St. Georgen im Schwarzwald

# SCHÖNBLICK 2



Mietinformation Stand 08|23



www.schönblick-meinzuhause.de





## St. Georgen im Schwarzwald

Die sonnige Bergstadt St. Georgen liegt im südlichen Schwarzwald auf einer Höhe von 800 bis 1.000 Metern über Normalnull. Der Himmel ist oft strahlend blau und sonnig, wenn die Landschaft unterhalb sich noch in Nebel hüllt. Der größte Anteil der Stadtfläche besteht aus Wald und Feldern, der Quellfluss Brigach entspringt hier. Die Natur mit grünen Waldbergen, Weiden und Wiesen zieht jedes Jahr Touristen aus der ganzen Welt an.

Die Innovationsstärke in Gewerbe und Industrie, die moderne Stadtentwicklung und der Schwerpunkt auf Bildung sowie die Vielfalt an Freizeit- und Kulturangeboten machen St. Georgen zu einer der dynamischsten Städte in der Schwarzwaldregion.



Foto: Wilfried Dold



### Schönblick, mein Zuhause

Auf dem reizvollen Areal des ehemaligen Krankenhauses am westlichen Stadtrand von St. Georgen errichtet die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH das Wohnquartier "Schönblick".

Das Konzept sieht drei Bauabschnitte mit je drei Gebäuden vor. Der anspruchsvollen Topographie wurde Rechnung getragen, alle Gebäude sind so ausgerichtet, dass jede Wohnung den **Schönblick** bietet.

Jeder Bauabschnitt bildet für sich eine Einheit mit eigener Tiefgarage und einem Quartiersplatz. Der erste Bauabschnitt wurde im Sommer 2020 fertiggestellt.

Im zweiten Bauabschnitt sind nun auf dem ca. 4.750 m² großen Grundstück insgesamt 36 Wohnungen für verschiedene Nutzungen entstanden:

- Haus A (August-Springer-Weg 27):
   14 Wohnungen (U1.01 U1.14) für Betreutes Wohnen
- Haus B (August-Springer-Weg 29):
   14 Wohnungen (U2.01 U2.14) für Betreutes Wohnen
- Haus C (August-Springer-Weg 31):
   8 Wohnungen (U3.01 U3.08) ohne Nutzungsbeschränkung

In Haus B befindet sich auf Ebene 1 eine Tagespflegeeinrichtung der Evangelischen Altenhilfe St. Georgen gGmbH, die auch das benachbarte Pflegeheim "Lorenzhaus" betreibt.

Haus A und B sind direkt vom August-Springer-Weg erreichbar, der Hauptzugang zu Haus C erfolgt vom Quartiersplatz auf Ebene 1. Alle drei Häuser sind weitestgehend barrierefrei gestaltet, Aufzüge verbinden die einzelnen Wohnebenen mit den Keller- und Nebenräumen und der Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Darüber hinaus befinden sich am August-Springer-Weg 10 oberirdische Stellplätze, von denen 8 als Carport ausgeführt sind.

Das Wohnquartier "Schönblick" bietet Wohnen auf einer Ebene, direkt am Waldrand. Schulzentrum, neues Hallenbad, Sportanlagen und Wanderwege liegen wie die Haltestellen Sommerau, Sommerauerhof und St. Georgen Halde in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig gut erreichbar. Die medizinische Versorgung wird durch eine Vielzahl an Ärzten und Fachärzten gewährleistet.

Die Wohnanlage wird zum 1. November 2023 bezugsfertig sein. Für die mit diesem Exposé angebotenen Mietwohnungen wurde die FWD Hausbau von den jeweiligen Wohnungseigentümern mit der Vermietung beauftragt.









# Quartierskonzept

Die Erwartung der älteren Generation an das Wohnen hat sich verändert. Für viele Menschen steht fest: "Wenn wir älter werden, haben wir mehr Zeit für uns zur Verfügung. Wir können sie aktiv und unabhängig nutzen."

Dementsprechend interessieren sich immer mehr ältere Menschen für alternative Wohnformen. Sie erwarten eine selbstständige Lebensführung in den eigenen vier Wänden. Daneben bleibt jedoch auch bewusst, dass genau wie in allen anderen Lebensphasen wir Menschen immer wieder auf Hilfe anderer angewiesen sind. Kein Mensch lebt allein aus eigener Kraft.

Letztlich sollen die Wohnbedürfnisse und notwendigen Betreuungserfordernisse so sinnvoll miteinander verbunden werden, dass die Selbstständigkeit erhalten wird und der Aufenthalt in einer stationären Seniorenhilfeeinrichtung weitestgehend vermieden werden kann. Der Wunsch, bis zum Lebensende in der eigenen Wohnung verbleiben zu können, kann durch das Angebot der ambulanten Pflege weitestgehend ermöglicht werden. Das Quartierskonzept verbindet die Privatsphäre und Eigenständigkeit in der eigenen Wohnung mit den Vorteilen des gemeinschaftlichen Wohnens.

#### Dies bedeutet:

- Komfort und Lebensqualität durch ein geprüftes Dienstleistungsangebot
- die Option, auch im Krankheitsfall durch organisierte Hilfe versorgt zu sein
- eine überschaubare Hausgemeinschaft, die soziale Kontakte und ein fürsorgliches Miteinander fördert

Das Quartierskonzept wurde gemeinsam mit der Evangelische Altenhilfe St. Georgen gGmbH entwickelt, und soll insbesondere älteren und/oder behinderten Menschen in der Zukunft ein attraktives Wohnumfeld und Selbstständigkeit sichern. Das benachbarte Pflegeheim Lorenzhaus und die Tagespflegeeinrichtung in Haus B bieten eine zusätzliche Absicherung.

