



TRIANGLE HOUSING

IM PIONEER PARK HANAU

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN (FAQ) ZUM PROJEKT

In den vergangenen Wochen haben uns viele allgemeine Fragen zum Projekt erreicht, die wir in diesem Dokument aufgreifen und beantworten. Unsere Informationen in diesem Dokument entsprechen dem jeweils aktuellen Stand der Planung und können sich im Zeitablauf ändern. Deshalb wird dieses Dokument laufend ergänzt und überarbeitet.

*Alle Fragen zur Bauausführung und zur Ausstattung werden **ausschließlich** in der Baubeschreibung beantwortet.*

Ein Vorabzug der Baubeschreibung liegt unserem Vertriebspartner, der Sparkasse Hanau, für Beratungszwecke vor. Ihr Exemplar der Baubeschreibung wird Ihnen mit dem Kaufvertrag übersendet.

WARUM HAT MAN SICH GEGEN ROLLLÄDEN ENTSCHIEDEN? WAS IST MIT DEM ERFORDERLICHEN WÄRMESCHUTZ? KÖNNEN ROLLLÄDEN NACHTRÄGLICH EINGEBAUT WERDEN?

Im Triangle Housing sanieren wir Bestandsgebäude, um die Wohnungen zu besonders günstigen Kaufpreisen ab 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche anzubieten. Die Preise für alle Wohnungen liegen deutlich unter den aktuellen Marktpreisen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnungen auch nach umfassender Sanierung kein Neubau sind. Aus diesem Grund und um die Wohnungen zu den günstigen Kaufpreisen anbieten zu können, müssen an einigen Stellen Kompromisse eingegangen werden. Das nachträgliche Anbringen von Rollläden in den Bestandsgebäuden ist nicht möglich, da diese das schützende Wärmedämmverbundsystem im Fensterbereich zerstören würden. Auch das Installieren von Markisen in den Dachgeschossen ist nicht möglich. In den Bestandsgebäuden besteht die tragende Unterkonstruktion aus Holz. Die vorhandene Dachkonstruktion wird im Rahmen der Sanierung ertüchtigt und die vorhandenen Dachgauben durch neue ersetzt. Für das Anbringen einer Markisenanlage ist jedoch eine Stahlträgerkonstruktion im Bereich des Daches erforderlich.

In der Teilungserklärung haben wir deshalb aufgenommen, dass die (auch nachträgliche) Anbringung von Rollläden und/oder Markisen nicht zulässig ist.

Der Wärmeschutz entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der ab dem 01.01.2016 gültigen Fassung. Ein zusätzlicher, mechanischer Wärmeschutz ist nicht nötig und somit nicht geschuldet.

WERDEN DIE TREPPENHÄUSER EBENFALLS SANIERT?

Die Treppenhäuser (Treppenanlage und Podeste) werden saniert und überwiegend mit einem neuen Oberbelag versehen. Das Material und die Gestaltung des Oberbelages werden zu einem

späteren Zeitpunkt durch den Bauträger festgelegt.

WIE UND DURCH WEN ERFOLGT DIE GESTALTUNG DER AUßENBEREICHE?

Im Pioneer Park sind an vielen Stellen Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Im Bereich des Triangle Housing werden die Grünanlagen und Spielplätze nach Vorgaben des Grünflächenamts der Stadt Hanau ausgeführt. Die Ausstattung der Spielplätze wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Bauträger festgelegt.

WIE WERDEN DIE GEKAUFTEN PARKPLÄTZE VOR FREMDNUTZUNG GESCHÜTZT?

Die Stellplätze werden den einzelnen Wohnungen zugeordnet und durch eine Beschriftung als private Stellplätze gekennzeichnet.

KANN MAN EINEN ZWEITEN PARKPLATZ ERWERBEN?

Ja, es werden mehr Stellplätze als Wohnungen errichtet. Für jede Wohnung wird zunächst ein Stellplatz reserviert. Die weiteren Parkplätze können von den Käufern erworben werden und werden in der Reihenfolge des Eingangs der Reservierungen vergeben.

WIRD ES PARKPLÄTZE FÜR GÄSTE GEBEN?

Ja, im Nord- und Südosten des Areals entstehen im Bereich des Triangle Housing Besucherparkplätze.

WIE VIEL GARTENFLÄCHE BEKOMMEN DIE ERDGESCHOSSWOHNUNGEN? WIE IST DAS SONDERNUTZUNGSRECHT GEREGLT?

