

Karlsbad-Langensteinbach

Ein Wohnprojekt, das Alt und Jung verbindet.



Inhalt



4 **Grußwort**

8 **Standort**

12 **Konzept und Betreiber**

20 **Haus A - ServiceWohnenPlus**

26 **Haus B - Wohnpflegegemeinschaft & ServiceWohnenPlus**

36 **Kita**

38 **Initiator und Bauherr**



Visualisierung: AP+M ARCHITEKTEN

Initiator und Bauherren

3 Köpfe – eine Vision

Ein guter Name, ein zukunftsweisendes Konzept und ganz viel Erfahrung – mit diesen Bausteinen sind wir angetreten, um in Langensteinbach eine Vision umzusetzen: Die Vorstellung, auch im Alter selbständig zu leben und dabei Gemeinschaft im Zusammenleben mit seinesgleichen und auch mit der jungen Generation zu erfahren, kombiniert mit bedarfsgerechter Unterstützung in allen Bereichen des Alltags.

Darum freuen wir uns, zusammen mit starken Partnern der Region den Bürgerinnen und Bürgern von Langensteinbach und Umgebung mit dem Projekt „ZukunftLeben Paulusstraße“ eine Perspektive bieten zu können – für Ihre Kinder, Ihre Eltern und auch für sich selbst. Dass wir außerdem nach dem Nachhaltigkeitsstandard KfW 40 QNG bauen und somit eine der wenigen sinnvollen Förderprogramme für fortschrittlichen Wohnbau in Deutschland für die zukünftigen Eigentümer wahrnehmen, stellt dann nur noch das i-Tüpfelchen dar!



Nils-J. Gottschlich

Benedikt Mayer

Dr. Friedrich Hoepfner

Hubertus Seidler

Geschäftsführender Gesellschafter der SWB Wohnstift Betriebsgesellschaft mbH

Die Wünsche und Erwartungen der Menschen für das Leben und die Versorgung im Alter haben sich geändert: Früher gab es nur das Pflegeheim, heutzutage gibt es neue Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsformen im Alter.

„So lange wie möglich in der eigenen Wohnung selbstbestimmt und mit Würde altern und dazu die passende Versorgung in allen Bereichen erhalten“ – das ist das Motto der beiden neuen Wohngebäude für Senioren auf dem Gelände an der Paulusstraße.

Wir als erfahrener und ortsansässiger Betreiber freuen uns, gemeinsam mit dem Projektentwickler diese neuen und zukunftsfähigen Wohnformen kombiniert mit umfassenden Pflege- und Versorgungsleistungen nach Langensteinbach zu bringen und umzusetzen. Die Kombination mit der auf demselben Gelände in einem dritten Gebäude vorgesehenen Kita halten wir für ideal und freuen uns insgesamt auf das neue Projekt!



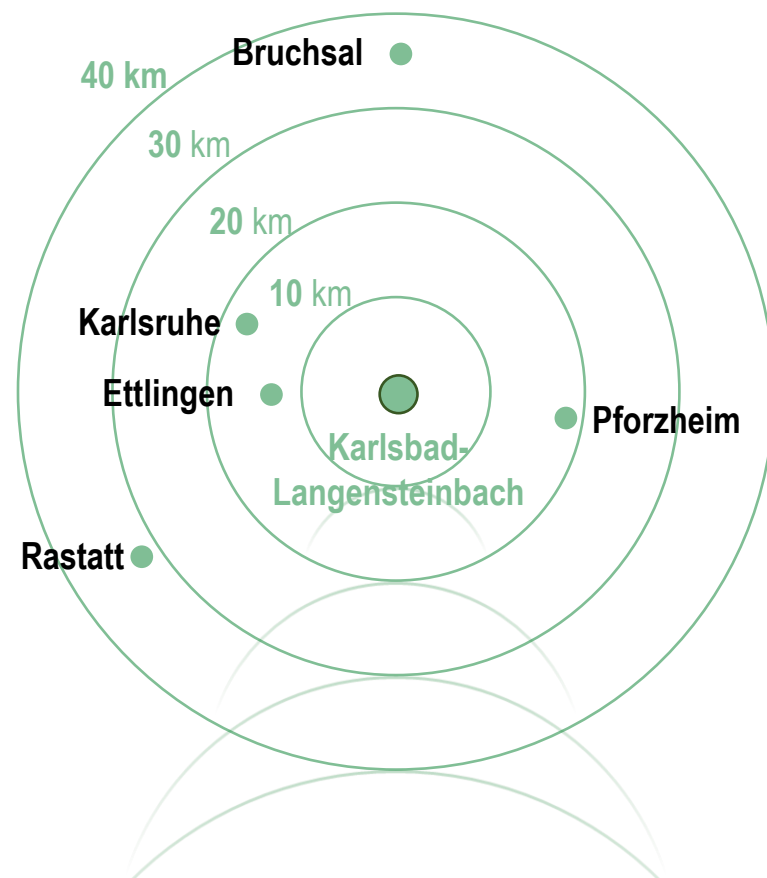
Hubertus Seidler
SWB Wohnstifte



Ruhiges Zuhause in Karlsbad-Langensteinbach

Eingebettet zwischen Karlsruhe und Pforzheim, bietet der Ort Karlsbad die besten Voraussetzungen für Erholung und Entspannung.

Die idyllische Lage inmitten des Naturparks Schwarzwald verbindet naturnahes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und selbstbestimmtes Leben im Alter.



Gemeinschaft im Ort

Erstmals wurde der Ort Langensteinbach im Jahr 1197 erwähnt. Im Jahr 1719 wurde Langensteinbach für sein Fürstenbad bekannt. Heute zählt die Gemeinde Karlsbad über 16.000 Einwohner. Dabei ist Langensteinbach der größte Ortsteil von Karlsbad.

Blick auf die Ortsmitte von Langensteinbach



Foto: Pintilie

Ruine St. Barbara-Kapelle



Foto: Pintilie

Stadt nah und gut versorgt

In zentraler Lage von Karlsbad-Langensteinbach entsteht das Wohnprojekt ZukunftLeben Paulusstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte befinden sich direkt im Ort. Das SRH Klinikum ist bequem zu Fuß erreichbar. Ein Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten findet wöchentlich in Langensteinbach statt und sorgt für eine lebendige Nachbarschaft.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung ist ideal: Die Stadtbahnlinie S11 bringt Sie ohne Umstieg nach Ittersbach oder über Karlsruhe bis nach Hochstetten. Die A8 oder B3 ist wenige Autominuten entfernt.



