



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - Haupteingang

Datum: 23.06.2022
WW - EH

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - Dachaufsicht

Datum: 23.06.2022
WW - EH

WALTER WIESE
ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - Ecke Süd-West

Datum: 23.06.2022
WW - EH



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - 2.OG Allgemeinbereich

Datum: 23.06.2022
WW - EH



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF
Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG
Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN
Perspektive - 1.OG Innenhof

Datum: 23.06.2022
WW - EH

WALTER WIESE
ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - 2.OG Allgemeinbereich

Datum: 23.06.2022
WW - EH

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - 2.OG Allgemeinbereich

WALTER WIESE

Datum: 23.06.2022

WW - EH

ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - 2.OG Allgemeinbereich zwischen betreuten Wohnungen

Datum: 23.06.2022
WW - EH

WALTER WIESE
ARCHITEKTUR
CONSULTING



BAUVORANFRAGE - GALERIE TROISDORF

Umnutzung im 1.OG von Retail in wohnungsnaher Nutzung und Aufstockung des 2.OG

Bauherr: Int Real Real Estate / NUVEEN

Perspektive - 2.OG Außenbereich

Datum: 23.06.2022
WW - EH

Galerie Troisdorf

Gebäude Mischnutzung

Straßen

Fußgängerzonen

SLW 30
Decke ü.
UG

Lastanfoderung Decke über
UG Tiefgarage

1

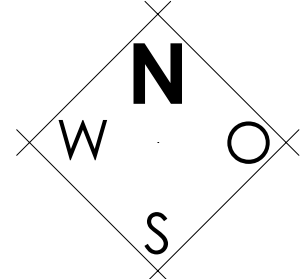
Zufahrt Tiefgarage

2

Zufahrt Rampe "Am Bürgerhaus"

3

Anlieferung



ZUFAHRT RICHTUNG POSTSTRASSE GEBLICHT



EINFAHRT TIEFGARAGE



ANFAHRTSRAUME BIS 30 TONNEN GEMÄSS
BESTANDSSTATIK VON WILHELMSTRASSE AUS

BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING

Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51- 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

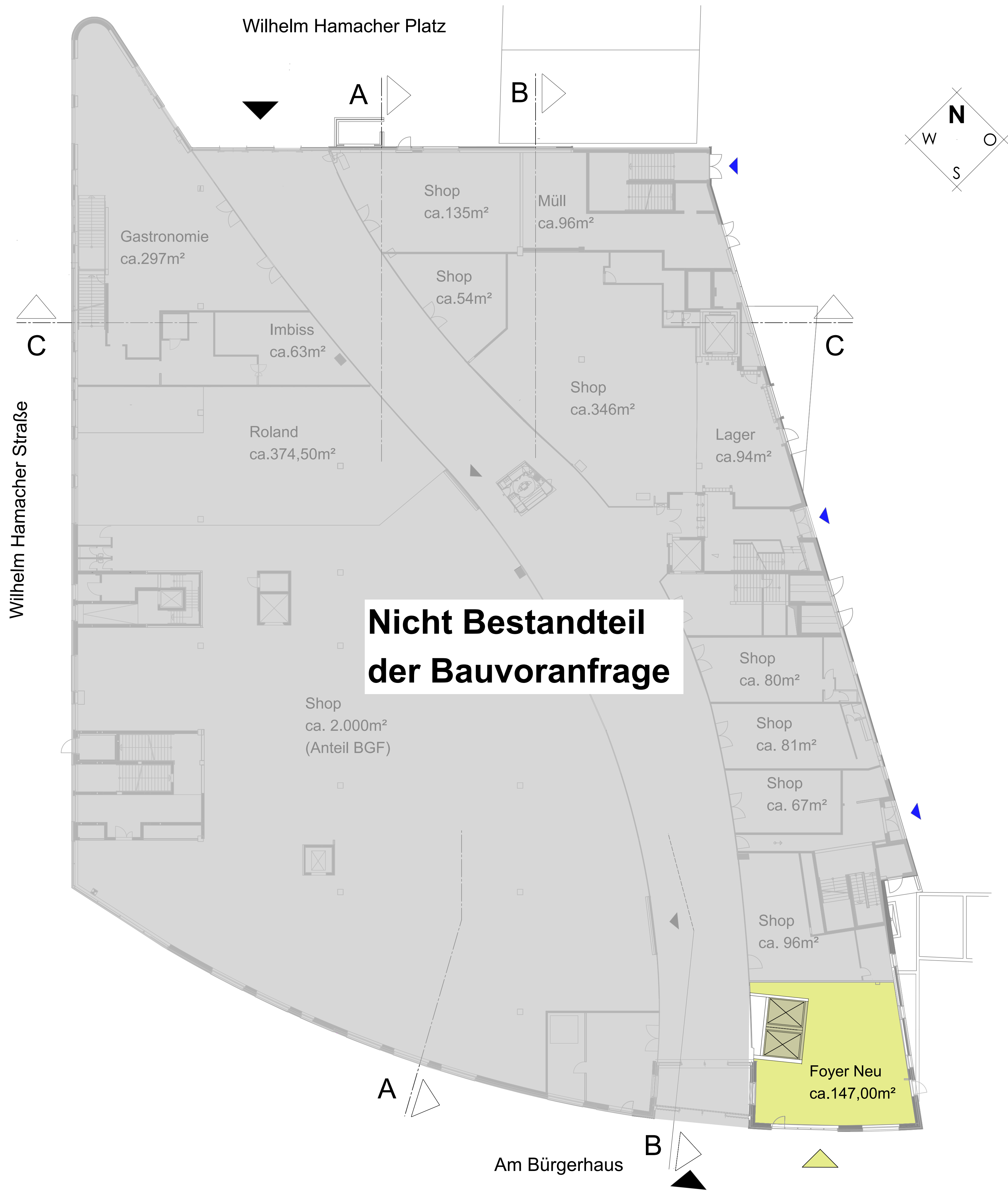
Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnahe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

