für Waschmaschinen in den Hauswirtschaftsräumen, Spülmaschinenanschluss in der Küche.

### **Terrassen**

Terrassenbeläge als Holzbohlen, geriffelt, Querschnitt 27 x 145 mm, Fugenbreite 8 mm, Holzart Lärche. Befestigung mit Edelstahlschrauben von oben.

Die Dachterrassen erhalten einen Terrassenbelag aus im Splittbett verlegten Betonplatten.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen der Siedlung bestehen aus den Vorgarten- / Eingangsbereichen der Häuser, einem zentralen Innenhof mit Quartierstreff und den privaten Gartenflächen. Großzügige Zuwegungen, hochwertige Materialien und abwechslungsreiche Pflanzflächen gewährleisten repräsentative und einladende Eingangs- und Aufenthaltsbereiche mit einem hohen Maß an Funktionalität. Natürliche, nachhaltige Materialien und heimische, artenreiche Pflanzflächen verleihen der Siedlung einen ökologischen und naturnahen Charakter.

Im Vorgartenbereich befinden sich die zentralen, barrierefreien Eingänge zu den Häusern. Jeder Privatgarten verfügt über einen direkten Zugang.

Jedem Eingang sind Fahrradstellplätze für Besucher sowie eine Müllsammelfläche zugeordnet. Die Sammelflächen bestehen aus einer Flächenbefestigung sowie einer Einhausung mit Dachbegrünung und integrieren sich somit optisch in den Vorgarten.

Der zentrale Innenhof mit Quartierstreff wird von einem großen, heimischen Laubbaum markiert. Eine Sitzbank lädt zum Verweilen ein. Kinder können den Innenhof als Spielfläche nutzen. Eine fußläufige Wegeverbindung führt unmittelbar zur Ahr und dem Ahrweg.

Die PKW-Parkplätze für Anwohner sind in der Tiefgarage vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Straße „Auf den Steinen“. Zusätzlich sind 4 PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich der Mehrfamilienhäuser angeordnet.



### **Materialien**

Alle Bodenbeläge im Außenbereich bestehen aus einem hochwertigen Betonsteinpflaster in ungebundener Bauweise und sind im Reihenverband verlegt. Die Parkplätze und Fahrradstellplätze im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser sind als befestigte Rasenflächen / in Rasenwaben vorgesehen. Die Randeinfassung der befestigten Flächen erfolgt mittels Tiefbordsteinen in Beton. Die Straßen- und Wegeaufbauten entsprechen den geforderten Schichtstärken für die jeweilige Belastung.

Die privaten Terrassen sind in einem langlebigen Holz ausgebildet. Barrierefreie Übergänge zum Gebäude erfolgen mittels Fassadenrinnen. Entlang der Fassaden ist eine Traufkante als Spritzschutz in Schotter und eine Einfassung aus Betonsteinpflaster vorgesehen. Die Sitzmauer am Quartierstreif besteht aus Fertigelementen aus Beton, die mit einer Sitzauflage aus Holz ergänzt werden.

In den unterbauten Bereichen der Außenanlagen (Tiefgaragenbegrünung) werden Drainagematten / -Substrate, Filtervliese und Dachbegrünungssubstrate eingebaut.

### **Ausstattung**

- Einfassung Müllsammelflächen: Stahlkonstruktion mit Holzbelattung (Rhombusprofil) und extensive Dachbegrünung
- Fahrradanklehbügel: Flachstahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet in RAL-Farbe, zum Anlehnen von bis zu zwei Fahrrädern
- Absperrpoller: herausnehmbar, Stahl, feuerverzinkt und pulverbeschichtet in RAL-Farbe
- Sitzbankauflage: in FSC-zertifiziertem Hartholz
- Zaun- und / Toranlage: Stabgitterzaun, Flachstahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet in RAL-Farbe