Für die Bewohner des Wohnquartiers "Schönblick 2" wird die Möglichkeit bestehen, je nach Lebenssituation Hilfestellungen und Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen. Sie sollen ihr Leben und ihren Haushalt – erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme von Hilfestellungen im Sinne von Betreutem Wohnen - selbstständig und eigenverantwortlich führen. Gleichzeitig ist das Wohnen in einer fürsorglichen Hausgemeinschaft und die damit verbundene soziale Einbindung der Bewohner ein wesentlicher Bestandteil des Quartierskonzepts.

Dabei gibt es für die Betreuten Seniorenwohnungen in den Häusern A und B eine Nutzungsbegrenzung. Diese können nur von Bewohnern bezogen werden, von denen eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert (mind. 50%) im Sinne des Bundesschwerbehindertengesetzes ist. Die Wohneinheiten in diesen beiden Häusern sind verbindlich mit dem Grundservice für Betreutes Wohnen verbunden. Die Kosten für den Grundservice werden als Teil der Betriebskosten monatlich fällig und können nicht abgewählt werden.



## Quartierspavillon

Im Gartenbereich vor Haus B entsteht ein Quartierspavillon mit einem Gemeinschaftsraum.

Dieser Gemeinschaftsraum dient den Bewohnern des Betreuten Wohnens in den Häusern A und B als Treffpunkt. Der Evangelischen Altenhilfe St. Georgen gGmbH steht der Gemeinschaftsraum zur Umsetzung des Betreuungskonzeptes und im Rahmen allgemeiner Seniorenarbeit zur Verfügung.

Neben der hohen Wohnqualität für das private und individuelle Leben bietet die Wohnanlage somit vielfältige Möglichkeiten zum kommunikativen Miteinander.



Ansicht Schönblick II von Süden







#### **Grund- und Wahlservice**

Die Evangelische Altenhilfe St. Georgen gGmbH übernimmt als Betreuungsträger für das Wohnquartier den sogenannten Grundservice. Zur Sicherstellung des Grundservice und einer professionellen Umsetzung und Weiterentwicklung des Quartierskonzepts wird mit dem Betreuungsträger ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Das Angebot ist auf die Gesamtheit der Bewohner ausgerichtet und soll neben der persönlichen Versorgung insbesondere auch der Förderung der sozialen Beziehungen zwischen den Bewohnern des Quartiers sowie der Einbindung in die örtlichen Hilfenetzwerke und dem bürgerschaftlichen Engagement dienen.

Außerdem soll das Leben im Wohnquartier den unterschiedlichen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Das betrifft die Ansprüche von rüstigen Senioren ebenso wie die Ansprüche von hilfsbedürftigen Menschen.

#### Grundservice

Der Grundservice gehört als fester Bestandteil untrennbar zum Wohnungsangebot. Die Pauschale für den Grundservice im Betreuten Wohnen beträgt 99,⁻ € monatlich je Wohnung. Die Kosten für den Hausnotruf sind darin bereits enthalten. Die Entrichtung der Vergütungspauschale ist für alle Bewohner obligatorisch, unabhängig davon ob die Angebote im Rahmen des Grundservice genutzt werden oder nicht. Die Einnahmen dienen dem Betreuungsträger zur Organisation und Vorhaltung folgender Leistungen:

- die Bereitstellung mindestens eines Mitarbeiters bzw. einer Mitarbeiterin als Ansprechpartner/in vor Ort zu angegebenen Zeiten
- die telefonische Erreichbarkeit zu angegebenen Zeiten
- die Koordination der Belegung des Quartierspavillons
- die Weiterentwicklung des Quartierskonzepts entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner
- die F\u00f6rderung der Begegnungsm\u00f6glichkeiten im Quartierspavillon zwischen Bewohnern und Menschen aus dem Umfeld der Bewohner und der Gemeinde durch eine Vernetzung der \u00f6rtlich bereits vorhandenen Sozialstrukturen (kirchliche Organisationen, Vereine) im Sinne eines offenen Hauses
- die regelmäßige Durchführung von Veranstaltungen informativer und geselliger Art
- die Organisation einer regelmäßigen Kaffee- bzw. Teestunde im Rahmen der Selbstverwaltung der Bewohner an Werktagen. Die Sachkosten sind nicht inbegriffen.
- Auskunftserteilung in Fragen der Gesundheitsbetreuung, des Wohnens sowie in allgemeinen Lebensfragen unter Einschluss von Behördenangelegenheiten, soweit die Beratung nicht den Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe vorbehalten ist.



