



SMART LIVING SMART WORKING

WOHNPARK Am Viadukt - Heusweiler

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

während der gedanklichen Immobilien-Projektentwicklung des Wohnparks Eiweiler bin ich immer wieder an einem Begriff hängengeblieben, der offensichtlich in aller Munde ist:

SmartWork

Was stelle ich mir darunter vor?

Ich möchte an dieser Stelle mal nicht dem aktuellen Zeitgeist folgen und die Idee des Vorhabens mit mittlerweile gängigem „Denglish“ erläutern. Es hört sich sicherlich professioneller an, von SmartHome, Homeoffice, Soft Skills, Work-Life-Balance und von Facility Managern, die die Community supporten, zu schwadronieren. All diese Begrifflichkeiten mögen zwar in der jeweiligen Situation hilfreich sein, jedoch stellten sie für mich keine klare Hilfestellung dar, wenn es um eine ganzheitliche Betrachtungsweise im Hinblick auf Leben und Arbeit geht.

SmartWork betrachtete ich daher nicht ausschließlich auf den Teil der Arbeitswelt, sondern integrativ für alle Lebensbereiche mit ihren Wechselwirkungen.

Innovation SmartWork beinhaltet neben der Autonomie und Freiheiten hinsichtlich der Arbeitsparameter, Ersparnis von Zeit und Geld sowie der Steigerung der Motivation und Produktivität auch die Integration von Familie und Menschen mit eingeschränkter Mobilität als auch die Steigerung des Freizeitwertes.

Ich vertrete dabei die Ansicht, dass eine Steigerung der Produktivität und Effizienz in einer dem Wachstum verpflichtenden Gesellschaft nicht im Widerspruch zu Familie, Freizeit, Natur um Umwelt stehen muss.

Ziel war es daher, Zustände zu konzipieren, die allen Kriterien gerecht werden können und eine größtmögliche Schnittmenge positiver **Effekte für Arbeitnehmer, Arbeitgeber und Gesellschaft** bereithalten, um ein nachhaltiges, zukunftsfähiges **Gesamtkonzept für Leben, Arbeit, Familie und Freizeit** anbieten zu können.

Ich bin mir sicher, mit diesem Projekt einen Beitrag zur **Balance zwischen Leben und Arbeit**, der Reduzierung von schädlichen Emissionen sowie der persönlichen Freiräume und Wertschätzung der eigenen Zeit zu leisten.

Wir gehen voraus – Wir freuen uns, wenn Sie uns begleiten.

