



**ANDERS**  
Immobilien KG



**Seniorenresidenz  
“ Am Stadtpark “**



## **Oldenburg in Holstein - Eine Stadt für gehobene Ansprüche**

Die Stadt Oldenburg mit ihren über 10.000 Einwohnern zeichnet sich als attraktive Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur in einer schönen landschaftlichen Lage aus.

Oldenburg liegt verkehrsgünstig am Endpunkt der Autobahn A1, der Europastraße 47 nach Puttgarden sowie der Bundesstraße B 202 nach Kiel.

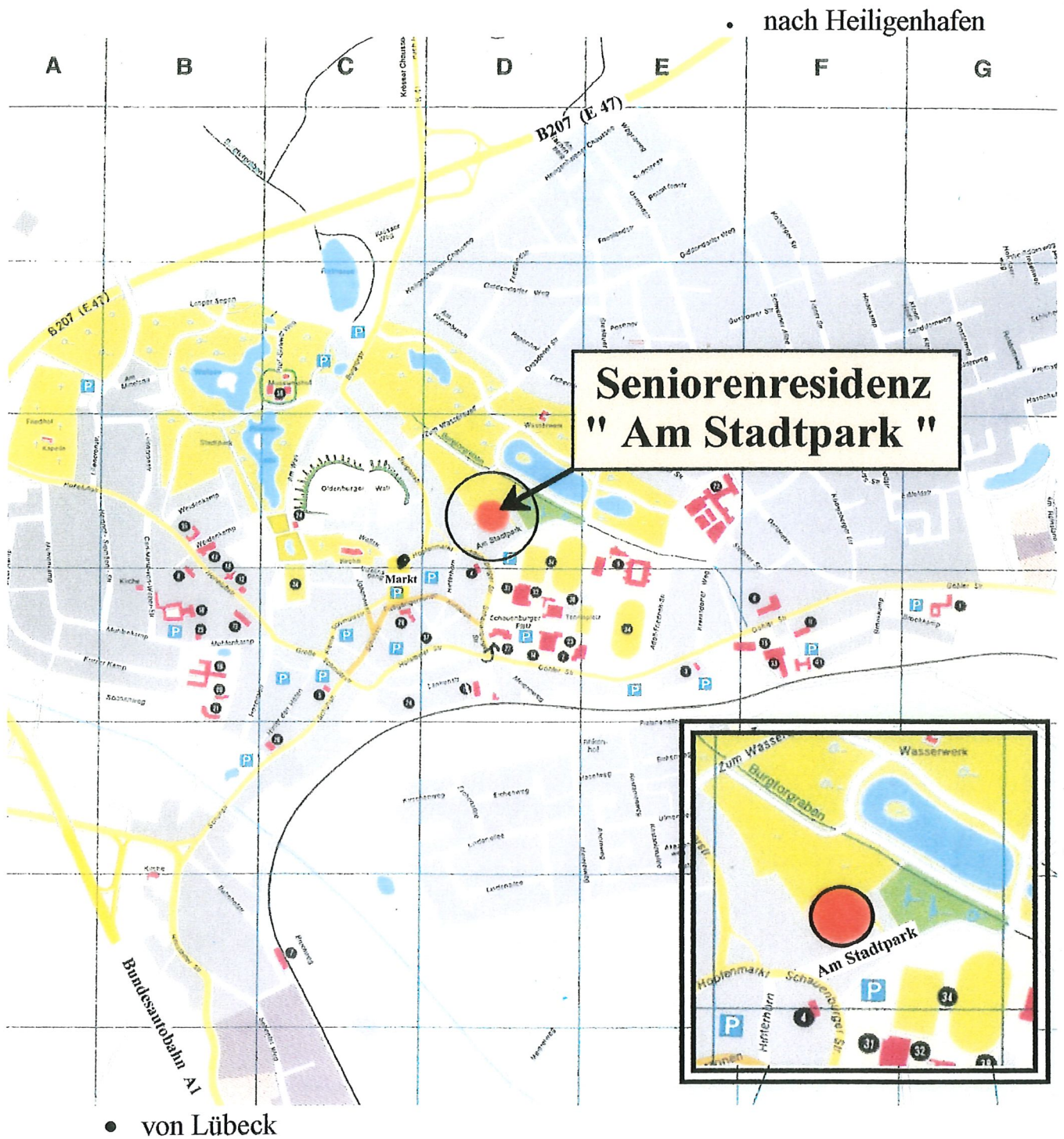
Unmittelbar im Westen des Stadtgebietes befindet sich der Ostseestrand der Hohwachter Bucht mit seiner Dünenlandschaft und dem Ostseebad Weißenhäuser Strand. In Oldenburg praktizieren zahlreiche Allgemein- und Fachärzte. Am Ort befindet sich ferner ein modernes Kreiskrankenhaus.

### **Lage:**

Die Seniorenwohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und Marktplatz mit seiner Fußgängerzone. Die Bewohner haben somit kurze Wege für die Angebote des täglichen Lebens (ca. 100 m bis zur Fußgängerzone). Das Projekt ist umgeben von einem Wohnmischgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Wohnhäusern und Einkaufsmöglichkeiten. Die Seniorenwohnanlage ist von einer parkähnliche Anlage mit Ziersträuchern umgeben.

