Seniorenzentrum „Rheinblick“

66 moderne Pflegeplätze und 12 komfortable Wohnungen mit umfassendem Service

Verantwortliche Ansprechpartner:

<u>Betreiber und Beratung /
Verkauf Seniorenwohnungen</u>

Arbeiter-Samariter-Bund
Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Mauserstr. 20
70469 Stuttgart

Tel. 07 11 / 95 48 48 26
Fax 07 11 / 95 48 48 17
Email: info@asb-stuttgart.de

<u>Bauherr:</u>

Bau-Invest-Verwaltungs GmbH
Bahnhofstr. 56
74321 Bíetigheim-Bissingen

Tel. 0 71 42 / 7 88 99 - 0
Fax 0 71 42 / 7 88 99 - 66
Email: info-bau-invest@t-online.de

Inhaltsübersicht

Seite 4	Service Wohnen -Lebensqualität im Alter
Seite 5	ASB - ein starker Partner
Seite 6 bis 8	Attraktives Wohnen im Stil unserer Zeit
Seite 9	Gesamtübersicht Wohnungen
Seite 10	Betreute Seniorenwohnanlage
Seite 11 bis 22	Grundrisse Wohnungen 1 - 12
Seite 23	Betreutes Seniorenwohnen (Service Wohnen). Die Angebote und Service Leistungen im Überblick
Seite 24	Wahlleistung
Seite 25 bis 29	Gebäudegrundrisse
Seite 30 bis 31	Ansichten
Seite 32	4 Aspekte beim Kauf einer betreuten Seniorenimmobilie
Seite 33 bis 40	Baubeschreibung

Service-Wohnen - Lebensqualität im Alter

Mit dem Seniorenzentrum „Rheinblick „ entsteht ein nach neuesten Erkenntnissen konzipiertes Projekt eines Altenpflegeheimes und des betreuten Wohnens in idyllischer, jedoch zentraler Lage in Laufenburg.

Im Herzen der am Rhein gelegenen Stadt bauen wir eine attraktive, hochwertige Appartementanlage mit insgesamt 12 großzügigen Seniorenwohnungen von 70,15 bis 105,52 qm Wohnfläche sowie ein Seniorenzentrum mit 66 Pflegeplätzen.

Das Ziel dieser Form des Service-Wohnen ist die selbständige komfortable Lebensführung in der eigenen, individuell gestalteten Wohnung, verbunden mit der Sicherheit, die gerade Senioren wichtig ist.

Wohnen im Seniorenzentrum „ Rheinblick“ ist ein perfekt durchdachtes Konzept für das Leben im Alter und eine sichere finanzielle Investition, interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger und bietet alle Voraussetzungen, um das Leben zu genießen - selbständig, sicher und Komfortabel.

- ein starker Partner

Durch einen garantierten Service- und Betreuungsvertrag mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) steht jederzeit Fachpersonal zur Verfügung, auch für Pflegeservice in den eigenen vier Wänden im Seniorenzentrum „Rheinblick". Die Partnerschaft mit dem ASB sorgt auch für den Fall der Fälle vor:
Mit dem Erwerb einer Wohnung sichert sich der Erwerber automatisch eine Anwartschaft auf einen Pflegeplatz im ASB-Altenpflegeheim mit 66 Betten.

Das alles macht das Seniorenzentrum „Rheinblick" einzigartig. Denn keine andere vereint so konsequent Lebensqualität, Sicherheit und Vorsorge. Also: Bleiben Sie unabhängig. Im Seniorenzentrum „Rheinblick" sorgen Sie vor für Ihre aktive und sorgenfreie Zukunft.

Der ASB hat über 110 Jahre Erfahrung und Größe. Bundesweit hat er gegenwärtig über 1,2 Mio. Mitglieder und beschäftigt über 17.000 hauptamtliche und fast 12.000 ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Arbeiter-Samariter-Bund
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.

Attraktives Wohnen Im Stil unserer Zeit

In Zusammenarbeit mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) werden hier altersgerechte, barrierefreie Wohnungen mit der Möglichkeit umfassender Betreuungsleistungen errichtet.

Modell Seniorenzentrum „Rheinblick von der Strassenseite

Gerade für ältere Menschen ist dieser Standort im Zentrum von Laufenburg (Baden) ideal. Für ältere Menschen ist dabei von besonderem Vorteil, dass aufgrund der exponierten Grundstückslage keine zwingende Abhängigkeit von Verkehrsmitteln gegeben ist. In den hier zur Errichtung kommenden Seniorenwohnungen ist in punkto Sicherheit u. a. bereits ein Notrufsystem installiert, mit einer direkten Leitung zu dem integrierten Pflegeheim des ASB.

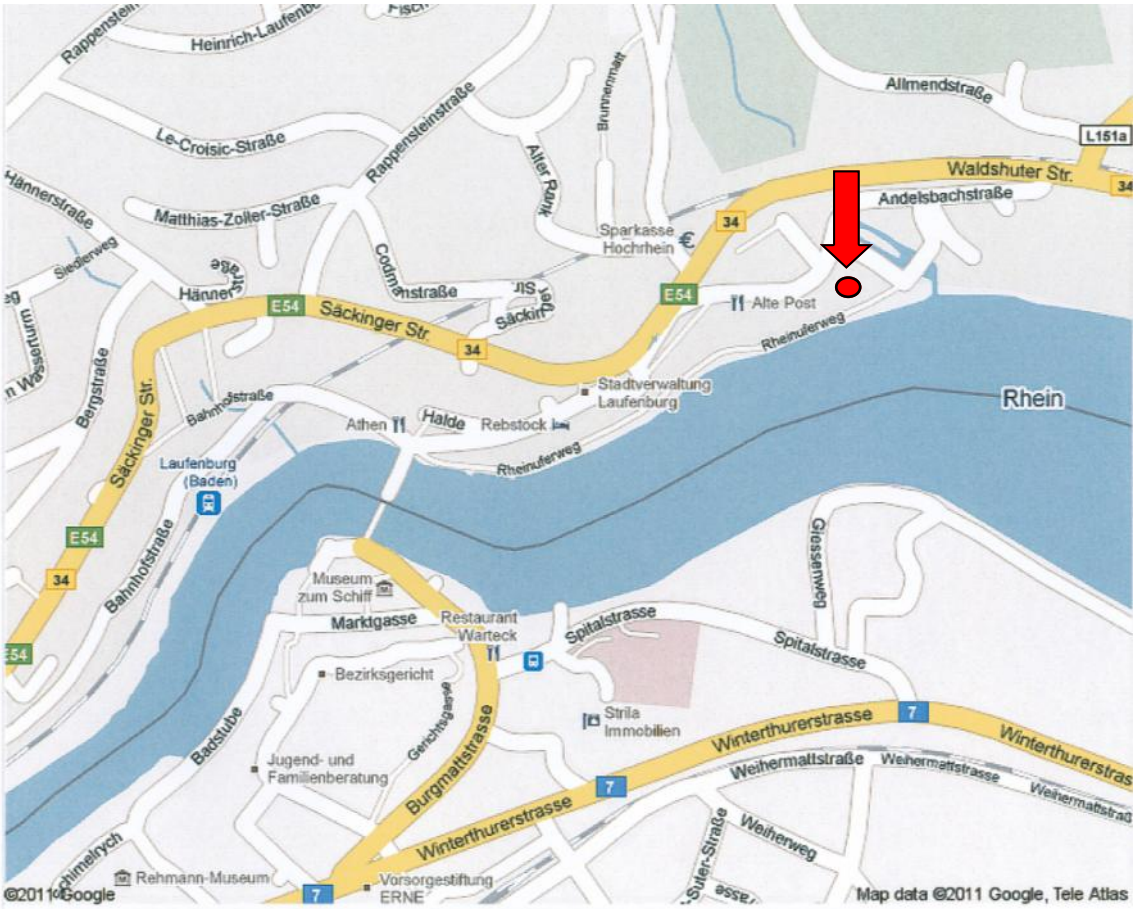
Wir möchten mit diesem attraktiven Seniorenzentrum eine hohe Lebens- und Wohnqualität sowie ein schönes und sicheres Wohnen anbieten.

In kurzer Entfernung befinden sich alle Versorgungseinrichtungen für das tägliche Leben. Hier wird beispielhaft der Vorteil urbanen Lebens und Wohnens mitten in der Stadt mit einem überzeugenden Gesamtkonzept realisiert.

Ideal für Alleinstehende und insbesondere Menschen im dritten Lebensabschnitt - und das alles im Herzen von Laufenburg (Baden). Für die Käufer der Wohnungen ist von besonderer Bedeutung, dass hier das zukunftweisende Konzept des „Service-Wohnens" realisiert wird und dass die Möglichkeit besteht, umfassende Betreuungsleistungen durch den ASB in Anspruch zu nehmen. Kurz gesagt: Eine sichere Zukunft durch alle Möglichkeiten der Betreuung bis ins hohe Alter.

Modell Seniorenzentrum „Rheinblick“ bei Nacht

Das gesamte Seniorenzentrum wird von der „Bau-Invest-Verwaltungsgesellschaft" schlüsselfertig erstellt - mit allen denkbaren Sicherheiten für den Erwerber und mit den entsprechenden Gewährleistungen. Das gesamte Bauvorhaben wird in guter Bauqualität ausgeführt.
Sonderwünsche sind - soweit sie technisch machbar sind - jederzeit möglich.



Das Seniorenzentrum „Rheinblick“ bietet alle Möglichkeiten, sich persönlich zu entfalten und schreibt dabei die Gemeinschaft ebenso groß!

Sie wohnen in einer Eigentumswohnung, die zugeschnitten ist auf persönliche Ansprüche. Die zahlreichen Gemeinschaftsräume bieten interessante Unterhaltung und die Möglichkeit, neue Kontakte zu schließen bzw. zu pflegen. Ein öffentliches Café, ein Speisesaal oder ein Gymnastikraum stehen beispielsweise zur Benutzung offen.

Treff- Informationspunkt ist - wie in einem guten Hotel - die Rezeption.

Hilfsbereite Mitarbeiter stehen hier mit Rat und Tat zur Seite und informieren dort beispielsweise über das aktuelle Veranstaltungsprogramm im Haus.

