



AP+M ARCHITEKTEN

genehmigt: Datum

Unterschrift

Architekt
 AP+M Architekten GmbH
 Karlstraße 52, 76133 Karlsruhe
 Tel. +49 (0) 176 640 973 67
 pfeiffer@apmarchitekten.de

Bauherr
 Grundinvest Projektbau GmbH

Projekt
 Konzept Nachverdichtung Wohnanlage
 Karlsbad mit KiTa- Langensteinbach
 Paulusstraße 2 - 10

Inhalt
 Lageplan Erdgeschoss

Datum
 11.07.24

Planungsstufe

Plan-Nr

Plangröße
 A3

Maßstab
 1:500

Index	Datum	Änderungen	Gezeichnet
A	27.05.2024		ROG



Gemeinsam Leben in der Paulusstraße: ServicewohnenPlus und KiTa

Ausgangssituation:

Die Gemeinde Karlsbad hatte im Februar 2023 16.120 Einwohner, wobei das Durchschnittsalter bei 45,1 Jahren liegt. Im Jahr 2020 waren ca. 16 Prozent der Einwohner zwischen 55-64 Jahre alt, ca. 12 Prozent zwischen 65-74 Jahre alt und auch ca. 12 Prozent über 75 Jahre alt, insgesamt also 40% = 6.448 Personen, die als Zielgruppe für die Nutzung/Kauf solcher Wohnformen für sich oder deren Angehörige in Frage kommen. Für diese Altersgruppen gibt es in Karlsbad nur 3 Seniorenwohnheime, welche sich in den Stadtteilen Ittersbach, Spielberg und Langensteinbach befinden mit insgesamt $112+28+15=155$ Pflegeplätzen. Ebenso gibt es in der Gemeinde 2 Gebäude für betreutes Wohnen, jeweils eins in Langensteinbach und Ittersbach mit insgesamt ca. 20 Wohnungen.

Einer Bedarfserhebung zufolge hat ein Großteil der älteren Bevölkerung von Langensteinbach den Wunsch, bei leichtem oder intensivem Pflegebedarf möglichst lange selbstständig zu Hause wohnen bleiben zu können. Dieses ist jedoch aufgrund der fehlenden baulichen Voraussetzungen im eigenen Haushalt oft nicht möglich. Bei den meisten älteren Bürgern ist demzufolge ein Umzug in eine betreute Wohngemeinschaft einem Umzug in ein Pflegeheim vorzuziehen. Momentan ist der Anteil an altersgerechten Wohnungen bzw. Wohnformen in Karlsbad eher gering. Durch die Bedarfserhebung wird deutlich, dass „für einen, an den individuellen Bedürfnissen der Bevölkerung ausgerichteten Ausbau der Wohn- und Pflegeangebote die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und dabei insbesondere der Aufbau einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft in der Gemeinde Karlsbad aufgrund der hohen Akzeptanz und des konkret vorhandenen Bedarfs zukunftsfähig ist“. Durch den Aufbau neuer innovativer, barrierefreier Wohnformen mit Betreuungsmöglichkeiten in Langensteinbach kann auch älteren Menschen ohne familiäres Unterstützungsnetzwerk vor Ort ermöglicht werden, ihr Leben möglichst selbstbestimmt und in Gemeinschaft zu leben.“

Das Konzept:

Unser Konzept orientiert sich genau an diesen Wünschen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner und stellt für diese neben geeignetem Wohnraum auch zusätzliche Komponenten wie Gemeinschaftsräume, Betreuung, Pflegeleistungen und sonstige Dienstleistungen bedarfsgerecht zur Verfügung.

Im Unterschied zu einem Pflegeheim leben die Bewohner also in einer richtigen kleinen Wohnung mit eigenen Möbeln, eigener Küche, einem Bad und einem Balkon.

Im Unterschied zum klassischen betreuten Wohnen ist die Betreuung und die Pflege der Bewohner deutlich intensiver und ist z.B. regelmäßig vor Ort im Objekt in eigenen Räumlichkeiten präsent. Die Bewohner können auch bei größerem Pflegebedarf in ihrer Wohnung verbleiben und müssen nicht in ein Pflegeheim umziehen.

Die seniorengerechten Wohnungen sind konzipiert für ältere Menschen, die unabhängig wohnen wollen und dabei die Sicherheit einer pflegerischen Versorgung sowie den Komfort von weiteren begleitenden Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

Das ServicewohnenPlus kombinieren wir mit einer i.d.R. im Nachbargebäude verorteten Wohnpflegegemeinschaft oder einer Tagespflege. Diese richtet sich an Menschen, die bereits von Anfang an einen höheren Pflegebedarf haben und gleichzeitig nicht alleine leben

wollen oder können. Dabei hat jeder Bewohner ein eigenes großes Zimmer als Privatsphäre für sich allein. Die weiteren Räume der Wohnung z.B. Wohnzimmer, Küche, Flure usw. stehen allen Bewohnern zur Verfügung und schaffen Gemeinschaft und Begegnung. Die Zimmer in den Wohnpflegegemeinschaften sind ebenfalls barrierefrei. Ein Betreuungs- und Pflegedienst übernimmt die Versorgung der Bewohner rund um die Uhr. Dieser wird zentral organisiert und hat seinen Stützpunkt innerhalb der Wohnpflegegemeinschaft.

