GRUND® IDEE

PLANMAPPE

Senioren-Zentrum

Betreute Senioren-Wohnanlage
Haus B

Stutensee-Friedrichstal
Magdeburger Straße 1

INHALT

Barrierefreie Senioren-Wohnungen	4
Lage der betreuten Wohnanlage	6
Untergeschoss	8
Erdgeschoss	9
1. Obergeschoss	10
2. Obergeschoss	11
Wohnungstyp A / B	12
Wohnungstyp C / D	13
Wohnungstyp E / F	14
Energieausweis	16

Alle Grundrisse, Lagepläne und Zeichnungen sind Auszüge der Planmappen 2006

Stand: März 2020

Barrierefreie Senioren-Wohnungen

stellen eine neue Form für das Wohnen im Alter dar.

Das Besondere an dieser Form des Wohnens ist, dass neben dem Wohnungsangebot noch zusätzlich Hilfs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen zur Verfügung stehen, die auf Wunsch in Anspruch genommen werden können. Es soll auf diese Art und Weise gewährleistet sein, dass ältere Menschen auch bei nachlassender Leistungsfähigkeit und zunehmender Hilfebedürftigkeit in der gewohnten Umgebung zu einer selbständigen und selbstverantwortlichen Lebensführung in der vertrauten Umgebung befähigt werden.

Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung wünscht, in einer eigenen Wohnung und in der vertrauten Umgebung alt zu werden. Gleichzeitig stellt es ein wichtiges Anliegen der gesamten Gesellschaft dar, durch geeignete Wohnungsangebote dafür zu sorgen, dass sich eine Unterbringung in Pflegeeinrichtungen zeitlich hinausschieben lässt. Beide Ziele zusammen lassen sich nur erreichen, wenn bauliche Anforderungen und Betreuungsangebote sinnvoll aufeinander abgestimmt werden.

Das Raumprogramm und das Betreuungskonzept sind auf die Bedürfnisse der Senioren auszurichten.

- Baulich müssen die Wohnungen so ausgestattet werden, dass sie dem Wunsch nach einer möglichst lebenslangen selbständigen Lebensführung in der eigenen Wohnung nachkommen. Dies ist bei Lage, Ausstattung und Einrichtung der für Senioren bestimmten Wohnungen zu berücksichtigen.

- Außer mit baulichen Maßnahmen soll den Wünschen älterer Menschen, die in ihrer eigenen Wohnung wohnen, durch besondere Betreuungsangebote Rechnung getragen werden. Mit ihnen kann sich eine frühzeitige Unterbringung in Pflegestiften erübrigen. Zwar wird man mit solchen Betreuungsangeboten für Senioren die Betreuung und Pflege in einem Pflegestift bei nicht nur vorübergehender schwerer Pflegebedürftigkeit grundsätzlich nicht ersetzen können, durch geeignete Angebote an hauswirtschaftlichen und pflegerischen Diensten wird man aber den Schritt in das Heim hinauszögern können.

Besonders berücksichtigt werden müssen:

- die Lage der Wohnungen
- die Gestaltung des Wohnumfeldes
- die Planung der Gebäude
- der Grundriss der Wohnungen
- ihre Einrichtung und technische Ausstattung
- die Schaffung von Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen
- die Dienstleistungsangebote für hauswirtschaftliche und pflegerische Dienste

Die Betreuung in der Wohnanlage

Die Betreuung der Bewohner der Senioren-Wohnanlage wird durch die, Haus Edelberg-Unternehmensgruppe-, Bannwaldalee 60 76185 Karlsruhe, eine Trägergesellschaft, die im süddeutschen Raum zahlreichen Senioren-Einrichtungen betreut, gesichert.