Gesamtübersicht Wohnungen

Whg. Nr.	Lage	Gesamte Wohn- und Nutzfläche in m² (inkl. Anteil Service und Gemeinschaftsfläche)	Kaufpreis In EUR
1	Gartengeschoss	71,20	147.099,00 VERKAUFT
2	Gartengeschoss	70,15	139.599,00 VERKAUFT
3	DG	83,52	182.909,00 VERKAUFT
4	DG	93,47	212.457,00 VERKAUFT
5	DG	79,26	173.579,00 VERKAUFT
6	DG	81,78	179.098,00 VERKAUFT
7	DG	72,22	158.162,00 VERKAUFT
8	DG	72,22	158.162,00 VERKAUFT
9	DG	77,62	169.988,00 VERKAUFT
10	DG	77,61	169.966,00 VERKAUFT
11	DG	105,52	231.089,00 VERKAUFT
12	DG	97,88	229.500,00

3 Tiefgaragenstellplätze á EUR 10.000,00 (VERKAUFT)

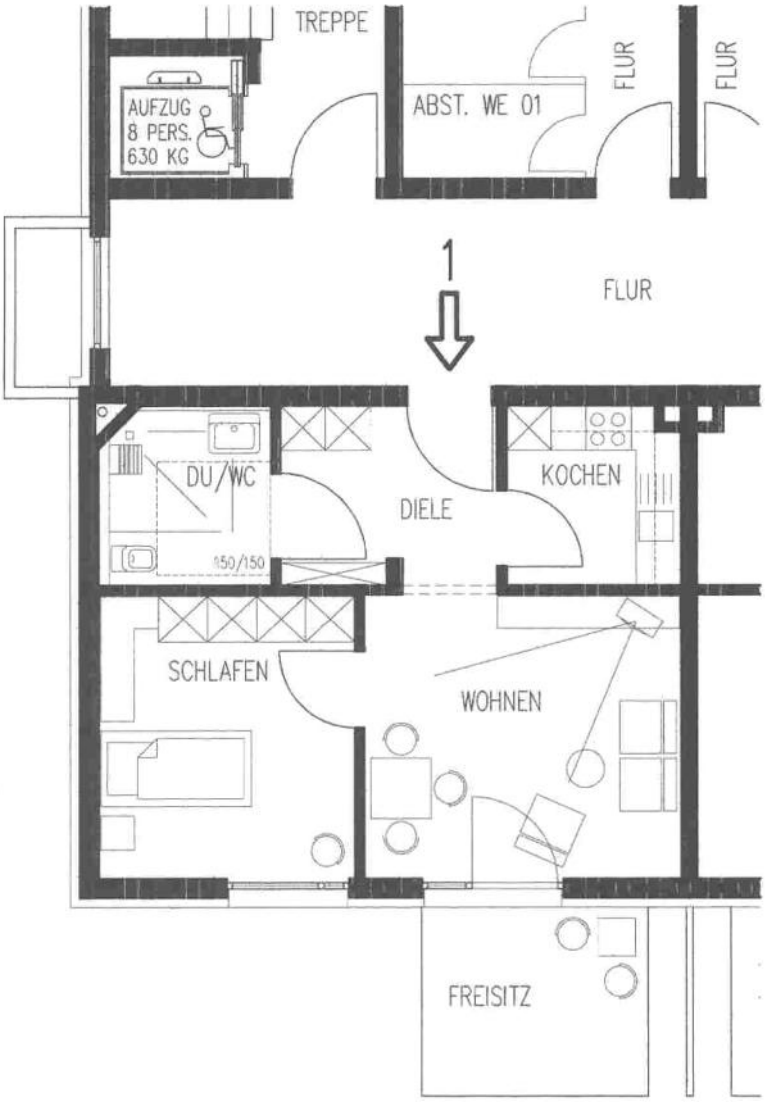
Betreute Seniorenwohnanlage

Gemeinschaftsräume:

- ✓ Café / Speisesaal
- ✓ Rezeption / Foyer
- ✓ Multifunktionsraum
- ✓ Dachterrasse
- ✓ Münz Wasch- und Trockenmaschinen im Wasch- und Trockenraum

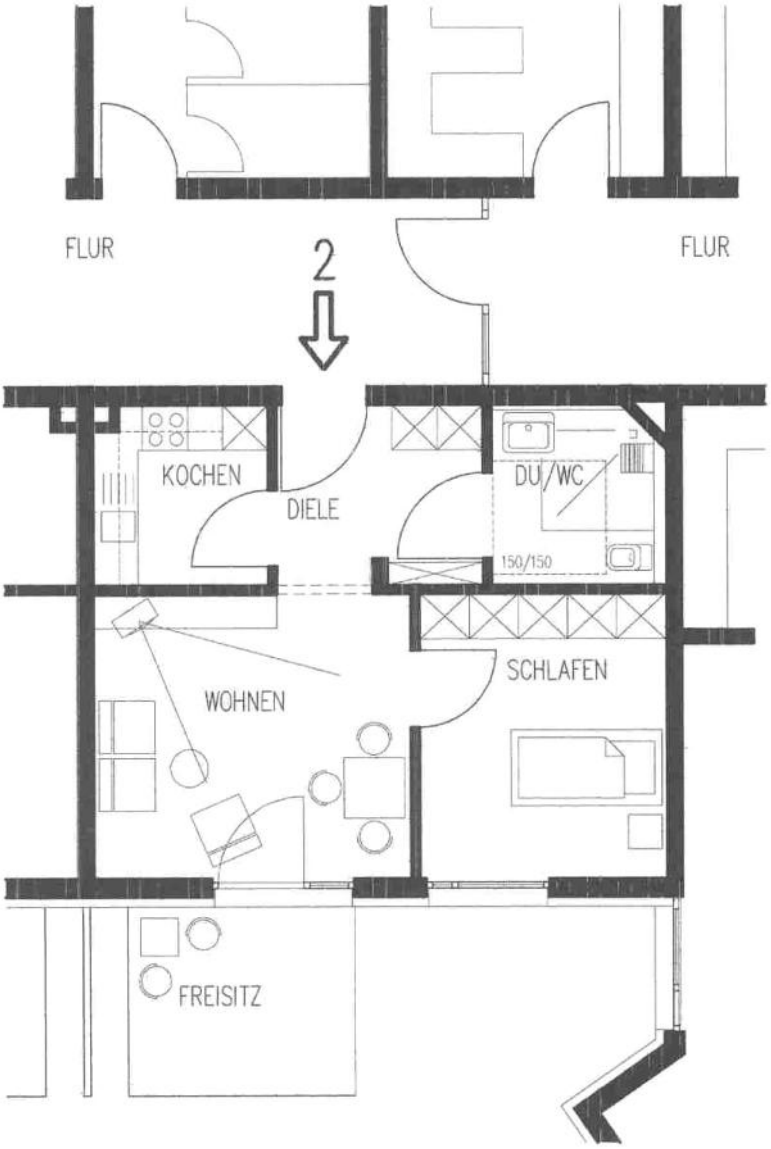
Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

- ✓ Moderne Einbauküche
- ✓ Schwellenfreie Dusche
- ✓ Barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2
- ✓ Rollläden elektrisch bedienbar
- ✓ Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer und Diele
- ✓ TV-Anschluss im Wohn-, und Schlafzimmer
- ✓ Telefonanschluss im Wohn-, Schlafzimmer und Diele
- ✓ Alle Wohnungen mit Terrasse oder Dachterrasse
- ✓ 24-Stunden-Service-Rufanlage
- ✓ Stufenlos per Aufzug zu erreichen



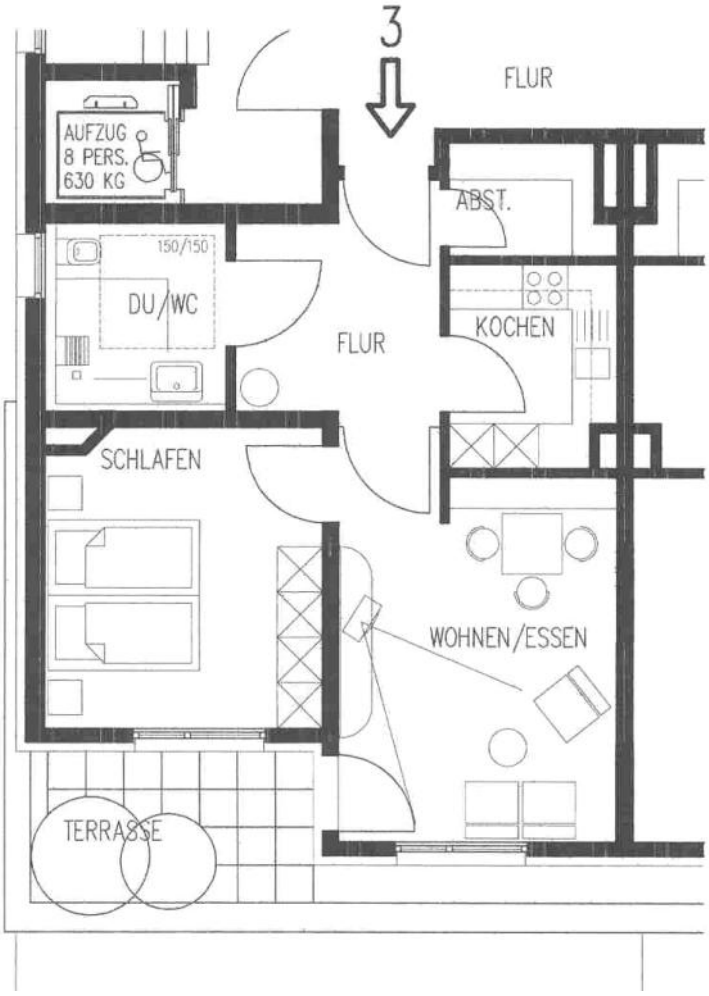
Wohnung Nr. 1

Diele	6,60 qm
Wohnen/Essen	15,34 qm
Küche	5,25 qm
Dusche/WC	4,76 qm
Schlafen	12,44 qm
Freisitz 7,50 qm x 05	3,64 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	50,99 qm
Anteilige Serviceflächen	20,21 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	71,20 qm



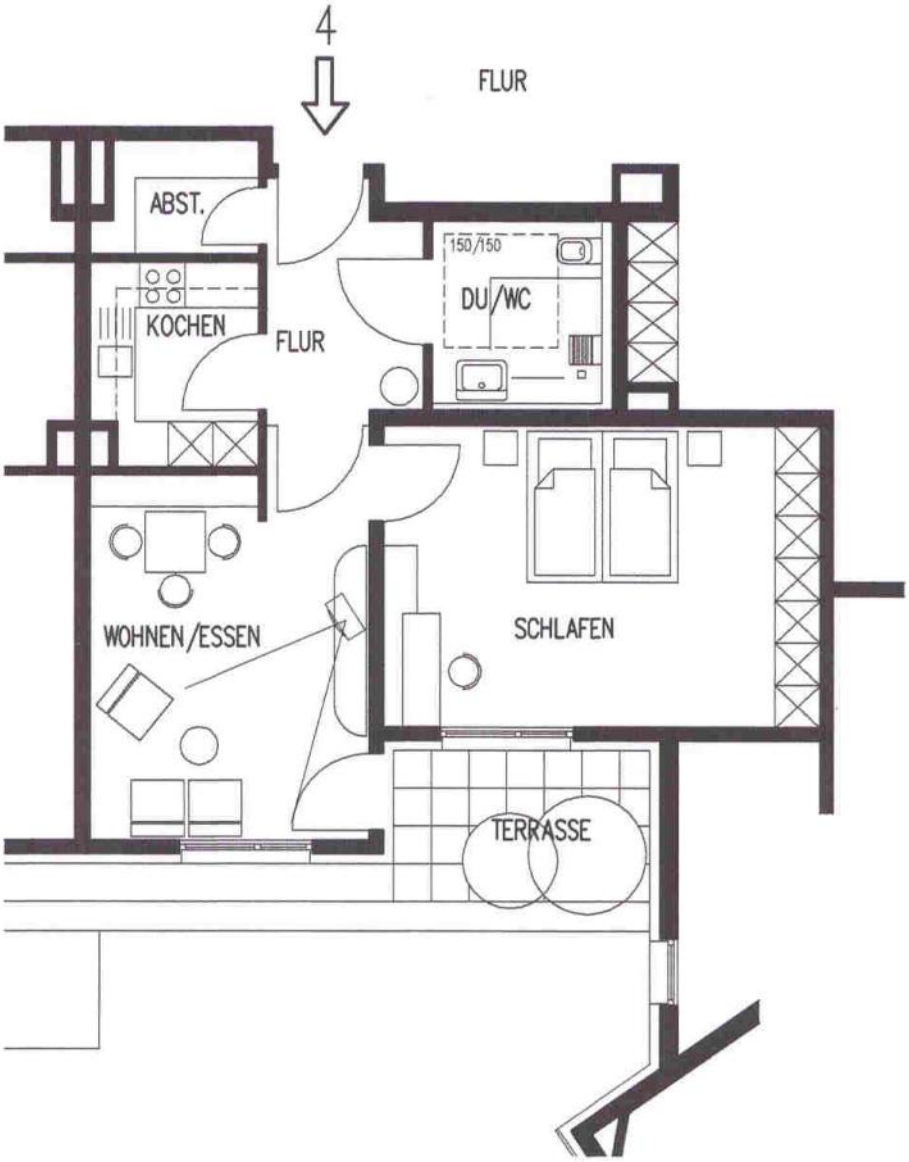
Wohnung Nr. 2

Diele	6,39 qm
Wohnen/Essen	15,34 qm
Küche	5,25 qm
Dusche/WC	4,76 qm
Schlafen	11,91 qm
Freisitz 7,50 qm x 05	3,64 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	50,25 qm
Anteilige Serviceflächen	19,90 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	70,15 qm



