



Bauträger
Projektentwicklung
Altbausanierung
Immobilienmakler

Das
GEFRA-WOHN-FLEX-SYSTEM
umgesetzt im Bauobjekt
„Platz der Weißen Rose“



Inhaltsverzeichnis

Konzeption.....	3
Alternative Grundrisse I.....	5
Alternative Grundrisse II.....	6
Alternative Grundrisse III.....	7
Visualisierungen I.....	8
Visualisierungen II.....	9
Visualisierungen III.....	10

Konzeption

Das Wohn- und Geschäftshaus am zentralen „Platz der Weißen Rose“, von uns intern auch „Platzrandgebäude“ genannt, wird in 2015 im Marburger Stadtteil „Stadtwald“ entstehen und ist aus verschiedenen Gründen ein besonderes Objekt.

Zunächst einmal wird mit diesem Projekt ein gravierendes Infrastruktur-Problem der Anwohner des Stadtteils gelöst, nämlich das der bisher fehlenden Einkaufsmöglichkeit. Bei aller Beliebtheit des Stadtwalds als Wohnort -

DAS wurde von den Bewohnern als Mangel empfunden. In diesen Kontext fallen natürlich auch der Bau und der Betrieb des Bistros. Für beide Einheiten ist auch ein seriöser, langjähriger Mieter gewonnen. Darüber hinaus wird sich auf Initiative der GEFRA hin ein Allgemeinmediziner ansiedeln, auch das ein Zuwachs an Lebensqualität.

So weit betreffen die Verbesserungen also eigentlich die Bewohner des Stadtwalds. Natürlich ist das aber auch von Bedeutung für unsere Investoren und Käufer: Das Ganze wertet mittelbar natürlich auch deutlich ihr Invest auf, rundet es ab.

Ein erheblicher Pluspunkt allein für unsere Investoren ist das von GEFRA entwickelte „**Wohn-Flex-Konzept**“.

Was verbirgt sich dahinter? Nun, gemäß unserem Firmenmotto, immer auch einen "Plan B" parat zu haben, haben wir uns gefragt, wie der für unsere Investoren aussehen könnte. Deren Interesse liegt in erster Linie in einer werthaltigen Investition, und zwar über einen möglichst langen Zeitraum hin.

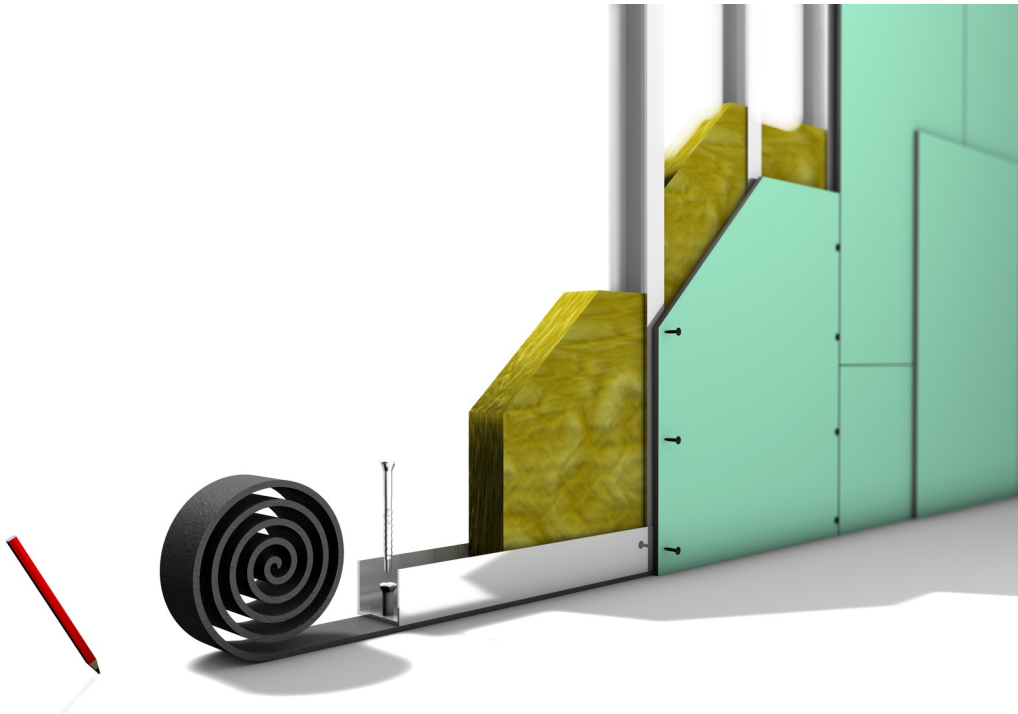
Dem steht natürlich das Wesen einer Spezial-Immobilie, also einer streng auf nur eine Nutzungsart konzipierten Immobilie wie einem Studenten-Appartement, entgegen. Zur Zeit herrscht aber gerade nach studentischem Wohnen eine erhebliche Nachfrage, die sicherlich auch für viele Jahre noch Bestand haben wird. Deswegen bietet sich ein Invest genau in diesem Segment auch dringend an.

