

Türmchengebäude

Wohnen mit Geschichte

1. Bauabschnitt



Vor Anker in
Emden





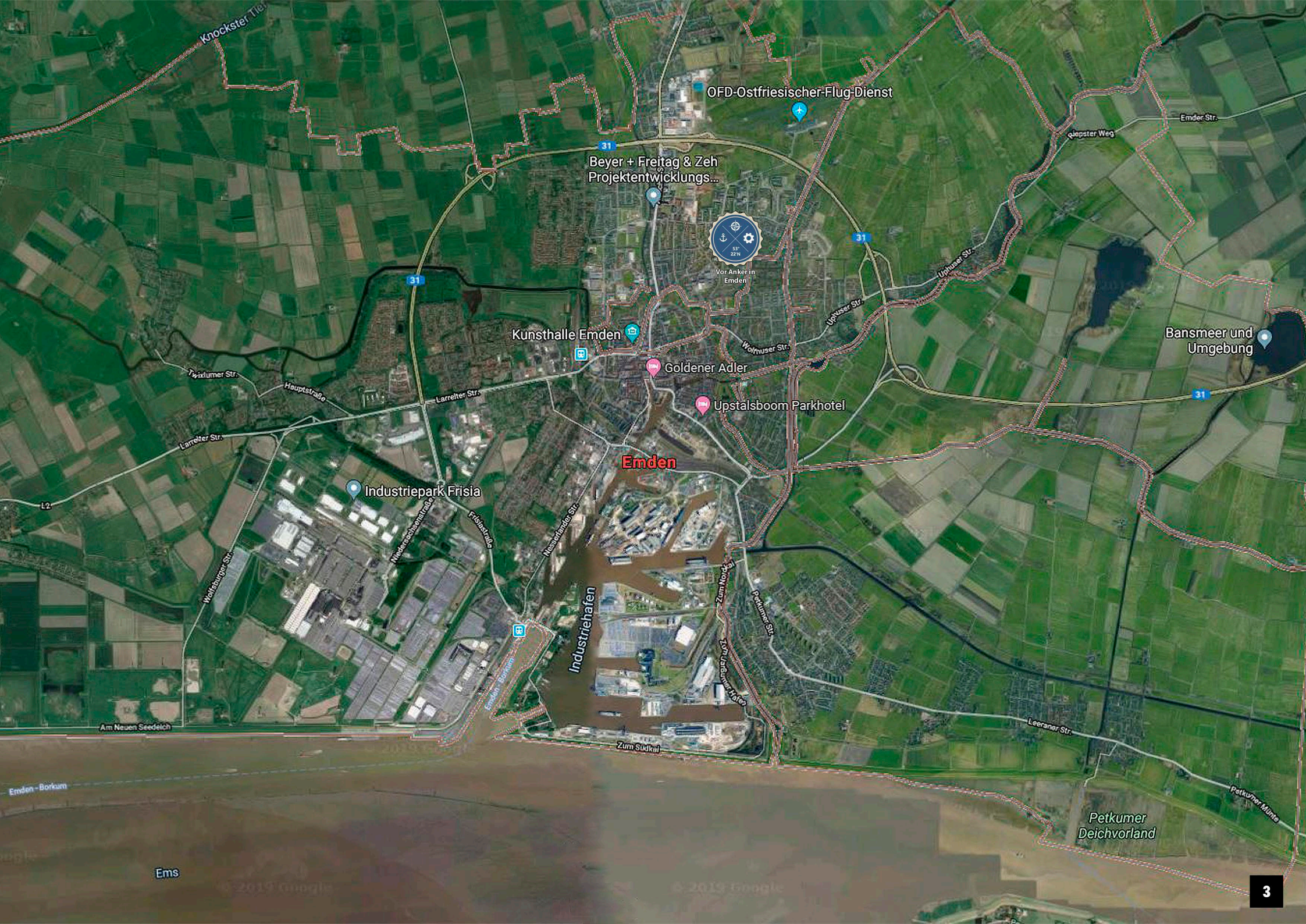
Willkommen in Emden

Starke Wirtschaftskraft und Nordsee flair



Emden ist mit 50.000 Einwohnern die größte Stadt Ostfrieslands und Hochschulstadt mit 6.000 Studenten. Mit vielen norddeutschen historischen Gebäuden und mit insgesamt 150 km langen Krachten und Kanälen wird Emden liebevoll als Klein-Venedig Ostfrieslands bezeichnet. Im Fremdenverkehr diente Emden immer schon als Sprungbrett zu den Nordsee-Inseln, Borkum, Juist usw.

In den letzten Jahren erlebt Emden enorme Steigerungsraten bei Hotelübernachtungen. Hinzu kommen die vielen Tagestouristen, die gerade bei schlechtem Wetter die vielen Einkaufsmöglichkeiten und die reiche Kultur der Stadt nutzen.



Knockster Tief

OFD-Ostfriesischer-Flug-Dienst

Beyer + Freitag & Zeh
Projektentwicklungs...



Vor Anker in
Emden

Kunsthalle Emden

Goldener Adler

Upstalsboom Parkhotel

Bansmeer und
Umgebung

Emden

Industriepark Frisia

Industrie-
hafen

Ems

© 2019 Google

© 2019 Google



Vor Anker in
Emden

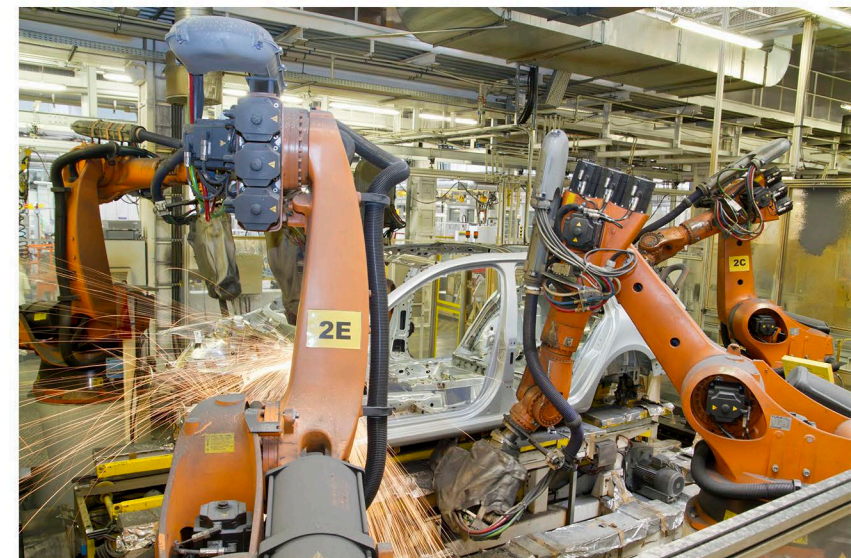




Leistungsfähiger Industriestandort

Die Wirtschaftskraft in Emden liegt dank der Industriebetriebe deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Emden weist einen deutlichen Einpendler-Überschuss auf. Von den 26.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Emden pendeln 15.600 ein. Die Wirtschaft in der Stadt Emden in Ostfriesland ist seit Jahrhunderten geprägt vom Seehafen, der der drittgrößte Autoverladehafen Europas ist.

Dieser war im 20. Jahrhundert auch Basis für Industrieansiedlungen wie bsp. den Nordseewerken (1903) und dem Volkswagenwerk Emden (1965). Zu den Zulieferern gehören Brose, Peguform und viele weitere. Neben den großen Industriebetrieben zeichnet sich die Wirtschaftsstruktur durch mittelständische Firmen u.a. aus den Bereichen der Windkraft sowie Erdgas und Öl aus.



Aus der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne Emden entsteht nach aufwändigen Sanierungsarbeiten ein absolut einmaliges Wohnquartier. Fast alle Gebäude auf dem Gelände wurden schon aufwendig modernisiert, bis auf das denkmalgeschützte Offiziersquartier, welches von den Emdern liebevoll in Türmchengebäude umbenannt wurde, verkehrsgünstig aber ruhig, ideal gelegen am Stadteingang von Emden.

Türmchengebäude



Historisches Türmchengebäude

Wo jeder Stein Geschichte atmet



Luftbild des unsanierten Bestands

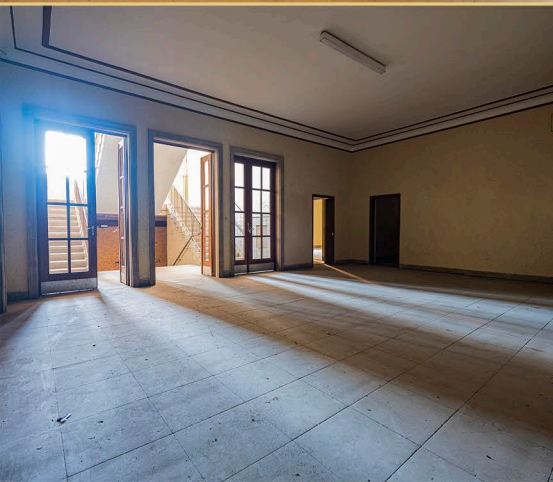
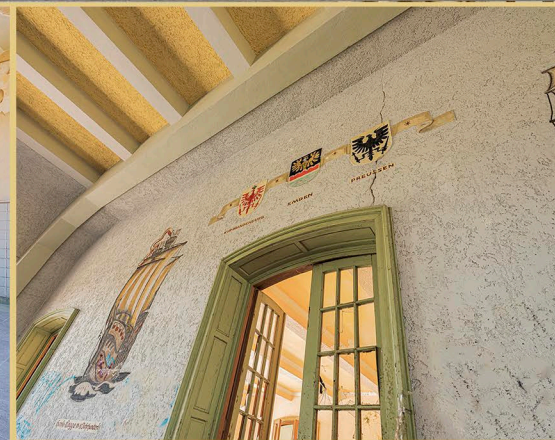
Die Entwicklung von Emden ist eng mit der Militärgeschichte verknüpft. Ein Zeugnis dieser Vergangenheit ist die Karl-von-Müller-Kaserne.



Quartier der Vergangenheit

Die Karl-von-Müller-Kaserne wurde 1938 errichtet. Repräsentative Fassaden, hohe Geschosse, historische Feinheiten wie z.B. der Turm und der Offiziersspeisesaal erinnern beinahe an ein Schloss. Großzügige Treppenhäuser, große Fenster und viel Licht empfangen den Besucher im Inneren.





Modernisierte Tradition



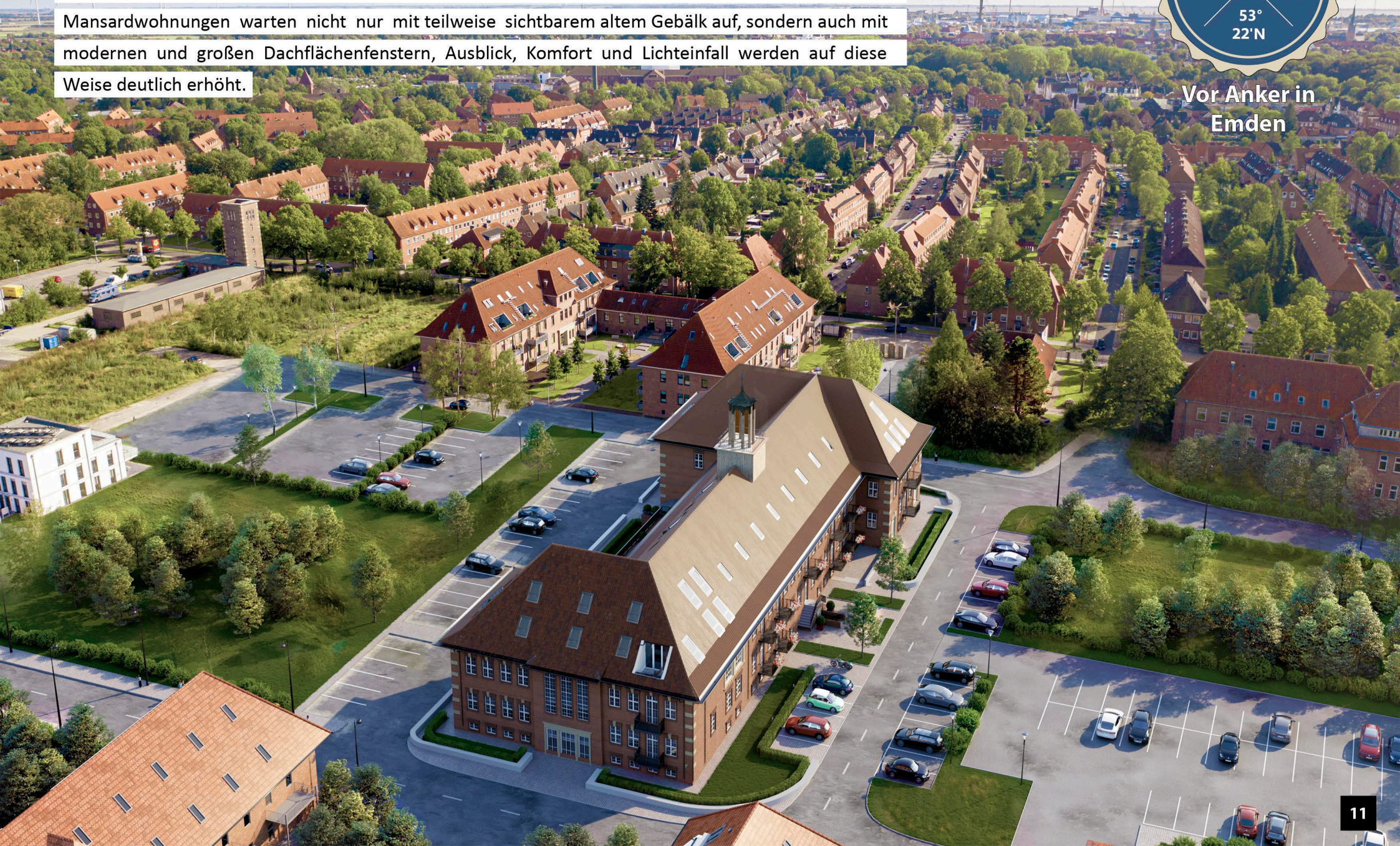
Das Türmchengebäude ist eine Kombination aus dem Flair vergangener Zeiten und den Annehmlichkeiten einer modernen Sanierung. Wie in einem New Yorker Loft sorgen hohe Decken und außergewöhnlich große Fenster für lichtdurchflutete Räume, die durch Ihre großzügige Gestaltung beindrucken. Eine Fußbodenheizung bietet besonderen Komfort.

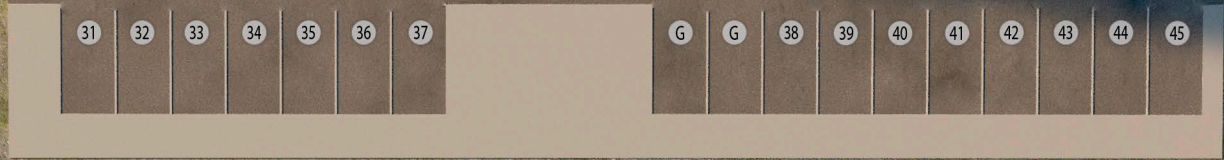


Hier entstehen einzigartige loftartige Wohnungen mit atemberaubenden Wohngefühl. Von außen bleibt der denkmalgeschützte Bau weitgehend unverändert. Es werden großzügige Balkone angebracht. Auf der Rückseite werden die Erdgeschosswohnungen mit großen Terrassen ausgestattet. Einige der Mansardwohnungen warten nicht nur mit teilweise sichtbarem altem Gebälk auf, sondern auch mit modernen und großen Dachflächenfenstern, Ausblick, Komfort und Lichteinfall werden auf diese Weise deutlich erhöht.



Vor Anker in
Emden





Eine nachhaltige Investition

Ihr Beitrag zum Bewahren eines Kulturdenkmals



Ihr neues Zuhause ist gleich in doppelter Hinsicht ein Vorbild an Nachhaltigkeit. Zum einen werden für umgenutzte und sanierte Altbauten keine neuen Landflächen versiegelt, keine neuen Straßen gebaut und kaum neue Ressourcen verbraucht. Zum anderen sorgen Sanierung und Investition dafür, dass mit dem Türmchengebäude ein bedeutendes Baudenkmal nicht nur erhalten bleibt, sondern aufgewertet und zu neuem Leben erweckt wird.