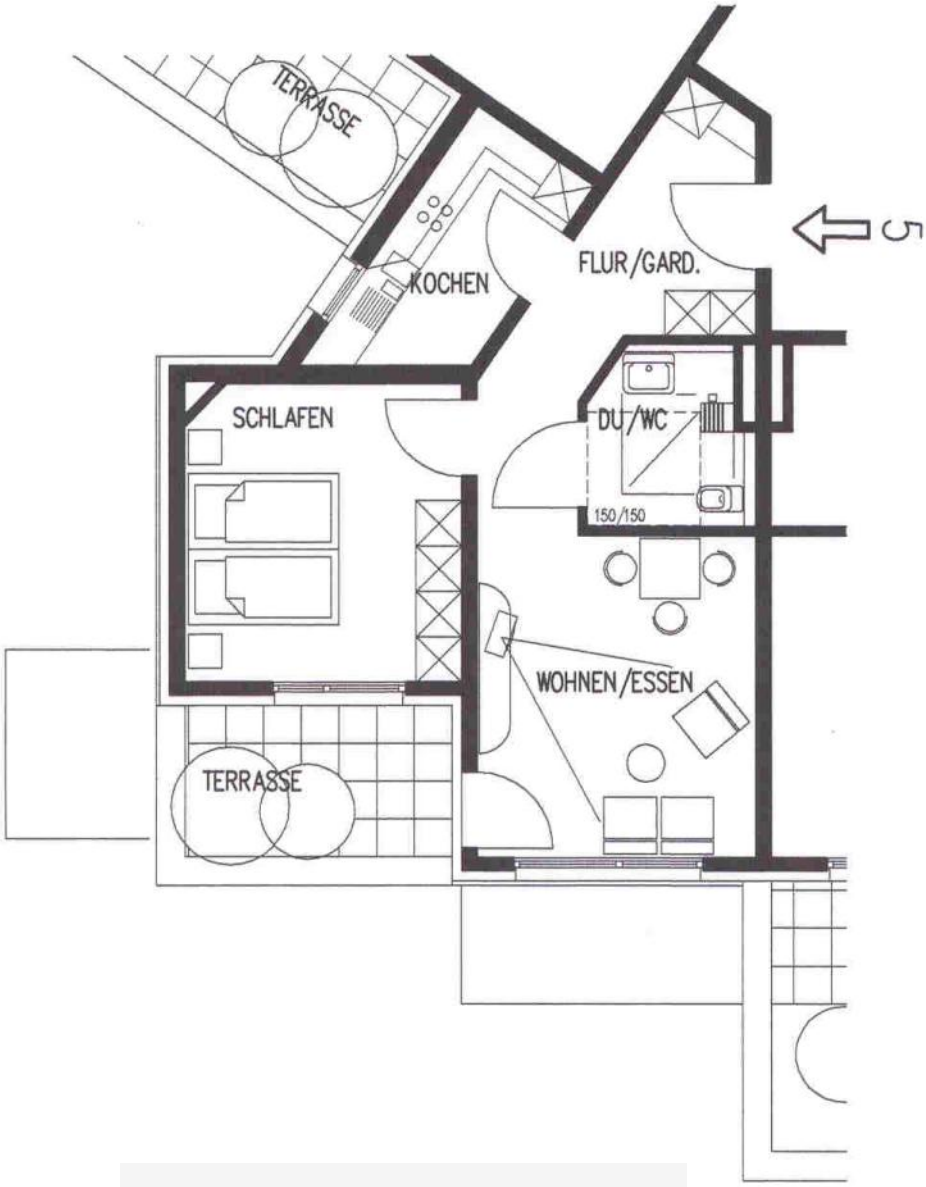
Wohnung Nr. 3

Flur	7,35 qm
Abstellraum	2,95 qm
Wohnen/Essen	18,13 qm
Küche	5,67 qm
Dusche/WC	5,22 qm
Schlafen	13,95 qm
Terrasse 7,07qm x 0,5	3,43 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	59,66 qm
Anteilige Serviceflächen	23,86 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	83,52 qm



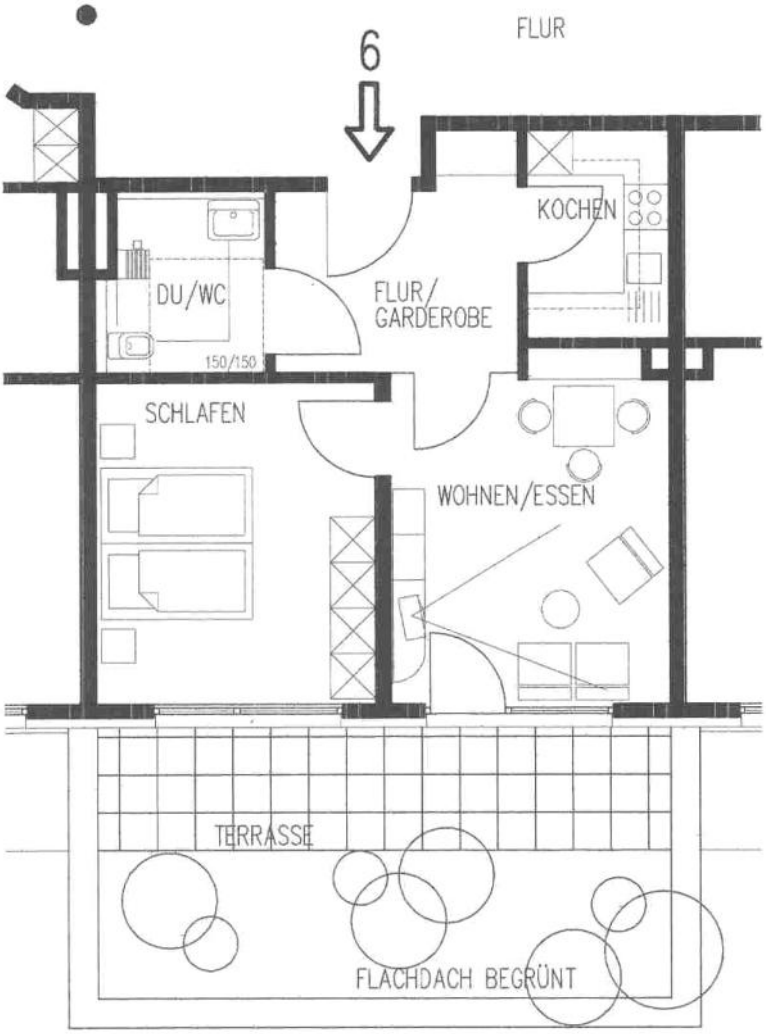
Wohnung Nr. 4

Flur	6,07 qm
Abstellraum	2,95 qm
Wohnen & Essen	18,13 qm
Küche	5,67 qm
Dusche/WC	5,25 qm
Schlafen	22,33 qm
Terrasse 6,80 qm x 0,5	3,30 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	66,66 qm
Anteilige Serviceflächen	26,81 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	93,47 qm



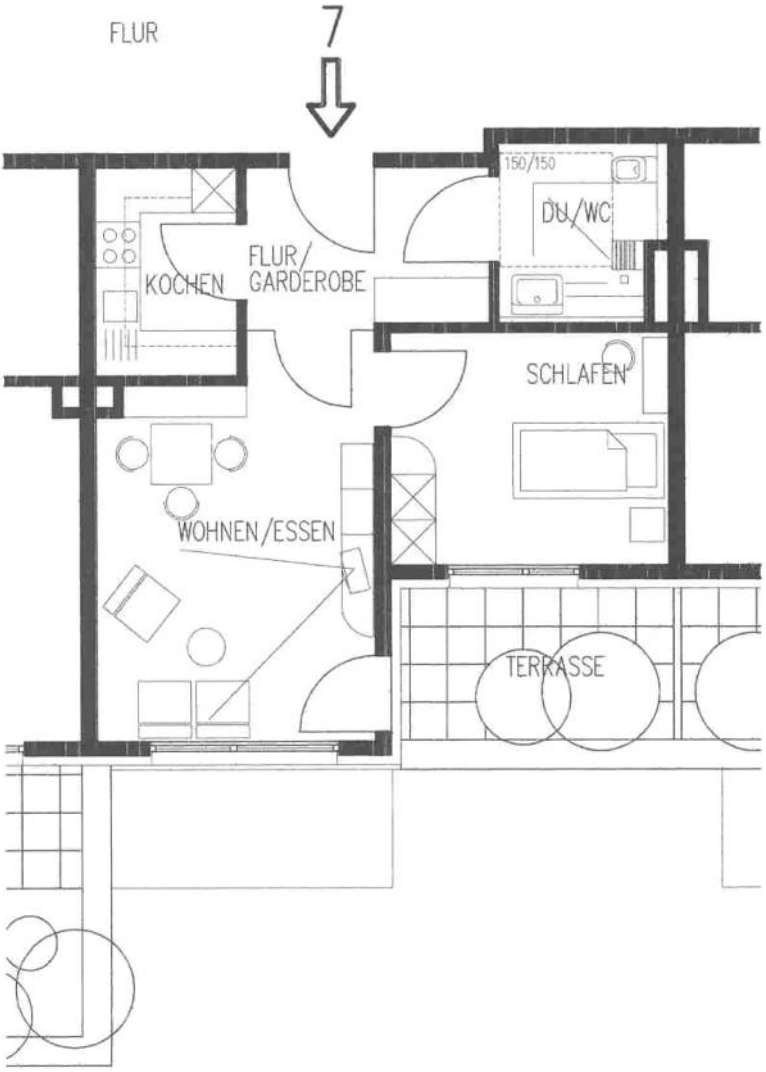
Wohnung Nr. 5

Flur	7,81 qm
Wohnen & Essen	17,76 qm
Küche	6,43 qm
Dusche/WC	4,35 qm
Schlafen	13,91 qm
Terrasse 6,80 qm x 0,5	3,43 qm
Abstellraum	2,98 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	56,67 qm
Anteilige Serviceflächen	22,59 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	79,26 qm



