

# GEMEINSAM **WOHNEN IM ALTER**

## **WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK**



**19 WOHNUNGEN VON 48-59 M<sup>2</sup>**

**WOHNGRUPPE MIT 12 INDIVIDUALBEREICHEN**

Bauherr:  
**KKRC BAU GMBH & CO. KG**  
Industriestraße 24, 48734 Reken  
Tel.: (0 28 64) 88 65-0  
Mail: kontakt@plan-4.com

Planung:  
**M. DRÜING** Dipl. Ing. Architektin  
Isendorf 77, 48282 Emsdetten  
Tel.: (0 25 72) 15 79 26  
Mail: info@architektin-drueing.de

Baubetreuung:  
**K1 ARCHITEKTUR GMBH**  
Industriestraße 24, 48734 Reken  
Tel.: (0 28 64) 88 65-0  
Mail: kontakt@plan-4.com

Versorgungskonzept und Vermietung:  
**FACHPLANUNG PFLEGE M. MÖRT**  
Vissingkamp 28, 48683 Ahaus  
Tel.: (0 25 61) 68 73 90-0  
Mail: matthias-moert@fachplanung-pflege.de

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



## INHALTSVERZEICHNIS

---

- 4 Leben im Alter
- 5 Bevölkerungsentwicklung
- 6 Wohnanlage in der Umgebung
- 7 Lage am Teigelkamp
- 8 Ansichten
- 9 Wohnräume in der „Wohngemeinschaft“
- 10 Gemeinschaftsräume in der „Wohngemeinschaft“
- 11 Wohnraumbeispiel „Wohngemeinschaft“
- 12 Wohnungen „Betreutes Wohnen“ im Obergeschoss
- 13 Wohnungen „Betreutes Wohnen“ im Dachgeschoss
- 14 Wohnbeispiele „Betreutes Wohnen“
- 15 Nutzräume im Kellergeschoss
- 16 Innenausstattung
- 17 Ansprechpartner „Pflege und Versorgung“
- 18 Ansprechpartner „Bauliche Umsetzung und Vermietung“
- 19 Kostenbeispiel Anmietung
- 20 Kostenbeispiel Kauf

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

## WIE WOLLEN WIR IM ALTER LEBEN?

---

Diese Frage rückt mit den Jahren immer stärker in den Fokus. Irgendwann sind die Kinder aus dem Haus. Zimmer stehen leer. Kleine körperliche Beeinträchtigungen stellen sich ein. Im Bad entstehen plötzlich Barrieren. Das Treppensteigen wird schwieriger. Selbst der Garten macht mehr Mühe als Freude. Doch wo finden wir eine angemessene und komfortable Wohnung, die uns Privatheit und Selbständigkeit garantiert, zugleich aber auch soziale Kontakte und ein gewisses Maß an Versorgung und Hilfe bietet?

Die KKRC Bau GmbH & Co. KG aus Reken hat in Zusammenarbeit mit der „Fachplanung Pflege - Matthias Mört“ aus Ahaus ein Wohn- und Versorgungskonzept entwickelt, das die Bedürfnisse älterer Menschen aufgreift. Im Zentrum von Saerbeck erstellt sie derzeit ein hochwertiges und ansprechendes Wohnobjekt mit 19 geräumigen Mietwohnungen für Senioren mit Betreuungsbedarf bzw. -wunsch sowie einer Wohngemeinschaft für 12 ältere Menschen, die auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Dazu begleitend wurde ein ausgeklügeltes Versorgungskonzept entwickelt, das den Bewohnern Sicherheit und Hilfe bietet.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen Gebäude und Konzept näher vor.