Architektur im Einklang mit der Umgebung

Wohnungsübersicht

WHG 8 | 2-Zimmer | EG | 130,79 m²

WHG 9 | 2-Zimmer | EG | 60,97 m²

WHG 10 | 3-Zimmer | EG | 108,21 m²

WHG 11 | 2-Zimmer | EG | 73,79 m²

WHG 12 | 3-Zimmer | EG | 99,28 m²

WHG 13 | 2-Zimmer | EG | 71,61 m²

WHG 14 | 2-Zimmer | EG | 71,11 m²

WHG 23 | 2-Zimmer | OG | 107,25 m²

WHG 24 | 2-Zimmer | OG | 109,91 m²

WHG 25 | 3-Zimmer | OG | 104,17 m²

WHG 26 | 2-Zimmer | OG | 55,46 m²

WHG 27 | 2-Zimmer | OG | 77,10 m²

WHG 28 | 3-Zimmer | OG | 103,37 m²

WHG 29 | 2-Zimmer | OG | 73,53 m²

WHG 30 | 2-Zimmer | OG | 67,97 m²

WHG 37 | 2-Zimmer | DG | 86,43 m²

WHG 38 | 2-Zimmer | DG | 72,31 m²

WHG 39 | 2-Zimmer | DG | 64,78 m²

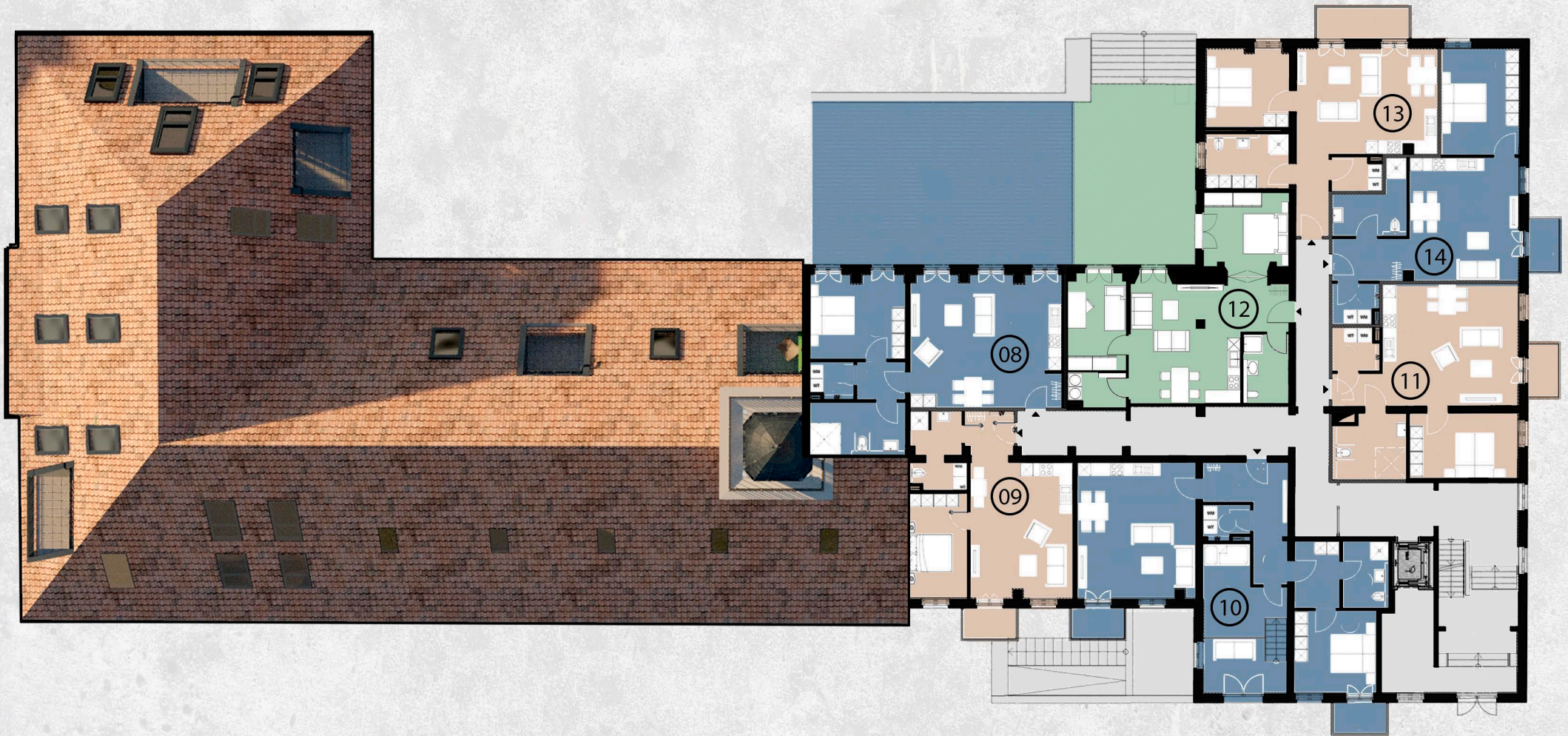
WHG 40 | 2-Zimmer | DG | 60,77 m²

WHG 41 | 3-Zimmer | DG | 92,13 m²

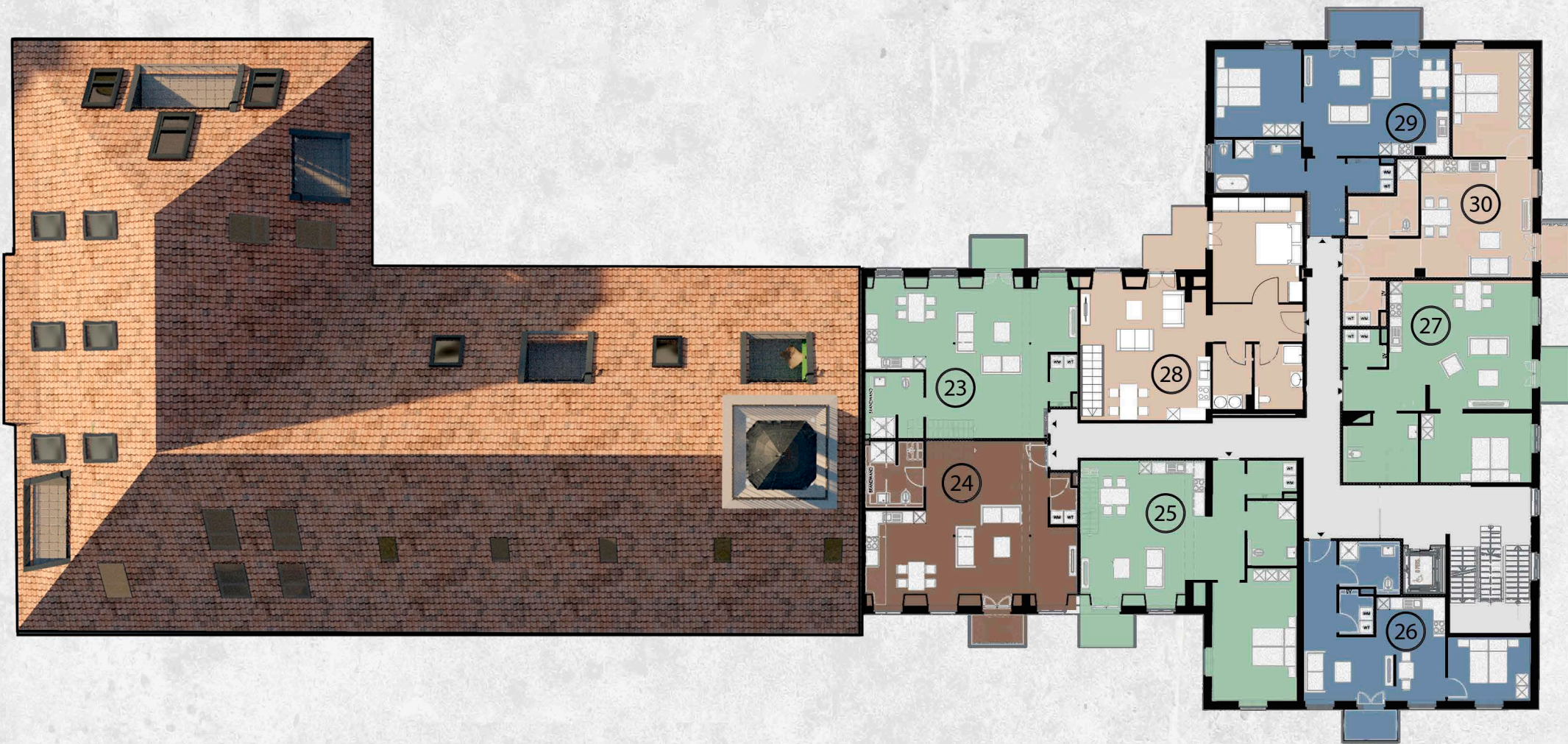
WHG 44 | 3-Zimmer | 2.DG | 93,65 m²

WHG 45 | 2-Zimmer | 2.DG | 58,36 m²

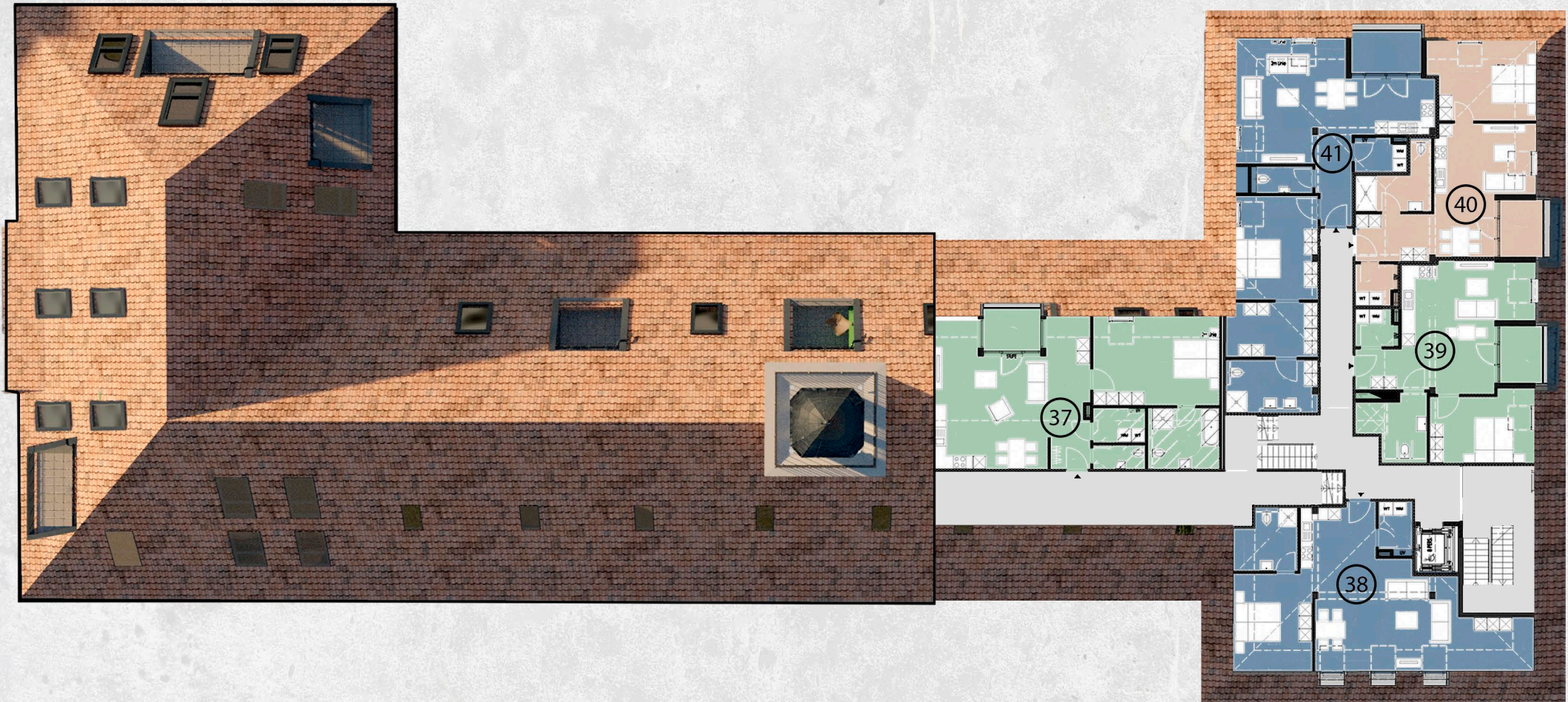
GARTENGESCHOSS



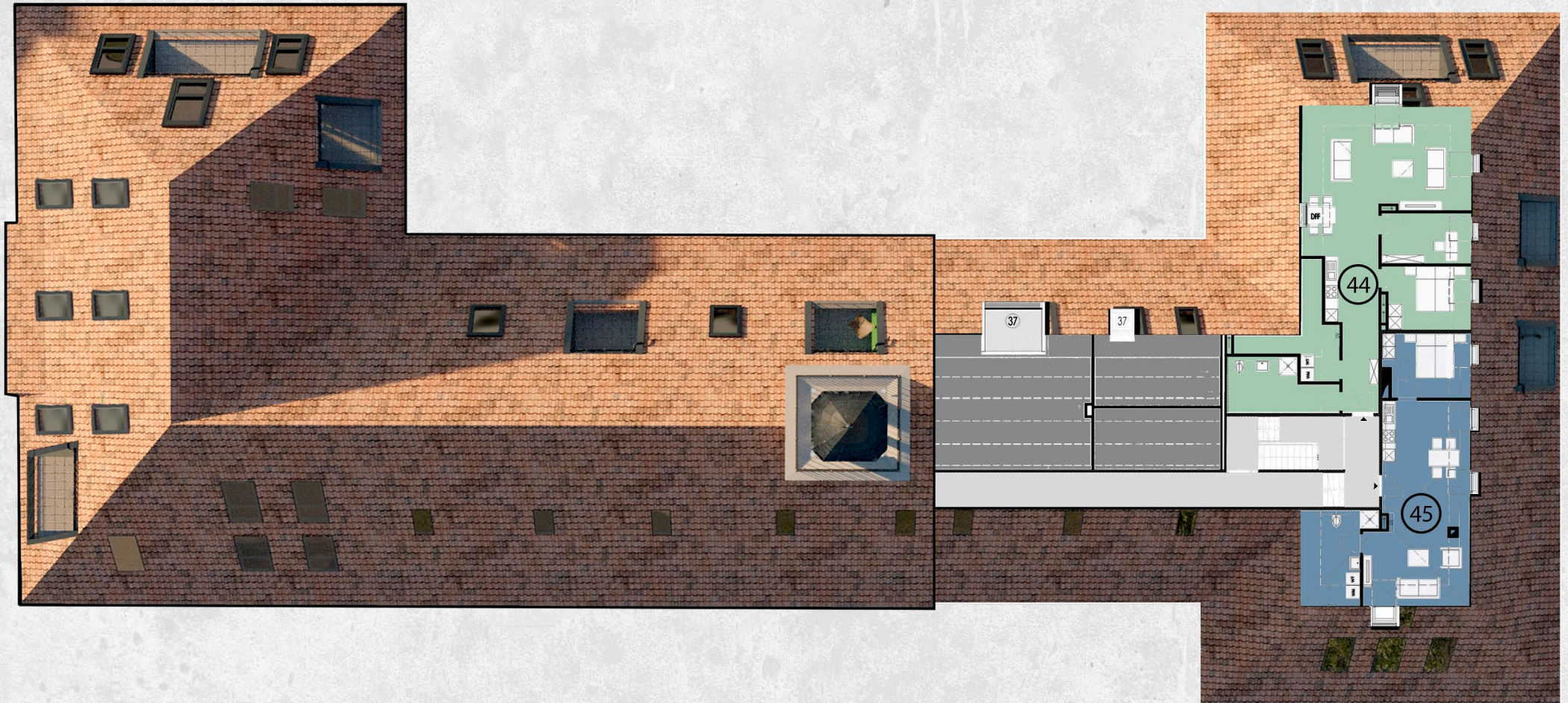
OBERGESCHOSS



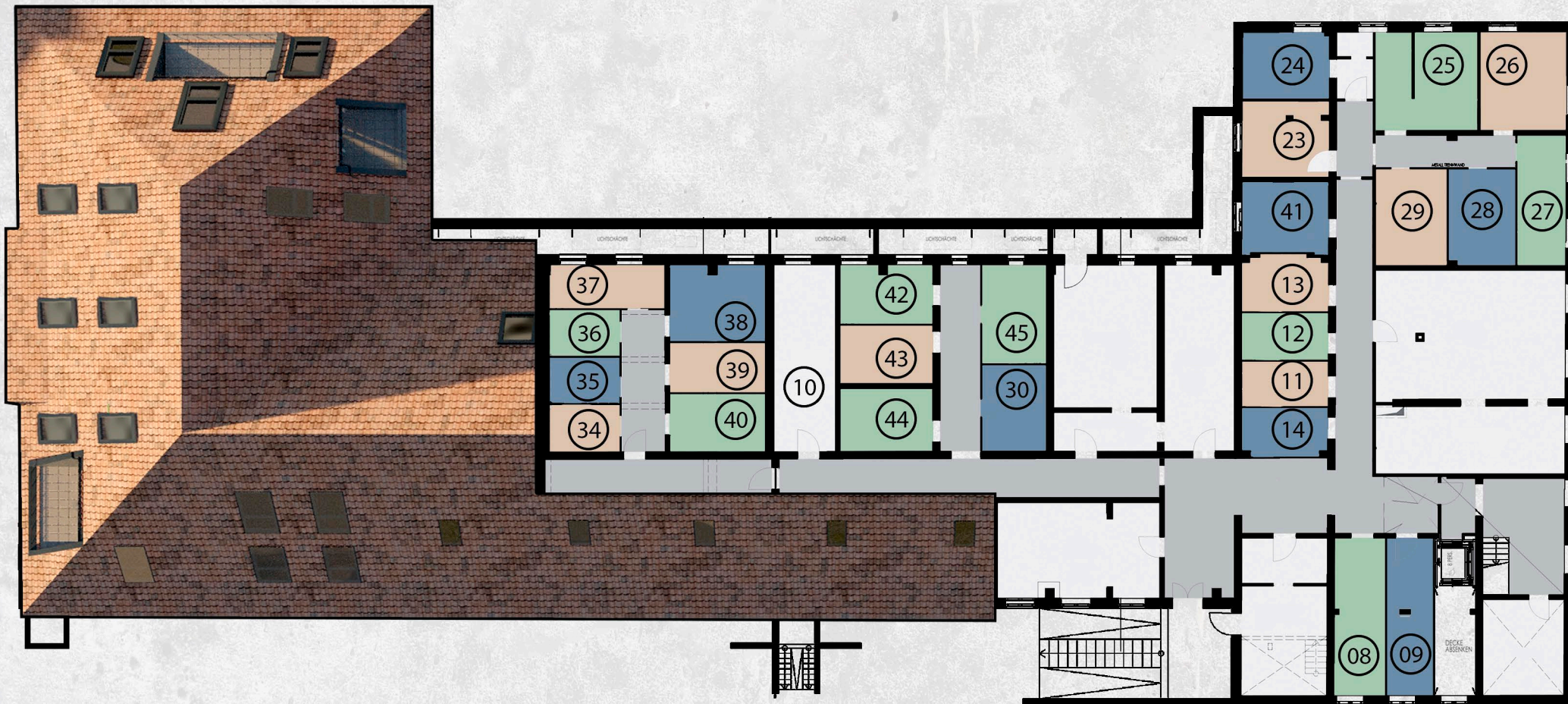
DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS