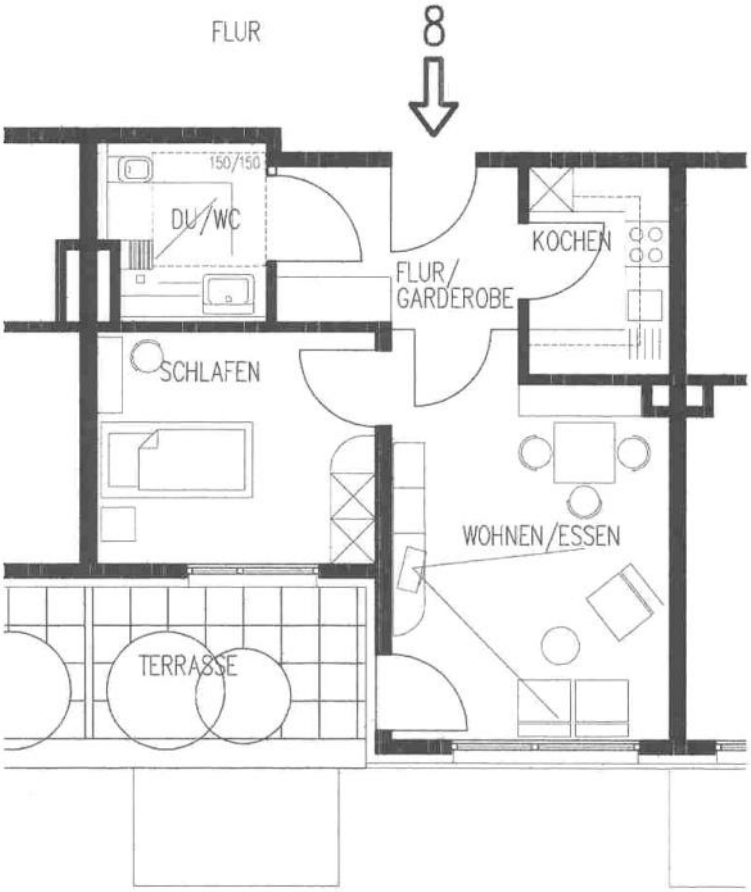
Wohnung Nr. 6

Flur	8,39 qm
Wohnen & Essen	16,17 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,59 qm
Schlafen	15,29 qm
Terrasse 12,32 qm x 0,5	5,98 qm
Abstellraum	2,98 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	58,44 qm
Anteilige Serviceflächen	23,34 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	81,78 qm



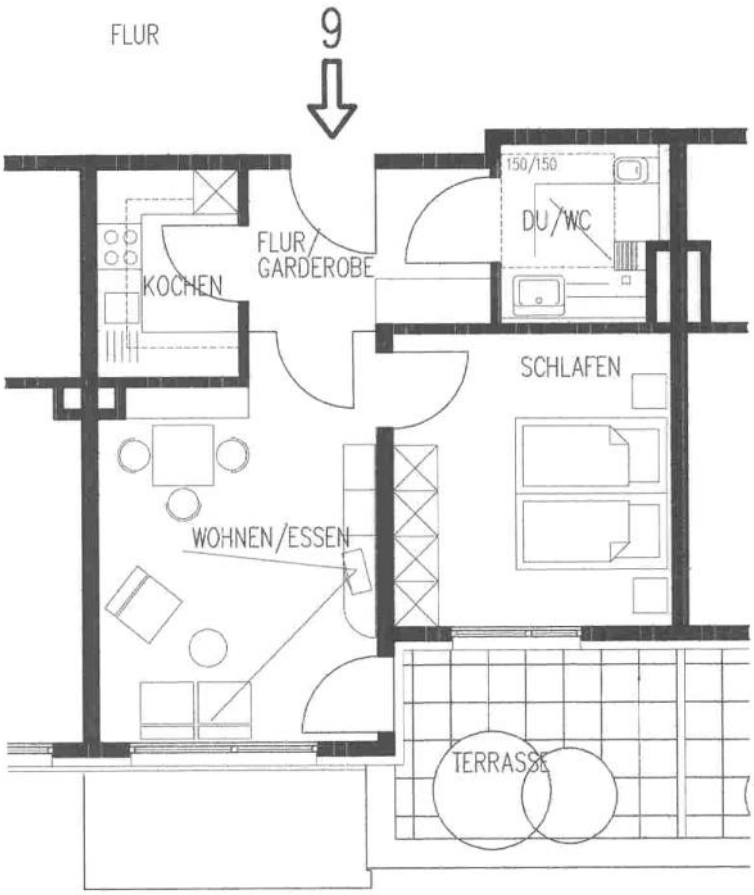
Wohnung Nr. 7

Flur	6,63 qm
Wohnen & Essen	17,94 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	11,06 qm
Terrasse 7,24 qm x 0,5	3,51 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	51,71 qm
Anteilige Serviceflächen	20,51 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	72,22 qm



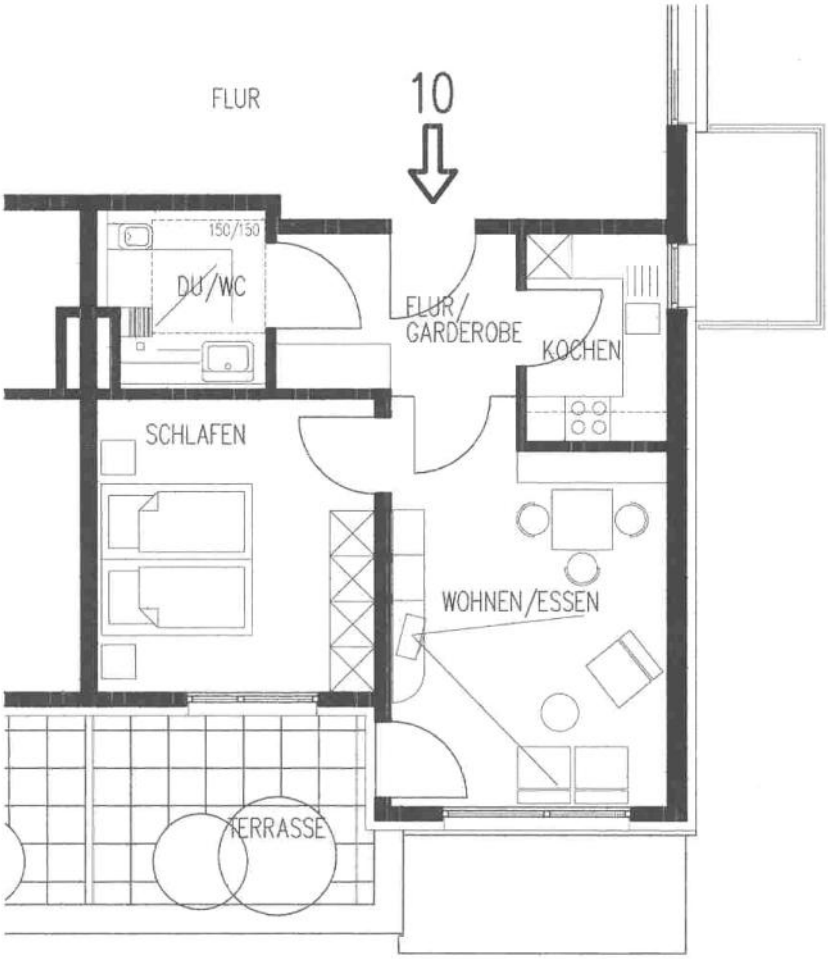
Wohnung Nr. 8

Flur	6,63 qm
Wohnen & Essen	17,94 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	11,06 qm
Terrasse 7,24 qm x 0,5	3,51 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	51,71 qm
Anteilige Serviceflächen	20,51 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	72,22 qm



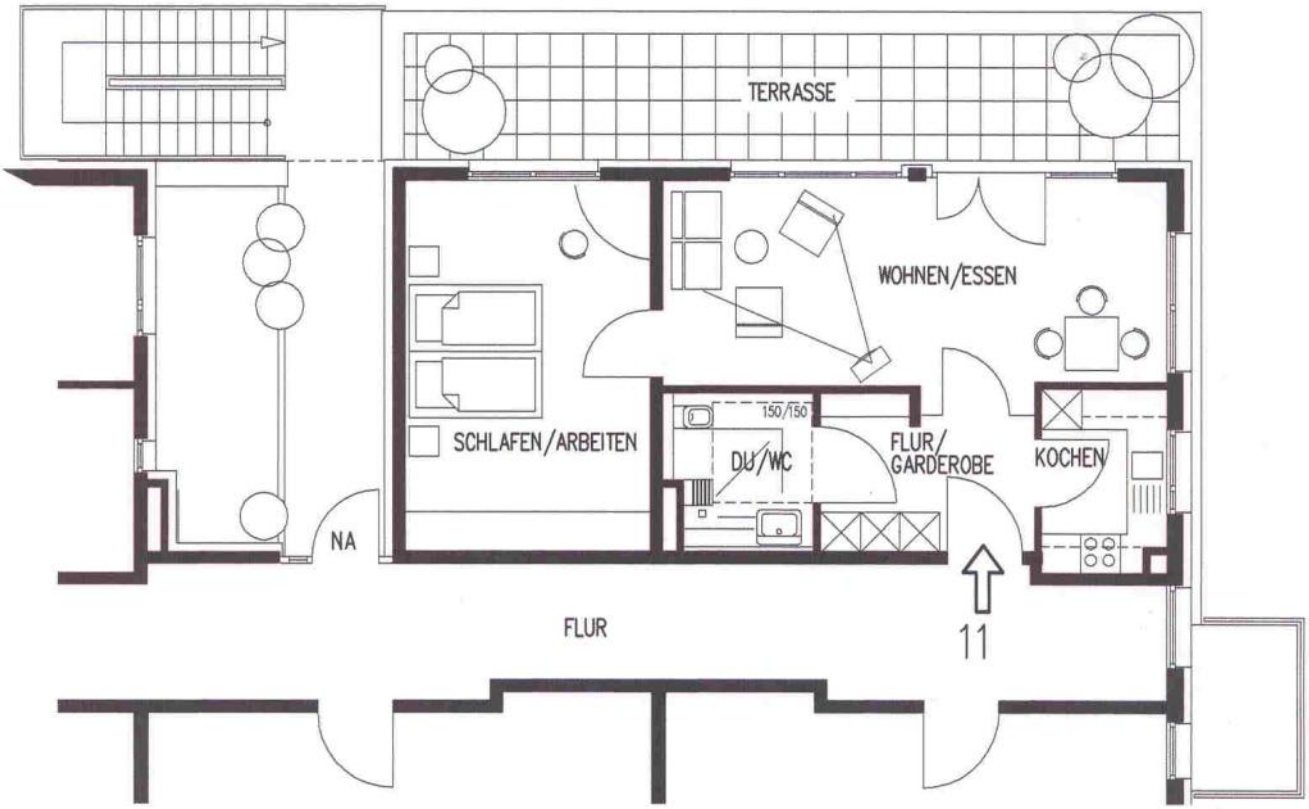
Wohnung Nr. 9

Flur	6,63 qm
Wohnen & Essen	17,94 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	13,94 qm
Terrasse 7,24 qm x 0,5	4,43 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	55,51 qm
Anteilige Serviceflächen	22,11 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	77,62 qm



