



**FleherLeben Düsseldorf** — das vielseitige Wohnquartier mit Nähe zu City und Rhein: Erleben Sie eine neue Atmosphäre.

[www.fleherleben-duesseldorf.de](http://www.fleherleben-duesseldorf.de)



# NEUE RÄUMLICHKEITEN

**Der Raum ist ein Geflecht von beweglichen Elementen. Er ist gewissermaßen von der Gesamtheit der Bewegungen erfüllt, die sich in ihm entfalten.** / Michel De Certeau

Als Projektentwickler und verantwortlicher Träger im Bereich Wohnungsbau sind wir stete Teilnehmer an Wandlungsprozessen in Architektur und Gesellschaft. Was wir realisieren, verändert das Bild der Umwelt und die Entwicklung der unmittelbaren Umgebung. Vor allem aber beeinflusst es das Leben der Menschen, die in unseren Räumen wohnen und sie zu ihren Räumen machen. Sinnstiftend gebaut wurde dann, wenn die Menschen gerne leben, wo sie wohnen. Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnraum sind dabei immer Zeichen der Zeit, die sich in das Denken und Gestalten einschreiben.

Mit unserer langjährigen Erfahrung sehen wir uns in der Verantwortung, diese Prozesse aufzugreifen und sie in wertvolles Wohnen zu übersetzen. Bei der Umsetzung unserer Ideen arbeiten wir eng mit Partnern zusammen, die unseren Ansatz einer innovativen Architektur teilen. Neue Sichtachsen und Perspektiven eröffnen sich dann, wenn man Konventionelles hinterfragt, analysiert und weiterentwickelt. Wir sind überzeugt, dass offenes Denken und Gestalten zu räumlichen Transformationen und somit auch zu erweiterten Wahrnehmungs- und Nutzungsmöglichkeiten führt. Was wir aufzeigen wollen sind: Neue Räumlichkeiten.

# VORWORT

## DIE DEUTSCHE EIGENHEIM

**Wir bauen in der Überzeugung, dass unsere Häuser das Heute überdauern, um auch morgen noch wertvoller Raum zu sein.**

**Seit 25 Jahren entwickeln wir Projekte im Bereich Wohnungsbau und haben bereits tausende Einheiten in ganz Deutschland realisiert. Mit FleherLeben Düsseldorf sind wir mit unserer langjährigen Erfahrung und als verantwortlicher Träger nun auch in Nordrhein-Westfalen präsent. Für diesen Auftakt hat sich die Deutsche Eigenheim viel vorgenommen: Entlang unseres multidisziplinären Ansatzes haben wir bei der Entwicklung dieses Wohnungsbauprojektes neben Architekten, Landschaftsplanern und Fachingenieuren auch die Kunst in unser engagiertes Konzept integriert. So entsteht ein neues Quartier in der Stadt, das nicht nur anspruchsvolle Wohnungen bietet, sondern im Zusammenklang vieler Disziplinen einen Ort in und für Flehe entfaltet, der im urbanen Raum beispielhaft ist.**

In Anbetracht der vorgefundenen städtebaulichen Situation haben wir uns für den sensiblen Umgang mit dem Bestand mit allen Aspekten von Wohn- und Außenraum befasst und diesen Ort in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt weiterentwickelt. So wird FleherLeben Düsseldorf nicht nur als neue bemerkenswerte Adresse für sich stehen, sondern zudem für die Umgebung von beständigem Wert sein. Wie bei all unseren Projekten setzen wir auch hier hinsichtlich Architektur, Stadt- und Freiraumplanung, Ausstattung und Materialwahl, Energie- und Ökologiekonzept sowie Bauqualität hohe Maßstäbe.

Als Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG freue ich mich, mit der Realisierung von FleherLeben Düsseldorf einen Beitrag zur weiteren Entwicklung der hohen Lebensqualität dieser Stadt beizutragen und lade Sie ein, daran teilzuhaben.



**Ihr Michael Stüber**  
**Vorstand**  
**CD Deutsche Eigenheim AG**



## **FleherLeben Düsseldorf**

- / Ruhiges Wohnen nahe Rhein
- / Vielfältiges Quartier in grüner Umgebung
- / Intelligentes städtebauliches Konzept
- / 12 Gebäude, 20 Wohntypen
- / 87 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten
- / 53-186 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 - 4 Zimmer

# DER STADTTEIL FLEHE IN DÜSSELDORF

## GESCHICHTLICHER HINTERGRUND UND UMGEBUNG



Lage des Stadtteils Flehe im Süden Düsseldorfs



Düsseldorfer Medienhafen



Ruhiges Wohnen in Flehe mit Nähe zum Rhein

**Flehe gehört zu den kleineren Stadtteilen Düsseldorfs und grenzt an Bilk, Volmerswerth und Himmelgeist. Der Ort liegt im südlichen Teil von Düsseldorf in direkter Nähe des Rheins.**

Düsseldorf zählt als Hauptstadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu den wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Schauplätzen Deutschlands und ist bekannt als Messe- und Modezentrum, Sitz zahlreicher Unternehmen sowie wichtiger Banken- und Börsenplatz. Die Rheinstadt steht für eine hohe Lebensqualität: zahlreiche Museen und Galerien, große Einkaufsboulevards wie die Königsallee und natürlich die ausgeprägte Karnevalskultur mit alljährlichem traditionellen Umzug sorgen für ein abwechslungsreiches Leben in der City. Auch die Rheinuferpromenade und die schöne Altstadt machen Düsseldorf für Einheimische, Zugezogene und Touristen lebenswert und attraktiv.

Flehe ist seit 1384 als Düsseldorfer Stadtteil eingemeindet, erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort im Jahre 1402. Der Ortsname stammt wahrscheinlich vom mitteldeutschen „flet“ für Fluss. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Rhein zeichnet sich Flehe als Wohnort durch einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Durch die naturbelassenen Areale und die Ausgestaltung des Rheinufer als Wasserschutzgebiet wirkt die Natur hier noch ursprünglich schön.

Zwischen dem Rhein und der kleinen zentral gelegenen Fleher Kirche ist die historische Struktur des Ortes erhalten. In der lebendigen Umgebung werden rund 40 Prozent der Flächen forst- und landwirtschaftlich genutzt, Gemüse- und Blumenfelder unterstreichen den typisch natürlichen Charakter. Entlang der Fleher Straße, die stadteinwärts zum Aachener Platz führt, bieten verschiedene Geschäfte alles für den

täglichen Bedarf. Nahversorgungseinrichtungen sowie Kitas und Schulen, Einzelhandel und Arztpraxen sind in Flehe fußläufig erreichbar. Auch die verkehrliche Anbindung an die Innenstadt mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten ist optimal.

Die Anbindung von Flehe an das öffentliche Nahverkehrsnetz Düsseldorfs ist ebenfalls sehr gut. Sowohl den Hauptbahnhof Düsseldorf als auch den Flughafen erreicht man innerhalb von 15 bis 20 Minuten.

# FLEHERLEBEN DÜSSELDORF

## ABWECHSLUNGSREICHER STANDORT IN GRÜNER WOHNLAGE



Das Gebiet von FleherLeben Düsseldorf grenzt an attraktive Freiflächen und greift die vorgefundenen städtebaulichen Strukturen sensibel auf.

**Gemeinsam mit unseren Planungspartnern Konrath und Wennemar Architekten und WES LandschaftsArchitektur schaffen wir ein neues Quartier, das aufgrund vielseitiger Architektur und einer attraktiven Freiraumgestaltung ab Sommer 2016 für sich stehen wird: FleherLeben Düsseldorf.**

Der Düsseldorfer Stadtteil Flehe reicht im Norden bis zum Aachener Platz, im Süden direkt an das Ufer des Rheins. Das gesamte Baugebiet von FleherLeben Düsseldorf liegt zentral im Ort Flehe und grenzt an die Fleher Straße im Westen sowie den Aachener Platz und die Ulenbergstraße im Norden. Der große Freizeitpark im Osten – die Sportanlage „Ulenbergpark“ – bietet neben Flächen für zahlreiche Sportarten einen großartigen Seilspielplatz.

Der Wohnstandort ist bürgerlich-traditionell und um den Aachener Platz städtisch geprägt. Der samstägliche Markt zieht Besucher aus der gesamten Region an. Zudem ist die Gegend bekannt für ihren hohen Erholungswert durch zahlreiche Spazierwege im Grünen und am Rhein.

Die ersten Wohnhäuser am Standort sind ab Herbst 2015 bezugsfertig, im Sommer 2016 wird die Realisierung des gesamten Quartiers komplett abgeschlossen sein.



Über die Straßenbahnhaltestellen am Aachener Platz sowie die gleichnamige Bushaltestelle sind der Hauptbahnhof oder die Innenstadt schnell erreichbar. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Düsseldorf beträgt ca. 14–18 Minuten, direkt in die Innenstadt zur Königsallee sind es ca. 16–20 Minuten. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man mit dem Auto in 18–20 Minuten.

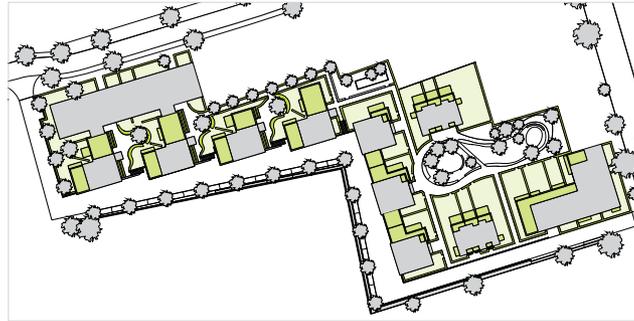
# FLEHERLEBEN DÜSSELDORF

## INTEGRALES STÄDTEBAU-, GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

**FleherLeben Düsseldorf steht für eine erfolgreiche Transformation vorwiegend gewerblich genutzter Flächen in hochwertige Wohn- und Freiräume. Vorhandene städtebauliche Strukturen werden weitergeführt, es erfolgt eine behutsame Einfügung und Aufwertung des Bestandes im Zusammenspiel mit neuer punktförmiger Bebauung für Wohnen und Arbeiten. Beispielhaft werden vielfältige Bezüge zum Kontext der Umgebung aufgenommen und durch die Wiederherstellung der städtebaulichen Kanten zur Fleher Straße und Ulenbergstraße im Zusammenklang mit intimen ineinander übergehenden Gartenhöfen entsteht ein neuer Ort mit Charakter und Ausstrahlung auf die Stadt.**

Die Raumkanten zur Straße aufgreifend und gleichzeitig als Zugang zu dem neuen Quartier entstehen zwei viergeschossige Gebäude, die durch Höhe, Ausbildung und Materialität als Auftaktgebäude fungieren. Sie schließen sich nahtlos an die Bestandsgebäude an, die mieterverträglich sukzessive aufgewertet werden. In den so neu entstehenden, ruhigen Raumwinkeln werden zwei- bis dreigeschossige, helle, gestaffelte Punkthäuser gesetzt, um offene Gartenhöfe unterschiedlicher Größe und Charaktere zu formen, die als durchgehender Grünzug das Herzstück des neuen Quartiers bilden.

Neben der Orientierung auf die inneren Grünbereiche werden Blickbezüge zu den Freiflächen der angrenzenden Sportanlage durch verbindende Glasbauten und künstlerisch

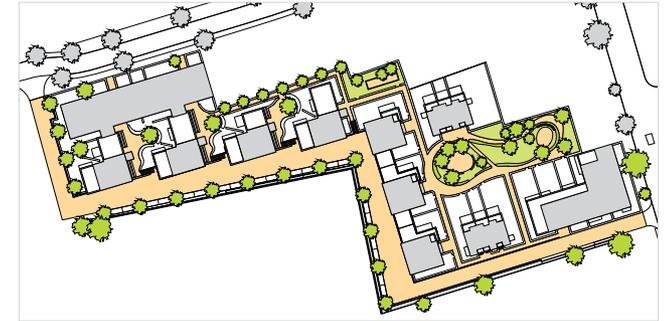


Private Grünflächen – Gärten, Terrassen und Dachterrassen

gestaltete Glaswände zwischen den locker gesetzten Hofgebäuden aufgenommen: Diese kombinieren Transparenz und größtmöglichen Lichteinfall bei gleichzeitiger akustischer Abschirmung.

Über die Einfügung eines Plateaus wird das natürliche Geländegefälle zu den Sportanlagen im Osten genutzt, um Tiefgaragen mit ebenerdiger Zufahrt zu schaffen. Das abfallende Gelände wird über einen begrünten Sockel abgesetzt und ermöglicht so die Erschließung der Grundstücke mit dem PKW.

Das Wohnquartier profitiert von dieser intelligenten verkehrlichen Lösung, die vielfältige, vernetzte private und halböffentliche Frei- und Grünräume ohne Verkehrsbelastung



Öffentliche Flächen – Wege, Plätze und Grün

ermöglicht und mit seiner ruhigen Atmosphäre einen hohen Wohn- und Freizeitwert bietet wie auch nachbarschaftliche Kontakte unterstützt.

In FleherLeben Düsseldorf werden durch städtebaulich präzise Eingriffe in enger Abstimmung zu den Frei- und Grünräumen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen und Arbeiten an diesem neuen Ort in der Stadt geschaffen.

## DIE LANDSCHAFTS- ARCHITEKTEN WES

Das Büro WES GmbH LandschaftsArchitektur wird geführt von den vier Partnern Peter Schatz, Wolfgang Betz, Michael Kaschke und Henrike Wehberg-Krafft. Die Arbeit des Büros umfasst Freiraum- und Objektplanung, Grünordnungs- und Landschaftsplanung, Gutachten und städtebauliche Projekte sowie Kunst am Bau. Neben vielen wegweisenden Projekten in Deutschland ist WES GmbH LandschaftsArchitektur auch international tätig. Durch aktuelle Wettbewerbsgewinne wird die Arbeit des Büros kontinuierlich bestätigt. Unser Projekt FleherLeben Düsseldorf wird – vom inhaltlichen Konzept bis zur professionellen Realisierung – durch das Team des Landschaftsarchitekten Michael Kaschke begleitet.

[www.wes-la.de](http://www.wes-la.de)





„Gelbe Pavie“ – eine der charaktervollsten Blütenbaumarten



Hellgelbe Blüte mit aufrechten Rispen



Baummagnolie "Elisabeth" (*Magnolia acuminata*)

Individuelle Bepflanzungen prägen die Gartenhöfe von FleherLeben Düsseldorf, die mit einem feinen Gefüge aus Wegen, gemeinschaftlichen Plätzen und Privatgärten miteinander verbunden sind.

# GRÜN- UND FREIRÄUME

## MEHR ALS DIE SUMME IHRER EINZELTEILE

**Für die Grün- und Freiräume werden die vorhandenen und neuen städtebaulichen Strukturen überlegt aufgegriffen und kombiniert mit gestalteten Flächen und Bepflanzungen. In Größe und Charakter unterschiedliche Gartenhöfe mit einem feinen Gefüge aus Wegen, gemeinschaftlichen Plätzen und Privatgärten werden entwickelt.**

Die Gestaltung der Grünflächen mit weichen fließenden Formen und eine behutsame Auswahl an charakteristischen Baum- und Straucharten prägen die Außenanlagen in FleherLeben Düsseldorf. Jeder Innenhof einer Häusergruppe ist dabei durch eine spezifische markante Baumart und differenzierte Bepflanzungen individuell geplant. Farblich unterschiedliche Blatt- und Blütenarten in jedem Hof säumen das gesamte Gelände: Tulpenbaum, Zucker- und Rotahorn, Esche, Nymphenbaum, Walnuss, Magnolien, Platanen, Eichen sowie die „Gelbe Pavie“ (Kastanienart) sind locker und abwechslungsreich angeordnet.

Im Gegensatz zu den weich geformten halböffentlichen Bereichen werden die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen über strenge Hecken eingefasst, die Sichtschutz

und Intimität für diese zwischen 30 und 319 m<sup>2</sup> großen Flächen bieten. Die einheitliche Begrünung der Umfahrt mit Säulenbäumen und Gräsern unterstreicht den repräsentativen Charakter des Quartiers nach außen.