Foto: SRH

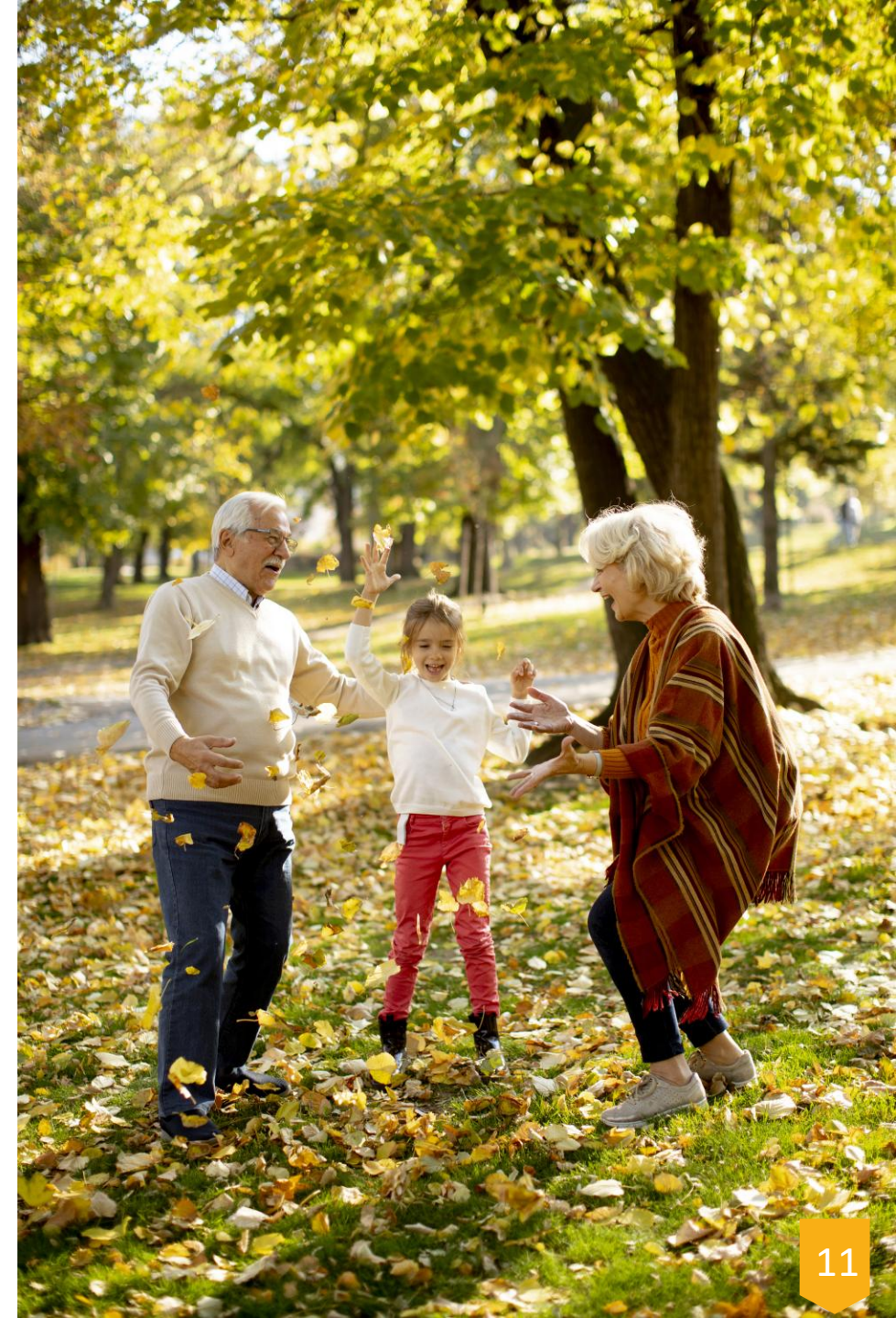
Kultur und Freizeit

Karlsbad bietet ein reges Vereinsleben und vielfältige Angebote für Senioren, darunter Gymnastikgruppen, Kulturveranstaltungen und Begegnungscafés. Zahlreiche weitere Freizeit- und Kulturangebote fördern Gemeinschaft und Lebensqualität im Alter.

Natur und Erholung

Der nahegelegene Schwarzwald beginnt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen oder kleinen Radausflügen ein.

Gepflegte Parks und barrierefreie Spazierwege ermöglichen auch mobilitätseingeschränkten Personen entspannte Aufenthalte im Freien.





„Möglichst lange selbstständig zu Hause wohnen bleiben.“

Mit unserem Konzept *ServiceWohnenPlus* kann dieser Wunsch erfüllt werden.

Die insgesamt 19 seniorengerechten Wohnungen sind für ältere Menschen konzipiert, die unabhängig wohnen wollen und dabei die Sicherheit einer pflegerischen Versorgung, sowie den Komfort von weiteren begleitenden Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten. Im Vordergrund stehen nach Bedarf abrufbare Pflege- und Serviceleistungen.

Das Wohnkonzept verkörpert die Erhaltung einer unabhängigen und individuellen Lebens- und Haushaltsführung in den eigenen vier Wänden.

Für den Fall einer höheren Pflegebedürftigkeit bietet das Konzept zudem die Aufnahme in zwei Wohnpflegegemeinschaften an.

ZukunftLeben Paulusstraße

Durch Nachverdichtung entstehen in idealer Lage, direkt am Reha-Klinikum, insgesamt drei Gebäude für Jung und Alt.

Haus K: Hier wird die Kita „Kleine Strolche“ in moderne und großzügige Räumlichkeiten ziehen.

Haus A: Ist für *ServiceWohnenPlus* vorgesehen und wird 14 seniorengerechte Wohnungen umfassen.

Haus B: Bietet zwei ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaften sowie weitere fünf seniorengerechte Wohnungen.



Basisleistungen ServiceWohnenPlus:

- Wöchentliche persönliche Besuche der Betreuungskraft der Wohneinheiten
 - Organisation hauswirtschaftlicher Hilfen jeglicher Art durch frei wählbare Anbieter
 - Rat und Information für pflegende Angehörige
 - Versorgung der Wohnung bei längerer Abwesenheit
 - Vermittlung eines Hausnotrufdienstes
 - Information zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel
 - Vermittlung haustechnischer Dienste
 - Vermittlung von Hol- und Bringdiensten, Begleitdiensten
 - Organisation von Veranstaltungen und
- Angeboten durch andere Organisationen, Fremdreferenten
- Vermittlung von:
 - Betreuungsdiensten für persönliche Angelegenheiten
 - Behandlungspflege und pflegerischer Dienste durch frei gewählte Anbieter
 - ambulanter ärztlicher Versorgung sowie Beschaffung von Medikamenten
 - Essen auf Rädern oder Mittagstisch
 - Pflegeberatung durch Fachkräfte
 - Gemeinschaftsveranstaltungen und Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten wie regelmäßige feste Angebote mit z. B. Gymnastik und Mobilitätsförderung, Spielenachmittage, Gedächtnistraining, Gesprächskreise, Kaffeenachmittage usw.

FREIWILLIGE KOSTENPFLICHTIGE WAHLEISTUNGEN JE NACH BEDARF UND INTERESSE U. A.:

 Wohnungsreinigung	 Wäschepflege	 Blumenpflege Müllentsorgung	 Zubereitung Mahlzeiten/Kochen
 Einkäufe	 Hilfestellung beim Verlassen der Wohnung	 Organisation einer/s 24 h-Rufbereitschaft/ Pflegerotrufs	 Fahrdienste
 Grund-/Behand- lungspflege	 Begleitdienste	 Tierversorgung	 Medikamenten- versorgung



Pflege der Zukunft

Die SWB Wohnstift Betriebsgesellschaft mbH betreibt seit 1979 Senioreneinrichtungen. Von der Idee geleitet, Menschen im Alter eine attraktive Wohnform zu bieten, sind inzwischen 23 Senioreneinrichtungen mit insgesamt 2.000 Plätzen entstanden.

