

BAUBESCHREIBUNG

Tiefgarage Bestandsgebäude



**Vergangenheit bewahren –
Zukunft gestalten**

**Sanierung und Neubau von 385 Wohneinheiten, ca. 7 Gewerbeeinheiten,
einer Kindertagesstätte
sowie zwei miteinander verbundenen Tiefgaragen in der
Adam-Klein-Straße 185 und Wandererstraße 80, in 90431 Nürnberg**

Ein Projekt der BAYIKO The Q GmbH

Das Baudenkmal gehört zu den bedeutendsten industriegeschichtlichen Objekten der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Das ehemalige Versandhaus wurde nach den Plänen des renommierten Architekten Ernst Neufert in mehreren Bauphasen errichtet.

Die horizontal geschichteten Fassaden mit Fensterbändern und Sichtklinkerbrüstungen sind einzigartig und prägen seit über einem halben Jahrhundert das Gesicht der Nürnberger Weststadt.

Die BAYIKO The Q GmbH realisiert auf einem Teilbereich des ehemaligen Quelle-Versandgeländes ein gemischt genutztes Quartier. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird mittels Einschnittes eines großzügigen Lichthofes für die Wohnnutzung revitalisiert. In den Erdgeschosszonen zum ehemaligen „großen Betriebshof“ werden Gewerbeeinheiten situiert. Der historische Verladetiefhof wird in eine Neubau-Tiefgarage umgebaut, die verkehrlich über die Adam-Klein-Straße und das Bestandsgebäude erschlossen wird. An der Wandererstraße errichtet BAYIKO die Quartiers-KiTa für „The Q. Für das öffentliche Mobilitätsangebot stehen insgesamt sechs Car-Sharing-Stellplätze (je drei in der Tiefgarage und drei im Außenbereich), eine Bike-Sharing-Station, Fahrradreparatursäule und Zonen zum Abstellen von E-Scootern zur Verfügung.

Allgemein

Die Tiefgarage befindet sich unterhalb des Bestandsgebäudes. Sie wird über eine Zu- und Ausfahrt über die Adam-Klein-Straße erschlossen. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von 97 PKW- Stellplätzen. Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss Stellflächen für Fahrräder, Lastenräder und eine Fahrradreparatursäule, sowie diverse Nebenräume für die Haustechnik und drei Car-Sharing-Stellplätze

Abbruch und Entkernung

Das derzeitig als Keller genutzte Untergeschoss wird in dem Maße umgestaltet, damit eine spätere Nutzung als Tiefgarage, sowie für Technikräume und Kellerräume ermöglicht wird. Dies erfordert eine Teilentkernung, sowie div. statische und nichtstatische Abbruchmaßnahmen. Eventuell im Bestand befindliche Versorgungsschächte, Versorgungstunnel oder Ver- bzw. Entsorgungsräume, stillgelegte Kanäle, Leitungen jeder Art und alte Anschlussräume bleiben im Bestand erhalten, insofern diese keinen Einfluss auf die neue Nutzung haben.

Erschließung

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Tiefgarage unterhalb des Bestandsgebäudes. Die zentrale Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Adam-Klein-Straße. In diesem Bereich

wird eine Schrankenanlage als Zugangskontrolle erstellt, welche über Funkhandsender und einem Code-geschützten-Bedienelement für Car-Sharing-Nutzer geöffnet wird. Die Tiefgarage wird darüber hinaus über acht innenliegende Treppenhäuser erschlossen.

Erdarbeiten

Im Bereich des bestehenden Untergeschosses werden Erd- und Aushubarbeiten im Zuge der Neugründungen und auch zum Freilegen von bestehenden Fundamentierungen durchgeführt. Die vorhandene Bodenplatte wird in großen Teilen zurückgebaut.