Durchwegungen und Spazierpfade mit Kleinsteinpflaster verbinden die offenen Gartenhöfe unterschiedlicher Größe und Charaktere zu einem grünen Band mit Plätzen, das die unterschiedlichen Bereiche der Anlage in einen harmonischen räumlichen Zusammenhang setzt. Alle Gemeinschaftsbereiche werden komplettiert durch Bänke mit Holzbelag, abgestimmte Beleuchtung, Fahrradparker und Abfallbehältern. In Ergänzung zu Wohnungen und privaten Bereichen entstehen so qualitativ hochwertige landschaftliche Außenräume für die Bewohner von FleherLeben Düsseldorf. Dabei ist die Idee einer guten Nachbarschaft zentral. Wohnen und öffentlicher Raum sollen sich innerhalb des Quartiers organisch ergänzen. Die gemeinschaftlichen Außenräume bieten Plätze mit Spiel- und Sportflächen sowie Sitzpodeste zum Verweilen und nachbarschaftlichen Begegnungen. Zwischenbauten und Glaswände schützen diese private Atmosphäre und ermöglichen gleichzeitig ungebrochenen

Lichteinfall und eine optimale akustische Abschirmung. Um den Dialog mit der Natur und der ausgewählten Bepflanzung vor Ort über die individuelle Gestaltung der Glasfassaden weiter fortzuführen, konnte die renommierte Künstlerin Amely Spötzl gewonnen werden.

Bereits während ihres Studiums arbeitete die Künstlerin und Bildhauerin Amely Spötzl mit Pflanzenteilen. Auch mit Konturlinien von Blättern verschiedener Laubbäume und Sträucher setzt sie sich seit nunmehr 10 Jahren intensiv auseinander – kreativ wie forschend. In ihrer Arbeit mit Pflanzenelementen wird das Material – das sie stets selbst in der Natur findet und sammelt – aneinandergereiht, genäht, gesteckt oder gewoben. So entstehen neue und dennoch vertraut und natürlich wirkende Formen. In der Untersuchung von Formsprache interpretiert Amely Spötzl auch die konkreten Umrisse von Pflanzen und übersetzt diese mit dem Vorgang der „Liniengewinnung“ in räumliche Kunst bzw. Kunst im Raum. Dabei entstehen anhand eines genauen Plans, der geometrischen Konstruktionen zugrunde liegt, kraftvolle und autonome Zeichnungen.

## KUNST AM BAU AMELY SPÖTZL

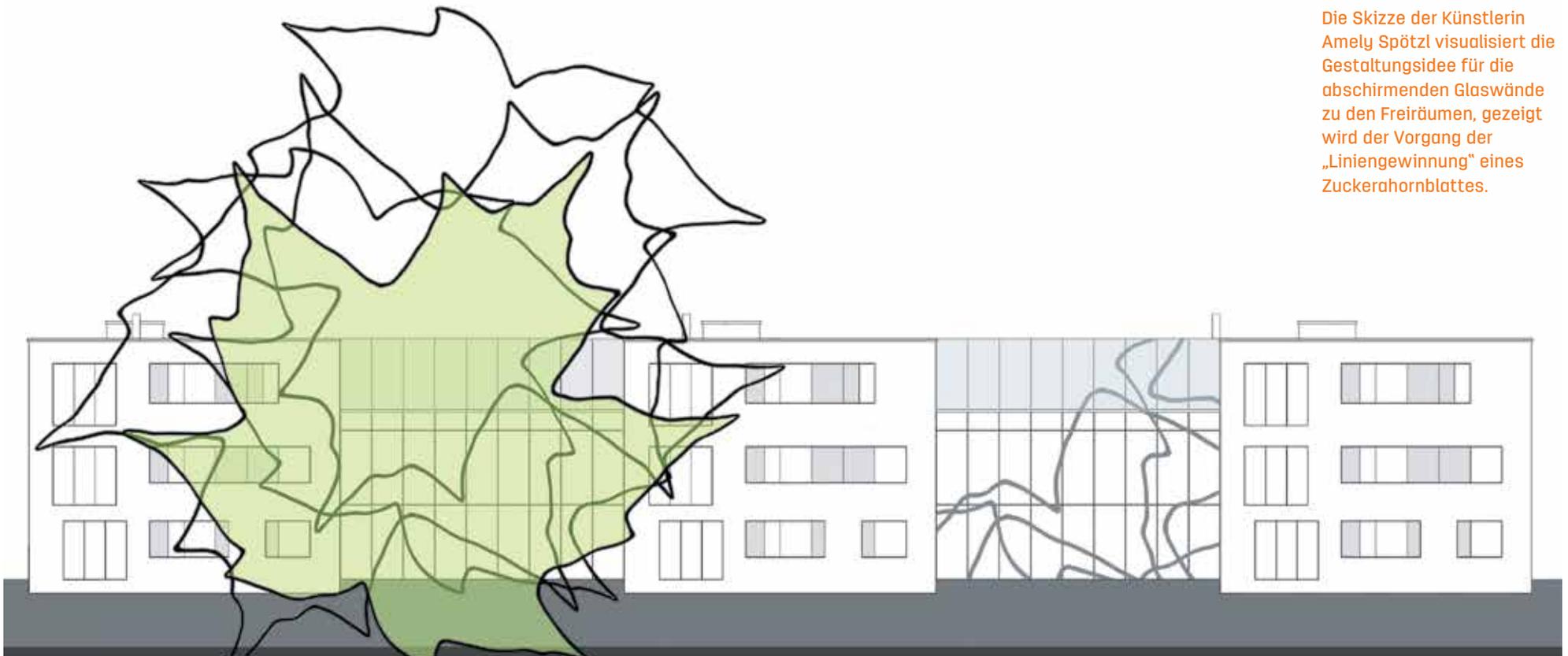
Amely Spötzl, geboren 1975 in Biberach an der Riss, studierte Bildhauerei und Freie Kunst an der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft. Seit 2002 ist sie als freischaffende Künstlerin tätig, mit dem Thema Pflanze beschäftigt sie sich seit jeher und bearbeitet es interdisziplinär und in verschiedensten Medien. In ihrer Auseinandersetzung mit Pflanzenelementen und Pflanzenteilen erschafft Amely Spötzl immer wieder neue Formkontexte und Wahrnehmungsmöglichkeiten. Anknüpfend an „materialbezogene“ Arbeiten hat sie einen neuen künstlerischen Ansatz weiterentwickelt und beschäftigt sich mit der Pflanzengestalt als solcher. Außenlinien, Konturen und Umrisse werden aufgegriffen und interpretiert. Amely Spötzls Arbeiten werden in ganz Deutschland und international gefördert, ausgestellt und ausgezeichnet.  
[www.amelyspoetzl.de](http://www.amelyspoetzl.de)



Auf den Glasfassaden der Innenhöfe von FleherLeben Düsseldorf bildet Amely Spötzl verschiedene gestalterische Facetten des Zuckerahornblattes ab und transportiert über dieses neuartige Medium die kreative und eigenständige Identität des Quartiers. Die Baumart Zuckerahorn ist eine der sorgfältig ausgewählten Baumarten, die prägend für die Grünräume vor Ort sind. Seine Blattform ähnelt dem heimischen Ahorn und mit seinem leuchtend roten Laub gilt er im Herbst als besondere Zierde.

Die Baumblätter werden von der Künstlerin zunächst wie Schablonen eingesetzt, indem deren typische Konturlinie von der Fläche gelöst und als purer Umriss abgebildet wird. Dabei ist ihr Anspruch, die unabhängige Sprache dieser vom Blatt „gelösten“ Linien zur Geltung zu bringen. Die Kriterien für solch ein Linienspiel sind u. a. die Variation in der Linienstärke, die Transparenz und Farbigkeit sowie die Aussage in der grafischen Wirkung wie Ruhe, Bewegung, Dynamik, Dichte oder Eigenwilligkeit. Durch das Anlegen und Verschieben mehrerer

Muster überlagern sich die Außenlinien und es entstehen neue Formen. Die abstrahierten Linien werden zu einer immer eigenständigeren Gestalt, die dabei stets an die ursprüngliche Blattart der Vorlage erinnert.



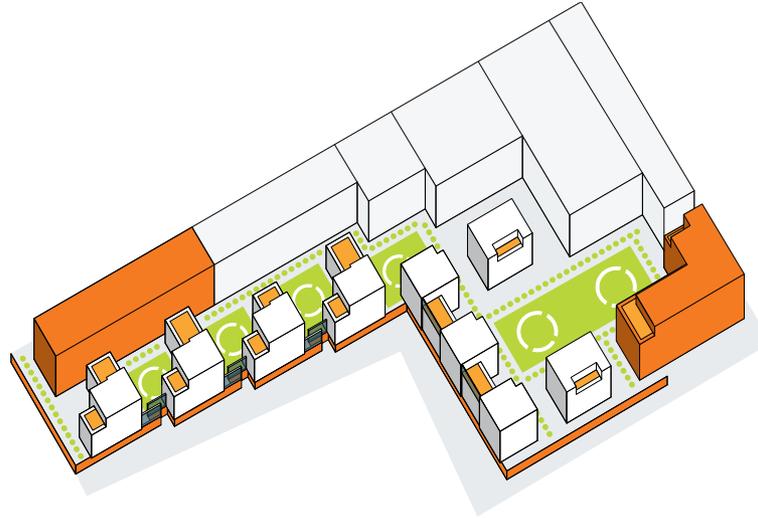
Die Skizze der Künstlerin Amely Spötzl visualisiert die Gestaltungsidee für die abschirmenden Glaswände zu den Freiräumen, gezeigt wird der Vorgang der „Liniengewinnung“ eines Zuckerahornblattes.

# ARCHITEKTUR

## ARCHITEKTURRÄUME MIT AUSBLICK UND WEITBLICK

FleherLeben Düsseldorf steht für eine Architektur, die mit einer Vielfalt an Wohnformen Lebensraum verwirklicht. Auf einem ehemals überwiegend gewerblich genutzten Grundstück im Düsseldorfer Stadtteil Flehe entstehen zwölf aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Gebäude mit differenzierten Baukörpern und facettenreich gegliederten Fassaden, die 20 verschiedene Grundrisstypologien bieten. Die insgesamt 90 Einheiten für Wohnen und Arbeiten zeichnen sich aus durch intelligente Grundrisse mit offenem Raumkonzept erweitert durch unterschiedlich große private Gärten, Terrassen und gestaltete Dachterrassen. In einem Sockel, der unter der neuen Wohnanlage ausgebildet wird, entstehen zwei Tiefgaragen mit insgesamt 136 unterirdischen Stellplätzen.

Die beiden Baulücken zu Fleher Straße und Ulenbergstraße werden geschlossen durch neu entstehende viergeschossige Eckgebäude mit Klinkerfassaden, die zum Straßenraum durch Farb- und Materialwahl sowie Größe als identitätsstiftend für diese neue Adresse im Stadtteil wirken. Das L-förmige Gebäude zur Ulenbergstraße erhält ein ausgebautes Walmdach und öffnet sich mit bodentiefen Fenstern und großen Loggien mit Glasbrüstungen nach Osten sowie mit Terrassen und Balkonen zum großen grünen Innenhof. Die neue Architektur entlang der Fleher Straße ist baulich strukturiert durch große Loggien nach Westen mit Blickbezügen zu den ruhigen Höfen. Im Erdgeschoss sind zwei offene Durchgänge als Verbindung vom Stadtraum zum grünen Inneren angeordnet.



Stimmige Architektur – Eckgebäude mit Klinkerfassade an den Außenkanten des Quartiers, helle Punktgebäude im Innenbereich

In der neu entstehenden ruhigen Gartenanlage in der Mitte des Grundstücks sind 2–3 geschossige unterschiedlich konzipierte punktförmige Wohngebäude mit weißen Putzfassaden gruppiert. Sie sind gegliedert durch großformatige bodentiefe Fenster mit Glasbrüstungen sowie geräumige Balkone und bieten sonnendurchflutete Wohnungen mit direktem Bezug zur Natur. Durch Abstufungen und Auskragungen in den obersten Geschossen werden die Baukörper unterschiedlich geformt und großflächige Terrassen für die Penthauswohnungen gebildet. Die Ausformung und Materialität der Punktgebäude

ist ausgerichtet auf Leichtigkeit, Erscheinung und Transparenz der gestaltenden Elemente für ein lebendiges Zusammenspiel mit der Bepflanzung.

So wird der harmonische Charakter der Wohnanlage durch die Architektur in Kommunikation zu den Grün- und Freiräumen gebildet. Er findet seine konsequente Fortsetzung in fließenden Raumabfolgen für eine individuelle Aufteilung der Wohnräume und der überlegten Materialwahl in den Wohnungen.

## DIE ARCHITEKTEN KONRATH UND WENNEMAR

Das vor mehr als zehn Jahren durch die Architekten Oliver Konrath und Harald Wennemar gegründete Düsseldorfer Büro engagiert sich in verschiedenen Bereichen der Architektur und des Städtebaus. Die Bandbreite der Projekte deckt alle Planungsmaßstäbe vom Messebau zu städtebaulichen Visionen, von der frühen Konzeptphase bis zur Projektrealisierung ab. Dabei steht die baukulturelle Verantwortung gegenüber den Nutzern und ihrem Umfeld im Mittelpunkt ihrer Tätigkeit. Der Anspruch des Architekturbüros Konrath und Wennemar ist es, im engen Dialog mit dem Bauherren ganzheitlich gedachte Konzepte entstehen zu lassen, die gemeinsam mit dem ganzen Planungsteam zur baureifen Lösung weiterentwickelt werden. Das gebaute Ergebnis hat somit seine Wurzeln nicht allein im architektonischen Ausdruck, sondern ist vielmehr das inspirierte Produkt komplexer Prozesse.

[www.konrath-wennemar.de](http://www.konrath-wennemar.de)





12 Gebäude, 20 Wohntypen,  
87 Wohneinheiten, 3 Ge-  
werbeeinheiten, 53–186 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: FleherLeben  
Düsseldorf bietet vielfältige  
und individuelle Wohn- und  
Lebensräume.

# WOHNUNGSTYPEN

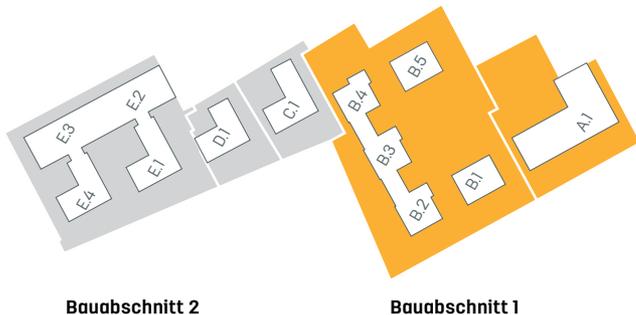
## DIE VIELSEITIGKEIT IM ÜBERBLICK

**FleherLeben Düsseldorf zeichnet sich durch unterschiedliche Gebäudetypen mit einer attraktiven Mischung vielfältiger Wohnungstypen aus. Die Spanne reicht von kleinen Wohnungen im Geschosswohnungsbau, über Reihenhäuser mit drei Geschossen bis hin zu großen Penthousewohnungen.**

Für die Gestaltung der Wohnungen war die Prämisse, durch offene Grundrisse eine individuelle Aufteilung und Nutzung der Wohnbereiche zu erlauben. So lässt sich in einigen Wohnungen die Küche vom Wohnraum abtrennen oder das Bad ganz dem Schlafbereich zuordnen. 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 53 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Raum für Singles und Senioren. 3–4-Zimmer-Wohnungen mit 74–140 m<sup>2</sup> sind für junge Familien und Paare in der Familiengründung ausgelegt oder ermöglichen ein großzügiges Wohnen alleine. Eine große Auswahl an 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit 100–150 m<sup>2</sup> bedienen gehobene Wohnansprüche. Penthäuser und Komfortwohnungen zwischen 120 und 186 m<sup>2</sup> runden das Angebot ab.

Allen Wohnungen ist jeweils ein Keller zugeordnet, zudem sind ausreichend Stauräume in den Wohnungen direkt vorhanden. Für den nötigen Freiraum sorgen Balkone, Loggien, Gartenterrassen und Dachterrassen unterschiedlicher Größen und Ausrichtungen.

Die verschiedenen Wohnungstypen in FleherLeben Düsseldorf stehen für vielfältig gestaltbare Lebensräume und -weisen. Der folgende Überblick bringt für Sie die Stärken und Unterschiede auf den Punkt und liefert Ihnen eine erste Orientierung beim Finden des gefragten Typs auf der Übersichtskarte:



### HAUS A.1 REPRÄSENTATIVES ARBEITEN UND URBANES WOHNEN

Das geklinkerte Wohn- und Geschäftshaus bietet drei Gewerbeeinheiten zwischen 97 und 107 m<sup>2</sup> urban ausgerichtet zum Aachener Platz sowie 17 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern zwischen 53 und 129 m<sup>2</sup> im EG bis 3. OG gelegen. Den drei Erdgeschosswohnungen sind Gärten mit Größen von 31 bis 158 m<sup>2</sup> im Hof zugeordnet, alle anderen Wohnungen sind mit Loggien ausgestattet. Die drei Penthousewohnungen des 4. OGs mit Flächen von 111–149 m<sup>2</sup> verfügen über großzügige Terrassen zwischen 16 und 80 m<sup>2</sup>. Drei der insgesamt 20 Wohnungen des Gebäudes sind zu den Gärten orientiert, alle anderen bieten Ausblicke zum Grün wie zur Ulenbergstraße.