- Informationen und Hilfestellungen zu Aktivitäten im Rahmen gesundheitsfördernder Maßnahmen (z. B. Gymnastik, Tanz, Bewegungsaktivierung) sowie Vorschläge zu Maßnahmen zur Förderung der vorhandenen individuellen Ressourcen
- Die Aufnahme in den Pflegebereich der Pflegeheime Elisabethhaus oder Lorenzhaus vor anderen Bewerbern wird garantiert, sofern ein Pflegeplatz zur Verfügung steht, eine Eingruppierung in einen Pflegegrad nach SGB XI vorliegt, und der Pflegebereich aufgrund seines Dienstleistungsangebotes eine adäquate Pflege und Betreuung gewährleisten kann.
- Sicherstellung der Möglichkeiten und der zeitnahen Inanspruchnahme von Hilfsdiensten und Dienstleistungen im Rahmen der Wahlleistungen nach Maßgabe der für diese geltenden Bedingungen, sowie die Vermittlung und Organisation der Wahlleistungen

#### <u>Wahlleistungen</u>

Zu den Wahlleistungen gehören unter anderem pflegerische und hauswirtschaftliche Dienste, Essensversorgung, Wäscheservice oder Begleit- und Fahrdienste. Die einzelnen Wahlleistungen kann jeder Bewohner bei Bedarf mit dem Betreuungsträger oder einem anderen Dienst seiner Wahl vereinbaren. Wahlleistungen müssen gesondert vereinbart und vergütet werden. Für die Kostenberechnung gilt die jeweilige Preisliste des Betreuungsträgers, seiner Kooperationspartner oder des vermittelten Leistungserbringers.

#### Hausnotruf

Die Leistungen des Hausnotrufs sind in der Grundservicepauschale enthalten und werden über einen Kooperationenspartner des Betreuungsträgers erbracht. Sie umfassen zurzeit die Bereitstellung eines Hausnotrufgerätes mit Funkhandsender, die Bearbeitung der Notrufe an einer Notrufzentrale, die rund um die Uhr mit geschultem Personal besetzt ist sowie die Einleitung und ggfs. Durchführung entsprechender Hilfemaßnahmen.

Mit dem Einzug in das Betreute Wohnen geht jeder Bewohner die Verpflichtung ein, den im Haus eingesetzten Notruf in seiner Wohnung anbringen zu lassen.











## Betreuungsträger

Die Evangelische Altenhilfe St. Georgen gGmbH bietet das gesamte Dienstleistungsspektrum der ambulanten, teilstationären und stationären Altenpflege an. Individuelle Beratung und auf den persönlichen Bedarf maßgeschneiderte Leistungen ermöglichen pflegebedürftigen Personen sowie pflegenden Angehörigen ein vielfältiges Angebot an Entlastungsleistungen.

Hierfür stehen drei stationäre Pflegeheime in St. Georgen und Schönwald zur Verfügung. Eine Tagespflege und ambulante Dienste wie die Sozialstation, der Hausnotruf, die Nachbarschaftshilfe oder das Essen auf Rädern sind weitere Bausteine des Leistungsspektrums.

Als vertraglich bestimmter Betreuungsträger für das Wohnquartier "Schönblick 2" ist die Evangelische Altenhilfe St. Georgen gGmbH verantwortlich für den Grundservice in der Wohnanlage und die Vermittlung von Wahlleistungen. Außerdem betreibt sie in Haus B der Wohnanlage eine Tagespflegeeinrichtung.



# Ihr Ansprechpartner r<mark>und</mark> um die Altenhilfe

### **Ambulante Pflegedienste**

Sozialstation in St. Georgen, Königsfeld und Unterkirnach

### Stationäre Pflegeeinrichtungen

Elisabethhaus Lorenzhaus Haus Schönwald

#### **EAH als Arbeitgeber**

Ausbildung FSI / Bufdi Praktika

### **Tagespflege**

Betreuung über den Tag in St. Georgen

#### Auszeit

Ferienwohnungen mit Pflegekonzept

## Kontaktdaten

Evangelische Altenhilfe St. Georgen gGmbH August-Springer-Weg 20 78112 St. Georgen

Tel.: (0 77 24) 94 27 0, Fax: (0 77 24) 94 27 49 Mail: info@lh-sst.de, Web: www.lh-sst.de



