




















LIV steht für LEBEN und eben dieses bildet grundsätzlich den Mittelpunkt unserer architektonischen Anstrengungen: Es ist nicht die Fassade, nicht die Haustechnik, sondern der Mensch, seine Maße und Bedürfnisse. Das handhaben wir bei Opti seit 1970 auf diese Weise und dabei entstehen immer wieder kreative, zukunftsweisende Baukörperanordnungen – zwei davon sind sogar patentiert. LIV: 3 Häuser, 46 Wohnungen

DAS LIV IM PARK VILLAGE

Auch gegen Ende des letzten Jahrhunderts entwickelte sich die Wirtschaft. Sie entwickelte sich vermutlich weiter, aber auf jeden Fall entwickelte sie sich so, dass sie die Öl- und Fettfabrik Ludwig Müller obsolet werden ließ. Aus einer geschäftigen Fettproduktion wurde ein brachliegendes Industrieareal, das als solches keine Verwendung mehr fand, das sich aber für die Nutzungsänderung Wohnen eignete. Wegen seiner Größe. Wegen seiner umliegenden Wohnbebauung. Wegen seiner unmittelbaren Nähe zu Kindergärten, Schulen

und zu einem vielfältigen Einzelhandel. Wegen seiner Nähe zur Innenstadt: mit dem Fahrrad, dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr. Die Wohnbebauung innerhalb des Park Village mit den privaten Gärten, den einsehbaren Zuwegungen erzeugt Sicherheit. Im LIV schlafen Sie ruhig und entspannt. Sie kaufen zum Frühstück frische Brötchen, Butter und Nutella und anschließend fahren Sie mit dem Fahrrad in die Innenstadt: So locker kann das Wohnen im Park Village sein.

DIE PROJEKTE IM PARK VILLAGE:

-   BOBO 80 A+B
-   BOBO 80 C+D
-   BOBO 80 E+F
-  FASAN 20
-  FASAN 40
-  FASAN 50
-  FASAN 60
-  FASAN 70
-  INTRO A
-  INTRO B
-  INTRO C
-  LIV A
-  LIV B
-  LIV C





2	Das LIV im PARK VILLAGE
4	Die Ausstattung und die Übersicht der Wohnungen
6	Das Wohnen
8	Das Bad
10	Die Küche
12	Die Grundriss-Typen und ihre Varianten
15	Die Lage und die Planung
16	Kontakt



AUSSTATTUNG UND ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN

AUSSTATTUNG: VON VIELEM DAS BESTE

DAS WOHNEN

- » Die Böden: Massivparkett, Eiche, Hochkantlamellen oder Englischer Verband oder Bodenfliesen von Pastorelli
- » Die Wände: verputzt, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- » Die Decken: Vliestapete, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- » Die Türen: weiß mit Edelstahlrückergarnitur
- » Die Wärme: angenehme Temperierung durch eine Fußbodenheizung

DAS BAD

- » Bodenfliesen von Pastorelli, Quarzdesign, Wandfliesen von Sichenia, Comfort
- » Sanitärkeramik: von Duravit, Durastyle-Waschtisch mit passendem Unterschrank und wandhängendes WC ebenfalls Durastyle
- » Badarmaturen: von Hansgrohe, Metris, Dusch- und Wannenarmaturen unter Putz
- » Duschfläche Bettefloor: passend zur Fliesenfarbe mit Echtglasduschabtrennung
- » Badewanne: von Duravit, Durastyle

DIE KÜCHE

- » Die Einbauküchen wurden für die jeweilige LIV-Wohnung geplant: mit Kühl-Gefrier-Kombination, Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen mit Umluft, Geschirrspüler, Spüle mit Einhebelarmatur.

WOHNUNGSTYPEN UND VARIANTEN

Im LIV gibt es Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, von zirka 55 bis 134 m², Garten- oder Balkonwohnung, Penthäuser. Grundsätzlich gibt es zwei Wohnungstypen CLASSIC und LIFE TIME. Diese gibt es wiederum in verschiedenen Varianten. Die Balkonwohnungen und die Penthäuser basieren auf der Planung CLASSIC, die Gartenwohnungen auf der Basisplanung LIFE TIME. Für beide Typen existieren bis zu drei Grundrissvarianten: KID, SPACE und LOFT.

