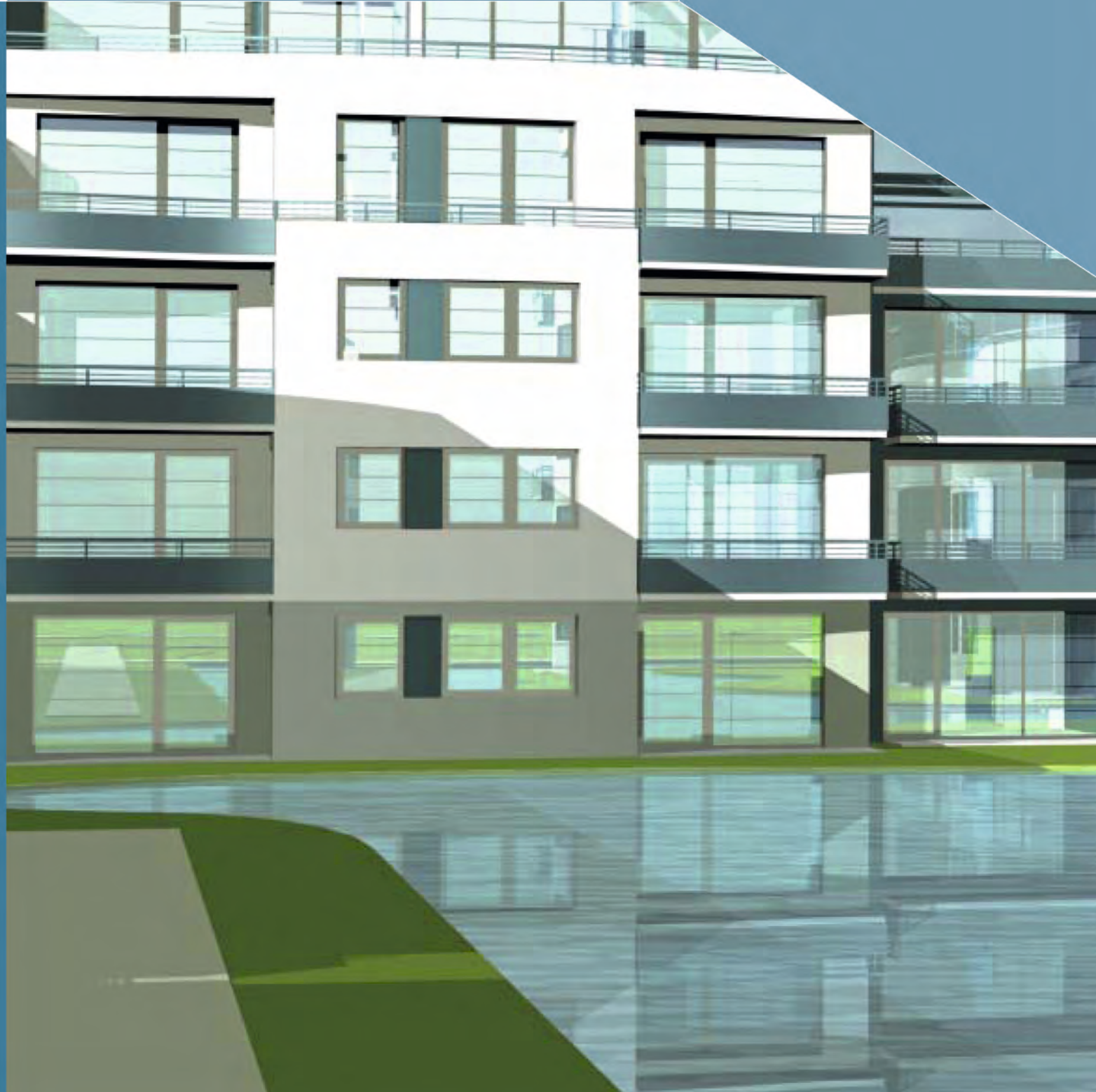




BTT Bauteam Tretzel GmbH
Gesellschaft für Architektur und Immobilienmanagement
Hochweg 83 / 93049 Regensburg
Telefon 09 41 30 70 30 / Fax 09 41 30 70 380