Gemeinsam wird alle Kraft darauf gerichtet, Menschen im Alter eine individuelle Wohnmöglichkeit mit umfassenden Pflege- und Serviceleistungen zu bieten. Über 1.500 Mitarbeiter aus allen Berufsgruppen sorgen rund um die Uhr dafür das gemeinsame Ziel der Zufriedenheit, sowie der Selbstständigkeit zu fördern. Bei unserer täglichen Arbeit steht jeder einzelne Mensch in seiner Ganzheit mit seiner Biografie, seinen Vorstellungen und Wünschen sowie seinem Hilfebedarf im Mittelpunkt.

Durch die unterschiedlichsten Wohnformen, beginnend über die ambulante Pflege zu Hause, das Betreute Wohnen mit allen gewünschten oder benötigten Wahlleistungen, Pflege-Wohnen PLUS, bis hin zu einem Platz in den stationären Pflegeeinrichtungen des Unternehmens, sind wir in unserer Freiheit des Konzeptes einzigartig.

Wir sehen es als unsere Pflicht an, auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen zu reagieren und daraufhin eine neue Betreuungs- und Versorgungsstruktur mit unseren Bewohnern und deren Angehörigen zu entwickeln.

Die SWB reagiert damit auf die sozialpolitischen Tendenzen der Ambulantisierung und wohnortnahen Versorgungen im Gesundheits- und Pflegesektor und deren stetig steigenden Kostenstruktur im pflegerischen Bereich.

ServiceWohnenPLUS stellt deshalb ein erweitertes Angebot *quartiersnaher* Wohnformen dar. Es richtet sich in erster Linie an einen Kundenkreis mit Pflege- und Betreuungsbedarf, der sich eine Alternative zur Versorgung in einer stationären Pflegeeinrichtung wünscht. *ServiceWohnenPLUS* verbindet die Vorteile von ambulanten und stationären Versorgungskonzepten unter einem Dach.



VIELSEITIG.

Pflege, Betreuung und Wohnen – flexibel kombinierbar



MENSCHLICH.

Individuelle Begleitung nach Lebenssituation und Bedürfnissen



ZUVERLÄSSIG.

Seit 1979 verlässlicher Partner für Pflege-Wohnen im Alter



Wohnhäuser A & B

Gebäudehighlights

- KfW 40 Effizienzhaus mit QNG-Zertifizierung
- Niedrige Miet-Nebenkosten
- Attraktive Fördermöglichkeiten und Sonderabschreibungen
- Barrierefreie Wohnungen nach LBO und teilweise rollstuhlgerecht

Nachhaltige Wärmeversorgung

- Zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung der Wärmeerzeugung

Angenehmes Wohnklima

- Große Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung
- Elektrischen Rollläden (aufgrund des 2. Rettungsweges gibt es pro Wohnung einen kurbelbedienten Rollladen, ansonsten elektrischer Rollladenantrieb)
- Einzelraumgeregelte Fußbodenheizung

Wohnungen zum Wohlfühlen

- Eigene Küche, Badezimmer und Balkone bzw. Dachterrassen für jede Wohnung
- Die Bewohner können ihre eigenen Möbel mitbringen und sich selbst einrichten

Bodenbeläge

- Vinylböden in Wohn-, Schlaf- und Gemeinschaftsbereichen
- Fliesenböden in Sanitärbereichen

Technik

- Türsprechstelle mit Videofunktion
- Tiefgarage wird für den Einbau von Ladeinfrastruktur vorbereitet
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage im Hausanschlussbereich