LAGEPLAN

PLANDATEN

Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Plantteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	-	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:750	LP	02.06.2022	



EG Grundriss
5695,00 m² Brutto-Geschossfläche

BAUHERR				
Int Real Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Handelnd für Rechnung des AIF- Sondervermögens Core German Retail Fund Ferdinandstr. 61 20095 Hamburg				
				Datum, Unterschrift
ARCHITEKT				
WALTER WIESE ARCHITEKTUR CONSULTING	Albert-Einstein-Strasse 61 D-52076 Aachen			
	Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0			
	Fax: +49 (0)2408 - 96 51- 30			
	E-Mail: info@ww-ac.com www.ww-ac.com			
				Datum, Unterschrift
BAUVORHABEN				
BAUVORANFRAGE Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf				
Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnahe Nutzung und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen				
PLANBEZEICHNUNG				
GRUNDRISS ERDGESCHOSS				
PLANDATEN				
Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Planteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	EG	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.04.2021	

VOLLSTATIONÄRE PFLEGE
ca. 3.450,00 m²
(brutto, ohne Lichthöfe)

davon
80 Bett-Zimmer a 25,00 m²
ca. 2.705,50 m²

zuzüglich
LICHTHÖFE
606,00 m²

FACHARZT-PRAXIS
ca. 275,00 m²

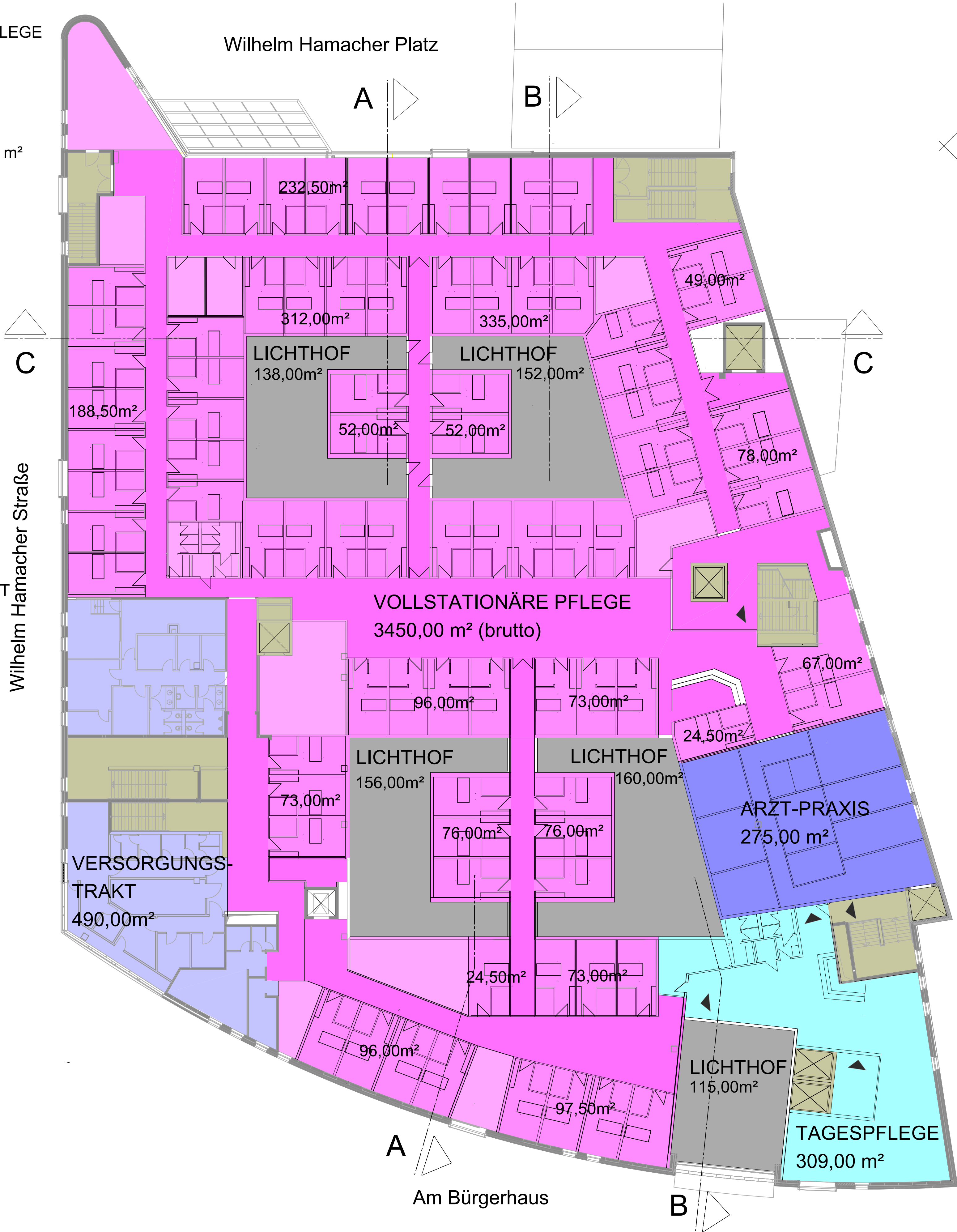
TAGESPFLEGE
ca. 309,00 m²

zuzüglich
LICHTHOF TPH
115,00 m²

VERSORGUNGSTRAKT
ca. 490,00 m²

VOLLSTATIONÄRE PFLEGE
80 Einzel-Bett-Zimmer
a ca. 25,00 m²