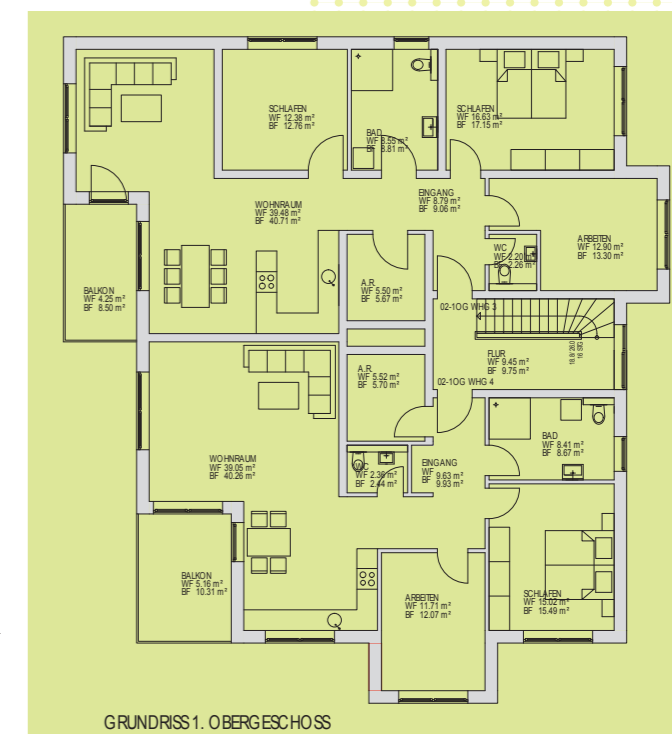
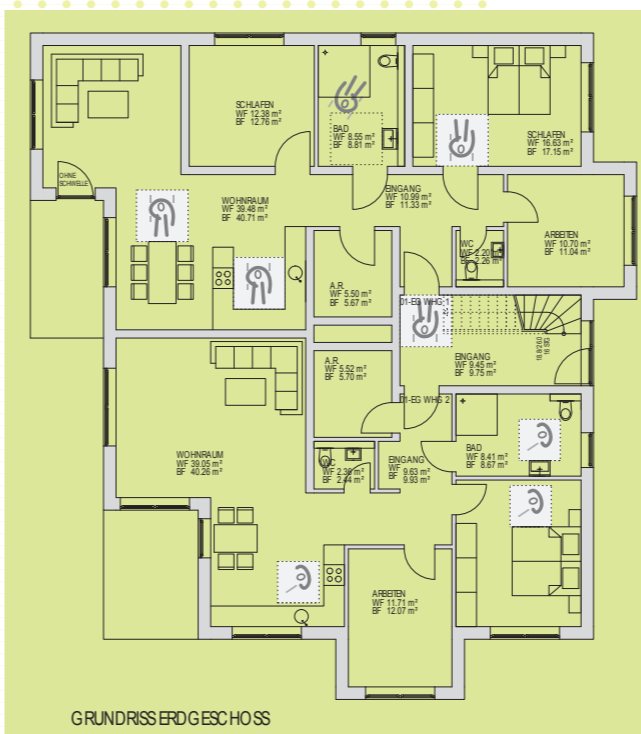
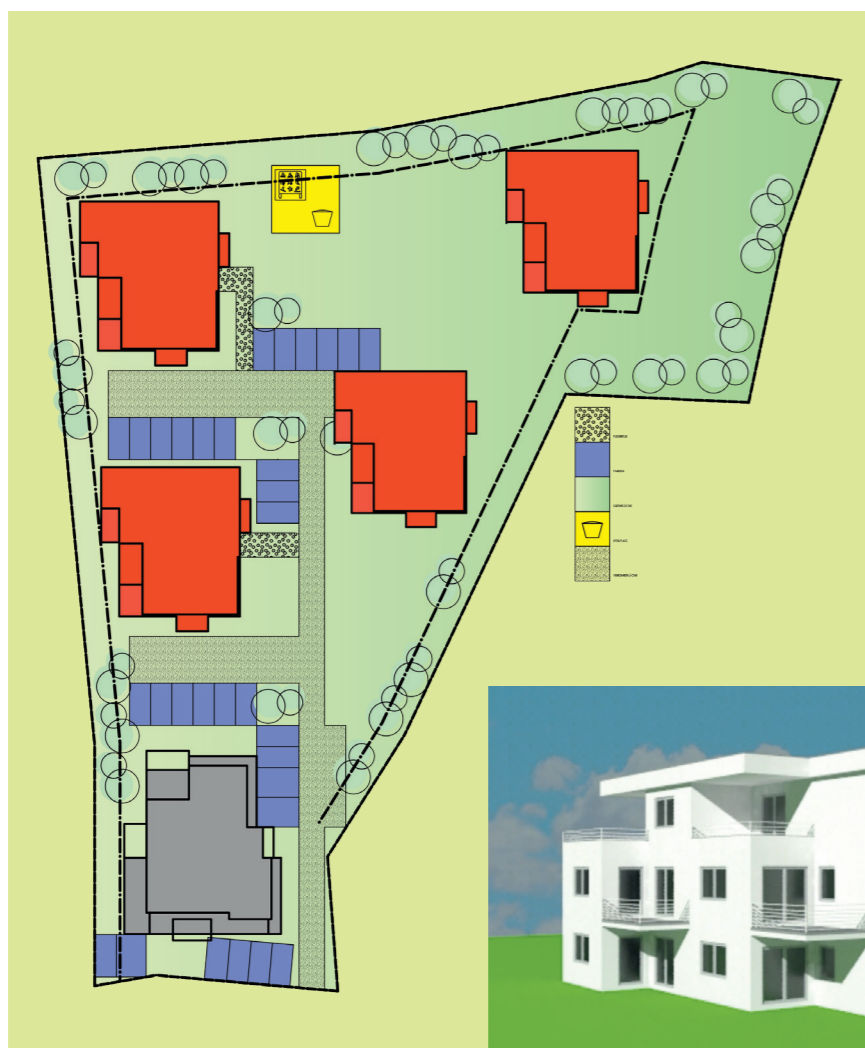
Christoph Gleser
Geschäftsführer

