

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir haben Sie auf Ihren Wunsch in die bei uns geführte Liste der Interessentinnen und Interessenten unserer Anlage für Betreutes Wohnen in Nassau aufgenommen. Wir freuen uns, dass wir aufgrund Ihrer Registrierung die Möglichkeit haben, Sie heute über den aktuellen Stand des Projekts zu informieren.

### **Bauphase hat begonnen**

Am 14. Oktober 2022 haben mit dem ersten Spatenstich die Bauarbeiten für unsere Wohnanlage im Zentrum von Nassau offiziell begonnen.

Zunächst werden mehrere ältere Bestandsgebäude abgerissen, die weichen müssen, um Platz für unsere Wohnanlage zu schaffen. Dies wird in den nächsten Wochen erfolgen. Im Anschluss daran werden noch in diesem Jahr die Erdarbeiten ausgeführt, bevor mit der Gründung des Bauwerks begonnen wird.

Das Gesamtvorhaben wird in Einzelgewerken ausgeschrieben und umgesetzt, wobei wir bei der Vergabe regionale Unternehmen bevorzugen. Die von uns beauftragten Architekten und Ingenieure Graf+Graf (Montabaur) und Kunz Bauplanung+Management (Dornburg) rechnen mit einer Bauzeit bis Sommer 2024.



## **Gesamtkonzept der Anlage**

Die Anlage wird 35 seniorengerechte Wohneinheiten und eine Büroeinheit sowie eine Tiefgarage mit 16 Kfz-Stellplätzen umfassen. Das Gesamtkonzept ist auf ältere Menschen zugeschnitten, die autark leben und auf Komfort und ein Höchstmaß an Sicherheit nicht verzichten möchten.

Die zentrale Lage in Nassau bietet die Möglichkeit, mit kurzen Wegen am öffentlichen Leben teilnehmen zu können. Die Gesamtanlage besteht aus einem zwei- bis dreigeschossigem Gebäude-Ensemble (Bauteil 1) und aus einem dreigeschossigen Gebäude im Süden des Baufeldes (Bauteil 2).

Das Bauteil 1 wird aus einer Tiefgarage und zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie sechs darauf errichteten Einzelgebäuden bestehen, die sich über Laubengänge zu einem gemeinsamen Bauwerk zusammenfügen.

Im Erdgeschoss sind zwei Gartenwohnungen, Technikräume und Mieterkeller sowie die Tiefgarage mit den 16 Pkw Stellplätzen angeordnet.



## **Gemeinschaftseinrichtungen**

Im 1. Obergeschoss des Bauteils 1 wird sich ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner befinden.

Ein begrünter Innenhof erhöht die Aufenthaltsqualität innerhalb der Anlage. Eine Parkanlage im Westen des Gebäudeensembles wird nicht nur den Bewohnern der Anlage zur Verfügung stehen, sondern auch öffentlich für die Bürger Nassaus zugänglich sein.

Im Bereich der Parkanlage wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg die Kaltbachstraße mit der Straße Unterer Bongert verbinden und die fußläufige Verbindung der beiden Straßen ermöglichen.



Die Wohnanlage soll den Bewohnern über eine Laubengang-Erschließung einen „Haus im Haus“-Charakter vermitteln, bei der die überwiegende Zahl der Wohneinheiten über eine eigene Haustür verfügt.

### **Energie**

Das wichtige Thema Energie haben wir in der Planung den aktuellen Entwicklungen angepasst. Von dem zunächst vorgesehenen Blockheizkraftwerk, das zu 100 % mit Gas betrieben worden wäre, haben wir Abstand genommen.

Um eigene elektrische Energie zu gewinnen, wird eine Photovoltaikanlage auf mehreren Dächern der Einzelhäuser installiert. Der größte Teil der Heizenergie wird über Luft-Wasser-Wärmepumpen gewonnen werden.

Eine zeitgemäße Wärmedämmung sorgt für einen niedrigen Energiebedarf.

## **Die Wohnungen**

Wir werden Ihnen je nach individuellem Bedarf Ein- Zwei- und Dreizimmerwohnungen in unterschiedlicher Größe anbieten. Alle 35 Wohneinheiten werden barrierefrei errichtet, drei hiervon werden barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Sämtliche Wohnungen werden über einen Balkon oder eine Terrasse, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, ein barrierefreies Bad sowie eine Einbauküche verfügen. Bis auf die Einbauküchen werden die Wohnungen unmöbliert sein, sodass die Möglichkeit besteht, eigene Möbelstücke mitzubringen.

## **Das Betreuungskonzept**

Wir werden mit einem Betreuungsträger zusammenarbeiten, der über viel Erfahrung in der Betreuung älterer Menschen und entsprechend geschultes Personal verfügt. In der Anlage wird ein Betreuungsbüro eingerichtet, in dem eine Ansprechperson den Bewohnern zu festen Zeiten zur Verfügung steht und deren Wünsche entgegennimmt. Es werden je nach Bedarf unterschiedliche Betreuungspakete angeboten, die auch mit den Pflegekassen abgerechnet werden können. Eine Pflicht zur Inanspruchnahme von Betreuungsdienstleistungen besteht nicht.

## **Wie es jetzt weitergeht**

Wir werden Sie im Frühjahr 2023 mit weiteren Informationen über den Baufortschritt versorgen. Rechtzeitig vor dem Bezugstermin werden wir unseren Interessenten konkrete Vermietungs- und Betreuungsangebote machen. Wir gehen derzeit davon aus, dass es etwa Ende 2023/Anfang 2024 möglich sein wird, die ersten Mietverträge abzuschließen. Wegen der derzeit bestehenden Unsicherheit über die Preisentwicklung bei Baumaterial und Bauleistungen stehen die Mietpreise für die Wohnungen noch nicht fest. Wir haben weiterhin zum Ziel, allen Interessenten ein Angebot zu fairen und bezahlbaren Konditionen zu machen. Bleiben Sie uns gewogen!

Freundliche Grüße

LIB Leifheit Immobilien und Beteiligungen GmbH, Nassau