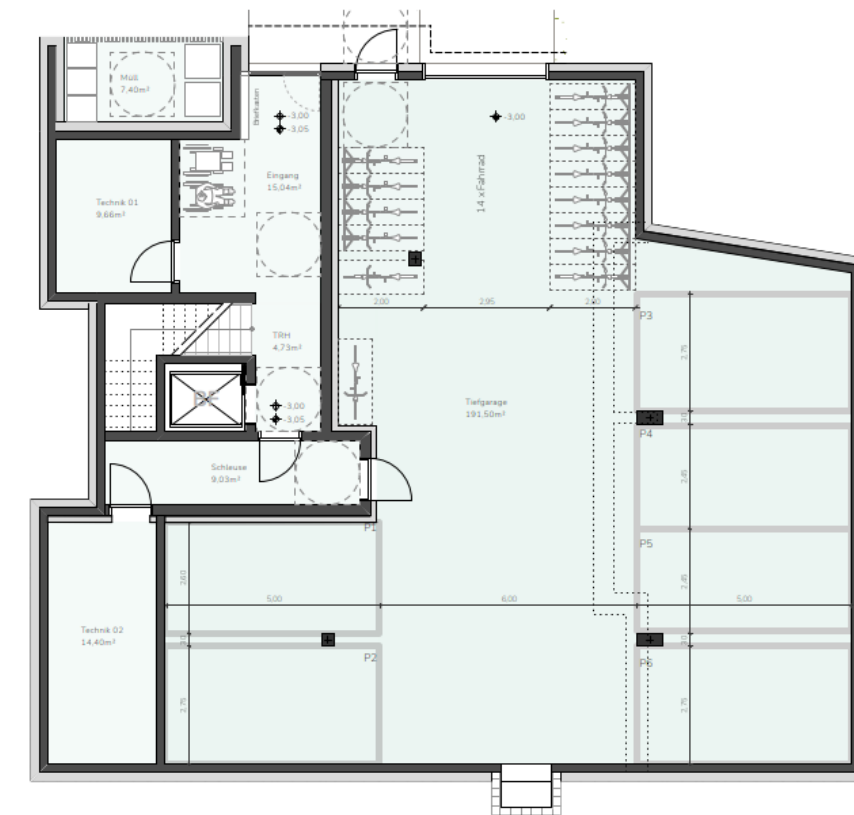




Attraktive
Sonder-AfA

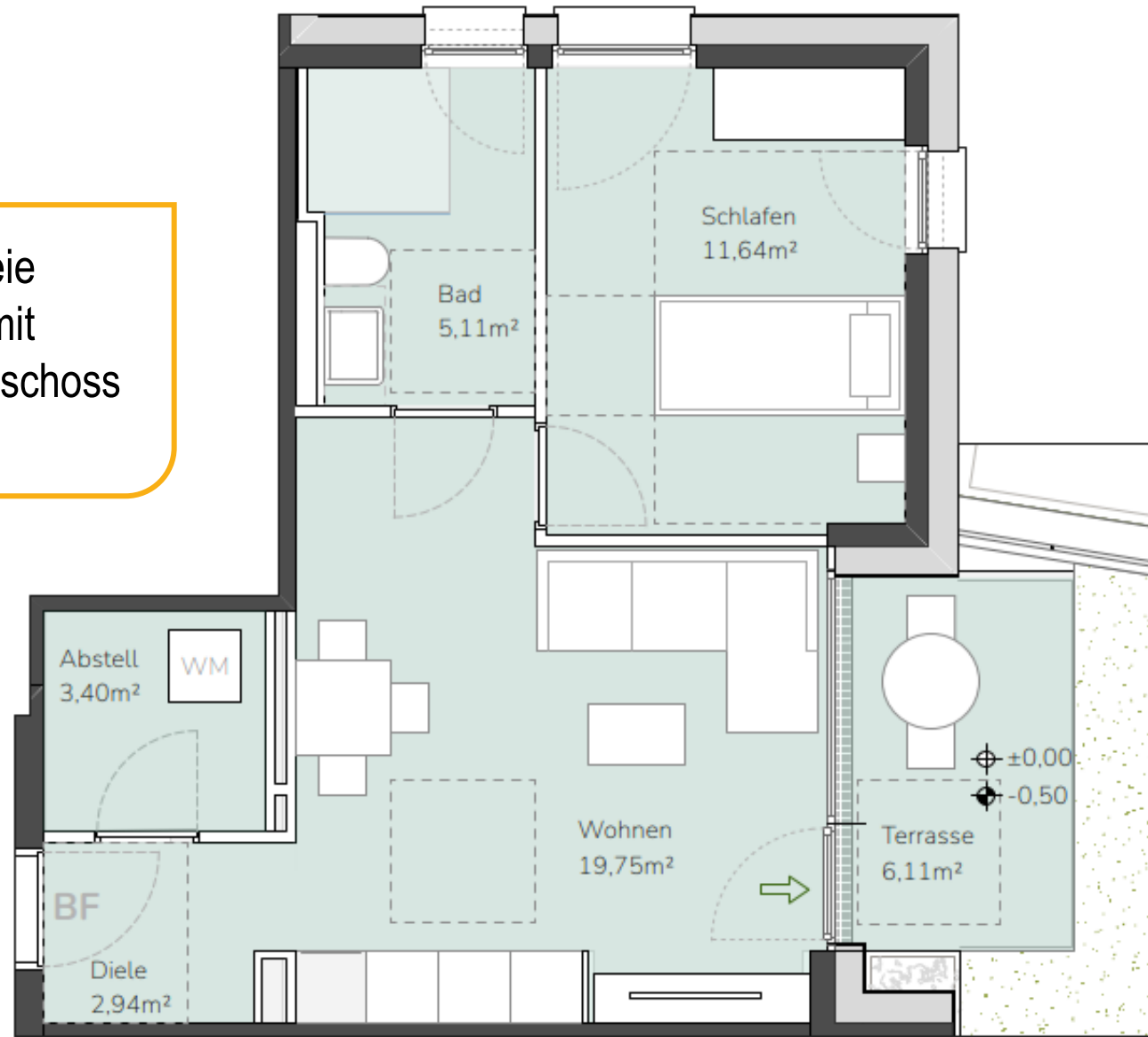
Visualisierung: AP+M ARCHITEKTEN

- Tiefgarage im Untergeschoss mit 6 PKW-Stellplätzen
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit Fahrräder, Rollstühle oder Rollatoren im Untergeschoss abzustellen
- Abfallentsorgung ist ebenfalls im Untergeschoss vorgesehen
- Alle Geschosse sind mit dem Aufzug erreichbar
- Alle Wohnungen haben einen eigenen Abstellraum
- Zusätzlich 4 PKW-Stellplätze im Außenbereich



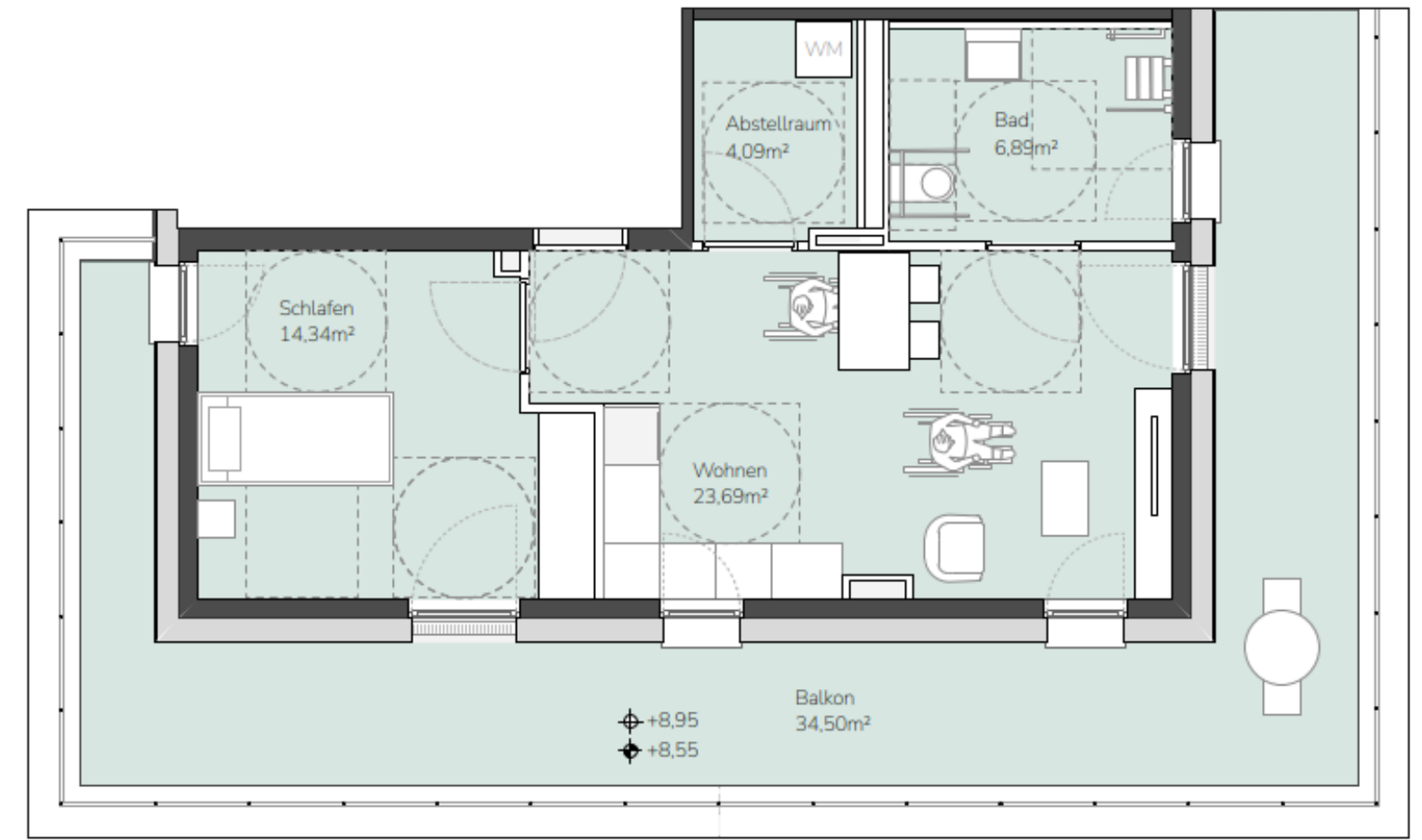
Haus A
Grundriss UG

Insgesamt gibt es 12 barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen jeweils mit ca. 44 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen.