WOHNOASE AM HOCHWEG REGENSBURG, STADTWESTEN



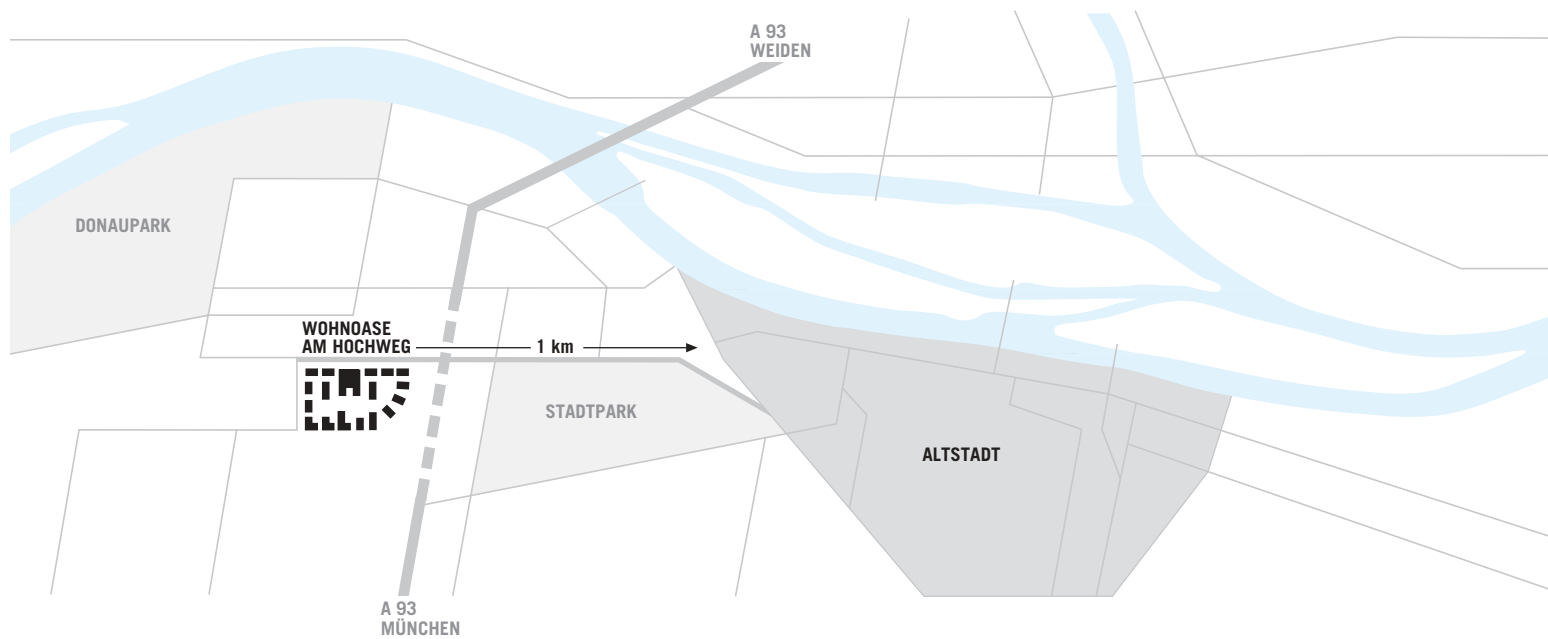
BTT Bauteam Tretzel GmbH
Gesellschaft für Architektur und Immobilienmanagement
Hochweg 83 / 93049 Regensburg
Telefon 09 41 30 70 30 / Fax 09 41 30 70 380

WOHNOASE AM HOCHWEG
REGENSBURG, STADTWESTEN



BTT Bauteam Tretzel GmbH
Gesellschaft für Architektur und Immobilienmanagement





DIE WOHNOASE

- . URBAN UND NATURVERBUNDEN ZUGLEICH
- . DIENSTLEISTUNGSZENTRUM MIT CAFETERIA
- . BAUTEAM TRETZEL VOR ORT

In zentraler, gleichwohl sehr ruhiger Lage errichten wir ein Ensemble von eleganten Mehrfamilienhäusern, die sich um eine ca. 7.000 qm große Wasserfläche mit durchgestalteter Landschaftsarchitektur gruppieren.

