



Neue Ludwigvorstadt



KfW-70
Effizienzhaus

Inhalt

Vorwort

Grußwort der Brüder Falk	3
Die Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH	3
Grußwort des Oberbürgermeisters von Rastatt	4
Alle Vorteile auf einen Blick	5

Wohnen in Rastatt

Wirtschaft/Freizeit und Versorgung	6
Erbe des Barock/Geschichte	6
Landschaft/Lage	7

Referenzen der Falk-Gruppe	8
----------------------------	---

Entwicklung der Neuen Ludwigvorstadt	9
--------------------------------------	---

Wohnen in der Neuen Ludwigvorstadt

Energieversorgung	10
Lebensqualität	10
Lage	10

Das Objekt: Haus A

Außenansichten	12
Wohnungstypen, Architektur, Energieeffizienz	14
Innenansichten	15

Grundrisse

EG	Wohnung 1	16
	Wohnung 2	17
	Wohnung 3	18
1.- 3. OG	Wohnung 4, 7, 10	19
	Wohnung 5, 8, 11	20
	Wohnung 6, 9, 12	21
Penthouse	Wohnung 13	22
	Wohnung 14	23
	Tiefgarage und Keller	24

Bau- und Ausstattungsbeschreibung	26
-----------------------------------	----

Impressum

Herausgeber

Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH
Ein Unternehmen der Falk-Gruppe
Lange Straße 47
77652 Offenburg

Telefon 0781 9241-0
Fax 0781 9241-133

www.falk-gruppe.com
info@falk-gruppe.com

Objektadresse

Jahnallee / Karlstraße /
Josefstraße
76437 Rastatt

Architektur

STEINHOFF / HAEHNEL
ARCHITEKTEN GmbH,
Stuttgart
www.sh-arc.de

Konzeption und Design

www.entweder-ott.de

Fotos

Christoph Breithaupt
Maquet GmbH
Daimler AG
Fotolia
Shutterstock
Google Earth

Vorwort

Grußwort

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten!

Die Konversion eines historischen Areals in Rastatt – von Anfang an hat uns dieses raumgreifende Immobilienprojekt gereizt. Nicht oft findet man Flächen mit derartigem Potential: zentrumsnah, mit guter Öffnung zur Naherholung, Zeugnis einer bewegten Vergangenheit.

Die Verantwortlichen der Stadt Rastatt haben sich vorab vergewissert, dass dieser für sie wichtige Stadtteil bei uns in guten Händen ist. Auch wir haben das Projekt eingehend geprüft. Es gab Infoabende mit Bürgerbeteiligung, wir haben ein Marktforschungsinstitut beauftragt, Fachleute wurden hinzugezogen, Gutachten erstellt, Berechnungen angestellt. Die Ergebnisse sind so solide abgesichert wie positiv, und nun, in der Phase der Realisierung, sind wir überzeugter denn je.

Als Neue Ludwigvorstadt wird das Viertel einer attraktiven und bürgerfreundlichen Neunutzung zugeführt und dabei Bestehendes bewahrt. Etwa Mitte 2016 sollen die ersten Häuser bezugsfertig sein. Wir freuen uns, wenn auch Sie in der Neuen Ludwigvorstadt eine Heimat finden oder als Anleger anderen ein Zuhause geben!

Herzlichst,
Karlheinz Falk und Franz Falk



Karlheinz und Franz Falk
Die beiden Geschäftsführer

Die Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH

Die Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH ist eine Tochter der renommierten Falk-Gruppe. Die Projektgesellschaft wurde eigens gegründet, um auf dem als Quartier Joffre bekannten Areal tätig zu werden, das nun als Neue Ludwigvorstadt zu neuem Leben erblüht. Die Falk-Brüder gründeten 1979 das erste Unternehmen der heutigen Falk-Gruppe. Zusammen mit einem Expertennetzwerk aus Architekten und Ingenieuren, Handwerksmeistern und Betriebswirten erschließen sie immer wieder neue, mitunter ungewöhnliche Möglichkeiten auf dem Immobilienmarkt.

Den Schwerpunkt legen die Brüder auf innerstädtische Entwicklungsprojekte mit aufeinander abgestimmten Neubau-, Denkmalschutz- und Sanierungskonzepten. Die Falk-Gruppe klopft jedes Projekt auf Herz und Nieren ab und lässt auf sorgfältige Planungen eine gewissenhafte Abwicklung folgen – so verhilft sie Menschen zu einem schönen Zuhause und zu langfristig profitablen Wertanlagen.

Grußwort



Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Rastatt

Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie interessieren sich für Wohnraum im schönen Rastatt – das freut mich! Ganz schnell werden Sie merken, oder haben es bereits getan: Rastatt ist eine Stadt, in der es sich sehr gut leben lässt. Mit der kraftvollen Ausstrahlung einer echten Barockstadt, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und starkem Potential für die Zukunft bietet Rastatt viel Lebensqualität. Man findet hier interessante Baugrundstücke, reizvolle Immobilien und attraktive Gewerbeflächen. Wir sind aktiver Teil der Wirtschaftsregion Mittelbaden und der Technologieregion Karlsruhe – mit kreativen und innovativen Menschen und Unternehmen.

Die Neue Ludwigvorstadt ist etwas ganz Besonderes. Das Areal lag, historisch bedingt, ein Weilchen im Dornröschenschlaf. Umso schöner ist jetzt das Erwachen. In der Nähe der Murg gelegen, von viel Grün umgeben und doch mitten in der Stadt entsteht ein neues modernes Wohnviertel zum Wohlfühlen.

Die Vielgestaltigkeit der vorhandenen und geplanten Anlagen bietet Raum für die unterschiedlichsten

Wohnkonzepte. Gleiches gilt für die kulturellen und gastronomischen Angebote sowie die Büro-, Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, die es ebenfalls geben soll. In der Neuen Ludwigvorstadt wird lebendige Vielfalt einziehen!

Die städtischen Energiewerke unter Leitung von Olaf Kasprzyk begleiten den Aufbruch des Viertels in ein neues Zeitalter mit einem nachhaltigen Energiekonzept. Die Neue Ludwigvorstadt wird über ein eigenes Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz versorgt – eine konkurrenzfähige und klimafreundliche Lösung. Auch hierin erfüllt der neue Stadtteil die Bedürfnisse an modernes Wohnen.

Ich heiße Sie herzlich willkommen in unserem schönen Rastatt!

Hans Jürgen Pütsch

Oberbürgermeister



Studie des Architekturbüros Steinhoff/Haehnel zur Fassadengestaltung



Idyllische Promenade mit Blick auf die Murg

Ihr Haus, Ihr Wohngebiet, Ihre Umgebung Alle Vorteile auf einen Blick

Ihr Haus:

- Haus A bietet mit 14 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen unterschiedlicher Größe eine ausgewogene Zusammensetzung.
- Die Wohneinheiten sind hell und gefällig, ihre Grundrisse sind durchdacht und funktional überzeugend.
- Der Ausstattungsstandard ist hoch und auf Wertbeständigkeit angelegt.
- Es ist ein energiesparendes KfW-70-Effizienzhaus.
- Die Architektur ist attraktiv; das Gebäude besitzt eine moderne, freundliche Ausstrahlung mit einer Prise französischem Charme.