WOHNPARK EIWELDER

WOHNPAK AM VIADUKT

DAS BAUPROJEKT IN DER ENTSTEHUNG

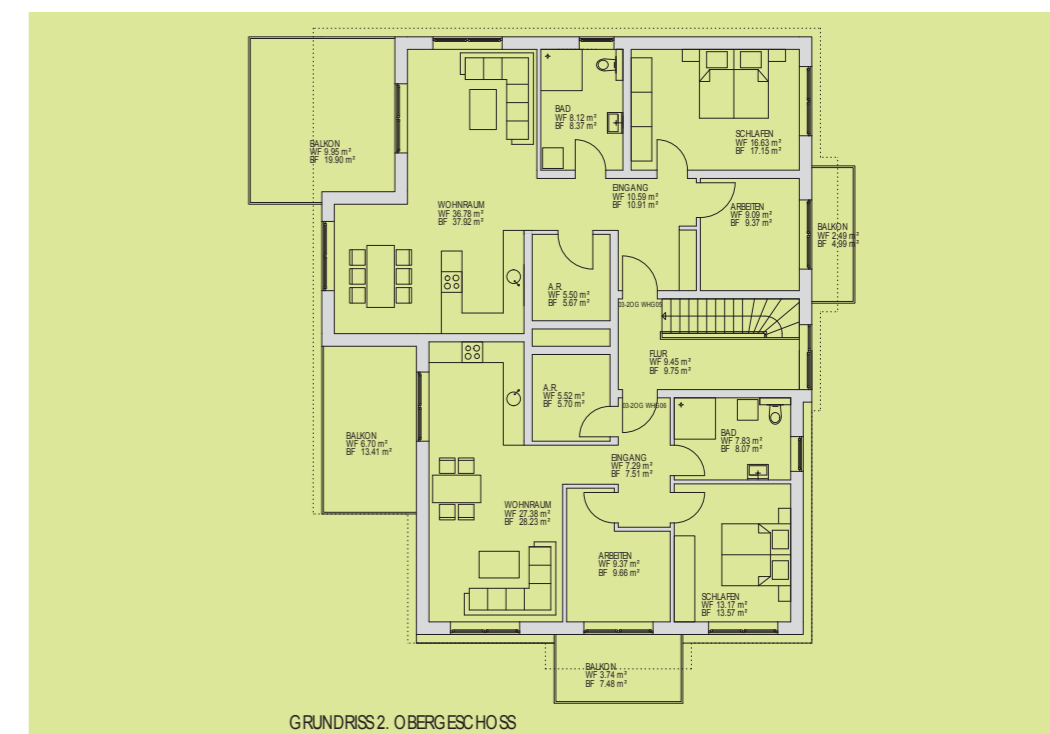
Im aktuell 2. Bauabschnitt entstehen weitere 24 große Wohnungen in 4 Einzelhäusern – alle mit integriertem Büro/Arbeitsraum
Die Architektur ist modern im Kubus-Stil gehalten, jede Wohnung hat Balkon oder Terrasse ins Freie.



Trotz des Schwerpunktes der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sind ausreichend Parkplätze für PKW und Fahrräder geplant.

Die Häuser werden in Massivbauweise mit einem natürlichen Ton-Ziegelstein im KfW 55 Standard erbaut, der neben höchsten Wärmedämm-, Schall- und Statikeigenschaften auch den Ansprüchen der Baubiologie gerecht wird. Ergänzt wird die Außenfassade durch 3-fach Verglasung in Marken-Kunststofffenster sowie hochwertige Dämmung der Flachdächer. Die Treppenhäuser und Fensterbänke werden aus Granit erstellt.

Fertigstellung/Erstbezug ist für Frühjahr 2022 geplant.



ZUKUNFT HOMEOFFICE

Natürliches Tageslicht
Helles Arbeitszimmer
Große, bodenhohe Fenster



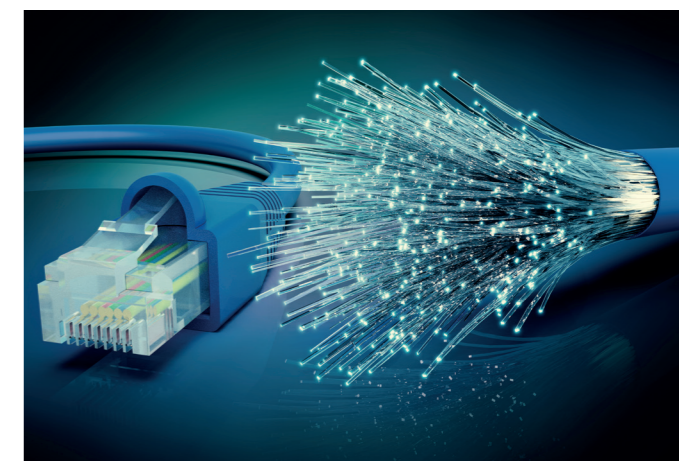
Platz, Freiraum und Luft
durch Balkon oder Terrasse