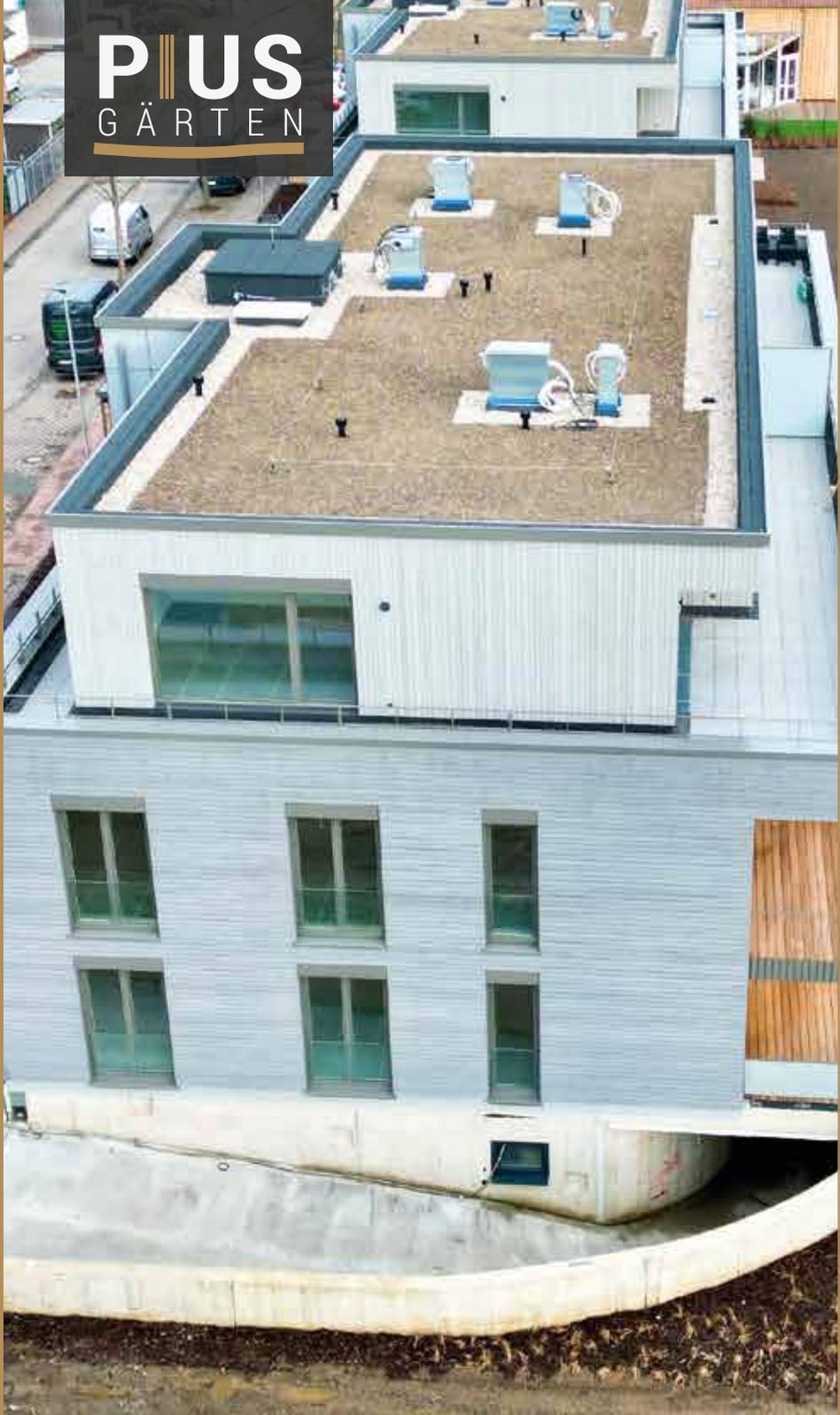
### **Pflanzung**

Die Grünflächen an den Eingangsbereichen der Häuser sind als einheitliche, höhenabgestufte, artenreiche Pflanzflächen bestehend aus Sträuchern, Gräsern und Stauden mit einer max. Höhe von 1,50 m ausgebildet. Die privaten Gartenflächen sind von 1,20 / 1,50 m hohen Heckenpflanzungen eingefasst und als Sport- und Spielrasen angelegt.