Als Sehenswürdigkeiten in Oldenburg sind die Wallburanlage mit dem Wallmuseum und seinen mittelalterlichen Funden hervorzuheben. Ruhe und Erholung findet man im unmittelbar angrenzenden Stadt- und Freizeitpark.





Stadtplanauszug von Oldenburg i.H.

## **Seniorenresidenz" Am Stadtpark"**

### **Ausstattungshinweise**

Die Seniorenresidenz "Am Stadtpark" befindet sich auf der einen Seite angrenzend an Oldenburgs Stadtkern mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, auf der anderen Seite lädt der weitläufig angelegte Stadtpark mit seinen zahlreichen Seen zu einem erholsamen Spaziergang ein.

Zur Anlage gehören 3 Wohnhäuser mit insgesamt 41 Wohnungen. Die Gesamtanlage wird auf Grundlage der DIN 18025 Teil 1 + 2 - Seniorengerechtes und Behindertenfreundliches Wohnen - errichtet. Diese Bauweise gewährleistet ein Wohnen bis ins hohe Alter.

### **Rohbau**

Die Gebäude selbst werden in konventioneller Bauart erstellt.

#### **Geschoßaußenwände**

11, 5 cm starkes Verblendmauerwerk ( Farbe rot). 4 cm Luftschicht, 8 cm Dämmung aus Mineralwolle. Hintermauerwerk aus 17,5 cm starken Kalksandstein, welches mit einem Gipsputz versehen wird.

#### **Innenwände**

Tragende und aussteifende Wände sowie nichttragende Wände werden als Kalksandsteinmauerwerk hergestellt und mit Gips verputzt. Dieses gewährleistet einen besonders hohen Grad der Schallisolierung und hat den Vorteil, daß die Wohnungen individuell eingerichtet werden können.

#### **Wohnungsdecken**

Die Decken werden aus Stahlbeton gem. statischen Erfordernissen hergestellt. Der Fußbodenaufbau in den Obergeschossen erfolgt mit einer 3 cm starken Trittschalldämmung, einer Trennlage, 6 cm starken schwimmenden Estrich und dem Bodenbelag. Im Erdgeschoß wird auf der Stahlbetonsohle eine Sperrschicht, 8 cm Wärmedämmung, Trennlage, 7 cm schwimmender Estrich und der Bodenbelag aufgebracht.

#### **Dach**

Das Dach wird als flach geneigtes Pultdach ausgebildet.

## Ausbau

### Fensteranlage und Fenstertüren

Kunststoffelemente, Zweischeiben-Isolierglas, verdeckt liegender Drehkippsbeschlag, Terrassen- und Fensterelemente im Erdgeschoß mit abschließbarer Olive.

### Wohnungseingangstüren

Holztüren, Gegensprechanlage, automatischer Türöffner, Spion, drei Schlüssel pro Wohneinheit.

### Wandfliesen

Küche: über den Arbeitsplatten Fliesen, ca. 60 cm hoch

Bad: Wandfliesen, 2 m hoch

### Fußbodenbeläge

Wohnzimmer / Schlafzimmer Parkett

Küche, Bad, Flur Bodenfliesen

### Wandbehandlung

Wohn- und Schlafzimmer,  
Flur: Binderfarbenanstrich

Küche und Bad: Wandflächen mit Binderanstrich, weiß

### Einbauküchen nach Absprache

Durchgehende Resopalarbeitsplatten, 4-Plattchen-Elektroherd mit Sichtfenster, Dunstabzugshaube mit Abzug nach außen, Einbauspüle aus Edelstahl mit einem Becken und Abtropffläche, Platz für Kühlschrank vorbehalten, Ober- und Unterschränke gemäß Küchenplanung.

## Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung erfolgt für das gesamte Gebäude von der im Erdgeschoß befindlichen Heizzentrale über einen Gas-Brennwertkessel. Die Anlage wird außen-temperaturabhängig geregelt. Zusätzlich ist eine Nachtabsenkung vorgesehen.

Als Heizflächen in den Wohnungen sind profilierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen vorgesehen. Verbrauchsermittlung über Verdunstungsmesser an den Heizkörpern.

## Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Standspeicher in der Heizzentrale. Die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über eine Ringzirkulationsleitung. Verbrauchsermittlung über Unterputz- Warmwasserzähler in den jeweiligen Wohnungen.

## Sanitärausstattung im Bad

je nach Grundrißgestaltung

1 bodengleiche Dusche

1 WC-Anlage

1 Waschtisch

1 Anschluß für eine Waschmaschine

## Technische Ausrüstung

Kabelfernsehen, Klingel- und Gegensprechanlage,  
Hausbriefkästen - Sammelanlage

## **Außenanlagen**

Zuwegung mit Betonpflaster oder alternativ Klinkerpflaster.  
Rasenflächen gemäß Planung nach B-Plan-Satzung (Grünordnungsplan)

## **Schlußbemerkung**

Abänderungen dieser Baubeschreibung sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder durch Änderungen der Ausführung aus technischen oder gestalterischen Gründen, die vom Statiker bzw. Architekten veranlaßt oder vom Eigentümer beschlossen werden.