keine Ablenkung durch
Verkehrslärm oder Mit-
Bewohner - besonderer
Schallschutz und massive
Bauweise – Einfach STILLE



Glasfaser
bestmögliche Technik
für High-Speed Internet
Kommunikation und
Entertainment



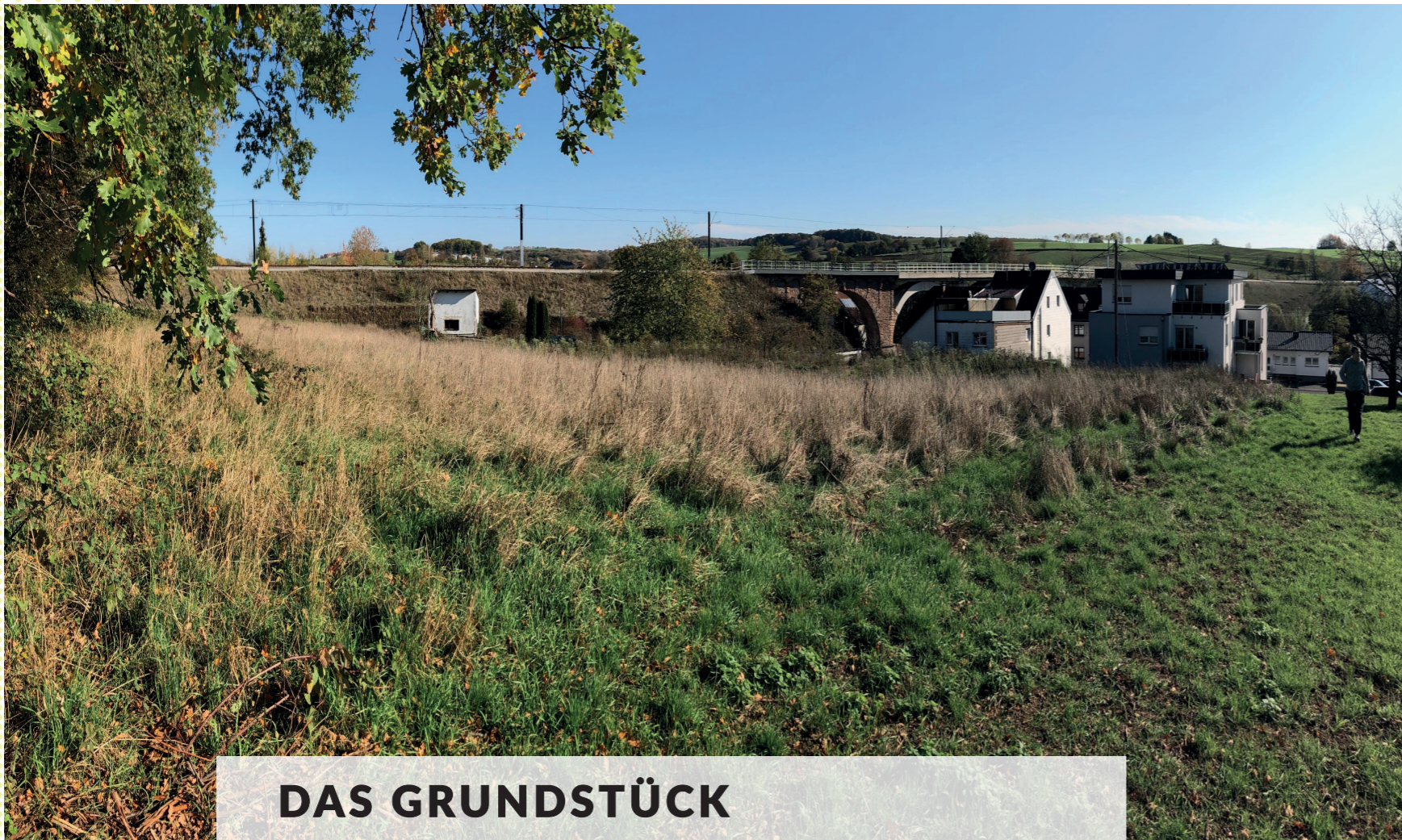
Ob Sommer oder Winter:
immer angenehmes Raum-
Klima durch gleichmäßige
Fußbodenheizung und
Klimatisierung/Kühlung