### HAUS B.1 | B.5 TYP TOWNHOUSE – MODERN MIT GARTEN

Diese Reihenhäuser sind als moderne Townhäuser ausgestaltet – jede der sechs Wohnungen verfügt über einen eigenen Hauseingang, auch der Zutritt über die eigene Tiefgarage ist möglich. Die Townhäuser erstrecken sich jeweils über drei Etagen sowie ein Untergeschoss (eine Wohneinheit ist ohne Untergeschoss) und bieten zwischen 154 und 186 m<sup>2</sup> Platz zum Wohnen. Private Gärten zwischen 30 und 319 m<sup>2</sup> zu den grünen Höfen sowie Loggien vervollkommen diese Besonderheit eines eigenen Hauses im Wohnquartier.



### HAUS B.2 | B.3 | B.4

#### GROSSE RÄUME FÜR LEBENDIGKEIT

In diesen neun großzügigen Wohnungen ist alles möglich: Ob entspanntes Familienleben, großzügiger Raum für Paare wie Singles oder komfortables Wohnen für Senioren – immer mit zusätzlichem Platz für Gäste und der Möglichkeit für Freiberufler, Leben und Arbeiten optimal zu kombinieren. Die unterschiedlichen Wohneinheiten von 155–186 m<sup>2</sup> belegen jeweils eine Etage der Gebäude für sich und verfügen stets über zwei Bäder und Ankleiden. Die Gärten der Erdgeschosswohnungen sind zwischen 110 und 226 m<sup>2</sup> groß. Die Penthäuser des 3. OGs verfügen über zwei oder eine besonders große Terrasse. Alle Wohnungen haben eigene Garagenstellplätze zugänglich vom Treppenhaus. Die Orientierung der Häuser zu den atmosphärischen Innenbereichen der Anlage fördert die ruhige und angenehme Wohnsituation.

### HAUS C.1 | D.1 | E.1 | E.4

#### WOHNSINN MIT AUSBLICKEN

Diese Gruppe von dreigeschossigen Häusern verfügt über insgesamt 19 Wohnungen mit vier unterschiedlichen Wohntypen. 12 Wohnungen öffnen sich zum grünen Freiraumgelände des Sportplatzes und gleichzeitig hin zu den intimen Innenhöfen der Anlage, sieben Wohnungen haben ausschließlich Bezug auf die Gartenanlage. Bei den Wohneinheiten von 64–157 m<sup>2</sup> Größe sind sowohl eine 3-Zimmer-Maisonettewohnung wie 2–4 Zimmer-Wohnungen mit Gärten oder Loggien vorhanden. Die Penthäuser des 3. OGs verfügen jeweils über zwei gärtnerisch exklusiv und aufwändig gestaltete Terrassen mit Größen zwischen 43 und 77 m<sup>2</sup> für Entspannung pur.

### HAUS E.2 | E.3

#### URBAN MIT ABWECHSLUNGSREICHEN BLICKBEZÜGEN

Das Besondere dieser beiden Häuser: hier trifft Urbanität auf ruhige Sphäre. Die Vorderseite der Häuser ist zur Fleher Straße ausgerichtet und prägt mit ihrer besonderen Fassade aus Klinker das Straßenbild, die Rückseite ist nach Süden zum Garten orientiert. Insgesamt 30 Wohneinheiten von 2-Zimmer-Wohnungen mit 58 m<sup>2</sup> bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 139 m<sup>2</sup> zeigen unterschiedliche Wohnmöglichkeiten auf. 18 Wohneinheiten bieten ein „Durchwohnen“ mit Blickbezügen zur Fleher Straße und zu den Gartenhöfen. Eigene Gartenflächen von 57–143 m<sup>2</sup> werden den sechs Erdgeschosswohnungen angegliedert. Alle Obergeschosswohnungen sind mit Loggien nach Westen ausgestattet.

# GEWERBEEINHEITEN IN HAUS A.1

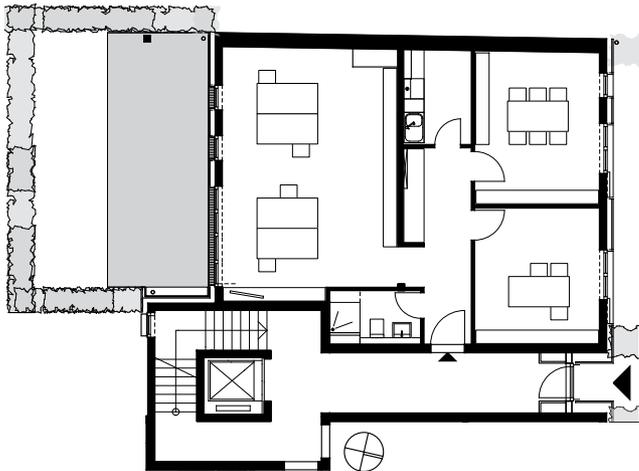
## REPRÄSENTATIVES ARBEITEN

### Gewerbe A.1.01

3 Räume

Gewerbefläche gesamt: 101 m<sup>2</sup>

- 1 Atelier
- 1 Büro
- 1 Besprechungsraum
- 1 Teeküche
- 1 WC | Dusche
- 1 Terrasse
- Garten 59 m<sup>2</sup>



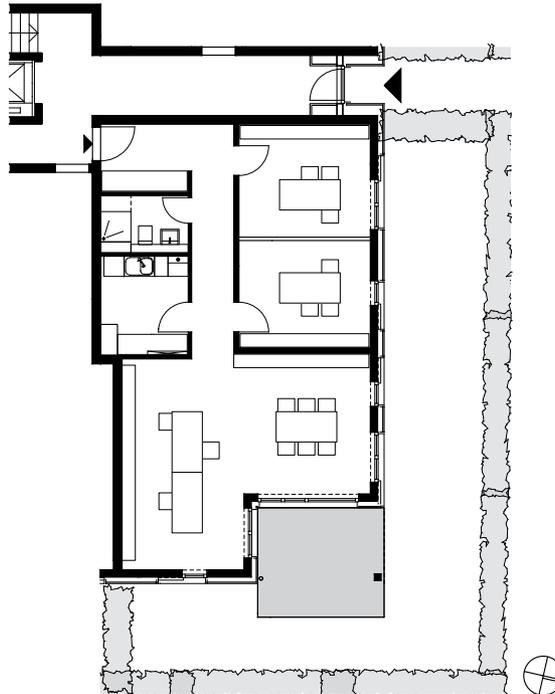
Grundriss EG

### Gewerbe A.1.02

3 Räume

Gewerbefläche gesamt: 97 m<sup>2</sup>

- 1 Atelier
- 2 Büros
- 1 Teeküche
- 1 WC | Dusche
- 1 Terrasse
- Garten 85 m<sup>2</sup>



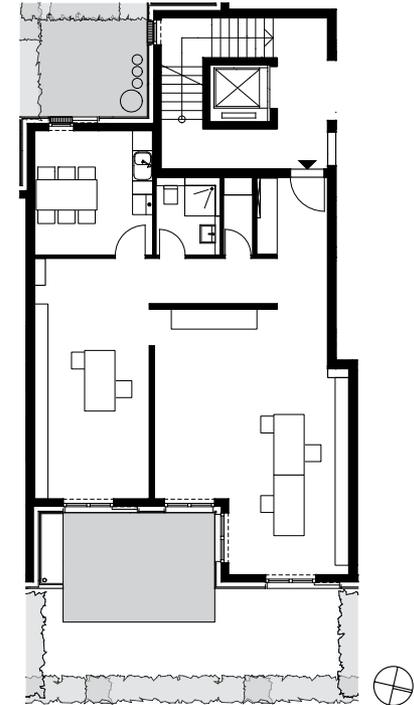
Grundriss EG

### Gewerbe A.1.03

2 Räume

Gewerbefläche gesamt: 107 m<sup>2</sup>

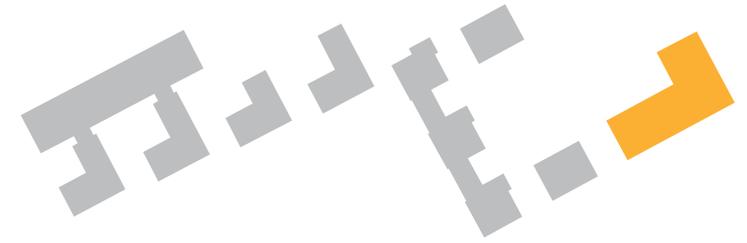
- 1 Atelier
- 1 Büro
- 1 Bad
- 1 Teeküche
- 2 Terrassen
- Garten 31 m<sup>2</sup>



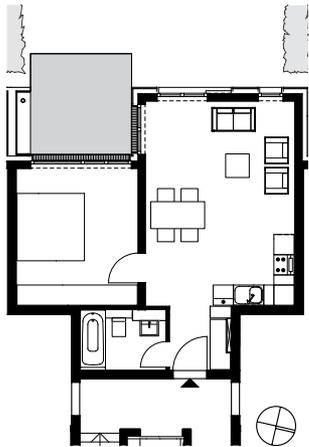
Grundriss EG

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS A.1

## URBANES WOHNEN



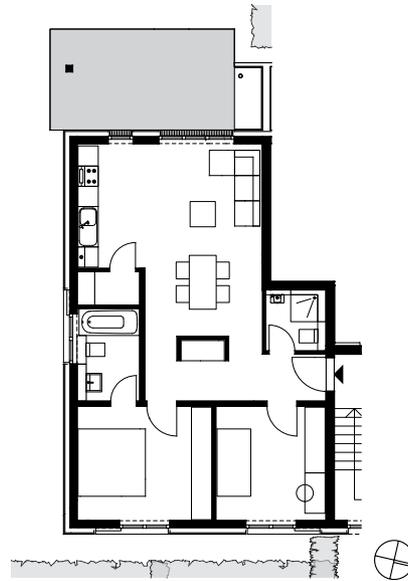
**Whg A.1.05**  
**2 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 55 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 1 Schlafen  
 1 Kochen  
 1 Bad  
 1 Terrasse  
 Garten 99 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 A.1.11 OG 1 | A.1.17 OG 2

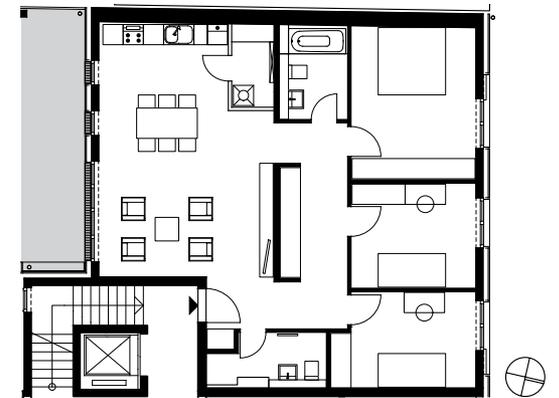
**Whg A.1.06**  
**3 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 79 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 2 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 1 Terrasse  
 Garten 158 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 A.1.04 EG | A.1.10 OG 1 | A.1.16 OG 2 | A.1.22 OG 3 | A.1.12 OG 1 | A.1.18  
 OG 2 | A.1.23 OG 3

**Whg A.1.07**  
**4 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 113 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 3 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 1 Loggia



Grundriss OG 1

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 A.1.13 OG 2 | A.1.19 OG 3





Die konsequent gedachte Architektur etabliert FleherLeben Düsseldorf nach außen als anspruchsvolle Adresse und zeichnet sich im Innenbereich durch eine private und naturnahe Atmosphäre aus.

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS A.1

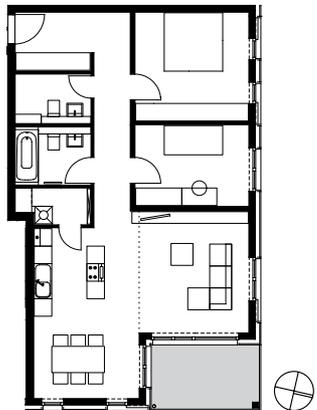
## URBANES WOHNEN

### Whg A.1.08

3-4 Zimmer

Wohnfläche gesamt: 93 m<sup>2</sup>

1 Wohnen | Essen  
2 Schlafen  
2 Bäder  
1 Loggia



Grundriss OG 1

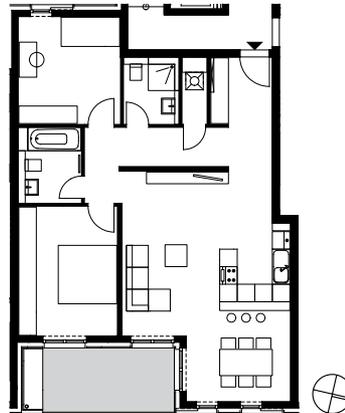
Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
A.1.14 OG 2 | A.1.20 OG 3

### Whg A.1.09

3 Zimmer

Wohnfläche gesamt: 100 m<sup>2</sup>

1 Wohnen | Essen  
2 Schlafen  
1 Kochen  
2 Bäder  
1 Loggia



Grundriss OG 1

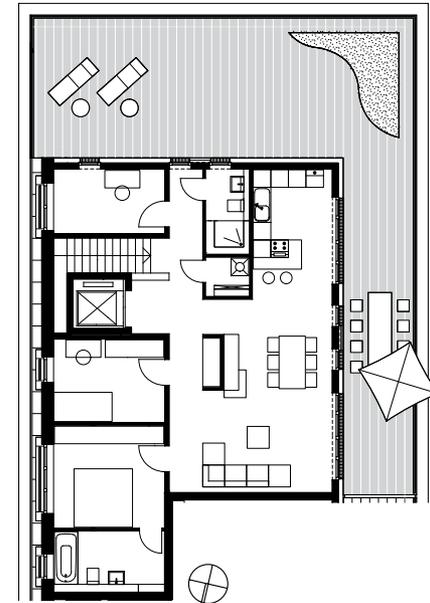
Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
A.1.15 OG 2 | A.1.21 OG 3

### Whg A.1.24

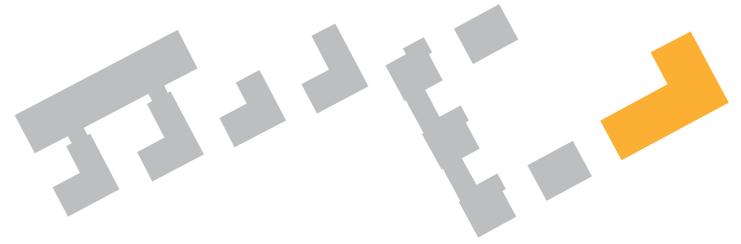
4 Zimmer

Wohnfläche gesamt: 147 m<sup>2</sup>

1 Wohnen | Essen  
3 Schlafen  
1 Kochen  
2 Bäder  
1 Dachterrasse  
Kamin



Grundriss OG 4

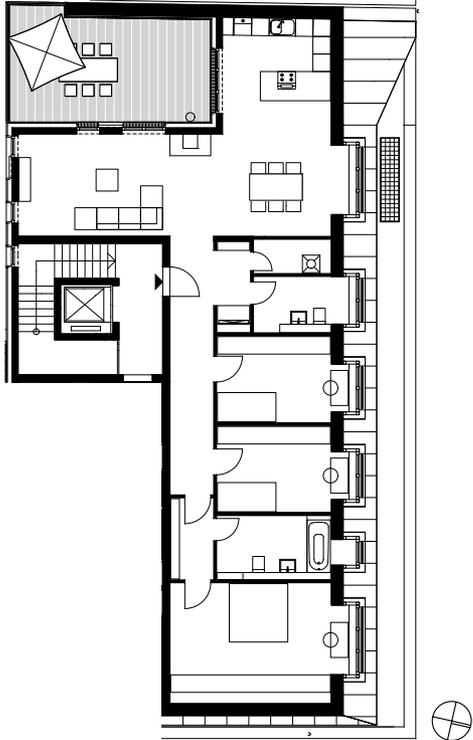


**Whg A.1.25**

**4 Zimmer**

Wohnfläche gesamt: 151 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnen | Essen
- 3 Schlafen
- 1 Kochen
- 2 Bäder
- 1 Dachterrasse
- Kamin



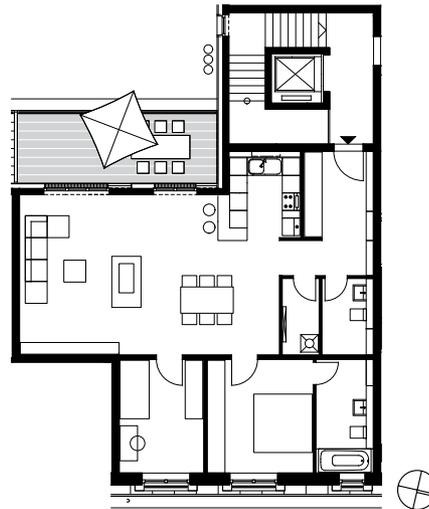
**Grundriss OG 4**

**Whg A.1.26**

**3 Zimmer**

Wohnfläche gesamt: 113 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnen | Essen
- 2 Schlafen
- 1 Kochen
- 2 Bäder
- 1 Dachterrasse
- Kamin



**Grundriss OG 4**





Im Innenbereich von FleherLeben Düsseldorf sorgen nicht nur die privaten Gärten für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Auch die intimen Gartenhöfe und öffentlichen Grünbereiche öffnen den Blick und fördern Privatsphäre und Ruhe innerhalb des Quartiers. Die Natur wurde sensibel in die Wohnbereiche integriert und durch die intelligente Gruppierung der Häuser und Wegeführung entstehen private Plätze und Grünräume.