Gründung

Die vorhandenen Fundamente, sowie die alle erdberührten Bauteile, wie z.B. die Außenwände des Kellergeschosses bleiben, soweit statisch möglich, unverändert im Bestand. Erforderliche Neugründungen und Ertüchtigungen von Bestandsfundamenten werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Innenliegende Wände /Stützen

Innenliegende Wände werden in Mauerwerk, Stahlbeton oder Trockenbauweise, je nach Anforderung und Wahl des Bauträgers erstellt. Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Fundamente, Wände, Stützen, Deckenfelder und neue Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile bzw. Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Neue Stahlbetonwände werden in der Güte Sichtbetonklasse 2 erstellt.

Außenwände

Die im Bestand befindlichen Fundamente und Untergeschossaußenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Hinweis, dass im Bereich der Untergeschossaußenwände zukünftig Feuchtigkeitseintritte bzw. Ausblühungen, möglich sind. Neu zu errichtende Außenwände der Tiefgarage werden in Massivbauweise erstellt. Die erdberührten neuen Außenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B erstellt. Die Wände werden nach Erfordernis in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Dämmplatten versehen, sie erhalten grundlegend keinen Putz oder Anstrich, wobei sich der Bauträger vorbehält aus optischen Gründen

vorhandene Wandoberflächen, malermäßig zu überarbeiten.

Decken und Bodenaufbau

Die Decke der Tiefgarage bleibt weitestgehend unverändert im Bestand. In Teilbereichen kann die Deckenhöhe auf Grund von Ver- und Entsorgungsleitungen, haustechnischen Installationen, Lüftungsleitungen oder aus statischen Gründen eine lichte Höhe von 2,00 m unterschreiten. Die Decke erhält keinen Putz oder Anstrich, in Teilbereichen kann eine Deckendämmung erforderlich sein.

In den späteren Technikräumen und Kellerräumen bleibt die vorhandene Bodenplatte soweit möglich unverändert im Bestand. Nach Erfordernis wird in Teilbereichen die Bodenplatte zurückgebaut und neu ergänzt. Keller- und Technikräume sowie Flure und Schleusen erhalten, soweit nicht technisch erforderlich, keinen Estrich. Treppenhäuser erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Bodenplatte erhält einen Anstrich. Im Bereich der Tiefgarage wird entweder eine Bodenplatte aus Beton mit Oberflächenschutzanstrich und/oder ein Bodenaufbau mit Pflasterbelag, nach Wahl des Bauträgers erstellt.

Oberflächenschutz (OS)

Sollte eine Bodenplatte mit Oberflächenschutz eingesetzt werden, muss dieser durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gesichtet und gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma. Aufgehende Bauteile erhalten einen Oberflächenschutz bis zu einer Höhe von 50 cm, dieser muss ebenfalls, wie vorab genannt, gewartet werden.

Brandschutz

Die Tiefgarage wird mit im Brandfall automatisch schließenden Brandschutztoren oder Brandschutzvorhängen in zwei Brandabschnitte unterteilt. Im Brandfall schließen diese automatisch. Gemäß Brandschutzkonzept wird eine Brandmeldeanlage (BMA) installiert, die mit der BMA der Neubautiefgarage zusammengeschaltet wird. Sämtliche brandschutztechnischen Anlagen müssen ebenfalls mindestens einmal jährlich durch die Eigentümergemeinschaft gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages.

PKW-Stellplätze

Die Stellplätze werden gem. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) erstellt. Entsprechend schuldet der Bau-träger ausschließlich folgende Stellplatz Mindestmaße:

- Stellplätze sind 5,00 m lang.
- Stellplätze, bei denen keine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,30 m geschuldet.
- Stellplätze, bei denen eine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,40 m geschuldet.
- Stellplätze, bei denen beide Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,50 m geschuldet.

Sie erhalten eine Markierung mit Farbe. Die Stellplatz-markierungen sind zwischen zwei Stellplätzen jeweils hälftig, bei außenliegenden Markierungen voll zur stell-platzbreite zuzurechnen. Der Bau-träger behält sich vor, aus Gründen der Aufteilung die Stellplätze größer als geschuldet zu markieren.