Verändert sich im mittleren oder längerfristigen Zeitraum die Nachfrage nach eben diesem Spezialzweck, ist zumindest immer mit einem Wertverlust zu rechnen. Einer "Umnutzung" stehen dann meist sowohl große konstruktive (Statik) und technische, als auch grundbuch-technische Probleme im Wege; in vielen Fällen ist dann ein Umbau wirtschaftlich uninteressant.

GEFRA hat sich gefragt, wie dieses Problem gelöst werden kann, und hat folgende Lösung entwickelt:

Wir konzipieren unsere Apartments im Raster von 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen. Das Objekt wird nach §8 WEG aufgeteilt. Die Wohnungsgrößen, z.B. im Wohn- und Geschäftshaus am Platz der Weißen Rose (Marburg - Stadtwald), bewegen sich in Größenordnungen zwischen 30 und 100 m². Die Wohnräume werden wie normale, moderne Apartments ausgeführt, mit je einer separaten Nasszelle, einem separaten Balkon. Eine kleine Gemeinschaftsküche rundet das Ganze ab.

Statisch werden allein die Wohnungs-Außenwände als tragende Wände ausgeführt, alle anderen Innenwände werden in doppelt beplankter Leichtbauweise errichtet.



Die geltenden Schallschutzaufgaben werden mit dieser Konstruktion locker eingehalten. Gleichzeitig aber wird, parallel zur studentischen Nutzung, bereits jetzt nach einem Alternativ-Entwurf für einen gut funktionierenden klassischen Wohnungs-Grundriss die gesamte Haustechnik, also Elektro-, Wasser-, Heizungsanlagen, vorbereitet und gelegt.