1.OG GRUNDRISS
5695,00m² Brutto-Geschossfläche
davon
Vollstationäre Pflege 3.450,00 m² brutto
(Ohne Lichthöfe)
davon
2.075,50 m² für Einzel-Bett-Zimmer
zuzüglich
606,00 m² Lichthöfe
275,00 m² Facharzt-Praxis
309,00 m² Tagespflege
zuzüglich 115,00 m² Lichthof (TPH)
(Anteile der Brutto.Geschossfläche)



BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING

Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51- 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

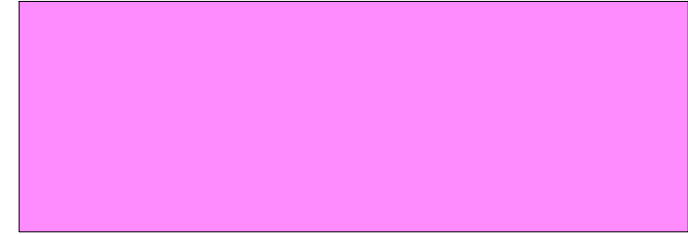
BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnähe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

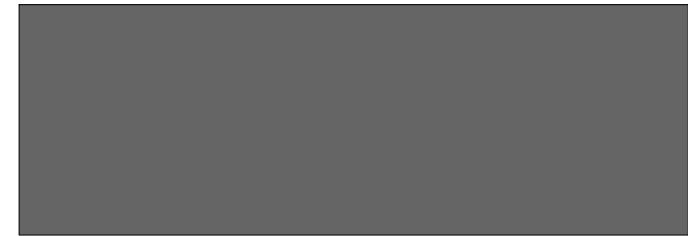
PLANBEZEICHNUNG

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

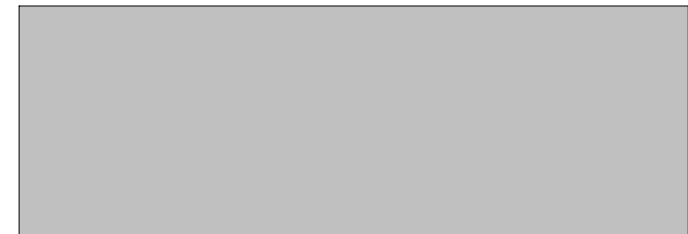
PLANDATEN				
Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Plantteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	1.OG	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.04.2021	



BETREUTES WOHNEN
ASSISTED LIVING
ca. 1.920,00 m² für Wohneinheiten



SCHACHTANLAGEN
Treppenhäuser+Aufzüge



OFFENE / TRANSPARENTE
ÜBERDACHUNG

BETREUTES WOHNEN
24 Wohneinheiten
a ca. 80,00 m²

2.OG GRUNDRISS
5.695,00 m² Brutto-Geschossfläche
davon
Wohneinheiten
Betreutes Wohnen 1.920,00 m²
Anteil der Brutto-Geschossfläche



BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT



Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51 - 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnähe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