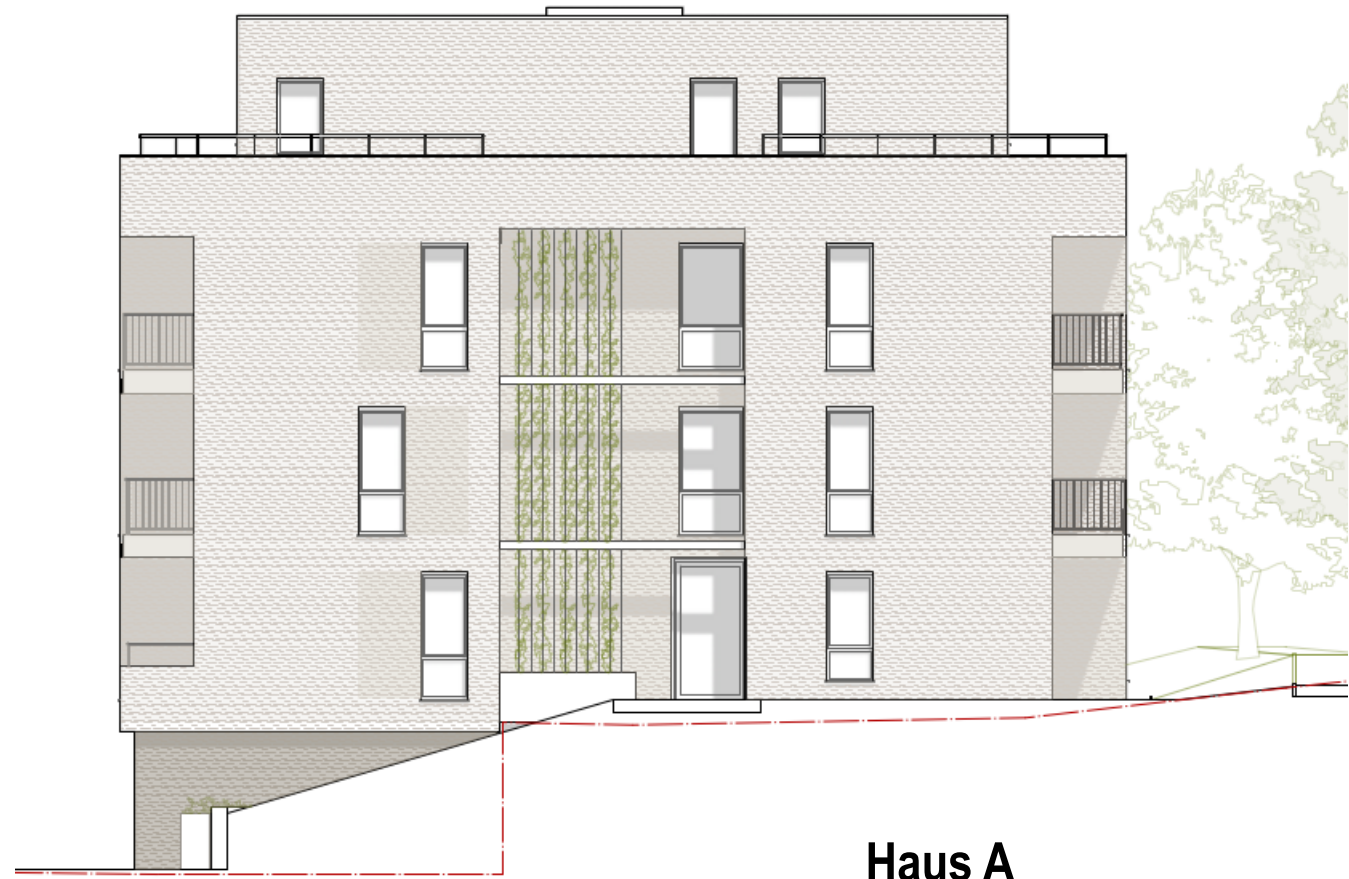


Haus A
Grundriss EG – Wohnung E02

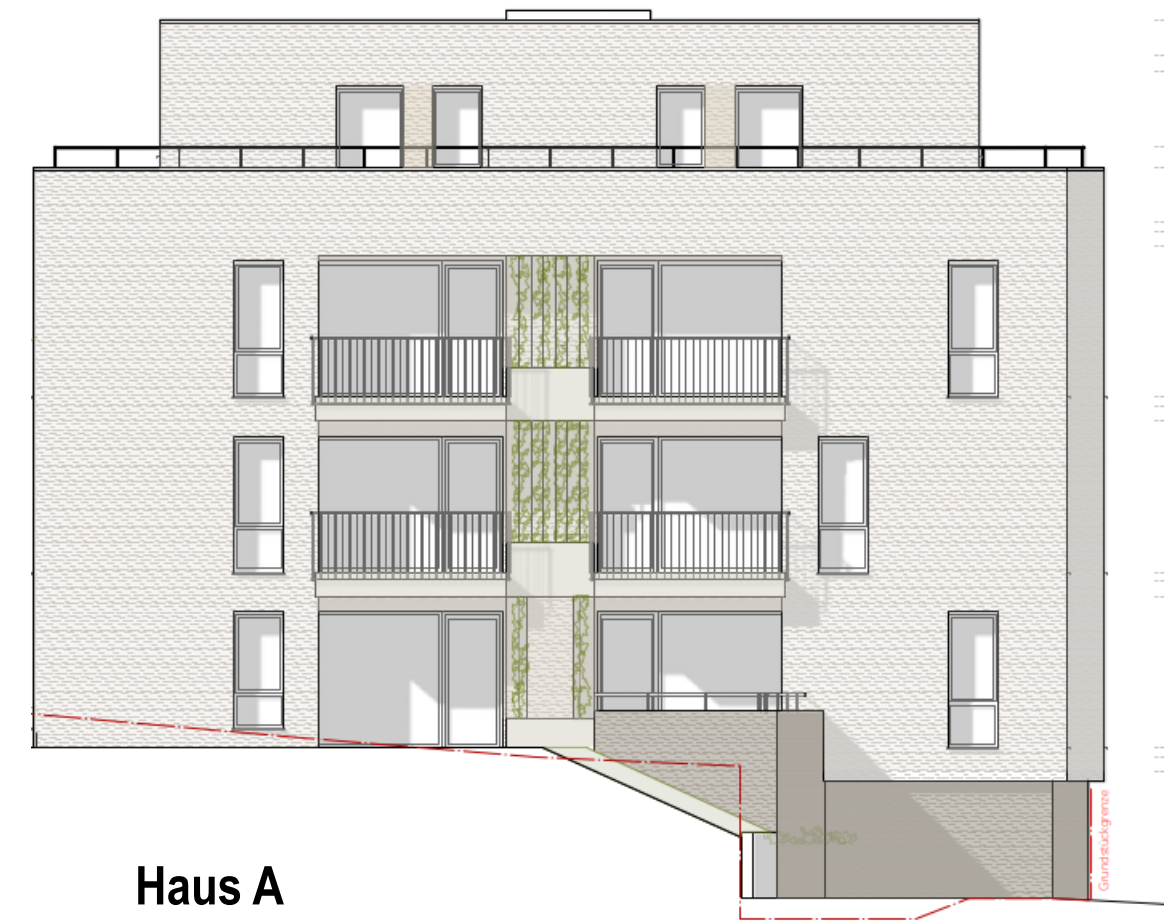
Es entstehen zwei barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche im Staffelgeschoss