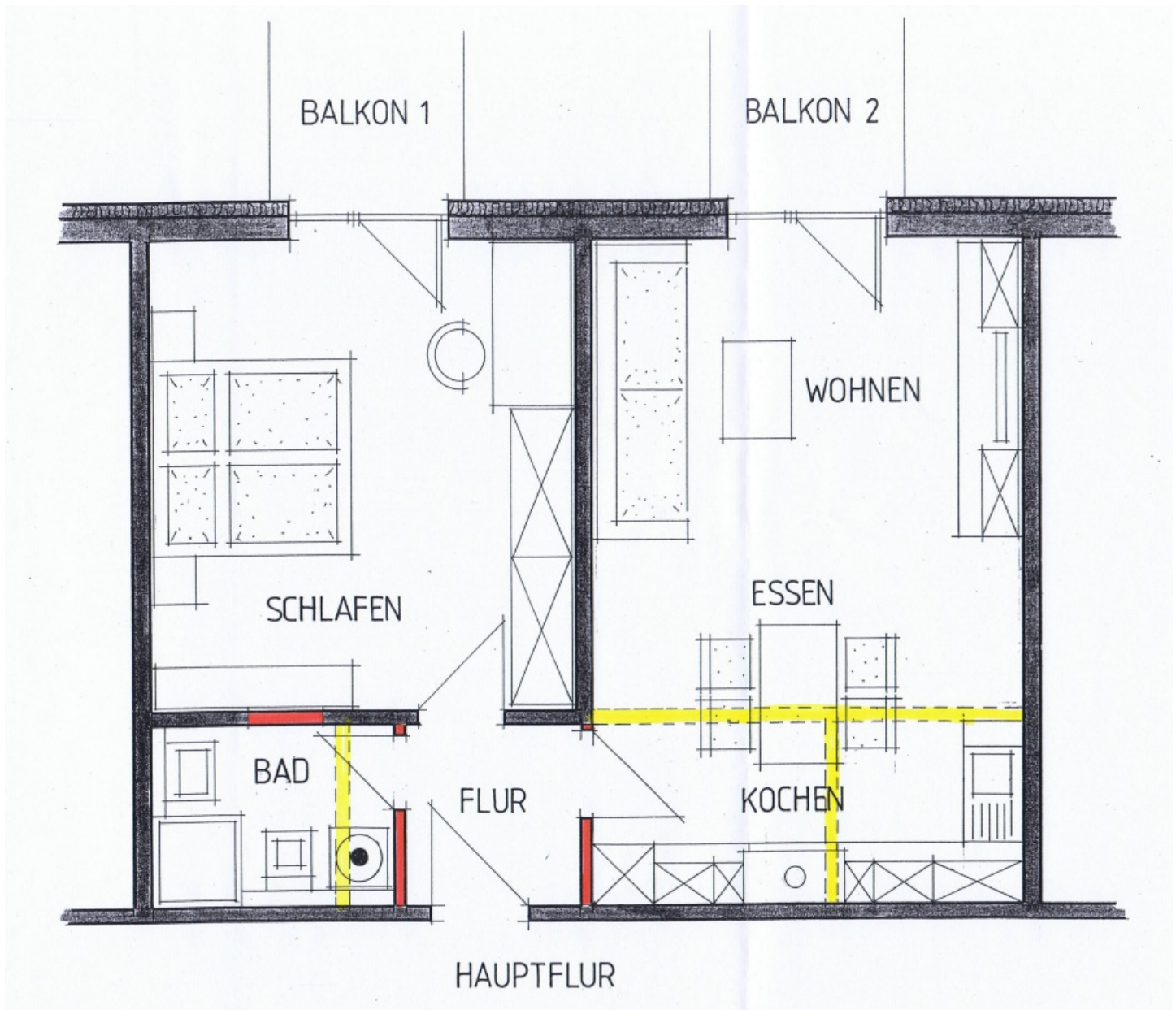
Sollte in 10, 15 Jahren die Situation eintreffen, dass klassischer Wohnraum stärker nachgefragt wird und die Nachfrage nach studentischem Wohnen sinkt, ist es ohne unzumutbaren Aufwand möglich, die Kapitalanlage "umzunutzen", indem man die vorhandenen Leichtbauwände zurückbaut und ebenfalls in Leichtbauweise den alternativen Wohnungsgrundriss herstellt.

Da wir bereits jetzt streng darauf achten, alle nur erdenklichen Eventualitäten in Bezug auf künftigen Wohnkomfort zu berücksichtigen – Barrierefreiheit, Aufzug, Fußbodenheizung, etc. ..., sind wir sicher, unseren Investoren damit einen realistischen "Plan B" gleich mitzuliefern.

Auf den Folgeseiten finden Sie Zeichnungen und Visualisierungen, die die unterschiedlichen Wohnungstypen jeweils mit Grundriss zum „studentischen“ und zum klassischen, „familiären“ Wohnen zeigen.