Die Sondernutzungsflächen der Gärten liegen zwischen knapp 40 und 270 m².

Die Nutzungsordnung wird in der Teilungserklärung festgelegt. Zur Wahrung der Grundsätze für die Gartengestaltung kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen treffen. Die Flächen der Sondernutzung dürfen generell als Ziergarten genutzt werden, wobei der überwiegende Teil als Rasenfläche gestaltet werden sollte. Die Aufstellung von Gartenhäuschen ist grundsätzlich nicht erlaubt, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

HABEN DIE GÄRTEN EINEN EIGENEN WASSERANSCHLUSS FÜR DIE BEWÄSSERUNG?

Ja, jede Sondernutzungsfläche (Garten) erhält eine Außenzapfstelle.

WIE WERDEN DIE GÄRTEN EINGEGRENZT? MIT HECKEN ODER ZÄUNEN?

Derzeit ist eine Umzäunung mit Hecken geplant.

WERDEN DIE AUFZÜGE ZUM EINZUG FERTIG GESTELLT?

Die Aufzüge sind bei Übergabe der Wohnungen eingebaut und funktionsfähig.

WIE WERDEN DIE STRAßEN HEIßEN?

Die Festlegung der Straßennamen erfolgt durch den Ortsbeirat der Stadt Hanau. Derzeit werden Vorschläge erarbeitet.

IST DIE EINFAHRT AUF DAS GELÄNDE DURCH SCHRANKE ODER KAMERA GESICHERT?

Nein, als Teil des Pioneer Park Hanau wird auch das Triangle Housing frei zugänglich sein.

WELCHEN FREIRAUM HAT MAN BEI DER KÜCHENPLANUNG?

Die Küchenplanung für jede Wohnung ist abgeschlossen und wird als Anlage zum Kaufvertrag beurkundet. Das Comfort Paket gibt weitere Individualisierungsmöglichkeiten (z.B. LED Beleuchtungspakete, Design-Armaturen) und die Möglichkeit, die Küche mit weiterem Stauraum zu versehen.

WANN WERDEN DIE KÜCHEN ANGELIEFERT?

Die Küchen werden vor der Übergabe der Wohnungen geliefert und montiert.

WER ÜBERNIMMT EINBAU UND WARTUNG DER FEUERMELDER?

Der Einbau und die Erstausrüstung der Wohnungen und Bestandsgebäude erfolgt durch den Bauträger. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt über die WEG-Verwaltung die Wartung der technischen Geräte.

SIND DIE FERTIGSTELLUNGSZEITPUNKTE VERTRAGLICH FESTGELEGT?

Ja, im Kaufvertrag ist ein Fertigstellungszeitpunkt für den jeweiligen Kaufgegenstand festgelegt. Der Bauträger verpflichtet sich, den Kaufgegenstand spätestens bis zum vereinbarten Zeitpunkt fertigzustellen. Sollte es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat (Schlechtwetter, Streik), so hat der Verkäufer dies dem Käufer rechtzeitig mitzuteilen. Die Fertigstellungszeitpunkte stehen unter dem Vorbehalt der Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung. Die in Abhängigkeit stehenden Termine für den jeweiligen Kaufgegenstand sind im Kaufvertrag definiert. Sollte eine bestandskräftige Baugenehmigung nicht bis zu dem im Kaufvertrag definierten Termin vorliegen, verlängert sich die Frist der Fertigstellung um den Zeitraum, der bis zum Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung vergeht.

Durch den Verkäufer sowie unseren Vertriebspartner, die Sparkasse Hanau, werden die Käufer regelmäßig über den Baufortschritt informiert.

WANN IST DIE ERSTE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG?

In der Regel wird die erste Eigentümerversammlung nach Übergabe eines Großteils der Wohnungen einer Wohnungseigentümergeinschaft zeitnah einberufen. Die Festlegung eines genauen Termins obliegt jedoch der WEG-Verwaltung. Einladungen werden rechtzeitig versendet.

WIE IST DIE AUFTEILUNG DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN?

Es ist vorgesehen, für jedes Bestandsgebäude wird ein rechtlich selbstständiges Grundstück zu bilden. Die Eigentümergeinschaft wird folglich aus den Eigentümern der Wohnungen eines Bestandsgebäudes gebildet.

GIBT ES PLÄNE FÜR DIE SPORTSFIELD HOUSING AREA?