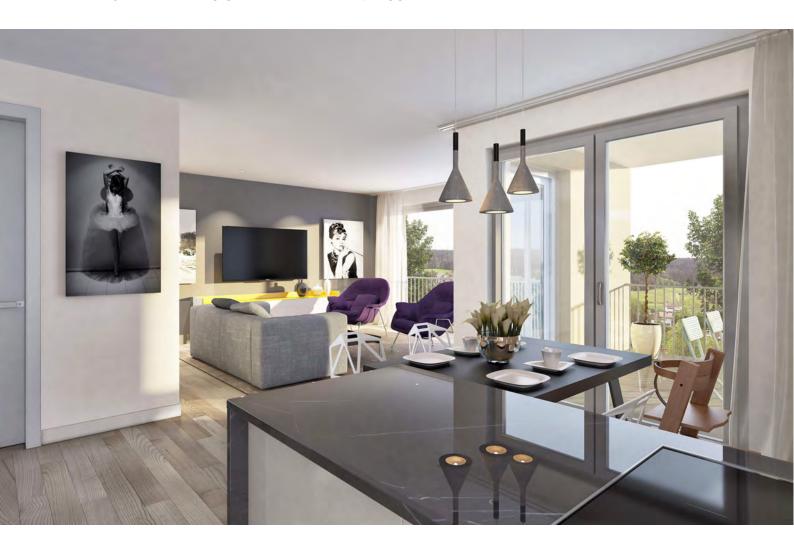


### Wohnungsqualitäten

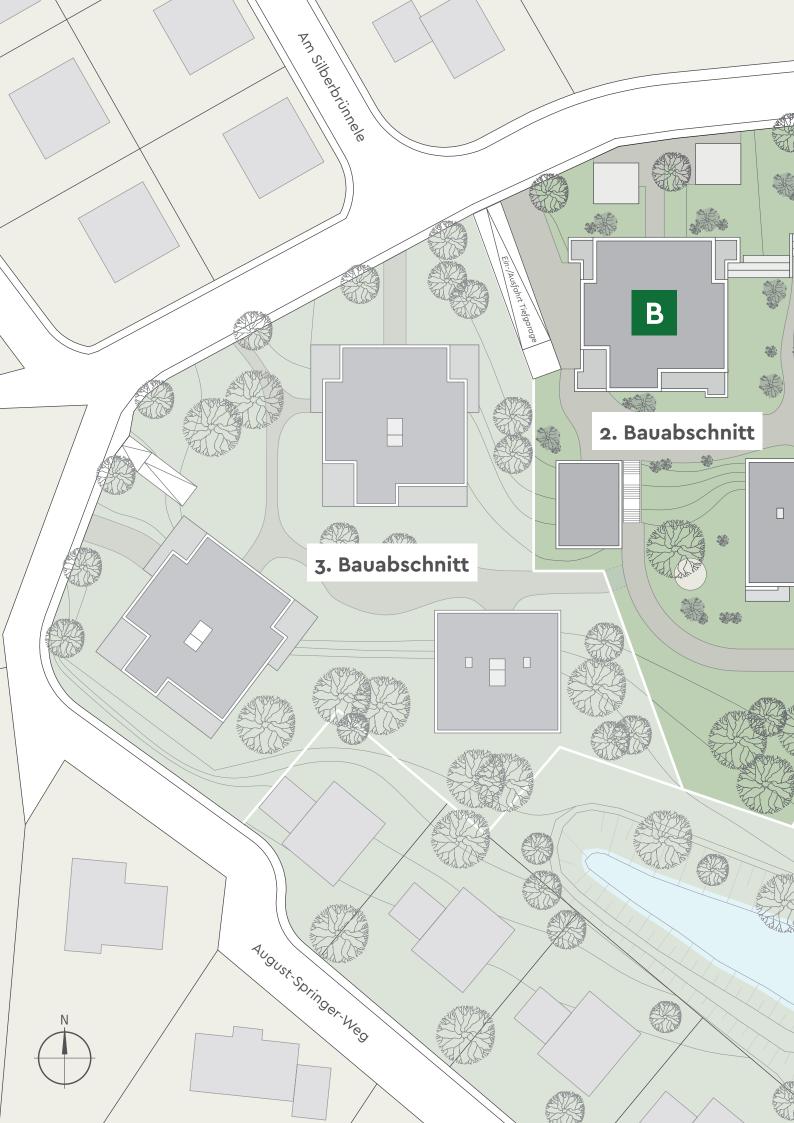
Die Wohnanlage für Betreutes Wohnen ist vom Architekten weitgehend barrierefrei konzipiert. Hier ist die DIN 18040 Teil 2 für barrierefreies Wohnen eine der Planungsgrundlagen. Gerade für ältere oder behinderte Menschen bedeutet der komfortable Zugang zu allen Hausbereichen eine wesentliche Erleichterung.

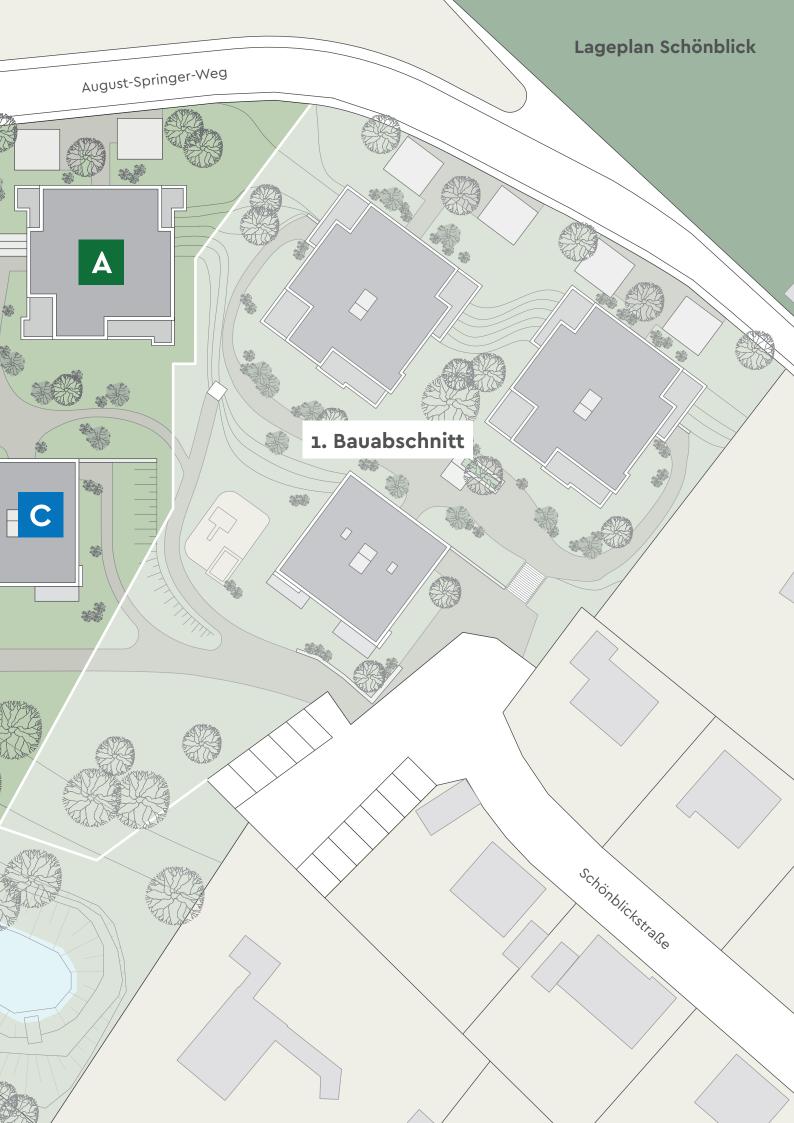
Darüber hinaus sind baulich weitere, für den Wohnkomfort wichtige Details umgesetzt:

- Sämtliche Geschosse sowie die Tiefgarage sind über einen Fahrstuhl erreichbar.
- Die Sanitär- und Elektroinstallation berücksichtigt die Bedürfnisse älterer Menschen, wie beispielsweise die sinnvolle Anordnung von Steckdosen, Schaltern und Fenstergriffen, elektrische Rollläden, stufenlos begehbarer Duschplatz sowie rutschhemmende Fliesen im Bad.
- Großzügige Türbreiten und optimale Bewegungsflächen gewährleisten Bewegungsfreiheit, auch mit einer Gehhilfe oder einem Rollstuhl.
- Große Fensterflächen mit niedriger Brüstung lassen viel Licht in die Wohnungen.
- Sämtliche Küchen sind natürlich belichtet.
- Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse, Loggia oder Dachterrasse



Beispiel Musterwohnung













# Wohnungsgrundrisse



Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 2.

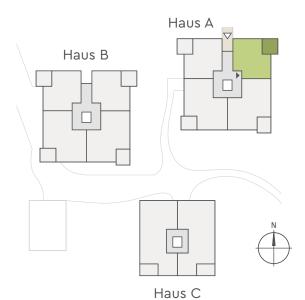


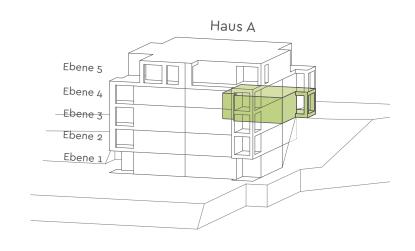
# Wohnung U1.08

2 Zimmer | Haus A, Ebene 3 August-Springer-Weg 27

Wohnen	27,09 m²	
Schlafen		14,44 m²
Küche		7,92 m²
Bad		6,13 m²
Flur		3,93 m²
Loggia	7,96 m² (50%)	3,98 m²

Wohnfläche	63,49 m²
------------	----------













# Wohnung U1.12

2 Zimmer | Haus A, Ebene 4 August-Springer-Weg 27

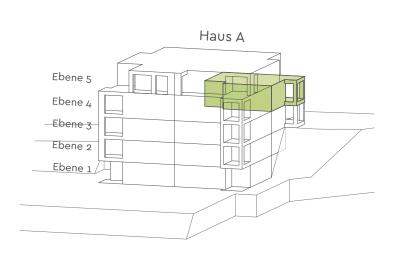
Wohnen	27,09 m²		
Schlafen	14,44 m²		
Küche		7,92 m²	
Bad		6,13 m²	
Flur		3,93 m²	
Winter- garten	9,82 m² (50%)	4,91 m²	

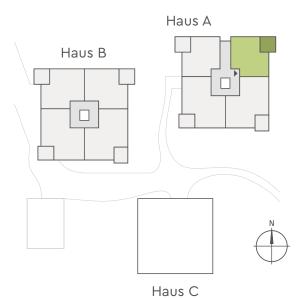
#### Wohnfläche 64,42 m<sup>2</sup>



Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 2.







# SCHÖNBLICK 2 mein Zuhause











# Wohnung U2.01

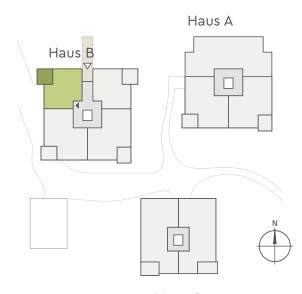
2 Zimmer | Haus B, Ebene 2 August-Springer-Weg 29

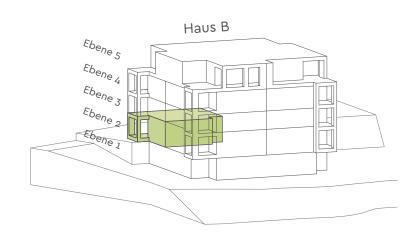
Wohnen/Essen		
Schlafen		
	7,92 m²	
	6,13 m²	
	3,93 m²	
9,82 m² (50%)	4,91 m²	

Wohnfläche 64,42 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 0.















# Wohnung U2.05

#### 2 Zimmer | Haus B, Ebene 3 August-Springer-Weg 29

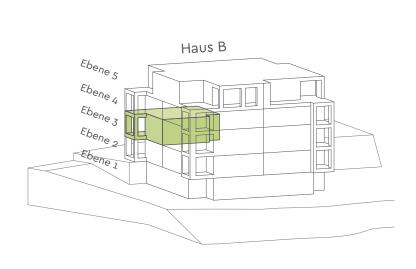
Wohnen	27,09 m²	
Schlafen		14,44 m²
Küche		7,92 m²
Bad		6,13 m²
Flur		3,93 m²
Loggia	9,82 m² (50%)	4,91 m²

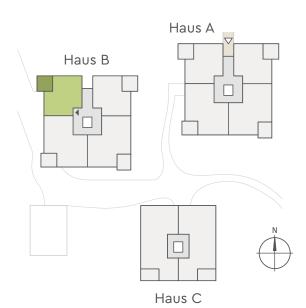
#### Wohnfläche 64,42 m<sup>2</sup>



Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 0.