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS B.1 | B.5

## TYP TOWNHOUSE – MODERN MIT GARTEN IM ENDHAUS



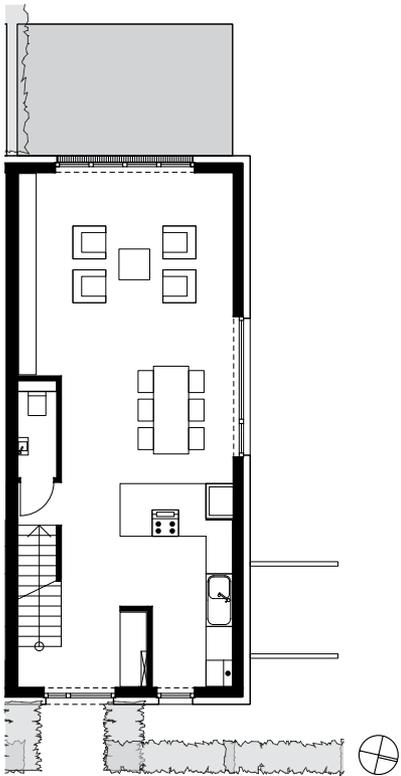
### Whg B.1.01

5,5 Zimmer  
Keller

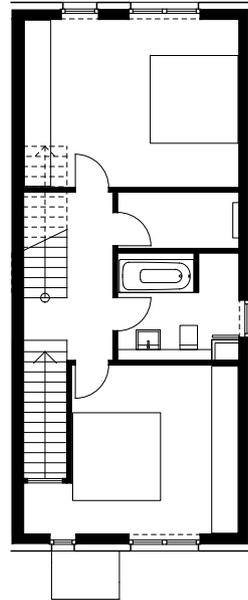
Wohnfläche gesamt: 168 m<sup>2</sup>  
1 Wohnen | Essen  
1 Kochen  
1 WC  
1 Terrasse  
Garten 212 m<sup>2</sup>

2 Schlafen  
1 Bad

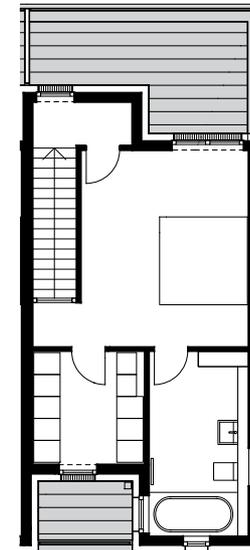
1 Studio  
1 Ankleide  
1 Bad  
2 Dachterrassen



Grundriss EG



Grundriss OG 1

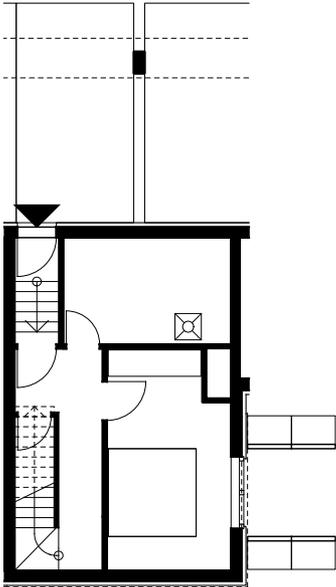


Grundriss OG 2

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
B.1.03 Reihenhaus | B.5.01 Reihenhaus | B.5.03 Reihenhaus

1 Schlafen

1 Keller



Grundriss UG



# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS B.1 | B.5

## TYP TOWNHOUSE – MODERN MIT GARTEN IM MITTELHAUS



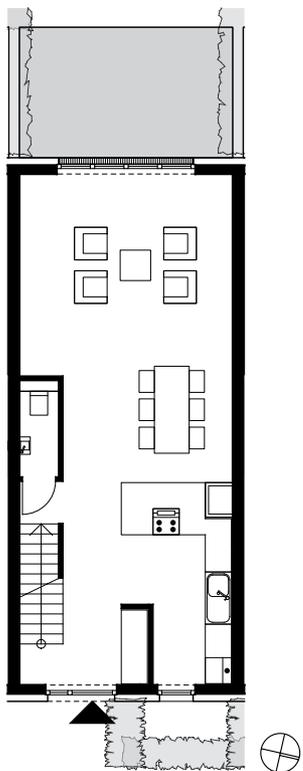
### Whg B.1.02

4,5 Zimmer  
Keller

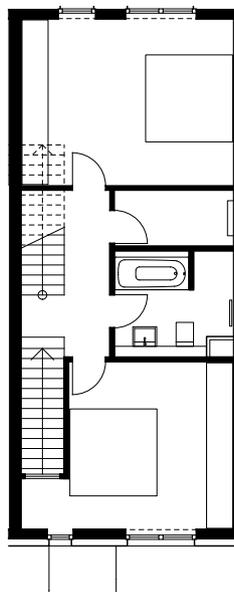
Wohnfläche gesamt: 154 m<sup>2</sup>  
1 Wohnen | Essen  
1 Kochen  
1 WC  
1 Terrasse  
Garten 53 m<sup>2</sup>

2 Schlafen  
1 Bad

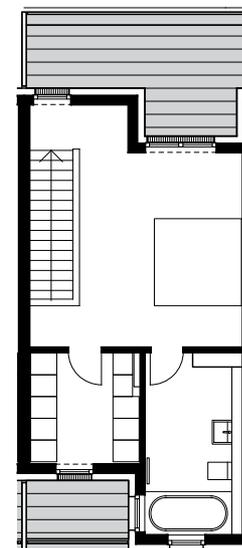
1 Studio  
1 Ankleide  
1 Bad  
2 Dachterrassen



Grundriss EG



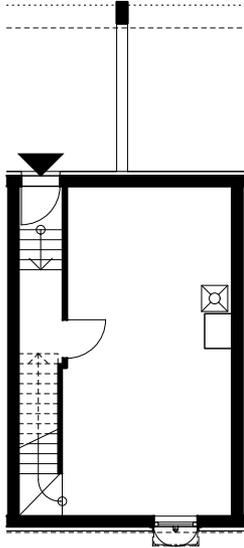
Grundriss OG 1



Grundriss OG 2

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
B.5.02 Reihenhaus

Keller



Grundriss UG



# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS B.2 | B.3 | B.4

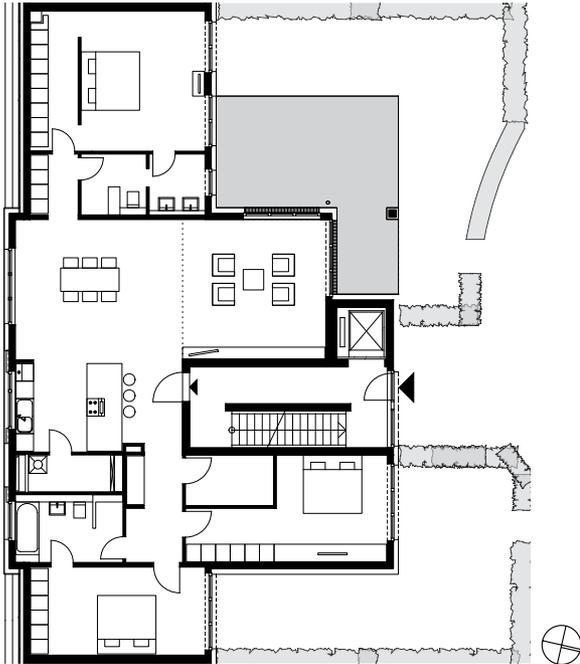
## GROSSE RÄUME FÜR LEBENDIGKEIT



**Whg B.3.01**  
 4-5 Zimmer  
 Wohnfläche gesamt: 186 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 3 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 1 Terrasse  
 Garten 110 m<sup>2</sup>

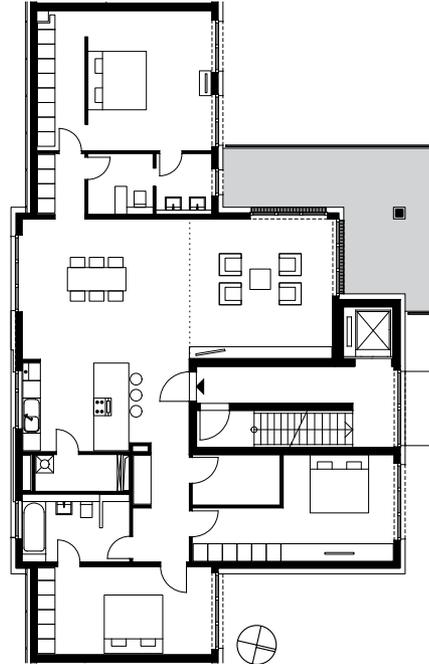
**Whg B.3.02**  
 4-5 Zimmer  
 Wohnfläche gesamt: 184 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 3 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 1 Balkon

**Whg B.3.03**  
 3-4 Zimmer  
 Wohnfläche gesamt: 174 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 2 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 2 Dachterrassen  
 Kamin



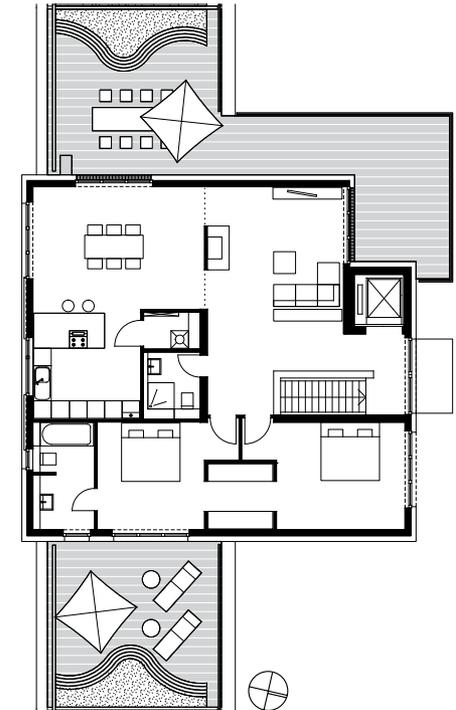
Grundriss EG

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 B.2.01 EG | B.4.01 EG



Grundriss OG 1

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 B.2.02 OG 1 | B.4.02 OG 1

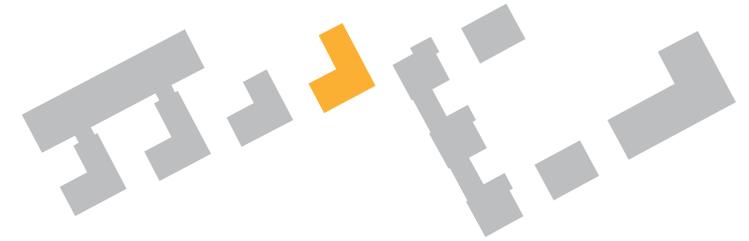


Grundriss OG 2

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:  
 B.2.03 OG 2 | B.4.03 OG 2

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS D.1

## WOHNSINN MIT AUSBLICKEN

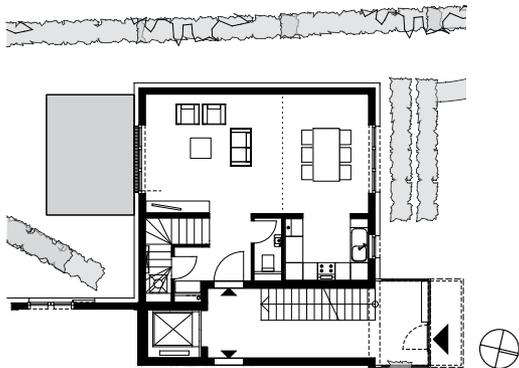


Whg D.1.01

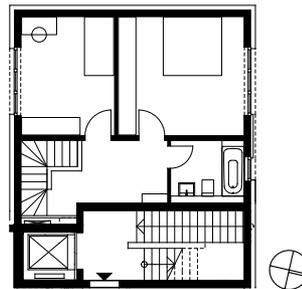
3-4 Zimmer  
Maisonette

Wohnfläche gesamt: 96 m<sup>2</sup>  
1 Wohnen | Essen  
1 Kochen  
1 WC  
1 Terrasse  
Garten 90 m<sup>2</sup>

2 Schlafen  
1 Bad



Grundriss EG



Grundriss OG 1





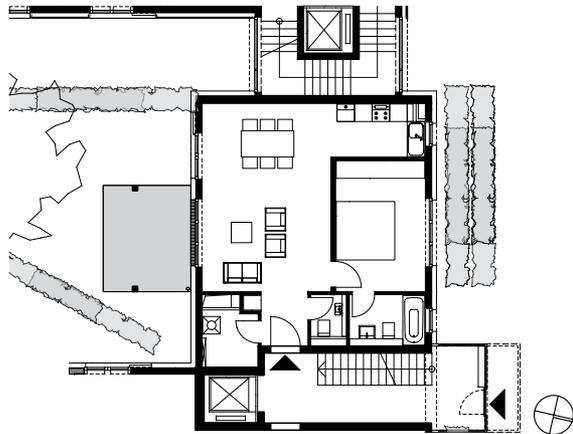
Die Terrassen der Penthäuser in FleherLeben Düsseldorf sind gärtnerisch exklusiv gestaltet und ermöglichen den offenen Blick über die gesamte grüne Anlage. Die Bepflanzung der Terrassen harmonisiert mit der modernen Architektur, das Holz der Bodenbeläge stammt von zertifizierten Plantagen.