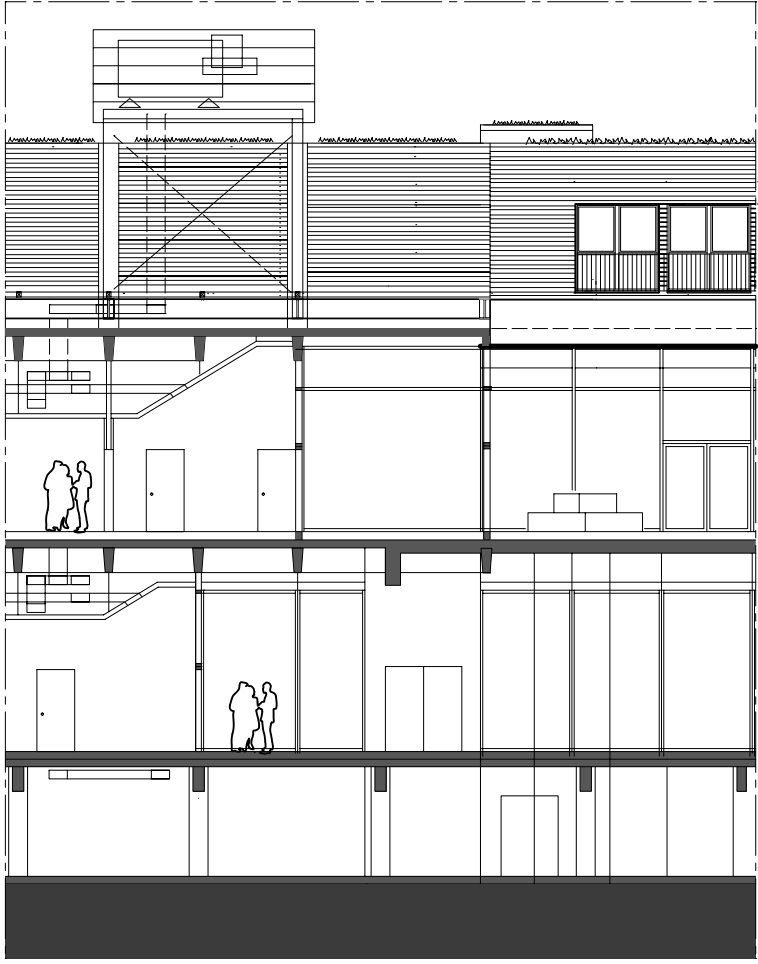
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

PLANDATEN

Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Plantteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	2.OG	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.05.2022	



TGA AUFBAUTEN
Auf Stahlskelett-
Konstruktion über 2.OG



TGA

2.OG

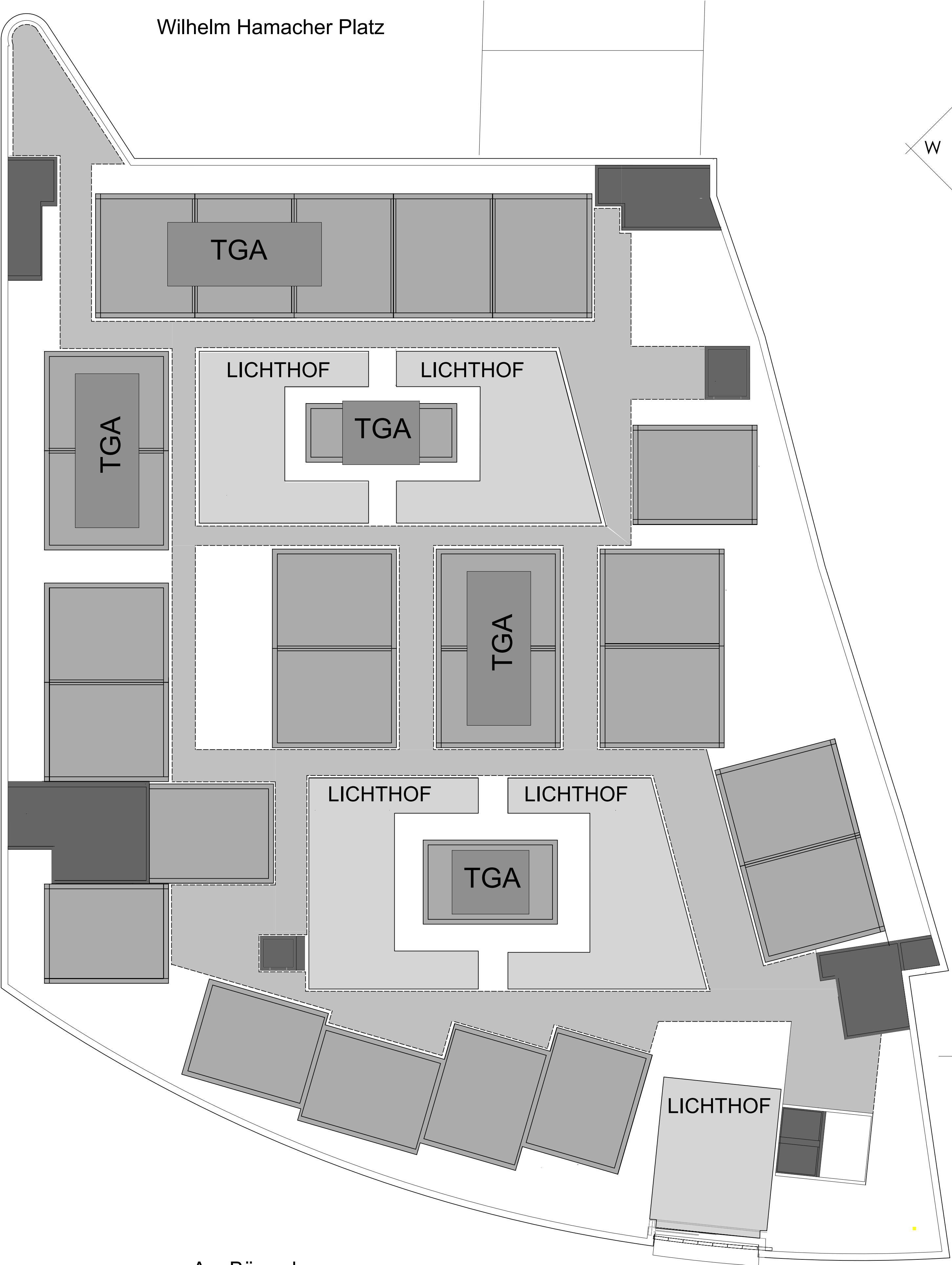
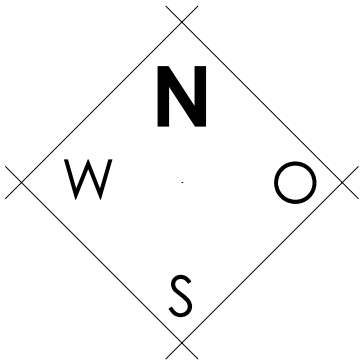
1.OG