# SCHÖNBLICK 2











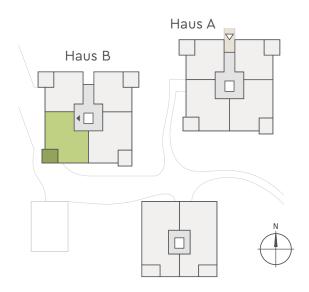
Wohnung U2.06

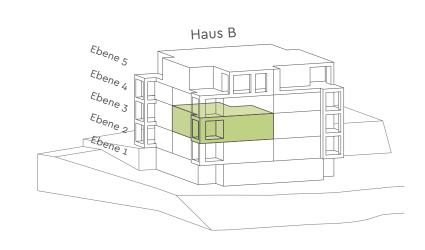
3 Zimmer | Haus B, Ebene 3 August-Springer-Weg 29

Wohnen/E	32,46 m²	
Schlafen		14,39 m²
Zimmer		10,92 m²
Küche	8,49 m²	
Bad	5,87 m²	
Hauswirtso	1,84 m²	
Flur		6,01 m²
Loggia	3,28 m² (50%)	4,14 m²

Wohnfläche 84,12 m²

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 0.





Haus C









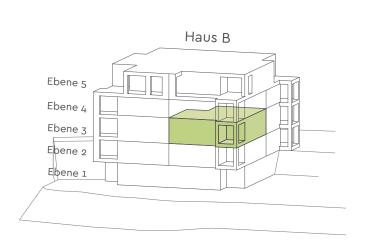
# Wohnung U2.07

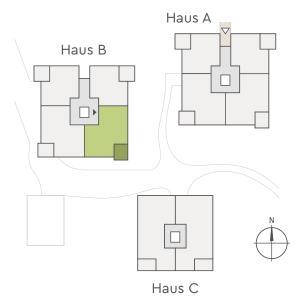
3 Zimmer | Haus B, Ebene 3 August-Springer-Weg 29

Wohnfl	8/. 12 m <sup>2</sup>	
Loggia	8,28 m <sup>2</sup> (50%)	4,14 m²
Flur		6,01 m²
Hauswirtschaft 1,84		
Bad		5,87 m²
Küche		8,49 m²
Zimmer		10,92 m²
Schlafen		14,39 m²
Wohnen	32,46 m²	

84,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche







# SCHÖNBLICK 2 mein Zuhause











#### Zur Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene 0.

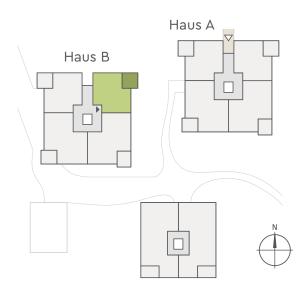


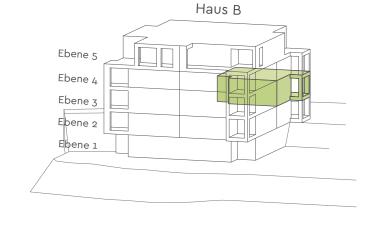
# Wohnung U2.08

2 Zimmer | Haus B, Ebene 3 August-Springer-Weg 29

Wohnen	27,09 m²	
Schlafen	14,44 m²	
Küche		7,92 m²
Bad		6,13 m²
Flur		3,93 m²
Loggia	9,82 m² (50%)	4,91 m²