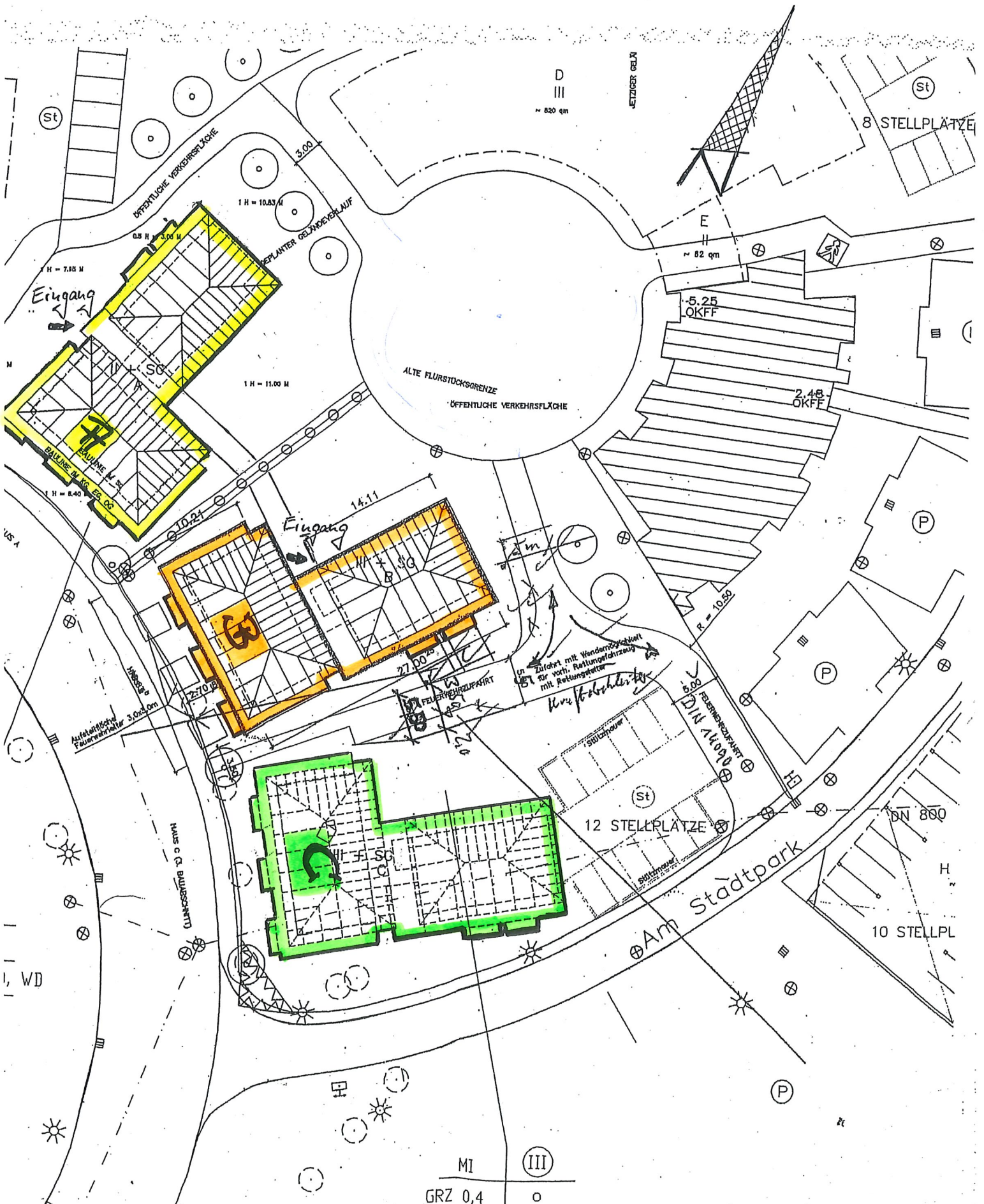
Die Erstellung dieses Bauvorhabens erfolgt grundsätzlich nach den Regeln der Technik sowie den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen.