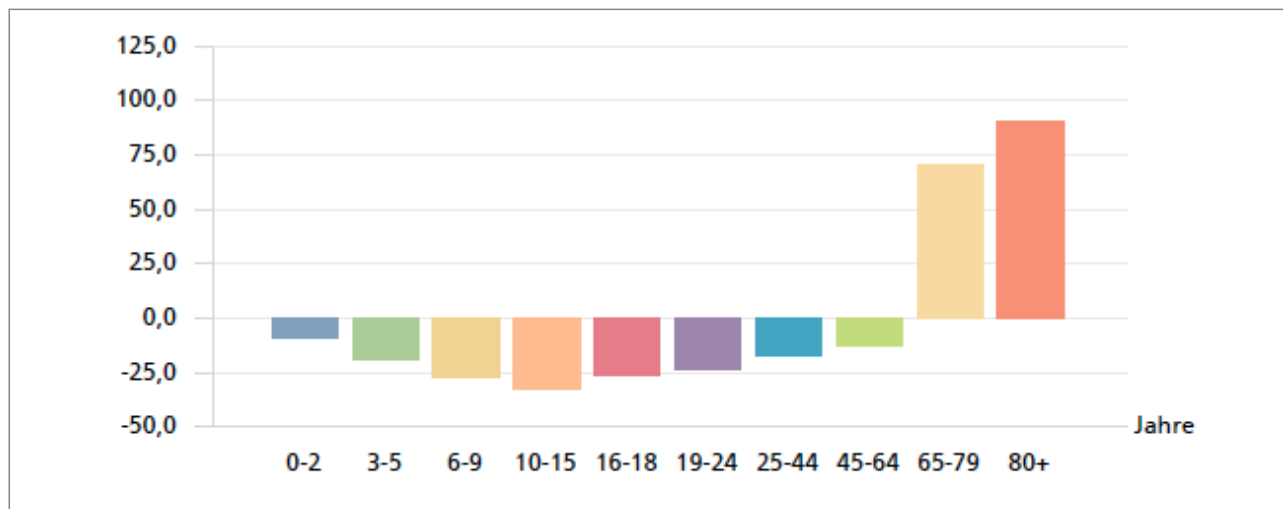
# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Deutschland wird immer älter. Der „Bauch“ der Altersentwicklung (siehe Säulengrafik) verschiebt sich immer weiter nach oben – auch in Saerbeck. Hier wird die Zahl der Menschen über 65 Jahren in den kommenden zwölf Jahren um über 600 Personen auf ca.1950 Einwohner anwachsen.

Zugleich erleben wir eine „Singularisierung“ der älteren Generation. Kinder leben unter Umständen weit entfernt, Partnerschaften gehen entzwei, auch nachbarschaftliche Hilfe funktioniert nicht mehr so wie früher.

### Altersstruktur 2012 - 2030, Saerbeck, Landkreis Steinfurt



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnung

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

**Vor allem gilt:** Die Zahl der helfenden Angehörigen, heute noch der größte „Pflegedienst der Republik“, verringert sich innerhalb der nächsten Jahre erheblich.

Die demographische Entwicklung der Gesellschaft und ihre Folgen stellen uns vor neue Herausforderungen. „Wohnen“ und „Versorgt sein“ sind die beiden elementaren Fragen, die insbesondere ältere Menschen bewegen. Mit unserem Wohn- und Versorgungskonzept geben wir eine zeitgemäße und zukunftsweisende Antwort darauf.

## ÜBERSICHTSPLAN



# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

### Das Objekt

Unsere Wohnanlage am Teigelkamp in Saerbeck bietet eine alternative Wohnform in dörflicher Umgebung mit guter Infrastruktur. Supermarkt und Bäckerei mit Café, eine Bank, Apotheke, Friseur sowie eine christliche Kirche sind fußläufig erreichbar. Das Grundstück der Wohnanlage ist von gepflegten Grünanlagen umgeben.

Das Haus gliedert sich in drei Etagen plus Kellergeschoss auf. Im Kellergeschoss befinden sich ein Fahrrad- und Rollstuhlraum sowie 17 Autostellplätze. Der Bereich im Erdgeschoss ist als Wohngemeinschaft für 12 Menschen mit Pflege- und Hilfebedarf angelegt. Im 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss stehen insgesamt 19 attraktive Wohnungen für ältere Menschen zur Verfügung, die ein gewisses Maß an Betreuung wünschen oder benötigen.

## LAGEPLAN



# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

Die Wohnanlage befindet sich an der Ecke Grevener Straße und Teigelkamp in Saerbeck.