Wohnfläche	64,42 m <sup>2</sup>
------------	----------------------





Haus C





Ansicht Schönblick II von Osten



Ansicht Schönblick II von Norden

# mein Zuhause

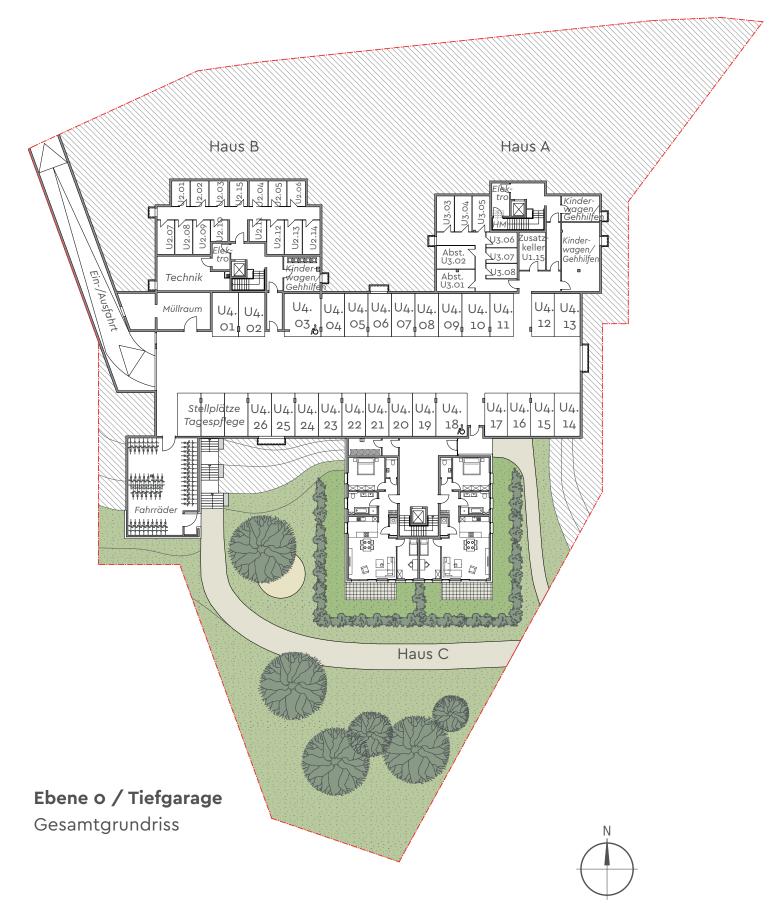










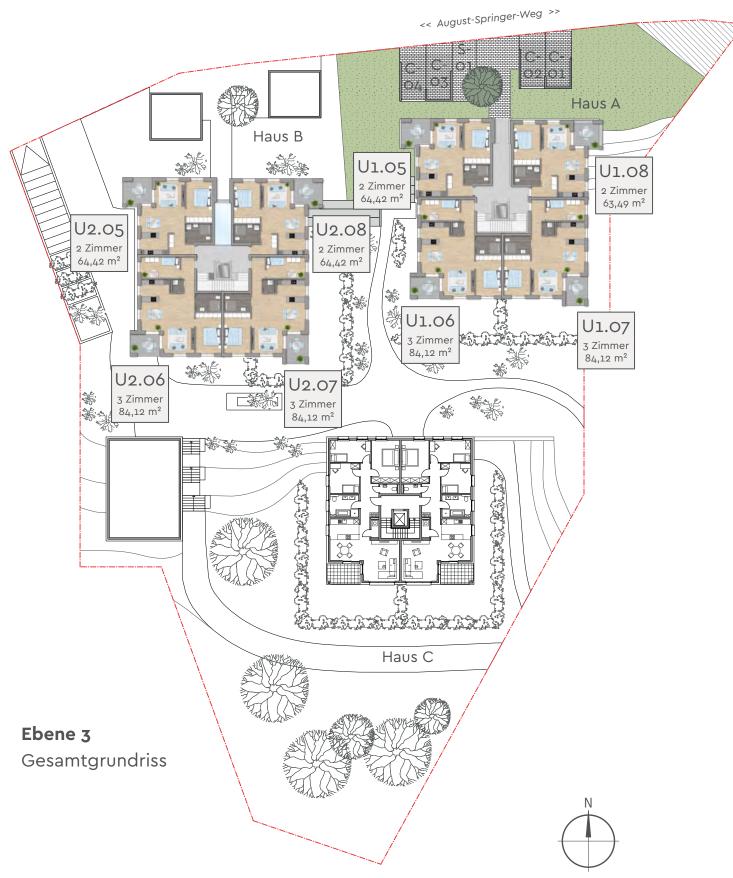




# SCHÖNBLICK 2



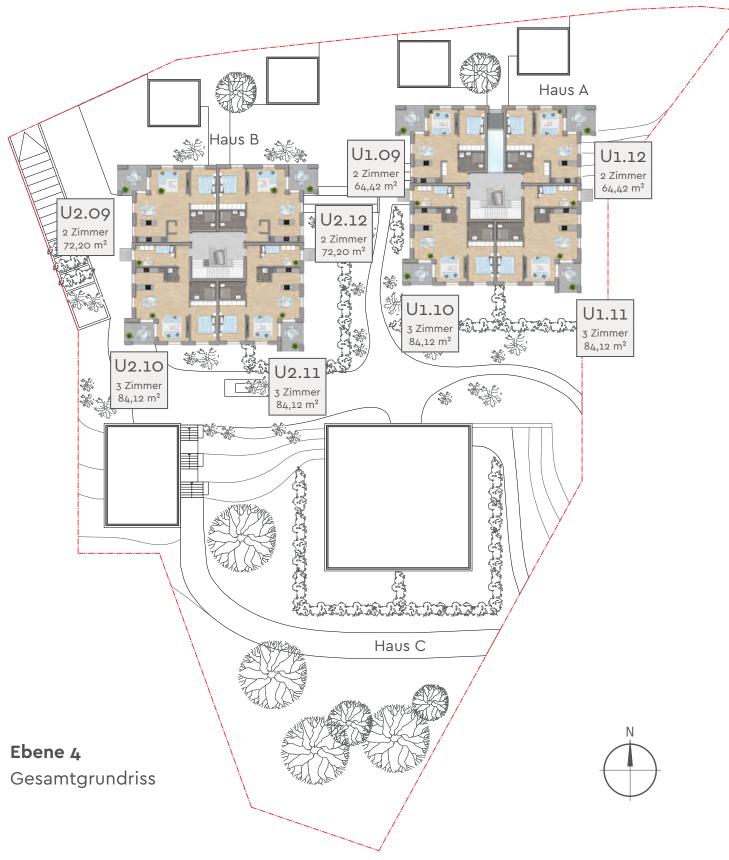


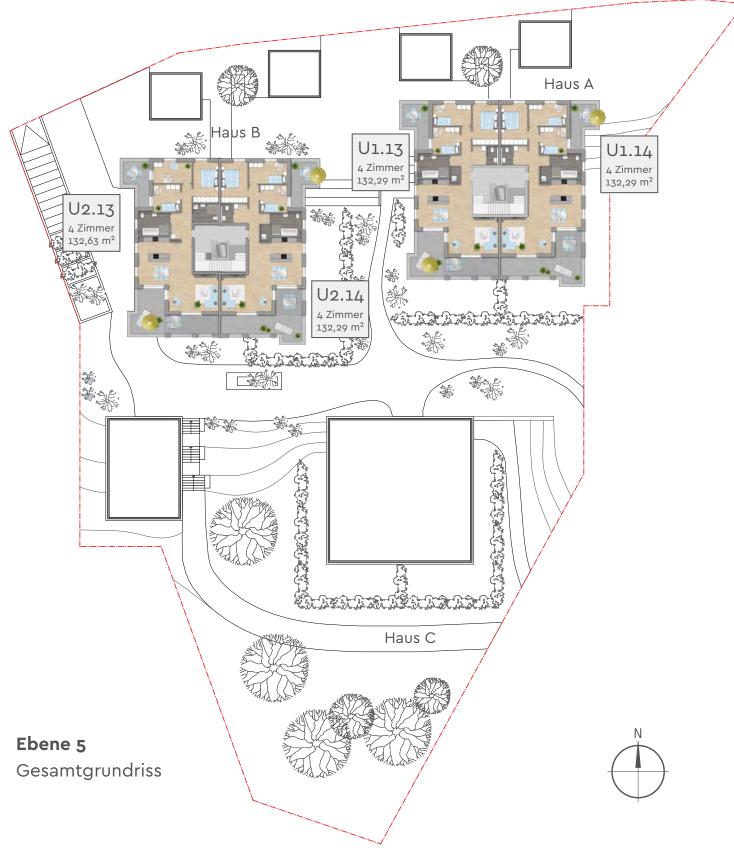


Wohnen für alle Generationen

# SCHÖNBLICK 2















# Die mit diesem Exposé angebotenen Wohnungen werden von der FWD Hausbau im Auftrag des jeweiligen Wohnungseigentümers vermietet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mietkonditionen, d.h. die Mietpreise und Nebenkosten, die Ihnen bei der Anmietung einer Wohnung entstehen.

Whg Nr.	Anzahl der Zimmer	Lage	Haus	Wohnflä- che in m²	monatl. Kaltmiete in €	monatl. Neben- kosten I in €	monatl. Neben- kosten II (Betreu- ung) in €	zuge- ordneter Stellplatz	monatl. Stell- platzmie- te in €	monatl. Warm- miete inkl. Ne- benkosten I + II in €
U1.08	2	Ebene 3	А	63,49	609,50	202,00	99,00	U4.21	50,00	960,50
U1.12	2	Ebene 4	А	64,42	631,32	202,00	99,00	C-02	35,00	967,32
U2.01	2	Ebene 2	В	64,42	579,78	202,00	99,00	U4.11	50,00	930,78
U2.05	2	Ebene 3	В	64,42	605,55	200,00	99,00			904,55
U2.06	3	Ebene 3	В	84,12	803,35	262,00	99,00	U4.04	50,00	1.214,35
U2.07	3	Ebene 3	В	84,12	820,17	262,00	99,00	U4.01	50,00	1.231,17
U2.08	2	Ebene 3	В	64,42	618,43	200,00	99,00			917,43

#### Erläuterungen:

#### Nebenkosten:

In den Nebenkosten I sind alle Betriebskosten als monatliche Vorauszahlung nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z. B. die Kosten für Hausmeister, Abschlag für Wasser und Abwasser, Heizkostenabschlag, die Treppenreinigung, der Aufzug usw. enthalten. Die tatsächlichen Verbrauchskosten für Heizung und Wasser werden jährlich von der Hausverwaltung mit dem Mieter abgerechnet.