Hohenfelde, im Juli 1999



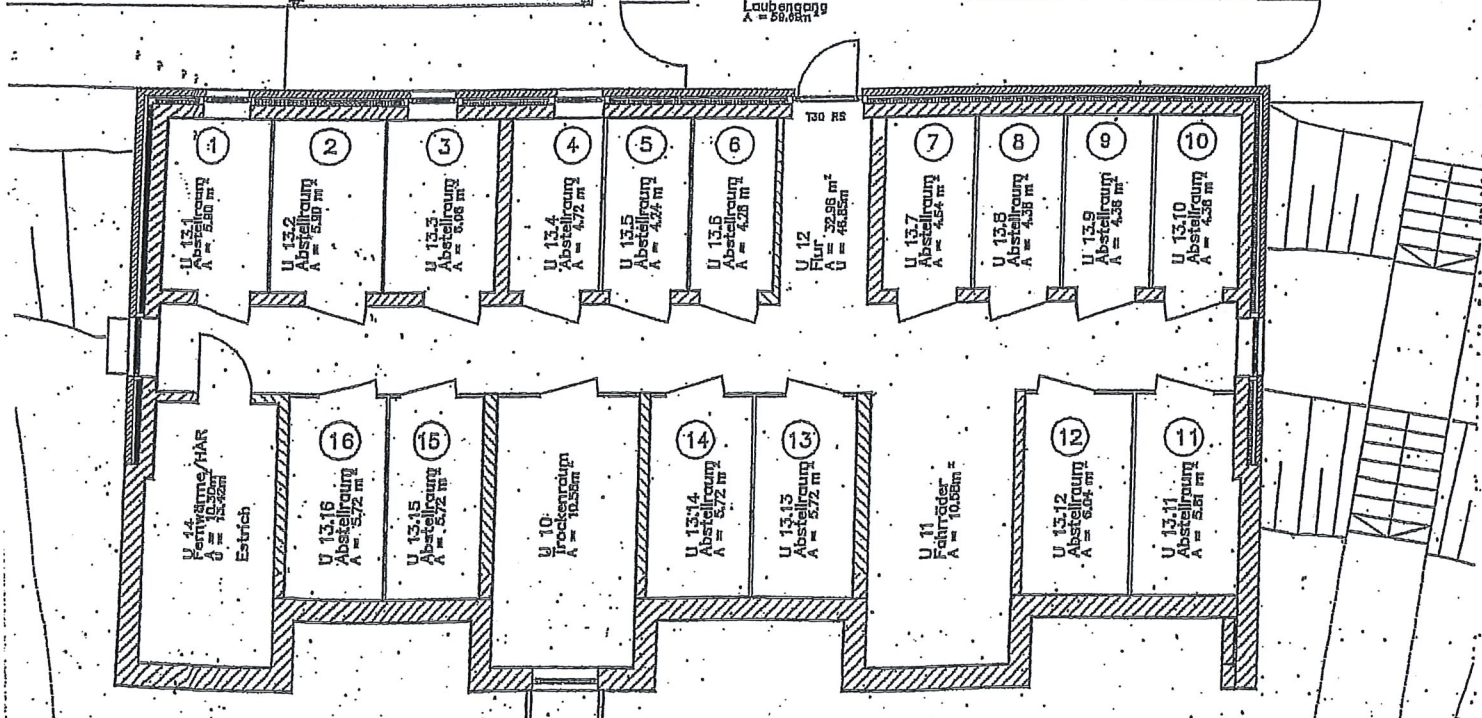
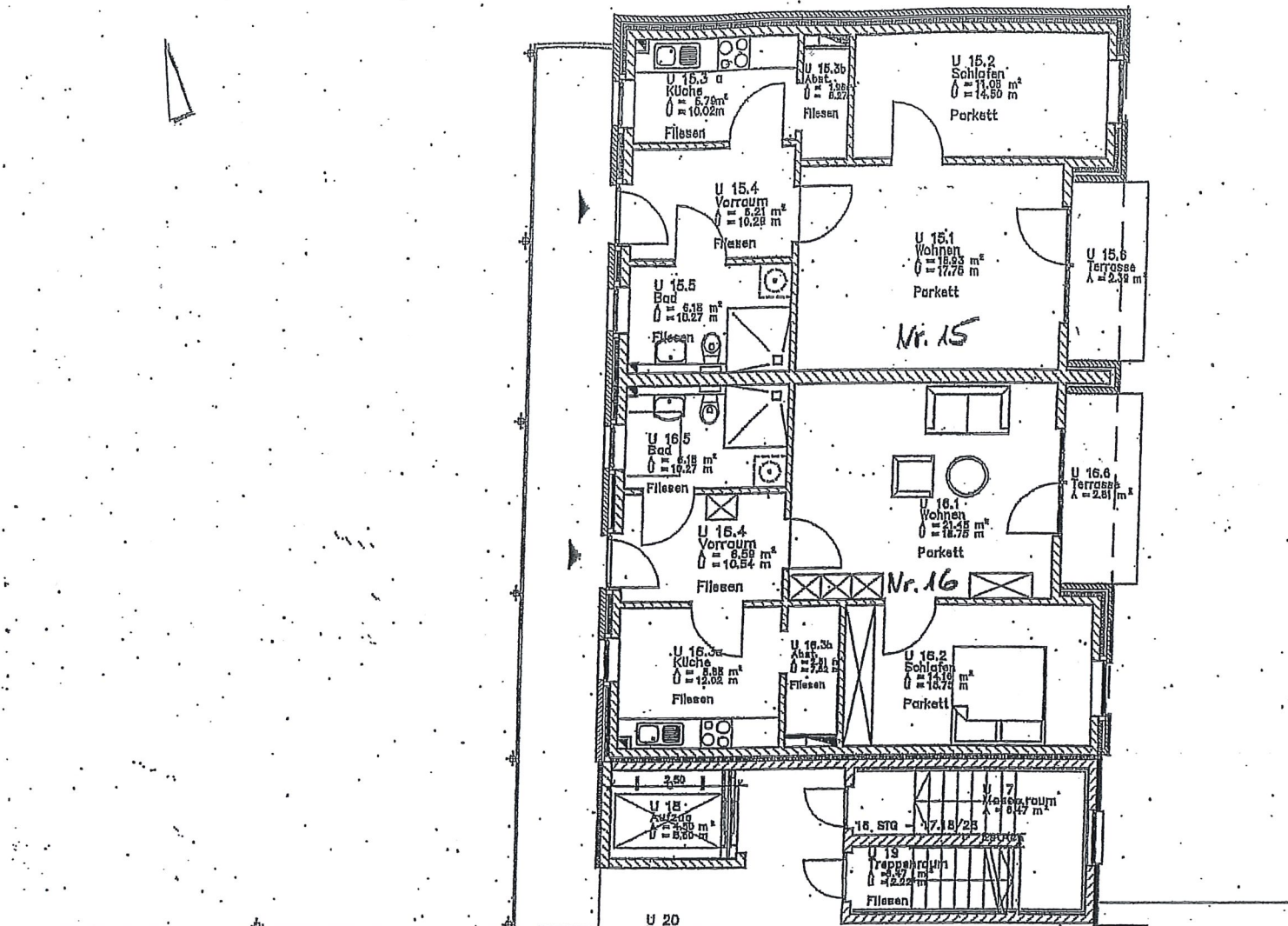
# ANDERS