In direkter Nachbarschaft befinden sich folgende Einrichtungen:

- Mehrgenerationshaus
- Kosmetikstudio
- Bäckerei
- Imbiss
- Supermarkt
- Friseure
- Eis Café
- Volksbank
- Apotheke
- katholische Pfarrkirche

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

### Äußere Gestaltung

**Fassade:** Verblendung aus roten Ziegeln mit abgesetzten Lisenen, Teilbereiche mit sandfarbenen Putz- bzw. Sandsteinflächen.

**Dacheindeckung:** aus roten Dachsteinen, Attikaabdeckung und Rinnen aus Zink.

**Fenster und Fenstertüren:** sandfarbene Kunststoffprofile mit Isolierglas inkl. Rollläden, elektrisch gesteuert, Haustüranlage aus Aluminiumprofilen.

**Eingangstüren:** Wohnungseingangstüren erhalten ein massives Aluminiumtürelement nach Wahl mit Sicherheitsbeschlägen, Einbruchhemmung nach DIN ENV 1627-1630 WK2, Eingangstür zum Treppenhaus aus farbigen Aluprofilen, Klingel und Gegensprechanlage.





## SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



Die Wohngemeinschaft im Erdgeschoss des Gebäudes bietet bis zu zwölf Menschen mit unterschiedlichem Pflege- und Hilfebedarf eine Alternative zum Leben im Altersheim. Selbstbestimmt organisieren die Mitglieder der Wohngemeinschaft Ihren Alltag und finden dabei Unterstützung in der Versorgungsplanung durch die Betreuer der Case Management Pflege GmbH. Für die Alltagsbegleitung und Hauswirtschaft wird ein Betreuungsdienst beauftragt. Jeder Mieter kann für die pflegerische Versorgung seinen eigenen Pflegedienst beauftragen. Somit gibt es volle Versorgungssicherheit für alle Mieter.

**Fazit:** Die Wohngemeinschaft bietet Versorgungssicherheit und ein Leben in Gemeinschaft. Mieter können auch bei Pflegebedürftigkeit bis zum Lebensende in der vertrauten sozialen Umgebung verbleiben.

## SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



Mittelpunkt der Wohngemeinschaft ist die gemeinsam genutzte Wohnküche, in der gekocht, gegessen und der Alltag gestaltet wird. Die Mieter bringen sich hier mit ihren individuellen Möglichkeiten und Vorlieben ein. Pflege- und Betreuungskräfte sind rund um die Uhr in der Wohngemeinschaft präsent. Sie unterstützen die Mieter unter Berücksichtigung der jeweiligen Fähigkeiten und Ressourcen. Die Einbeziehung von Angehörigen und Ehrenamtlichen in den Tagesablauf ist möglich.