Durch die Verwendung von speziellen Baum- und Pflanzsubstraten, einer Startdüngung und einer Fertigstellungspflege ist eine optimale Versorgung und Pflege der Grünflächen gewährleistet.

### **Abwasser- und Wasseranlagen**

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird über Entwässerungselemente abgeführt. Diese sind an das öffentliche, städtische Entwässerungskanalssystem angeschlossen.



### **Beleuchtung**

Als Sicherheitsbeleuchtung kommen an den Eingangsbereichen der Häuser, der Zuwegung zum Innenhof und am Fußweg zur Ahr hochwertige Pollerleuchten zum Einsatz.

### **Hochwasserschutz**

In Folge der Flutkatastrophe vom 14./15.07.2021 wurde durch die SGD Nord die Hochwasserlinie für ein Jahrhunderthochwasser HQ100 neu auf vorläufig + 98,10 m ü. NN festgesetzt.

Die Baumaßnahme liegt, wie das gesamte Baugebiet „Auf den Steinen“, innerhalb dieses Bereichs. Deshalb wurde seitens der SGD Nord für die zwei bereits genehmigten und im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung gefordert.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß des MFH 1 liegt um 20 cm unter der Marke und die des MFH 2 um 45 cm unter der neuen HQ100 Marke.

Um eine Überflutung des Gebäudes zu verhindern, werden folgende bauliche Maßnahmen getroffen:

Höherziehen der umlaufenden Sockelabdichtung in Form eines diffusionsoffenen Abdichtungsanstriches bis mindestens HQ100 +98,10 m ü. NN. Der Anstrich wird an die bituminöse Bauwerkabdichtung angebunden. In Fensterbereichen wird mit dem Anstrich 3-seitig an Abdichtungsbleche angeschlossen.

Ausbildung der Sockeldämmung bis zu dieser Höhe mit wasserbeständigen Dämmplatten und wasserbeständigem Sockelputz.

Einsatz mobiler Schotts vor den bodenständigen Fenstern im Erdgeschoss. Durch den Einsatz dieser einklemmbaren Schotts müssen die Laibungsbretter in Fenster- und Türbereichen ausgespart werden, damit ein wasserdichter Durchgang zwischen Schott und Abdichtungsblech hergestellt werden kann. Die sichtbaren Bleche in den Laibungen erhalten eine dunkelgraue Beschichtung.

Hauseingänge: Einsatz mobiler Schotts.

Sicherstellung einer Austauschbarkeit der Holzaußenverschalung, inklusive Unterkonstruktion im Sockelbereich. Anschluss für Waschmaschinen in den Hauswirtschaftsräumen. Spülmaschinenanschluss in der Küche.