Ihr Wohnviertel:

- Das Neubaugebiet besteht aus einer harmonisch gegliederten Ansammlung von insgesamt elf ähnlichen Häusern.
- Es ist Teil eines größeren Areals, das in seiner Gesamtheit als Neue Ludwigvorstadt neu gestaltet wird. So entfaltet ein ganzes Viertel die Vielfalt seiner Möglichkeiten.

- Die historischen Bauwerke der Neuen Ludwigvorstadt werden liebevoll saniert und neu belebt. Die Durchmischung verleiht dem Gebiet einen einmaligen, eindrucksvollen Charakter.
- Das Gebiet erhält seine eigene leistungsfähige, umweltfreundliche Energieversorgungszentrale.

Ihre Umgebung:

- Die Neue Ludwigvorstadt liegt besonders günstig: zentrumsnah, mit hervorragender Verkehrsanbindung und mit viel Grün rings umher.
- Vor den Toren der Stadt erstrecken sich wunderschöne Landschaften. Mit dem Schwarzwald und dem Elsass befinden sich beliebte Ferienregionen gleich nebenan.
- Rastatt ist eine lebendige Stadt mit vielen sichtbaren Zeugnissen einer großen Vergangenheit und hohem Potential für die Zukunft.
- Die Region ist wirtschaftlich gesund und auch darum ein guter Ort zum Leben und Arbeiten.

Rastatt: Stadt mit besten Voraussetzungen

Auf Erfolgskurs

Rastatt ist der größte Wirtschaftsstandort südlich von Karlsruhe. Die Stadt bietet attraktive Gewerbe- und Industrieflächen, eine exzellente Verkehrs-, Energie- und Telekommunikations-Infrastruktur und eine überragende Beschäftigungsquote. Unter den knapp 2000 Wirtschaftsakteuren und Arbeitgebern vor Ort finden sich bekannte Größen. Daimler bzw. Mercedes-Benz hat wichtige Produktionsstätten; ebenso Siemens; Lawo entwickelt in Rastatt digitale Mischpulte und Routingsysteme; Maquet, Tochter der börsennotierten Getinge AB, fertigt medizinische Systeme für Operationssäle und Intensivstationen weltweit.



Maquet mit Hauptsitz in Rastatt ist eine Tochtergesellschaft des börsennotierten schwedischen Konzerns Getinge AB und zählt zu den weltweit führenden Anbietern von innovativen Therapielösungen und Infrastrukturprodukten für (Hybrid-) Operationssäle und Intensivstationen.



Der Rheinhafen: Rastatt ist Teil der Technologieregion Karlsruhe

Zauber einer Barockstadt

Rastatt war zwischen 1705 und 1771 Residenzstadt der Markgrafschaft Baden-Baden. In der Innenstadt prunkt eines der schönsten Barockschlösser Deutschlands, erbaut nach Versailler Vorbild. 1714 wurde hier der „Friede von Rastatt“ ausgehandelt. Markgräfin Franziska Sibylla Augusta ließ in Rastatt das Schloss Favorite, die Pagodenburg und die Einsiedelner Kapelle errichten. Auch andere Baudenkmäler wie das historische Rathaus, Kirchen und Brunnen verleihen der Stadt Glanz und Atmosphäre.

Freizeit, Bildung und Gesundheit

Die Aus- und Weiterbildungslandschaft ist exzellent. Das Betreuungsangebot wurde stark ausgebaut. Der Ganztagschulbetrieb wird gestärkt, derzeit entsteht eine Gemeinschaftsschule. Mit mehreren Kliniken und Einrichtungen, vielen Haus- und Fachärzten ist die medizinische Versorgung in Rastatt breit aufgestellt. Das Kulturangebot ist vielfältig. Rastatt beherbergt das größte Straßentheaterfestival Deutschlands und feiert viele traditionsreiche Feste.

Die Gastlichkeit und das kulinarische Angebot lassen keine Wünsche offen, es finden sich zahlreiche Möglichkeiten zum Ausgehen und Übernachten, zum Einkehren und Feiern.



Das Mercedes-Benz-Kundencenter im Werk Rastatt: beispielhaft für eine starke Region

Rastatt: Stadt mit besten Aussichten

Die Rastatter Festung

Das Gebiet der Neuen Ludwigvorstadt war als „Bastion 30“ Teil der ab 1842 erbauten Rastatter Bundesfestung, einer riesigen, massiven Anlage, die die Rheingrenze sichern sollte. 1849 war die Festung Schauplatz der Badischen Revolution. 1890, zwei Kriege später, wurde sie auf kaiserliche Anordnung aufgegeben. Nach dem II. Weltkrieg bis Mitte der 1990er bezogen Angehörige der französischen Streitkräfte Quartier in der alten „Bastion 30“.



Über das ausgedehnte deutsch-französische Radwegnetz erschließt sich die Region in schönster Weise.

Landschaftliche Schönheit

Rastatt liegt in der Oberrheinischen Tiefebene; mit Schwarzwald und Elsass befinden sich die angenehmsten Urlaubs- und Erlebnisregionen gleich nebenan. Im Winter locken nahe Skipisten, Badeseen im Sommer. Vor den Toren der Stadt erstrecken sich die naturgeschützten Rheinauen und das Ried mit malerischen Streuobstwiesen.

Kein Weg zu weit

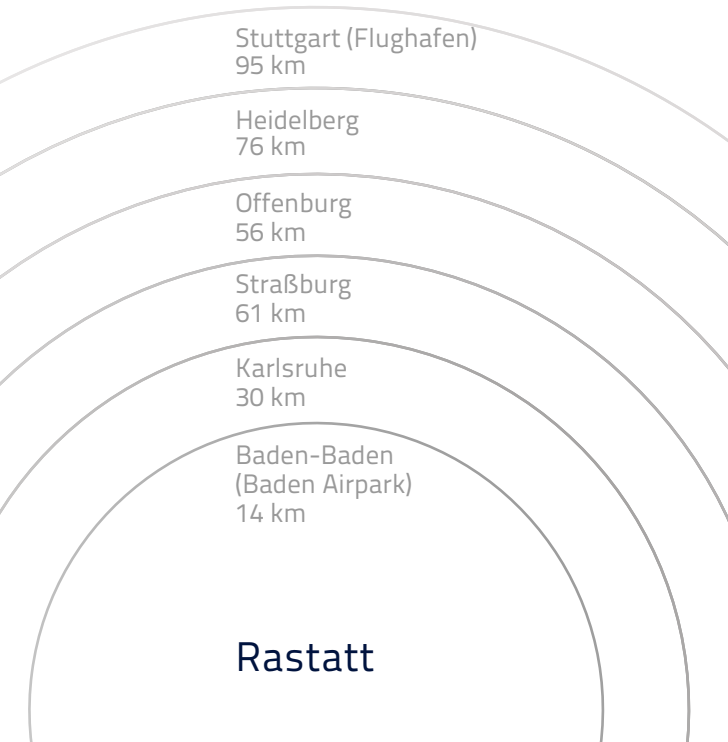
Über Autobahnen und Bundesstraßen gelangt man von Rastatt aus bequem in alle Richtungen: nördlich nach Karlsruhe, weiter nach Heidelberg und Mannheim, östlich nach Stuttgart, im Süden nach Freiburg und Basel, südwestlich nach Straßburg. In Baden-Baden ist man in einer Viertelstunde. Der Bahnhof Rastatt bedient den Regional- und Fernverkehr und ist Teil des Karlsruher Verkehrsverbunds. Züge pendeln in kurzen Abständen. Nur etwa zehn Kilometer sind es bis zum Baden Airpark. Von hier aus gehen regelmäßig Flüge nach Hamburg, Berlin, London, Mallorca und zu anderen Orten der Welt.