Haus A
Grundriss Staffelgeschoss – Wohnung E32



Haus A
Ansicht West



Haus A
Ansicht Ost



Visualisierung: AP+M ARCHITEKTEN

Individuelle
Betreuung
nach Bedarf

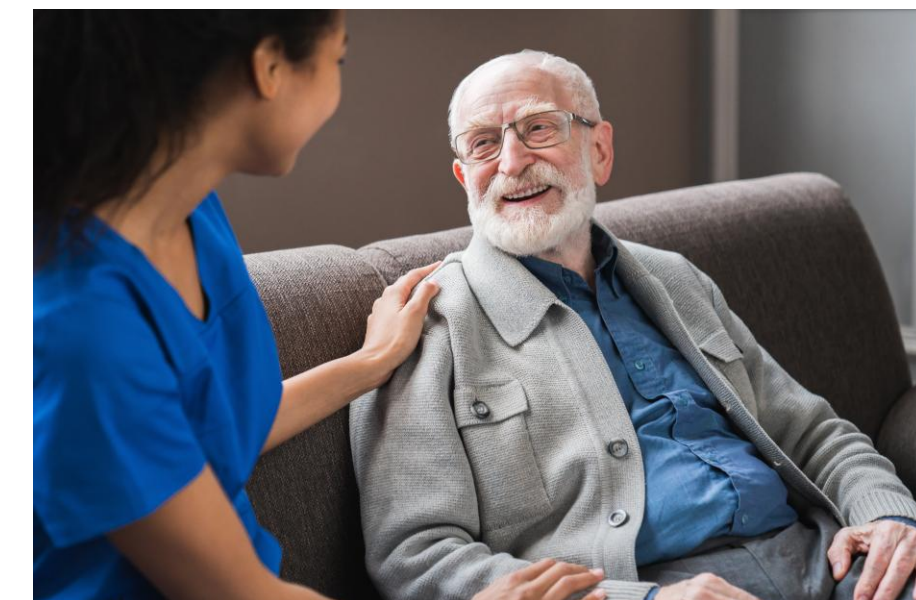
Besteht von Anfang an ein höherer Pflegebedarf, bieten die zwei Wohnpflegegemeinschaften im Haus C das richtige Zuhause. Jeder Bewohner hat eine eigene 1-Zimmer-Wohnung. Gemeinschaftsräume stehen zusätzlich zur Verfügung und schaffen Raum für Begegnungen. Die Betreuung übernimmt rund um die Uhr ein Pflegedienst.

Betreuung

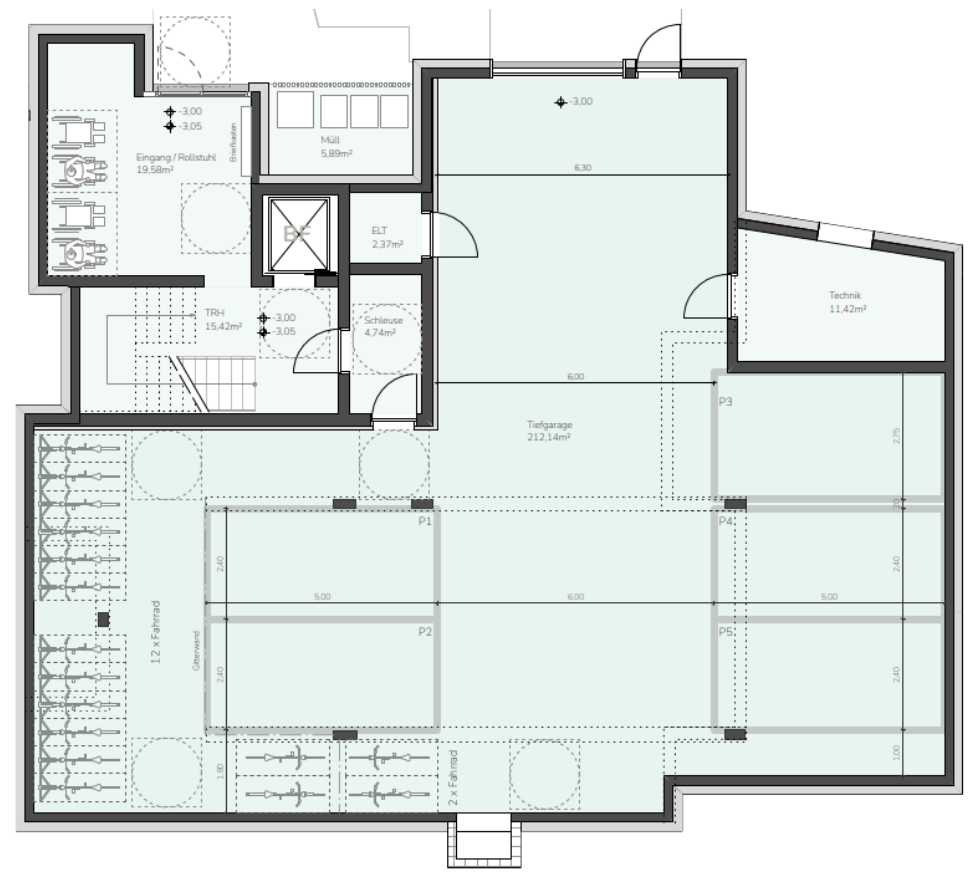
- Wohnpflegegemeinschaften mit 24 Stunden-Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes
- Einbindung der Gemeinde, Vereine und privaten Anbietern
- Stärkung des Zusammenhalts der Bewohner durch gemeinsame Aktivitäten.
- Zusätzliche Unterstützungsangebote im nicht medizinischen Bereich z. B. haushaltsnahe Dienstleistungen, Einkaufen, Hol-Bringdienst, Hausmeisterservice, Apothekenservice

Highlights

- Tiefgarage mit 5 Stellplätzen
- Zusätzlich 6 PKW-Stellplätze im Außenbereich
- Generationsspezifische Angebote im Gemeinschaftsraum
- Eigene Küche, Badezimmer und Balkone bzw. Dachterrassen in jeder Wohnung
- Zusätzlich weitere fünf seniorenrechte Wohnungen im Konzept *ServiceWohnenPlus*



- Tiefgarage im Untergeschoss mit 5 Stellplätzen
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rollstühle oder Rollatoren
- Abfallentsorgung direkt im Untergeschoss
- Alle Geschosse sind mit dem Aufzug erreichbar.
- Zusätzlich 6 PKW-Stellplätze im Außenbereich



Haus B
Grundriss UG

Gemeinschaftsraum

- Befindet sich im Erdgeschoss auf ca. 20 m² Fläche mit eigenem Balkon
- Darf von allen Bewohnern genutzt werden
- Treffpunkt der Bewohner, Begegnungsstätte der Bürger und Aufenthaltsort der Besucher
- Ort für gemeinsame Veranstaltungen oder gemeinsame Aktivitäten, z. B. Frühstückstreff, Spielenachmittage, Computerkurse oder Sticktreffen