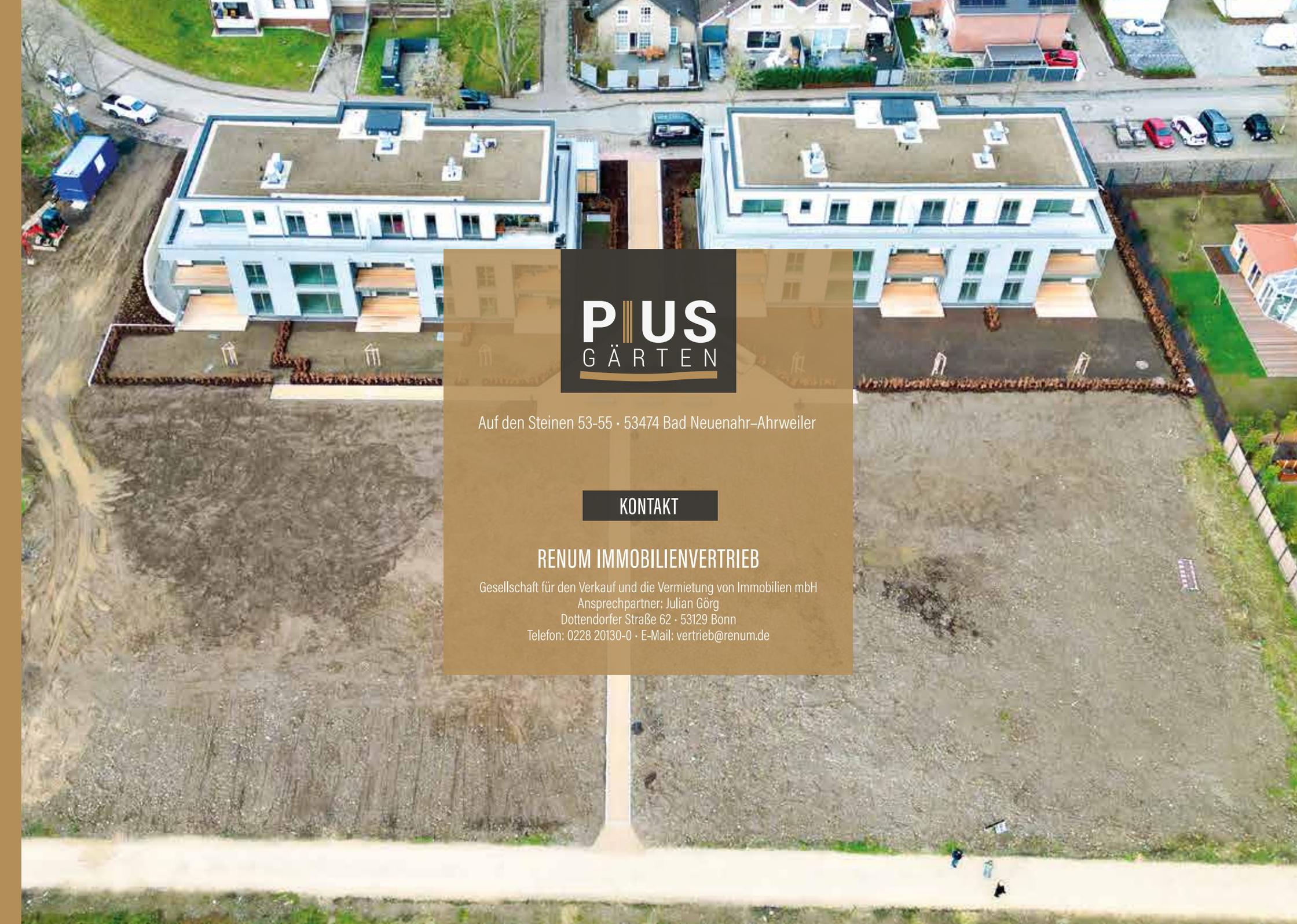
Die Schotts werden in der Tiefgarage gelagert und im Falle einer entsprechenden Hochwasser-warnung durch eine von der Hausverwaltung beauftragte Firma montiert.

Die Tiefgarage wird bei einer Flut im Bereich des HQ100 über Lichtschächte, Einfahrtsrampe und Außentreppe überflutet. Das war von Beginn an für das Bauvorhaben so vorgesehen, um ein Aufschwimmen der Gebäude zu verhindern. Es wurde deswegen von Beginn an eine wasserdruckdichte Abtrennung zwischen Parkbereich und Nebenraum- / Nutzkellerbereich durch 2 druckwasserdichte Türen vorgesehen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Nutzkellerbereiche und Aufzugsschächte nicht durch Wassereindrang aus der Tiefgarage überflutet werden.

## *BERECHNETER ENERGIEBEDARF DES GEBÄUDES*

*Primärenergiebedarf:* 6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
*Endenergiebedarf:* 37 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
*Energieträger:* Nah-/Fernwärme





**P | US**  
GÄRTEN

Auf den Steinen 53-55 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**KONTAKT**

**RENUM IMMOBILIENVERTRIEB**

Gesellschaft für den Verkauf und die Vermietung von Immobilien mbH  
Ansprechpartner: Julian Görg  
Dottendorfer Straße 62 · 53129 Bonn  
Telefon: 0228 20130-0 · E-Mail: [vertrieb@renum.de](mailto:vertrieb@renum.de)