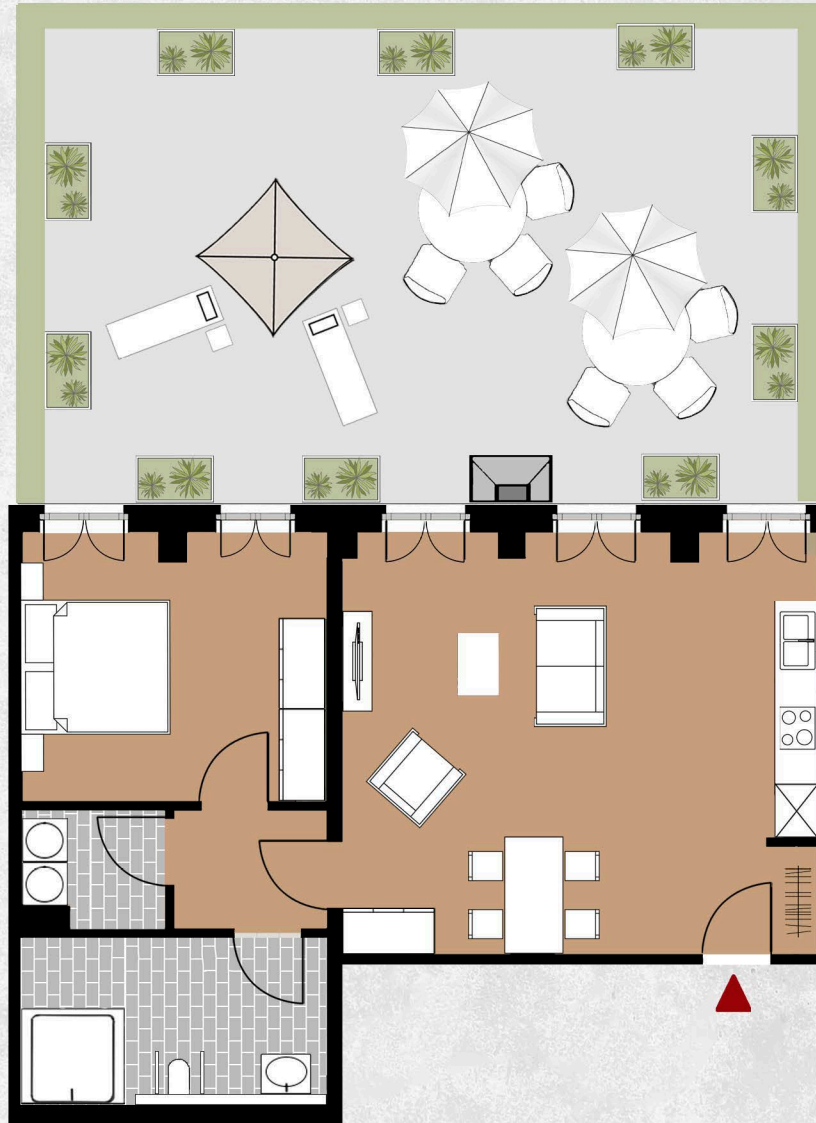


KELLERGECHOSS



Gartengeschoss





Gartengeschoß

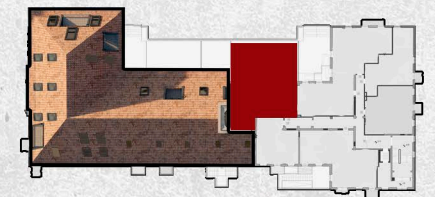
Whg 8

2-Zimmer-Wohnung

Behindertengerecht

Flur	4,14 m ²
Wohnen/Kochen	45,76 m ²
Schlafen	18,75 m ²
Abstellraum	3,34 m ²
Bad	11,57 m ²
Terrasse (50%)	47,23 m ²

Gesamt 130,79 m²



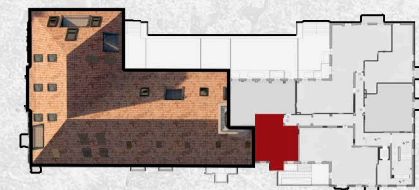
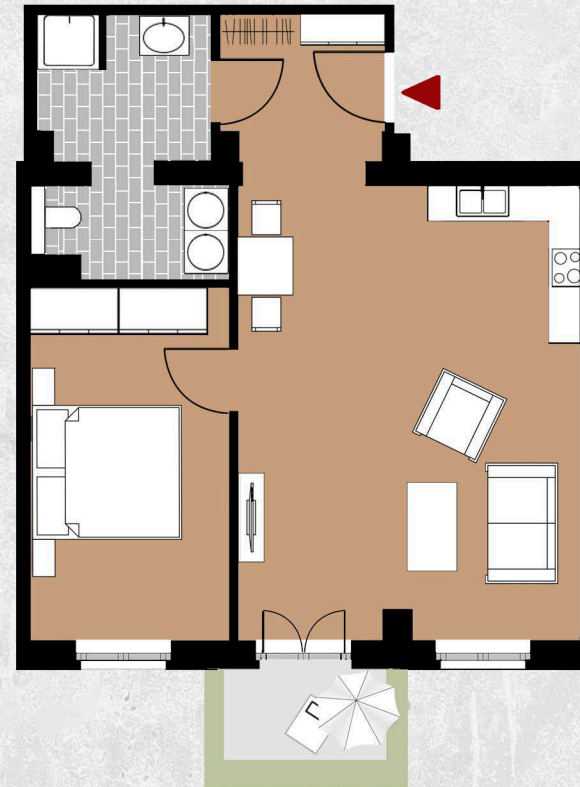
Gartengeschoss

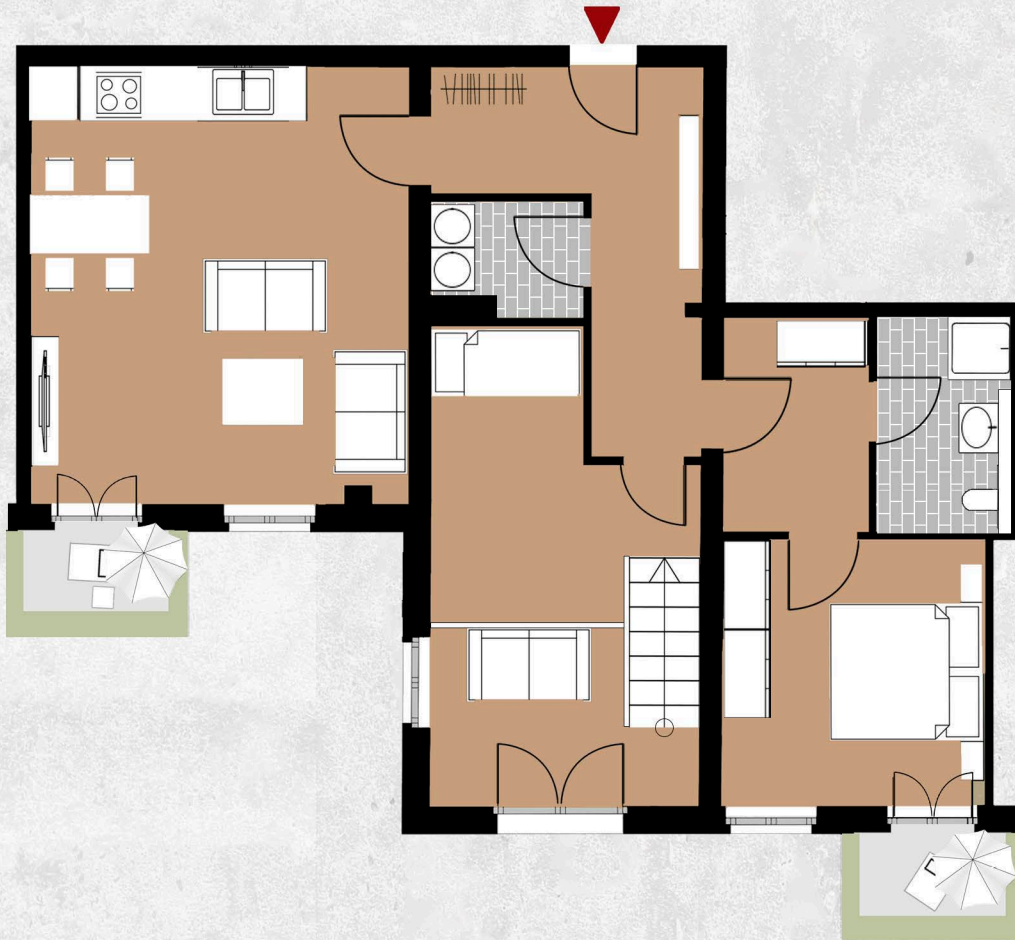
Whg 9

2-Zimmer-Wohnung

Flur	5,17 m ²
Wohnen	24,02 m ²
Schlafen	13,89 m ²
Kochen	7,46 m ²
Bad	8,54 m ²
Balkon(50%)	1,89 m ²

Gesamt 60,97 m²



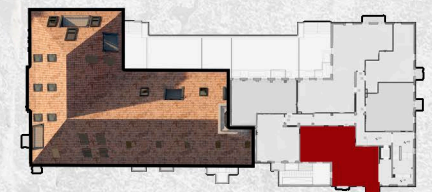


Whg 10

3-Zimmer-Wohnung

Flur	20,78 m ²
Gast	22,28 m ²
Wohnen/Kochen	35,50 m ²
Schlafen	15,58 m ²
Abstellraum	3,28 m ²
Bad	7,00 m ²
Balkon(50%)	3,79 m ²

Gesamt 108,21 m²



Gartengeschoss

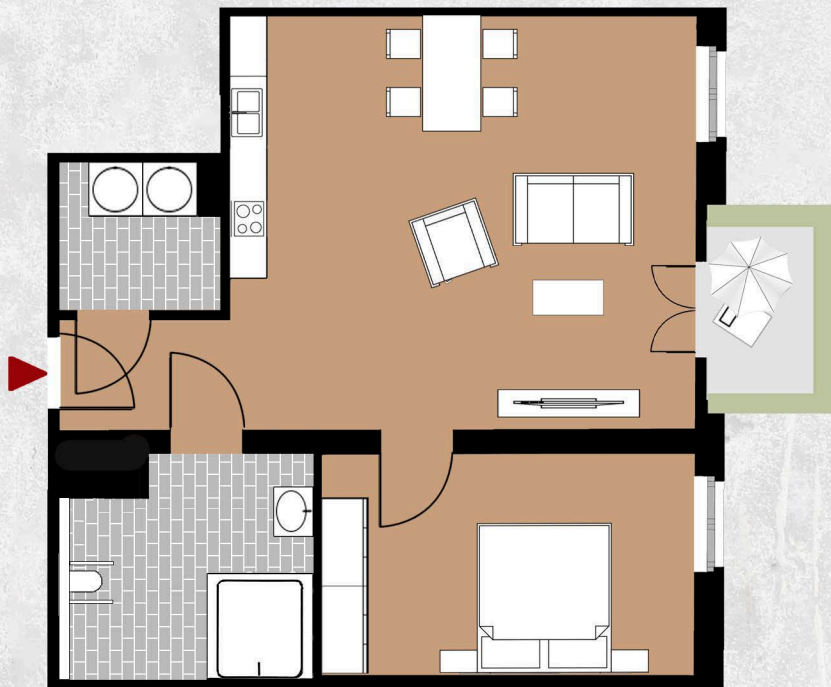
Whg 11

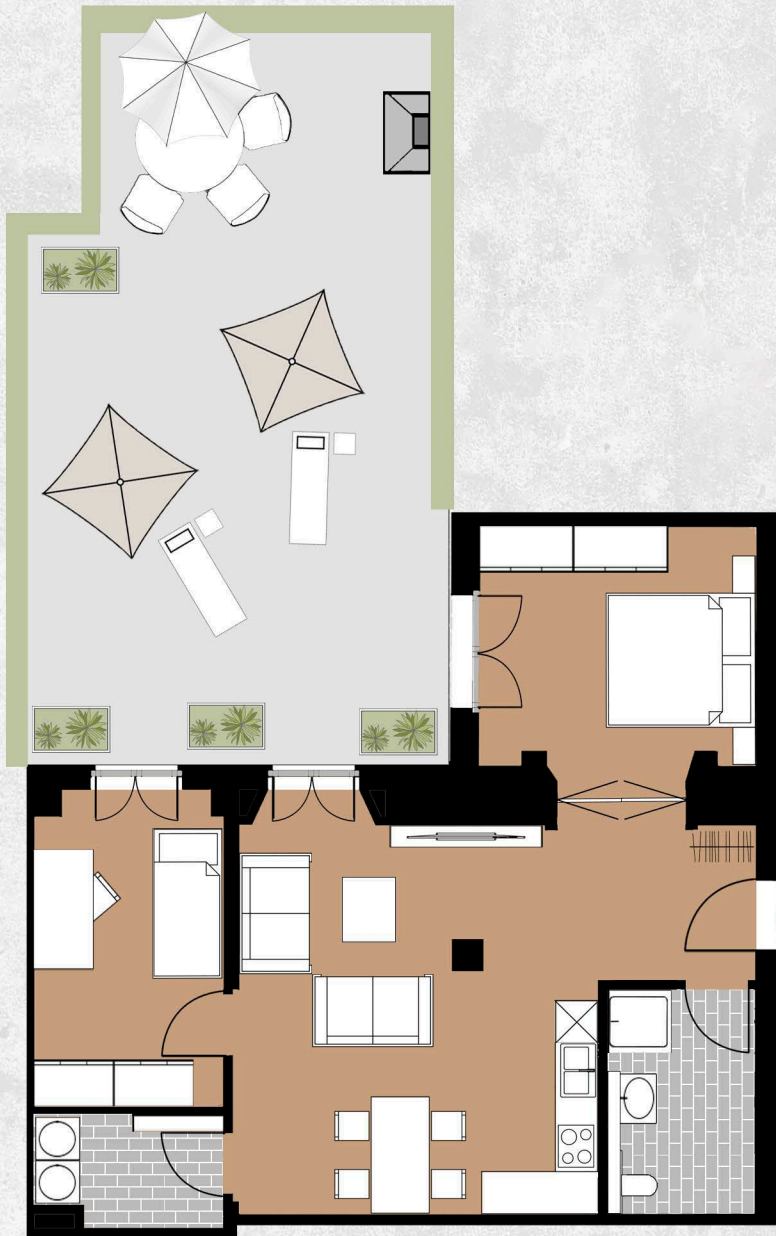
2-Zimmer-Wohnung

Behindertengerecht

Flur	3,70 m ²
Wohnen/Kochen	37,57 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Abstellraum	4,38 m ²
Bad	10,41 m ²
Balkon(50%)	1,81 m ²

Gesamt 73,79 m²



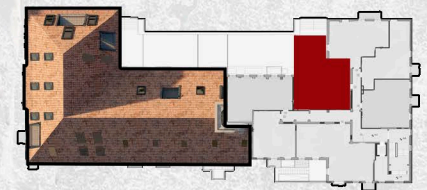


Whg 12

3-Zimmer-Wohnung

Flur	6,50 m ²
Wohnen/Kochen	29,23 m ²
Arbeiten	12,57 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Abstellraum	3,99 m ²
Bad	7,05 m ²
Terrasse (50%)	24,85 m ²

Gesamt 99,28 m²



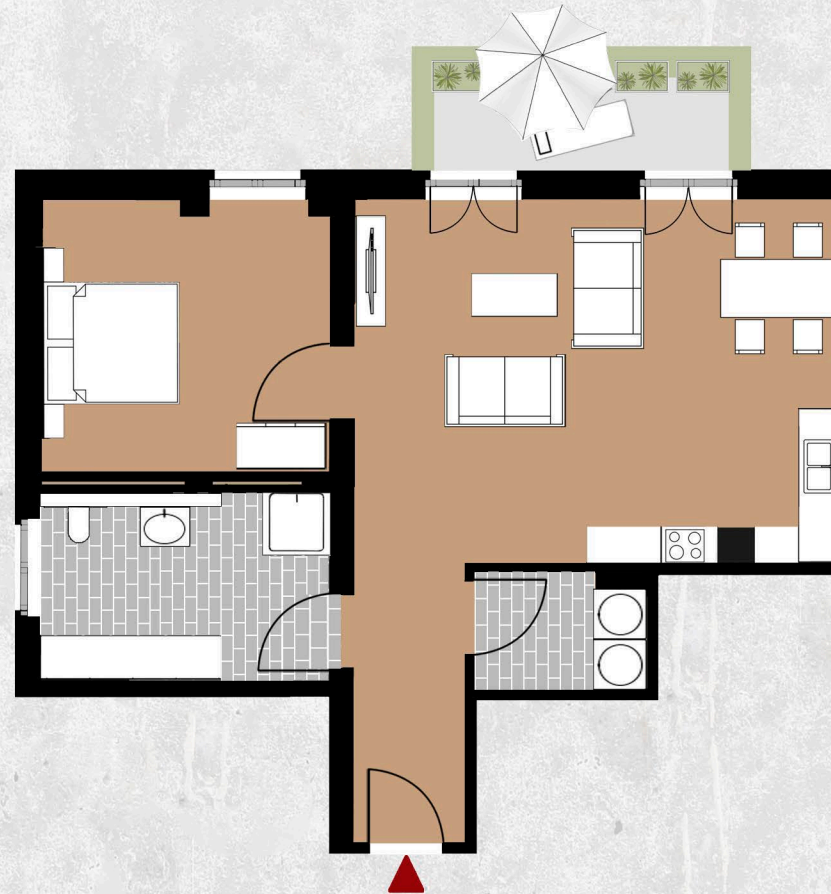
Gartengeschoss

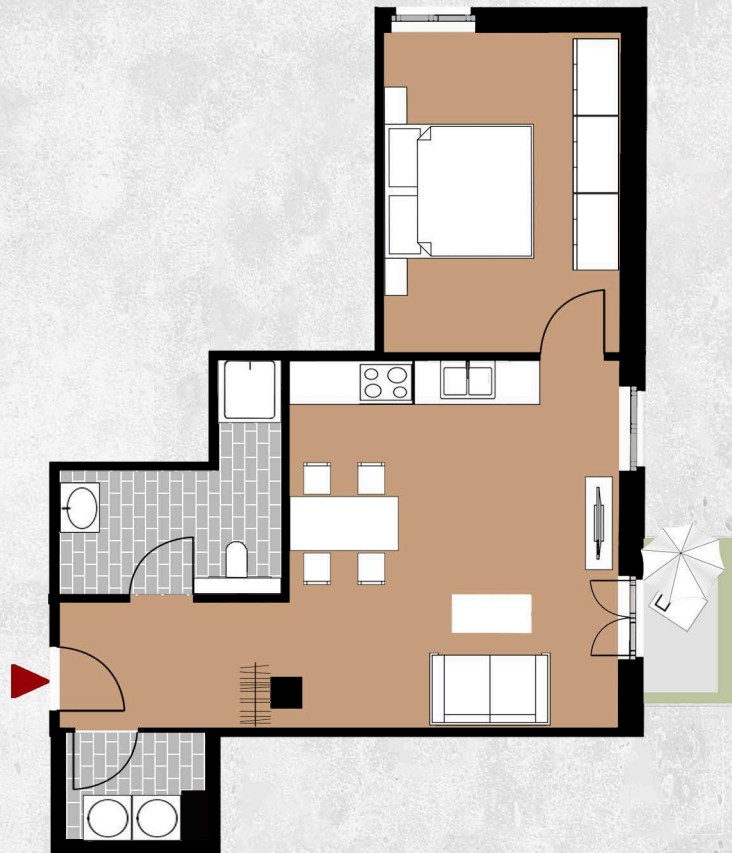
Whg 13

2-Zimmer-Wohnung

Flur	6,03 m ²
Wohnen	26,83 m ²
Schlafen	14,50 m ²
Kochen	7,09 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Bad	10,29 m ²
Balkon (50%)	3,18 m ²