Immobilien KG



MI	III
GRZ 0,4	o





**Haus C**

**Seniorenwohnanlage in Oldenburg**

**Schauenburger Str.**

**-Untergeschoss-**

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

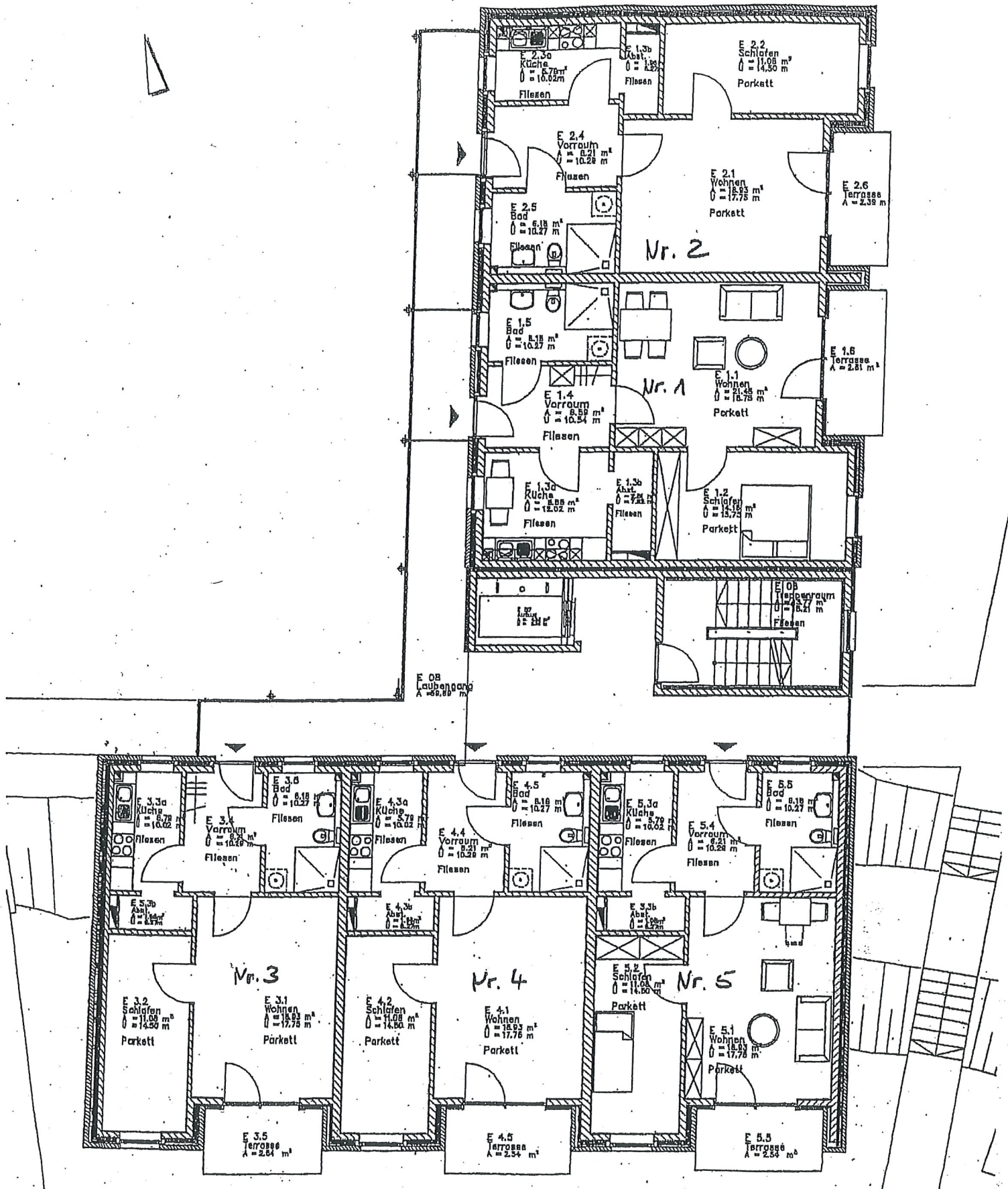
**U N T E R G E S C H O S S**

**Whg.-Nr. 15**

Wohnen:	18,93 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	496,93 €
Schlafen:	11,08 m <sup>2</sup>	BK	74,93 €
Küche:	5,79 m <sup>2</sup>	HK	<u>61,1 €</u>
Vorraum:	6,21 m <sup>2</sup>		<u>632,96 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	1,96 m <sup>2</sup>		
Balkon:	<u>2,38 m<sup>2</sup></u>	Kaution	1.100,-- €
	52,53 m <sup>2</sup>		