Haus B
Grundriss EG - Gemeinschaftsraum

Wohnpflegegemeinschaft

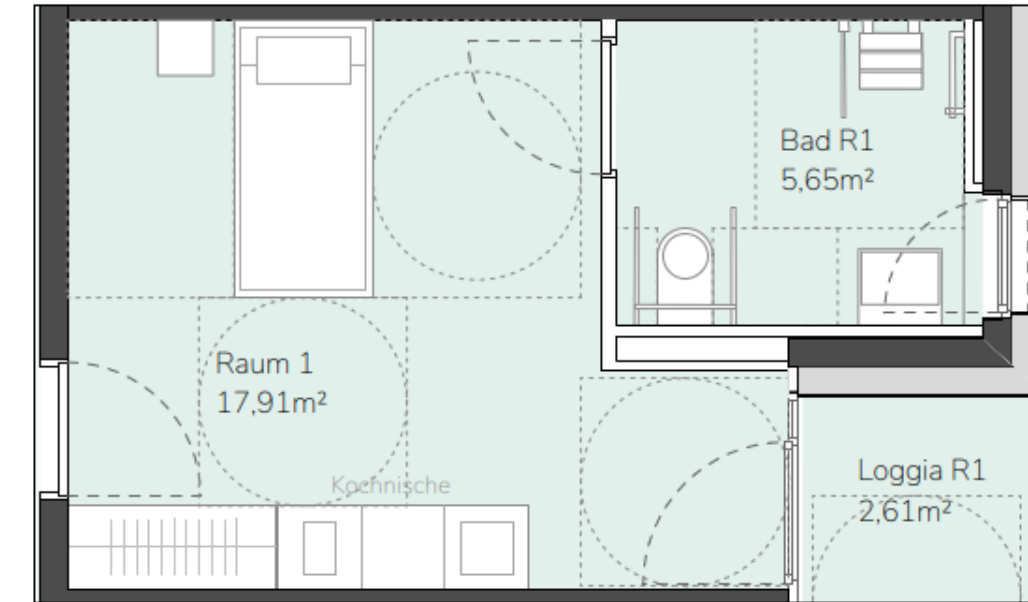
Die Wohnpflegegemeinschaften befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss und haben jeweils fünf 1-Zimmer-Wohnungen, die sich auf jeweils ca. 25 m² Wohnfläche erstrecken.

Die in jeder Wohnpflegegemeinschaft zusammen nutzbaren Wohnzimmer und Gemeinschaftsküchen bieten Raum für Begegnungen.