Mit der Namensgebung „Oase“ wollten wir unsere Bemühung zum Ausdruck bringen, durch ein ganzheitliches Konzept von Architektur und Landschaftsplanung eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit inmitten der Großstadt und zugleich ein Ambiente mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert zu schaffen.

Am Ende eines anstrengenden Tages kommen Sie in Ihre Wohnung und befinden sich in einer anderen Welt – keine Autos, kein Lärm, der Blick schweift von Ihrem schönen und gut abgeschirmten Balkon in ausgedehnte Grünzonen mit vielgestaltigen Wasserflächen, Spazierwegen, Brücken und Inseln. Nur zwei Durchgänge in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung sind für den öffentlichen Fußgänger- und Radfahrverkehr freigegeben. Und sogar dieser kleine der Allgemeinheit zugängliche Bereich kann in den Nachtstunden verschlossen werden, wenn es zu Störungen kommen sollte.

Auf der mittleren Insel planen wir ein kleines Dienstleistungszentrum, wo es die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs geben wird. An dieser „Quelle“ inmitten der Oase finden Sie eine Cafeteria, ein kleines Bistro für einen schnellen abendlichen Snack sowie einige wenige Geschäfte, wie etwa einen Feinkostladen (Bäcker und Metzger sind bereits nebenan), Zeitungskiosk, Gemüseladen, Frisör und Wäscherei.

Das alles haben wir unter einem Glasdach arrangiert, wo mit üppiger tropischer Vegetation, Palmen und Wasser ein wenig Karibikstimmung entstehen könnte. In den Türmen am Hochweg wollen wir unser Büro einrichten, daneben sind dort einige wenige Flächen für Ärzte, Steuerberater und andere Dienstleistungsberufe vorgesehen.

So kann unser Team vor Ort die peripheren Dienste rund um das Wohnen organisieren, wie Hausverwaltung, Vermietungen, Hausmeister-, Gärtner- und Putzarbeiten, Einkauf für Berufstätige und ältere Mitbewohner, Kinderbetreuung und Pflegedienste für Kranke. Aufgrund der Größe des Quartiers kann eine hohe Kontinuität bei der Inanspruchnahme erwartet werden, was diese Dienste wirtschaftlich macht.

Den genauen Umfang dieser Dienstleistungen, die nicht obligatorisch sein werden, also nur bei tatsächlicher Inanspruchnahme auch bezahlt werden müssen, entnehmen Sie bitte dem Vertragstext.



DIE LAGE

- . DER HOCHWEG GILT ALS EINE DER BESTEN ADRESSEN IM STADTWESTEN
- . ALTSTADT VON REGENSBURG IN 1 KM ENTFERNUNG
- . NAHEGELEGENE PARKS UND FREIZEITANLAGEN
- . KINDERGARTEN SOWIE DIVERSE SCHULEN UND EINKAUFSMÖGLICHKEITEN IN DIREKTER UMGEBUNG

Der Hochweg, schon in vorrömischer Zeit eine wichtige Fernverbindung zwischen Nord-West-Europa und dem Balkan, genießt seit Jahrzehnten einen guten Ruf als eine der besten Adressen im Stadtwesten. Nachdem jetzt die Autobahn mit einem Park überbaut und vollständig abgeschirmt ist, wird auch der äußere Teil des Hochwegs den Anschluss an die Wohnqualität weiter stadteinwärts finden, die letzten beiden noch industriell geprägten Flächen werden in hochwertiges Wohnbauland umgewandelt.