Das berühmte Rastatter Barockschloss



Im Herzen Europas: das Parlament in Straßburg



Respektvolles Bauen, stilvolles Wohnen

Immer wieder ist die Falk-Gruppe, Mutter der Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH, in den letzten 30 Jahren mit Projektrealisierungen in Mischgebieten aus Neubebauung und Bestandserhaltung erfolgreich in Erscheinung getreten. Es gehört zu den Kernkompetenzen der Unternehmensgruppe, denkmalgeschützte Immobilien verantwortungsvoll zu sanieren und auch größere, anspruchsvolle Areale neu zu erschließen. Die Falk-Mitarbeiter sind Spezialisten in der Planung und Umsetzung

von zeitgemäßem Wohnen in historischem Ambiente. Für jede Immobilie wird ein individuelles Konzept erstellt. Es ist der Falk-Gruppe stets gelungen, attraktiven Wohnraum zu schaffen und zugleich Investoren eine wirtschaftlich lohnende Anlagemöglichkeit zu eröffnen.



Falk war federführend bei der denkmalgerechten Modernisierung der Patrizierhäuser mitten in Leipzig.



Auf dem Gelände einer früheren Ölmühle beim Offenburger Bürgerpark entstanden moderne Stadthäuser.



Auf einem alten Kasernengelände in Lahr wurden 350 Wohnungen saniert und 100 Bauplätze erschlossen. Den ursprünglichen Charakter hat die Falk-Gruppe beim Parkdomizil Hohbergsee wunderbar erhalten und aufgewertet.



Eines der liebevoll umgesetzten Projekte: Aus einem ehemaligen Kasernengelände in Achern, das noch früher eine Heilanstalt war, entwickelte Falk die Parkresidenz Illenau.

Die Auferstehung des Joffre-Areals als Neue Ludwigvorstadt

Über Nutzungsmöglichkeiten der verlassenen Anlage wurde seit Mitte der 90er intensiv nachgedacht. Bewegung kam 2010 in die Sache: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gab ein Entwicklungskonzept in Auftrag. Nach Zustimmung des Rastatter Gemeinderats wurde das Gelände öffentlich ausgeschrieben. Käufer war die Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH, Tochter der Falk-Gruppe.

Die Rahmenplanung und der Bebauungsplan wurden noch einmal überarbeitet und berücksichtigen den Denkmalschutz jetzt noch stärker. Die Dolphin Capital GmbH zeichnet als Partner der Falk-Gruppe verantwortlich für die Bewahrung, Neuinterpretation und Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes. Auf den anderen Flächen entsteht neuer Wohnraum. Auch Büros und kleine Gewerbe sollen sich ansiedeln. Großzügige Grünanlagen und Freiflächen werden für eine hohe Wohnqualität im Viertel sorgen. Die harmonische Verbindung von Alt und Neu, zwischen historischen Gebäuden und modernen Neubauten, trägt zum besonderen Reiz der Neuen Ludwigvorstadt bei.

Bis September 2014 wurden die Erschließungs- und Freiflächenplanung erarbeitet, Naturschutzmaßnahmen umgesetzt und marode Bauten abgerissen. Das Viertel wurde nach Markgraf Ludwig Wilhelm von Baden-Baden, auch bekannt als „Türkenlouis“, neu benannt. Nun ist der Weg frei für einen glanzvollen Neubeginn.



Das großzügige Stadthaus liegt direkt am Bürgerpark, nur wenige Schritte von Offenburgs Innenstadt entfernt. Ein Traum für gehobenes Wohnen mitten im Zentrum!

Fortschrittlich: Energie vor Ort

Die Neue Ludwigvorstadt bekommt ihre eigene Energiezentrale! In der ehemaligen Kleiderkammer der französischen Kasernenanlage wird ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. Das lokale Biogas-Kraftwerk erzeugt Strom und Wärme für die Wohnungen, Büros und Kleingewerbestätten des gesamten Gebiets. Durch die unmittelbare Nähe zwischen dem Ort der Erzeugung und des Verbrauchs wird die Energie effizienter, verlustfreier und damit auch umweltfreundlicher genutzt. Vielleicht werden manche Anwohner auf ein gemütliches Öfchen nicht verzichten wollen, aber Tatsache ist: Zusätzliche Versorgungseinrichtungen in den Häusern sind überflüssig.

Strategisch gut gelegen

Die Neue Ludwigvorstadt liegt nur einen Kilometer von der Rastatter Altstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten und Museen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gaststätten entfernt – das ist nur ein kleiner Fußmarsch und mit einem Fahrzeug ein Katzensprung. Der Bahnhof ist genauso nahe, und bis zur Autobahn sind es nur eineinhalb Kilometer.

Die Neue Ludwigvorstadt umfasst 7,57 Hektar. Das Neubaugebiet im Norden grenzt an den Gewerbekanal, der renaturiert und mit einer Uferpromenade aufgewertet werden soll. Der historische Teil des Areals reicht im Südwesten bis an die Karlstraße. Drei Buslinien halten in der Nähe. Die Busse fahren etwa im Stundentakt, unter anderem zum Bahnhof. Am zentralen Platz des Viertels wird eine weitere Haltestelle eingerichtet.

Eine neue Straße integriert die Neue Ludwigvorstadt ins Rastatter Straßennetz. Sie beschreibt in Verlängerung der Josefstraße einen Bogen und mündet südlich in die Karlstraße. Fußgänger und Radfahrer durchqueren das Viertel bequem von einer kleinen Brücke über dem Gewerbekanal aus.

Wohn- und Lebensqualität

Den Neuen Ludwigvorstädern bietet sich ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die sacht dahinfließende Murg ist ein natürliches Naherholungsgebiet. Längs des Gewerbekanals lassen sich ebenfalls schöne Mußestunden verbringen. Nebenan laden das städtische Freibad und weitere Sportanlagen zum Aktivwerden ein.