Gesamt 71,61 m²





Whg 14

2-Zimmer-Wohnung

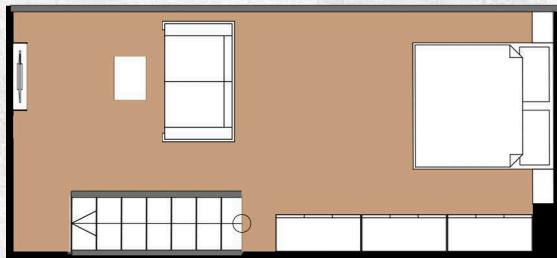
Flur	7,17 m ²
Wohnen	25,48 m ²
Kochen	5,11 m ²
Schlafen	18,72 m ²
Abstellraum	4,05 m ²
Bad	8,76 m ²
Balkon (50%)	1,82 m ²

Gesamt 71,11 m²



Obergeschoss





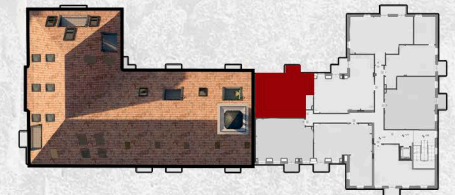
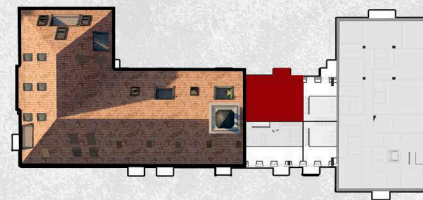
Obergeschoss

Whg 23

2-Zimmer-Wohnung

Schlafen (Empore)	38,85 m ²
Wohnen	44,63 m ²
Kochen	11,63 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
Bad	7,62 m ²
Balkon (50%)	1,82 m ²

Gesamt	107,25 m ²
--------	-----------------------



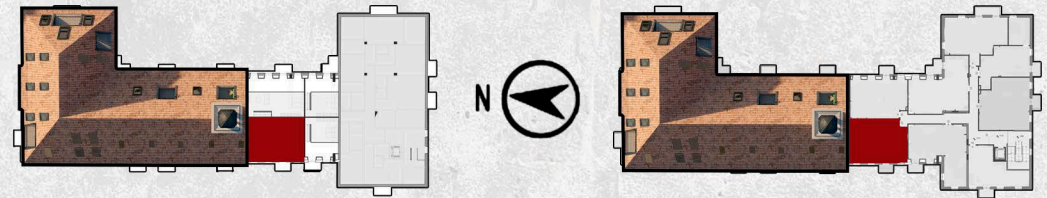
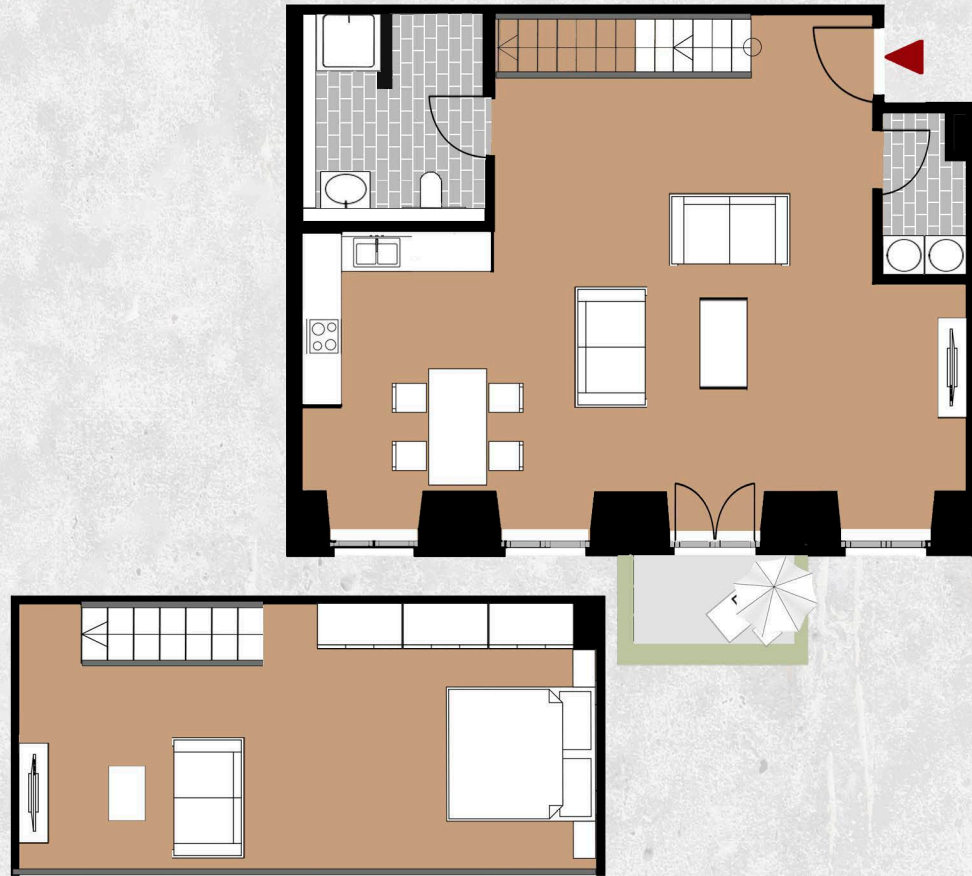
Obergeschoss

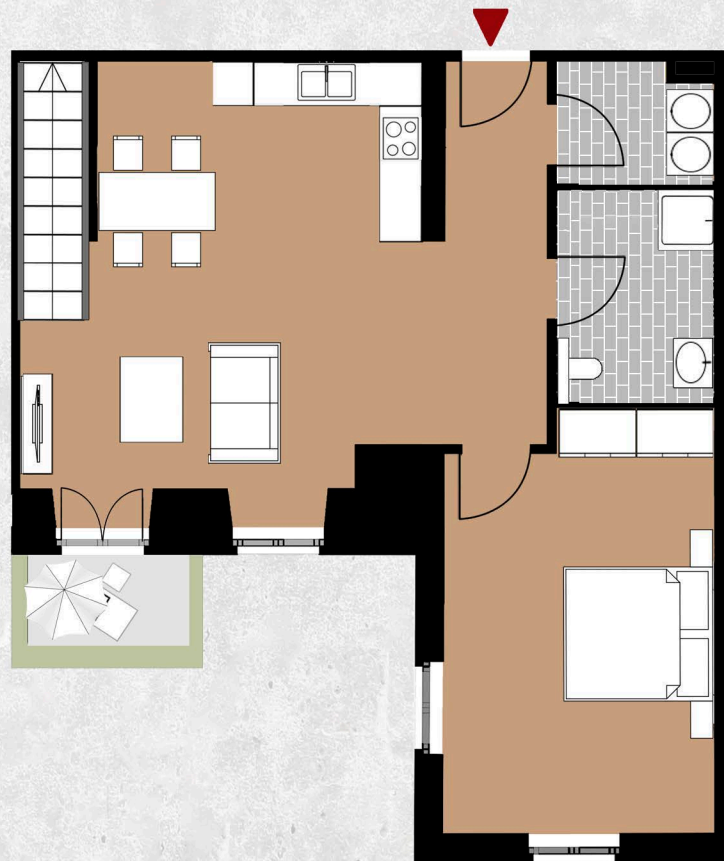
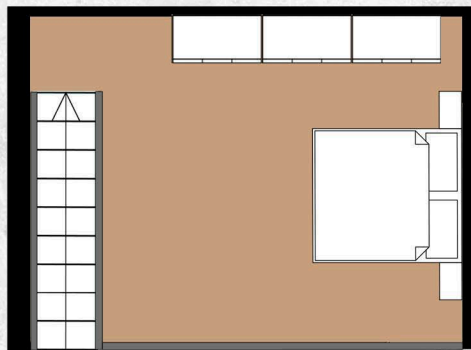
Whg 24

2-Zimmer-Wohnung

Wohnen	45,75	m ²
Schlafen (Empore)	39,86	m ²
Kochen	11,98	m ²
Abstellraum	2,70	m ²
Bad	7,80	m ²
Balkon (50%)	1,82	m ²

Gesamt 109,91 m²



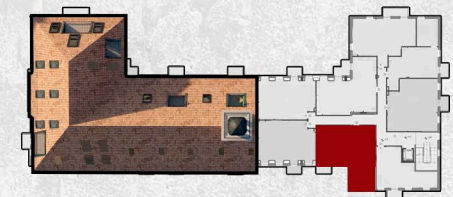
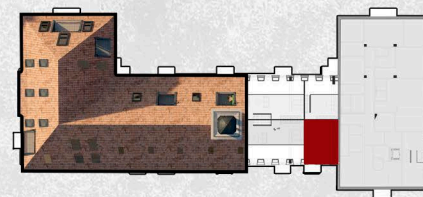


Whg 25

3-Zimmer-Wohnung

Flur	3,95 m ²
Wohnen	27,17 m ²
Gast (Empore)	23,55 m ²
Schlafen	23,11 m ²
Kochen	13,93 m ²
Abstellraum	3,56 m ²
Bad	7,08 m ²
Balkon (50%)	1,82 m ²

Gesamt 104,17 m²



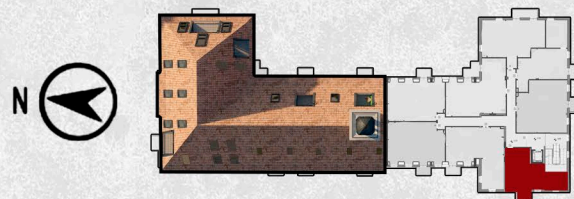
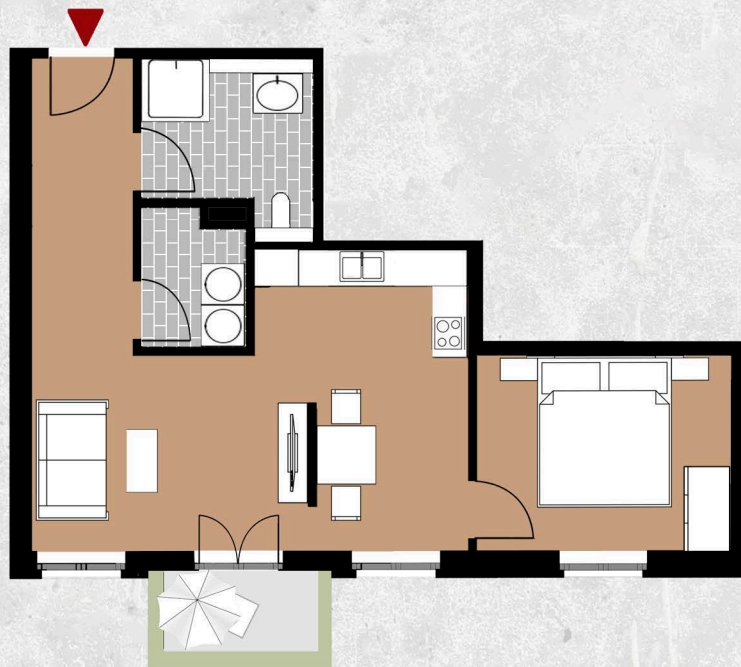
Obergeschoss

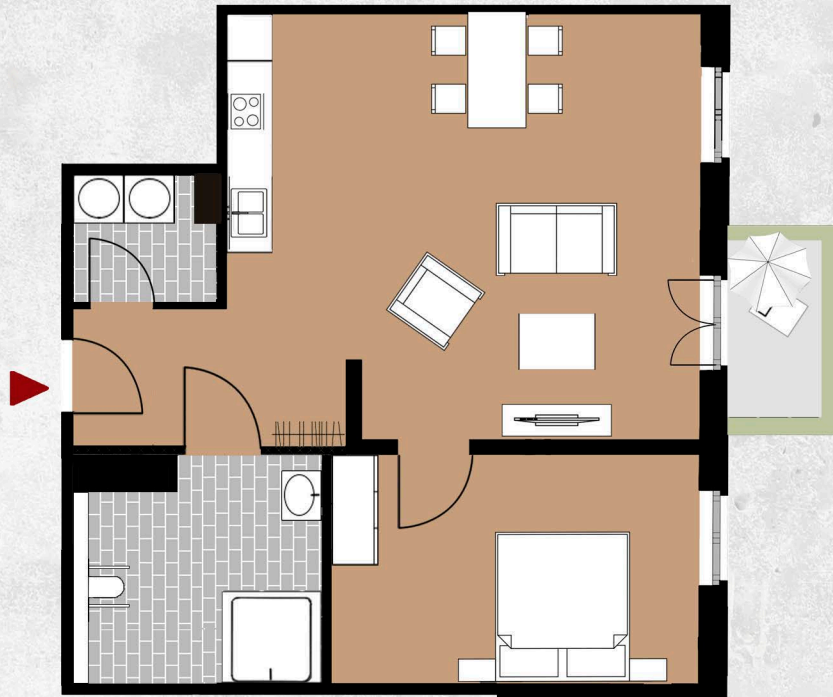
Whg 26

2-Zimmer-Wohnung

Flur	6,99	m ²
Wohnen	19,58	m ²
Schlafen	11,13	m ²
Kochen	6,17	m ²
Abstellraum	3,20	m ²
Bad	6,56	m ²
Balkon (50%)	1,83	m ²

Gesamt 55,46 m²





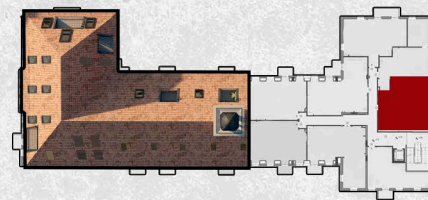
Whg 27

2-Zimmer-Wohnung

Behindertengerecht

Flur	7,54 m ²
Wohnen	37,07 m ²
Schlafen	16,68 m ²
Abstellraum	3,37 m ²
Bad	10,63 m ²
Balkon (50%)	1,81 m ²

Gesamt 77,10 m²



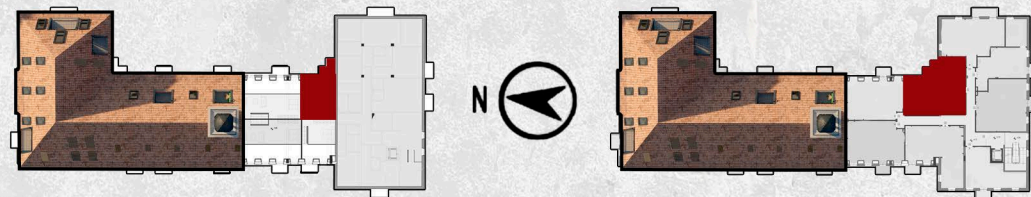
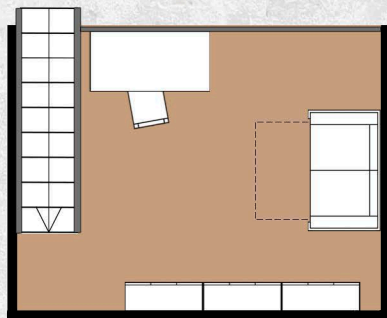
Obergeschoss

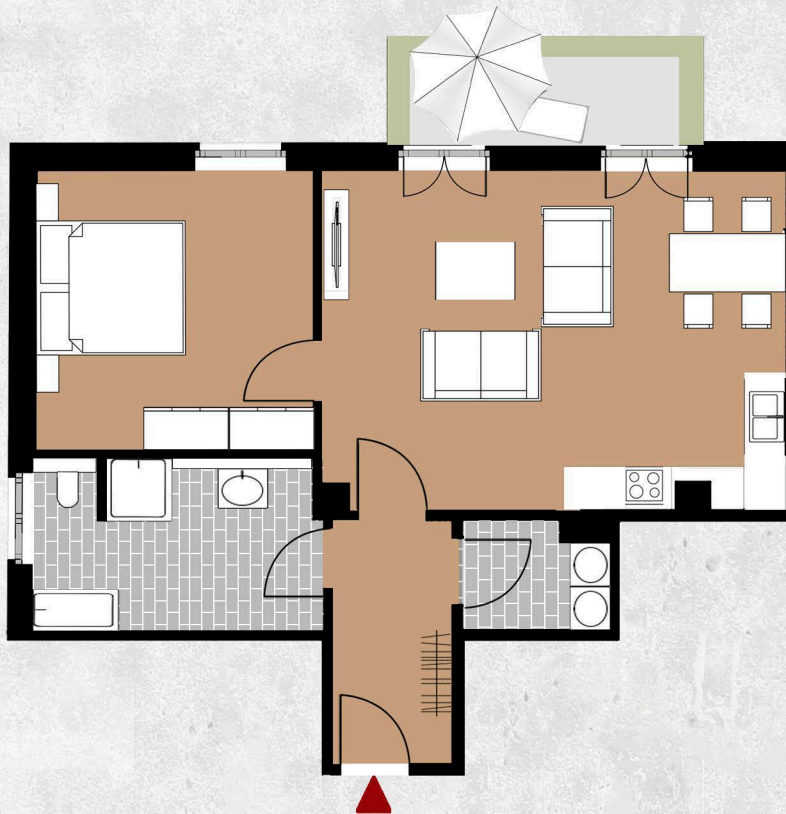
Whg 28

3-Zimmer-Wohnung

Flur	7,37 m ²
Arbeiten/Gast (Empore)	23,15 m ²
Wohnen/Kochen	36,52 m ²
Schlafen	20,90 m ²
Abstellraum	5,23 m ²
Bad	7,12 m ²
Balkon (50%)	3,08 m ²

Gesamt 103,37 m²



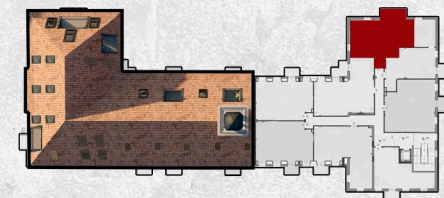


Whg 29

2-Zimmer-Wohnung

Flur	6,41 m ²
Schlafen	16,25 m ²
Wohnen	26,89 m ²
Kochen	7,42 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Bad	10,32 m ²
Balkon (50%)	3,14 m ²

