

Quartiershaus „St. Martin“ Künkelinstraße 34, 73614 Schorndorf



Erwerb eines Wohnrechts

Projektidee

In zentraler Lage entsteht in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ein modernes Mehrfamilienhaus mit **38 Wohneinheiten**. Neben 21 Wohnungen mit Wohnrechten sind 10 Wohnungen öffentlich gefördert und werden durch die Stadtbau vermietet. Außerdem entstehen 7 kleine Apartments, unter anderem für Pflegekräfte.

Im Vordergrund dieses Projektes steht der Quartiersgedanke. Im Erdgeschoss sind eine Tagespflege und Büroräumlichkeiten für die Katholische Sozialstation vorgesehen, die als ambulanter Dienst in Schorndorf tätig ist. Das Konzept sieht vor, nachbarschaftliche Hilfe zu stärken und Synergien über den Gemeinschaftsraum der Tagespflege für das Quartier herzustellen. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten werden angestrebt, um durch das Angebot von verschiedenen Veranstaltungen das Miteinander der Hausbewohner zu fördern. Auch die gemeinschaftliche Dachterrasse soll für zwanglose Treffen Raum bieten.

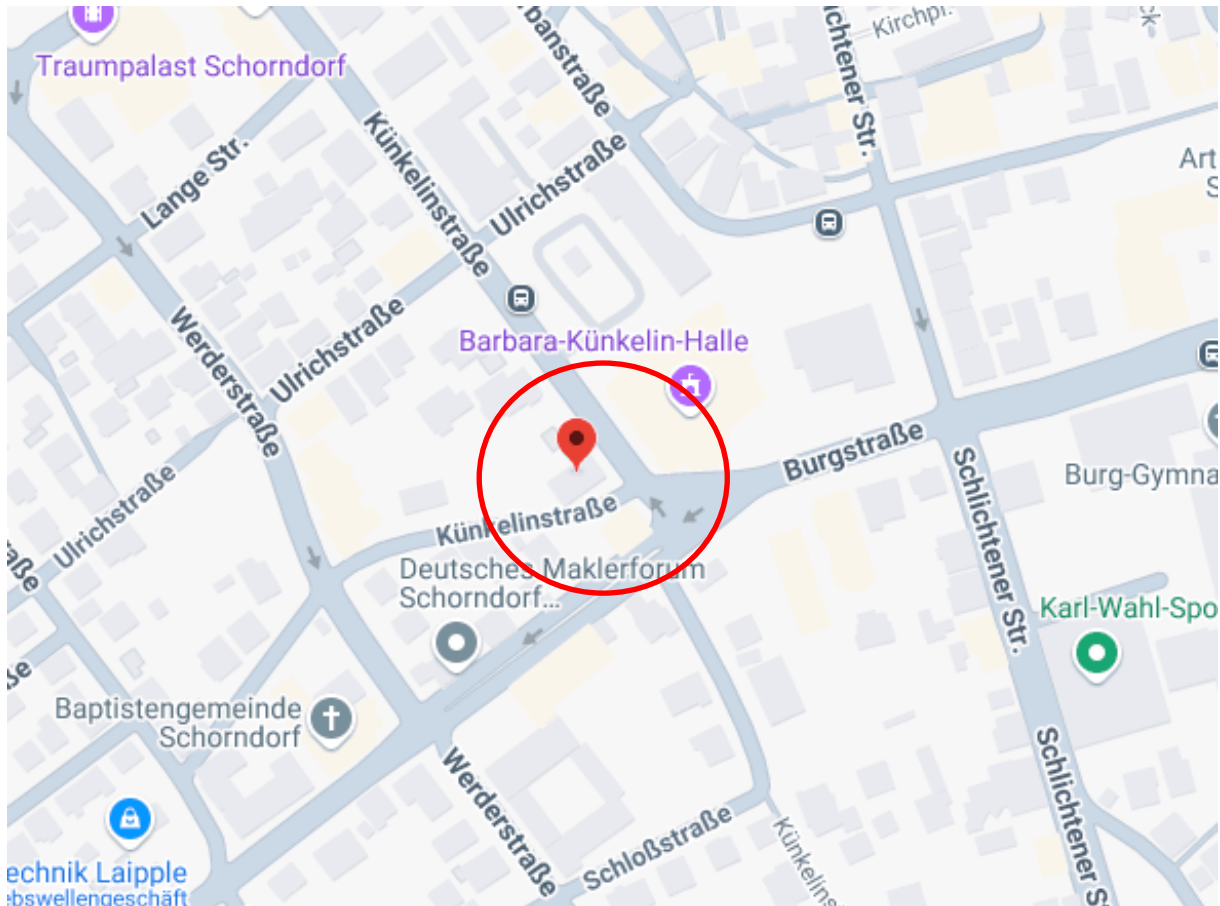
Das Objekt eignet sich für Personen, die gemeinschaftlich orientiert wohnen möchten. Bei den Wohnungen handelt es sich um **keine** Betreuten Seniorenwohnungen. Sofern ein Notruf oder andere Leistungen benötigt werden, kann der Bewohner diese Leistungen selbst beauftragen. Hier hat der Bewohner die freie Wahl des Anbieters.