Die Nahversorgung ist gesichert. Auch in der Neuen Ludwigvorstadt sollen sich kleine Geschäfte, insbesondere eine Bäckerei, ansiedeln. Mehrere Spielplätze sind gut erreichbar, ein weiterer ist geplant. Eine Wohnraumauswertung mit Befragung im angrenzenden Dörfel ergab: Die Anwohner sind überdurchschnittlich zufrieden. Sie genießen die objektiven Vorteile und den Charme eines gewachsenen, gut gemischten Viertels.

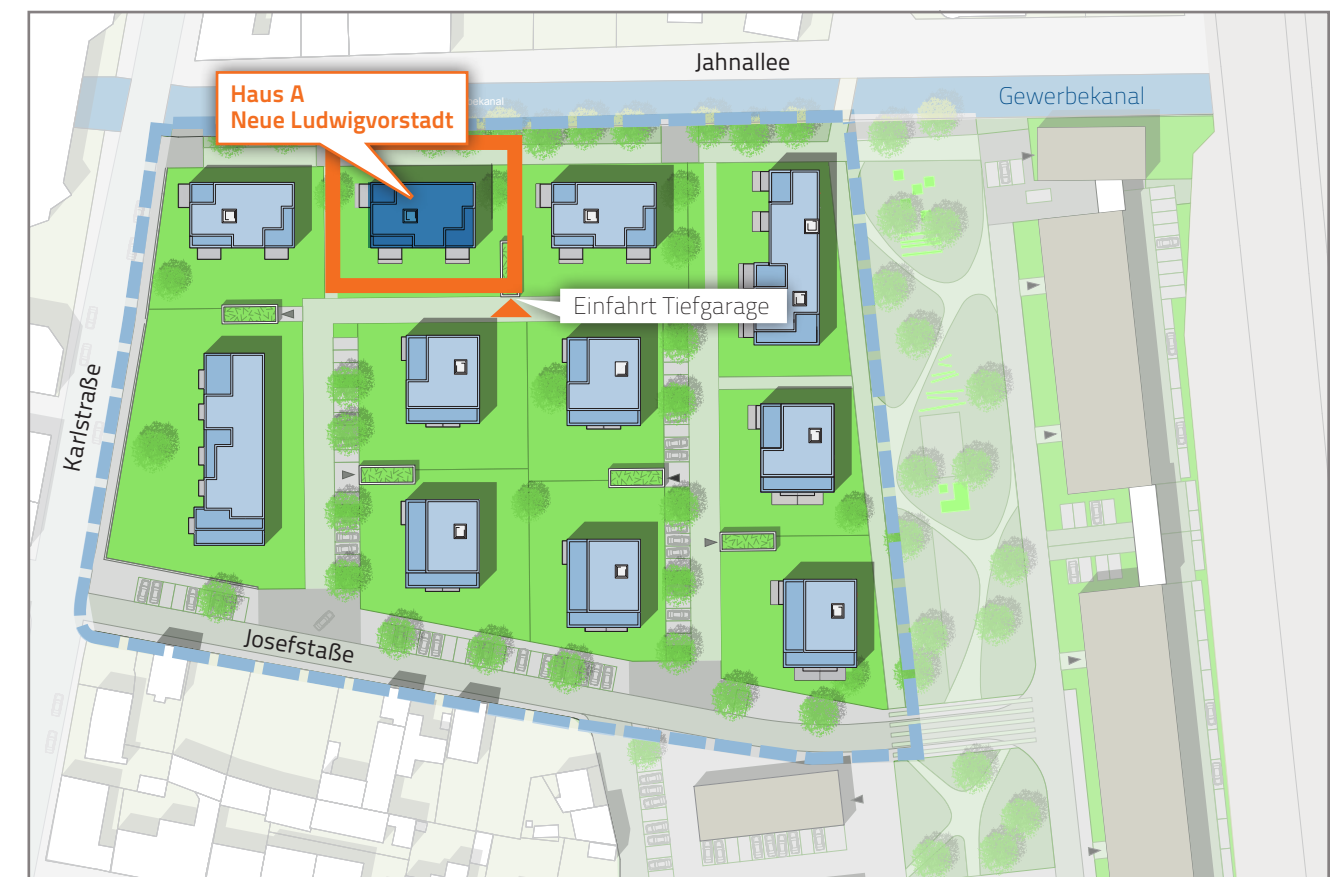


Die Lage am Wasser ist reizvoll. Trotz der Nähe zum Gewerbekanal und zur Murg liegt das Viertel an einer der höchsten Stellen von Rastatt und ist quasi von Natur aus hochwassersicher, zusätzlich werden alle Vorgaben zu Schutzmaßnahmen streng eingehalten.



Lageplan – gute Infrastruktur in kleinem Radius

- | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------|------------|----------------|
| 1. Haus A
Neue Ludwigvorstadt | 2. Fußgängerzone /Innenstadt | 4. Schloss Rastatt | 6. Freibad | 8. Sportplatz |
| | 3. Rathaus | 5. Bahnhof | 7. Park | 9. Stadtgarten |



Das Neubaugebiet mit Haus A aus der Vogelperspektive

Außenansichten



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

Wohnglück für alle

Insgesamt elf neue stilvolle, moderne Mehrfamilienwohnhäuser entstehen im nördlichen Teil der Neuen Ludwigvorstadt. Jedes verfügt über einen separaten Eingang, Treppenhaus und Aufzug. Haus A bietet auf fünf Etagen 14 helle und freundliche Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit sehr guten Grundrisslösungen und großen Balkonen. Mit Wohnungsgrößen zwischen 62 und 110 m² dürfen sich Menschen aller Altersklassen, Singles, Paare und Familien mit Kindern gleichermaßen angesprochen fühlen. Es ist auch möglich, zwei Wohnungen zu einer größeren zusammenzulegen. Das fünfte Stockwerk bilden zwei großzügige Penthouse-Wohnungen. Die lichte Raumhöhe liegt bei 2,5 m. Barrierefreie Wohnungen finden sich auf jedem Stockwerk.

Im Untergeschoss befinden sich separate Kellerräume, ein Heiz- und ein Technikraum und ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum. Es gibt eine Tiefgarage und rund 80 öffentliche Parkplätze, hinzu kommen Fahrradstellflächen.



Historische Brauerei Franz

Architektur mit Flair

Die Steinhoff/Haehnel Architekten GmbH hat den historischen Bezug des Areals zu Frankreich aufgegriffen. Typisch französische Merkmale wie die sichtbare Staffelung der Geschosse, raumhohe Fenster, farbige Läden und kunstvoll-verspielte Brüstungen wurden schöpferisch neu interpretiert.



Stimmungsvolle Aussicht am Gewerbekanal

Die elf Mehrfamilienhäuser bilden mit ihrem modernen, warmen Baustil eine Einheit, innerhalb derer jedes durch nuancierte Unterschiede in der Farbgebung und bei den Stilelementen ein individuelles Gesicht erhält.

Energieeffizienz

In den KfW-70-Effizienzhäusern der Neuen Ludwigvorstadt sorgt das richtige Zusammenspiel von Dämmung, Beheizung und Belüftung dauerhaft für ein gesundes, angenehmes Raumklima und den Erhalt der Bausubstanz.