Gesamt 73,53 m²



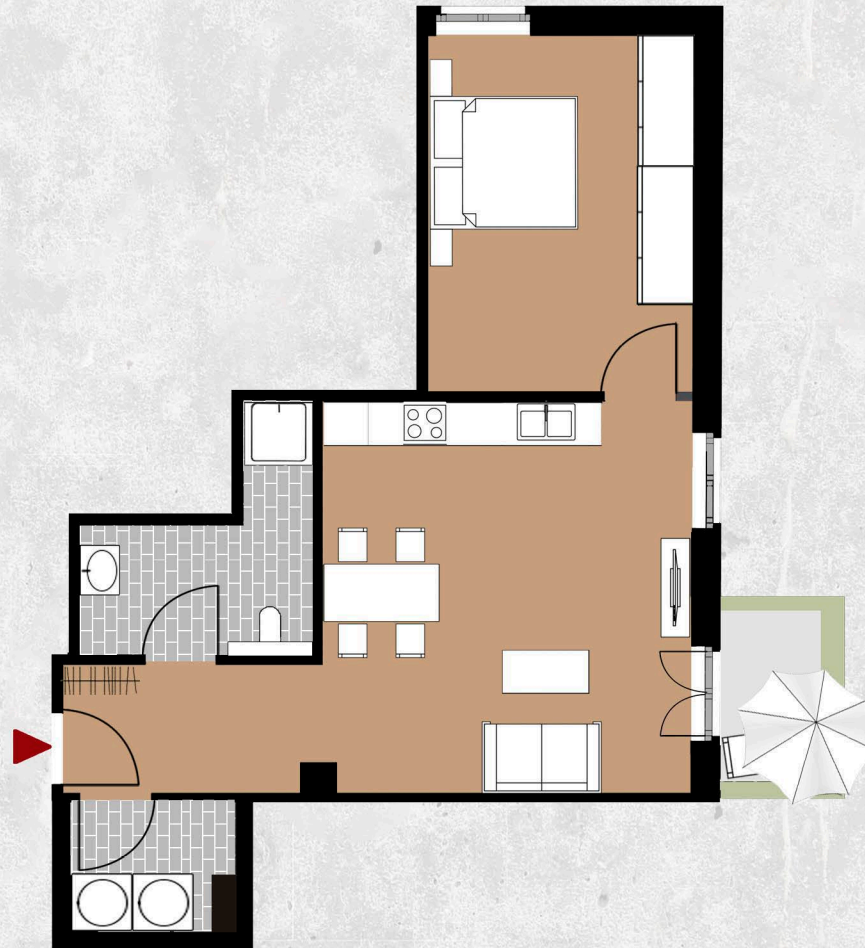
Obergeschoss

Whg 30

2-Zimmer-Wohnung

Flur	6,59 m ²
Schlafen	24,01 m ²
Wohnen	5,11 m ²
Kochen	18,52 m ²
Abstellraum	4,04 m ²
Bad	7,88 m ²
Balkon (50%)	1,82 m ²

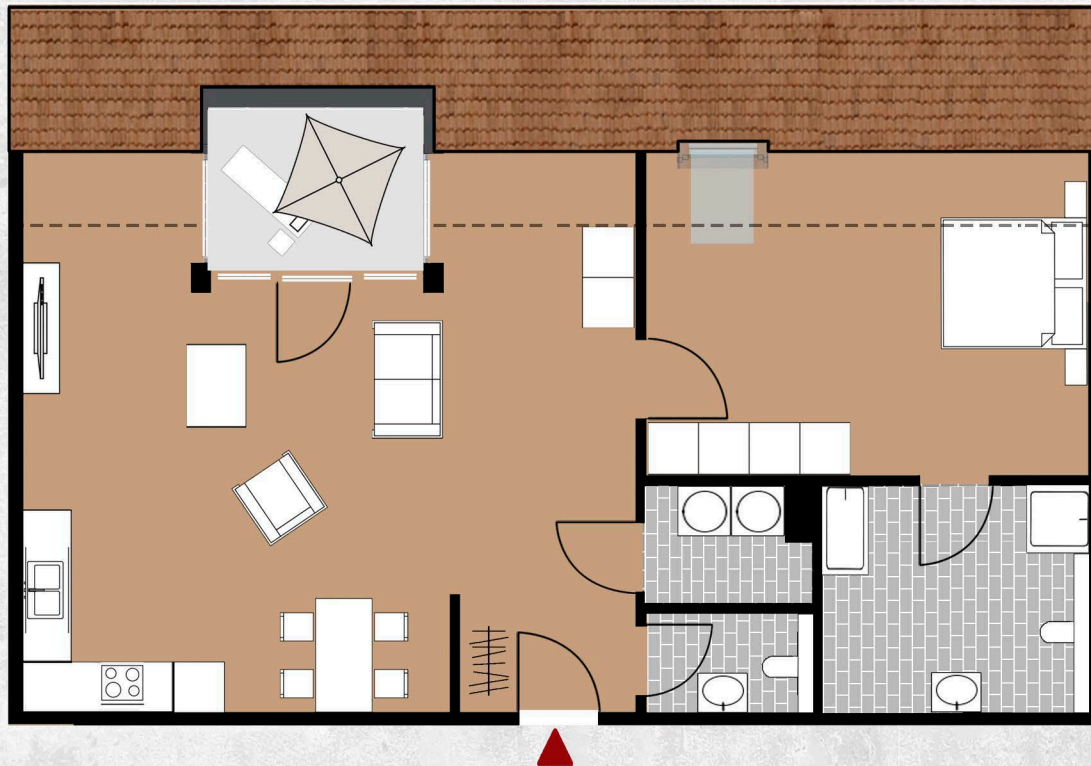
Gesamt 67,97 m²





Visualisierung Velux Cabrio* Fenster





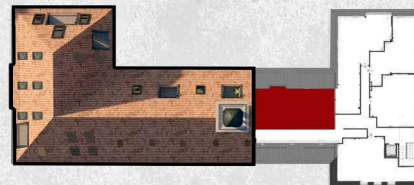
Dachgeschoss

Whg 37

2-Zimmer-Wohnung

Wohnen	37,37 m ²
Kochen	7,56 m ²
Schlafen	22,42 m ²
WC	2,78 m ²
Abstellraum	3,87 m ²
Bad	9,73 m ²
Loggia(50%)	2,70 m ²

Gesamt 86,43 m²



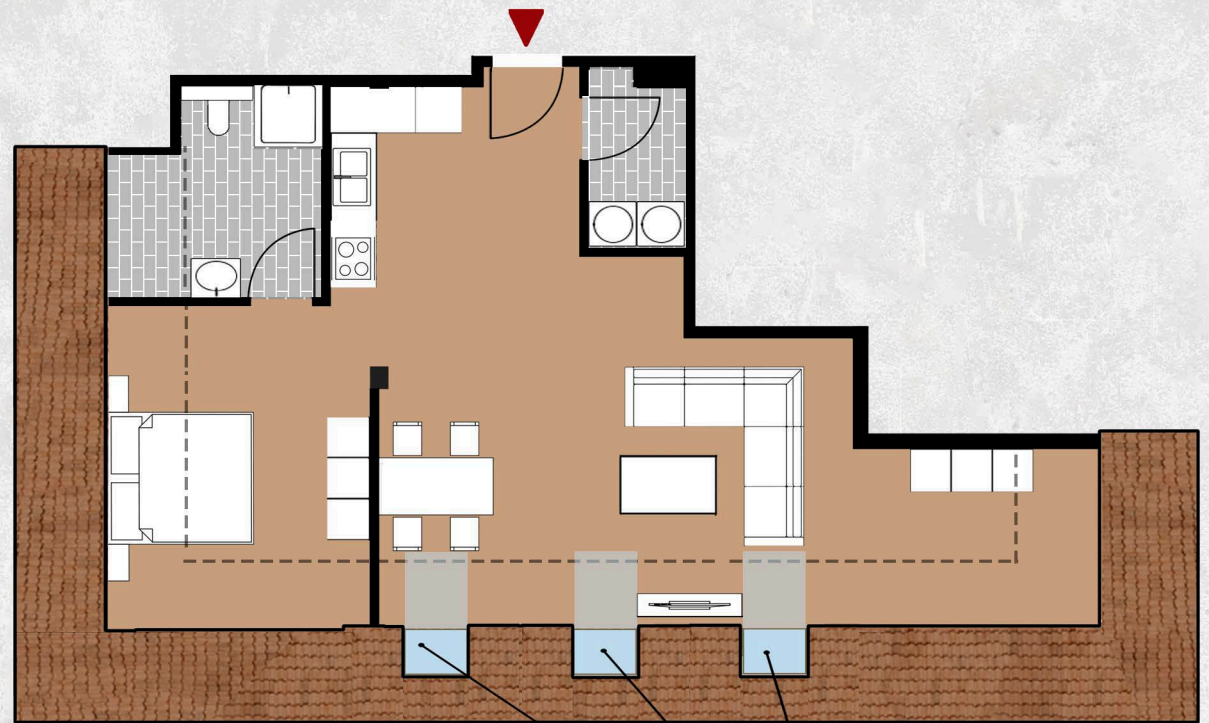
Dachgeschoss

Whg 38

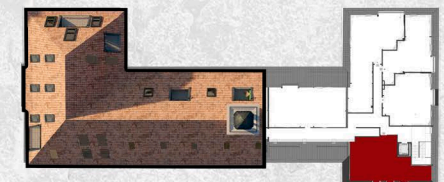
2-Zimmer-Wohnung

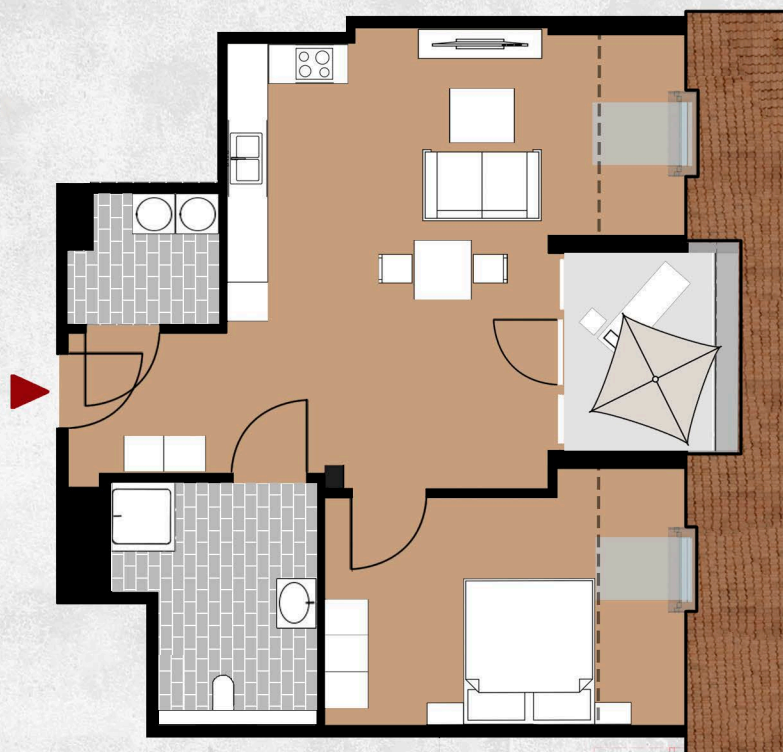
Wohnen/Schlafen	54,90 m ²
Kochen	6,73 m ²
Abstellraum	3,61 m ²
Bad	7,07 m ²

Gesamt 72,31 m²



Velux Cabrio* Fenster



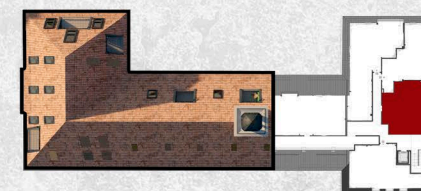


Whg 39

2-Zimmer-Wohnung

Wohnen	28,57 m ²
Kochen	6,98 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Abstellraum	3,15 m ²
Bad	8,65 m ²
Loggia(50%)	2,70 m ²

Gesamt 64,78 m²



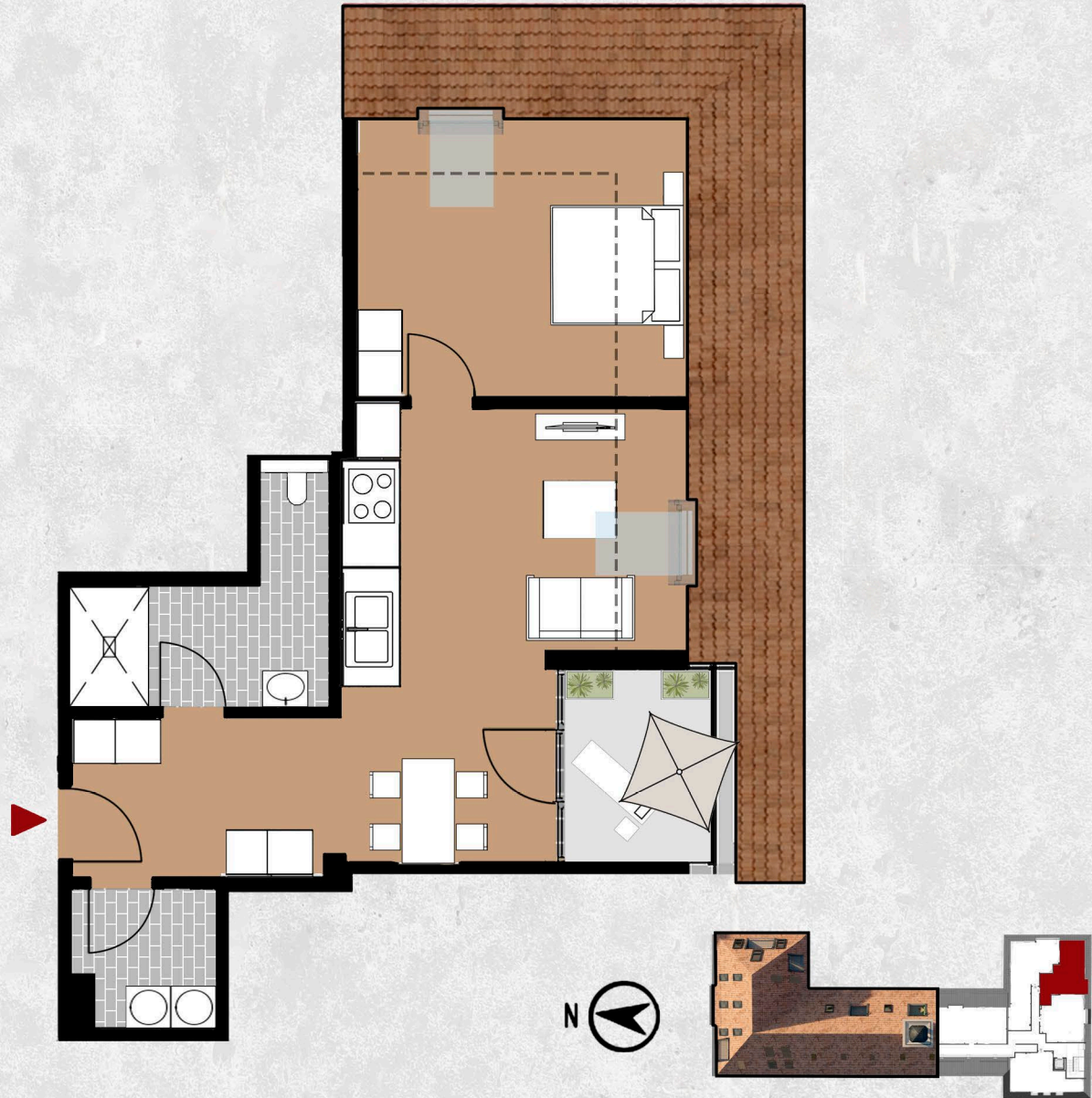
Dachgeschoss

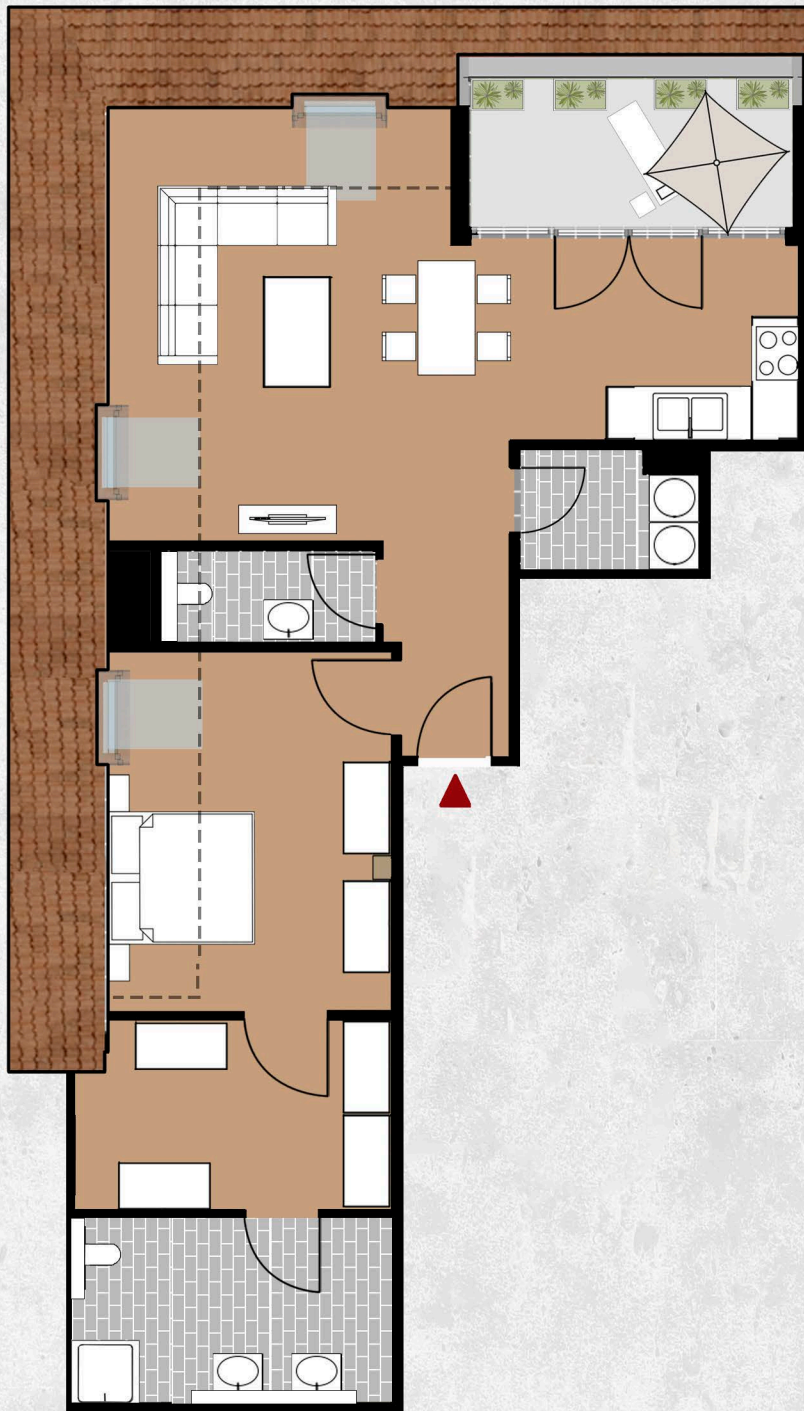
Whg 40

2-Zimmer-Wohnung

Wohnen	23,11 m ²
Flur	8,35 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Abstellraum	3,46 m ²
Bad	7,87 m ²
Loggia (50%)	2,74 m ²