EG

UG

Wilhelm Hamacher Straße

Wilhelm Hamacher Platz



Am Bürgerhaus

BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT



Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51 - 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnahe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

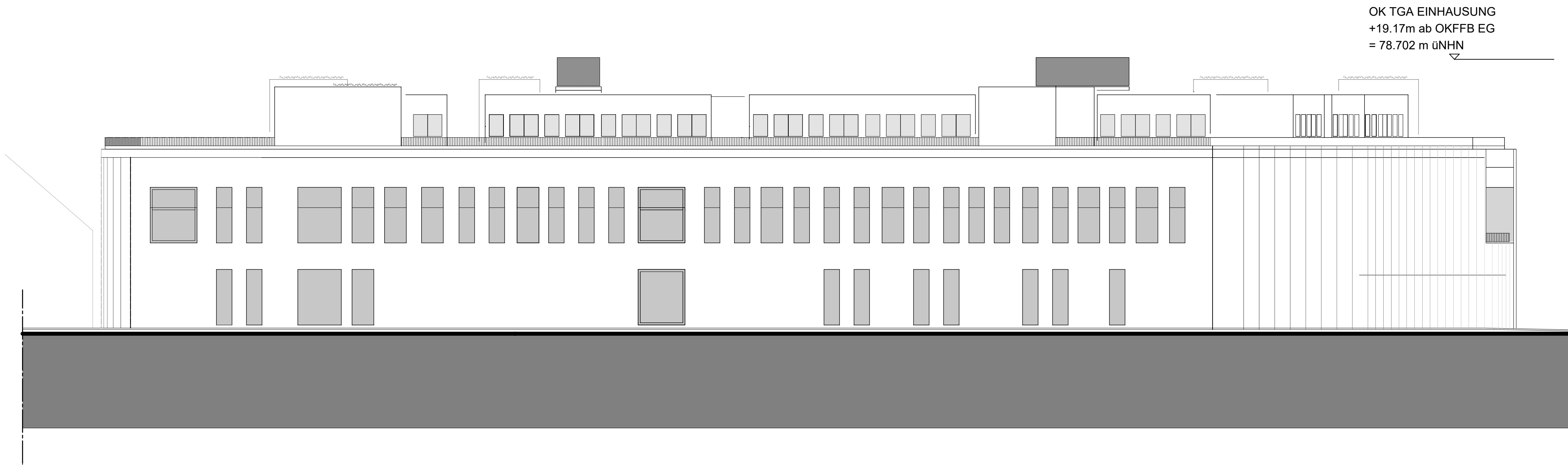
DACHAUFSICHT

PLANDATEN

Projektnummer

455 - Nuveen Troisdorf

Planteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	DA	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.04.2021	