Typ CLASSIC

Die Balkonwohnungen und Penthäuser sind barrierefrei zugänglich, aber ohne Umplanung nicht barrierefrei nutzbar, dafür für viele Haushalte ideal geeignet.

Typ LIFE TIME

Die Gartenwohnungen sind barrierefrei zugänglich und barrierefrei nutzbar und bieten ganz viel Platz zum Bewegen. LIFE TIME kann über die gesamte Lebenszeit, beispielsweise auch mit Mobilitätseinschränkungen nach Sportunfällen oder im Alter, bewohnt werden.



- 1 Zeitlos schön: Massivparkett, weiße Wände, weiße Türen
- 2 Hochwertig: bodenebene Dusche mit Glastüre
- 3 Ready to cook: alle Wohnungen mit Einbauküche

DAS WOHNEN

Damit Sie sich rundum wohlfühlen.

- » Die massiven Bodenbeläge aus Holz sorgen in Kombination mit einer Fußbodenheizung für Behaglichkeit in den Wohnräumen: Hochkantlamellen (Industrieparkett) oder Englischer Verband – jeweils mit Bodenöl oder Parkettlack behandelt. Wer den Alterungsprozess der Holzböden weniger leiden mag, dem stehen auch Bodenfliesen von Pastorelli in verschiedenen Designs und im Format 30 x 60 cm zur Wahl.
- » Die weiß gestrichenen Wände, Oberflächenqualität Q2, stehen in einem angenehmen Kontrast zu den Bodenbelägen und arbeiten praktisch mit allen Einrichtungskombinationen zusammen. Die Decke ist ebenfalls weiß gehalten: ein Vliestapetenbelag mit weißem Anstrich.



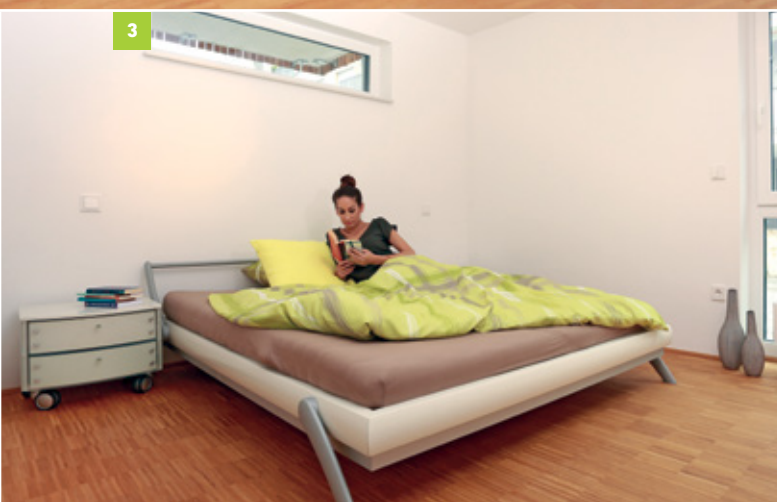
1

2

Die Fotos zeigen eine identisch ausgestattete Musterwohnung im Park Village, Heilbronn:

- 1 Zeitlose Eleganz: Parkettboden in Kombination mit weißen Wänden und Decken.
- 2 Die großen Verglasungsflächen realisieren helle Räume.
- 3 Auch im Schlafzimmer: Schlichte, weiße Wände und Decken sowie der Holzboden harmonieren mit fast jeder Schlafzimmereinrichtung.
- 4 Moderne Kommunikation: Die stilvolle Türsprechanlage von Elcom kommt ohne Telefonhörer aus.
- 5 Schlichtes und zeitloses Schalterprogramm Q1 von Berker: Die Schalter in einem elegant-zeitlosen Polarweiß verfügen außerdem über eine samtig-weiche Haptik.





DAS BAD

So macht der Morgen Spaß!

Die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände wurden im Wesentlichen von einer Innenarchitektin und einer Fachplanerin ausgewählt und zusammengestellt.