Ziele der Betreuung

- Sicherung der Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit
- freie Inanspruchnahme der Dienstleistungsangebote
- Angemessene, notwendige Grundbetreuungspauschale und individuelle zusätzliche Leistungen
- Angebote von erforderlichen pflegerischen, hauswirtschaftlichen, sozialpädagogischen und betreuenden Diensten
- Gezielte Gesundheits- und Sozialberatung bei der Alltagsgestaltung zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit
- Sicherung des Hilfebedarfs durch Notrufsystem rund um die Uhr
- Verbleib in der häuslichen Umgebung, also in der Wohnung, auch bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit. Übersteigt jedoch die Pflegebedürftigkeit den Rahmen der ambulanten Versorgung, wird die Aufnahme im benachbarten Pflegestift gewährleistet. Damit ist sichergestellt, dass das vertraute Wohnumfeld und die im Laufe der Zeit gewachsenen zwischenmenschlichen Beziehungen erhalten bleiben.

Darauf hinzuweisen ist, dass für die o.g. Leistungen ein Betreuungsvertrag abzuschließen ist. Darüber hinaus ist bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit in der Wohnung ein Vertrag über pflegerische Dienste und Versorgung im häuslichen Bereich erforderlich.

Die Lage, der angebotenen Immobilie

In der Gemeinde Stutensee-Friedrichstal ist in landschaftlich reizvoller Umgebung das Senioren-Zentrum entstanden. Die Häuser befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle, was eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet.
Verbunden durch eine repräsentative Gesamtanlage, also in direkter Verbindung zum Senioren-Wohn- und Pflegestift des Senioren-Zentrums Haus Edelberg Stutensee-Friedrichstal wurden zwei Gebäude mit 24 sowie 12 barrierefreie Senioren-Wohnungen errichtet. Die Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Bad und Balkon mit Wohnflächen zwischen 58,65 m² und 78,15 m² konzipiert.
Barrierefreiheit, d. h. ebenerdiges Erreichen von allen Räumlichkeiten, ist gesichert.
Zur jeweiligen Wohnung gehört im Untergeschoß ein Abstellraum. Ebenso befinden sich im Keller ein Wasch- und Trockenraum.

Energieausweis

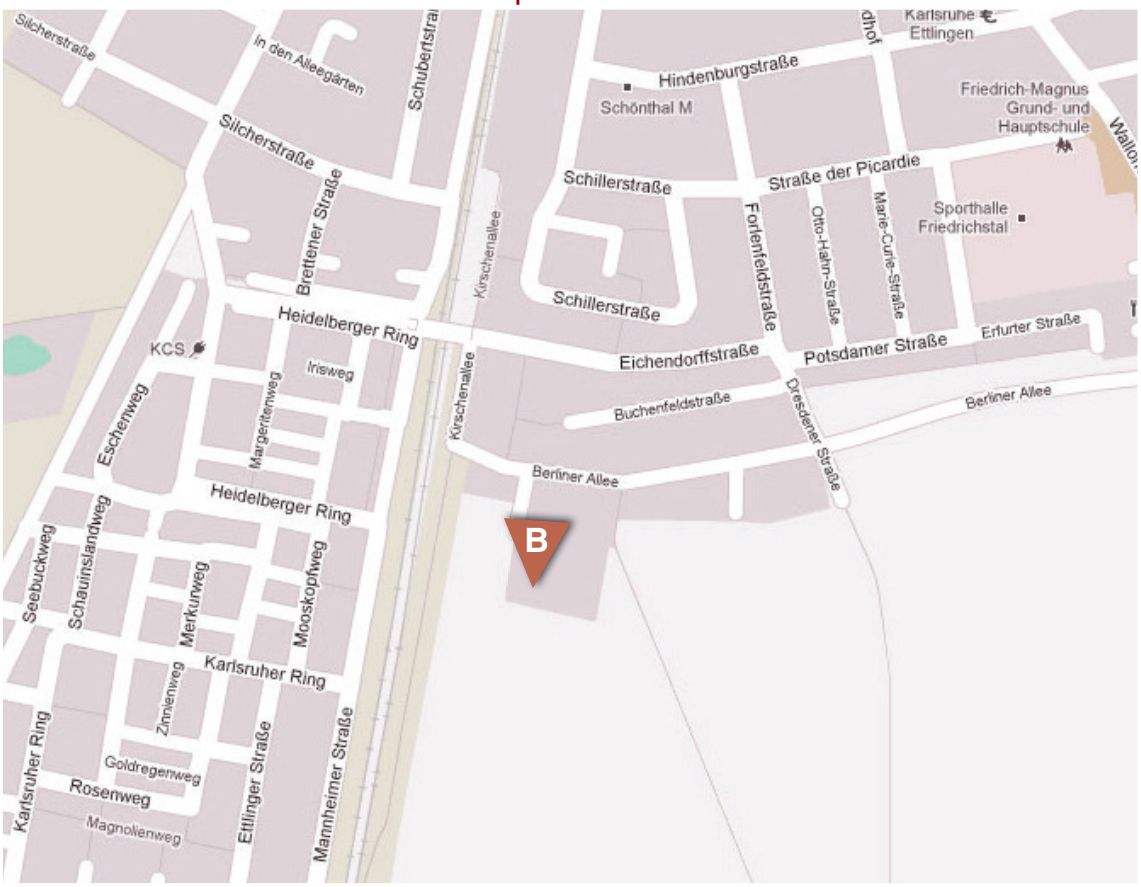
Gemäß der Energiesparverordnung sind die energetischen Kennwerte für diese Immobilie wie folgt:

- Energieausweistyp: Verbrauchssausweis
- Energieverbrauchskennwert: 57 kWh/(m²·a)
  Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 2007

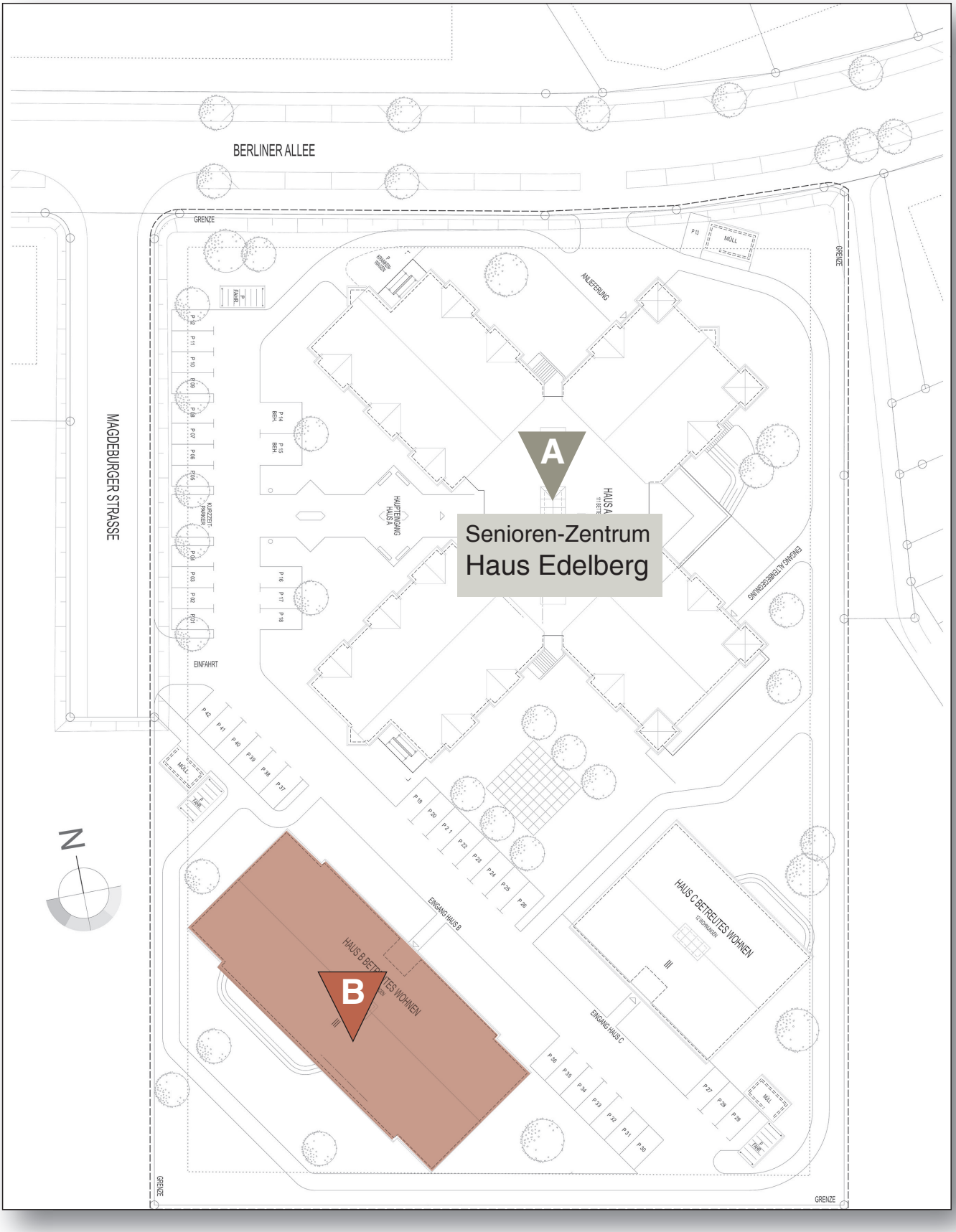
DIE LAGE DER BETREUTEN WOHNANLAGE HAUS B