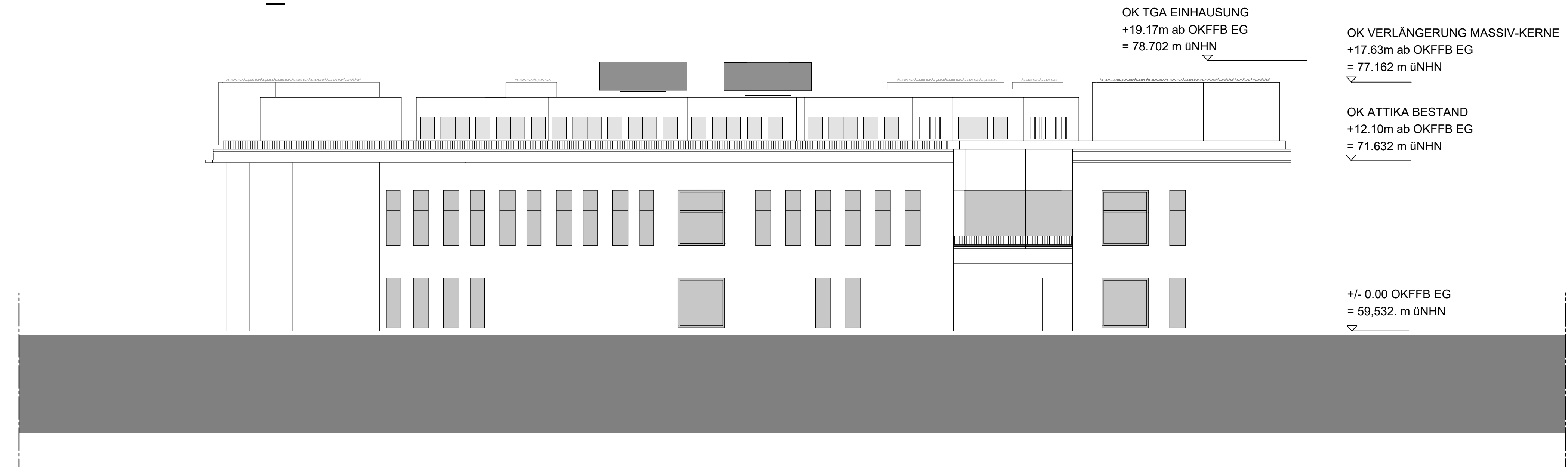
OK TGA EINHAUSUNG
+19.17m ab OKFFB EG
= 78.702 m üNNH

OK VERLÄNGERUNG MASSIV-KERNE
+17.63m ab OKFFB EG
= 77.162 m üNNH

OK ATTIKA BESTAND
+12.10m ab OKFFB EG
= 71.632 m üNNH

+/- 0.00 OKFFB EG
= 59.532. m üNNH

ANSICHT WEST_M.1:200



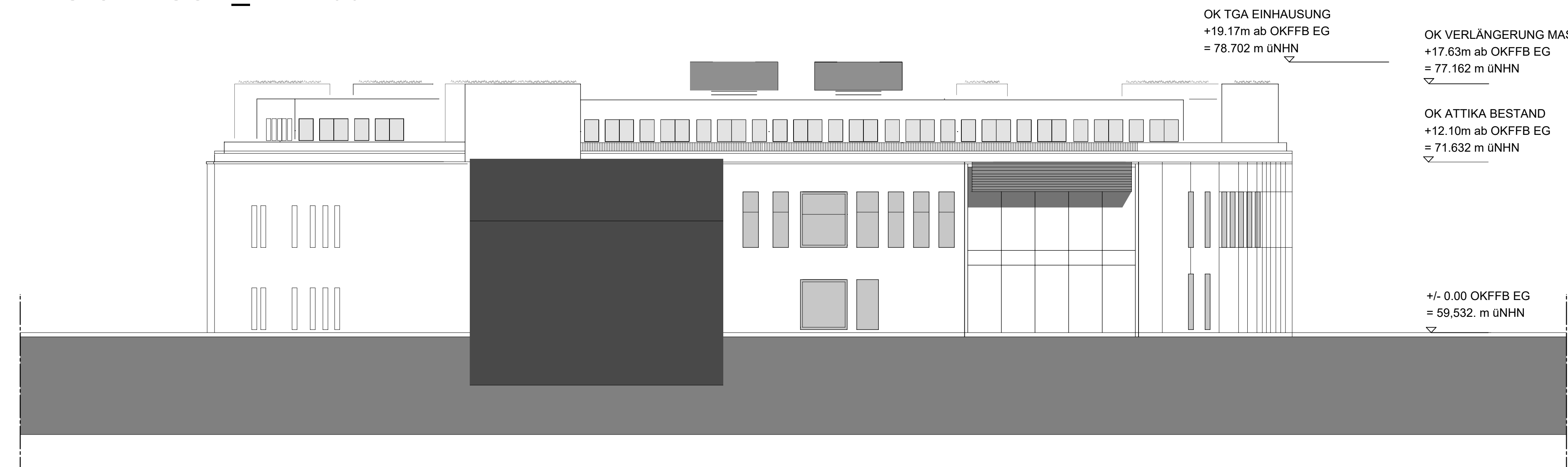
OK TGA EINHAUSUNG
+19.17m ab OKFFB EG
= 78.702 m üNNH