- » Die Bodenfliesen von Pastorelli weisen ebenso wie die Wandfliesen von Sichenia eine gefällige, leichte Oberflächenstruktur auf. Darüber hinaus zeigen die Bodenfliesen eine diskrete Maserung. Die Planerinnen stellen Fliesenfarben zur Wahl, haben sich aber auf das Format 30 x 60 cm und bei den weißen Wandfliesen auf das Format 26 x 61 cm festgelegt.
- » Die Dusche ist flächenbündig: Duschfläche Bettefloor aus Stahlmail von Bette.
- » Die Duschtrennung ist aus Glas von Xtra Select.
- » Alle Armaturen sind von Hansgrohe: Metris. Die Wannen- und Duscharmaturen sind Unterputzarmaturen. Als deren Handbrausen wurde die Raindance Select E 120 mit drei Strahlarten und Strahlumstellung per Knopfdruck ausgewählt.

Die Fotos zeigen eine identisch ausgestattete Musterwohnung im Park Village, Heilbronn:

- 1** Alles auf einem Blick: die Bodenfliesen von Pastorelli, die Wandfliesen von Sichenia, der Möbelwaschtisch mit Unterschrank von Duravit, die Metris-Armatur von Hansgrohe, die Durastyle-Badewanne ebenfalls von Duravit. Hier die Badfarben in einer klassisch-zeitlosen Kombination, die Bodenfliesen in der Farbe Nero (Fume), die Wandfliesen in der Farbe White, der Waschtischunterbau: dunkle Kastanie.
- 2** Die Handbrause Raindance Select E120 von Hansgrohe bietet drei Strahlarten, Umstellung per Knopfdruck, und sieht dabei auch noch richtig gut aus.
- 3** So macht Duschen Spaß: Die Duschfläche von Bettefloor ist flächenbündig und die Duschtrennung von Xtra Select bietet dank elegantem Klarglas vollen Durchblick.
- 4** Die geflieste Ablagefläche vor dem Spiegel verkürzt die Wege zu Schminkutensilien und Badartikeln.





DIE KÜCHE

Lecker wohnen.

Die LIV-Küchen haben wir in einer Zusammenarbeit mit der D&S Studio für Küche und Wohnen GmbH geplant. Die ideal auf die jeweilige Wohnung abgestimmte Einbauküche verfügt über eine Kühl-Gefrier-Kombination, einen Herd mit Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube, einen Backofen mit Umluft, einen Geschirrspüler und eine Spüle mit Einhebelarmatur.

- » Die nebenstehend dargestellte Variante mit weißer Front und opalweißer Arbeitsplatte ist nur eine von mehreren Farbkombinationen.
- » Formschöne Bügelgriffe aus Metall, edelstahlfarben
- » Die Küchenkorpusse bestehen aus 1,9 cm dicken Dreischicht-Gütespanplatten.
- » Die Oberflächen sind mit robustem und pflegeleichtem Melaminharz beschichtet.
- » Die Scharniere sind aus Metall und verfügen über ein Dämpfungssystem.
- » Die Schubkästen und Auszüge von Blum sind aus Metall, die Böden der Schubkästen aus Holzwerkstoff. Sie verfügen über kugelgelagerte Schienen mit Selbsteinzug und Dämpfungssystem.
- » Die Fronten der Schubkästen sind ebenfalls mit Melaminharz beschichtet und haben eine fugenlose Kantenverarbeitung.
- » Die Küchenmöbel werden entsprechend dem jeweiligen Grundrissplan montiert und sind mit dem Gütezeichen Goldenes M für geprüfte Möbelqualität ausgezeichnet.



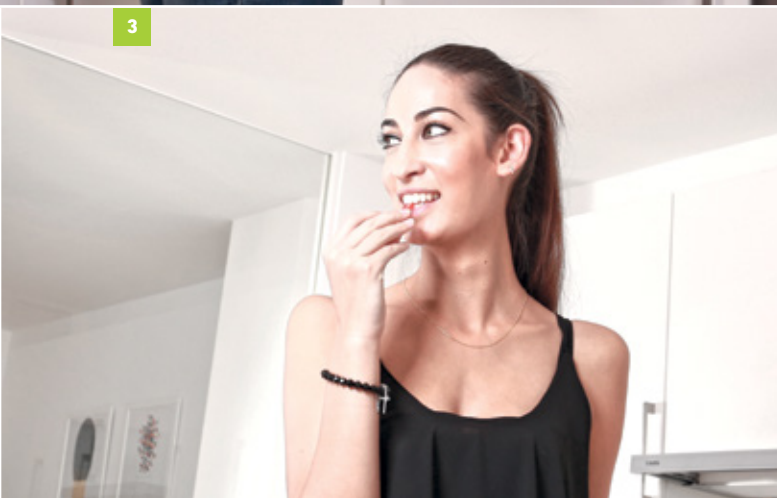
1

2

Die Fotos zeigen eine identisch ausgestattete Musterwohnung im Park Village, Heilbronn:

- 1 Die offene Grundrissgestaltung ermöglicht Blickverbindung und Kommunikation innerhalb des Koch-, Ess- und Wohnbereich.
- 2 Alle zusammengestellten Küchenfarbkombinationen harmonisieren mit den Massivholz-Bodenbelägen.
- 3 Die meisten Wohnungen verfügen über eine innenliegende Verglasung zwischen der Küche und dem Zimmer Büro/Gast für noch hellere Räume.
- 4 Wohnen im LIV: hell, offen, großzügig



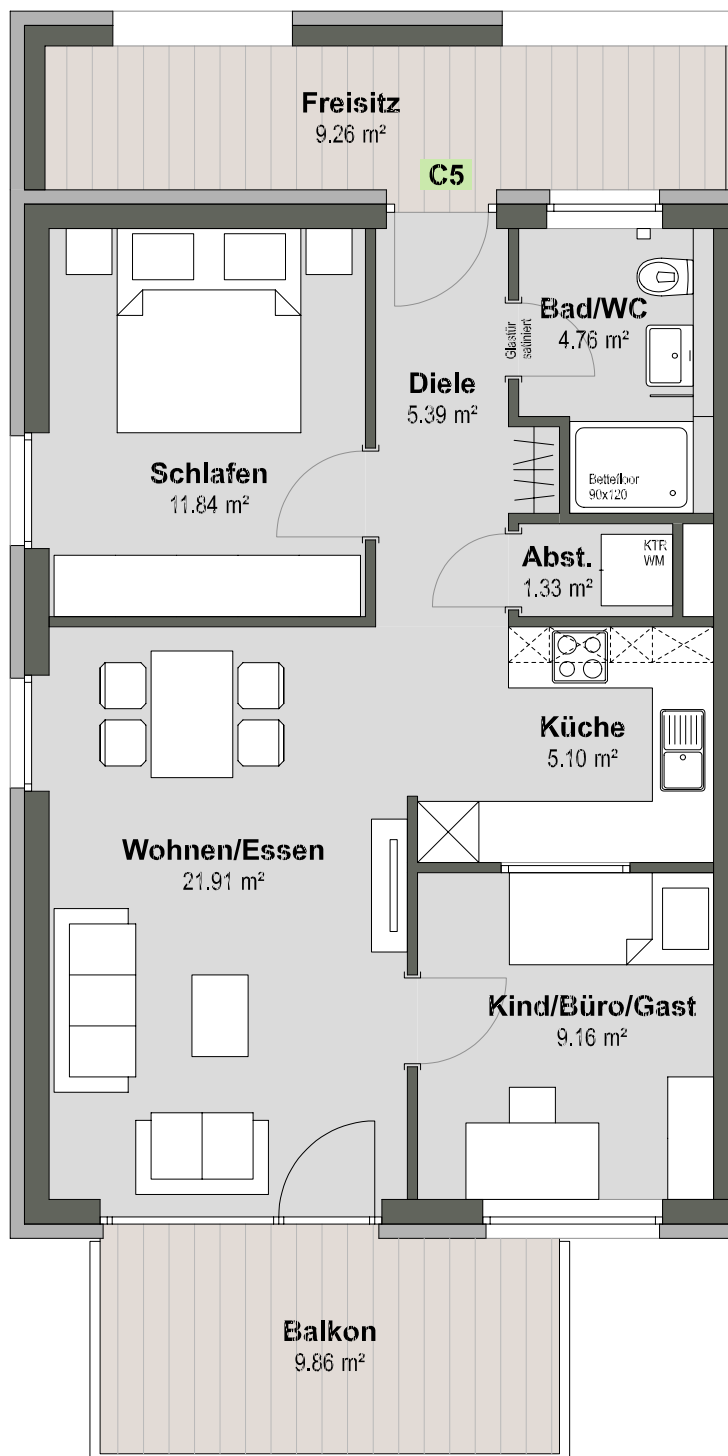


TYP CLASSIC

Die CLASSIC-Typen
sind barrierefrei zugänglich,
aber ohne Umplanung nicht
barrierefrei nutzbar, dafür für
viele Haushalte geeignet.