Haus B

Grundriss 1. OG und 2. OG – Gemeinschaftsräume der Wohnpflegegemeinschaft

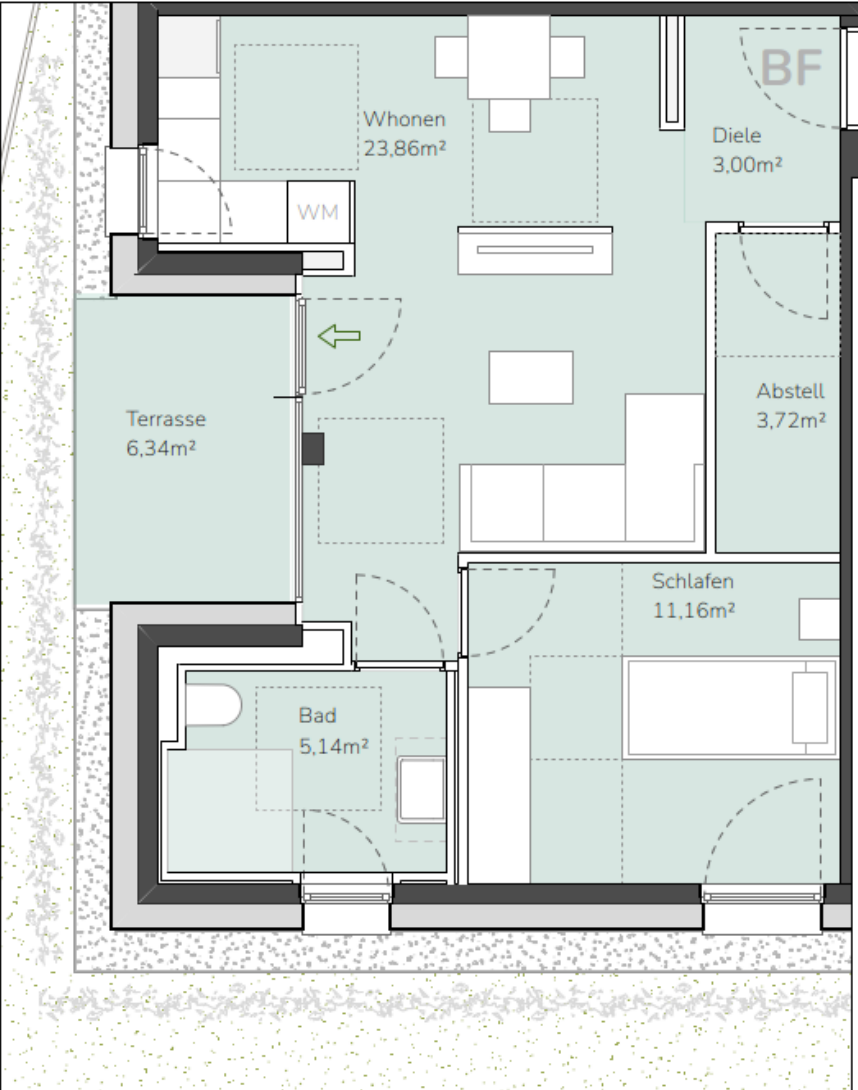


Haus B

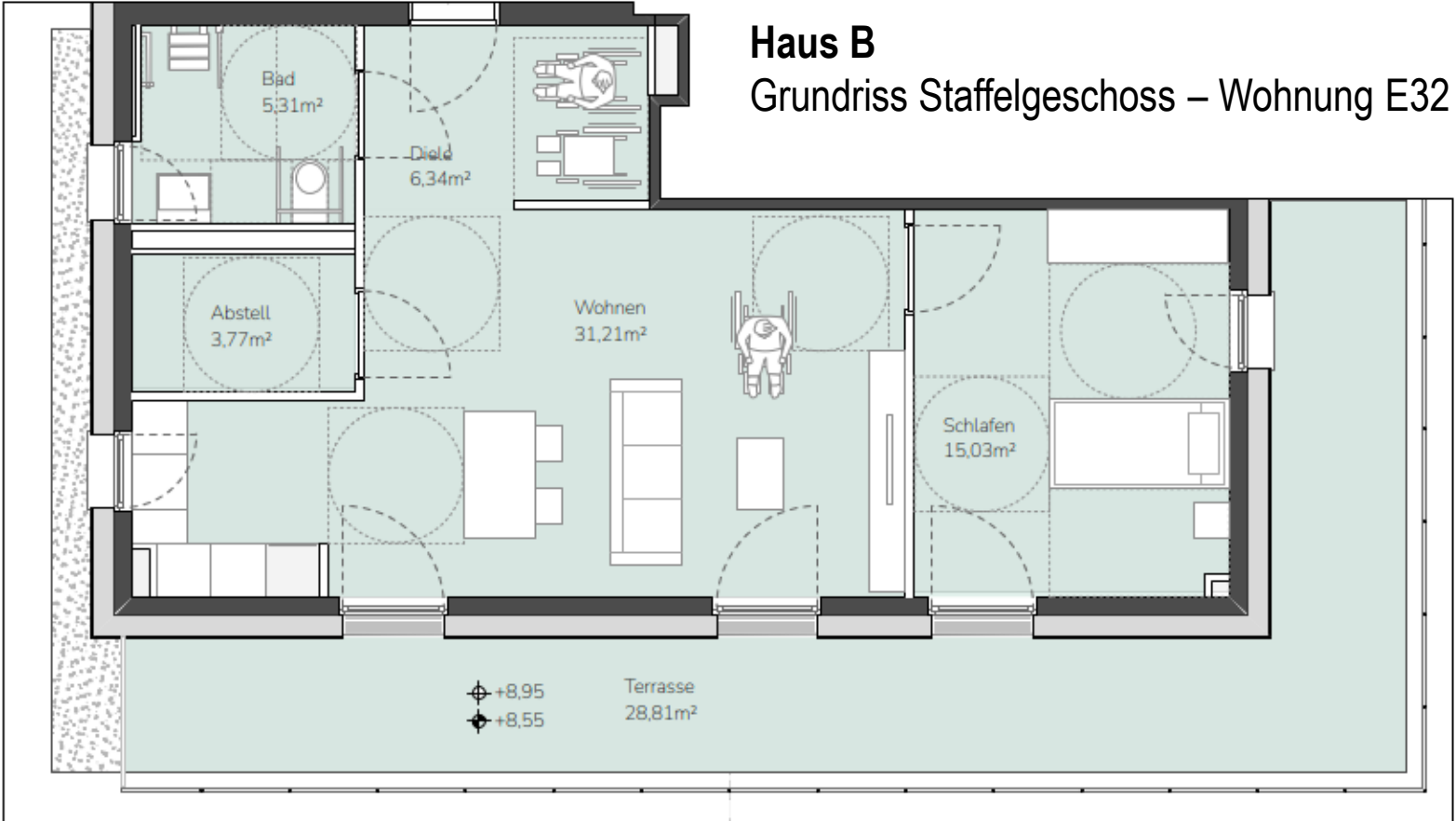
Exemplarischer Grundriss einer 1-Zimmer-Wohnung der Wohnpflegegemeinschaft

Insgesamt zehn 1-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich über die zwei Geschosse der Wohnpflegegemeinschaften.

Im Erdgeschoss befinden sich drei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche und Terrasse.



Haus B
Grundriss EG – Wohnung E03



Zwei barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 78 m² Wohnfläche befinden sich im Staffelgeschoss.



Haus B
Ansicht Nord



Haus B
Ansicht Süd



Verbindungswege zwischen der Kita und den Seniorenwohnungen schaffen Begegnungen zwischen Jung und Alt.

Kindertagesstätte „Kleine Strolche“

Betreuung

- 3-4 zügige Kita
- Mit unter und über 3-Jährigen
- Gemischte Gruppen

Ausstattung

- Außenspielfläche und große Dachspielfläche
- Große Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden

Raumprogramm

- Das Raumprogramm der Kindertagesstätte wurde gemeinsam mit der Gemeinde entwickelt. Dabei wurden sowohl pädagogische Anforderungen als auch funktionale und organisatorische Bedürfnisse berücksichtigt, um ein bedarfsgerechtes und zukunftsfähiges Raumkonzept zu schaffen.

Die Hoepfner Baulvest Plus GmbH & Co. KG ist eine im Jahr 2009 gegründete Tochtergesellschaft der Hoepfner Bräu. Sie entwickelt mit dem Rückhalt dieses traditionsreichen Familienunternehmens Immobilienprojekte in zukunftsträchtigen Segmenten. Nachhaltige Werte zu schaffen ist das oberste Anliegen. Die Spezialisten der Baulvest Plus prüfen und sichern die Standorte, entwickeln Ideen zu Projekten, führen sie in Zusammenarbeit mit bewährten Partnern durch und platzieren die Objekte am Markt. So kann sich der Käufer auf eine abgestimmte Gesamtleistung verlassen.



Im Jahr 2010 haben wir – Martin Daikeler und Benedikt Mayer – die mdbm Baumanagement GmbH gegründet. Seit dem Jahr 2016 ergänzt Martin Jocher als dritter Geschäftsführer die Leitung des Unternehmens. Zusammen verfügen wir über jahrzehntelange Erfahrung in der Bauleitung und in der Projektsteuerung von Bauprojekten in allen Größenordnungen.

Von unseren Standorten in Karlsruhe und Mainz aus betreuen wir Projekte in ganz Deutschland und auf Wunsch unserer Kunden auch Projekte im Ausland. Wir erbringen Projektentwicklungs-, Projektmanagement-, Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen für Bauprojekte der unterschiedlichsten Nutzungen.



Der Initiator der Grundinvest-Projektbau Nils J. Gottschlich bringt viele Jahre Erfahrung aus der Entwicklung und dem Bau von Seniorenpflegezentren, Seniorenwohnungen und Generationenwohnprojekten mit. Diese fließen in aktuelle Neuentwicklungen moderner Wohnformen für Senioren ein.

Hier ein Auszug aus den letzten entwickelten Projekten:

Mehrgenerationenwohnen in Landau:

Auf über 9.000 m² ist eine neue Form des Miteinander-Wohnens entstanden: Insgesamt 98 barrierefreie, kernsanierte oder neu gebaute Wohnungen bieten komfortables, selbstständiges und gemeinsames Wohnen bis ins hohe Alter, hierzu gehört u.a. auch eine Wohnpflegegemeinschaft sowie 26 Wohnungen "ServiceWohnenPlus" inkl. Betreuung und professioneller Pflegebegleitung.

Generationenwohnen - Steinmauern, Am Rendelweg:

In diesem Projekt entstanden 30 barrierefreie Wohnungen in 2 Bauabschnitten inkl. Tiefgarage, Gemeinschafts- und Begegnungsflächen auch unter Beteiligung der Gemeinde.

Bauherr und Vertriebskoordination

Telefon: 0721 16 18 51 0
 E-Mail: info@zukunflebenpaulusstrasse.de
 Website: www.hoepfner-braeu.de/projects/zukunflebenpaulusstrasse

Ansprechpartner Vertrieb

Für die Beratung, den Erwerb und die Abwicklung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechpartnerin: _____
 Telefon: _____
 Mobil: _____
 E-Mail: _____



Angaben und Haftungsvorbehalt

Alle Angaben in diesem Exposé sind mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft worden. Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Maße) wird dennoch im Rahmen dieses Exposés ausgeschlossen. Die Abbildungen und Visualisierungen im Exposé sind nur exemplarisch und entsprechen nicht in jedem Fall dem fertigen Objekt. Gegebenenfalls im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen. Sie repräsentieren den Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung und können im Hinblick auf Bestimmungen der Baugenehmigung oder in sonstiger Weise geändert werden. Maßgebend für den Erwerber ist die Baubeschreibung und/oder Objektbeschreibung in der Teilungserklärung bzw. im notariellen Kaufvertrag.

ZukunftLeben



Paulusstraße