Modell-Ansicht

Ortsplan Stutensee / Friedrichstal



Lageplan


BERLINER ALLEE
MAGDEBURGER STRASSE
GRENZE
GRENZE
GRENZE
GRENZE
ANLIEFERUNG
EINFAHRT
HAUPTEINGANG HAUS A
EINGANG ALTENBEGEGNUNG
A
Senioren-Zentrum
Haus Edelberg
B
HAUS B BETREUTES WOHNEN
EINGANG HAUS B
HAUS C BETREUTES WOHNEN
EINGANG HAUS C
MÜLL
N

UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

Wohnflächen

Wohnung Nr.	1	58,65 m²
Wohnung Nr.	2	60,33 m²
Wohnung Nr.	3	60,33 m²
Wohnung Nr.	4	64,98 m²
Wohnung Nr.	5	64,98 m²
Wohnung Nr.	6	60,33 m²
Wohnung Nr.	7	60,33 m²
Wohnung Nr.	8	60,06 m²

Die angegebenen Flächengrößen für die Wohnungen enthalten die Wohnflächen. Flächenabweichung bis zu 3 % sind möglich.

1. OBERGESCHOSS

Wohnflächen

Wohnung Nr.	9	62,89 m²
Wohnung Nr.	10	60,33 m²
Wohnung Nr.	11	60,33 m²
Wohnung Nr.	12	64,98 m²
Wohnung Nr.	13	64,98 m²
Wohnung Nr.	14	60,33 m²
Wohnung Nr.	15	60,33 m²
Wohnung Nr.	16	70,19 m²

Die angegebenen Flächengrößen für die Wohnungen enthalten die Wohnflächen. Flächenabweichung bis zu 3 % sind möglich.