Gesamt 60,77 m²



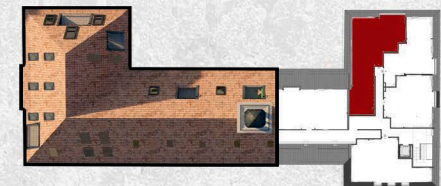


Whg 41

3-Zimmer-Wohnung

Flur	4,72 m ²
Wohnen	37,90 m ²
WC	3,35 m ²
Schlafen	17,53 m ²
Ankleide	10,96 m ²
Abstellraum	3,59 m ²
Bad	10,78 m ²
Loggia (50%)	3,30 m ²

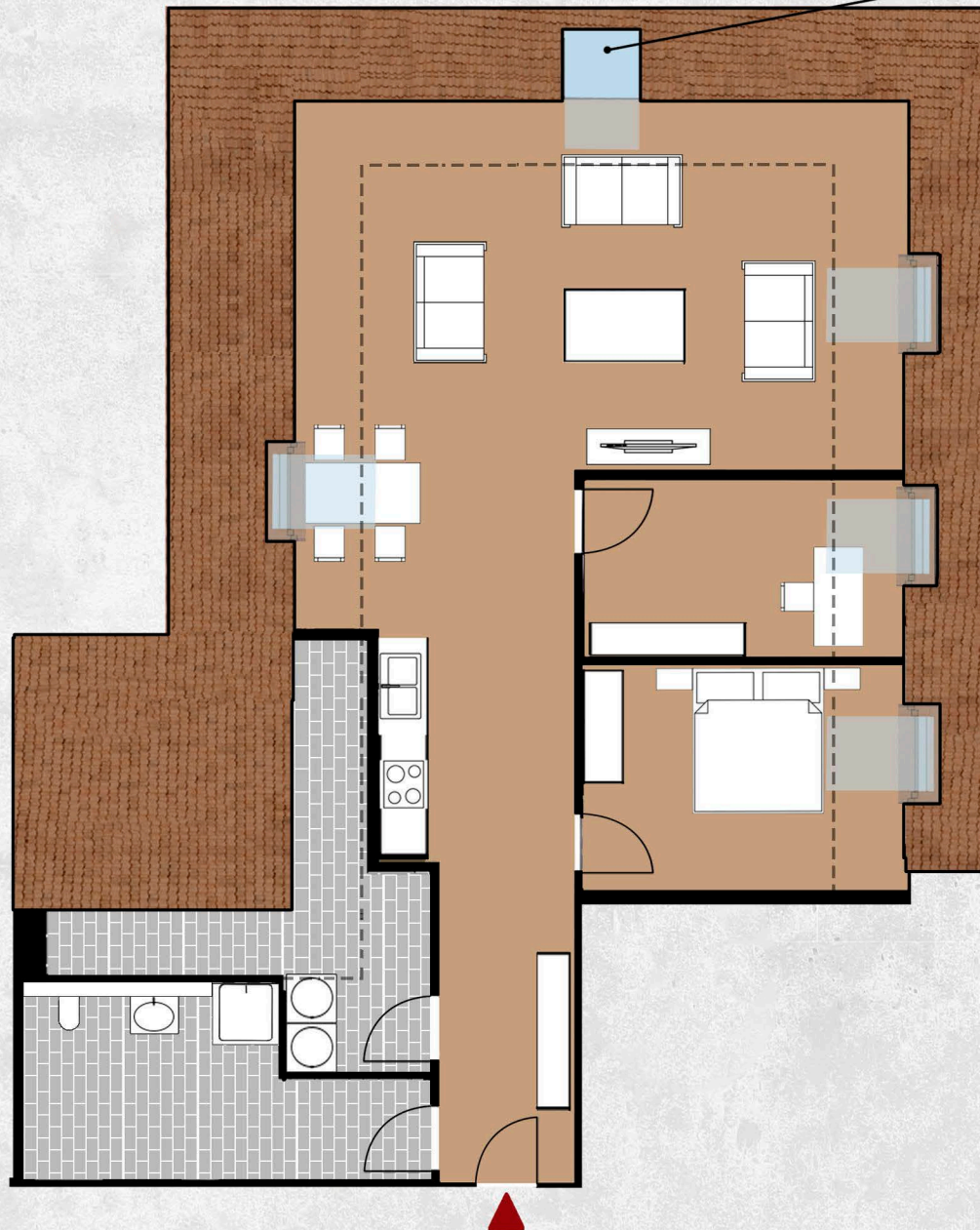
Gesamt 92,13 m²



Visualisierung Velux Cabrio* Fenster



Velux Cabrio*Fenster



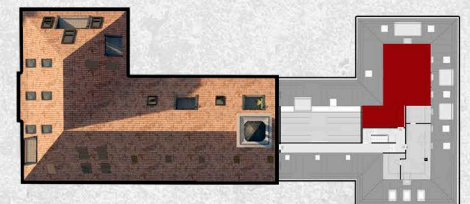
2.Dachgeschoss

Whg 44

3-Zimmer-Wohnung

Flur	7,41 m ²
Wohnen	47,63 m ²
Schlafen	10,90 m ²
Gast	9,22 m ²
Abstellraum	6,95 m ²
Bad	11,54 m ²

Gesamt 93,65 m²



*oder gleichwertig

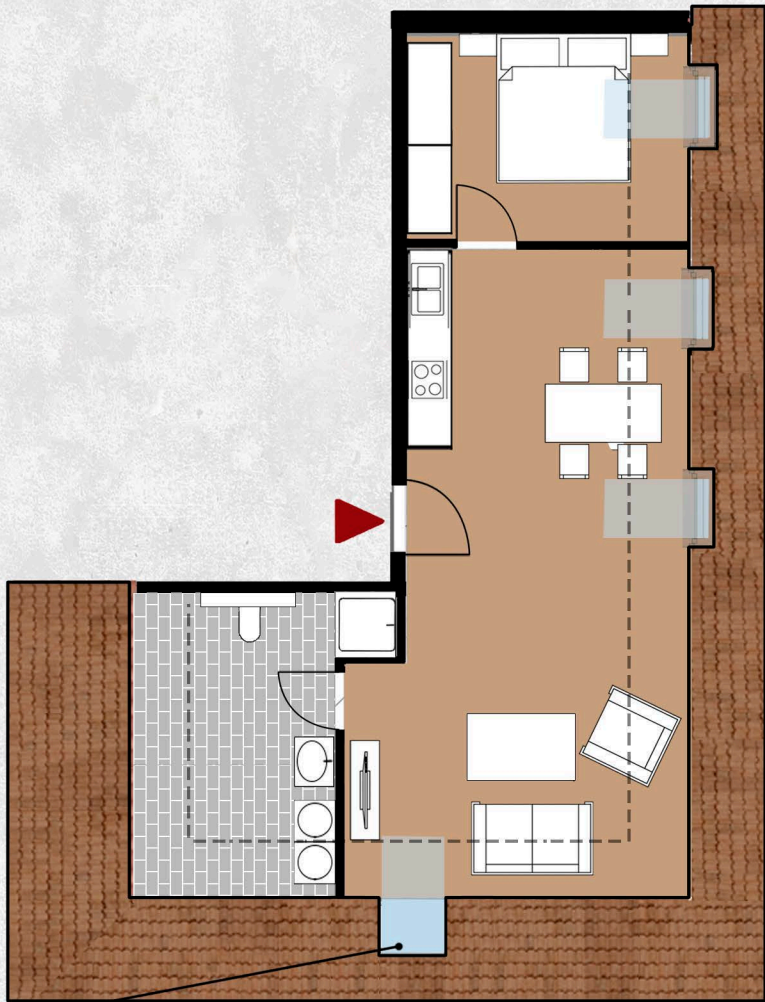
2.Dachgeschoss

Whg 45

2-Zimmer-Wohnung

Wohnen	10,90 m ²
Schlafen	36,80 m ²
Bad	10,66 m ²

Gesamt	58,36 m ²
--------	----------------------



Velux Cabrio* Fenster



Baubeschreibung

Bauherr: Forum Jade Lofts GmbH
vertreten durch Herrn Thomas Gaiser Am Schlossplatz 2/3, 76437 Rastatt
Objekt: Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäude in Emden zu Wohnungen "Türmchengebäude", Käthe-Kollwitz-Straße Auricher Straße 92, 26721 Emden
Projekt: 184503

Allgemeines

Diese Baubeschreibung bezieht sich auf den Umbau und die Nutzungsänderung eines ehemaligen Kasernengebäudes "Käthe-Kollwitz-Straße 4a - 4c, 26721 Emden. Das Gebäude ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgeführt, sodass einzelne Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen. Alle behördlichen Auflagen werden bei dem Umbau und der Nutzungsänderung berücksichtigt.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnungen, sowie des konstruktiven Brandschutzes werden unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen für die Altbausanierung, insbesondere bei bestehendem Denkmalschutz, eingehalten. Die neuen Ausführungen berücksichtigen, soweit möglich, die einschlägigen DIN-Vorschriften in der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden Fassung und erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, inkl. der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sowie den Vorgaben aus der Baugenehmigung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schall- und Wärmeschutz aufgrund der historischen Bauweise nicht den Anforderungen an Neubauten entsprechen kann - Mindestschallschutz. Dies gilt auch für den Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern. Von der Planung abweichende Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen erforderlich werden (Statiker, HLSW-Planung, Bauphysiker usw.). Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten, auch nach der Sanierung vorhanden sein können. Derartige Unebenheiten wie z. B. ungerade Wände und geneigte Böden und ungerade Decken stellen keinen Baumangel dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt nach den umfangreichen Umbaumaßnahmen dennoch

nicht um einen Neubau handeln wird.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen und denkmalpflegerischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Projektbeschreibung

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um ein ehemaliges Offizierskasino mit Ballsaal, Speisesaal und Kasino. Das Gebäude wurde um 1940 errichtet und bildet ein denkmalrechtliches Ensemble weiterer ehemaliger Kasernengebäude. An diesem Standort wird eine Wohnanlage mit 45 Wohnungen entstehen.

Erschlossen wird das Gebäude über zwei bestehende Treppenhäuser. Neue Personenaufzüge werden für einen Großteil der Wohnungen für eine komfortable und barrierefreie Erschließung sorgen.

Das gesamte Gebäude ist denkmalgeschützt als Einzeldenkmal. Die Umsetzung der Nutzungsänderung und der erforderlichen Umbaumaßnahmen erfolgt daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bauträger

Grundstück

Emden liegt im Nordwesten von Niedersachsen und ist die größte Stadt Ostfrieslands mit ca. 50.000 Einwohnern. Die kreisfreie Stadt ist die zweitgrößte Stadt an der niedersächsischen Küste. Emden ist durch ihren Seehafen geprägt und hat als Wirtschaftsstandort eine große Bedeutung.

Lage des Grundstücks:
Käthe-Kollwitz-Straße 4a, 4b, 4c
26721 Emden

Größe des Grundstücks:
Flurstück 5 / 102 3740 qm
Flurstück 5 / 100 417 qm

Gebäudeart und Bauweise

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude in Massivbauweise, welches

nach Umbau und Nutzungsänderung zu Wohnungen und Lofts als Mehrfamilienwohnhaus genutzt wird.

Die Forum Jade Lofts GmbH, Schlossplatz 2 / 3, 76437 Rastatt, ist Eigentümer des denkmalgeschützten Ensembles in Emden und wird dies sanieren und zu Wohnungen umbauen.

Dadurch entstehen im Gebäude 45 Wohnungen einschließlich Außenanlagen mit 47 Stellplätzen.

Das Gebäude besteht aus massiven Mauerwerkswänden, Stahlbetonstützen und Unterzüge, Stahlsteindecken und zum Teil Stahlbetondecken.

Die Keller des Bestandes und die Treppenhäuser, sowie die tragende Konstruktion und das Dachtragwerk bleiben nahezu erhalten. Die Kellerwände und die Bodenplatte bleiben unverändert.

Für das Lagern von feuchteempfindlichen Gegenständen sind die Keller nicht geeignet. Die alten Putzflächen der Kellerwände werden entfernt, das Mauerwerk gesäubert und die Flächen gestrichen. Es kann alterungs- und materialabhängig zu Ausblühungen im Bereich der Wände kommen.

Die denkmalgeschützten Dachstühle werden, soweit möglich, unverändert erhalten. Nur wenige Teilbereiche werden, falls erforderlich, verändert, ertüchtigt oder ergänzt. Die Dachdeckung wird erneuert.

Bedingt durch die Umnutzung, werden zusätzliche tragende Bauteile aus Mauerwerk und Stahl eingebaut. Weitere nichttragende Wände sind in Trockenbau aus Metallständerwänden konzipiert.

Die Fassaden aus Verblendmauerwerk bleiben erhalten und werden gesäubert. Die notwendige Dämmung der Wände und des Daches wird, entsprechend den Anforderungen der Bauphysik, berücksichtigt.

Neue Wohnungstrennwände werden mit Trockenbauwänden hergestellt. Der Mindestschallschutz der DIN 4109 kann in den Wohnungen der Bestandsgebäude im Regelfall nachgewiesen werden. Ein darüberhinausgehender, erhöhter Schallschutz,

wird nicht denkmalbedingt, wird nicht erbracht. Die Barrierefreiheit, gem. LBO, wird für einige Wohnungen über die Aufzüge, welche die Etagen anfahren, sowie durch entsprechende Wohnungsgrundrisse sichergestellt. Die Barrierefreiheit dieser Wohnungen muss auch bei der Berücksichtigung von eventuellen Sonderwünschen erhalten bleiben.

Die Schachtwände der Aufzüge sind gegenüber den angrenzenden Wohnungstrennwänden, schallentkoppelt projektiert.

Die Balkontüren und Terrassentüren erhalten, soweit technisch machbar, reduzierte Schwellen.

Die Außenanlagen werden entsprechend der Nutzung angelegt und die Wege mit Betonsteinpflaster ausgestattet. Die Beleuchtung wird über ausreichende Poller- und Wandleuchten realisiert. PKW-Stellplätze und Wege, sowie Hecken und Bäume, entstehen in der notwendigen Anzahl, nach Festlegung des Bauträgers, bzw. den Auflagen der Baugenehmigung und sind Gegenstand der Gesamtleistung. Die Terrassen entstehen ebenerdig.

Leistungsbeschreibung nach Gewerken

Rohbau

Abbruch
Abzubrechende Beläge werden abgetragen, Bauteile abgebrochen und sach- und fachgerecht entsorgt. Der Keller und die Treppenhäuser bleiben weitgehend erhalten.

Abdichtungsarbeiten
Die erdberührenden Außenwände des Bestandes erhalten eine Abdichtung gemäß DIN 18533

Entwässerungsarbeiten
Alle Entwässerungsarbeiten werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Trockenbauarbeiten
Sämtliche neuen Innenwände werden als Montagewände errichtet. Wohnungstrennwände werden als Doppelständerwände mit einer Mineralwolldämmung ausgeliefert. Die Bekleidung der Wände erfolgt beidseitig mit zwei Lagen Gipsfaserplatten oder Gipskartonplatten. Treppenraumwände und Brandwände erhalten

zusätzlich eine Metalleinlage.

Die Wohnungen erhalten, wo erforderlich, abgehängte Decken aus Gipskartonplatten. Außenwände werden mit einer Innendämmung versehen nach Wahl des Bauträgers. Die Kellerdecken werden unterseitig gedämmt, nach Wahl des Bauträgers.

Betonarbeiten

Die bestehenden Kellerwände und bestehenden Betonböden und Betondecken bleiben erhalten.

Ausbau

Stahlbauarbeiten

Die Balkonkonstruktionen werden als Kragbalkone aus feuerverzinkten und einbrennlackierten Stahlprofilen hergestellt. Die Konstruktion wird farblich beschichtet hergestellt, Farbe nach

Farbkonzept des Bauträgers. Die Balkonbeläge bestehen aus Kunstholzdielen, Plattenbelag oder einem gleichwertigen Belag, nach Wahl des Bauträgers, Farbe nach Farbkonzept. Die Entwässerung erfolgt über Wasserspeicher.

Klempnerarbeiten

Sämtliche Dachrinnen, Attiken, Fallrohre und Verwahrungsbleche werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Natursteinarbeiten

Die Treppenhausbeläge bleiben erhalten und gereinigt. Die Bestandstreppenläufe sind nicht schallentkoppelt.

Die Innenfensterbänke werden in Kunststein nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Estricharbeiten

Sämtliche Wohnungen erhalten Estrichaufbauten, geeignet für Fußbodenheizungssysteme.

Fliesenarbeiten

Die Böden in Bad, Dusche und WC, erhalten Feinsteinzeug-Fliesen, Format 30 x 60 cm, nach Vorgaben des Bauträgers.

Die Wände in Bad, Dusche und WC werden mit Fliesen, Format 30 x 60 cm, bis in Höhe von ca. 1,20 m waagrecht verflies.

Im Duschbereich werden die Wände 2,20 m hoch gefliest. Oberhalb der Fliesenbeläge werden die Wände verputzt. Die Ablagen von Vormauerungen (Höhe ca. 120 cm) werden in Bodenbelagsqualität und -farbe gefliest.

Die Kanten der Ablagen und die Außenecken der gefliesten Wände erhalten Edelstahl-Winkelschienen.

Innenputzarbeiten

Wände aus Beton, Mauerwerk oder Innendämmung erhalten, je nach Einbauort, eine Spachtelung oder einen einlagigen Gipsputz, gegebenenfalls, wo notwendig, auch eine Trockenbauvorsatzschale. Die Putzoberflächen werden tapezierfertig, für Raufasertapete Mittelkorn geeignet, oder mit Streichputz, Qualität Q2, vorgeputzt. Oberhalb der Fliesenbeläge werden die Wände verputzt. Die Treppenhäuser erhalten einen Putz in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Tischlerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in direkter Anordnung zu den Treppenhäusern erhalten zusätzlich Obertürschließer. Wohnungseingangstüren haben eine Rohbaubreite von ca. 0,885 m bis 1,01 m. Alle Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren gemäß DIN 4109 einschließlich Schallell – Schiene, PZ-Schloss und einem Spion ausgestattet. Die Türen erhalten Holzumfassungszargen, Beschichtung nach Farbkonzept des Bauträgers. Die Drücker-Garnituren als Sicherheitsbeschlag mit Knauf und Drücker in Edelstahl, in Anlehnung an die der Zimmertüren. Die Türblattoberfläche besteht aus CPL Schichtstoff. Die Rohbauhöhe der Türöffnungen beträgt wo möglich 2,135 m.