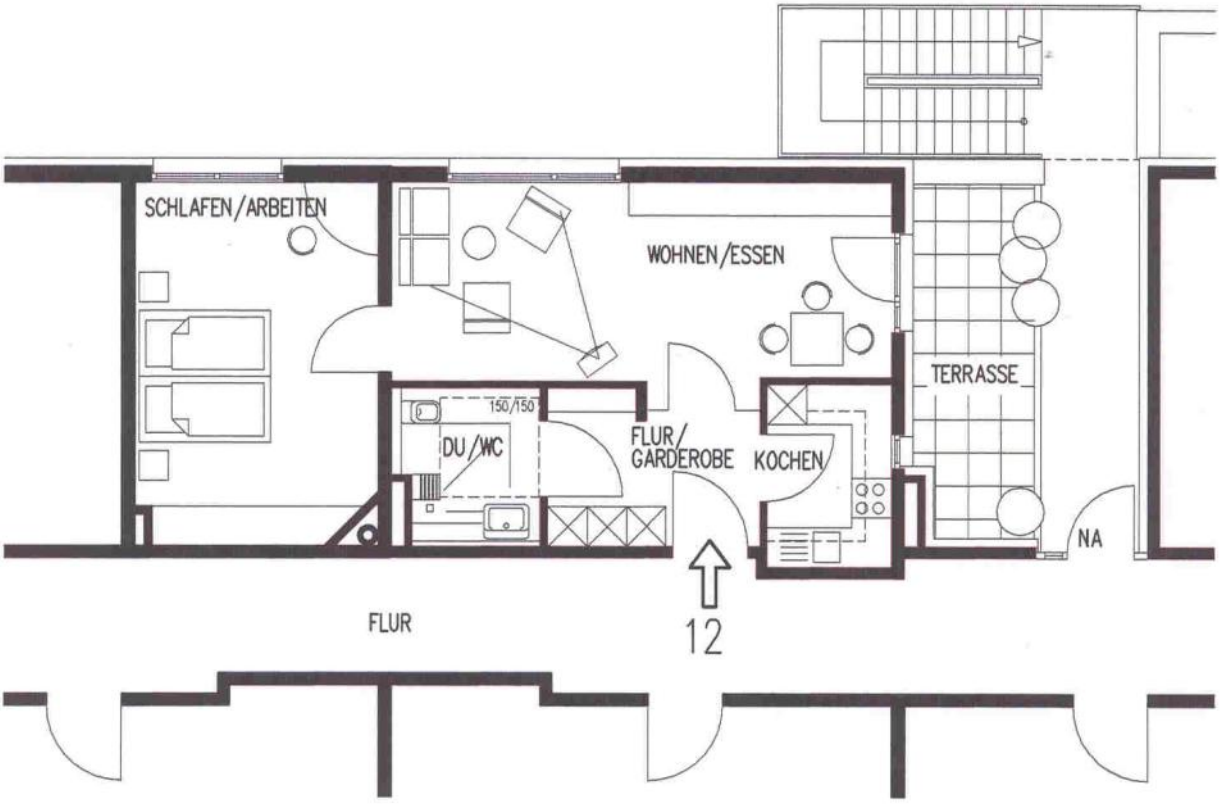
Wohnung Nr. 10

Flur	6,59 qm
Wohnen & Essen	17,97 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	13,94 qm
Terrasse 7,24 qm x 0,5	4,43 qm
Abstellraum	2,96 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	55,50 qm
Anteilige Serviceflächen	22,11 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	77,61 qm



Wohnung Nr. 11

Flur	6,84 qm
Wohnen & Essen	22,73 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	19,26 qm
Terrasse 22,09 qm x 0,5	10,72 qm
Abstellraum	7,25 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	76,41 qm
Anteilige Serviceflächen	29,11 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	105,52 qm



Wohnung Nr. 12

Flur	6,84 qm
Wohnen & Essen	22,73 qm
Küche	5,04 qm
Dusche/WC	4,57 qm
Schlafen	19,26 qm
Terrasse 9,82 qm x 0,5	4,76 qm
Abstellraum	8,08 qm
Netto Wohn-Nutzfläche	71,28 qm
Anteilige Serviceflächen	26,60 qm
Wohn-Nutz + Serviceflächen	97,88 qm

Betreutes Seniorenwohnen (Service-Wohnen) Die Angebote und Service Leistungen im Überblick

Grundservice- Leistungen durch garantierten Service- und Betreuungsvertrag

Servicedienste:

- ✓ Servicetelefon
- ✓ 24 Stunden-Hausnotruf
- ✓ Erste Hilfe im Notfall und Vermittlung von ärztlicher Hilfe
- ✓ Verständigung von Ärzten bzw. Notärzten
- ✓ Benachrichtigung von Angehörigen
- ✓ Organisation und Vermittlung des Lieferservice, z.B. Wäschedienst, Medikamentenlieferung, Brötchendienst, Getränkelieferung, Lebensmittelanlieferung

Soziale Dienste:

- ✓ Beratung über soziale Angebote und Leistungen
- ✓ Unterstützung im Umgang mit Ämtern und Behörden
- ✓ Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Helfern
- ✓ Organisation und Förderung einer Bewohnervertretung
- ✓ Vermittlung bei Konflikten mit Nachbarn

Freizeitangebote und Gemeinschaftsveranstaltungen:

- ✓ Bewohnerfeste, Diavorträge, Tanzveranstaltungen
- ✓ Sport-, Gymnastik- und Hobbygruppen
- ✓ Organisation von gemeinschaftlichen Unternehmungen innerhalb oder außerhalb des Hauses (z.B. Ausflüge, Spaziergänge, Theater- und Museumsbesuche, etc.)
- ✓ Informationen über Angebote von kulturellen Veranstaltungen außerhalb des Hauses.
- ✓ Organisation von Ausstellungen im Seniorenzentrum

Wahlleistungen

Service Dienste:

- ✓ Botengänge
- ✓ Begleitung von Ärzten, Behörden, bei Spaziergängen, etc.
- ✓ Vorleseservice
- ✓ Maniküre / Pediküre / Haarpflege
- ✓ Vermittlung von weiteren Dienstleistern (z.B. Krankengymnast, Masseur, usw.)
- ✓ Beförderungsdienste

Hauswirtschaftliche Dienste:

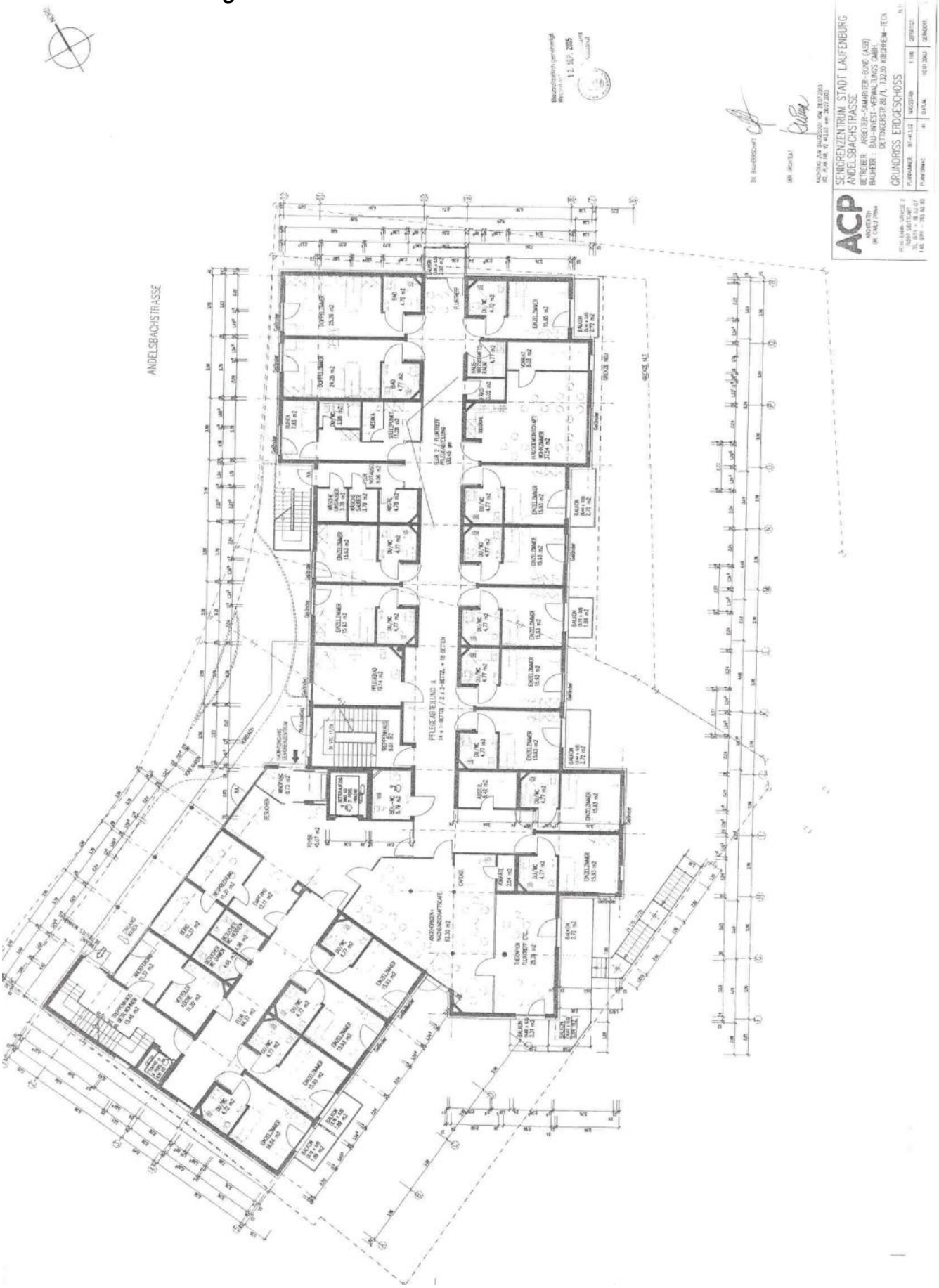
- ✓ Einkaufshilfen
- ✓ Frühstücksservice/ Mahlzeitendienst / gemeinsamer Mittagstisch
- ✓ Wohnungsreinigung, Wäschedienst und Gardinenservice
- ✓ Haussitter Service bei Abwesenheit (Blumengießen, Lüften, Briefkasten leeren, Haustierversorgung, usw.)
- ✓ Handwerkerdienste / Umzugsservice

Pflegerische Dienste:

- ✓ Pflegerische Versorgung (Grund- und Behandlungspflege) im Rahmen des ambulanten Pflegedienstes
- ✓ Hilfsmittelverleih
- ✓ Ergotherapie u.v.m.