Teilweise separater Sanitär-
Bereich der Büroeinheit
und Notstromspeicher



WOHNPAK AM VIADUKT



DAS GRUNDSTÜCK

Auf einer Gesamtgröße von über 6000 m² entsteht in zentraler, aber sehr ruhiger Lage ein Wohnpark mit insgesamt 5 Häusern. Das Grundstück ist mit einem leichten Gefälle vollständig nach Süden ausgerichtet und man hat fast von allen Bereichen einen weiten Blick über die umliegenden Hügel und Wiesen. Die nördliche Grenze bilden eine ganze Reihe von imposanten, alten Eichen. Direkt am Grundstück über einen geteerten Fußweg erreichen Sie die Saarbahn-Haltestelle Eiweiler Nord.



In unmittelbarer Nähe - ebenfalls fußläufig - sind der Kindergarten und die Grundschule erreichbar. Gemeinsam mit einem neuen Multifunktionsfeld und einem Lehrschwimmbad beginnt in den nächsten Monaten dort die Komplettanierung zum Bildungsstandort Eiweiler. Ebenfalls im Ort sind neben kleineren Geschäften auch eine Tankstelle, PKW Waschanlage sowie ein Bargeldautomat. Die Anbindung an die BAB A8 Richtung SB, SLS, NK ist in 800 m Entfernung, die neu ansiedelnde Batteriemontage der Firma **SVOLT Energy Technology (Europe) GmbH** ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

LAGE



GEMEINDE HEUSWEILER

Geografische Lage: Die Gemeinde Heusweiler liegt zentral im Saarland im Norden des Regionalverband Saarbrücken - dem oberen Köllertal

Die Einwohnerzahl beträgt in den letzten Jahren stabil etwa 18.000, auf den Ortsteil Eiweiler entfallen ca. 2.400

Verwaltung: im Kernort Heusweiler befindet sich das Rathaus - Bürgermeister Thomas Redelberger (CDU) amtiert bis 2029 - www.heusweiler.de

Verkehrsanbindung: Heusweiler liegt direkt an der BAB A8 (eigene Abfahrt) zwischen Neunkirchen und Saarlouis, durch die Gemeinde führt auch B 268 und verbindet sie mit Lebach und Saarbrücken, in den gleichen

Richtungen verkehrt die Saarbahn mit insgesamt 6 Haltepunkten.

Versorgung: Neben den großen bekannten Discountern und Baumärkten sind auch Kfz-Händler und Werkstätten aller gängigen Marken, Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie kleinere Geschäfte für die täglichen Dinge des Lebens, Restaurants und sämtliche Handwerksunternehmen vor Ort.

Sport und Freizeit: mehrere Fussballvereine, Tischtennis und Volleyball, Kegelsport, Boule-Club - THW, Feuerwehr, Obst- und Gartenbauvereine, Karnevalsvereine, Chöre und Ortsgemeinschaften und viele Gruppierungen mehr



FREIZEITANGEBOTE

ALS BESTANDTEIL DER WOHNANLAGE

Park- und Rasenflächen · Meeting-Point · Boule-Platz
Kinder-Spielplatz · Schattige Sitz- und Grillecke



SEHR ATTRAKTIV FÜR ARBEITGEBER

Ein Angebot für große Arbeitgeber mit Weitblick:

Gewinnen Sie neue oder verloren gegangene Leistungsträger für Ihren Konzern, binden Sie Ihre zuverlässigen Mitarbeiter an Ihr Unternehmen, erhöhen Sie Ihre Flexibilität bei Mitarbeiter Einstellungen oder Personalumstrukturierungen

In Verbindung mit der Anmietung von Mitarbeiterwohnungen und der unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung von Wohnraum bietet § 8 EkStG verschiedene Möglichkeiten der steuerlichen Gestaltung als sozialversicherungs-freie Zuwendung und geldwerte Vorteile

Im jetzigen Stadium der Projektierung ist es ohne Mehraufwand möglich, z.B. die Ablesestellen für Strom, Heizung, Wasser für den Büroanteil zu separieren, damit alle mit dem Büro im Zusammenhang anfallenden Kosten steuergerecht nachgewiesen werden können.