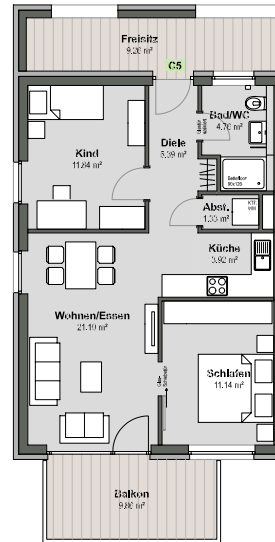
z.B. 3-Zimmer-Wohnung:

- » maximal 3 Personen
- » 1 oder 2 Schlafzimmer
- » 1 oder 2 Erwachsene
- » 1 Kind
- » Wohnfläche: ca. 70 m²



GRUNDRISSVARIANTE KID

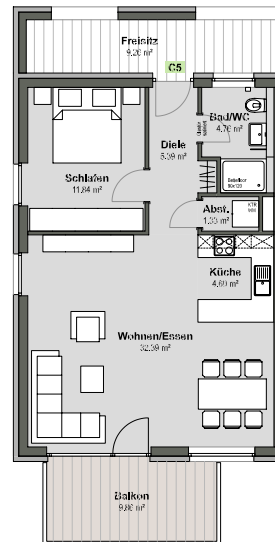
KID ist die Variante, die für das Leben mit Kindern optimiert wurde. Einerseits wurden die Verkehrsflächen so geplant, dass sich die Kinder und Erwachsenen möglichst wenig stören und andererseits wurde das Kinderzimmer bezüglich seines Komforts hin optimiert. KID: das Kinderparadies.



- z.B. 3-Zimmer-Wohnung:
- » für maximal 3 Personen
 - » 2 große Schlafzimmer
 - » 1 oder 2 Erwachsene
 - » 1 Kind
 - » Wohnfläche: ca. 70 m²

GRUNDRISSVARIANTE SPACE

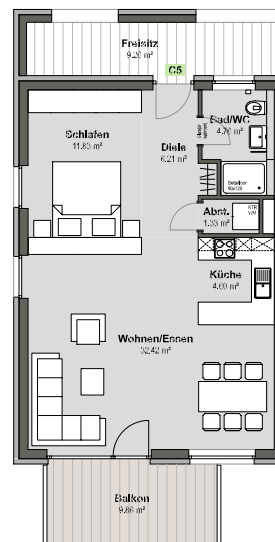
SPACE ist die Ein- oder Zweipersonenhaushaltsvariante: ein Zimmer weniger, aber dafür eines, das so groß wie zwei ist. Wenn man zur gleichen Zeit sowieso nur in einem Zimmer sein kann, dann kann man auch in einem großen sein. SPACE: weniger Räume, mehr Raum.



- z.B. 2-Zimmer-Wohnung:
- » maximal 2 Personen
 - » 1 Schlafzimmer
 - » 1 oder 2 Erwachsene
 - » Wohnfläche: ca. 70 m²

GRUNDRISSVARIANTE LOFT

LOFT ist die konsequente Single- oder auch Wir-leben-zusammen-und-haben-keine-Geheimnisse-voreinander-Variante. Alles ist offen, luftig – loftig eben. Es gibt keine Zimmertrennwände, die das traute Zusammensein stören. Dafür gibt es ganz viel Platz und noch mehr Hippiess.