Zimmertüren

Umfassungszarge und Türblatt mit Folie in CPL-Qualität beschichtet, Farbe weiß, Einsteckschloss mit Buntbart und Edelstahl-Drücker-Garnitur in L-Form mit Rosettenabdeckung. Rohbauhöhe beträgt, wo möglich, ca. 2,135 m

Dusche-, Bad- und WC-Türen

Ausführung wie Zimmertüren, jedoch Türblatt bei innenliegenden Räumen mit erhöhtem

Bodenabstand für Zuluft, Abschließmöglichkeit über Bad-Garnitur, Edelstahl-Drücker mit Rosettenabdeckung.

Sonnenschutz

Die Fenster der Wohnräume erhalten keinen Sonnenschutz von außen nach Anordnung vom Denkmalamt. Der Sonnenschutz muss von Innen durch Maßnahmen des Käufers, wie z. B. Vorhänge oder Jalousien, erbracht werden.

Kellerabtrennungen

Ein Metalllattensystem mit Nummerierung dient als Kellertrennwände. Die Metalllatten-Türen erhalten eine Schließung, die in die Schließanlage integriert ist.

Haustüren

Alle Hauszugangstüren nach Vorgabe Denkmalschutz und nach Wahl des Bauträgers. Im Bestand in Holz, Farbgebung und Griffe sowie Drücker-Garnituren abgestimmt mit der Denkmalbehörde. Elektrische Türöffner und Obertürschließer.

Fensterarbeiten

Fenster, Fenstertüren, Balkontüren

Holzfenster, U-Wert nach Wärmeschutznachweis, Rahmenfarbe, Art und Material nach Vorgabe der Denkmalbehörde.

Fensterbänke innen

In den Räumen Dusche, Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest. Alle anderen Fensterbänke in den Wohnräumen werden in Kunststein weiß ausgeführt.

Briefkasten, Klingelanlage, Videokamera und Monitore

Briefkastenanlage als Leichtmetallkonstruktion, Klingel-, Haussprechanlage, freistehend, nach Wahl des Bauträgers. Videokamera integriert in die Eingangstüranlage oder Briefkastenanlage, ein Monitor pro Wohnung im Flur.

Schlosserarbeiten

Geländer

Treppengeländer werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erhalten, oder, wo notwendig, ersetzt.

Balkone

Balkone als Stahlkonstruktion, Geländer und Handlauf in Flachstahlkonstruktion. Balkonbeläge aus Kunstholz-Bohlen, Betonplattenbelag oder nach Wahl des Bauträgers. Alle Stahlteile werden feuerverzinkt und beschichtet in Farbe passend zu den Fassadenfarben, nach Wahl des Bauträgers.

Stahltüren

Kellerzugänge und Unterschosstüren der Gemeinschaftsräume werden, wo notwendig als Stahlblechtüren, farblich beschichtet, ausgeführt.

Bodenbelagsarbeiten

Wohn- und Schlafräume, Gästezimmer, Flur und Abstellräume

Design-Vinyl-Boden mit PU vergüteter Oberfläche, Belag in Holzoptik nach Wahl des Bauträgers Nutzschiebtdicke > 0,4 mm, Gesamtdicke 2,0 mm, in Plankenform nach Wahl des Bauträgers. Ausführung der Sockelleisten; angepasst zum Bodenbelag, nach Wahl des Bauträgers. Alternativ: Parkett: Eiche Mosaik, leiterartig verlegt, geschliffen und versiegelt. 22 x 160 mm (ca. 8 mm stark) Nutzschiebtdicke 3 – 5 mm.

Schließanlage

Zentralschließanlage für Hauseingangstür, Wohnungstür und Kellertüren, Fahrradraum und Trockenraum gleichschließend. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken erhalten eine Beschichtung aus weißer Dispersionsfarbe. Wände mit Dämmputz erhalten einen geeigneten Farbanstrich. Stahlbauteile im Innenbereich erhalten einen Anstrich. Die Kellerwände werden mit einem Anstrich versehen. Die Böden der Bestandskeller bleiben wo möglich unbehandelt.

Beschilderung

Die Technik- und Funktionsräume erhalten eine Beschilderung.

Baureinigung

Sämtliche sichtbaren Oberflächen werden grundgereinigt. Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Die Fassaden aus Verblendmauerwerk bleiben erhalten und werden gesäubert.

Die notwendige Dämmung der Wände und des Daches wird, entsprechend den Anforderungen der Bauphysik, berücksichtigt.

Elektro

Die Ausführung der Installation erfolgt nach VDE-Vorschrift und technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers. Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz, in den Räumen im Untergeschoss auf Putz. Die Zählerplätze zur Messung der elektrischen Energie werden im Untergeschoss installiert. Jede Einheit erhält einen Sicherungs-Unterverteiler in der Wohnung.

Die Gebäude werden an ein Breitbandkabelnetz angeschlossen und mit den öffentlichrechtlichen Sendern eingespeist, sowie den entsprechenden Komponenten bis zu den Enddosen der Wohnungen versehen.

Die Beleuchtung der Außenfläche und Wege erfolgt über ausreichend Poller-Leuchten. Die Beleuchtung der öffentlichen Flure und Treppenhäuser, sowie der Hauseingänge, über ausreichend Leuchten und in den Hauseingängen über Bewegungsmelder, jeweils nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers.

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, Teil 2, wobei die nachfolgende Auflistung der Komponenten Vorrang hat. Das Schalterprogramm wird als Großflächenschalter, Fabrikat Jung AS 500 oder gleichwertig, Farbe reinweiß ausgeführt.

Flur

Deckenbrennstellen, Anzahl gemäß Elektrofachplanung, über Wechselschaltung oder Kreuzschaltung, 2 - 3x Steckdosen, 1x Gegensprechstelle mit Monitor, +1x Rauchmelder, +1x Thermostat. 2-reihiger Elektroverteiler, linke Seite mit den Sicherungselementen der Wohnung, rechte Seite Medienfeld mit Anschluss für Kabelfernsehen und Telefonie.

Küche

1x Deckenbrennstelle über Ausschalter, 4x Steckdosen, 1x Herdanschluss (400V), 1x Steckdose Spülmaschine, 1x Steckdose Kühlschrank, 1x Steckdose für den Dunstabzug, +1x Steckdose Mikrowelle, +1x Ausschaltung mit schaltbarer Steckdose für indirekte Beleuchtung.

Bad, WC

Spiegelleuchte über Spiegel und Deckenauslass gem. Elektroplanung, Schaltung über Serienschalter, 2x Doppel-Steckdosen im Bereich der Ablage bei den Waschbecken, Steckdose für Waschmaschine und Trockner sofern gezeichnet, +1x Lüfter, +1x Thermostat.

Schlafen

1x Deckenbrennstelle als Wechsel- bzw. Kreuzschaltung, 6x Steckdosen, 1x Fernseh- und 1x Telefonsteckdose +1x Steckdose, +1x Rauchmelder, +1x Thermostat.

Gast

1x Deckenbrennstelle als Ausschaltung, 5x Steckdosen, 1x Fernseh- und 1x Telefonsteckdose, +1x Rauchmelder, +1x Thermostat.

Wohnen

2x Deckenbrennstellen, eine davon als Wechselschaltung, eine davon als Ausschaltung 8x Steckdosen, 1x Fernseh- und 1x Telefonsteckdosen, +1x Thermostat.

Balkon / Terrasse

1x Wandbrennstelle mit Leuchte Fabrikat SLV oder gleichwertig, von innen schaltbar, 1x Feuchtraumsteckdose von innen schaltbar, mit Kontrollleuchte.

Abstellraum

1x Deckenbrennstelle als Ausschaltung und 1x Steckdose, +1x Lüfter, Steckdose für Waschmaschine und Trockner sofern gezeichnet.

Kellerräume UG

1x Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur 60 W als Ausschaltung, 1x Steckdose Aufputz.

Allgemein / Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume und Flure zu den Gemeinschaftsräumen erhalten Decken- oder Wandbrennstellen, einschließlich Beleuchtungskörper. Treppenhäuser erhalten Leuchten als Decken- oder Wandbrennstellen, + Präsenzmelder.

Heizung / Lüftung / Sanitär

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einem Blockheizkraftwerk und Brennwertthermen einschließlich Pufferspeicher oder gleichwertig nach Absprache mit Energie- ,Architekt- und

Heizungsplaner. Die Heizanlage wird als geschlossene Pumpenwasserheizung mit Membransicherheitsventil und Membrandruckbehälter für eine maximale Vorlauf- / Rücklauftemperatur 60/40° ausgeführt. Für die Berechnung der Heizlast werden die gültigen Wärmedurchgangszahlen und Angaben des Wärmeschutznachweises berücksichtigt. Raumtemperaturen, werden gemäß DIN EN 12831 ausgelegt.

Rohrleitung und Dämmung

Die Hauptleitungen (Verrohrung im Kellergeschoss / Technikraum und die Steigeleitungen) werden in Edelstahl erstellt. Innerhalb der Mieteinheiten werden die Rohrleitungen in Aluverbund-Rohr ausgeführt. Die Wärmedämmmaßnahmen werden gemäß Heizanlageverordnung und EnEV 2016 ausgeführt. Für jede Mieteinheit ist eine sogenannte Wohnungsstation mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung vorgesehen.

Heizflächen / Fußbodenheizung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über einer Fußbodenheizung sowie einem zusätzlichen Badheizkörper in den jeweiligen Badezimmern.

Wohnraumlüftung

Die Wohnungslüftung erfolgt manuell über Fensterlüftung. Es wurden keine kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen eingebaut, d. h. es ist eine regelmäßige Fensterlüftung erforderlich.

Sanitäreinrichtung

Lieferung und Montage kompletter betriebsfertiger Wasser- und Abwasseranlagen innerhalb von Gebäuden einschließlich Zubehör für das gesamte Gebäude.

Schmutzwasser

Die Installation der Entwässerungsleitungen erfolgt in KG-Rohr (Grundleitungen) und schalldämmten Rohren innerhalb des Gebäudes. Der Objektanschluss wird mit PVC – heißwasserbeständigem Kunststoffrohr (HAT-Rohr) ausgeführt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz. Die Verrohrung der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt für die Hauptleitungen (Verrohrung im Kellergeschoss / Technikraum und die Steigeleitungen) in Edelstahl

und für die Leitungen innerhalb der Mieteinheiten im Aluverbund-Rohr. Für jede Mieteinheit ist eine sogen. Wohnungsstation mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung vorgesehen.

Warmwasserversorgung

Warmwasservorbereitung über einen im Etagenverteiler angeordneten Plattenwärmetauscher.

Waschtischanlage

- Waschtisch 600 x 480 mm weiß, Geberit, Renova Plan, oder gleichwertig
- Waschtisch Gäste-WC 450 x 320 mm oder gleichwertig
- Einhand-Waschtischbatterie, Grohe Eurosmart oder gleichwertig
- Handtuchhalter verchromt 2-armig, Emco, Polo oder gleichwertig
- Kristallspiegel rechteckig 120 x 80 cm

WC-Anlagen

- Wand-Tiefspül-WC weiß, Geberit, Renova Plan oder gleichwertig
- WC-Sitz mit Deckel weiß, Edelstahl-Scharniere - Papierhalter mit Deckel verchromt
- Reservepapierhalter verchromt
- Bürstengarnitur wandhängend mit satiniertem Glas verchromt
- Unterputz-Spülkasten
- Betätigungsplatte verchromt für 2-mengen-Spültechnik

Dusch-Anlage

- Duschwanne Stahl 90 x 90 x 3,5 cm weiß, Kaldewei Superplan
- AP-Brause-Thermostat verchromt, Fabrikat Grohe oder gleichwertig
- Brausegarnitur m. Stange 90 cm Schlauch und Handbrause verchromt, Fabrikat Hansgrohe oder gleichwertig
- Duschtrennung 900 x 2000 mm. Echtglas, Kermi Ibiza 2000 gleichwertig

Badewanne (sofern geplant)

Badewanne 170 x 75 cm oder nach Detailplanung, Stahl emailliert, Farbe weiß mit PorestaWannenkörper oder Wannenfüßen. Auf Unterputzbrausebatterie mit Bedienhebel, Schlauch, Handbrause mit Wandhalter, Wandanschlussbatterie verchromt, Ab-, Über- und Einlaufgarnitur mit verchromten Oberflächen oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.



Vor Anker in Emden

Handtuchwärmekörper

Fabrikat Kermi, Serie Basic 50 oder nach Wahl des Bauträgers, Farbe weiß, Höhe nach Planung bis zu 1770 mm, Breite nach Planung bis zu 500 mm oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Waschmaschinenanschluss

Pro Wohnung eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, bestehend aus Frisch- und Abwasser und Anschluss für Kondensat Trockner.

Küche

Eckventil für kalt- und Warmwasseranschluss, sowie Anschluss für Geschirrspülmaschine und Abwasser. Lage aller Komponenten unmittelbar am Steigschacht. Dunstabzugshauben sind ausschließlich als Umlufthauben möglich. Funk-Wasserzähleinrichtungen auf Mietbasis

Lüftung

Die innenliegenden Bäder erhalten einen Lüfter. Wo erforderlich erhalten innenliegende Räume in den Wohnungen eine mechanische Entlüftung mittels Einzelraumlüftern.

Zuströmung über Fensterfalzlüfter, bzw. Lüftungsgitter oder Türunterschnitt an den Innentüren, nach Vorgabe des Lüftungskonzeptes.

Auf eine regelmäßige Stoßlüftung aller Räume zum Austrocknen der Baufeuchte und zum Erreichen der erforderlichen Luftwechselrate ist unbedingt zu achten.

In den Treppenhäusern werden behindertengerechte Aufzugsanlagen mit einer Fahrkorbgröße von 1,10 m x 1,40 m eingebaut. Die Aufzüge sind hydraulisch angetrieben mit einer Geschwindigkeit von 1.0m/s. Als Schachttüren werden Teleskopschiebetüren mit einer Breite von 90 cm eingebaut. Die Türen und die Aufzugskabinen bestehen aus Edelstahl.

Emporen

In einigen Wohnungen des Obergeschosses werden Emporen eingebaut. Die Konstruktion der Emporen besteht aus Holz. Die Deckenunterseiten werden mit einer glatten Gipsbetondecke versehen. Der Oberbelag besteht aus einem Trockenestrich mit einem Vinylbelag. Die Treppen bestehen aus Stahl. Wangen Flachstahl anthrazit lackiert, Stufen in Eiche oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. Das Geländer an den

Treppen und an den Emporen besteht aus Flachstahlstäben anthrazit lackiert, Handlauf Eiche oder nach Wahl des Bauträgers.

Außenanlagen

Errichtung der Außenanlage einschließlich der neuen Wege erfolgt in Betonpflaster. Ausführung gemäß Außenanlagenplan, nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Grünflächen mit Raseneinsaat sowie Hecken und Bäume gemäß Grünplan. Die Beleuchtung der Außenanlage erfolgt gemäß Konzept des Fachplaners. Terrassenplatten im Erdgeschoss nach Wahl des Bauträgers.

Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt, Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber, aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Weiterentwicklungen o. ä. eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich.

Die in Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Accessoires dienen nur der Veranschaulichung und sind, insofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

Kommt es durch Sonderwünsche des Erwerbers zu Änderungen, die zu evtl. Änderungen der Wohnflächen führen, so hat dies in keinem Fall Auswirkungen auf den Kaufpreis. Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können, gegen Aufpreis, berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig, vor der Vergabe und vor Beginn der jeweiligen Handwerkerleistung, mit der Bauleitung geprüft, vom Käufer schriftlich und gegen Unterschrift beauftragt werden. Durch Sonderwünsche verursachte Verzögerungen in der Fertigstellung hat der Käufer zu vertreten. Können Sonderwünsche nicht ausgeführt werden, so berührt dies den Erwerbsvertrag nicht.

Auf folgende Punkte wird der Käufer speziell hingewiesen:

1. Aufbauhöhe im Treppenhaus Übergang zu den

Wohnungen ggfls. Stufe möglich, ggfls. wird der Boden angepasst und verzogen.

2. Grundrissänderungen, die technisch bedingt sind oder auf Grund von statischen oder Denkmalschutzaufgaben unumgänglich sind, werden vom Käufer akzeptiert.

3. Der Käufer akzeptiert innerhalb der Wohnungen, z. B. Bäder und WC, zusätzliche Vorbauten, die für Leitungsführungen von Sanitär, Heizung und Elektroleitungen oder sonstiges entstehen. Ggfls. kommt es hierdurch im Wohnbereich zu Absätzen, die vom Käufer akzeptiert werden, sowie Verkofferungen und abgehängte Decken, wo dies notwendig sind.

4. Das Gebäude verfügt teilweise über gemauerte bzw. betonierte Kellerwände die entsprechend ihrer Bauzeit nicht gegen Feuchtigkeit isoliert wurden. Die Kellerwände entsprechen daher weder von der Optik, noch von der Nutzungs- und Lagermöglichkeit her den heutigen Neubaustandards.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass es in den Kellerräumen zu Feuchtigkeitsbildung kommen kann und somit in den Kellerräumen keine Gegenstände gelagert werden dürfen, die feuchtigkeitsempfindlich sind. Im Falle von Vermietungen wird empfohlen, entsprechende Hinweise in die Mietverträge mit aufzunehmen.

5. Bei den Abbildungen im Prospekt handelt es sich um Musterbeispiele, die in der Ausführung und Optik abweichen können.

6. Durch zusätzliche Auflagen der Denkmalschutzbehörde während der Bauphase kann es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung der Wohnungen bzw. des Fertigstellungstermins kommen. Sollte dies der Fall sein, wird der Verkäufer die Käufer rechtzeitig über diesen Umstand informieren, mindestens 3-4 Monate vor Fertigstellung. Ggf. kann es durch Auflagen auch zu Änderungen der Baubeschreibung und der vorgesehenen Ausführung kommen. Jedoch wird eine gleichwertige Art der Bebauung vom Verkäufer so weit als möglich gewählt und gewährleistet.