Der hohe Wärmeschutzstandard hilft, Energie zu sparen und die Umwelt zu schützen. Die Fenster haben unempfindliche Kunststoffrahmen und sind dreifach verglast. Behaglichkeit spenden die für jeden Raum separat zu regelnde Fußbodenheizung und Handtuchwärmekörper im Badezimmer.



Schmuckvolle Einsiedelner Kapelle und Wasserturm

Innenansichten

Erste Einblicke

Im Inneren der elf Neubauten überzeugt das hohe Standing. Sorgfältig ausgewählte Materialien und eine tadellose Ausführung bringen Eleganz und einen hohen Wohlfühlfaktor ins Heim.

Die Schlafzimmer bekommen ein schönes Mosaikparkett aus Eichenholz. Der Wohnbereich wie auch der Küchenboden werden mit hochwertigen 30x60-Fliesen ausgelegt. Küchenzeile, Bad und WC erhalten einen Fliesenspiegel mit großformatigen, hellen Fliesen. Ausgesuchte Sanitärausstattungen und edle Armaturen runden den hohen Standard ab.

Impressionen



Wohnzimmer mit Blick über die großzügige Dachterrasse



Blick aus der offenen Küche über den Essplatz im Wohnzimmer in Richtung Terrasse

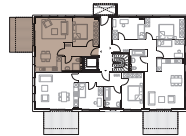
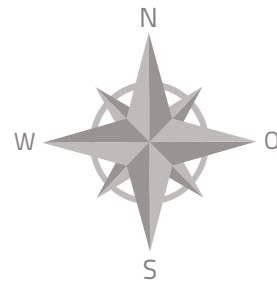
Wohnung 1 Erdgeschoss



2-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen/	
Kochen	30,43 m ²
Schlafen	13,07 m ²
Bad	4,75 m ²
Flur	5,92 m ²
Terrasse (15,16 m ² x 0,5)	7,58 m ²
Gesamtfläche	61,75 m²

*Eine Oase im Grünen
und ein gemütliches Zuhause*



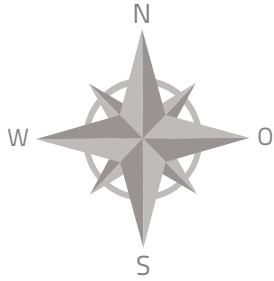
Ansicht von Norden

Wohnung 2 Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen/	
Kochen	27,29 m ²
Schlafen	13,29 m ²
Zimmer	10,69 m ²
Bad	6,81 m ²
Flur	8,46 m ²
Terrasse (15,16 m ² x 0,5)	7,58 m ²
Gesamtfläche	74,12 m²

*Sonne und Grün für
Ihre kleine Familie*



Ansicht von Süden

Wohnung 3 Erdgeschoss

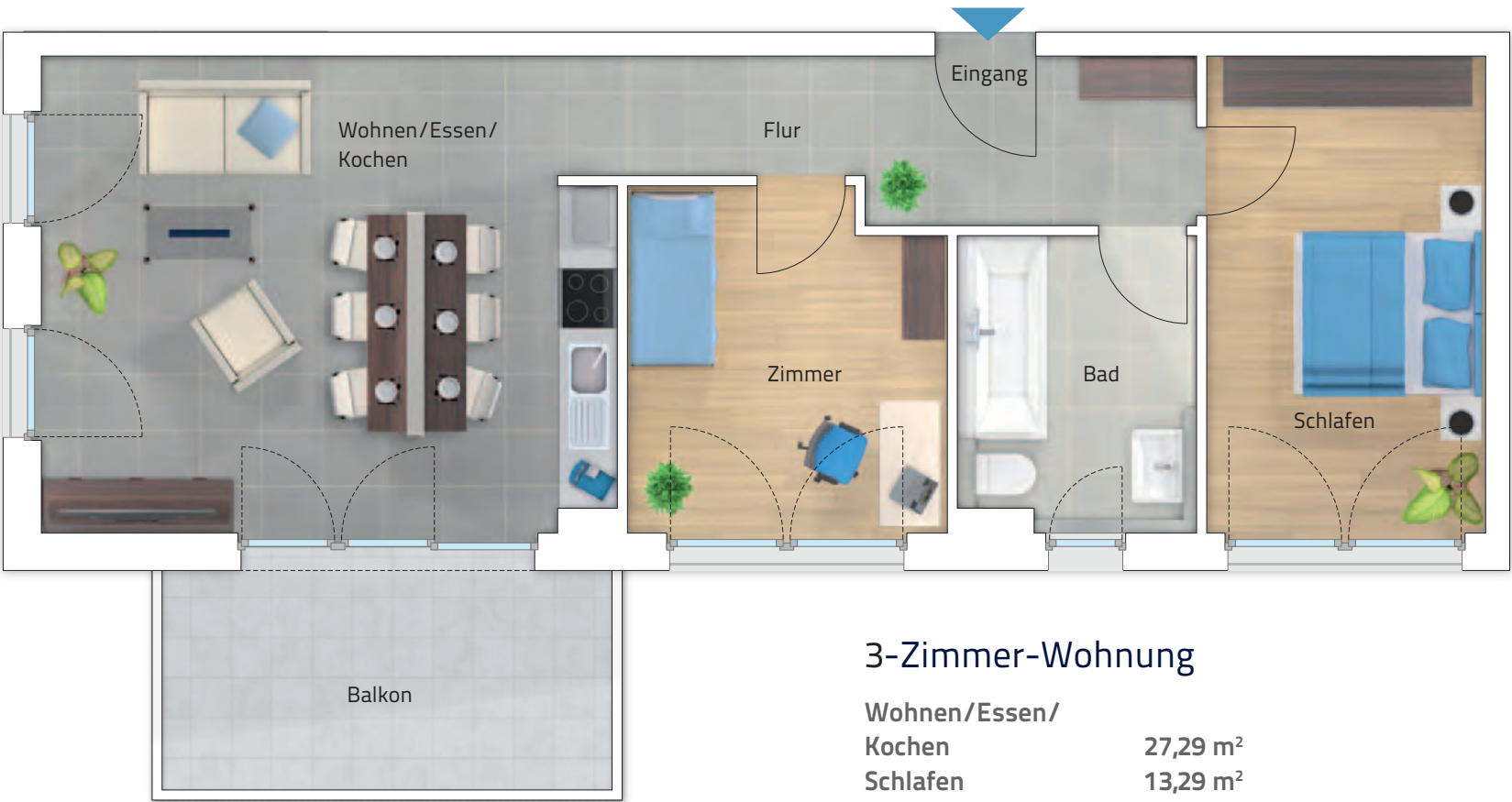
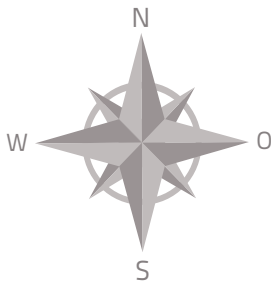