Von unserem Quartier aus erreichen Sie die schöne Altstadt von Regensburg in 1 km Entfernung bequem mit dem Rad oder sogar zu Fuß auf ebenen Wegen, die durch ruhige Wohnstraßen und den Stadtpark führen. In der Nähe befinden sich auch das Westbad, der Donaupark mit zahlreichen Sport- und Erholungsanlagen, ein Kindergarten sowie diverse Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

ARCHITEKTUR UND AUSSTATTUNG

- . LANGLEBIGE BAUSTOFFE VERRINGERN ERHALTUNGS-AUFWAND
- . HOCHWÄRMEGEDÄMMTE FASSADEN UND WITTERUNGSBESTÄNDIGE PUTZE
- . KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
- . GEDIEGENE AUSSTATTUNG MIT MARKENPRODUKTEN

Referenzprojekt ist unsere Wohnanlage „Lilienpark“ an der Dr.-Leo-Ritter-Straße, zwischen Rennplatz und Lilienthalstraße. Die dortigen Grundrisse und Fassaden wurden entsprechend den Wünschen unserer Kunden weiterentwickelt und verbessert, neue Ideen und Elemente für ein angenehmes Wohnen sind hinzugekommen.

So haben wir die Balkone besser abgeschirmt, die Probleme mit dem Sonnenschutz durch vergrößerte Dach- und Balkonüberstände besser gelöst und den Erhaltungsaufwand durch sorgfältig ausgewählte, hochwertige und langlebige Baustoffe verringert. Dies gilt sowohl für die Gebäudehülle wie auch für die technischen Installationen im Inneren.

Wir verwenden pflegeleichte Kunststofffenster mit Stahlkern und UV-beständiger Beschichtung. Installationsleitungen aus Edelstahl und Kunststoffrohren verhindern Probleme mit Korrosion und Kalk. Die hochwärmegeprägten Fassaden werden mit witterungsbeständigem und rissfreiem Material aus hochwertigem Silikonharz verputzt.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist wichtige Voraussetzung, um die mit den hochgedämmten, aber nahezu luftdichten Fassaden mögliche Energieeinsparung auch tatsächlich zu erzielen. Die Anlagen sind überdies in jeder Wohnung separat installiert, weshalb es keine Probleme mit Schallübertragung gibt. Außerdem können Sie die Lüftung dadurch nach Ihren eigenen Bedürfnissen steuern.

In fast jeder Wohnung sind Klimaanlage, Gäste-WC und Abstellkammer vorgesehen. Standardmäßig verwenden wir u. a. Schiffsparkett Eiche natur, hochwertige Fliesen von Villeroy & Boch, Armaturen von Grohe.





ENERGIE UND KOMMUNIKATION

- EINE ENERGIEZENTRALE FÜR GESAMTES QUARTIER
- EIGENES NIEDERSpannungsNETZ UND EIGENE TRAFOS
- GEZIELTER EINSATZ DER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
- EIGENE KOMMUNIKATIONSZENTRALE, DADURCH 50% WENIGER TELEFONGEBÜHREN, 40% WENIGER KOSTEN FÜR KABELFERNSEHEN UND SCHNELLEN INTERNETZUGANG

Mit dem Projekt am Hochweg verfolgen wir auch in den Bereichen Energieversorgung und Kommunikationstechnik ein innovatives Konzept, das die Versorgungssicherheit für Jahrzehnte gewährleisten und die Wohnnebenkosten deutlich absenken wird.

In einer Energiezentrale für das ganze Quartier werden alternativ Gas und Öl als Energieträger für Heizung und Warmwasserversorgung eingesetzt. Die Kessel können mit beiden Brennstoffen wahlweise betrieben werden, so dass ein gezielter Einsatz von einem der beiden Energieträger je nach Versorgungs- und Preislage möglich ist. Bei Nachfragespitzen kann von Gas auf Öl umgeschaltet werden, was den Einkauf entscheidend verbilligt.

Durch ein eigenes Niederspannungsnetz und eigene Trafos verringern sich die Nutzungsentgelte, die sonst mehr als ein Drittel der gesamten Stromkosten ausmachen.

Generell werden durch den zentralen Einkauf von Gas und Strom für die 550 Wohnungen erheblich günstigere Tarife zu bekommen sein als für einen einzelnen Haushalt. Diese sind jedoch noch nicht ausgehandelt, weswegen wir noch keine exakten Angaben über die zu erwartenden Preise machen können. Wir geben jedoch alle hier erzielbaren Kostenvorteile an Sie weiter.