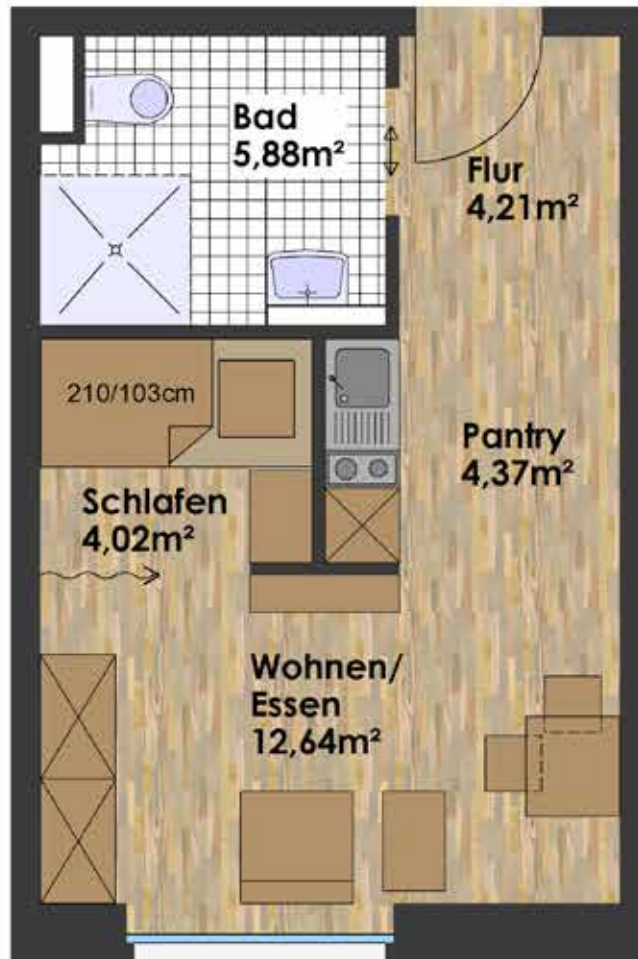
Gemeinschaftliche Wohngemeinschaft

Grundriss

**Gemeinschaftsräume**

ca. 220 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



Der individuelle Wohnbereich ist ca. 30m<sup>2</sup> groß. Er umfasst einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit kleiner Einbauküche sowie ein eigenes barrierefreies Bad.

Mögliche Grundrissvariante  
Individualbereich in der Wohngemeinschaft  
ca. 31-36 m<sup>2</sup> Wohnfläche

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



Selbstbestimmtes Wohnen mit der Möglichkeit, Betreuung und Beratung in Anspruch zu nehmen, das bietet die Wohnform „betreutes Wohnen“. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind zwischen 48 und 59m<sup>2</sup> groß, allesamt barrierefrei. Sie verfügen jeweils über einen großen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Bad, einen separaten Schlafraum, einen Abstellraum sowie einen Balkon.

Alle Wohnungen sind über außenliegende Laubengänge, sowie über ein Treppenhaus und einen Aufzug zu erreichen. An dem Laubengang im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, begrünte Dachterrasse. Im Erdgeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit behindertengerechtem WC für Veranstaltungen und private Feiern der Hausbewohner zur Verfügung. Auch die gemeinschaftlich genutzten Räume sind natürlich barrierefrei.

## BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK



Das Wohn- und Versorgungskonzept „Betreutes Wohnen“ umfasst Grundleistungen wie z.B. die Aktivierung der Mieter zu gemeinsamen Veranstaltungen, die individuelle Betreuung und Beratung in alltäglichen Lebensfragen. Zusätzlich können Wahlleistungen nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Dazu zählen etwa ambulante Pflege, hauswirtschaftliche Unterstützung oder auch die Lieferung von frischem Mittagessen. Ansprechpartner für alle Anliegen ist eine Betreuungsperson, der sogenannte Case-Manager. Er ist vor Ort, begleitet die Hausbewohner und steht ihnen als permanenter Kontaktpartner zur Verfügung.

**Fazit:** Loser oder enger Kontakt zu den Nachbarn, selbständige Haushaltsführung oder Beistand durch professionelle Kräfte - das Konzept des „Betreuten Wohnens“ lässt unseren Hausbewohnern alle Freiheiten. Es sichert die individuelle Wohn- und Lebensqualität und vermeidet soziale Isolation.