Grundriss Untergeschoss / Gartengeschoss

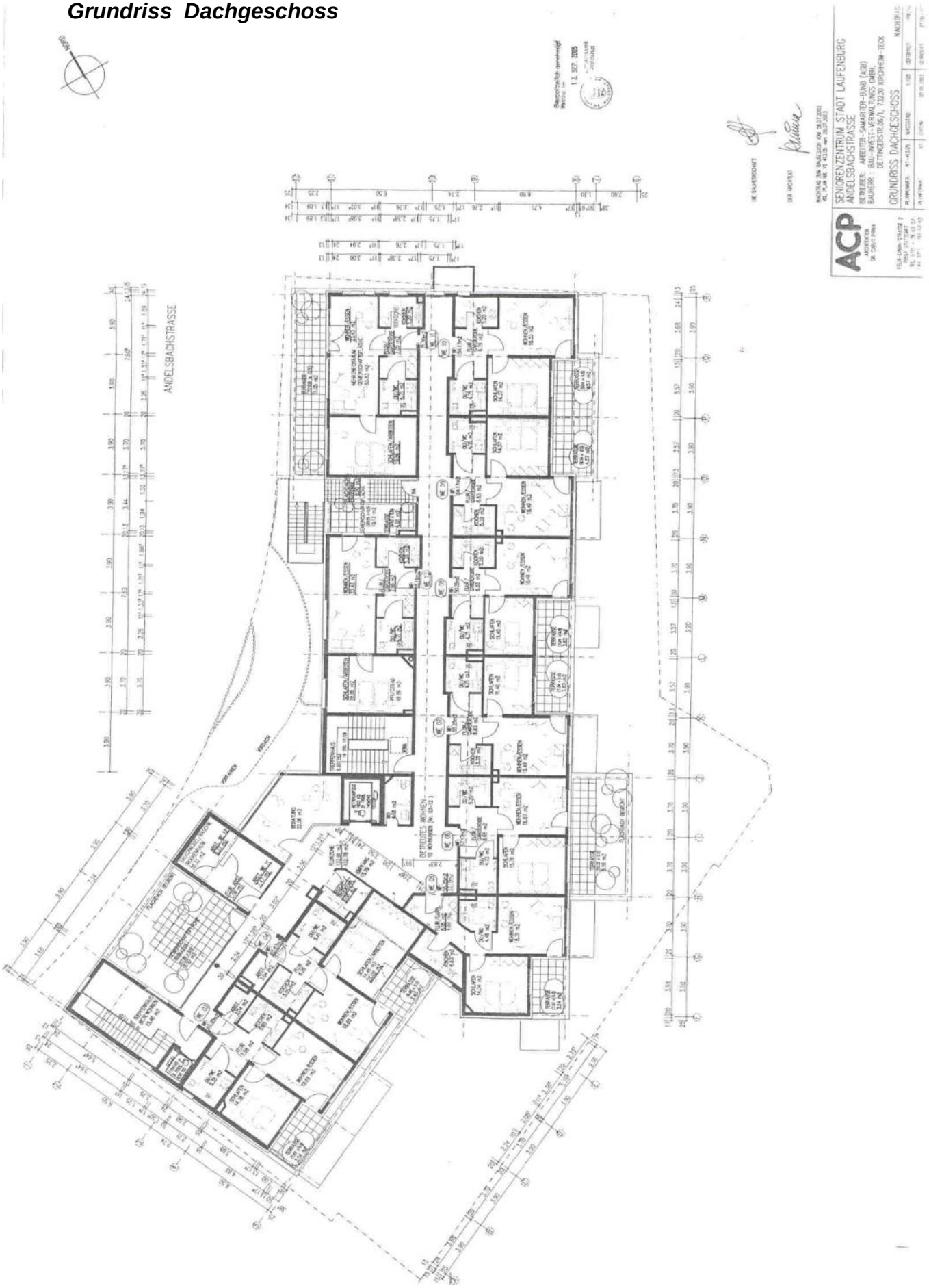
Grundriss Erdgeschoss



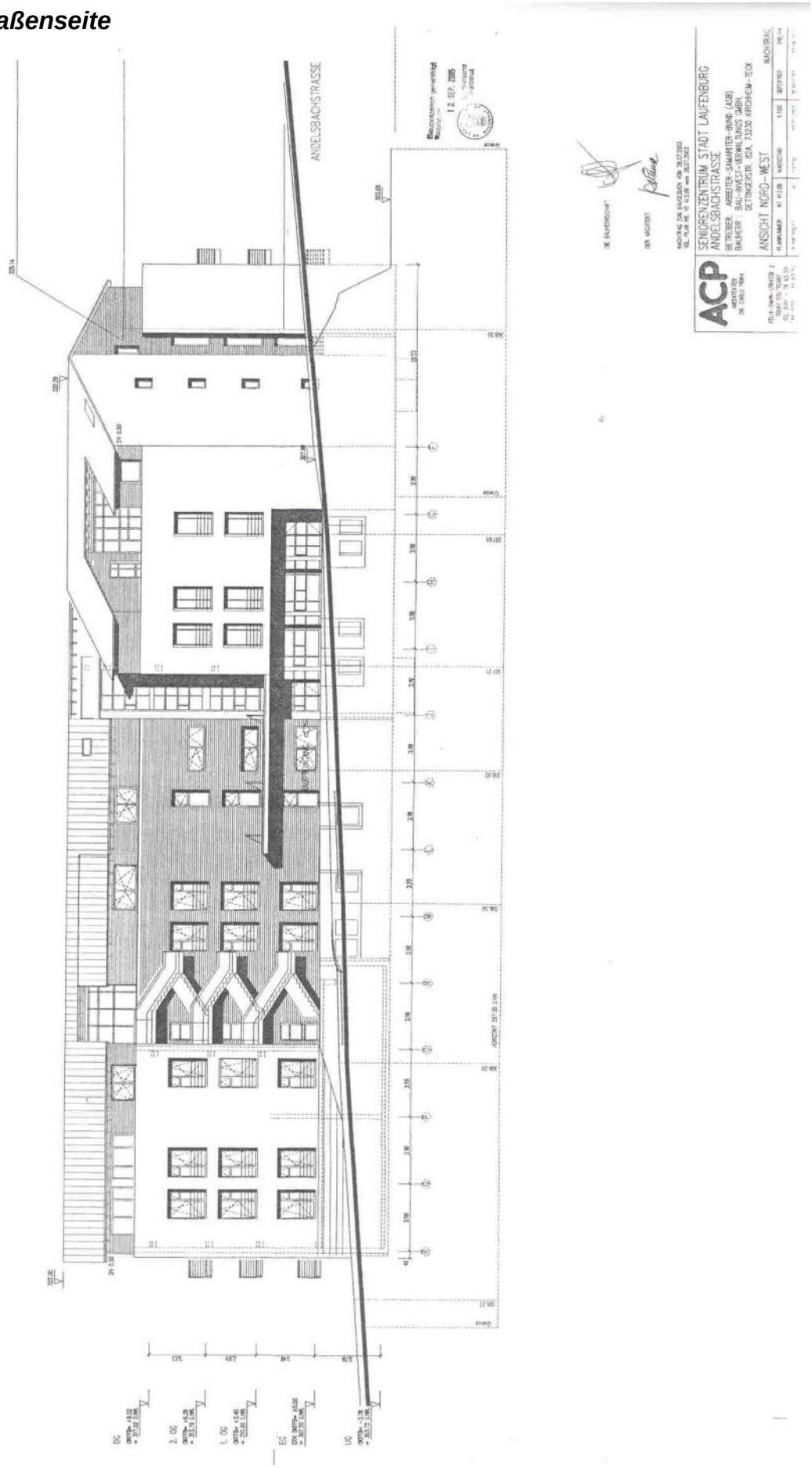
Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. Obergeschoss

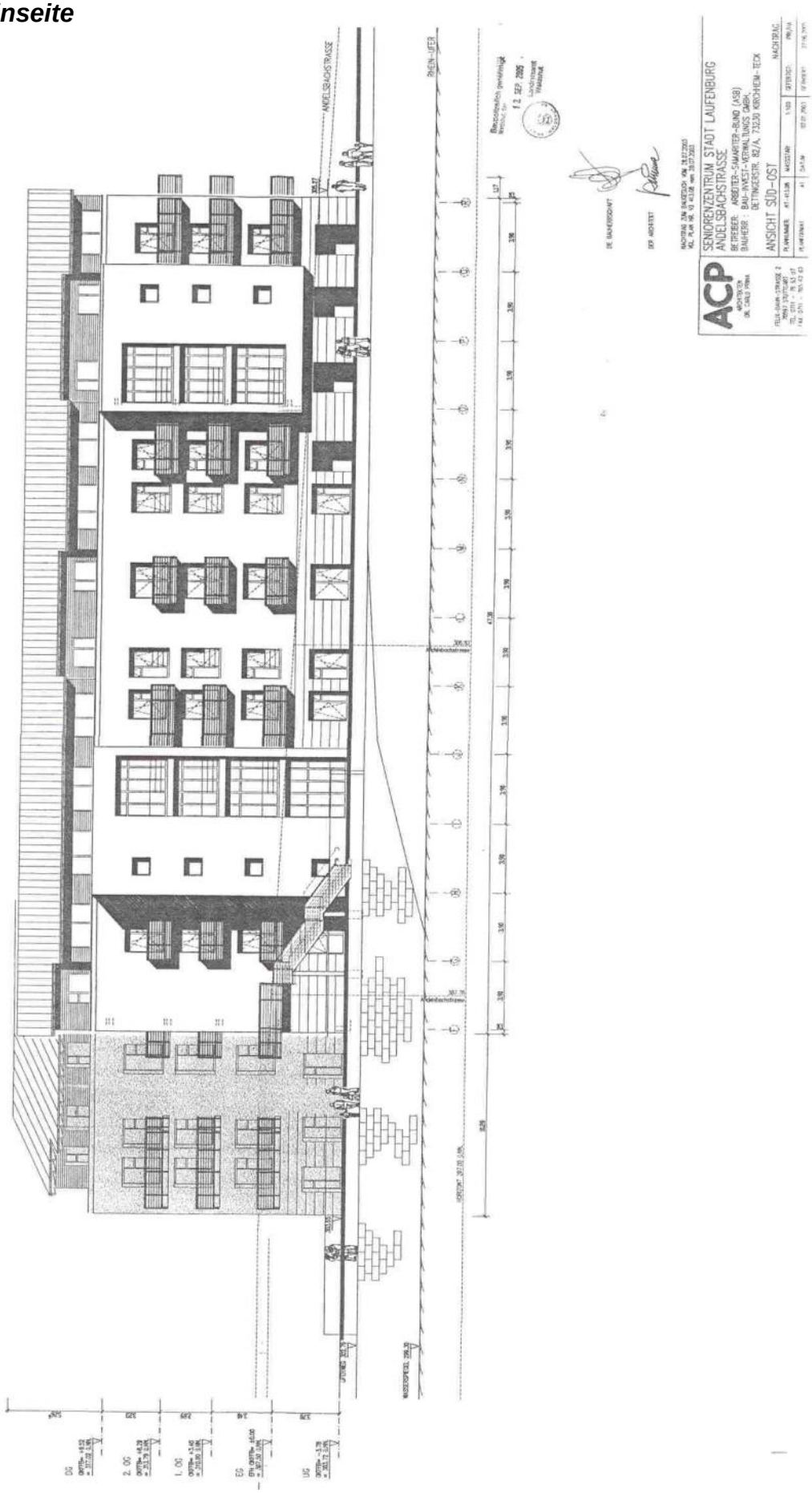
Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Straßenseite



Ansicht Rheinseite



4 Aspekte beim Kauf einer betreuten Seniorenwohnung

1. Selbstnutzung:

Sie wohnen komfortabel in Ihren eigenen vier Wänden - Sicher und Geborgen.