Eine eventuell vorhandene Wallbox kann sich dabei inner-halb der Stellplätze befinden und eine Einschränkung hervorrufen für das Einstellen des Fahrzeuges sowohl in Bezug auf die lichte Höhe als auch beim Be-gehen.

Car-Sharing

In der Tiefgarage befinden sich drei öffentlich zugängliche Car-Sharing-Stellplätze, welche durch einen externen drit-ten Anbieter betrieben werden.

Ladeinfrastruktur

Die Tiefgarage erhält eine Ladeinfrastruktur, um den Er-werbern die Nutzung von E-Mobilität zu ermöglichen. Dafür erfolgt eine Grundinstallation auf Basis eines derzeit ge-planten Stromschienensystems als Anschlussmöglichkeit einer systemkompatiblen Wallboxen pro Stellplatz. Die Ausstattung des Stellplatzes mit einer Wallbox sowie der Anschluss an die derzeit geplante Stromschiene ist Be-standteil der Bau-trägerleistung. Der Bau-träger schließt mit einem Dritten einen Gestattungsvertrag zur Anschlussnut-zung für die Unterbreitung eines E-Mobilitätsangebots, um

die im System abgestimmte Ladeinfrastruktur mit Fahrstrom zu beliefern und diesen abzurechnen. Die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verbleibt im Eigentum der Eigentümergemeinschaft mit den daher eingehenden Verantwortlichkeiten für Erhalt, Betrieb und Wartung der Anlage. Alle Stellplätze in der Altbautiefgarage werden mit einer systemkompatiblen Wallbox ausgestattet, einschließlich Leitungslegung und Anschluss an die Grundinstallation der Ladeinfrastruktur. Die Wallbox kann sich dabei innerhalb der Stellplätze befinden und eine Einschränkung hervorrufen für das Einstellen des Fahrzeuges sowohl in Bezug auf die lichte Höhe als auch beim Begehen. Die Ladeinfrastrukturen in der Altbau- und Neubautiefgarage sind miteinander verbunden und der Stromverbrauch aller angeschlossenen Wallboxen wird zentral über einen Zählpunkt gemessen und über den Betreiber der Ladeinfrastruktur je Stellplatz abgerechnet. Dieser Zähler ist in einem der Technikräume auf der Geschossebene dieser Altbautiefgarage vorgesehen.

Estricharbeiten

Wenn erforderlich erhalten Flure, Schleusen und neue Treppenhäuser einen Estrichaufbau auf Trennlage. Aufgrund von unterschiedlichen Bestandshöhen, kann die Ausbildung von Rampen in Fluren oder Schleusen erforderlich werden.

Innenputz

Zu neuen Treppenhäusern, Fluren und Schleusen zugehörige Wandflächen erhalten einen Innenputz, wenn diese in Mauerwerk hergestellt wurden. Sollten diese in Stahlbeton ausgeführt werden, so erhalten sie in erforderlichen Teilbereichen eine Glattspachtelung. Alle anderen Wandflächen erhalten keinen Innenputz oder Spachtelung. Aus optischen Gründen behält sich der Bauträger jedoch vor, auch nur in Teilbereichen, Putz oder Spachtelung aufzubringen. Teilweise kann das Aufbringen einer Dämmung erforderlich sein.

Malerarbeiten

Wände in den neuen Treppenhäusern, Fluren und Schleusen erhalten einen Anstrich in Weiß, oder nach Wahl des Bauträgers in einer anderen Farbe. In den Kellerräumen, Technikräumen und in der Tiefgarage erhalten die Stahlbeton- und Mauerwerkswände keinen Anstrich. Der Bauträger behält sich jedoch vor diese, aus optischen Gründen, auch nur in Teilflächen, malermäßig zu behandeln.