Der Betrieb einer KiTa auf demselben Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft ergibt wechselseitige Vorteile für die gesamte Bewohnerschaft und führt das Wohnareal zu einem erleb-
baren Miteinander im Sinn des Generationenwohnens.

Bauliche Umsetzung Langensteinbach

Unser Konzept teilt sich auf in 3 Baukörper: Baukörper 1 ist für das ServicewohnenPlus mit insgesamt 14 Seniorenwohnungen vorgesehen, Baukörper 2 beinhaltet die Wohnpflegegemeinschaften mit 2x5 Zimmern sowie weitere 3+2 Seniorenwohnungen und einen Pflegestützpunkt. In Baukörper 3 ist eine 3 zügige Kita vorgesehen.

Baukörper 1: Seniorenwohnungen

Die 14 Ein-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 40-50 qm plus ca. 6 qm Balkon sind barrierefrei und mit optionalem Notrufsystem ausgestattet. Das Gebäude hat mit den 3,5 Geschossen und der im UG geplanten Tiefgarage eine Grundfläche von ca. 290 qm und eine Höhe von ca. 14,9 Meter. Die BGF beträgt jeweils ca. 254 qm für die Etagen 1-3. Das Staffelgeschoss hat eine BGF von ca. 133 qm und die Tiefgarage hat eine BGF von ca. 285 qm. Das Gebäude wird mit Flachdach ausgeführt.

Für die Zielgruppe Senioren und pflegebedürftige Personen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,5 ausreichend – die Stellplätze finden in den Baukörpern 1+2 in jeweils einer Tiefgarage ihren Raum.

Baukörper 2: Wohnpflegegemeinschaft+Seniorenwohnungen+Pflegestützpunkt

Das Gebäude beinhaltet auf 2 Etagen jeweils eine Wohnpflegegemeinschaft mit 5 Zimmern sowie weitere 3+2 Seniorenwohnungen bzw. optionale Mitarbeiterwohnungen samt Pflegestützpunkt. Je nach Bedarf kann eine Wohnpflegegemeinschaft auch durch 4 weitere Seniorenwohnungen ersetzt werden.

Die Zimmer der Wohnpflegegemeinschaft sind ca. 25 qm groß und haben jeweils ein eigenes Bad, sowie eine gemeinsame Küche und einen Gemeinschaftswohnraum.

Die weiteren 3 Seniorenwohnungen + Pflegestützpunkt/Schwesternzimmer ergänzen das Angebot.

Im Staffelgeschoss/DG finden sich 2 weitere Seniorenwohnungen, die optional auch als Mitarbeiterwohnungen genutzt werden können.

Auch dieses Gebäude hat analog zum benachbarten Baukörper 3,5 Geschosse und im UG eine Tiefgarage. Daher beträgt auch hier die Grundfläche ca. 290 qm und die Höhe ca. 14,9 Meter. Die BGF beträgt jeweils ca. 254 qm für die Etagen 1-3. Das Staffelgeschoss hat eine BGF von ca. 134 qm und die Tiefgarage hat eine BGF von ca. 290 qm, Ausführung ebenfalls mit Flachdach.

Baukörper 3:

Die KiTa erstreckt sich über 2 Geschosse und unterteilt diese in die erforderlichen Gruppenräume wie z.B. Mehrzweckraum, Schlafräum und Küche. Der Erschließungsbereich mit allen erforderlichen Funktionsräumen wie Personalräume, Verwaltung, Technik usw. befindet sich im Gartengeschoss/Sockelgeschoss. Im OG/Baumwipfelgeschoss finden sich alle für den KiTa-Betrieb notwendigen Räume. Durch die Hanglage sind alle Gruppenräume höhengleich mit dem Gelände. Über die in den Gruppenräumen gelegenen Innentreppen gelangt man auf das Dach der KiTa welches in Teilbereichen als Außenspielfläche vorgesehen ist. Ein weiterer Außenspielbereich befindet sich hinter bzw. rund um das Gebäude.

Dieses Gebäude hat eine Höhe von ca. 10,5 Meter. Im EG hat die KiTa eine BGF von ca. 350 qm und im OG ca. 510 qm. Für die Parkierung stehen mindestens 4 Stellplätze zur Verfügung.