2. Kapitalanlage zur späteren Eigennutzung:

Sie nutzen alle steuerlichen Vorteile optimal und können bei Bedarf später selbst einziehen.

3. Kapitalanlage in Verbindung mit Vermietung an nahe Angehörige:

Nutzung durch Familienangehörige und gleichzeitig sichere Immobilienanlage mit Zukunft.

4. Reine Kapitalanlage:

Sie erzielen eine deutlich höhere Rendite als im normalen Wohnungsbau.

Baubeschreibung

1. Allgemein

Das Gebäude beinhaltet im Garten- und Dachgeschoss betreute Seniorenwohnungen. Die Mehrheit der Wohnungen im Projekt sind nach Süd-Westen hin orientiert. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Dachterrassen.
Alle Wohnungen und deren Zugänge sind barrierefrei nach DIN 18025, Teil 2. Durch den Betreiber des Pflegeheimes im Hause besteht eine Versorgungsmöglichkeit der betreuten Wohnungen.

Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich die Abstellräume der Wohnungen sowie die Haustechnik und sonstige Allgemeinräume. Weiterhin befindet sich im Gebäude eine Tiefgarage und die Müllsammelräume.

Die Grundlage der Ausführung bildet die Baugenehmigung, die Fachgutachten (z.B. Bodengutachten), die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Gültigkeit haben, die Verordnungen und Richtlinien der Behörde, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung des Architekten und der Fachingenieure.

Das eingezeichnete Mobiliar und die Gegenstände in den Wohnungen und in Gemeinschaftsräume stellen einen Einrichtungsvorschlag dar, diese sind in den Gesamtkosten nicht enthalten, sofern diese nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt werden.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume beziehen sich auf die Rohbaumaße mit 3% Putzabzug. Terrassen- und Dachterrassen sind jeweils mit 50% angerechnet.

Die gesamte Wohnanlage ist stufen- und schwellenlos konzipiert. Die Wohnetagen sind mit dem Aufzug erreichbar. In den Wohnungen sind alle Bäder barrierefrei.
Sicherheitsmaßnahmen:

- Türsprechanlage in jeder Wohnung
- Zentrale Telefon- und Notrufanlage zum Pflegedienst
- Türspion
- Sicherheitsschlösser an Allgemein- u. Wohnungstüren
- Abschließbare Fenster in den Gartengeschosswohnungen.

2. Gebäudekonstruktion

Das Gebäude wird in Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach den Berechnungen des Statikers errichtet.

2.1. Gründung

Nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton als Streifenfundamente entsprechend dem geologischen Gutachten des Ing. Büro Voigtmann.

2.2. Entwässerungen

Grundleitungen nach Maßgabe der Sanitärleitung aus PVC.
Ringdrainage aus PVC Rohr mit Kiesfilter, Spül und Kontrollschächte mit Anschluss an Vorflut. Oberflächenentwässerung an Grundstück mit Einlaufrinnen und Hoftöpfen nach Erfordernis.

2.3. Untergesschoss

Verfüllen und Verdichten von Arbeitsräumen mit bindigem Material.
Verdichtetes Material unterliegt Setzungen. Diese sind aus wartungstechnischen Gründen in einigen Jahren nachzuarbeiten.

Umfassungswände in Stahlbeton, großflächig, glatt geschalt, unverputzt und verputzt, Noppenfolie als Vertikaldrainage, wärmegedämmte Außenwände wo erforderlich.

Tiefgaragenbelag:

Behatonsteine, Tausalzresistenz, Stellplatzmarkierung. Fußböden im Innenbereich, wärmegedämmt wo erforderlich, Glattstrich oder entsprechende Beläge nach Erfordernissen.
Innenwände, Stützen und Decken, Stahlbeton glatt geschalt oder Ziegelmauerwerk, verfüllt, unverputzt oder verputzt, für Anstrich an Wand und Deckenbeläge. Decken als Stahlbeton Massivdecken, gespachtelt und geglättet teilweise tapeziert oder mit Anstrich

2.4. Aufgehendes Gebäude

Decken:

Stahlbetondecken und Unterzüge, nach Statiker Berechnung.

Wände:

Außen– und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder Ziegelsteine verfüllt, 20-17,5 cm stark. Sonstige Wände in Hochlochziegel bzw. Mauerwerk mit 11,5 cm und / oder GKF Wände in unterschiedlichen stärken, Gipsdielwände 10 cm stark, ,Trennwände der Kellerräume als Metallwände verzinkt.

Dachkonstruktion:

Zimmererarbeiien:
Dachstuhl in Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen, Wärmedämmung aus Mineralwolle nach Bauphysikalischen Erfordernissen. Alle Holzteile gegen Schädlingsbefall imprägniert. Holzteile teilweise sichtbar gehobelt und gestrichen.

Dachdeckarbeiten, Flachdach:
Dacheindeckung mit UV-Resistenten verschweißten Dachbahnen. Foliendächer teilweise mit extensiver Begründung bzw. Bekiesung, Wärmedämmungen nach Erfordernissen. Teilweise Betonplattenbelag, Farbe grau.

Satteldach:
Satteldach aus Holzkonstruktion als Holzbinder mit darüber liegender Schalung sowie Lattung. Nach Vorschriften und statischen Erfordernissen. Dacheindeckung mit gefärbten Ziegeln, Farbe: rot-braun.

Flaschnerarbeiten:
Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen im Titan-Zinkblech.

Terrassen – Dachterrassen:
Ein– bzw. Abdichtung mit Folienbahnen, wärmegedämmt. Betonplattenbelag Farbe grau, auf Riesel-Kiesschüttung, barrierefreier Ausgang mit vorgelegter Rinne.

Treppen:
Geschoßdecken als Stahlbeton Fertiggeschoßtreppen und / oder feuerverzinkter Stahlkonstruktion für Fluchttreppen.

3. Fassade

Untergeschoß wärmegedämmt und verputzt . Übrige Hausfassade wird zweilagig mit mineralischen Putz versehen. Oberflächendeko hell gestrichen, teilweise farblich abgesetzt, teilweise mit Putzfaschienen. Farbliche Gestaltung in Abstimmung mit Stadt Laufenburg (siehe Modell)

3.1. Wärme- und Schallschutz

Der Wärmeschutznachweis erfolgt nach der geltenden Energiesparverordnung (EnEV). Schallschutz entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung und den Regeln der Technik.

3.2. Putzarbeiten

Mauerwerkswände in den Geschossen erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz. Beton- bzw. Gipswände werden gespachtelt wo erforderlich Kalkzementputz nach Erfordernissen z.B. in Bädern.

3.4. Fensteranlagen

Es kommen pflegeleichte und wartungsfreundliche Kunststofffenster, steggedämmt Isolierverglast zur Ausführung.
Die Fensterelemente bzw. Fenster-/Türelemente erhalten Lüftungsflügel nach Erfordernis (mind. einen Dreh-Kippflügel je Wohnraum) mit verdeckt liegendem Einhanddreh Griff, Kippbeschlag, in eloxierter Aluminiumsausführung.

Sämtliche Fenster sind wo technisch möglich mit elektrisch betriebenen Rollladen, integriert im Fensterelement ausgestattet (Vorbau Rollladenkästen). Die Steuerung auf-ab erfolgt am Fensterelement.)

3.5. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke auf massiven Brüstungen bestehen aus Aluminium mit Überstand und Tropfkante vor der Fassade. Innen Natursteinbänke DT. Jura, grau/gelb, gefasst und poliert.

3.6 Hauszugangstüren

Hauseingangselemente aus stabiler Metallkonstruktion hergestellt.
(Aluminiumprofile einbrennlackiert).
Einbruchschutz nach ET 1.
Türschließer und elektrischer Türöffner. Gegensprechanlage und Klingelanlage als Sammelanlagen einschließlich Briefkästen am Hauszugang.
Schließzylinder der Türen sind Bestandteil einer Zentralschließanlage. Stahlblechtüren nach Anforderungen des Brandschutzes in den Geschossen, Farben nach Wahl

4. Dächer

4.1. Tragende Konstruktion

Die tragenden Teile der Dächer bestehen aus einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion als Binderelemente nach Statik.

4.2 Terrassen und Dachterrassen

Terrassenabtrennungen als Holzkonstruktion nach Planung mit verzinkten Stahlrahmen. Stahlrahmen teilweise ausgelegt mit farbigen Faserzementplatten.

5. Innenausbau

5.1. Nichttragende Wände

Alle nicht tragenden Wände der Obergeschosse werden als massive Gipsdielenwände, alternativ Metallständerwände mit Beplankung als Gipskarton, ausgeführt.
Abstellräume im UG und DG als verzinkte Stahlgitterwände‘/ oder imprägnierte Holztrennwände.

5.2. Wohnungstüren

Stahlumfassungszargen lackiert mit Türblatt. Wohnungseingangstüren als Röhrenspan- oder Vollspanntür nach schallschutzrechtlichen Vorschriften. Die Türblattoberfläche ist furniert. Das Sicherheitsschloss (von außen nicht abschraubbar) in eloxierter Ausführung mit Profilzylinder der Schließanlage berücksichtigen den Einbruchschutz. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Schutzbeschlag und Türspion. Anforderungen an den Einbruchschutz nach ET 1 werden erfüllt.

Die Türen der Wohn-, Schlaf, und sonstigen Räume sind mit einem Buntbartschloss ausgestattet. Die Türblätter mit Naturholz furniert (Buche oder glw.), DD Lackiert.

Bad-/WC-Türen erhalten rot-weiß Anzeige. Die Türbeschläge sind mit eloxiertem Aluminiumdrücker und Rosettengarnituren versehen.

5.3 Fußböden

Die Fußböden der Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich.
In den Wohn- und Schlafräumen, Essplatz, Dielen und Fluren wird Parkett (Buche Fertigparkett) mit Naturholzsockel eingebaut Die Böden in Küchen bzw. Essküchen und Abstellräumen erhalten PVC- bzw. Linoleum Belag.
Die Fugen sind verschweißt, Sockel aus PVC‘/Linolbelag.

Eingangsbereich sowie geschlossene Treppenhäuser erhalten Fliesenbelag oder Naturstein inkl. Sockel.

5.4 Estricharbeiten

Im Kellergeschoss Estrich auf Trennlage. Im ausgebauten Keller und in den aufgehenden Geschossen schwimmender Estrich. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzerfordernissen. Im ausgebauten Kellergeschoss Dampfsperre auf der Bodenplatte einschl. Feuchtigkeitssperre.