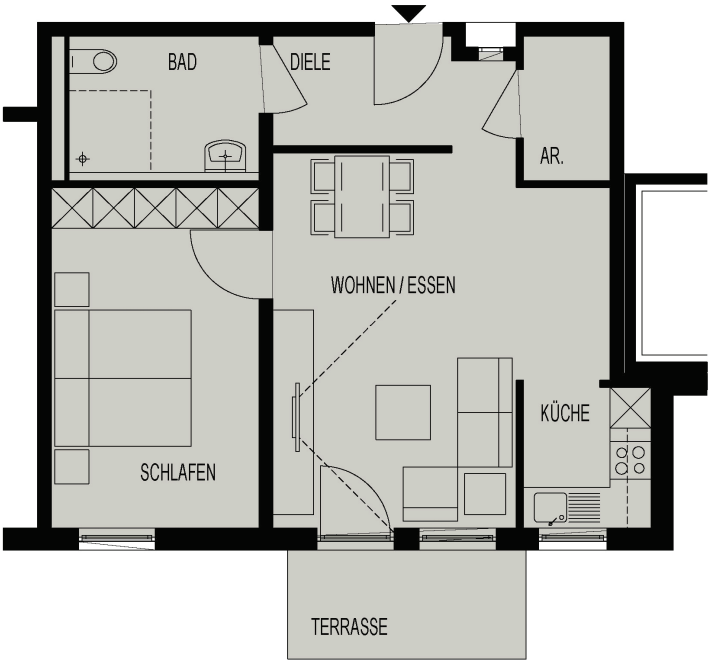
2. OBERGESCHOSS

Wohnflächen

Wohnung Nr.	17	62,89 m²
Wohnung Nr.	18	60,33 m²
Wohnung Nr.	19	60,33 m²
Wohnung Nr.	20	64,98 m²
Wohnung Nr.	21	64,98 m²
Wohnung Nr.	22	60,33 m²
Wohnung Nr.	23	60,33 m²
Wohnung Nr.	24	70,19 m²

Die angegebenen Flächengrößen für die Wohnungen enthalten die Wohnflächen. Flächenabweichung bis zu 3 % sind möglich.

Wohnungstyp A

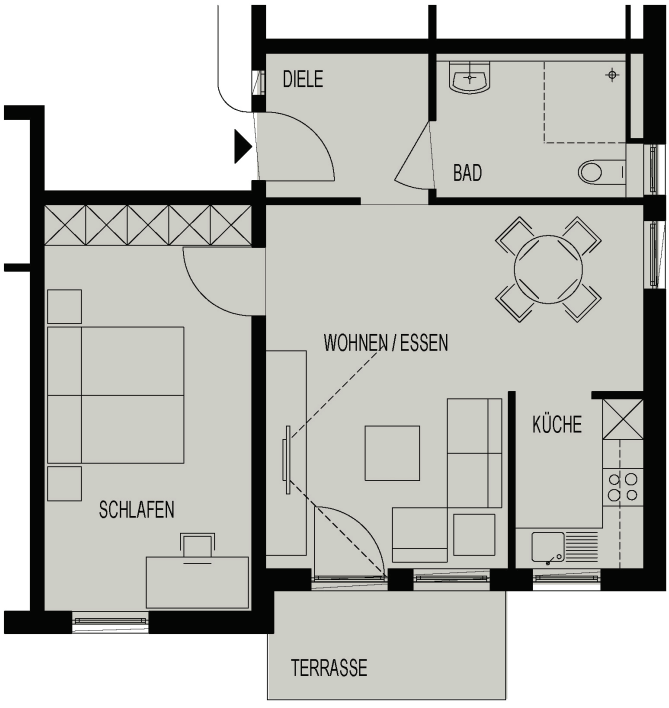


DIELE	5,38 m²
WOHNEN/ ESSEN	23,35 m²
KÜCHE	3,84 m²
TERRASSE (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	15,10 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**58,65 m²**

Wohnungen des Typs A

Erdgeschoss:
Wohnung Nr. **1**

Wohnungstyp B



DIELE	5,05 m²
WOHNEN/ ESSEN	24,28 m²
KÜCHE	4,66 m²
TERRASSE (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	18,04 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**60,33 m²**