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

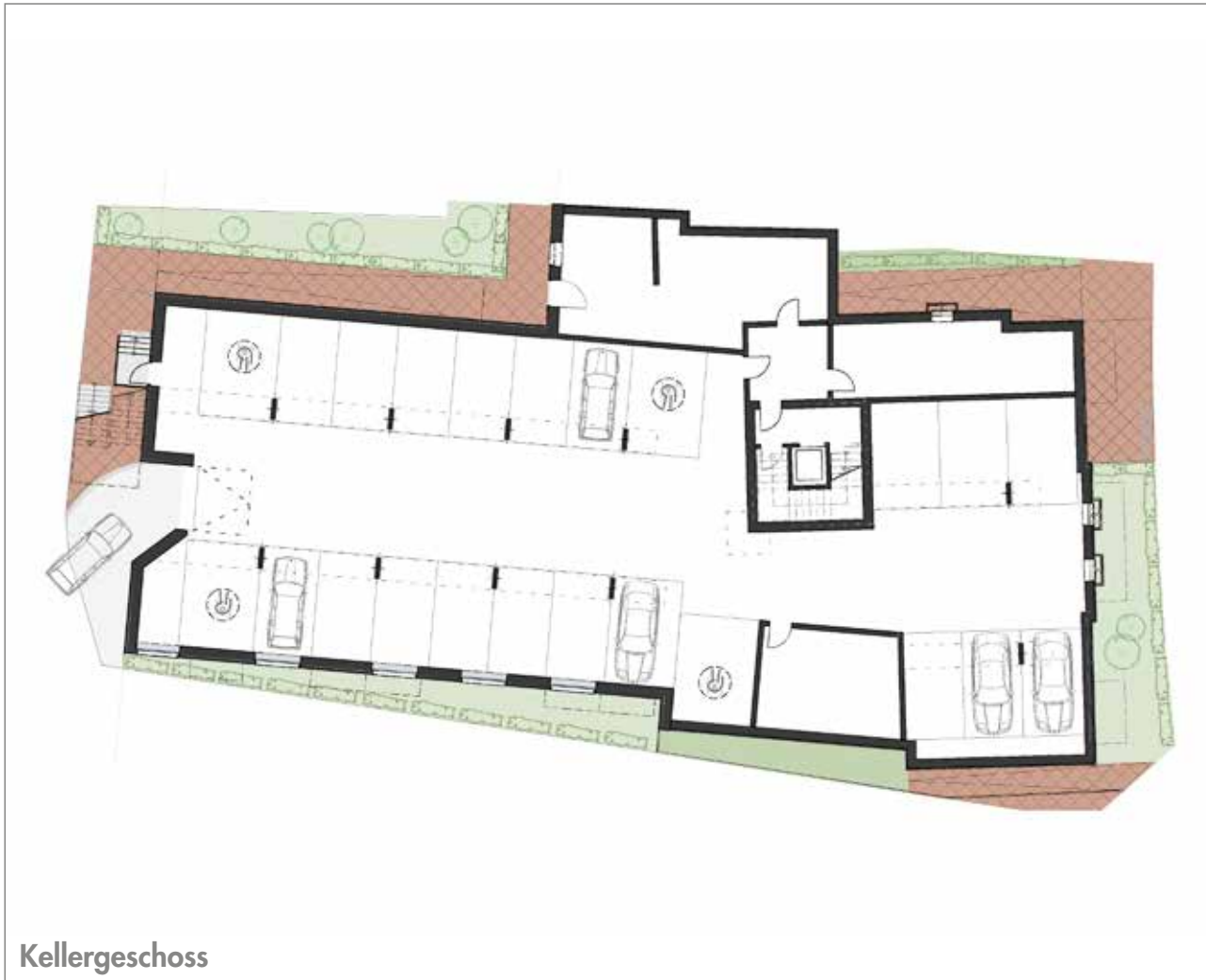


Mögliche Grundrissvariante  
**TYP 1 | Wohnung 6-10,15-19**  
ca. 55-59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mögliche Grundrissvariante  
**TYP 2 | Wohnung 2,4,11,13**  
ca. 52-57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

Im Kellergeschoss befinden sich alle notwendigen Nutzräume, wie ein Fahrrad- und Rollstuhlabbstellraum, ein Heizungsraum mit sämtlicher Technik, sowie eine Tiefgarage mit Platz für 17 PKW.



## INNENAUSBAU DER BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN

<b>Fußböden:</b>	Bodenfliesen in Bädern. Küchen, Wohnbereiche, Flure, Abstellräume und Schlafzimmer mit Vinyl-Objektplanken in Holzoptik.
<b>Wände:</b>	Wandfliesen in Bädern bis 1,35m, Duschbereich Wände raumhoch gefliest, restliche Wandflächen geputzt und gestrichen.
<b>Innentüren:</b>	Türen in Holzoptik oder weiß mit Stahlumfassungszargen und Edelstahlrückergarnituren mit Rosetten.
<b>Innenfensterbänke:</b>	Kunststein weiß
<b>Sanitär:</b>	Objekte in weiß, Armaturen in Chrom, ebenerdige Duschen mit Duschvorhängen, Tiefspül-WC mit Kunststoffstuhlsitz, Spülkasten mit wassersparender Stop-Taste, sowie jeweils ein Toilettenpapierhalter und WC-Stützgriff.
<b>Balkone:</b>	Geländer aus Aluminiumkonstruktion mit Brüstungsgeländer aus Weiß-Glas, Bodenbeläge aus Betonwerkstein oder gleichwertig nach Bemusterung.
<b>Elektro:</b>	Satellitenanlage in allen Schlaf- und Wohnräumen, 2 ISDN-Anschlüsse je Wohnung.
<b>Decken:</b>	Decken in allen Räumen erhalten eine Raufasertapete.
<b>Wände:</b>	Bei den betreuten Wohnungen sind die Tapezierarbeiten als Eigenleistung des Mieters/Käufers vorgesehen. Bei der Wohngemeinschaft und allen Gemeinschaftsräumen werden die Wände mit Raufaser tapeziert.
<b>Einbauküchen:</b>	Alle Wohnungen erhalten eine Einbauküche nach Gestaltungskonzept.