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS C.1 | D.1 | E.1 | E.4

## WOHNSINN MIT AUSBLICKEN



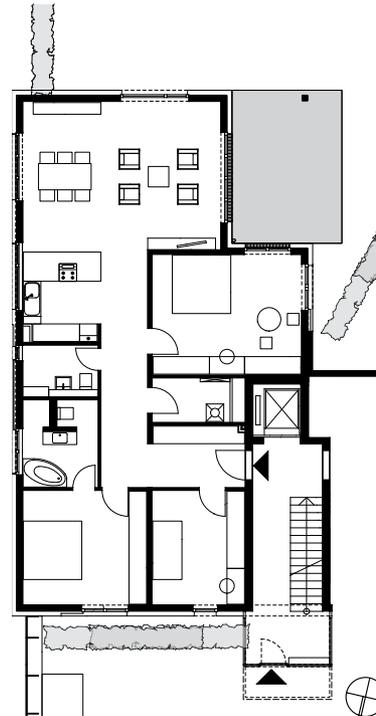
**Whg E.4.01**  
**2 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 67 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 1 Schlafen  
 1 Kochen  
 1 Bad  
 1 WC  
 1 Terrasse  
 Garten 80 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

**Identischer Grundriss wie Whg Nr.:**  
 E.1.01 EG | C.1.01 EG | E.4.03 OG 1 | E.1.03 OG 1 | C.1.03 OG 1

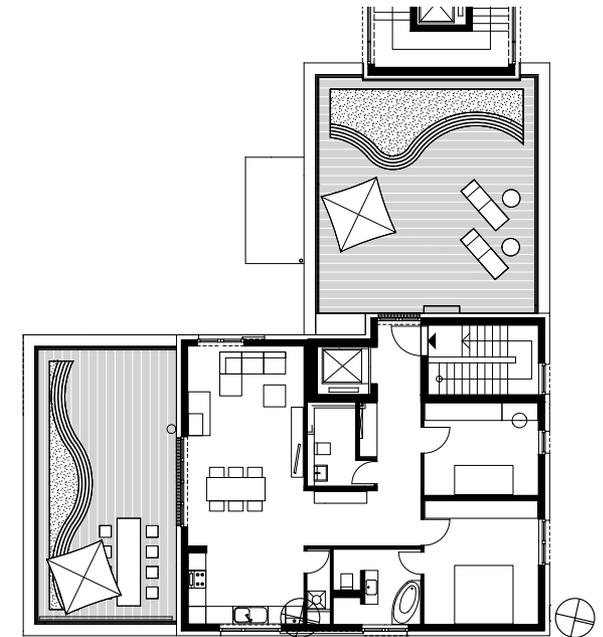
**Whg E.4.02**  
**4 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 139 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 3 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 Garten 110 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

**Identischer Grundriss wie Whg Nr.:**  
 E.1.02 EG | C.1.02 EG | D.1.02 EG | E.4.04 OG 1 | E.1.04 OG 1 | C.1.04 OG 1 | D.1.03 OG 1

**Whg E.4.05**  
**3 Zimmer**  
 Wohnfläche gesamt: 149 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 2 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 2 Dachterrassen  
 Kamin

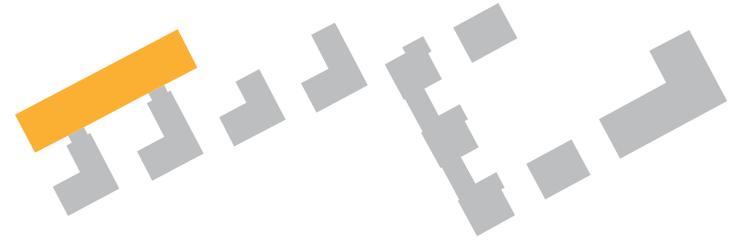


Grundriss OG 1

**Identischer Grundriss wie Whg Nr.:**  
 E.1.05 OG 2 | D.1.05 OG 2 | C.1.05 OG 2

# WOHNUNGSTYPEN IN HAUS E.2 | E.3

## URBAN MIT ABWECHLUNGSREICHEN BLICKBEZÜGEN



### Whg E.3.03

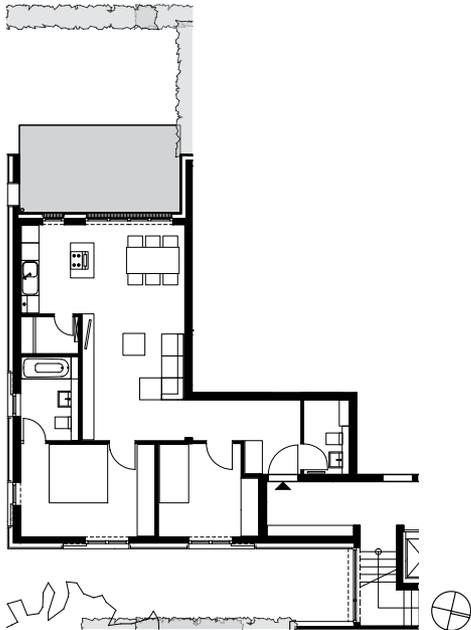
3 Zimmer

Wohnfläche gesamt: 85 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 2 Schlafen  
 1 Kochen  
 2 Bäder  
 1 Terrasse  
 Garten 143 m<sup>2</sup>

### Whg E.3.05

2 Zimmer

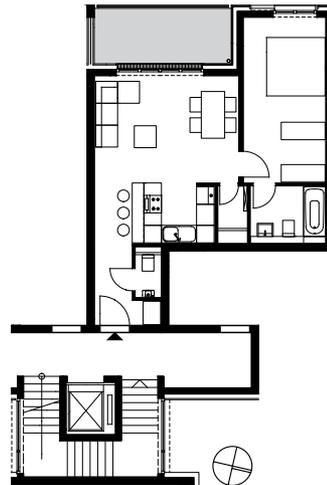
Wohnfläche gesamt: 60 m<sup>2</sup>  
 1 Wohnen | Essen  
 1 Schlafen  
 1 Kochen  
 1 Bad  
 1 WC  
 1 Loggia



Grundriss EG

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:

E.3.04 OG 1 | E.3.07 OG 1 | E.3.08 OG 2 | E.3.11 OG 2 | E.3.12 OG 3 |  
 E.3.15 OG 3 | E.2.03 EG | E.2.04 OG 1 | E.2.07 OG 1 | E.2.08 OG 2 |  
 E.2.11 OG 2 | E.2.12 OG 3 | E.2.15 OG 3



Grundriss OG 1

Identischer Grundriss wie Whg Nr.:

E.3.06 OG 1 | E.3.09 OG 2 | E.3.10 OG 2 | E.3.13 OG 3 | E.3.14 OG 3 |  
 E.2.05 OG 1 | E.2.06 OG 1 | E.2.09 OG 2 | E.2.10 OG 2 | E.2.13 OG 3 |  
 E.2.14 OG 3



FleherLeben



Repräsentative Gebäude mit Fassaden aus Klinker etablieren FleherLeben Düsseldorf nach außen hin als starke Adresse. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind seitlich des Quartiers gelegen und halten die Wohnanlage somit frei von jeglichem Verkehr.

# DESIGNLINIEN

## ORANGE, ECRU & GREY



Foto: Villeroy & Boch

### Eine Auswahl der Produkte der Designlinien



**WASCHTISCH  
BADEZIMMER**  
**Villeroy & Boch**  
Subway 2.0



**WASCHTISCH ARMATUR  
BADEZIMMER**  
**Grohe**  
Eurocube



**WASCHBECKEN DUSCHBAD  
GÄSTE WC**  
**Villeroy & Boch**  
Subway 2.0



**WASCHBECKEN ARMATUR  
DUSCHBAD, GÄSTE WC**  
**Grohe**  
Eurocube



**WASCHTISCH BADEZIMMER  
MIT UNTERSCHRANK**  
**Villeroy & Boch**  
Memento



**WASCHTISCH ARMATUR  
BADEZIMMER**  
**Villeroy & Boch**  
Cult



Foto: Villeroy & Boch



Foto: Villeroy & Boch



Foto: Villeroy & Boch



**WASCHBECKEN DUSCHBAD  
GÄSTE WC**  
**Villeroy & Boch**  
Memento



**WASCHBECKEN ARMATUR  
DUSCHBAD, GÄSTE WC**  
**Villeroy & Boch**  
Cult



**WASCHTISCH BADEZIMMER  
MIT UNTERSCHRANK**  
**Villeroy & Boch**  
Subway 2.0



**WASCHTISCH ARMATUR  
BADEZIMMER**  
**Villeroy & Boch**  
Subway

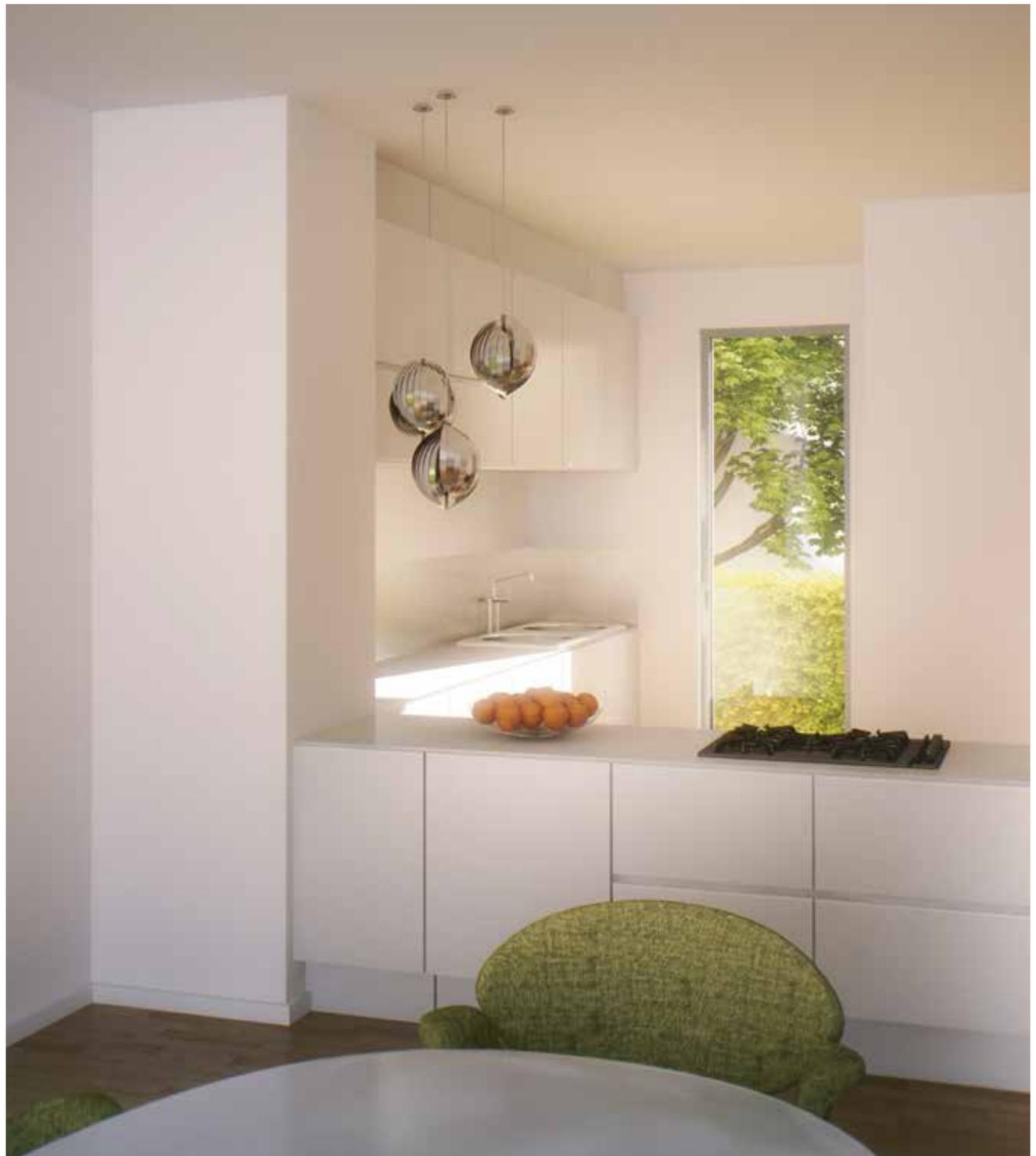


**WASCHBECKEN DUSCHBAD  
GÄSTE WC MIT UNTERSCHRANK**  
**Villeroy & Boch**  
Subway 2.0



**WASCHBECKEN ARMATUR  
DUSCHBAD, GÄSTE WC**  
**Villeroy & Boch**  
Subway





# DESIGNLINIEN

## ORANGE, ECRU & GREY



Foto: Villeroy & Boch

Eine Auswahl der Produkte der Designlinien



**BADEWANNE**  
**Villeroy & Boch**  
Subway



**ECKBADEWANNE**  
**Keramag**  
Acryl-Badewanne



**BADEWANNE ARMATUR**  
**Villeroy & Boch**  
Cult xStream



**BADEWANNE BRAUSE**  
**Villeroy & Boch**  
Cult



**DUSCHE ARMATUR**  
**Villeroy & Boch**  
Cult



**TOILETTE**  
**Villeroy & Boch**  
Memento

# DESIGNLINIEN

## PARKETT, BODEN- UND WANDFLIESEN



### Parkett



**PARAT Parkett**  
Dos Eiche avantgard  
lackiert oder geölt



**PARAT Parkett**  
Dos Ahorn eur. avantgard  
lackiert oder geölt

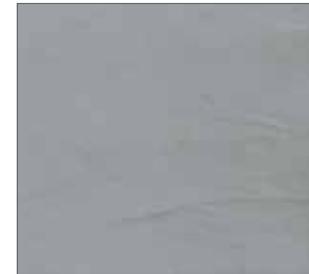


**PARAT Parkett**  
Dos Esche avantgard  
lackiert oder geölt

### Boden- und Wandfliesenbeläge



**eiffelgres**  
Pietralavica Starwhite  
Feinsteinzeug



**eiffelgres**  
Pietralavica Pearlgrey  
Feinsteinzeug



**eiffelgres**  
Pietralavica Darkgrey  
Feinsteinzeug



**eiffelgres**  
Pietralavica Chocolate  
Feinsteinzeug



**eiffelgres**  
Pietralavica Brown  
Feinsteinzeug

# ENERGIEKONZEPT

## KRAFTWÄRMEKOPPLUNG MIT BIOGAS

**Bei der Realisierung unserer Projekte legen wir größten Wert auf die Umsetzung effizienter Energielösungen. Die integrierten Energiekonzepte der Deutsche Eigenheim sind darauf ausgelegt, ganzjährig und langfristig eine optimale Versorgung zu leisten. Gleichzeitig werden energetische Einsparungen und finanzielle Vorteile für die Hausbewohner erzielt und der lokale Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.**

Die Beheizung unserer Häuser in FleherLeben Düsseldorf basiert auf einer Kraftwärmekopplung mit dem Primärenergieträger Erdgas. Erdgas ist ein fossiler Energieträger, der emissionsarm und ohne die Bildung von Schwefeldioxid, Staub oder Ruß verbrennt. Im Vergleich zu Heizöl stößt Erdgas 30% weniger CO<sub>2</sub> aus. Und nicht nur der Schadstoffausstoß bei der Verbrennung ist geringer als bei anderen Energiearten – bereits bei Produktion, Transport und Speicherung schont Erdgas die Umwelt. Das Erdgas der Stadtwerke Düsseldorf AG stammt aus westeuropäischen Quellen und Deutschland. Der Transport erfolgt ausschließlich in unterirdischen Pipelines, so wird umweltbelastender Transport per Schiff, Eisenbahn oder Lastwagen überflüssig. Erdgas ist somit weitaus umweltfreundlicher als andere fossile Brennstoffe. In der Fleherstraße und in der Ulenbergstraße besteht bereits eine Erdgasversorgung, über die neben normalem Erdgas als Energieträger, Erdgas mit 100% Biomethan bezogen werden kann.

Das Energiekonzept von FleherLeben Düsseldorf sieht die Erstellung eines Blockheizkraftwerks vor. Die erzeugte Wärme wird während der Heizperiode zur Beheizung der gesamten Gebäude und für Warmwasser genutzt. Der wirtschaftliche und ökologische Grundgedanke des wärmegeführten Blockheizkraftwerkes besteht darin, erzeugte Wärme vollständig zu nutzen und den gleichzeitig erzeugten Strom gegen Vergütung ins öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Ein Blockheizkraftwerk erreicht einen insgesamt signifikant höheren Nutzungsgrad (Nutzungsenergie Strom plus Nutzenergie Wärme dividiert durch Energieeinsatz) gegenüber einem herkömmlichen Mischbetrieb aus lokaler Heizung und zentraler Stromversorgung. Zudem wird auf diese Weise weniger herkömmliche Kraftwerkskapazität für Stromerzeugung benötigt, da der im Blockheizkraftwerk erzeugte diesen substituiert und somit den Kohlendioxid-Ausstoß

aus fossilen Kondensationskraftwerken verringert. Neben der Beheizung der einzelnen Gebäude von FleherLeben Düsseldorf durch eine gemeinsame Heizzentrale des Blockheizkraftwerks wird eine Heizkesselanlage zur Deckung des Spitzenlastbedarfs an Wärme installiert. Zur Angleichung der Lastgänge zwischen Wärmeabnahme und Wärmeerzeugung sind Pufferspeicher vorgesehen. Die einzelnen Gebäude werden über ein Nahwärmenetz erschlossen mit einer Wärmeübergabestation pro Gebäude.