Rastatt, März 2020

Forum Jade Lofts GmbH

Referenzen - Forum Jade Lofts GmbH

Kaiserlofts Wilhelmshaven

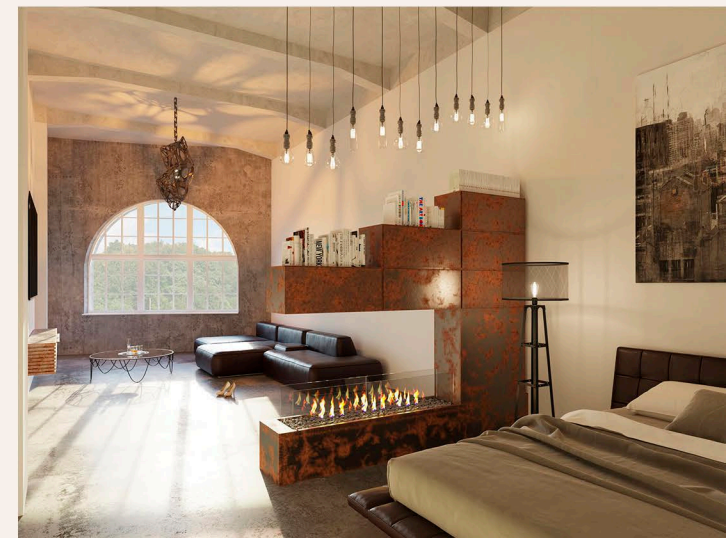
Wohnen im ehem. Kaiserlichen Marinebekleidungsamt



Kaiserlofts ist das erste unserer Projekte an der Nordseeküste. Im ehem. Kaiserlichen Marinebekleidungsamt entstehen 77 einzigartige Loftwohnungen. Besichtigen Sie mit uns die Baustelle und überzeugen sich von der Bauqualität.



Die Kaiserlofts sind eine Kombination aus dem Flair vergangener Zeiten und den Annehmlichkeiten einer modernen Sanierung. Wie in einem New Yorker Loft sorgen hohe Decken und aussergewöhnlich große Industriefenster für lichtdurchflutete Räume. Die Fertigstellung der Kaiserlofts ist Sommer 2021.



Casino am Schloss, Rastatt

Umbau eines Offiziers-Casinos zu einem Dienstleistungszentrum



Sie möchten wissen, ob wir unser Handwerk beherrschen?
Überzeugen Sie sich selbst bei einem der zahlreichen
Projekte, die wir in den vergangenen Jahren erfolgreich
fertiggestellt haben. Einfach hinfahren und anschauen. Wir
scheuen keinen Vergleich.



2005 haben wir das ehemalige französische Offiziers-Casino erworben, das in Rastatt direkt am Schloss steht. Nach aufwendiger Restaurierung und Sanierung präsentiert sich das denkmalgeschützte Gebäude heute in neuem Glanz. In den Räumen residieren der Gastronomiebetrieb „Lehner’s“, die Sparda-Bank, einige Büros und Praxen und nicht zuletzt unsere eigenen Unternehmen: „Forum Bauträger“ und „Forum Jade Lofts“.



Max-Jäger-Schule, Rastatt

Umbau einer teildenkmalgeschützten Schule zu einer Wohnanlage





In Rastatt haben wir an der Ecke Tulpenstraße/Nelkenstraße eine teildenkmalgeschützte ehemalige Schule in ein Mehrfamilienhaus verwandelt. 65 Wohnungen zwischen 30 und 130 Quadratmetern sind auf diese Weise entstanden. Sie bieten hohe Räume mit Parkett aus Eiche oder Buche, eine Fußbodenheizung sorgt für speziellen Komfort. Die alte denkmalgeschützte Schuluhr an dem kleinen Dachtürmchen verleiht dem Wohnhaus ein ganz besonderes Flair.

Das Joffre Areal, Rastatt

Sanierung dreier denkmalgeschützter Wohngebäude (derzeit im Bau)



1841 beschloss die Bundesversammlung in Frankfurt den Bau einer Festung des Deutschen Bundes in Rastatt. Nach über 150 Jahren als Kaserne wurde das Areal kürzlich zu Wohnzwecken umgewidmet. Wir sanieren derzeit drei Bauten und werten sie auf der Ostseite mit komfortablen Wintergärten auf – der ideale Platz für ein sonniges Frühstück.





Etwas ganz Besonderes haben wir uns für die Dachgeschosse einfallen lassen: Dort sind die Wintergärten der großen Wohnungen mit einer Überkopfverglasung in die historischen Gauben integriert. So bleibt das denkmalgeschützte Aussehen der Häuser erhalten und gleichzeitig können die Nutzer den Blick in den Himmel genießen.



I. Vorbemerkungen:

Mit diesem Prospekt sind wir, die Firma Forum Jade Lofts GmbH, als Bauträger und Verkäufer darum bemüht, Ihnen Informationen zu dem angebotenen Immobilienerwerb zu liefern und damit aus unserer Sicht wichtig erscheinende Punkte zu nennen, die für Ihre Entscheidung von Bedeutung sein können.

Unabhängig von unseren Hinweisen wird Ihnen empfohlen, unter Einschaltung von qualifizierten Beratern (Anwälten, Steuerberatern, Vermögensberatern, Bankfachleuten etc.) eine eingehende Überprüfung des angebotenen Objektes nebst allen damit im Zusammenhang stehenden Vertrags- und sonstigen Unterlagen durchführen zu lassen.

Die angebotenen Eigentumswohnungen können zur eigenen Nutzung und zu Vermietungszwecken erworben und eingesetzt werden: Es geht also um eine langfristige und unternehmerisch orientierte Investition. Immobiles Eigentum gilt in Deutschland als relativ wertbeständig und ist – wie die Vergangenheit recht durchgängig gezeigt hat – im Hinblick auf die Langfristigkeit mit der Chance verbunden, auch Wertsteigerungen realisieren zu können.

Ein Immobilienerwerb kann auch zu einem Vermögensverlust führen, wenn z.B. im Falle einer Fremdvermietung ein Mietausfall eintritt und gleichwohl im Falle einer Finanzierung des Objektes hohe Kapitaldienstleistungen (Zinsen und Tilgung) erbracht werden müssen.

Diese allgemeinen Hinweise vorausgeschickt, gehen wir nachfolgend auf die möglichen Vor- und Nachteile, die Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition näher ein, ohne dass hierbei die Reihenfolge eine gewichtende Wertung darstellt:

1. Die Firma Forum Jade Lofts GmbH bietet den Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) an: die Lofts und Wohnungen in Emden, Käthe-Kollwitz-Straße. Bei der Stadt Emden handelt es sich um eine Kreisfreie Stadt im Nordwesten Deutschlands mit ca. 50.000 Einwohnern. Sie liegt direkt am Nordsee. Sie ist Sitz zahlreicher Industrie-, Technik- und Dienstleistungsunternehmen.

2. Da jeder Erwerber einer Einheit in dem Objekt Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG wird, ergeben sich aus diesem Gesetz für den Erwerber Rechte und Pflichten. Das Eigentum muss ordnungsgemäß verwaltet werden. Es ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesetz und der diesem Angebot zugrundeliegenden Teilungserklärung. Bezüglich der Höhe der zu vereinbarenden Instandhaltungsrücklage ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nicht auszuschließen ist, dass – insbesondere nach Ablauf der Gewährleistungsfristen – Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nicht ganz abgedeckt werden können.

In einem solchen Falle sind die erforderlichen Mittel ggfs. im Rahmen einer Sonderumlage durch den WEG-Verwalter einzufordern und von den Eigentümern anteilig aufzubringen. Alle Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft haften gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft. Sollte also z.B. ein Miteigentümer seine geschuldeten Wohngeldzahlungen nicht mehr erbringen können, besteht gleichwohl für die anderen Eigentümer die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung weiterhin fort. Die Eigentümergemeinschaft haftet also gegenüber Dritten für begründete Forderungen diesen gegenüber – und zwar haftet jeder Eigentümer der Gemeinschaft nach den Verhältnissen seines Miteigentumsanteils.

In diesem Zusammenhang muss auch bedacht werden, dass evtl. Betriebskosten für solche Wohnungen, für die die Wohngeldzahlungen nicht mehr erbracht werden, von den übrigen Eigentümern zu tragen sind.

3. Es wird hierbei der Erwerb von noch zu modernisierenden Bestands- bzw. noch auszubauenden Einheiten im Wege eines Kaufvertrages mit Modernisierungs- bzw. Ausbaupflichtung zu einem Festpreis (Bauträgervertrag) angeboten. Das Objekt, in dem sich nach Fertigstellung der Arbeiten ca. 45 Eigentumswohnungen befinden werden, ist denkmalgeschützt. Die Ausbaumaßnahmen erfolgen nach einer detaillierten Baubeschreibung, so dass der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte, bzw. hergestellte

Wohnungseinheit zum Eigentum erhält. Baurisiken und Kostensteigerung trägt der Verkäufer, soweit Kostensteigerungen nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers verursacht und mit ihm vereinbart worden sind. Zahlungen des Erwerbers erfolgen unter Berücksichtigung der Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Damit wird abgesichert, dass vom Erwerber Zuzahlungen im Gegenwert der erbrachten Bauleistungen erfolgen müssen.

4. Der Verkäufer achtet darauf, dass der jeweilige Erwerber einer Einheit den Nachweis für die Finanzierung seines Kaufobjektes führen kann, also nach marktüblicher Gepflogenheit die Kapitaldienstfähigkeit des Erwerbers gegeben ist.

5. Die Firma Forum Jade Lofts GmbH ist Prospektherausgeber, Bauträger und Verkäufer des hier angebotenen Objektes mit dem Sitz in 76437 Rastatt, Am Schlossplatz 2/3, und wurde im Handelsregister des AG Mannheim unter HRB 730685 am 13.06.2018 eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 EUR. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Gaiser. Die Firma Forum Jade Lofts GmbH haftet in ihrer Funktion als Prospektherausgeber für die darin gemachten Angaben.

6. Im Rahmen eines Bauträgervertrages trägt jeder Teil das Risiko, da der andere Vertragspartner leistungsunfähig werden könnte.

Durch die nach Abschluss des Bauträgervertrages unverzüglich zu-

gunsten des Erwerbers einzutragende Auflassungsvormerkung erhält diese nur eine teilweise Sicherheit, da im Falle der Insolvenz des Verkäufers/Bauträgers kein rechtlicher Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen gegeben ist. Hier würde es weiterer Verhandlungen mit allen Beteiligten (Erwerbern, finanzierenden Kreditinstituten etc.) bedürfen, um eine Fertigstellungsmaßnahme zu organisieren. Die Erfolgsaussichten hierfür können nicht pauschal beurteilt werden, so dass dem Erwerber im Falle einer solchen Entwicklung ein Schaden droht.

Zu beachten bleibt, dass sowohl bei einer solchen – eventuell insolvenzbedingten – Verzögerung oder gar einer fehlenden Fertigstellung der Käufer die Kapitaldienstleistungen für die Kaufpreisfinanzierung aufbringen muss, ohne dass er Mieteinnahmen aus dem Objekt generieren oder diese selbst nutzen kann.

7. Besichtigen Sie bitte persönlich – ggfs. mit Unterstützung Ihrer fachlichen Berater – den Standort der Immobilie, damit Sie sich ein umfassendes Bild von den bahn- und straßenverkehrsrechtlichen Gegebenheiten machen können, da sowohl die jetzt gegebenen Vorort-Verhältnisse, als auch mögliche Veränderungen des Umfeldes in der Zukunft den Wert der Immobilie erhöhen oder herabsetzen können. Dies gilt auch für die Höhe der erzielbaren Mieten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Stadt Emden einen Mietspiegel erstellen ließ, über deren Inhalt sich der Erwerber informieren muss, um so im Falle der vorgesehenen oder später notwendig werdenden Vermietung die entsprechenden Be-

rechnungen für sich anstellen zu können.

8. Im Rahmen der Finanzierung ist auch zu bedenken, dass bei Mieterwechseln oder bei veränderten Marktverhältnissen Zwischenzeiten entstehen können, in denen keine oder niedrigere Mieten als erwartet erzielt werden können. Solche möglichen Vertragsauswirkungen sind im Rahmen einer Finanzierung von Bedeutung und müssen in Ihre Planungen einbezogen werden.

9. Ist vorgesehen, dass die zu erwerbende Wohnungseinheit vermietet wird, muss bedacht werden, dass im Falle einer – ansonsten jederzeit möglichen – Veräußerung diejenigen Kaufinteressenten wohl nicht in Frage kommen, die eine Eigennutzung des zu erwerbenden Objektes benötigen, da diese Interessenten die Auflösung des noch bestehenden Mietvertrages für dieses Objekt und die damit verbundenen rechtlichen Auseinandersetzungen scheuen.

Daher ist in einem solchen Fall bei einer späteren Veräußerungsabsicht der Fokus auf Kapitalanleger zu legen.

Diese werden selbstverständlich Rentabilitätsvergleiche mit anderen Anlageobjekten vornehmen, was den Verkaufspreis drücken kann. Je nach Finanzierung ist im Übrigen im Falle einer Weiterveräußerung der Einheit zu bedenken, dass die Banken grundsätzlich zur Geltendmachung von Vorfälligkeitsentschädigungen berechtigt sind.

10. Die Ausführungen zu Finanzierungsfragen, die in diesem Prospekt gemacht werden, stellen nur Hinweise dar.

Eine Finanzierungsberatung erfolgt durch den Verkäufer nicht. Dem Erwerber wird jedoch dringend anheimgegeben, zu prüfen, ob er im Falle eines ganz oder teilweise aus Kreditmitteln erfolgten Erwerbs der Immobilie die Zins- und Tilgungsleistungen sowie die Hausgeldzahlungen auch ohne Mieteinnahmen leisten kann. Falls diese Möglichkeit nicht besteht, ist von einer solchen Investition dringend abzuraten, da sich ein Erwerber nicht auf mögliche Steuerersparnisse zum Zwecke der Finanzierung verlassen kann im Hinblick auf die Tatsache, dass sich das persönliche Einkommen und damit auch die gesamte persönliche steuerliche Situation des Erwerbers nachhaltig verändern kann. Der Verkäufer übernimmt für das Erreichen vom Verkäufer evtl. angestrebter steuerlicher Vorteile – gleich welcher Art – keinerlei Gewähr und hat insoweit auch keine Angaben/Zusagen gemacht, weshalb der Verkäufer auch nicht für Aussagen und/oder Empfehlungen eines vom Erwerber zugezogenen Anlageberaters, Anlagevermittlers oder Vermögensberaters haftet. Der Erwerber hat zu beachten, dass im Rahmen der Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs damit verbundene Kostensteigerungen entstehen (laufende Kreditzinsen, Bearbeitungsgebühren der Bank, eventuelle Vermittlungsgebühren für die Finanzierung, Bereitstellungszinsen usw.).

Deshalb sollte der Erwerber unbedingt darauf achten, dass im gesamten Zeitraum, für den der Kredit gewährt ist, die Tilgungsumfänge und die Zinsfestschreibung auf die persönlichen finanziellen Verhältnisse des Erwerbers ausgelegt und mit einem entsprechenden Sicherheitspuffer berechnet sind. Die Langfristigkeit der Immobilieninvestition steht unabhängig von der Möglichkeit, eine solche Immobilie jederzeit veräußern zu können, im Vordergrund. Es ist jedoch die steuerliche Folge zu beachten („Spekulationssteuer“). Wird die

Wohnung nicht selbst genutzt und wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, unterliegt ein Veräußerungsgewinn derzeit einer Spekulationssteuer, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre liegen. Auch kann nicht spekulativ davon ausgegangen werden, dass bei einem Wiederverkauf ein die Anschaffungskosten übersteigender Erlös erzielt wird.

II. Zusammenfassung:


1. Die vorstehenden Ausführungen zu den Chancen und Risiken eines Immobilienerwerbs der angebotenen Art erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzen keineswegs die für den Erwerbsinteressenten notwendige allumfassende qualifizierte Beratung durch Dritte aus allen in Betracht kommenden Fachgebieten. Hier ist eine individuelle Prüfung unter Berücksichtigung der Erwerbsituation von diesem zu veranlassen, wobei sämtliche Vertragsunterlagen nebst Teilungserklärung in die Prüfung einzubeziehen sind, da sich aus diesen Urkunden die beiderseitigen Rechte und Pflichten unter Einschluss der Gewährleistungsansprüche ergeben.

Hierbei ist zu beachten, dass die Teilungserklärung und die in den Prospektunterlagen enthaltenen Zeichnungen nicht für eine Maßnahme geeignet sind. Falls maßstabgerechte Pläne benötigt werden, sind diese beim Verkäufer anzufordern. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen der Ausführungsplanung und während der Bauphase mögliche Plangegebenheiten näher konkretisiert und/oder geändert werden. Grundlage der Erwerbsentscheide sind und bleiben ausschließlich die Pläne und die Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind.

2. Dritte, insbesondere selbständige Anlageberater und/oder Makler sind nicht berechtigt, Angaben zu machen, die von dem Prospektinhalt und den in Bezug genommenen Unterlagen abweichen.

Forum Jade Lofts

**Ihr kompetenter Partner –
immer gut beraten**

A photograph showing three people in a modern office setting. A man in a white shirt and blue jeans is sitting on a black sofa, holding a document. A woman in a black top with a colorful patterned scarf is sitting next to him, also looking at the document. A man in a dark blue suit is sitting on a red chair, holding a document and pointing at it. They are all smiling and appear to be in a collaborative meeting. The background features a concrete wall and a window with a view of greenery.

Als nordbadisches Immobilienunternehmen hat die Firma Forum Bauträger, die maßgeblich an der Firma Forum Jade Lofts GmbH beteiligt ist, eine Vielzahl anspruchsvoller Projekte verwirklicht – die meisten in Rastatt, Karlsruhe, Baden-Baden und Umgebung.

Mit der Sanierung und Renovierung von Wohnhäusern haben wir große Erfahrung, ebenso mit der Restaurierung denkmalgeschützter Objekte. Auch der Bau integrativer Wohnungen bildet einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé dargestellten Inhalte (u.a. Pläne, Visualisierungen oder Zeichnungen) den letzten Entwurfsstand bei Fertigstellung des Drucks repräsentieren und somit nicht verbindlich sind. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Die Illustrationen sind als freie künstlerische Darstellung zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind lediglich die beurkundeten Unterlagen vom Notar. Eine Haftung für Druckfehler und Irrtümer wird ausgeschlossen.

HARNISCHMACHER e.K.
Königsallee 60 F · 40212 Düsseldorf
Tel: 0211/8903 630
harnischmacher@wohndenkmal.de