Vorhandenen Trockenbauwände erhalten einen Anstrich in Weiß, oder nach Wahl des Bauträgers in einer anderen Farbe. Die Bodenplatten in den Technik- und Kellerräumen sowie der Estrichaufbauten in Fluren und Schleusen erhalten einen Anstrich in grau, oder in einer Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Türen

Die Türen zu Schleusen, Treppenhäusern, Fluren, Kellerräumen und Technikräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahl-Eck-Zarge oder Umfassungszarge, nach Wahl des Bauträgers oder Erfordernis ausgeführt.

Fenster

Die vorhandenen Kellerfenster werden auf Beschaffenheit und Funktion überprüft, sollten diese den Anforderungen entsprechen, bleiben sie auf Grund vom Denkmalschutzanforderungen im Bestand erhalten. Neue Fenster werden als Kunststofffenster in Weiß, mit einem Plastikgriff erstellt

Bodenbeläge

Die neuen Treppenhäuser erhalten einen Fliesenboden mit zugehörigen Sockelabschluss. Alle anderen Räume erhalten einen Bodenanstich. Der Bauträger behält sich jedoch vor, aus brandschutztechnischen oder technischen Gründen auch andere Räume, auch nur in Teilbereichen, zu fliesen. Im Bereich der Tiefgarage kommt entweder ein Pflasterbelag oder eine Bodenplatte mit Oberflächenschutz zur Ausführung.

Lüftung

Die Lüftung des Untergeschosses erfolgt über eine Lüftungsanlage. Erforderliche Lüftungsschächte zur Be- und Entlüftung führen über das Erdgeschoss in den neuen Innenhof/Lichthof.

Bestandstreppenhäuser

Die bestehenden Treppenhäuser stehen unter Denkmalschutz und verbleiben weitestgehend unverändert im Bestand. Es werden lediglich Maßnahmen ausgeführt, welche die annähernd ursprüngliche Beschaffenheit wieder herstellen, wie z.B. Beseitigung von Rissen, Malerarbeiten, Ausbesserungen und Ergänzungen im Bestandsmauerwerk. Ebenfalls kann es durch die Nutzungsänderung des Gebäudes erforderlich werden, in Teilbereichen neue Mauerwerkswände, Unterzüge oder neue Fundamentierungen zu erstellen, oder die Absturzsicherung zu überarbeiten.

Kellerräume

Die Kellerräume werden mit Systemtrennwände aus Metalllamellen unterteilt, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorgerichtet. Die Räume sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und nur für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

HINWEISE

Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es bspw. Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. zu sorgen dazu Anstriche innen wie außen sowie ggf. Pflasterungen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken zu erhalten. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z. B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz, etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, sind keine Baumängel.

Änderungswünsche:

Eine Umsetzung von Änderungswünschen ist bei diesem Projekt nur in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes möglich. Grundlegend können Änderungswünsche nur berücksichtigt werden, wenn diese bereits im Kaufvertrag vereinbart wurden. Ausgenommen davon sind individuelle Küchenplanungen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt werden können.

Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen.

Prospektvorbehalt

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig sich erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und „und / oder“. In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.

Wartung

Beispielsweise für folgende Leistungen oder Bauteile sind wiederkehrende Wartungen zwingend erforderlich, um die gefahrlose Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Diese haben durch die Eigentümergemeinschaften zwingend zu erfolgen. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages. Bei Zuwiderhandlung besteht Gefahr für Leib und Leben.

- **Sanitäre Bauteile** (z.B. Hebeanlagen, Pumpen, Entwässerungsanlage, Druckerhöhungsanlage)
- **Heizung**
- **Brandschutztore und -türen**
- **Brandmeldeanlage (BMA)**
- **Notbeleuchtungen**
- **Lüftungszentrale** (z.B. Ventilatoren in TG)
- **Oberflächenschutzbeschichtungen**
- **Aufzüge**
- **Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollläden**
- **Dachflächen** (inkl. Begrünung und Sicherungssysteme)

Stand: 01.04.2025