5.5 Fliesenarbeiten

In den Bädern / WC´s werden keramische Wandfliesen ca. 15/15 oder 15/20 cm raumhoch gefliest, eingebaut. Die Böden der vorgenannten Räume werden mit Mittelmosaik 10x10 cm bzw. den gleichen Fliesen wie die Wände nach Plan belegt. In den Küchen ist im Bereich von Spüle und Herd ein 60 cm hoher, durchgehender Fliesenspiegel vorgesehen. Der Erwerber kann zwischen verschiedenen Fliesen- und Farbkonzepten, die der Verkäufer in Zusammenarbeit mit dem Architekten vorbereitet, wählen.

5.7. Schlosserarbeiten

Stahltüren entsprechend den Vorschriften des Brandschutzes im UG. Geländer für Treppen, Terrassen usw. sind aus einer Schlossermäßigen Stahlkonstruktion hergestellt. Im Innenbereich erhalten sie einen Korrosionsschutz und Lackierung, im Außenbereich eine Feuerverzinkung. Kellerfenster, zum Teil hinter Kunststoff- oder Betonlichtschächten, als Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung im Kittfalz sowie Mäusegitter.

5.8 Oberflächenbehandlung / Anstriche

Decke und Wände werden wo erforderlich mit einem Wisch und Waschfesten Anstrich mit Dispersion, Latexfarben je nach Erfordernis versehen. Die Putzoberflächen im Treppenhaus und Allgemeinfluren und Räumen erhalten eine Glasfasertapete oder Strukturierter Feinputz, feinkörnig, weiß eingefärbt/gestrichen.
Alle Wände und Decken innerhalb einer Wohnung werden mit einer Raufasertapete tapeziert und vollflächig, satt weiß gestrichen.
Stahlumfassungszargen und Stahlteile werden Grundiert und endlackiert, satt deckend. Farbe nach RAL.

5.9 Treppenhäuser

Beläge in den Treppenhäusern aus farbigen Betonwerksteinplatten oder Naturstein nach Musterwahl. Sockelleisten aus jeweils passendem Material. Die Eingangsbereiche im EG werden mit Sauberlaufzonen, z. B. eingefärbten Kokosmatten oder Reinstreifer, ausgestattet. Podest- und Laufuntersichten/Wangen erhalten einen wischfesten farblichen Anstrich;

6. Haustechnische Anlagen

Allgemein

Die Ausführung der haustechnischen Anlagen erfolgt nach den Planungsvorschlägen und Berechnungen des Fachingenieurs. Die Versorgungsleitungen für Heizung, Wasser, Elektro, Telefon und Antenne werden in die Hausanschlussräume geführt und gemäß den nachstehenden Beschreibungen verteilt. Die Gebäude sind an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen.

6.1. Heizungsinstallation/ Warmwasserbereitung

Umweltfreundliche Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturabhängige Regelung und Nachtabsenkung. Zusätzlich kann jeder Heizkörper über ein Thermostatventil separat geregelt werden. Als Heizkörper kommen Platten oder Röhrenradiatoren zur Ausführung.

Die Wärmeverbrauchsmessung erfolgt mit entsprechenden Messeinrichtungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form. Warmwasserleitungen erhalten eine Zirkulation mit Umwälzpumpe. Jede Wohnung erhält einen Zwischenzähler mit Absperrung für Kalt- und Warmwasser. Entfernt liegende Zapfstellen werden über Stichleitungen verzogen.

6.2 Lüftungsinstallation

Alle innen liegenden Nasszellen oder Küchen sind mechanisch entlüftet.

6.3. Elektroinstallation

Die Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens. Jede Seniorenwohnung wird separat gezählt. Im übrigen wird der komplette Allgemeinbereich einschließlich der Außenanlagen etc. gemeinsam gezählt.

Die Energieversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Sämtliche Leitungen werden nach geltenden Vorschriften unter Putz verlegt (Untergeschosse erhalten Aufputzinstallation). Für Schalter und Steckdosen wird ein weißes Flächenprogramm installiert. In den Untergeschossen ist eine hellgraue Aufputzinstallation vorgesehen. Die Räume sind wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer / Essplatz
1-2 Brennstellen (je nach Grundriss)
3-7 Steckdosen (je nach Grundriss)
1 Fernseh-/Rundfunkanschlussdose
1 Terrassen Außenleuchtenanschluss und Steckdose, Schaltbar.

Schlafzimmer
1 Brennstelle
3 Steckdosen (je nach Grundriss)
1 Telefonanschlußdose
1 Fernseh-/Rundfunkanschlussdose

Diele
1-2 Brennstellen (je nach Grundriss)
1-2 Steckdosen (je nach Grundriss)
1 Telefonleerdose

Bad/WC
2 Brennstellen (Wand/Decke)
1-2 Steckdosen (je nach Grundriss)

Küche
1 Brennstelle
3 Steckdosen
1 Anschluss Elektroherd
1 Steckdose Spülmaschine
1 Steckdose Kühlschrank
1 Waschmaschinenanschluss wo möglich (ansonsten Münzautomaten im Wasch– und Trockenraum) im DG

Telefoninstallation
Leerrohre in die Diele/Flur, Schlafzimmer und Wohnzimmer geführt, endend in einer Telefonleerdose.

Antennenanschluss
Anschluss für Breitbandkabel, für Fernseher und Rundfunk. Falls Breitbandkabel nicht verfügbar ist, so wird eine zentrale Antenne montiert.

Sprechanlage
Haussprechanlage mit Rufeinrichtung in jeder Wohnung, Sprechstelle in der Nähe der Wohnungseingangstüre samt Türöffner für Haustüre. Die Klingeltableaus an den Hauseingängen sind mit Gegensprecheinrichtungen ausgestattet.

Notrufanlage
Notrufmöglichkeit zum Empfang im Pflegeheim im Bad und Schlafzimmer.

Kellerbeleuchtung
Für die Kellerräume sind Brennstellen mittels installierten Schiffsarmaturen vorgesehen.
Technikflächen sowie Trockenräume werden mit Leuchtstoffröhren ausgestattet. Die einzelnen Abstellräume erhalten je 1 Deckenauslass und eine Steckdose.

Allgemeinbeleuchtung
Treppenhäuser und Flure sind mit Aufbaubeleuchtungskörpern ausgestattet, die über Taster und Zeitrelais gesteuert werden.

6.4 Sanitärinstallation

Küche

In den Küchen sind Anschlüsse für eine Küchenspüle und Spülmaschine vorgesehen.

Bad/WC-Einrichtung

Ausstattung gemäß Einrichtung im Grundriss. Alle Objekte aus weißem Qualitätsporzellan. Wandhängendes Tiefspül WC mit stabilem weißem Kunststoffsitz und Deckel, Einbauspülkasten und Papierrollenhalter. Alle Armaturen geräuscharm, verchromt in DIN-Qualität. Duschbereich mit Haltegriffen in barrierefreier Ausführung nach DIN 18025, Teil 2. Im Bereich der Waschtische werden Spiegel und Handtuchhalter angeordnet. Vorbereitung für Klappsitzbefestigung.

6.4 Aufzüge

Selbstfahreraufzug, Rollstuhlfahrergeeignet, mit 90 cm breiten Kabinentüren. Die Steuerung erfolgt über Sammelsteuerung. Die Innentasten sind behindertengerecht nach DIN 18025 Teil 2.
Kabinenboden mit PVC Belag ausgelegt.

7. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß Grünordnungsplan angelegt. Wege sind durch Betonsteinplatten, Pflasterung bzw. Schwarzdecke nach Planung befestigt.

Bepflanzung:
Raseneinsaat und Büsche in Absprache mit der Stadt Laufenburg.

Sämtliche Fassadenanschlüsse an begrünte Flächen erhalten einen Grobkiesstreifen als Sickerhilfe und Spritzschutz wo möglich.

8. Planungsänderungen

Änderungen in der Planung bei den vorgesehenen Materialien und den Baustoffen bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige oder bessere Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.
Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Bei Alternativen, „oder“ – und „bzw.“ – Positionen liegt die Entscheidung beim Verkäufer. Jede Wohnung erhält eine Grundreinigung vor Übergabe.

Eine Feinreinigung durch den Käufer vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht. Bei Übergabe der Wohnung erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung durch den Verkäufer und Erwerber mit Anfertigung eines Übergabeprotokolls. Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen unabhängigen Sachbearbeiter abgenommen.
Der Einzug ist nach der Übergabe und behördlicher Abnahme möglich. Sonderwünsche können grundsätzlich realisiert werden, sofern behördliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen und Dritte dadurch nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden.
In jedem Fall sind hierüber schriftliche Vereinbarungen zu treffen, aus denen eine eventuell abweichende Kosten- und / oder Terminsituation hervorgeht.

8.2. Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers sind selbstverständlich möglich, sofern dies die statische Konstruktion, das architektonische Gesamtbild, den Bautenstand oder die geordnete Baudurchführung zulassen. Zur Koordinierung eines reibungslosen Bauablaufs sind diese frühzeitig und schriftlich mitzuteilen; sie bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Architekten. Die Kosten eventueller Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Handwerkern zu verrechnen. Der Käufer übernimmt die Haftung für seine Sonderwünsche selbst.

8.3 Allgemeines

Sollten zwischen dieser Baubeschreibung und den Verkaufsplänen Differenzen bestehen, so sind die Werkpläne des Architekten im Maßstab 1:50 maßgebend. Änderungen in der Ausführung welche keine Wertminderung bedeuten, oder die aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Dasselbe gilt bei Lieferschwierigkeiten von Baustoffen, die den termingerechten Bauablauf verhindern. Abweichungen im Farbton, der Struktur der Maserung oder des Plattenbrandes sind bei Naturprodukten, wie Holz, Naturstein, möglich, bedeuten aber deshalb keine Qualitätsminderung. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, so ist die tatsächliche Bauausführung, soweit sie vorhanden ist, Vertragsgegenstand.

Die Baustelle wird bis zum Verkauf der letzten Wohnung bzw. bis zur Bezugsfertigkeit durch ein Bauschild gekennzeichnet. Jedes Betreten der Baustelle erfolgt durch den Erwerber oder Dritte auf eigene Gefahr. Bis zur restlosen Bezahlung und Übergabe des Vertragsgegenstandes behält sich die Verkäuferin das Hausrecht vor.
Der Übergabetermin wird nach Vereinbarung festgelegt, kann jedoch durch schlechte Witterung in den Wintermonaten beeinträchtigt werden.

<u>Wichtiger Hinweis</u>

Der vorliegende Prospekt mit den darin enthaltenen Angaben dient der allgemeinen Information über das Bauvorhaben in Laufenburg — Betreutes Wohnen.
Verbindlich sind nur der Kaufvertrag und die Original-Baupläne sowie die Baubeschreibung.
Die Pläne sind zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es erforderlich, dass die Maße direkt am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten genommen werden.
Gemäß DIN wird unter dem Estrich eine „weiche“ Trittschalldämmung verlegt, um einen für das Wohlbefinden für die Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte sowie Fugen zwischen Wand und Bodenfließen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).
Spezielle Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege in turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf Metall- und Holzteilen, der Außenfassade sowie für alle mechanisch beweglichen Teile wie Türen- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizungsanlage, Aufzugsanlagen, Automatiktüren usw. Diese notwendigen Wartungs- und Pflegearbeiten obliegen ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe bei den Eigentümern, so dass für die v.g. Anlagen Wartungsverträge abgeschlossen werden müssen.

Stand: Juni 2007