OK VERLÄNGERUNG MASSIV-KERNE
+17.63m ab OKFFB EG
= 77.162 m üNNH

OK ATTIKA BESTAND
+12.10m ab OKFFB EG
= 71.632 m üNNH

+/- 0.00 OKFFB EG
= 59.532. m üNNH

ANSICHT SÜD_M.1:200



OK TGA EINHAUSUNG
+19.17m ab OKFFB EG
= 78.702 m üNNH

OK VERLÄNGERUNG MASSIV-KERNE
+17.63m ab OKFFB EG
= 77.162 m üNNH

OK ATTIKA BESTAND
+12.10m ab OKFFB EG
= 71.632 m üNNH

+/- 0.00 OKFFB EG
= 59.532. m üNNH

ANSICHT NORD_M.1:200

BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING

Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51- 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnsnahe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

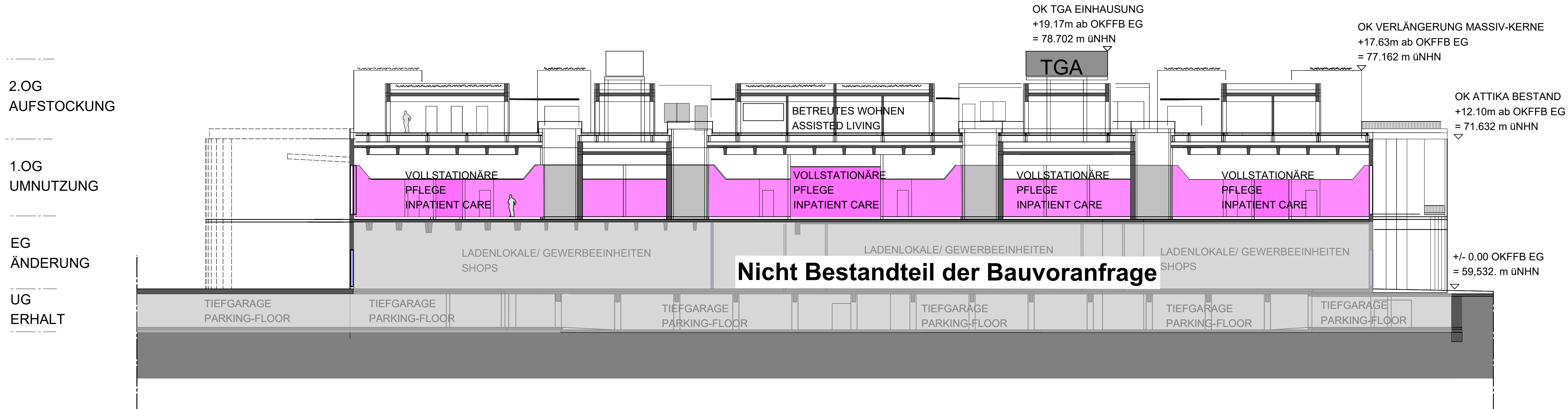
ANSICHTEN

PLANDATEN

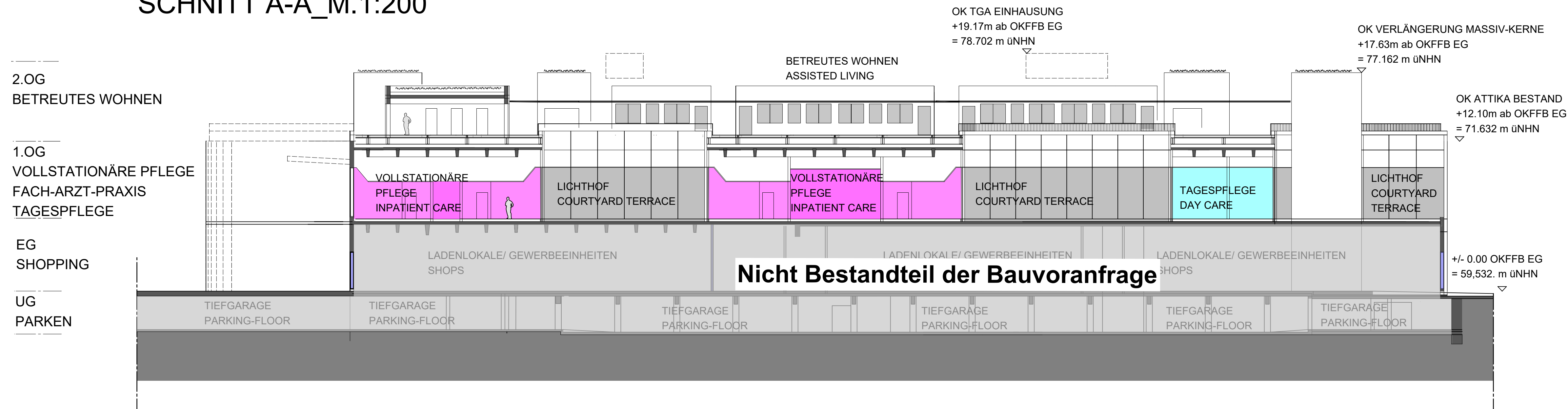
Projektnummer

455 - Nuveen Troisdorf

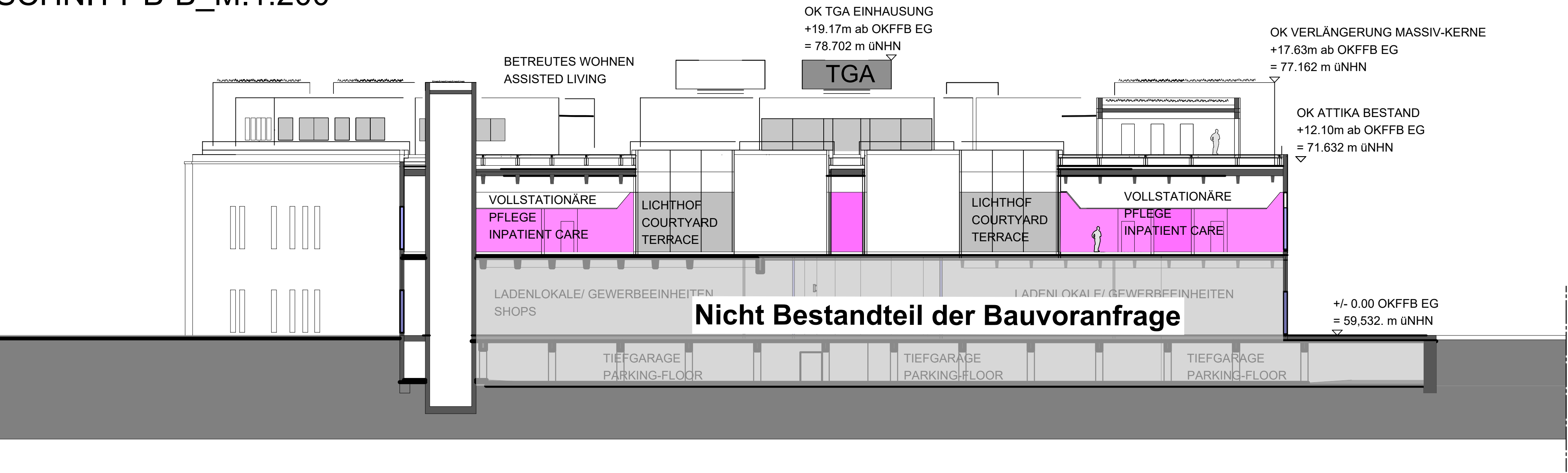
Plantteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	-	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.05.2022	



SCHNITT A-A_M.1:200



SCHNITT B-B_M.1:200



SCHNITT C-C_M.1:200

BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING

Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51 - 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnnutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

SCHNITTE

PLANDATEN				
Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Plantteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	-	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:200	TT	30.04.2021	