Desweiteren bestehen Optionen hinsichtlich der Elektroausstattung, der Innengestaltung Wand und Boden sowie der Farbauswahl, Design und Gestaltung der Außenfassade mit Ihrem Firmenlogo.

Für tiefergehende Informationen nehmen Sie bitte Kontakt auf:

Mail: info@ca-con.de

Mobil: +49 171 6804602

HAUSTECHNIK



Zum Zeitpunkt der Planung wäre es zwar technisch schon möglich und im Zusammenhang mit der eingeläuteten Energiewende erstrebenswert, einen Wohnpark komplett CO₂-frei mit völliger Strom-Autarkie zu errichten. Die Bestrebung dahingehend werden aber aktuell noch blockiert durch Überbürokratisierung und widerstrebende Interessenlagen von Politik und Energieversorger – ausgedrückt in mutlosen, nicht nachvollziehbaren Novellierungen des EEG, die einer innovativen Entwicklung hin zu der Zukunft des emissionsfreien Wohnens und der Stromproduktion am Ort des Verbrauches nicht nur keine Anreize setzen, sondern für den Investor ein unkalkulierbares Risiko darstellen.

Vision ist aber doch letztendlich die CO₂-freie Wärme und eine Stromproduktion vor Ort im Wohnpark – Stand heute möglicherweise mittels Photovoltaik, Wasserstoff und Brennstoffzelle.

Im Hinblick auf die Realisierung dieser Vision werden alle Entscheidungen hinsichtlich der Gebäudeversorgung auch so ausgelegt, bei verlässlicher Änderung der Gesetzeslage Zug um Zug diesem Ziel näher zu kommen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Magazins sind daher folgende Versorgungskonzeptbausteine angedacht:

- Zentrale Versorgungseinheit außerhalb der Neubauten
- Nahwärmesystem
- Blockheizkraftwerk Gas oder Gashybrid
- Wärmepumpe / Doppelwärmepumpe
- Sole Erdsonden
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Photovoltaik
- Klimatisierung oder Fußboden-/Deckenkühlung
- Elektrische Rollläden
- Batteriespeicher
- Ladestationen für E-Autos
- Mieterstrommodell

Die Aufgabe besteht zur Zeit darin, diese Möglichkeiten in der richtigen Kombination und mit der idealerweise notwendigen Dimension zu vereinen, um das größtmögliche Maß an Effizienz und niedrigen Kosten zu finden, um auch im Hinblick auf Natur und Ressourcen der Nachhaltigkeit des Bewirtschaftens gerecht zu werden.

WOHNPAK AM VIADUKT

Planung: Ralf Lorscheider. Architekt AKS Dipl.Ing. (FH).

Statik: Ing. Büro Fries GmbH

Wärmeschutz: Projektwerkstatt bau-energie-umwelt GmbH

Weitere Partner:



Impressum:

JLN Besitz UG & Co.KG
Auf die Stecken 7
66701 Beckingen
GF Christoph Gleser
+49 - (0) - 1716804602



Das Prospekt dient rein der Vorweginformation hinsichtlich der Entstehung von Mietwohnungen am beschriebenen Ort. Ein einzelner Verkauf von Teileigentum ist nicht vorgesehen. Ein vollständiges Bild bezüglich Örtlichkeit, Zeit, Ausstattung und Mietkonditionen kann nur eine terminierte örtliche Besichtigung und ein persönliches Beratungsgespräch vermitteln. Herr Christoph Gleser steht Ihnen dafür gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an und vereinbaren ein unverbindliches Informationsgespräch. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt und stellen den aktuellen Planungsstand dar. Keine Gewähr übernehmen wird jedoch für eventuell relevant werdende Änderungen von Gesetzgebung, Verwaltungspraxis und Rechtsprechung, wofür wir eine Haftung ausdrücklich ausschließen. Ebenso schließen wir eine Haftung aus für Bagatellfehler, offensichtliche Wertungen (auch im Sinne der Werbung) und erkennbare Meinungsäußerung. Die verwendeten Visualisierungen und Pläne sind beispielhaft bzw. können von der tatsächlichen Werkplanung abweichen. Erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten. Das Manuskript wurde im Dezember 2020 abgeschlossen.