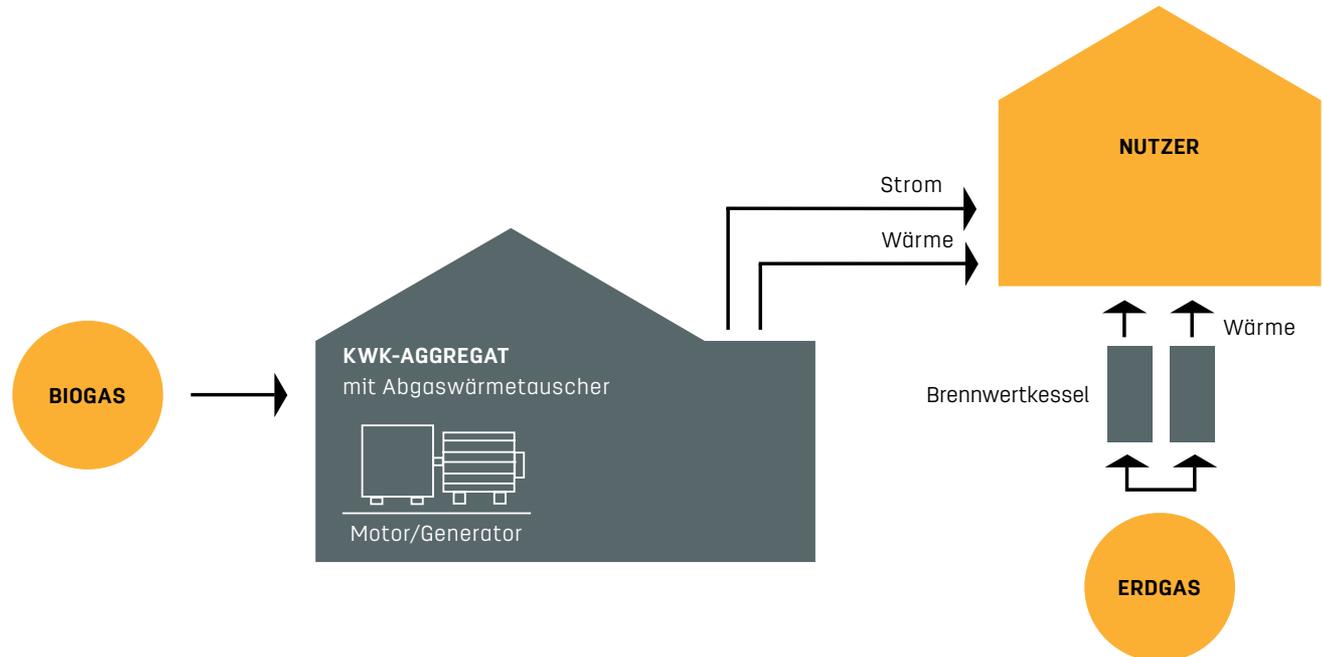
Ökologisch gesehen ergibt sich durch den Einbau des Blockheizkraftwerks im Endausbau eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von ca. 200 Tonnen pro Jahr.

Der Primärenergiefaktor nach EnEV beträgt bei einer Kraftwärmekopplung mit Biomethan 0, bei Erdgas 0,7, bei einem Gas- bzw. Heizölkessel dagegen 1,1. Nach der prozentualen Verteilung der Wärmeerzeuger ergibt sich ein Faktor von 0,42.

Somit wird der Primärenergiefaktor mit dem Energiekonzept von FleherLeben Düsseldorf deutlich unter dem gesetzlichen Mindestwert von 0,7 liegen. Mit diesem Wert werden die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009) und des Erneuerbaren-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) also bei Weitem erfüllt.

Die wirtschaftlichen Vorteile für die Eigentümer/Nutzer der Wohnungen von FleherLeben Düsseldorf entstehen konkret durch die Einspeisevergütung von produziertem Strom in das öffentliche Netz und die Förderung des Konzepts durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz.

Weiterhin werden alle Wohnungen bis auf zwei Einheiten mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Gerät zur Wärmerückgewinnung verfügt über einen Rotationswärmetauscher. Der Wirkungsgrad beträgt 85 %.



Schema Energieversorgung

# BAUQUALITÄT AUF ÖKOLOGIE GESTIMMT

**Die Konzeption, Planung und Auswahl der Materialien für die Gebäude wurden konsequent nach ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtet. Folgende Vorteile ergeben sich durch diese ökologische Zielsetzung bei FleherLeben Düsseldorf:**

- / Außenanlagen mit geringem Anteil an versiegelter Fläche dienen der Grundwasseranreicherung durch Oberflächenwasser und einer Entlastung der Kläranlagen
- / Hoher Bepflanzungsanteil bei den Außenflächen zusammen mit geringem Versiegelungsgrad tragen zu geringerer Erwärmung von Boden und Luft und einem angenehmen Klima in den Sommermonaten bei
- / Bewässerung der Außenanlagen wird über einen unterirdischen Regenwasserspeicher realisiert und verringert neben der Abwassermenge den kostenpflichtigen Wasserverbrauch; es wird insbesondere das auf dem bepflanzten Tiefgaragedach anfallende Wasser in den Speicher geführt
- / Pflasterung der Außenanlagen erfolgt mit Betonsteinen, teilweise mit Rasenfugen zur Unterstützung der Versickerung, mit dem Vorteil starker Witterungsbeständigkeit sowie vollständiger Recyclebarkeit des gewählten Belags
- / Bepflanzung mit linienhafter Baumstruktur zu den Sportflächen schafft eine durchgängige verbindende Baumbepflanzung mit den angrenzenden Grundstücken – neben einem Beitrag zur Vernetzung des Grüns des Stadtteils Flehe erfüllt sie eine wichtige Leitfunktion für Vögel und Fledermäuse zur Orientierung und bietet Nistplätze
- / Extensive Begrünung aller Gebäudedächer bietet neben Lebensraum für Flora und Fauna klimatische Vorteile durch Regenrückhaltung und -verdunstung und führt zu einer Bindung und Verwertung von Staub- und Schadstoffen aus Luft und Niederschlägen
- / Kompakte Baukörper im Geschosswohnungsbau ergeben geringe Außenflächen im Verhältnis zum Volumen und unterstützen so durch Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten einen niedrigen Heizbedarf
- / Schutz der Dachdichtung durch den Gründachaufbau resultiert in einer Erhöhung der Lebensdauer der Dachdichtung bei geringerer Wartungsintensität
- / Fassaden aus Klinkerriemchen weisen eine hohe Lebensdauer bei äußerst niedrigem Instandhaltungsaufwand auf
- / Fassadenbegrünungen auf dem südlich und östlich ausgerichteten Fassadensockel zum Sportbereich haben

- einen positiven Effekt hinsichtlich Schallbrechung und Reflektion verhindernder Wirkung des Blattwerks
- / Putzfassaden werden mit Mineralwollgedämmung und Mineralputz ausgeführt, der lösungsmittelfrei ist, keine Konservierungsstoffe enthält, aus nachhaltigen Rohstoffen besteht und sich sortenrein recyceln lässt
- / Terrassen erhalten Beläge aus Harthölzern von zertifizierten Plantagen
- / Anstriche und Lacke sind lösungsmittelfrei und tragen zu reiner Luft in den Außen- wie Innenräumen bei
- / Umsetzung des KfW 70 Standards bezogen auf die gültige Energieeinsparverordnung führt zu geringerem Wärmebedarf u. a. durch Dreifachverglasung und dickerer Dämmung und daraus resultieren Energie- und Kosteneinsparungen für den Nutzer
- / Auftragsvergabe erfolgt nach Möglichkeit an regionale Firmen, um neben der Unterstützung der regionalen Wirtschaft durch kurze Anliefer- und Arbeitswege den CO<sub>2</sub>-Ausstoß gering zu halten





Die Außenanlagen von FleherLeben Düsseldorf sind mit intelligenten Beleuchtungskonzepten, Bänken und Sitzpodesten, Abfallbehältern und Fahrradparkern ausgestattet. Sie bieten den Bewohnern in Ergänzung zur Wohnfläche den privaten Gärten, Balkons und Terrassen qualitativ hochwertige und sichere Außenräume.

# BAUBESCHREIBUNG

## Grundlagen

Diese Baubeschreibung gilt für die Mehrfamilienhäuser; Haus A und die Häuser B.2 bis B.4, sowie für die Townhäuser im WEG Recht B.1 & B.5 aus dem ersten Bauabschnitt sowie für die Häuser C und D und E.1 bis E.4 aus dem zweiten Bauabschnitt.

Das Objekt wird in massiver Bauweise erstellt. Die Mehrfamilienhäuser bestehen aus einem Kellergeschoss mit angrenzender Tiefgarage, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Die Mehrfamilienhäuser des Blockrandes an der Uhlenbergstrasse erhalten darüber hinaus ein 3. Obergeschoss und ein Staffelgeschoss.

## Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (Wo-FIV vom 01.01.2004) berechnet. Eine Wohnung umfasst die Grundfläche der oberirdischen Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit der lichten Höhe von mindestens zwei Metern wird vollständig, mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte angerechnet.

Die Fläche der nicht überdachten Terrassen im Erdgeschoss und der Dachterrassen wird zu 50% angerechnet, ebenso die Grundfläche von Balkonen und Loggien. Die Grundflächen werden nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt. In den Grundflächen enthalten sind:

/ Nischen für Einbaumöbel

/ Treppen bis zu 3 Stufen

/ Ablageflächen auf Vorwandinstallationen

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der entsprechenden Planunterlagen. Zur Wohnflächenermittlung werden dabei die Rohbaumaße zugrunde gelegt und der Abzug einer Putzpauschale von 1% vorgenommen. Die Keller werden nutzungsgerecht ausgebaut und stellen keine Wohnfläche dar.

## Wärmeschutz

Die Energiebedarfsberechnung erfolgt nach der zuletzt gültigen EnEV 2009, wobei die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 erfüllt werden.

## Schallschutz

Die Mindestanforderungen hinsichtlich des Schallschutzes werden gemäß DIN 4109 erfüllt, ebenso die Forderungen für erhöhten Schallschutz gemäß Beiblatt 2, Tabelle 2 „Vorschläge für den erhöhten Schallschutz; Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen“.

## Leistungen

Kommunikationsanschlüsse sind wie folgt geplant:  
/ Telefon: Hauptanschluss im Hausanschlussraum, Erschließung inklusive Verkabelung innerhalb der Wohnungseinheiten

/ Breitbandverkabelung (TV): Erschließung inklusive Verkabelung innerhalb der Wohnungseinheiten Die Anschlüsse werden nach den Vorschriften der Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis enthalten.

## Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Planung wurde verkäuferseitig ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Durch eine anerkannte Fachfirma wurden Bodenproben in erforderlichem Umfang entnommen, untersucht sowie abschließend hinsichtlich der vorgefundenen Eigenschaften des Bodens (statische Tragfähigkeit, Bodenverdichtung, Bodenkonsistenz und dessen Zusammensetzung, Grundwasserstände u. a.) ausgewertet und beurteilt.

## Bauleitung

Die örtliche Bauüberwachung wird in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht durch eine entsprechend qualifizierte Bauleitung seitens des Verkäufers übernommen.

## Gründung/Fundamente

Die Gründung der Häuser erfolgt nach statischen Angaben gemäß Baugrundgutachten und statischer Erfordernis.

## Kellerbereiche

Kellerwände als Außenwände werden aus WU-Beton mit Bewehrung nach Angaben der Statik erstellt. Alle Kellerwände erhalten eine umlaufende Perimeterdämmung sowie gemäß den Vorgaben der vorliegenden KfW 70-Berechnung. Die lichte Raumhöhe der Kellergeschosse beträgt mindestens zwei Meter. Die tragenden Kellerwände werden aus Stahlbeton nach Angabe Statik, die nicht tragenden Kellerwände werden in Kalksandstein ausgeführt.

Die Kellerbereiche sind an der Unterseite der Decke mit einer Mineralfaserdämmung versehen.

Die Kellerfenster bestehen aus Stahl oder Kunststoff und erhalten vorgesetzte Kunststoff- oder Stahlbetonlichtschächte. Entsprechend den Anforderungen an den Wärmeschutz/Bauphysik werden die erforderlichen Wand- und Deckenflächen mit Dämmplatten bekleidet.

Systemtrennwände aus Metall ergänzen die Abtrennung der privaten Abstellbereiche mit massiven Wänden.

## Raumhöhen

Gemäß Planungsunterlagen beträgt die lichte Raumhöhe im EG sowie in den OGs ca. 2,65 m. Die Raumhöhe im Staffelgeschoss beträgt ca. 2,80 m. Diese Raumhöhe ist auch im 2. OG der Häuser B.1 und B.5 gegeben.

## Außenwände

Die Außenwände des Gebäudes werden gemäß statischer Planung aus Stahlbeton oder Kalksandstein entsprechend den Klassifizierungen des Schallschutzes und der Tragfähigkeit ausgeführt.

## Fassade

Die Fassade besteht aus Putzfassaden im Wärmedämmverbundsystem bzw. Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem, teilweise auch massiv geklinkerten Oberflächen.

## Innenwände

Die tragenden Innenwände werden nach statischer Planung aus Stahlbeton oder Kalksandstein in den entsprechenden Klassifizierungen des Schallschutzes und der Tragfähigkeit ausgeführt. Die nicht tragenden Wände werden als Gipsdielenwände d = 10 cm oder gleichwertig erstellt.

Duschumfassungswände in Gipsdielenbauweise werden ausschließlich hydrophobiert hergestellt. Installationsvorwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise errichtet. In Feuchträumen, wie z.B. im Badezimmer, werden feuchtraumgeeignete Gipskartonplatten eingesetzt.

## Geschossdecken

Die Geschossdecken vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss werden massiv in Stahlbeton hergestellt. Die Deckendicken ergeben sich aus den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen. Die Decken werden als Ortbetondecken hergestellt. Sie erhalten einen Innenputz.

## Balkone und andere Außenbauteile

Die Balkone/Loggien und andere Außenbauteile werden als Metall- bzw. Stahlbetonkonstruktion oder aus einer gleichwertigen Konstruktion hergestellt. Die Gestaltung erfolgt gemäß Material- und Farbkonzept des Architekten in Abstimmung mit dem Bauträger.

## Dach

Die Flachdächer werden mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt.

## Dachterrassen

Die Dachterrassen werden mit Holzdecks ausgestattet. Vis-à-vis der Terrassenfenster oder Türen der jeweiligen Dachgeschosswohnung sind Hochbeete mit einer ca. 40–50 cm hohen Aufkantung angelegt. Eine automatische Be- und Entwässerung stellt die Versorgung der Bepflanzung, die sich nach den Wünschen der Bewohner gestaltet, sicher. Außensteckdosen werden berücksichtigt. Für die Dachterrassen wird zertifiziertes Hartholz als Bodenbelag und eine Gestaltung nach dem Konzept des Landschaftsarchitekten vorgesehen.

## Terrassen und Sondernutzung für Gärten

Die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Terrassen werden mit großformatigen Betonwerksteinplatten im Splitbett gemäß Planung des Landschaftsarchitekten nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Rasenflächen werden mit Fertigrasen ausgestattet. Gartenzugänge zu den privaten Gärten werden mit einem Gartentor in Heckenhöhe ausgestattet. Ausbildung und Materialität gemäß Planung des Landschaftsarchitekten. Vor der Gartenfront der Häuser B.1.01 bis B.1.03 liegt der Weg im Gefälle. Als Höhenausgleich erhalten diese Gärten 2–4 Betonblockstufen (anthrazit) am Gartenzugang.

## Klempnerarbeiten

Auf den Fassaden montierte Fallrohre und in die Dachflächen integrierte Dachkastenrinnen werden verzinkt hergestellt. Fallrohre binden über ein Standrohr in das vorgesehene Entwässerungssystem im Erdreich ein. Entscheidend für die Materialwahl ist die in der jeweiligen Architektenplanung festgelegte Farbgebung.

## Treppen/Oberirdische Geschosse

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden aus Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag oder gleichwertig schallentkoppelt hergestellt. Die weitere Gestaltung der Oberflächen erfolgt gemäß Material- und Farbkonzept des Architekten in Abstimmung mit dem Bauträger.

## Treppen/Kellergeschosse

Geschosstreppen in den Kellergeschossen (soweit keine Verbindung zum Treppenraum zu den Obergeschossen besteht) werden als monolithische Stahlbeton-Fertigteiltreppen mit Kantenschutzprofil und Betonanstrich mit Treppengeländer hergestellt, die bei Montage gemäß den Anforderungen der DIN 4109 schallentkoppelt auf den Geschossdecken gelagert werden.

## Ausführungsart und Verglasung

Die Fenster und Fenstertüren der Fassaden werden als Kunststofffenster (innen und außen weiß) hergestellt. Die Außenseite des Kunststofffensters wird voraussichtlich mit einer Aluminiumschale (anthrazit/silberfarben nach Farbkonzept des Architekten) verkleidet. Sämtliche Fensteranlagen erhalten eine Isolierverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung mit KfW-70-Standard und Schallschutzanforderungen an die Fensteranlagen. Die einflügeligen bzw. doppelflügeligen Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh-Kipp-Beschläge und werden teilweise zusammen mit feststehenden Elementen ausgeführt. Die Dach- bzw. Staffelgeschosswohnungen erhalten, wenn gemäß Planung vorgesehen, Schiebetüren zu den Terrassen.

## Beschläge

Beschläge werden mit Einhand-Bedienung in Edelstahl ausgeführt. Alle Beschlagteile inklusive Scheren- und untere Ecklager sind bei geschlossenem Flügel nicht sichtbar.

Fensteranlagen im EG werden mit abschließbaren Oliven ausgeführt. Bei zweiflügeligen Öffnungsflügeln bekommt ein Flügel einen Dreh-Kippbeschlag und der Standflügel einen Drehbeschlag. Öffnungsmöglichkeiten ergeben sich aus den Angaben der Architektenplanung.