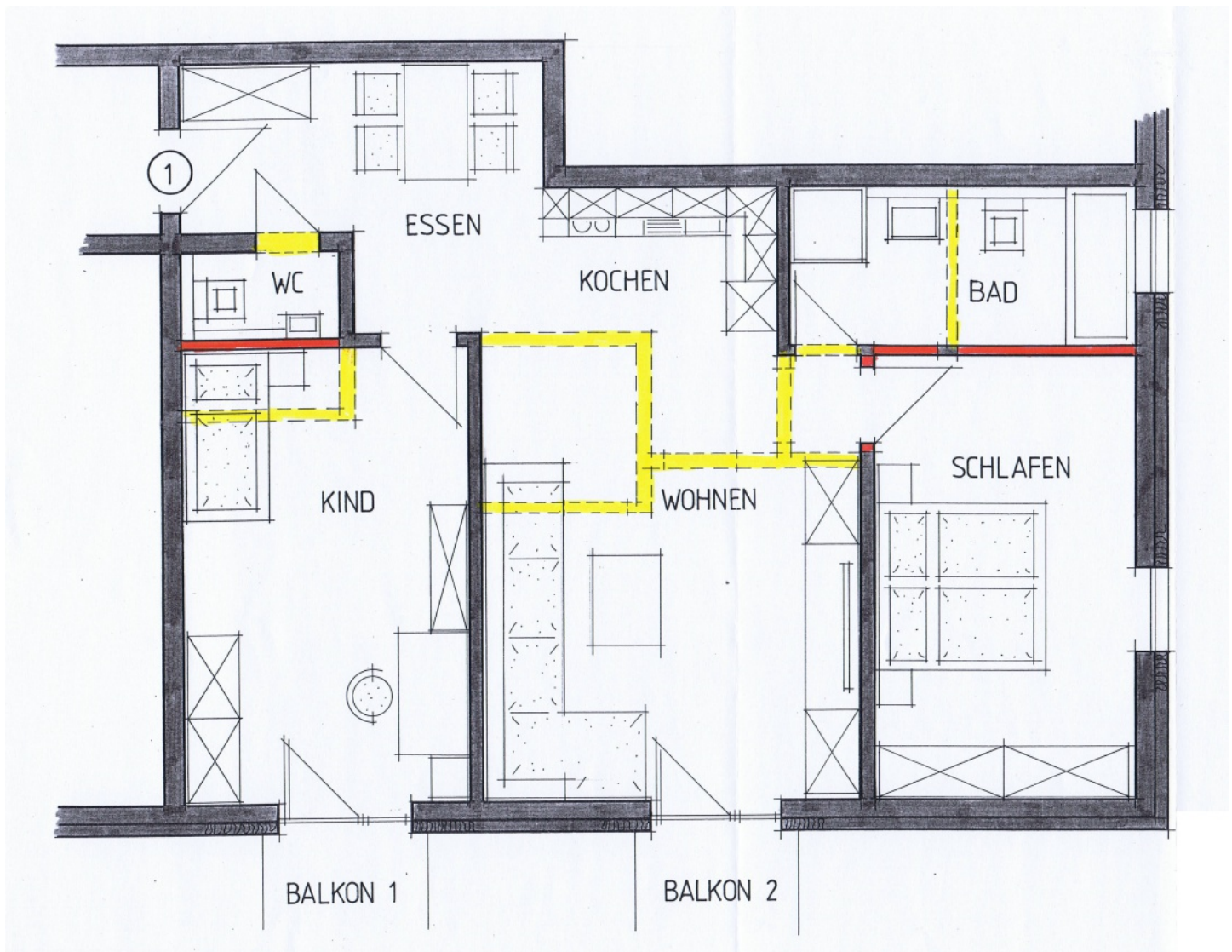
Alternative Grundrisse I

Wände in **GELB:** studentisches Wohnen (2-Zimmer-Appartement)
dto. in **ROT:** klassisches Wohnen (2-Zimmer-Wohnung)