- 1-Zimmer-Wohnung:
- » maximal 2 Personen
 - » 1 oder 2 Erwachsene
 - » Wohnfläche: ca. 70 m²

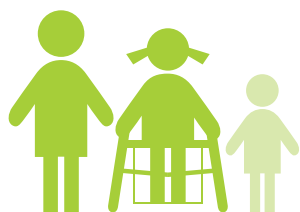
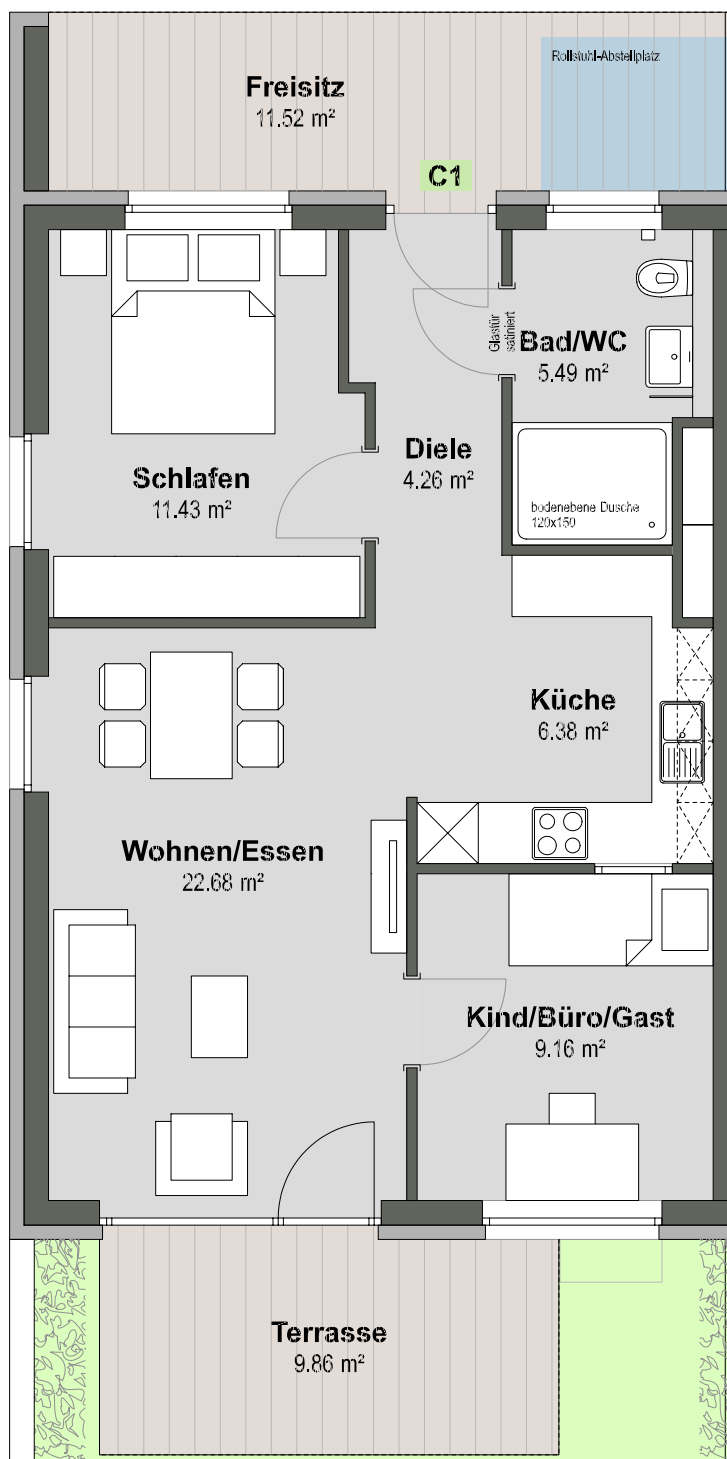
TYP LIFE TIME

Die LIFE-TIME-Typen sind barrierefrei zugänglich und barrierefrei nutzbar und bieten ganz viel Platz zum Bewegen. Dieser Typ kann über die gesamte Lebenszeit, auch mit Mobilitätseinschränkungen, sehr gut genutzt werden.

z.B. 3-Zimmer-Wohnung:

- » maximal 3 Personen
- » 1 oder 2 Schlafzimmer
- » 1 oder 2 Erwachsene
- » 1 Kind
- » Wohnfläche: ca. 70 m²

Auch die LIFE-TIME-TYPEN gibt es grundsätzlich in den Varianten KID, SPACE und LOFT.