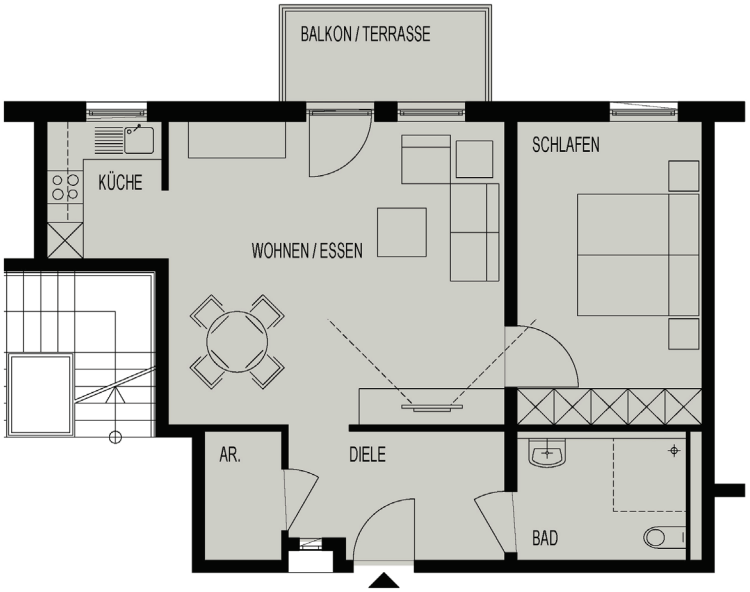
Wohnungen des Typs B

Erdgeschoss:
Wohnung Nr. **2/3/6/7**

1. Obergeschoss:
Wohnung Nr. **10/11/14/15**

2. Obergeschoss
Wohnung Nr. **18/19/22/23**

Wohnungstyp C



DIELE	7,18 m²
WOHNEN/ ESSEN	27,47 m²
KÜCHE	4,25 m²
BALKON (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	15,10 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**64,98 m²**

Wohnungen des Typs C

Erdgeschoss:
Wohnung Nr. **4/5**

1. Obergeschoss:
Wohnung Nr. **12/13**

2. Obergeschoss
Wohnung Nr. **20/21**

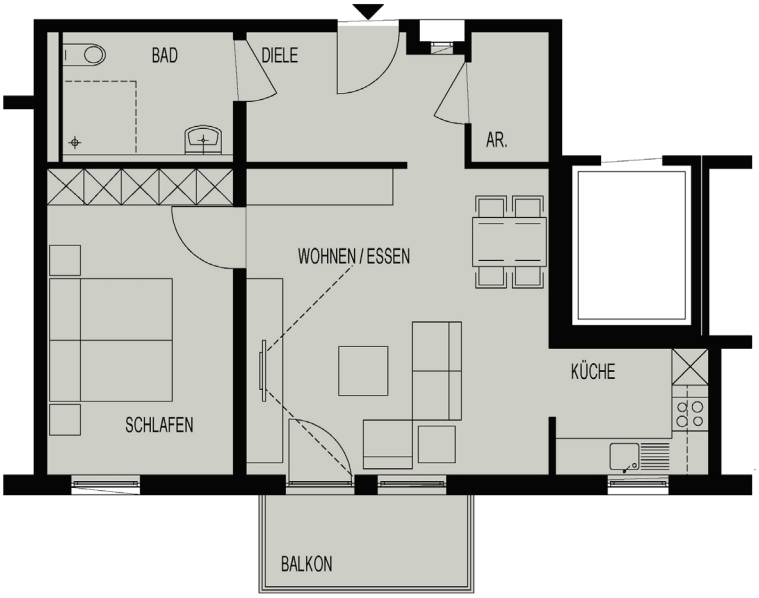
Wohnungstyp D

DIELE	5,38 m²
WOHNEN/ ESSEN	23,73 m²
KÜCHE	4,87 m²
TERRASSE (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	15,10 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**60,06 m²**

Wohnungen des Typs D

Erdgeschoss:
Wohnung Nr. **8**

Wohnungstyp E



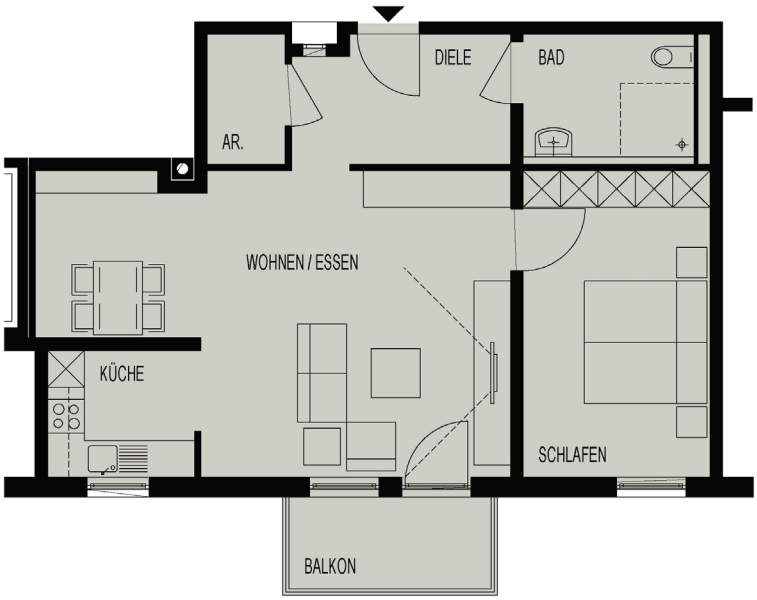
DIELE	7,18 m²
WOHNEN/ ESSEN	24,50 m²
KÜCHE	5,13 m²
BALKON (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	15,10 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**62,89 m²**