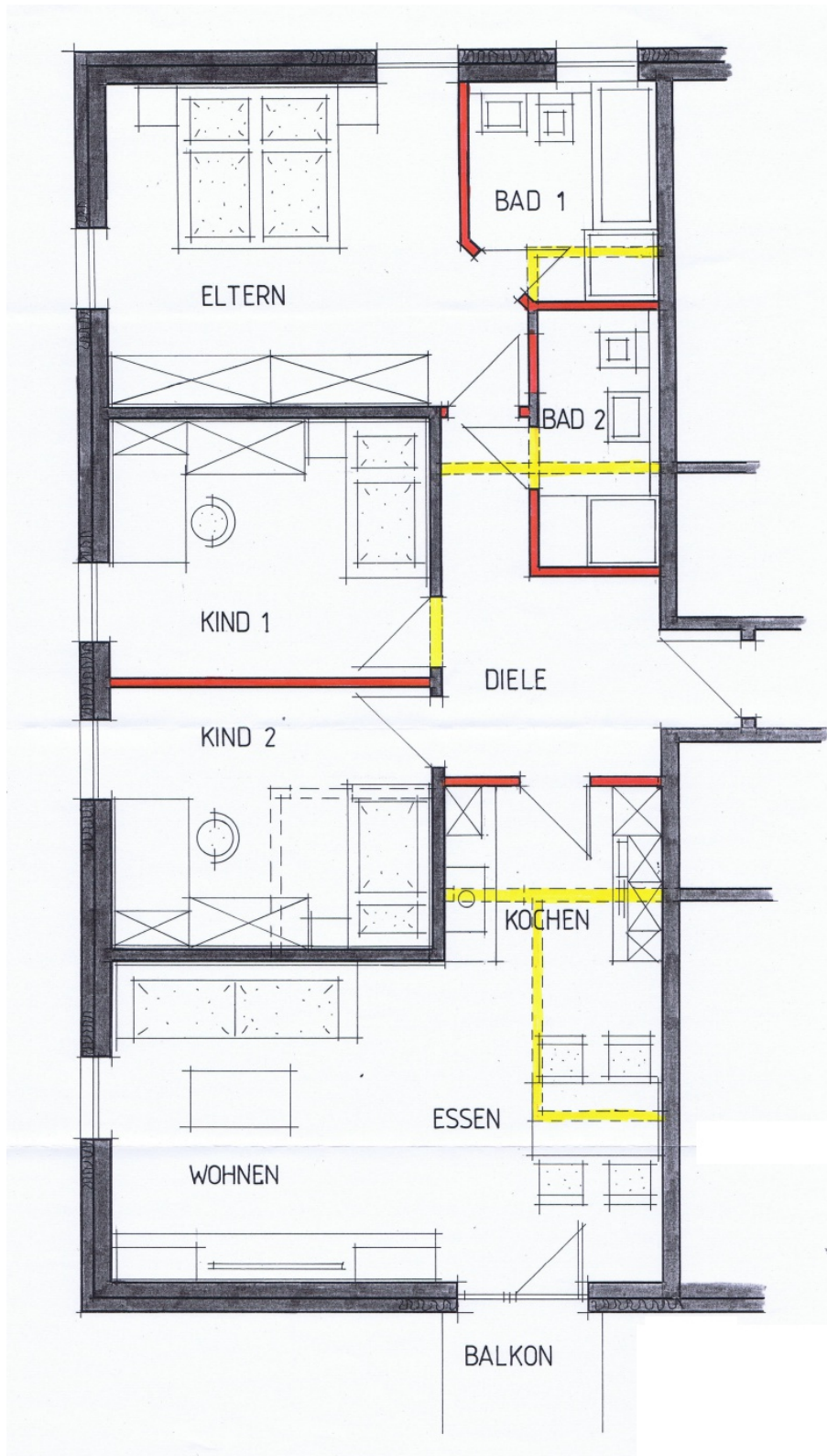
Alternative Grundrisse II

Wände in **GELB:** studentisches Wohnen (3-Zimmer-Appartement)
 dto. in **ROT:** klassisches Wohnen (3-Zimmer-Wohnung)



Alternative Grundrisse III

Wände in **GELB:** studentisches Wohnen (3-Zimmer-Appartement)
 dto. in **ROT:** klassisches Wohnen (4-Zimmer-Wohnung)



Visualisierungen I

2-Zimmer-Appartement „studentisch“



2-Zimmer-Wohnung „klassisch“



Visualisierungen II

3-Zimmer-Appartement „studentisch“



3-Zimmer-Wohnung „klassisch“



Visualisierungen III

3-Zimmer-Appartement „studentisch“



4-Zimmer-Wohnung „klassisch“





Westfälische Straße 41
57368 Lennestadt
Telefon +49 (0) 2721 989366
Telefax +49 (0) 2721 989368
eMail mail@gefra-lennestadt.com
Internet www.gefra-lennestadt.com