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

**Schall- und Wärmeschutz:** Das gesamte Gebäude unterliegt den Vorschriften der EnEV 2016 und wird mit einem KfW 55 Energiestandard errichtet.

**Stellplätze:** Auto-Stellplätze in einer verschlossenen Tiefgarage sind vorhanden.

**Heizung:** Gas-Zentralheizung mit zentralem Warmwasserboiler im Heizungsraum des Kellergeschosses und Wärmepumpenheizung. Jede Wohnung erhält einen Wärme- und Wassermengenzähler, Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnungen, zusätzlicher Einbau von einem Wärmehandtuchkörper in allen Bädern der Wohnungen, sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung.

**Treppenhaus:** Aufzugsanlage, Treppenanlage mit Granitbelag oder Terrazzo, Wandoberflächen nach Gestaltungskonzept mit Beschichtungssystem.



## FACHPLANUNG PFLEGE - MATTHIAS MÖRT

---

Mit über 15 Jahren Erfahrung in der Gestaltung von alternativen Wohnformen für Senioren ist die „Fachplanung Pflege - Matthias Mört“ der Partner in der Fachkonzeption für Pflege und Versorgung. Das beinhaltet die fachliche Begleitung bei der Planung und Erstellung des Bauprojektes sowie die Entwicklung und Vorbereitung des Pflege- und Betreuungskonzeptes, das hier zum Tragen kommen soll. Fachplanung Pflege sorgt zudem für die Umsetzung des Konzeptes.

Im Wohnobjekt am Teigelkamp werden Mitarbeiter der Case Management Pflege GmbH die Betreuung übernehmen – sowohl im Betreuten Wohnen, als auch in der selbstverantworteten Wohngemeinschaft. Stützpunkt für die Mitarbeiter ist ein Pflegebüro im Haus. Der Case Manager wird die erforderlichen Versorgungsbedarfe in Absprache mit den Mietern planen und mit nachfolgenden Dienstleistern besprechen und sichern. Zu seinen Aufgaben gehört darüber hinaus die Soziale Beratung, die Koordination der Tagesstrukturierung, die Angehörigenarbeit und die Begleitung von Ehrenamtlichen.

**Ansprechpartner für alle Fragen rund um das Wohn- und Versorgungskonzept sowie der Vermietung ist**

Matthias Mört  
Vissingkamp 28  
48683 Ahaus

Telefon: (0 25 61) 6 87 39 00, Mobil: (0170) 1 81 81 16  
Mail: [matthias-moert@fachplanung-pflege.de](mailto:matthias-moert@fachplanung-pflege.de)  
[www.fachplanung-pflege.de](http://www.fachplanung-pflege.de)

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

## KKRC BAU GMBH & CO. KG

---

Die KKRC Bau GmbH & Co. KG mit Sitz in Reken, Kreis Borken, konzipiert seit einigen Jahren alternative Wohnkonzepte für Senioren und setzt diese baulich um – vornehmlich im Münsterland und in den angrenzenden Regionen.

**Ansprechpartner für alle Fragen der baulichen Konzeption und Umsetzung ist**

Dipl. Ing Norbert Kessel  
K1 – Architektur GmbH  
Industriestraße 24  
48683 Reken

Telefon: 02864 – 88 650  
Mail: [n.kessel@plan-4.com](mailto:n.kessel@plan-4.com)