Die Lage des Park Village in Heilbronn-Böckingen

Das LIV im Park Village liegt inmitten einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu Kindergärten, Schulen und zu einem vielfältigen Einzelhandel. Mit dem Fahrrad, dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr ist die Innenstadt schnell zu erreichen. Die Wohnbebauung innerhalb des Park Village mit den privaten Gärten, den einsehbaren Zuwegungen erzeugt Sicherheit. Im LIV schlafen Sie ruhig und entspannt und alles ist so nah.



Die Nachbarschaft des Park Village ist bequem zu Fuß zu erkunden.

Die Planung des LIV

Die Gebäude haben wir im Wesentlichen als kompakte Quader geplant - wegen der besseren Energieeffizienz und wegen der besseren Belichtung und auch wegen der klaren Linien der Quader. Sie werden über ein internes Wegesystem erschlossen und die Obergeschosswohnungen darin zusätzlich über Aufzüge, Treppenhäuser und Außengalerien. Das Untergeschoss ist über eine Zufahrt sowie ebenfalls über die Aufzüge und Treppenhäuser erreichbar. Die Erdgeschosswohnungen sind direkt über das Außenwegesystem barrierefrei zugänglich und auch in ihrem Inneren barrierefrei nutzbar. Alle Fachplanungen und die baubegleitende Qualitätskontrolle wurden von erfahrenen Ingenieurbüros vorgenommen.

Architektur und Innenarchitektur:

Thomas Bechtle, Fritz Bechtle, Jürgen Hörnstein, Luciano Tambe
Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG, Heilbronn

Badplanung und -ausstattung:

Heidrun Domhan, Ina Boehlkau
Löffelhardt Heilbronn GmbH, Heilbronn

Küchenplanung und -ausstattung:

Heiko Domay
D&S Studio für Küche und Wohnen GmbH, Heilbronn

Außenraumplanung

Michael Becker
Projekt Grünraum GmbH, Flein

Versorgungstechnik

Volker Bunse, bunse GmbH, Heilbronn
Frank Rögelein, SIB GmbH & Co. KG, Heilbronn

Qualitätssicherung

Volker Altmann
Bau-Prüfverband Südwest e. V., Mannheim

DANKE

Die nachstehend aufgeführten Personen und Unternehmungen haben uns mit Informationen, Bild- und Textmaterial unterstützt. Ohne sie wäre eine Broschüre in der Ihnen vorliegenden Form nicht möglich gewesen. Wir danken ihnen deshalb für die Unterstützung und gute Zusammenarbeit:

- » dem Fotomodell Sonia
- » Berker – www.berker.de
- » ELCOM – www.elcom.de
- » Duravit – www.duravit.de
- » Hansgrohe – www.hansgrohe.de

HINWEIS

Gemäß dem Sprichwort und der Metapher: „Bilder sagen mehr als tausend Worte“ verwenden wir in dieser Broschüre Fotos von fertiggestellten Wohnimmobilien an verschiedenen Standorten, auch in verschiedenen Bundesländern. Und wenn Bilder allgemein mehr als tausend Worte sagen, so sind es in der Architektur und auch in deren Teilbereichen, wie beispielsweise der Innenarchitektur, mindestens zweitausend oder gar dreitausend Worte. Der Nachteil der Verwendung solcher Fotos ist jedoch, dass bestimmte, dargestellte Details aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht oder nicht mehr realisiert werden können. Grundrisse und Produkte wurden den mit dem Wandel der Zeit gewandelten Vorlieben von Käufern angepasst oder von Käufern auf ihre Bedürfnisse hin abgeändert und stimmen deshalb nicht immer mit der Standardplanung dieses neuen Bauprojekts überein. Dennoch, sofern bestimmte, auf den Fotos dargestellte Planungen und Produkte gewünscht werden, prüfen wir gerne, ob die dargestellte Ausführung möglich ist. Im Zweifelsfall gilt jedoch der jeweilige Kaufvertrag einschließlich der Teilungserklärung mit ihren Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung.

CONCENTA

Beratung/Verkauf:
CONCENTA
Schubartstraße 14
74076 Heilbronn
Fon: 07131/6490019
www.concenta.de



Projektentwickler/Bauträger:
Optimal-Wohnbau GmbH & Co.KG
Schubartstraße 14
74076 Heilbronn
Fon: 07131/1517-0
www.opti-wohnbau.de



Mitglied im:
Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
www.bfw-bund.de