Wohnung 4 1. OG, 7 2. OG, 10 3. OG



Wohnung 5 1. OG, 8 2. OG, 11 3. OG

Barrierefreies Wohnen und Leben
in den eigenen vier Wänden



3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen/ Kochen	27,29 m²
Schlafen	13,29 m²
Zimmer	10,69 m²
Bad	6,81 m²
Flur	8,46 m²
Balkon (10,48 m² x 0,5)	5,24 m²
Gesamtfläche	71,78 m²



Ansicht von Süden

Wohnung 6 1. OG, 9 2. OG, 12 3. OG



4-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	26,05 m²
Kochen	6,67 m²
Schlafen	15,24 m²
Zimmer 1	10,79 m²
Zimmer 2	9,59 m²
Bad	6,13 m²
WC	2,29 m²
Abstellraum	2,55 m²
Flur	11,09 m²
Balkon (10,48 m² x 0,5)	5,24 m²
Gesamtfläche	95,64 m²



Ansicht von Norden

Wohnung 13 Penthouse



Wohnung 14 Penthouse



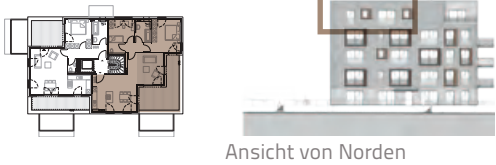
3-Zimmer-Wohnung

Wohnen	20,10 m ²	WC	3,22 m ²
Kochen/Essen	25,25 m ²	Flur	2,77 m ²
Schlafen	17,55 m ²	Dachterrasse (25,08 m ² x 0,5)	12,54 m ²
Zimmer	10,53 m ²	Gesamtfläche	98,42 m²
Bad	6,46 m ²		



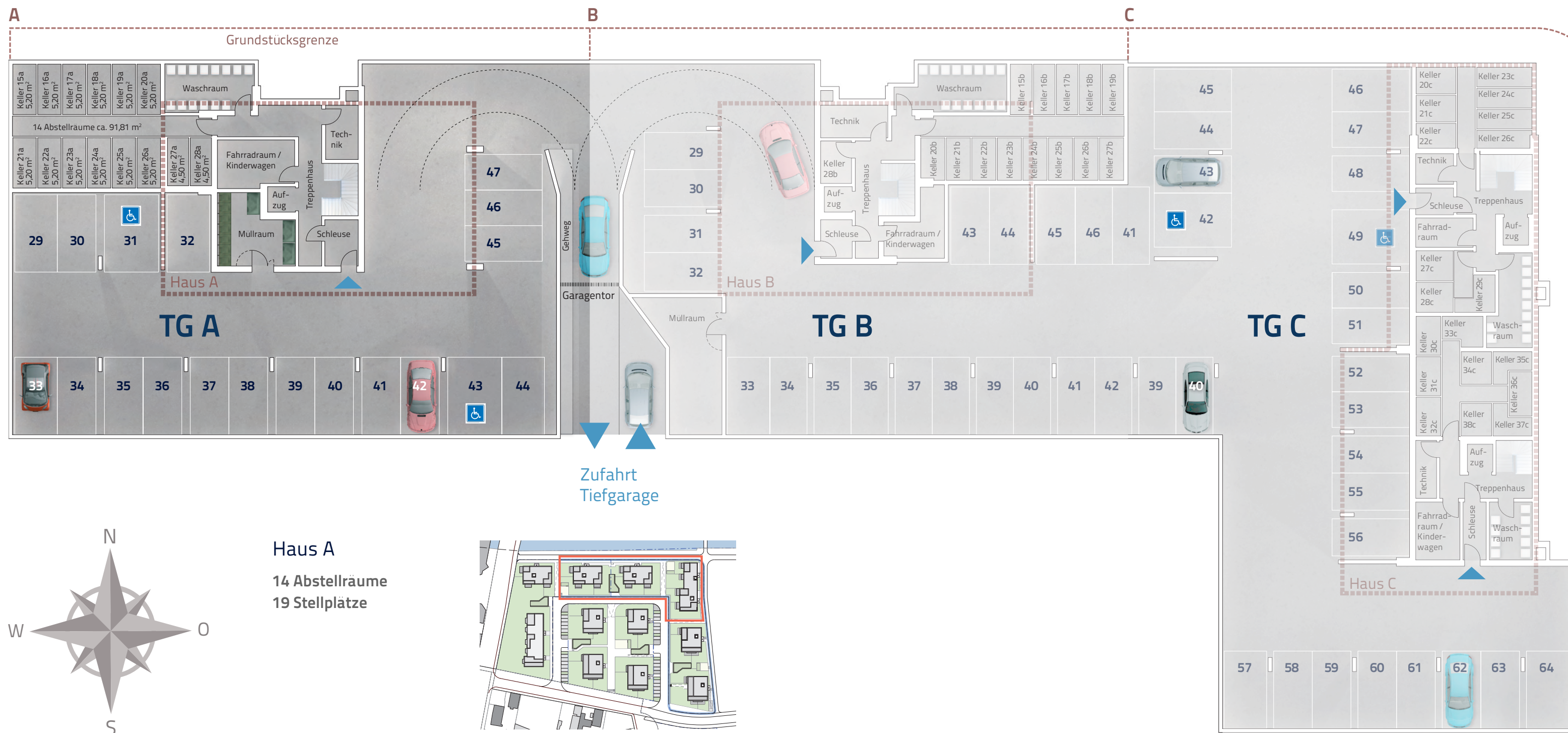
Ansicht von Norden

Den ganzen Tag
im Freien genießen



Ansicht von Norden

Tiefgarage und Keller



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohngebäude Haus A, B, C, D, E
Neue Ludwigvorstadt in Rastatt, Mischgebiet 1
Die Wohngebäude werden als KfW-70-Häuser auf Grundlage der EnEV 2014 gebaut.

Bauherr
Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH, 77652 Offenburg, Lange Straße 47

Planung
Anfertigen von allen Planungsunterlagen, die für die Baugenehmigung erforderlich sind. Erstellen der statischen Berechnungs-, Werk- und Detailpläne für das gesamte Bauvorhaben. Aufstellen und Einmessen des erforderlichen Schnurgerüstes. Sämtliche Gebühren für Baugenehmigungen, Prüfstatik und Grundstücksvermessung.

Rohbauarbeiten
Erdarbeiten
Baugruben- und Fundamentaushub einschließlich Abtransport sowie Wiederfüllung mit gelagertem Erdmaterial bzw. Grubenkies oder RCL-Material.

Fundamente
Nach statischen Vorgaben als massiv gegossene Streifen- und Punktfundamente bzw. Fundamentplatte mit Fundamenterdung. Eventuell Tiefergründung nach bautechnischer Prüfung und geologischem Gutachten.

Kanalisation
Grundleitungen aus PVC-Kanalrohren nach der örtlichen Vorschrift. Erforderliche Rinnen und Schächte im Freiflächenbereich sowie Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz.