Die Fenster, die sich ausschließlich zu den Sportanlagen orientieren, sind aus Schallschutzgründen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen und erhalten eine abschließbare Olive. Hiervon betroffen sind die Gebäude B.2 bis B.4 sowie C, D und E.1 und E.4

## Rollläden und Sonnenschutz

Die Fenster vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss bei Haus A.1, E.2 und E.3 und die Fenster vom Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss bei den Häusern B.2 bis B.4, C.1, D.1 sowie E.1 und E.4 erhalten Einbau- bzw. Aufsatzrolllädenkästen mit einem Aluminiumpanzer in grau bzw. silberfarben. Die Bedienung erfolgt elektrisch über eine Einzelsteuerung am Fenster über Auf-/Abtaster.

Die Häuser B.1 und B.5 werden grundsätzlich mit Einbau- bzw. Aufsatzrolllädenkästen mit einem Aluminiumpanzer in grau bzw. silberfarben ausgestattet.

Die Fenster im Staffelgeschoss (4.OG Haus A.1, 2.OG Haus B.2 bis B.4 und 2.OG Haus C.1, D.1, E.1 und E.4) erhalten, soweit sie sich zu Terrassenflächen orientieren, Leichtmetall-Raffstores der Firma Warema oder gleichwertig als außenliegenden Sonnenschutz. Die Farbwahl erfolgt entsprechend der Farbangabe des Architekten. Die elektrische Bedienung der Leichtmetall-Raffstore wird über Auf-/Abtaster betätigt. Fenster mit niedriger Brüstungshöhe erhalten eine Glasabsturzsicherung als Glasklemmsystem z.B. Vitrum der Firma Abel oder gleichwertig.

## Fensterbänke

Die Brüstungsfenster erhalten im Innenbereich Holzfensterbänke (analog zum Bodenbelag) oder, bei Badezimmer im Bereich der Wandfliesen, geflieste Fensterbänke. Bei den bodentiefen Elementen mit Zugangsmöglichkeiten zu Terrassen und Balkonen sind im Außenbereich trittsichere Bleche aus Aluminium mit entsprechender Anschlussabdichtung bzw. Drainagerinnen vorgesehen.

## Geländer

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen – wo entsprechend vorgesehen – bestehen aus einer Metall- bzw. Stahlbetonkonstruktion nach statischen Erfordernissen und Höhen nach DIN gemäß Vorschlag

des Architekten. Die Geländer in den gemeinschaftlich genutzten Treppenhäusern werden als gestrichene Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Holzhandläufen nach Vorschlag des Architekten ausgeführt.

## Tore, Hauseingangstür und Wohnungstür

Sämtliche Schlösser sind im Rahmen eines Schließanlagensystems konzipiert. Eine Videokontrollanlage in Verbindung mit der Klingel- und Gegensprechanlage der jeweiligen Wohnung bietet zusätzliche Sicherheit. Die Hauseingangstür wird als Aluminiumkonstruktion (Füllung, wo vorgesehen, mit Kunststoff-Sandwichplatte), thermisch getrennt, mit umlaufender Lippendichtung, inklusive Vordach und Podest geliefert und eingebaut. Zum Öffnen der Tür wird ein Stoßgriff in Edelstahl mit Edelstahlrossette sowie Profiltzylinderschloss eingesetzt.

Die Wohnungseingangstüren werden in einer Höhe von ca. 2,26 m als Vollspantüren mit einer Weißlackoberfläche bzw. nach Farbkonzept des Architekten und einer Stahlzarge ausgeführt. Für die Türen wird als Einbruchschutz ein Sicherheitsprofilzylinderschloss inkl. Stahlabdeckung für die Schließanlage sowie eine Dreifachverriegelung, Spion und Schallexleiste vorgesehen.

## Innentüren

Die Innentüren der Wohnungen werden in einer Höhe von mindestens ca. 2,135 m Rohbaumaß nach DIN mit Zarge und Türblatt als Röhrenspankonstruktion mit glatter Weißlackoberfläche ausgeführt. Standardgemäß kommen Röhrenspantüren mit Überströmdichtungen und Holzwerkstoffzargen zum Einsatz. Dazu gehörende Türgriffe gemäß Bemusterung nach Architektenvorschlag werden mit Rundrosetten, Bundbartschloss inkl. Schlüssel ausgestattet. Bad- und WC-Türen erhalten eine WC-Garnitur in Edelstahl-ausführung. Nassraumtüren erhalten neben den vorgenannten Ausstattungsmerkmalen feuchtraumge-eignete Türblätter (mit versiegeltem Unterschnitt).

## Estrich

In den Wohnbereichen wird für den Fußbodenaufbau als untere Nutzschiene ein schwimmender Anhydrit-Heizestrich mit Dämmung, Stärke und Güte gemäß den jeweiligen Angaben der bauphysikalischen und statischen Berechnungen eingebracht. Alle Kellergeschossbereiche erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

## Parkett

Die Wohnbereiche, Küchen, Dielen und Flure werden – außer in Nassbereichen/ Badezimmer/ WCs – vollflächig mit Zwei-Schicht-Parkett (Eiche oder gleichwertig) ausgelegt. Das Parkett wird auf dem Estrich verklebt. Holzsockelleisten, weiß lackiert entsprechend den Türzargen, bilden den Wandabschluss.

## Fliesen

Der Fliesenbelag in Bädern und WCs wird gemäß Architektenplanung auf dem Boden und an den Wänden mit Sanitärobjekten bis OK Installationswand bzw. raumhoch bei den Duschen verlegt, alle anderen Wandbereiche bleiben frei von Fliesen. Die Bodenfliesen im Nass- und Duschbereich werden auf PCI Dichtungssystem oder gleichwertig verlegt. Einzusetzende Fliesenformate der Wände und Böden betragen 30 x 60 cm Regelformat (Feinsteinzeug) ohne Kantprofile; Hersteller und Farben sowie Verlegung gemäß Angabe Architekt nach Fliesenspiegel. An Wandbereichen an denen keine Wandfliesen ausgeführt werden, ist ein Fliesensockel, Höhe je nach Fliesentyp ca. 6 cm, vorgesehen.

## Balkonbelag

Die Balkone erhalten Beläge aus für den Außenbereich geeigneten Hölzern (z. B. Lärche) auf entsprechender Unterkonstruktion.

## Wand- und Decken, Maler- und Tapezierarbeiten

Farben und Anstriche sind emissions- und lösemittelfrei auszuführen und enthalten kein Formaldehyd, gesundheitsschädliche Inhaltsstoffe oder Weichmacher und sind frei von fogging-aktiven Substanzen. Sämtliche Innenwände werden gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und einem weißen Bio-Farbanstrich versehen. Sämtliche Decken in den Räumen erhalten ebenfalls einen weiß deckenden Farbanstrich.

## Heizung

Die Beheizung der einzelnen Gebäude erfolgt über eine gemeinsame Heizzentrale mit einem Blockheizkraftwerk und Brennwert-Kesselanlage, als Energieträger werden Erd- und Biogas eingesetzt. Die einzelnen Gebäude werden über ein Nahwärmenetz erschlossen. Je Gebäude ist eine Wärmeübergabestation vorgesehen. Das Heizsystem erhält eine individuelle Steuerung und Nachtabsenkung. Die Wahl und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt auf der Grundlage der Heizlastberechnung erstellt durch einen Fachingenieur. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Gebäude zentral im Untergeschoss.

Die Wasser- und Wärmemengenzähler sind in der jeweiligen Wohnung angeordnet. Die technische Voraussetzung für die Montage aller Verbrauchserfassungsgeräte (z.B. Wasser- und Wärmemengenzähler) ist im Leistungsumfang enthalten, die Zähler jedoch selber nicht. Der Verkäufer wird die in der Teilungserklärung bestellte Hausverwaltung beauftragen, die Geräte zur Verbrauchserfassung bei den entsprechenden Messdienstleistern oder Abrechnungsunternehmen anzumieten. In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen, Küchen mit Ausnahme des Anschlussbereichs der Küchenzeile, Dielen, Fluren, Badezimmer und Duschbädern ist eine

Fußbodenheizung vorgesehen. Die Badezimmer und Duschbäder (wo vorgesehen) erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Dieser wird mit einer elektrischen Heizpatrone für den Betrieb in den Übergangszeiten ausgerüstet (Firma Eucotherm, Zehnder oder gleichwertig). Die Treppenhäuser werden nicht beheizt.

## Lüftung

Die größeren Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Zentralgerät wird i.d.R. im Abstellraum montiert. Das Gerät verfügt über einen Rotationswärmetauscher zur Wärmerückgewinnung. Der Wirkungsgrad beträgt 85 %. In der Küche und in den Badezimmern und WC-Räumen wird die Luft durch Abluftventile abgesaugt. Die Zuluft wird im Wohnzimmer, im Essbereich sowie in den Schlafzimmern eingebracht. Die Gesamtluftmenge des Gerätes beträgt 150–200 m³/h.

Die kleineren Wohnungen (A.1.05, A.1.11, A.1.17, A.1.23, C.1.01, C.1.03, E.1.01, E.1.03, E.2.01, E.3.01, E.4.01, E.4.03) mit jeweils einem Wohn- und Schlafzimmer erhalten eine mechanische Abluftanlage für das innenliegende Bad und WC. Die Schaltung/Steuerung erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt mit natürlicher Lüftung gemäß Garagenverordnung, baurechtlichen Erfordernissen und Vorgaben des TÜV-Gutachtens.

## Leitungsinstallation

Sämtliche Grundleitungen, ausgeführt in PP Rohr oder gleichwertig, werden mit ausreichendem Gefälle gemäß den geltenden Vorschriften verlegt. Sofern erforderlich, werden die Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohneinheit in abgehängten Decken in den Etagen verzo-gen. In den Wohngeschossen werden die Leitungsstränge in Schächten schallgedämmt ausgeführt.

Im Untergeschoss werden die Leitungen offen geführt. Die Befestigungspunkte sind schalltechnisch entkoppelt. Wärmeschutzisolierungen sowie Isolierungen gegen Kondenswasser sind vorgesehen. Die Verbrauchsmesser befinden sich in den jeweiligen Wohnungen in den Badezimmern, Duschbädern, Gäste-WCs, HWR, Abstellräumen und/oder Küchen gemäß TGA-Planung.

## Sanitärinstallation und Objekte

Die Installation erfolgt in der Regel als Vorwandinstallationen durch Installationsgestell. Für die Sanitärobjekte sind Markenprodukte in weißer Farbe vorgesehen. Großformatige Spiegel, Mischbatterien als verchromte Armaturen an Dusche und Badewanne unterstreichen die attraktive Ausstattung und den hohen Standard des Objektes, soweit nicht nachfolgend anders beschrieben.

# BAUBESCHREIBUNG FORTSETZUNG

Die Anzahl der Sanitäröbjekte in Badezimmern und WCs entspricht den Eintragungen in den Grundrissen. Die Badewannengrößen/Duschbereichsabmessungen werden später in den Vertriebsplänen wohnungs-spezifisch dargestellt!

## Für die Grundausrüstung (Designlinie orange) sind folgende Produktlinien als Standard vorgeschlagen:

/ Keramik: Villeroy & Boch, Subway 2.0

/ Armaturen: Grohe, Eurocube

/ Duschwanne, soweit nicht gefliest: Ideal Standard „Ultra Flat“

/ Badewanne: Koralle (Wohnungen), Villeroy & Boch (Penthouse) oder gleichwertige Produkte, bzw. Sonderausstattung nach Wunsch gegen Aufpreis.

## WCs

Tiefspül-WCs werden einschließlich des Wandeinbausplükkastens wandhängend mit passendem WC Kunststoffstoffsitz und Drückerplatte mit Wasserspartaste (weiß) eingebaut. Jedes WC erhält eine Drückerplatte der Firma HMT mit Tasten in weiß/chrom oder gleichwertig.

## Waschtische

Die Waschtische in den Badezimmern erhalten verchromte Einhebelmischbatterien sowie großflächige, rechteckige Spiegel i.d.R. wandnischenbreit sowie einen Handtuchhalter. Die Waschbecken in den Gäste-WCs bzw. Duschbädern erhalten passende Einhebelmischbatterien in verchromter Ausführung sowie einen Spiegel.

## Badewanne

Die Einbauwannen (ca. 180 cm x 80 cm, unterschiedliche Größen je nach Grundrisstyp, teilweise Eckbadewannen) erhalten als Armatur Mischbatterien in verchromter Ausführung je nach gewählter Designlinie und Ausführungsart, sowie eine Handbrause.

## Duscheinrichtungen

Die Duschen werden nach technischer Möglichkeit bodengleich gefliest, falls technisch nicht realisierbar wird eine Duschtasse gemäß den Angaben des Architekten ausgeführt.

Die Mischbatterien mit Kopf- und Handbrause entsprechend gewählter Designlinie und Ausführungsart ergänzen die Duscheinrichtungen.

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Kondens-trockner sind in den Abstellräumen der Wohnungseinheiten bzw. in separaten Hauswirtschaftsräumen im UG der jeweiligen Häuser gemäß Eintragung im Grundriss vorgesehen. In diesen gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsräumen besteht die Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner übereinander anzuschließen.

## Küchenanschlüsse

In den Küchen ist je ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie ein Abwasseranschluss vorgesehen.

## Außenzapfstellen

Für jede Wohnung ist im Balkon- oder Terrassenbereich zur Bewässerung eine Außenzapfstelle eingeplant.

## Elektroinstallation

Die Gebäude werden über Niederspannungs(NS)-Hausanschlüsse der Stadtwerke Düsseldorf Netz GmbH elektrotechnisch versorgt. Die Hausanschlüsse befinden sich im Untergeschoß der jeweiligen Gebäude im Elektro-Hausanschlussraum. In diesen Räumen befinden sich folgende Installationen:  
/ Hausanschlüsse Starkstrom  
/ Zählerzentralstationen  
/ Übergabepunkte und Hauptverteiler der Telekom AG ggf. Übergabepunkte der Kabelnetzbetreiber.  
Im Außenbereich ist eine ausreichende Zahl von Beleuchtungskörpern gemäß Angabe des Landschaftsarchitekten gesteuert über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter geplant. Die Zählerhauptverteilungen befinden sich im Keller des jeweiligen Hauses.

## Wohnungsinstallation

Die Installation der Leitungen und Anschlüsse erfolgt entsprechend DIN und VDE-Richtlinien mit dem Schalterprogramm Busch-Jaeger, Serie future linear oder gleichwertig.

## Treppenhäuser

Die Elektroplanung sieht für die Treppenhäuser Beleuchtungseinrichtungen in erforderlicher Anzahl mit mindestens einer Tasterbedingung auf der jeweiligen Geschossebene verbunden über Zeitschaltautomaten vor. Außerdem erhält jede Wohneinheit einen Klingeltaster.

## Private Kellerräume (auf Wohnungszähler aufgelegt)

/ 1 Ausschaltung mit Brennstelle

/ 1 Steckdose

## Technikräume

/ 1 Ausschaltung mit Brennstellen gemäß Erfordernis

/ 1 Bodenablauf mit Geruchsverschluss (wenn technisch erforderlich)

/ Steckdosen und Stromanschlüsse nach den technischen Anforderungen

## Hauswirtschaftsräume

/ Abschließbare Einfachsteckdose: 1 je Wohnung für Waschmaschine, jeweils auf den Wohnungszähler aufgelegt

/ Abschließbare Einfachsteckdose: 1 je Wohnung für Kondens-trockner, jeweils auf den Wohnungszähler

aufgelegt

/ 1 Ausschaltung mit Brennstellen gemäß Erfordernis

/ 1 Ausgussbecken mit Klapprost mit Kaltwasseranschluss

/ 1 Bodenablauf mit Geruchsverschluss

/ 1 Kaltwasserzapfventil je Wohnung für Waschmaschine mit Rückflussverhinderer und Schlauchverschraubung, sowie Verbrauchsmesseinrichtung

/ 1 Wasserablauf je Anschluss sichtbar auf der Wand für die Waschmaschine (HT-Rohr mit Stopfen)

/ 1 Heizkörper als Notbeheizung

## Nebeneräume (z. B. Hausmeister-, Fahrrad-, Putzmittelraum etc.)

/ 1 Ausschaltung

/ Brennstellen in ausreichender Anzahl

/ Steckdosen nach Erfordernis

Die sonstigen Räume des Untergeschosses erhalten Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder und Schalter in erforderlicher Anzahl.

## Aufzüge

Die Aufzüge sind als maschinenraumlose Seilaufzüge vorgesehen. Die Kabinen werden im Innenraum zweiseitig verspiegelt und erhalten nach Gestaltungskonzept des Architekten eine Edelstahlverkleidung mit -haltestangen sowie Einbauleuchten. Der Boden wird in Betonwerkstein oder gleichwertigen Materialien in Übereinstimmung mit dem Bodenbelag des Treppenhauses ausgeführt. Die Innenseiten der Kabinentüren werden ebenso wie die Schachttüren in den Treppenhäusern mit einer Edelstahloberfläche ausgeführt.