Die Sportsfield Housing Area ist nicht Teil des Pioneer Park Hanau und wird deshalb nicht von uns geplant.

WANN WIRD MIT DEN ARBEITEN FÜR DIE NEUBAUTEN BEGONNEN UND WANN WERDEN DIE FERTIGGESTELLT? BEKOMMEN DIE NEUBAUTEN EBENFALLS GÄRTEN?

Der Baubeginn für die Neubauten im Triangle Housing erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2019. Die Bauarbeiten beginnen parallel zum Ablauf der Bestandsgebäude im Bereich des ersten Bauabschnitts. Die Gesamtfertigstellung für die Neubauten ist derzeit für das Jahr 2021 geplant.

Die Erdgeschosswohnungen der Neubauten erhalten gemäß aktuellem Planungsstand ebenfalls Gärten.

WIE HOCH WERDEN DIE NEUBAUTEN?

Die Neubauten werden als sogenannte Punkthäuser hergestellt, verfügen über drei Voll- und ein Staffelgeschoss und sind ca. 13 Meter hoch. Das Riegelgebäude im Einfahrtsbereich (erster Bauabschnitt) verfügt ebenfalls über drei Voll- und ein Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von ca. 13 Metern. Die Neubauten sollen sich in der optischen Ausführung den Bestandsgebäuden anpassen.

WAS ENTSTEHT IN DEN NEUBAUTEN? ZU WELCHEN PREISEN WIRD VERMARKTET?

Der gesamte Neubau im Triangle Housing wird mit einem Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Es ist geplant, die Wohnungen in den Neubauten zu vermieten.

KÖNNEN DIE WOHNUNGEN NUR ÜBER DIE SPARKASSE FINANZIERT WERDEN?

Die LEG Hessen-Hanau GmbH hat die Sparkasse Hanau mit dem Vertrieb der Eigentumswohnungen in den Bestandsgebäuden beauftragt. Die Finanzierung kann selbstverständlich auch über ein anderes Kreditinstitut erfolgen.

WIE HOCH WIRD DIE LÄRMSCHUTZWAND? WANN WIRD SIE FERTIG SEIN?

Nach derzeitiger Planung beginnt die Lärmschutzwand im Eingangsbereich zum Triangle Housing mit einer Höhe von vier Metern, geht dann entlang der Aschaffener Straße auf fünf Meter hoch (vom Straßenniveau) bis zur Brücke. Entlang der B43A steigt die Wand von sieben bis zu zehn Metern an und sinkt am Waldrand wieder auf sieben Meter.

Die Lärmschutzwand wird mit dem Beginn der ersten Nutzung der Gebäude in den jeweiligen Bauabschnitten im Triangle Housing fertiggestellt sein.

WER KONTROLLIERT DEN BAUFORTSCHRITT?

Neben unseren eigenen Bau- und Projektleitern überprüft ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger den Bauzustand und begleitet die Bauphasen auf dem Gelände.

WIE WIRD DIE EIGENNUTZUNG SICHER GESTELLT/GEPRÜFT?

Bereits im Vergabeprozess der Wohnungen wird die Absicht zur Selbstnutzung im Gespräch mit Ihnen geklärt. Nach Übergabe der Wohnungen können im Einzelfall Überprüfungen durch uns oder durch die WEG Verwaltung erfolgen.

WANN WERDEN DIE KAUFVERTRÄGE BEURKUNDET? WIE SIND DIE TERMINE/BAUFORTSCHRITT?

Die Wohnungen im Triangle Housing gehören zum Planungsgebiet Pioneer Park, für den aktuell der Bebauungsplan erstellt wird. Dieser Aufstellungsprozess hat maßgeblichen Einfluss auf die konkrete Planung aller Gebäude im Triangle Housing und somit auch auf die kaufvertragsrelevanten Unterlagen. Im konkreten Fall hat die Änderung einer Gebietskategorisierung im Bebauungsplan dazu geführt, dass die Planung der Fläche überarbeitet und bisher bestehende Unterlagen angepasst werden mussten. Da die Unterlagen für die Finalisierung des Bebauungsplankonzepts relevant sind, hat sich die geplante Offenlegung um knapp drei Monate verschoben. Auf dem Gelände des Triangle Housing werden unterdessen alle vorbereitenden Arbeiten ausgeführt, die bereits ohne Baugenehmigung vorgenommen werden dürfen. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen für die Bestandsgebäude im ersten Bauabschnitt werden im Februar 2019 erwartet, abhängig von der terminlichen Einhaltung des vorausgehenden Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan im Januar 2019.