**Whg.-Nr. 16**

Wohnen:	21,45 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	592,01 €
Schlafen:	14,16 m <sup>2</sup>	BK	89,27 €
Küche:	8,88 m <sup>2</sup>	HK	<u>57,43 €</u>
Vorraum:	6,59 m <sup>2</sup>		<u>738,71 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	2,51 m <sup>2</sup>		
Balkon:	<u>2,81 m<sup>2</sup></u>	Kaution	1.100,-- €
	62,58 m <sup>2</sup>		



Haus C

Seniorenwohnanlage in Oldenburg

Schauenburger Str.

-Erdgeschoss-

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

**ERDGESCHOSS**

**Whg.-Nr. 1**

Wohnen:	21,45 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	625,80 €
Schlafen:	14,16 m <sup>2</sup>	BK	89,27 €
Küche:	8,88 m <sup>2</sup>	HK	66,79 €
Vorraum:	6,59 m <sup>2</sup>		<u>781,86 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	2,51 m <sup>2</sup>		
Balkon:	2,81 m <sup>2</sup>	Kaution	1.500,-- €
	<u>62,58 m<sup>2</sup></u>		

**Whg.-Nr. 2**

Wohnen:	18,93 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	525,30 €
Schlafen:	11,08 m <sup>2</sup>	BK	74,94 €
Küche:	5,79 m <sup>2</sup>	HK	81,18 €
Vorraum:	6,21 m <sup>2</sup>		<u>681,42 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	1,96 m <sup>2</sup>		
Balkon:	2,38 m <sup>2</sup>	Kaution	1.500,00 €
	<u>52,53 m<sup>2</sup></u>		

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

**ERDGESCHOSS**

**Whg.-Nr. 3**

**Whg.-Nr. 4**

**Whg.-Nr. 5**

Wohnen:	18,93 m <sup>2</sup>	z.B.	Kalt	526,90 €
Schlafen:	11,08 m <sup>2</sup>		BK	75,17 €
Küche:	5,79 m <sup>2</sup>		HK	54,59 €
Vorraum:	6,21 m <sup>2</sup>			<u>656,66 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>			
Abstellraum:	1,96 m <sup>2</sup>			
Balkon:	2,54 m <sup>2</sup>		Kaution	1.500,-- €
	<u>52,69 m<sup>2</sup></u>			

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

**O B E R G E S C H O S S**

**Whg.-Nr. 6**

Wohnen:	21,45 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	688,38 €
Schlafen:	14,16 m <sup>2</sup>	BK	89,27 €
Küche:	8,88 m <sup>2</sup>	HK	<u>55,85 €</u>
Vorraum:	6,59 m <sup>2</sup>		<u>833,50 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	2,51 m <sup>2</sup>		
Balkon:	<u>2,81 m<sup>2</sup></u>	Kaution	1.500,00 €
	62,58 m <sup>2</sup>		

**Whg.-Nr. 7**

Wohnen:	18,93 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	577,83 €
Schlafen:	11,08 m <sup>2</sup>	BK	74,94 €
Küche:	5,79 m <sup>2</sup>	HK	<u>54,41 €</u>
Vorraum:	6,21 m <sup>2</sup>		<u>707,18 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	1,96 m <sup>2</sup>		
Balkon:	<u>2,38 m<sup>2</sup></u>	Kaution	1.500,00 €
	52,53 m <sup>2</sup>		