TGA-AUFBAU
ÜBER 2.OG

2.OG

4.87 m
NEU

OK TGA EINHAUSUNG
+19.17m ab OKFFB EG
= 78.702 m üNNH

3.00 m Lichte Raumhöhe
Betreutes Wohnen
1.05 m

1.OG

4.52 m
BESTAND

1.42 m Technik Unterdecke
3.00 m Lichte Raumhöhe
Vollstationäre Pflege

EG

4.73 m
BESTAND

1.13 m Technik Unterdecke
3.50 m Lichte Raumhöhe
REWE

UG

Nicht Bestandteil
der Bauvoranfrage

TGA-AUFBAU
ÜBER 2.OG

Nicht Bestandteil
der Bauvoranfrage

SCHNITTE_KONZEPT-STUDIEN_M.1:100

BAUHERR

Int Real Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Handelnd für Rechnung des AIF-
Sondervermögens
Core German Retail Fund
Ferdinandstr. 61
20095 Hamburg

Datum, Unterschrift

ARCHITEKT

WALTER WIESE

ARCHITEKTUR
CONSULTING

Albert-Einstein-Strasse 61
D-52076 Aachen
Fon: +49 (0)2408 - 96 51 - 0
Fax: +49 (0)2408 - 96 51 - 30
E-Mail: info@ww-ac.com
www.ww-ac.com

Datum, Unterschrift

BAUVORHABEN

BAUVORANFRAGE
Galerie Troisdorf, Am Bürgerhaus, Troisdorf

Umnutzung im 1.OG von Retail in Wohnungsnahe Nutzung
und Aufstockung des 2.OG als Betreutes Wohnen

PLANBEZEICHNUNG

SYSTEM-SCHNITTE

PLANDATEN				
Projektnummer				
455 - Nuveen Troisdorf				
Planteil	Geschoss	Leistungsphase	Index	Datum
	-	BVA	0	24.06.2022
Format	Maßstab	Bearbeiter	Erstellungsdatum	
DIN A1	1:100	TT	30.04.2021	

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2021