Diese Anpassung des Zeitplans zeigt sich auch in den Fertigstellungszeiträumen für die Bestandsgebäude im Triangle Housing. Die Bauarbeiten dürfen nach den Vorbereitungen nur mit Vorliegen der Baugenehmigung fortgeführt werden. Der konkrete Fertigstellungszeitpunkt für das jeweilige Bestandsgebäude ist im Kaufvertrag und der Baubeschreibung angegeben.

Sobald alle erforderlichen Voraussetzungen für die Beurkundung vorliegen, werden die Kaufverträge an die Kaufinteressenten versendet. Wir beginnen dabei mit den Unterlagen für den ersten Bauabschnitt, zu dem die Gebäude 301, 302 und 303 gehören. Parallel werden die Unterlagen für die weiteren Bauabschnitte finalisiert und auch hierfür die Kaufverträge vorbereitet und versendet. Den konkreten Zeitpunkt der Versendung können wir aufgrund der vorbeschriebenen Abhängigkeiten noch nicht exakt benennen. Ziel ist es weiterhin, die Verträge schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen und somit die Beurkundungen durchführen zu können.

KÖNNEN DIE WOHNUNGEN BESICHTIGT WERDEN?

Nein, eine Besichtigung ist während des laufenden Baustellenbetriebs in der gesamten Bauphase nicht möglich und aufgrund der Unfallgefahr auch nicht gestattet.

Unsere Musterwohnung vermittelt einen Eindruck von den Wohnungen und unseren Ausstattungselementen. Für die eigene Wohnung ist ein wenig Vorstellungskraft und Geduld gefragt.

GIBT ES IM TRIANGLE HOUSING LADESÄULEN FÜR ELEKTROAUTOS?

Im Parkhaus im südöstlichen Bereich sind Stellplätze/Ladeplätze mit Ladesäulen geplant. Die privaten Stellplätze an den jeweiligen Gebäuden haben keine Ladesäulen. Diese können aber auf Wunsch und gegen Aufpreis nachgerüstet werden.

WIRD ES LAN-ANSCHLÜSSE IN DEN ZIMMERN GEBEN?

In jedem Zimmer wird eine MMD (Multimedia Dose) installiert mit jeweils einem Anschluss für TV-, Kabel- und Datenkommunikation.

WIRD ES EINEN DIREKTEN ZUGANG ZUM BAHN-HALTEPUNKT WOLFGANG GEBEN?

Die Deutsche Bahn AG (DB) hat die Verlängerung der Unterführung bis zum Pioneer Park im Zusammenhang mit dem barrierefreien Ausbau des Bahnhof Hanau-Wolfgang in die anstehende parlamentarische Befassung des Bundestages zum Projekt der Ausbaustrecke Hanau-Gelnhausen eingeführt. Die gemeinsame Forderung der Stadt Hanau und der DB ist Ergebnis des Dialogforums und der in diesem Zusammenhang geführten bilateralen Gespräche der Stadt mit den Projektverantwortlichen. Die Entscheidung hierüber liegt jetzt beim Bundestag.

WO KANN ICH MEIN KIND FÜR DEN KINDERGARTEN ANMELDEN?

Beim Eigenbetrieb Kindertagesstätten der Stadt Hanau.

WIE GROSS SIND KINDERGARTEN UND SCHULE IM PIONEER PARK GEPLANT?

Die Kindertagesstätte wird sieben- bis achtzünftig und soll Platz für bis zu 175 Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren bieten. Die Grundschule ist dreizünftig vorgesehen mit Ganztagsbetreuung (mindestens Profil 1) und Turnhalle. Sie soll eine Kapazität für zwischen 300 und 350 Kinder haben.

WANN WERDEN KINDERGARTEN UND SCHULE FERTIG GESTELLT?

Nach derzeitigem Stand werden die Bauarbeiten Anfang 2020 beginnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich Mitte 2021 sein.

WIRD FÜR DEN PIONEER PARK DIE EINRICHTUNG EINES STADTTEILBÜROS/BÜRGERBÜROS GEPLANT?

Nach derzeitigem Stand ist dies nicht geplant. Als Quartierseinrichtungen sind Kita und Schule vorgesehen. Zudem ist geplant, dass die ehemalige Kirche auch für das Gemeinwesen zur Verfügung steht. Hierzu ist eine Konzeptvergabe geplant.