Kellergeschoss/Tiefgarage
Allgemein
Im Untergeschoss werden die Außenwände und die Bodenplatte als geschlossene Wanne aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt (Weiße Wanne).

Eine hochwasserangepasste Planung erfolgt auf Grundlage der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stand Juli 2013.

Fußböden
Tiefgarage: Wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben, Stahlbetonboden Oberfläche flügelgeglättet, Beschichtung nach statischen Erfordernissen

Keller: Wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben, Oberfläche flügelgeglättet mit staubbindendem Anstrich

Umfassungswände
Tiefgarage: Wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben.
Keller: Wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben.

Innenwände
Unverputzte Stahlbeton- oder Mauerwerkswände nach statischen Vorgaben.

Decken
Über Tiefgarage: Wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben.
Über Keller: Stahlbeton-Massivdecke nach statischen Vorgaben.

Erd- und Dachgeschoss
Außenwände
Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach statischen und wärmetechnischen Vorgaben ausgeführt. Der Sockelbereich wird in Zementputz fein abgerieben mit Farbanstrich ausgeführt. Im weiteren Fassadenbereich werden bei verschiedenen Häuser partiell farbige Putzflächen mit Versätzen im WDVS ausgeführt. Gestaltung nach Angabe des Architekten. Prospektdarstellungen können sich daher ändern.

Wohnungswände
Die Wände innerhalb des Hauses werden aus Beton, Kalksandstein, Ziegelstein oder Gipsdielen nach statischen Vorgaben erstellt. Die im Installationsbereich erforderlichen Vormauerungen werden aus Porenbeton oder Gipskarton hergestellt.

Decken
Stahlbeton-Massivdecken nach statischen Vorgaben in allen Geschossen.
Geschosstreppen
Treppenläufe und Treppenpodeste als Stahlbetonfertigteile nach statischen Vorgaben. Im Treppenhaus wird ein Natur- oder Werksteinbodenbelag ausgeführt. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Balkone
Balkone als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt, nach statischen Vorgaben. Auf den Balkonen wird ein Betonwerkstein verlegt. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Dach
Der DG-Wohnung zugeordneter Außenbereich/Dachkonstruktion
Flachdach als Stahlbeton-Massivdecke nach statischen Vorgaben. Flachdachaufbau mit Abdichtung und Wärmedämmung nach wärmetechnischen Vorgaben. Begehbare Bereiche erhalten einen Betonwerksteinplattenbelag, ansonsten Ausführung einer extensiven Begrünung. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Ausbauarbeiten
Blechnerarbeiten
Dachrinnen, Fallrohre und Mauerabdeckungen in Titanzinkblech.

Glaserarbeiten
Wohnung
Kunststofffenster mit Eindreh-Kippbeschlag, Wärmeschutzglas gemäß Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung; teilweise ist der Fensterrahmen fest verglast, pro Außenraum mindestens ein Drehkipp-Fenster bzw. eine Drehkipp-Tür. Fenstergestaltung nach Angabe des Architekten.

Sicht- und Sonnenschutz
Kunststoffrolläden mit Kurbelantrieb an Fenstern und Fenstertüren, ausgenommen Fenster in WC, Abstell- und Nebenräumen. Fenster in den Sanitärräumen erhalten eine satinierte Verglasung.

Balkon- und Fensterbrüstungen
Balkon- und Fensterbrüstungen werden in Stahl (verzinkt) oder grundiert und gestrichen mit Füllelementen in Ornamentoptik oder transparenten Füllelementen ausgeführt. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Treppenhausgeländer
Stahlgeländerkonstruktion als Staketengeländer mit senkrechten Stäben grundiert und lackiert mit Handlauf. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Türen/Fenster
Hauseingang
Eingangselemente aus Aluminium oder Kunststoff, Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Sicherheitsschloss mit Dreipunktverriegelung, Edelstahlgriffstange, videoüberwachter Sprechanlage und elektrischem Türöffner. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Wohnungseingangstüren/-innentüren
Wohnungseingangstüren in der erforderlichen Schall- und Klimaklasse mit einer Höhe von 2,13 m in Stahlzargen, mit verstärkten und justierbaren Bändern, mit Einsteckschloss für Profilzylinder und Türspion. Wohnungsinnentüren mit einer Höhe von 2,13 m, Türzargen weiß furniert. Türblätter mit Röhrenspanstegmittellage, weißer Oberfläche und mit einem BB-Schloss.

Kellertüren
Feuerhemmende Türen im Keller laut Vorschriften, sonst Blechtüren.

Fensterbänke
Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke in Naturstein, Fensterbänke im Bad gefliest. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Zierklappläden
Verschiedene Häuser erhalten in Teilbereichen der Fassade partiell Zierklappläden in Kunststoff oder gleichwertig (funktionslos) oder erhalten partiell farbig abgesetzte Putzflächen. Gestaltung nach Angabe des Architekten.

Estricharbeiten
Zement- oder Fließestrich auf Trittschalldämmung geeignet für Fußbodenheizung.

Dachgeschossdämmung
Als Teil des Flachdachaufbaus entsprechend der Vorgaben aus der zum Zeitpunkt des Bauantrages maßgebenden Energieeinsparverordnung 2014.

Heizung
Die vollständige Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Fernwärme. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Bäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung jeweils einen Wandhandtuchtrockner (KERMI oder gleichwertig) mit eigenem Thermostat. Als Sonderwunsch kann der Heizkörper für den Sommerbetrieb zusätzlich mit einer elektrisch betriebenen Heizpatrone ausgestattet werden.

Der Verteilerkasten für die Fußbodenheizung wird nach Vorgabe des Architekten an geeigneter Stelle eingebaut.

Sanitär
Abwasserleitungen in Kunststoffrohren bzw. Gussrohren, Unterputzmontage bzw. in Installations-schächten, Kalt- und Warmwasserleitungen in geeignetem Metall- oder Kunststoffmaterial, Stahlbadewanne porzellanemailiert und/oder bodenebene Systemduschwanne im Bad, mit Wannenfüll- und Handbrausebatterie, Waschbecken aus Porzellan mit Spiegel, Handtuchhalter, Unterputzspülkasten mit Hängeklosett aus Porzellan, Klosettpapierhalter.

Sanitäre Einrichtungen in Weiß, Echtglasduschkabine, alle Armaturen verchromt, Einhebel-

mischer für sämtliche Waschbecken und Duschen, im Kellergeschoss befinden sich ein separater Wasser- und Stromanschluss für die Waschmaschine sowie ein Stromanschluss für einen Kondensat-Trockner. Der Trockner wird auf die Waschmaschine gestellt. Für die Bewässerung der Außenanlage ist ein frostsicheres Gartenventil vorgesehen.

Elektroinstallation
Ausführung der Elektroinstallation nach den gültigen DIN/VDE-Bestimmung, Zähleranlage im Untergeschoss, Installation mit NYM-Leistungen, Schalterprogramm Fabrikat Jung AS 500WW oder gleichwertig. Der Elektrounterverteiler in den Wohnungen wird nach Vorgabe des Architekten an geeigneter Stelle eingebaut.