Die Betreuungspauschale von monatlich 99,00 Euro gilt pro Wohneinheit. Die Pauschale ist Teil der Betriebskosten und nicht abwählbar.



#### Warmmiete:

Die Warmmiete enthält neben der Kaltmiete die Nebenkosten I und II sowie die Miete für einen eventuellen Stellplatz. Die Kosten für Telefon und Strom sind direkt mit dem jeweiligen Anbieter bzw. dem Energieversorger abzurechnen.

Der Anschluss für Fernsehen, Telefon und Internet erfolgt über einen Glasfaseranschluss des "Zweckverbandes Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar". Mit dem vom Zweckverband ausgewählten Betreiber des Glasfasernetzes, der Stiegeler Internet Service GmbH (www.stiegeler.com) aus Schönau im Schwarzwald, ist ein Privatkundenvertrag zu schließen. Die Anschlusskosten sowie die Kosten für Modem/Router sind direkt mit dem Betreiber durch den Nutzer abzurechnen.

### **Ansprechpartner Vermietung**

Die nachfolgende Kontaktperson steht Ihnen bei Fragen zur Anmietung sowie zu Besichtigungszwecken gerne zur Verfügung. Die Vermittlung erfolgt für den Mieter **provisionsfrei**.

#### Ardelean Immobilien- und Wohnungsvermittlung

Heerstraße 85, 78628 Rottweil www.immo-botschaft.de

Claude Ardelean Tel.: 0 7 41 - 174 75 0

E-Mail: c.ardelean@immo-botschaft.de

#### Ansprechpartner Bauherr:

#### FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH

Gerhart-Hauptmann-Str. 28, 69221 Dossenheim Tel.: (O 62 21) 87 50 135, Fax: (O 62 21) 8609 15 www.fwd-hausbau.de, E-Mail: info@fwd-hausbau.de

Katharina Goss-Mau Tel.: 0 62 21 - 87 50 134

E-Mail: katharina.goss-mau@fwd-hausbau.de



FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH Gerhart-Hauptmann-Str. 28

69221 Dossenheim

Stand: August 2023

Tel.: (0 62 21) 87 50 135 Fax: (0 62 21) 86 09 15 Web: www.fwd-hausbau.de