Durch den gezielten Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung lässt sich der Wirkungsgrad von etwa 40% auf ca. 93% steigern. Ein Teil des Stroms wird mit eigenen Generatoren erzeugt. Die dabei anfallende Prozesswärme, welche in den großen Kraftwerken in die Umwelt abgeleitet wird, nutzen wir für Heizung und Warmwassererzeugung. Nebeneffekt dieses Konzepts ist noch, dass die Öko-Abgabe gespart wird. Wegen der CO₂-Verringerung wird das Konzept vom Gesetzgeber gefördert. Überschüssige Wärme im Sommer kann zum Kühlen verwendet werden (Absorptionsprinzip) und wird voraussichtlich auch von dem benachbarten Krankenhaus der „Barmherzigen Brüder“ abgenommen.

Unter den Teichen im Bereich der Tiefgaragen befinden sich riesige Wassertanks, die ebenfalls zum Speichern von Wärme bzw., was physikalisch das Gleiche ist, von Kälte genutzt werden können. Fachleute halten das Konzept für hochinteressant und bundesweit einmalig. Das örtliche EVU beobachtet unsere diesbezüglichen Aktivitäten allerdings mit einem gewissen Missbehagen.

Durch ein strukturiertes Kommunikationsnetz lassen sich die Grundgebühren für Telefon um voraussichtlich mindestens 50%, die Kosten für Kabelfernsehen und Internet um etwa 40% senken. Sämtliche Leitungen werden über eine eigene Kommunikationszentrale verwaltet, was den Einkauf dieser Dienste erheblich verbilligt. Außerdem erhält jeder Bewohner einen extrem schnellen Internetzugang. Die Systeme sind bereits für die neuen Dienste und Verfahren wie digitales Fernsehen gerüstet.





DAS BAUTEAM TRETZEL

- . 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BEREICH WOHNIMMOBILIE
- . ZUVERLÄSSIGE KUNDENBETREUUNG AUCH NOCH NACH DER WOHNUNGSÜBERGABE
- . RISIKOFREIES BAUEN AUF UNBELASTETEN GRUNDSTÜCKEN

Unsere Firma besteht seit 1974. Geschäftsführer ist Volker Tretzel, Volljurist, Hobbygärtner, Organist und Autodidakt in Sachen Architektur. Das kleine und sehr effiziente Team hat in fast unveränderter Zusammensetzung seit Anfang der 90er Jahre Vorhaben in ähnlicher Größenordnung am Rennplatz, in Bad Abbach und am Lilienpark abgewickelt.

Das sehr günstige Preis-Leistungsverhältnis unserer Immobilien ist das Ergebnis von fast 30 Jahren Bemühung und Erfahrung mit ausschließlicher Konzentration auf Wohnimmobilien. Die gesamte Belegschaft ist voll und ganz auf die Interessen und Wünsche unserer Kunden eingeschworen. Unser Credo heißt kurz und bündig Kundenorientiertheit. Deshalb vertreten wir auch nie „Rechtsstandpunkte“. Wenn trotz aller Erfahrung unserer Bauleiter gelegentlich Baumängel auftreten, werden diese immer kulant behoben. Die Betreuung unserer Kunden endet mit Übergabe der Wohnung noch lange nicht. Neben einer gewissenhaften Verwaltung Ihrer Immobilie können Sie von uns auch die kostenlose Vermietung der Wohnung über

Jahre erwarten, wenn Sie diese zur Kapitalanlage erwerben wollen, auf Wunsch auch das gesamte Inkasso und die Abrechnungen mit dem Mieter. Dies dient auch der Kontrolle des sozialen Gefüges in den Anlagen. Unsere Kunden sind ausserordentlich zufrieden und glücklich. Eine kleine Sammlung von freundlichen und dankbaren Kundenbriefen können Sie im Büro einsehen. Dass wir mit dieser Firmenphilosophie auch erfolgreich sein konnten belegt u. a. die Tatsache, dass unser Unternehmen von der Bundesbank als „notenbankfähig“ eingestuft wurde, d.h. es werden die hohen Bonitätsanforderungen nach den neuen EZB-Richtlinien erfüllt. Ihre Zahlungen werden auf einem unbelasteten Grundstück abgesichert sein. Das Risiko eines vorzeitigen Bauabbruchs existiert für unsere Kunden daher nicht.