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

## SIE WOLLEN MIETEN?

### Beispielrechnung Mietzins Betreutes Wohnen (OG-DG)

Grundmiete ohne Stromverbrauch	58,94 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	=	559,93 €
Umlage Gemeinschaftsraum	3,52 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	=	33,40 €
Nebenkosten	62,46 m <sup>2</sup>	x	2,20 €/m <sup>2</sup>	=	137,40 €
Küchenmiete	1 Stück	x	ca. 60,00 €/Stck	=	60,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück	x	50,00 €/Stck	=	0,00 €
<b>Summe</b>					<b>790,73 €</b>
Kosten des Betreuungsdienstes	1 Psch	x	140,00 €/Mon.	=	140,00 €
					<b>930,73 €</b>

### Beispielrechnung Mietzins Wohngemeinschaft (EG)

Grundmiete ohne Stromverbrauch	38,49 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	=	365,66 €
Umlage Gemeinschaftsraum	22,27 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	=	211,55 €
Nebenkosten	60,76 m <sup>2</sup>	x	2,20 €/m <sup>2</sup>	=	133,67 €
Küchenmiete (Pantry + Anteil Gem. küche)	1 Stück	x	ca. 60,00 €/Stck	=	60,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück	x	50,00 €/Stck	=	0,00 €
<b>Summe</b>					<b>770,88 €</b>
Kosten Betreuungsdienstes in der WG	1 Psch	x	279,00 €/Mon.	=	279,00 €
<b>abzgl. Wohngruppenzuschlag bei Pflegebedürftigkeit</b>	1 Psch	x	-214,00 €/Mon.	=	-214,00 €
					<b>835,88 €</b>

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

## SIE WOLLEN KAUFEN?

Individualbereiche Wohngem.	Summe Fläche	Preis	+ Pantry + Anteil Gemein.küche + Inventar
IB EG1	60,76 m <sup>2</sup>	179.000 €	ca. 6.300 €
IB EG2-3	58,62 m <sup>2</sup>	173.000 €	ca. 6.300 €
IB EG4	58,18 m <sup>2</sup>	171.500 €	ca. 6.300 €
IB EG5	53,39 m <sup>2</sup>	157.500 €	ca. 6.300 €
IB EG6	52,23 m <sup>2</sup>	154.000 €	ca. 6.300 €
IB EG7-11	53,39 m <sup>2</sup>	157.500 €	ca. 6.300 €
IB EG12	53,38 m <sup>2</sup>	157.500 €	ca. 6.300 €
Wohnung betr. Wohnen	Fläche	Preis	+ Küche + Inventar
Whg 1	62,46 m <sup>2</sup>	184.500 €	ca. 6.300 €
Whg 2	55,48 m <sup>2</sup>	163.500 €	ca. 6.300 €
Whg 3	57,12 m <sup>2</sup>	168.500 €	ca. 6.300 €
Whg 4	60,58 m <sup>2</sup>	178.500 €	ca. 6.300 €
Whg 5	53,75 m <sup>2</sup>	158.500 €	ca. 6.300 €
Whg 6	62,69 m <sup>2</sup>	185.000 €	ca. 6.300 €
Whg 7	60,30 m <sup>2</sup>	178.000 €	ca. 6.300 €
Whg 8	60,15 m <sup>2</sup>	177.500 €	ca. 6.300 €
Whg 9	60,15 m <sup>2</sup>	177.500 €	ca. 6.300 €
Whg 10	60,02 m <sup>2</sup>	177.000 €	ca. 6.300 €
Whg 11	60,86 m <sup>2</sup>	179.500 €	ca. 6.300 €
Whg 12	57,12 m <sup>2</sup>	168.500 €	ca. 6.300 €
Whg 13	58,29 m <sup>2</sup>	172.000 €	ca. 6.300 €
Whg 14	52,21 m <sup>2</sup>	154.000 €	ca. 6.300 €
Whg 15	61,22 m <sup>2</sup>	180.500 €	ca. 6.300 €
Whg 16	58,83 m <sup>2</sup>	173.500 €	ca. 6.300 €
Whg 17	58,69 m <sup>2</sup>	173.000 €	ca. 6.300 €
Whg 18	58,69 m <sup>2</sup>	173.000 €	ca. 6.300 €
Whg 19	58,67 m <sup>2</sup>	173.000 €	ca. 6.300 €
Stellplätze 1-23		je 18.000 €	
Parkplatz 24		je 3.500 €	

nach Anforderungen KfW 40 plus

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

# WOHNANLAGE AM TEIGELKAMP IN SAERBECK