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

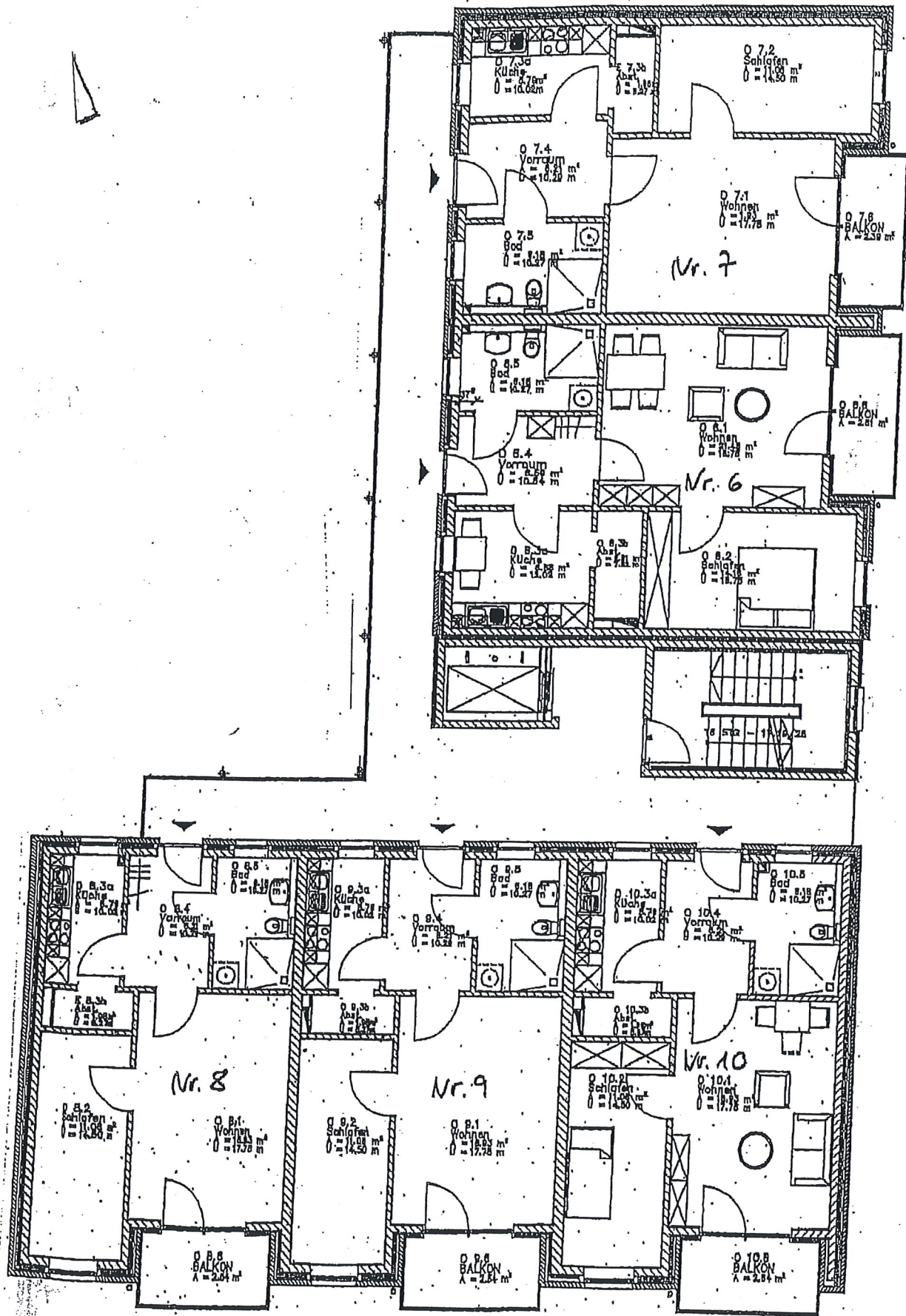
**O B E R G E S C H O S S**

**Whg.-Nr. 8**

**Whg.-Nr. 9**

**Whg.-Nr. 10**

Wohnen:	18,93 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	579,59 €
Schlafen:	11,08 m <sup>2</sup>	BK	75,17 €
Küche:	5,79 m <sup>2</sup>	HK	42,56 €
Vorraum:	6,21 m <sup>2</sup>		<u>697,32 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Abstellraum:	1,96 m <sup>2</sup>		
Balkon:	2,54 m <sup>2</sup>	Kaution	1500 €
	<u>52,69 m<sup>2</sup></u>		



Haus C

Seniorenwohnanlage in Oldenburg

Schauenburger Str.

-Obergeschoss-





Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

**S T A F F E L G E S C H O S S**

**Whg.-Nr. 11**

**Whg.-Nr. 12**

Wohnen:	18,84 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	562,01 €
Schlafen:	10,25 m <sup>2</sup>	BK	69,71 €
Küche:	6,12 m <sup>2</sup>	HK	37,63 €
Vorraum:	5,12 m <sup>2</sup>		<u>669,35 €</u>
Bad:	6,29 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	2,25 m <sup>2</sup>	Kaution	1.500,00 €
	<u>48,87 m<sup>2</sup></u>		

Flächenberechnung incl. Mietpreise  
III. BA

**S T A F F E L G E S C H O S S**

**Whg.-Nr. 13**

**Whg.-Nr. 14**

Wohnen:	20,32 m <sup>2</sup>	z.B. Kalt	616,86 €
Schlafen:	11,66 m <sup>2</sup>	BK	76,52 €
Küche:	6,18 m <sup>2</sup>	HK	44,67 €
Vorraum:	7,05 m <sup>2</sup>		<u>738,05 €</u>
Bad:	6,18 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	<u>2,25 m<sup>2</sup></u>	Kaution	1.100,-- €
	53,64 m <sup>2</sup>		

## Grundbetreuungsvertrag

Zwischen

den Mietern in der betreuten Wohnanlage **Seniorenresidenz am Stadtpark, Schauenburger Str. 2, 4 und 6 in 23758 Oldenburg**

---

Name	Vorname	Wohnung
------	---------	---------

und

dem Medizinischen Pflegedienst Oldenburg (MPO), Schauenburger Str. 6, 23758 Oldenburg vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Dr. Glowacki, Herrn Niggemeyer und Herrn Metzech

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Zur Unterstützung sowie Förderung möglichst langer Erhaltung der Eigenständigkeit der Bewohner/- innen der Seniorenwohnanlage hält der Träger ein Betreuungsangebot bereit.