Kochen
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdose, 2 Doppelsteckdosen im Außenbereich, Anschlussmöglichkeiten für Elektroherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug

Essplatz
1 Deckenbrennstelle mit Tastschaltung, 1 Steckdose

Wohnzimmer
1 Deckenbrennstelle mit Serienschaltung, je 1 Schaltersteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Fernsehanschlussdose, 1 Telefondose mit Blindabdeckung (vorgerichtet für wohnungsinterne Telefonvernetzung)

Bad
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung je Waschtisch, 1 Doppelsteckdose je Waschtisch

Diele/Flur
1 Deckenbrennstelle mit Tastschaltung, 1 Schaltersteckdose, 1 Doppelsteckdose bei der Telefondose, 1 Einzelsteckdose, 1 Telefondose (Anschlussdose für Aufschaltung Telefon)

Schlafen
1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung zum Bett, 1 Schaltersteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Telefondose mit Blindabdeckung (vorgerichtet für wohnungsinterne Telefonvernetzung), 1 Fernsehanschlussdose

Zimmer
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Telefondose mit Blindabdeckung (vorgerichtet für wohnungsinterne Telefonvernetzung), 1 Fernsehanschlussdose

Terrasse/Balkon
1 Wandbrennstelle oder Deckenbrennstelle, Terrassenleuchten 1 Steckdose

Kellerraum
1 Deckenbrennstelle mit Schaltung und eine Steckdose.

Treppnhaus
Tastschaltung mit Zeitautomat, Allgemeinbereich im Keller beleuchtet nach den örtlichen Erfordernissen, Leuchten sind im Treppnhaus, Keller und den Ausgängen sowie im Bereich Außenanlagen im Leistungsumfang enthalten.

Alle weiteren Leuchten innerhalb der Wohnung sind vom Eigentümer anzubringen. Antennenanlagen-Anschluss an das Breitbandkabelnetz. Anschlussgebühren der Telekom/Kabel BW sind Sache des Käufers.

Wand-/Bodenbelag
Die Wandoberflächen in den Bädern und WCs werden mit einem hellen Fliesenbelag im Format 30 x 60 cm bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m horizontal verlegt gefliest. Die spritzwasserbeanspruchten Flächen im Bereich der Duschen und Badewannen werden 2,10 m hoch gefliest. Die Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm werden parallel verlegt. Alle Räume außer den Schlaf- und Kinderzimmern werden mit 30 x 60 cm-Bodenfliesen parallel gefliest. Schlaf- und Kinderzimmer erhalten ein Eiche-Echtholzparkett inkl. Sockelleiste in 8 mm Stärke. Wand- und Bodenbelag nach Vorauswahl des Architekten.

Bruttoherstellungspreis Parkett (Material und Ausführung): 54 Euro/m² inkl. Sockelleiste
Bruttoherstellungspreis Bodenfliesen (Material): 25 Euro/m²
Bruttoherstellungspreis Wandfliesen Bad (Material): 25 Euro/m²
Bruttoherstellungspreis Fliesenspiegel Küche (Material): 25 Euro/m²

Innenputz
Gipswandputz geglättet, in den Feuchträumen Kalk-Zementputz.

Malerarbeiten
Decken und Wände mit Raufasertapete. Dispersionsfarbbeschichtung weiß, Oberflächen in der Qualität Q2.

Außenputz
Edelputz geeignet für Wärmedämm-Verbundsysteme.

Personenaufzug
Die Aufzugsanlage entspricht in Konstruktion und Leistung den Forderungen der EN 81.

Außenanlagen und Hauszugänge
Der Hauszugang erhält einen Belag aus großformatigen Betonwerksteinplatten oder alternativ eine Asphaltdecke. Die übrige Grundstücksfläche erhält eine Raseneinsaat. Die im Architektenlageplan gekennzeichneten Pflanzverbote innerhalb der Gärten im Erdgeschoss resultieren aus den notwendigen Feuerwehraußstellflächen und müssen eingehalten werden.

Die Häuser erhalten barrierefreie Zugänge mittels Rampen bzw. durch Hebebühne.

Auf dem benachbarten Grundstück zwischen dem Baugebiet M1 und M2 entsteht eine öf-fentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Kinderspielplatz. Zusätzlich zur naheliegenden Gemeinschaftsanlage werden innerhalb des Baugebiet M1, Bauabschnitt 1 drei weitere Kleinkinderspielflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m² errichtet.

Tiefgarage/Müll-, Fahrrad-, Waschmaschinenräume
Tiefgarage (Bodenplatte, Umfassungswände, Decke) als wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben, teilweise mit Humus überdeckt und Rasen eingesät. Natürliche Belüftung der Tiefgaragen über Lüftungsgitter oder Lüftungshauben. Tiefgarageneingang als Tor mit ausreichendem Lüftungsquerschnitt und Schlupftür.

Untergeschoss Wohngebäude (Bodenplatte, Umfassungswände) als wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach statischen Vorgaben. Über das Wohngebäude auskragende Kellerräume werden teilweise mit Humus überdeckt und Rasen eingesät.

Elektroinstallation entsprechend den Erfordernissen.

Müllräume mit Zugängen über die Tiefgarage. Fahrradräume mit Zugängen über die Tiefgarage oder über das Kellergeschoss.

Allgemeines und Hinweise
Der Bauträger hat sich bei der Ausführung des Bauwerks an die Baubeschreibung zu halten. Der Bauträger behält sich das Recht vor, das Leistungsangebot infolge technischen Fortschritts, behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt zu ändern. Die im Exposé wiedergegebenen Zeichnungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet, allein verbindlich sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:50. Dargestellte Möblierungen (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände im Bad und WC) sind nicht Ausstattungsgegenstand.

Der Estrich und die Dämmung setzen sich im Laufe der Jahre, so dass eine Fuge zwischen Wand und Boden entsteht. Hieraus kann der Käufer keinen Mangel gegenüber dem Bauträger geltend machen. Es empfiehlt sich, nach der Setzung die dauerelastischen Fugen zu erneuern bzw. den Sockel tiefer zu setzen. Risse, die in den Bodenbelägen durch Estrichsetzungen entstehen, sind keine Mängel. Silikonfugen in den WC- und Badbereichen sind Wartungsfugen, Verfärbungen, die durch Badezusätze und Reinigungsmittel entstehen können, sind keine Mängel.

Haftungsausschluss
Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zu dessen Herstellungszeitpunkt bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potentiell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich ändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc., kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe oder Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden, auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämter bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung (Werkplanung von Architektur, Haustechnik und Tragwerk), unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospekt-herausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert.

Da die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit, die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Die Prospektherausgeberin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Offenburg, den 27. Oktober 2014



Joffre-Park Projekt-Gesellschaft mbH
Ein Unternehmen der Falk-Gruppe
Lange Straße 47
77652 Offenburg

Ein Unternehmen der:



Tel. 07 81 92 41 0
Fax 07 81 92 41 133
info@falk-gruppe.com
www.falk-gruppe.com