## Hauseingangsbereich

Die individuelle Festlegung der Oberflächen und Materialien erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten bzw. Bauträgers. Eine Briefkastenanlage mit Klingel- und Videoanlage wird in den Eingangsbereich bzw. Außenanlagen eingebaut.

## Außenraumkonzept

Entlang der rückwärtigen Erschließungsstraße für Anwohner und Feuerwehr setzen sich in Ergänzung der Blockrandbebauung an der Ulenbergstraße eine Townhousegruppe und Punkthäuser in einem klaren Rhythmus fort. Die Ruhe der Innenhöfe wird durch aktive Lärmschutz-Maßnahmen am Eingang zu den Gärten sichergestellt.

Die Außenanlagen werden gemäß der Planung des Landschaftsarchitekten angelegt. Die Innenhöfe werden – im Kontrast zur städtebaulich orthogonalen Struktur – durch den Einsatz von geschwungenen Hecken, gestalteten Plätzen mit schattenspendenden Bäumen und Sitzpodesten mit Holzbelag formuliert. Im nördlichen Bereich des Innenhofes ist eine Freifläche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten vorgesehen.

## Bepflanzung der Tiefgaragendecke

Im Bereich der Tiefgarage werden ca. 80 cm Bodenaufbau zzgl. Dränschicht für Hecken und ca. 1,20 m für die Pflanzung großkroniger Bäume vorgesehen. Geschwungene Buchenhecken, Rasenflächen und ein Wegenetz mit Kleinsteinpflaster tragen zu einem wohnlichen, qualitativ hochwertigen Umfeld bei. Den Abschluss zum südöstlich des Grundstücks gelegenen Freizeitgelände, bilden eine Reihe aus Pyramidenbäumen (Eichen-Pappeln) mit einer Schnitthecke bzw. mit einer Gabionenwand, die der Abfangung der vorhandenen Geländeaböschung zum Nachbargrundstück dient. Die Fußwege sind im Mittel 2,0 m breit um bequemes Nebeneinanderlaufen zu ermöglichen.

Jeder Innenhof einer Häusergruppe wird durch jeweils eine markante Baumart besetzt um den individuellen Charakter der einzelnen Höfe zu verstärken. In alle Höfe werden Blütenbäume in lockerer Anordnung gesetzt. Im sonstigen Außenbereich werden Strauch- und falls möglich Baumpflanzungen angeordnet. Zwischen den Erdgeschosswohnungen und entlang der Grundstücksgrenzen im Süden, Westen und Osten sind Buchenschnitthecken bzw. Ligusterhecken (Höhe ca. 100 cm) vorgesehen.

Die beschriebenen Leistungen sind nur soweit geschuldet, wie sie in den Plänen der Grundlagenurkunde vorgesehen sind.

## Befestigte Flächen, Wege und Plätze

Die befestigten Flächen, Wege und Plätze werden unter Beachtung der DIN 18318 (Pflasterdecken und Plattenbeläge) RSTO 2006 ausgeführt.

Die Wege der Innenhöfe werden in Naturstein- Kleinsteinpflaster befestigt. Alle anderen Platz- und Wegeflächen erhalten einen einheitlichen gebänderten Betonpflasterbelag. Folgende Pflasterqualitäten werden durch die Landschaftsarchitekten vorgesehen:  
/ Betonsteine mit ausreichender Rutschfestigkeit, zweischichtig mit Natursteinvorsatz, Farbe: grau-anthrazit-nuanciert.

/ Umfahrt und Stellplätze werden mit Dränfugenpflaster zur Versickerung von Regenwasser befestigt.

/ Für die Wege mit geringem Schwerverkehrsanteil wird die Bauklasse V (gemäß RSTO 2001 Tafel 3 Zeile 1) mit 8 cm Betonstein sowie einem Gesamtaufbau von 65 cm vorgesehen.

/ Für die Anlieferbereiche, Müllfahrzeuge und Feuerwehrtrasse wird der Aufbau nach Bauklasse IV vorgesehen (F 3 Boden und Frosteinwirkung Zone I).

/ Für die PKW-befahrbaren Flächen und Besucherstellplätze wird folgender ungebundener Aufbau/Qualität vorgesehen: Bauklasse IV mit 8 cm Betonstein mit Abstandshaltern für Fugen, Farbe: hellgrau und 65 cm Gesamtaufbau.

## Bepflanzungskonzept

Neben Schnitthecken aus Rotbuche bzw. Liguster und

freiwachsenden Blütenhecken u. a. aus Spierstrauch, Jasmin und japanischem Schneeball sind Einzelbäume entsprechend den Anforderungen auf unterbauten Flächen vorgesehen.

Es sind geplant: Tulpenbaum, Zuckerahorn und Rötahorn, Esche, Nymphenbaum, Walnuss, Magnolie, Platane, Kastanie und Eiche. Die Begrünung der Umfahrt ist einheitlich mit Säulenbäumen und einer Gräserunterpflanzung vorgesehen.

### Beleuchtungskonzept

Die Außenbeleuchtung erfolgt entsprechend dem Konzept des Landschaftsarchitekten: Sicherheitsbeleuchtung und Mindestausleuchtung werden durch Pollerleuchten im Hofbereich, Wandeinbauleuchten in den Treppenwangen sowie einzelne Mastleuchten an Treff- oder Kreuzungspunkten gewährleistet. Die Umfahrung wird durch Fassadenleuchten an den Gebäuden möglichst blendfrei ausgeleuchtet.

### Integrierte Mülltonnenstellplätze

Es wird eine durch Hecken abgegrenzte oder in die Bauteile integrierte Fläche mit bis zu 1.100 l Müllbehältern nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Die lichte Raumhöhe bei diesen integrierten Müllräumen beträgt zwei Meter.

### Fahrradstellplätze

Stellplätze für Fahrräder werden nach Maßgabe des Bauträgers im Bereich der Hauszugänge, an der Umfahrt sowie in der Tiefgarage/Gebäudekeller geschaffen. Die Muster für Fahrradbügel, Baumschutz und Papierkörbe entstammen einer Produktfamilie.

### Tiefgarage

Die Decken der Tiefgarage werden aus Stahlbeton hergestellt. Die tragenden Wände und Stützen werden nach Angaben Statik aus Stahlbeton oder Kalksandstein ausgeführt. Entsprechend den Anforderungen an den Wärmeschutz werden die erforderlichen Wand- und Deckenflächen mit Dämmplatten bekleidet. Der Tiefgaragenboden erhält eine Oberfläche aus Gussasphalt. Die Wände, Stützen und Decken werden hell gestrichen, senkrechte Flächen erhalten einen farblich abgesetzten Sockel. Die Zufahrt wird durch ein Sektional- oder Schwingtor aus Stahl oder Aluminium abgetrennt. Die natürliche Lüftung der Tiefgarage wird über Schächte gewährleistet. Die Elektroinstallationen werden Aufputz verlegt; die Beleuchtung erfolgt durch Langfeldleuchten.

### Hausanschlüsse

Wasser-, Gas-, Schmutzwasser-, Strom- und Kommunikationsanschlüsse werden auf Veranlassung des Bauträgers direkt von den Versorgungsunternehmen installiert. Anschlusskosten und Anschlussgebühren sowie Kanalanschlussbeitrag sind im Hauspreis

enthalten. Die Anzahl der Kontrollschächte wird festgelegt gemäß behördlichen Erfordernissen. Die Ausführung der Hausanschlüsse erfolgt gemäß den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Ver- und Entsorgungsunternehmen, kommunalen Satzungen sowie dem ermittelten Leistungsbedarf.

### Änderungen und Sonderwünsche

Von der Planung abweichende Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie sich durch die vorhandene Bausubstanz (z.B. Anschluss an Bestandsbauten) bzw. durch Fachingenieurplanungen ergeben. Werden Ausstattungen abweichend vom beschriebenen Standard gewählt, so werden diese mit dem Preis der Standardausstattung gegengerechnet. Bei Sondervereinbarungen ist stets, um den Bauablauf nicht zu verzögern, auf die Einhaltung der vorgegebenen Fristen zu achten. Die Sonderwünsche müssen schriftlich vereinbart werden.

Es steht eine Sonderwunschliste zur Verfügung. Bei rechtzeitiger Vereinbarung der Wünsche gegen Aufpreis, können diese Berücksichtigung finden. Wünsche, gewollte Änderungen und Erweiterungen von Seiten des Erwerbers gegenüber der beschriebenen Grundausstattung können berücksichtigt werden, soweit sie in die Gesamtgestaltung des Bauvorhabens nicht eingreifen, technisch möglich sind und den zeitlichen Bauablauf nicht beeinflussen – vorbehaltlich der Erteilung etwaig erforderlicher Genehmigungen bzw. Zustimmung von Behörden.

Für die Optionen der Sonderwunschliste, aber auch für darüber hinausgehende Wünsche, steht ein Ansprechpartner zur Verfügung, der mit dem Erwerber die Sonderwünsche hinsichtlich der Durchführbarkeit bespricht und ggf. entstehende Kosten dafür ermittelt bzw. durch Nachunternehmer ermitteln lässt. Zusätzliche Sonderwunschausstattungen können die Fertigstellung der jeweiligen Wohneinheit verzögern, darüber würde die Deutsche Eigenheim bei der Abstimmung hinsichtlich der Durchführbarkeit informieren. Die Bemusterung für den Innenausbau erfolgt rechtzeitig im Rahmen des Bauablaufs mit den am Bau beteiligten Firmen.

### Sonstiges

Bestimmte Installationen bedingen Abmauerungen oder Verkleidungen nach den Maßgaben der Planer. Diese können in Teilen erst im Rahmen der Ausführungsplanung maßlich genau benannt werden. Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z. B. Steigleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposés finden. Die zeichnerischen Darstellungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungs-zwecke sind alle Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen. Von der Planung

abweichende Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie sich durch Fachingenieurplanungen ergeben.

Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Angaben des Bauträgers ausgeführt und orientieren sich an der Baubeschreibung und einem üblichen Standard.

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten und als Anregungen für die Möblierung. Genaue Maße für Einrichtungen und Einbauten sind aufgrund normaler Bautoleranzen ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht exakt aus den Plänen abgeleitet werden.

Für Anlagen, bei denen üblicherweise eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese vom Eigentümer/Verwalter zu veranlassen.

Die Ersetzung konkret bezeichneter Ausstattungen durch andere, technisch mindestens gleichwertige Produkte ist zulässig.

Die Stromzähler werden vom Erwerber zeitnah auf seine Kosten bei den zuständigen Zulieferern beantragt.

Die Anmeldegebühren etc. für Radio- Telefon- und Fernsehempfang trägt der Erwerber.

**Soweit über diese Baubeschreibung hinaus weitere inhaltliche Konkretisierungen der durchzuführenden Baumaßnahmen erforderlich sind, ist der Bauherr bevollmächtigt, diese Festlegungen zu treffen. Die Häuser werden ohne Einrichtungsgegenstände (z. B. Lampen, Küchenmöbel) erstellt, jedoch mit Badezimmern.**

**Sämtliche in diesem Prospekt gemachten Angaben sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung der CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG. Die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG behält sich ausdrücklich jedwede Änderung sowohl in qualitativer, als auch in quantitativer Hinsicht vor. Dieser Prospekt begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung einer Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden alleine die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in diesem Prospekt gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen.**

# FLEHERLEBEN DÜSSELDORF

## Bauherr

CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG

## Landschaftsarchitekten/Stadtplaner

WES LandschaftsArchitektur, Hamburg

## Architekten

Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf

## Objektüberwachung

Gerd Reiter Architekten GmbH, Düsseldorf

## Tragwerksplanung und Bauphysik

Ingenieurbüro Haag, Ettlingen

## Prüfstatik

Kempen Krause Hartmann Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf

## Gebäudetechnik

Huber Ingenieur-Technik GmbH, Düsseldorf

## Geologen und Baugrundgutachten

HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen

## Vermessung

Büro Gerd-Joachim Töpfer, Düsseldorf

## Verkehrsplangung

Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf

## Schallschutzgutachten

Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

## Brandschutzgutachten

Ingenieurbüro Braun, Eschweiler

## Immobilienmarktgutachten

IIB Institut Innovatives Bauen Service GmbH, Planegg

## Hausverwaltung

Stiller Hausverwaltung, Düsseldorf

## Visualisierung

Björn Rolle, Berlin

## Kunst am Bau

Amely Spötzl, Bonn und Los Angeles

# DATEN & FAKTEN

Baubeginn

**Bauabschnitt 1:**

voraussichtlich Q3 / 2014

**Bauabschnitt 2:** Q1 / 2015

Bauzeitraum

**pro Abschnitt ca. 13 Monate**

Fertigstellungstermin

letzte Einheit übergeben

**Bauabschnitt 1:**

Q3 / 2015

**Bauabschnitt 2:**

Q2 / 2016

Größe Gesamtgrundstück

**12.073 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche (BGF)

**BGF ca. 10.809 m<sup>2</sup> oberirdisch,**

**inkl. Dach-/Staffelgeschosse |**

**ca. 17.339 m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss)**

Wohnfläche

**9.439 m<sup>2</sup>**

Geschossflächenzahl (GFZ)

**1,02**

Anzahl der Gebäude

**12**

Einheiten gesamt

**90**

Geschossanzahl

**2–4**

Wohnflächenspanne

**53–186 m<sup>2</sup>**

Parkplatzanzahl

**oberirdisch 20, unterirdisch 136**

**aufgeteilt in 2 Garagen und**

**Einstellplätze**

# ÜBER UNS

## DIE DEUTSCHE EIGENHEIM

### Neue Räume bezugsfertig

Seit 25 Jahren entwickelt und realisiert die CD Deutsche Eigenheim AG (vormals DESIGN Bau AG) deutschlandweit umfangreiche Wohnungsbauprojekte. Wir bieten unseren Kunden bezugsfertige Häuser konzeptioneller Vielfalt zur Miete oder zum Kauf. Bei der Wahl der Standorte liegt unser Fokus in besonderem Maße auf Berlin, Hamburg, Köln und Düsseldorf sowie Frankfurt, München und weiteren potentialstarken Städten.

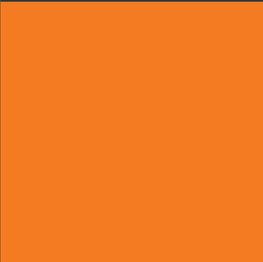
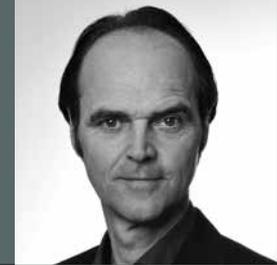
### Die Deutsche Eigenheim als gute Investition in die Zukunft

Mit einem differenzierten Angebot bilden wir starke, neue Adressen und schaffen wertvollen Wohnraum mit Zukunft. Die Deutsche Eigenheim steht für die multidisziplinäre Entwicklung einer innovativen Architektur, die die Stärken aller projektbeteiligten Partner optimal kombiniert:

- / Konsequenz bei der Umsetzung neuer Architektur
- / Umfassende Grün- und Freiraumplanung mit ausgeprägtem Nutzwert
- / Niedrige Betriebskosten basierend auf ökologischen und ökonomischen Energiekonzepten
- / Hohe Baustandards dank durchgängigem Qualitätsmanagement
- / Geringe Instandhaltungskosten aufgrund ausgewählter Materialien und Details
- / Standorte in attraktiver urbaner Lage mit grüner Umgebung
- / Exzellente Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Mit diesem integrierten Konzept tragen unsere Projekte nachhaltig zur Emissionsreduktion, zu lokalem Umweltschutz und zur Schonung natürlicher Ressourcen bei. Für die Mieter und Käufer unserer Objekte entstehen somit reale Vorteile durch Kostenersparnisse und hohe Wertigkeit.

Besuchen Sie uns auf  
[www.deutsche-eigenheim.ag](http://www.deutsche-eigenheim.ag)



**Erleben Sie die Atmosphäre von FleherLeben  
Düsseldorf. Mit anspruchsvoller Architektur steht  
das neue Wohnquartier für sich – in Innenstadtnähe,  
im Grünen, am Rhein. Die Deutsche Eigenheim hat  
den Schlüssel für Sie.**

**KONTAKT@FLEHERLEBEN-DUESSELDORF.DE**

**CD Deutsche Eigenheim AG**

Rotberger Straße 3b  
12529 Schönefeld

[www.fleherleben-duesseldorf.de](http://www.fleherleben-duesseldorf.de)

**Kontakt:**

Verkaufsbüro Düsseldorf  
Hayat Khatouti  
Fleher Straße 202  
40223 Düsseldorf  
T 02 11-367 91-964