### **§ 2 Betreutes Wohnen**

1. Ziel der Betreuung ist es,
  - ein langes Verbleiben der Bewohner/- innen in der gewohnten Umgebung zu erreichen
  - und zeitnah erforderliche Dienste in der Wohnanlage direkt oder über den Pflegedienst zu vermitteln.

Eine 24-Stunden-Notruf-Bereitschaft wird gewährleistet.

Das Betreuungsangebot besteht aus einem Basisangebot, das mit dem Betreuungsentgelt abgegolten ist und einem kostenpflichtigen Wahlangebot.

**Das Basisangebot beinhaltet:**

1. ständige Erreichbarkeit einer Pflegefachkraft
  - während der Bürozeiten, siehe Aushang
  - außerhalb der Bürozeiten durch eine telefonische Notruf-Bereitschaft.

**Anschluss an ein Haus-Notruf-System. Der/die Bewohner-/in stellt sicher, dass ein Telefonanschluß bei der Telekom beantragt wird.**

2. Notversorgung im akuten Krankheitsfall; die Notversorgung umfasst insbesondere:
  - Benachrichtigung eines Arztes,
  - Besorgung von verordneten Medikamenten,
  - Vermittlung von speziellen Krankenpflegemitteln,
  - Benachrichtigung von Angehörigen,
3. Einrichtung fester Sprechzeiten montags bis freitags.
4. Beratung und Hilfen in persönlichen Angelegenheiten, wie z.B.
  - Möblierung
  - Selbstversorgung usw.
5. Beratung bei der Vermittlung von:
  - Fußpflege,
  - pflegerischen und krankenpflegerischen Leistungen,
  - zusätzlichen ambulanten Diensten,
  - hauswirtschaftlicher Versorgung,
  - Pflegehilfsmitteln.
6. Unterstützung bei der Herstellung von Kontakten und Schaffung von Möglichkeiten der Begegnung.
7. Regelung der Benutzung und Bewirtschaftung von Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftseinrichtungen.
8. Planung und Organisation von Freizeitaktivitäten hausintern und durch offene Veranstaltungen. Bei Inanspruchnahme dieser Leistungen kann ein Kostenbeitrag erhoben werden.

**Das Wahlangebot beinhaltet:****1.**

- hauspflegerische Betreuung und krankenpflegerische Maßnahmen nach ärztlicher Verordnung bei Kostenübernahme durch Kranken- oder Pflegekasse, oder ähnliche Institution bzw. durch Privatzahlungen,
- Unterstützung bei der Beaufsichtigung von Personen bei längerer Abwesenheit der Bezugsperson,
- Mobilitätshilfen in der Wohnung,
- Verpflegung,
- Wäschereinigung,
- Wohnungsreinigung,
- Fensterreinigung,
- Einkaufsfahrten,
- Vermittlung Technische Hilfen, z.B. Fahrdienste für Rollstuhlfahrer
- Vermittlung von Begleitpersonen in besonderen Situationen, z.B. Arztbesuche oder Veranstaltungen.

**2.**

Die Betriebskosten des Basisangebotes werden durch ein pauschales Betreuungsentgelt gedeckt. Das Betreuungsentgelt wird auf 96,-- Euro monatlich festgelegt. Der Zuschlag für die zweite und/oder jede weitere Person einer Wohngemeinschaft (z.B. Ehepartner) erhöht sich wie folgt:

- ohne zusätzlichen Notruf um 27,-- Euro monatlich,
- mit zusätzlichem Notruf um 53,-- Euro monatlich.

Die Kosten für das Wahlangebot der in Anspruch genommenen Dienste sind dem Träger oder dem Leistungsanbieter direkt zu vergüten.

**§3****Personal**

Der Medizinische Pflegedienst Oldenburg stellt für die in § 2 (Betreutes Wohnen) genannten Dienste, das hierfür notwendige Personal ein.

**§ 4  
Kostenregelung/Zahlung**

1. Die Betriebskosten des ambulanten Dienstes sind Personal- und Sachkosten, die durch Erfüllung der Aufgaben für die „Betreute Wohnanlage“ entstehen.
2. Das Betreuungsentgelt ist bis spätestens am 3. Werktag eines Monats auf das Konto der Sparkasse Ostholstein, Kto: 51 151 785, BLZ: 213 522 40 zu überweisen oder Sie erteilen uns eine Einzugsermächtigung.

**§ 5  
Vertragsdauer**

Dieser Vertrag tritt bezüglich der betreuten Seniorenwohnanlage mit dem ersten mietvertraglichen vereinbarten Bezugstermin der Wohnungen in Kraft und endet mit Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter, aus wichtigen Gründen, wenn Einigungsversuche fehlgeschlagen sind oder im Todesfall.

**§ 6  
Schlussbestimmungen**

Dieser Vertrag kann unabhängig von vorstehenden Fristen geändert werden, wenn sich durch den Erlass des Landesgesetzes ändert.

Im übrigen bedarf es zur Vertragsänderung der beiderseitigen Einverständnisse und der Schriftform.

Oldenburg, den

Medizinischer Pflegedienst Oldenburg

Mieter/in der Wohnung

---

(Geschäftsführer)

---

(rechtsverbindliche Unterschrift)