Wohnungen des Typs E

1. Obergeschoss:
Wohnung Nr. **9**

2. Obergeschoss
Wohnung Nr. **17**

Wohnungstyp F



DIELE	7,18 m²
WOHNEN/ ESSEN	32,01 m²
KÜCHE	4,92 m²
BALKON (1/2)	2,77 m²
BAD	5,53 m²
SCHLAFEN	15,10 m²
AR.	2,68 m²
Gesamt	**70,19 m²**

Wohnungen des Typs F

1. Obergeschoss:
Wohnung Nr. **16**

2. Obergeschoss
Wohnung Nr. **24**

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Brunata

Magdeburger Str. 1
76297 Stutensee-Friedrichstal

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **07.11.2028** Registriernummer: **BW-2018-002329269**

Gebäude			
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger[1]	2008 / 2008		
Anzahl Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (A_N)	1874,44 m²	[X] nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)		
Anlass der Ausstellung	Sonstiges		

[1] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

07.11.2018
Datum

i.V. Oliver Korn
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)
Unterschrift des Ausstellers

LG-Nr. 205.104-3 Magdeburger Str. 1, 76297 Stutensee-Friedrichstal

Energieausweis für Wohngebäude

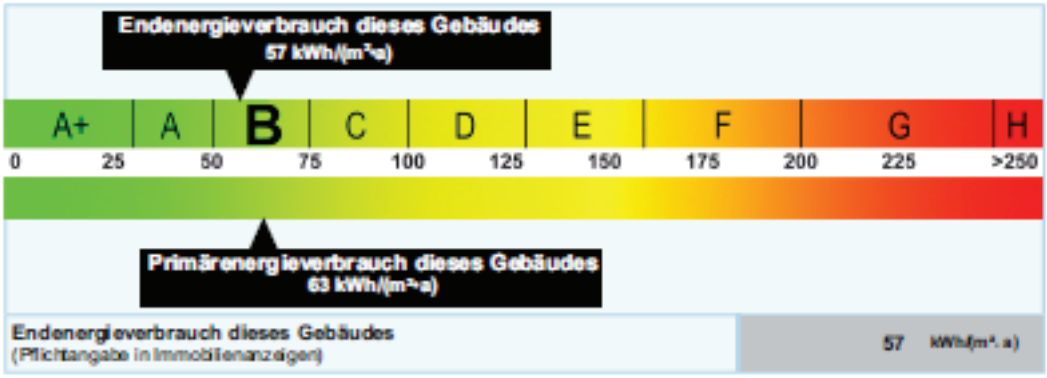
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: BW-2018-002329269



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)	57 kWh/(m².a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	90783	29882	60901	1,22
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	94752	28173	66579	1,18
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	98217	30547	67670	1,19
01.01.15	31.12.17	Lesrichtbezug ohne	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie[1]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Notizen

Ihr Ansprechpartner ...

GRUND-Idee Immobilien –
Management & Consulting GmbH

Postfach 1248
68755 Hockenheim
Heinrich-Böll-Straße 24
68766 Hockenheim

Telefon 06205 94 38 0
Telefax 06205 94 38 90
E-Mail info@grund-i.de
Web www.grund-i.de