Mit den Bausteinen **Tagespflege, Sozialstation, Wohnrechte, geförderte Wohnungen** und mögliche Synergien für **gemeinschaftliche Aktivitäten** ergibt sich eine bereichernde Alternative zum Betreuten Wohnen.

Lage und Umgebung

- Zentrale Innenstadtlage
- Stadt mit historischer Geschichte, Fachwerkkulisse und malerischen Gassen
- Gemütliche Cafés und Restaurants
- Wöchentlich buntes Markttreiben
- Viele Einkaufsmöglichkeiten
- Soziale und kulturelle Einrichtungen
- Wandermöglichkeiten und zahlreiche Ausflugsziele





Warum Wohnrecht?

- Das Wohnrecht steht für Sicherheit und Tradition.
- Bezahlung in einem Betrag bei Wohnungsübergabe nach Fertigstellung des Gebäudes.
- Rückerstattung an die Erben, sofern das Wohnrecht nicht abgewohnt ist.
- Attraktive Alternative zum Wohnungskauf.
- Der Erwerb eines Wohnrechts ist deutlich günstiger als ein Wohnungskauf.
- Der Erwerber zahlt nur eine Nebenkostenvorauszahlung, keine Instandhaltungskosten oder Verwaltergebühren. Der Unterhalt des Gebäudes ist Sache der Stadtbau GmbH Schorndorf.
- Das Wohnrecht gilt lebenslang und ist im Grundbuch eingetragen.
- Das Wohnrecht kann vom Wohnrechterwerber jederzeit gekündigt werden, es besteht kein Risiko von Eigenbedarfskündigungen.

Wohnungsmix für den Erwerb von Wohnrechten

- 7 x 3-Zimmerwohnungen
- 10 x 2-Zimmerwohnungen
- 4 x 1-Zimmerwohnungen

Beispielwohnungen mit Berechnung

Bei Paaren gilt das Einzugsalter der jüngeren Person zum 01.01.2027.

				70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre
Wohnung 2-6	Ebene +2	40,38 m ²	1 Zimmer	160.500 EUR	132.500 EUR	104.500 EUR
Wohnung 2-12	Ebene +2	49,38 m ²	2 Zimmer	196.000 EUR	162.000 EUR	128.000 EUR
Wohnung 2-3	Ebene +2	72,24 m ²	3 Zimmer	286.500 EUR	237.000 EUR	187.000 EUR

Die Wohnungen, die über Wohnrechte erworben werden können, befinden sich nur in Ebene +1, Ebene +2 und Ebene +3.

Die Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes sowie einige Wohnungen in den anderen Ebenen sind öffentlich gefördert und werden über die Stadtbau GmbH Schorndorf an berechnigte Personen vermietet.



Ausstattung im Überblick

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in den Wohnräumen sorgt für ein angenehmes Wohnklima
- Bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Personenaufzug
- Bäder mit bodengleicher Dusche und modernen, großformatigen Fliesen
- Loggien
- Design-Vinylbelag in allen Räumen außer Bad und WC
- Formschöne Sanitärprodukte namhafter Hersteller
- Elektrisch betriebene Rollläden gemäß Baubeschreibung
- Schwellenfreier Zugang zur Wohnung
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Gemeinschaftsdachterrasse

Energiekonzept und Nachhaltigkeit

- PV-Anlage

Das Gebäude erhält auf dem Dach eine Photovoltaikanlage, die zunächst den allgemeinen Strombedarf wie Aufzüge, Wärmepumpen usw. bedient. Überschüssiger Strom wird in das Stromnetz eingeleitet. Langfristig ist ein „Mieterstrommodell“ angedacht, um den Bewohnern die Möglichkeit anzubieten, an dem hauseigenen Strom zu partizipieren. Die PV-Anlage wird mit dem Ziel installiert, durch die Erzeugung von sauberer, regenerativer Energie nicht nur einen positiven ökologischen Beitrag zu leisten, sondern auch Überschüsse zu generieren, die in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Vorteile: Unabhängigkeit vom Energiemarkt, weniger Preisschwankungen, Planungssicherheit, der erzeugte Strom ist nachhaltig und klimafreundlich.

- Dezentrale Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im Bad mit modernen Warmwasserbereitern, die mit Strom betrieben werden und gleichzeitig als indirekter Speicher für die Solaranlage dienen. Durch die dezentrale Warmwasserbereitung innerhalb der Wohnung wird die Legionellenprüfung hinfällig. Es gibt viel weniger Wärmeverluste, da weite Leitungsführungen entfallen.

- Wärmeerzeugung

Das Gebäude wird nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) gültig seit 01.01.2023 erstellt, was einem Effizienzstandard 55 entspricht. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit witterungsgeführter elektronischer Steuerung mit Tages- und Wochenprogramm. Die Wärmepumpe befindet sich auf dem Dach. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Wohnräume erhalten eine Einzelraumsteuerung. In den Bädern sind zusätzliche Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatronen vorhanden.

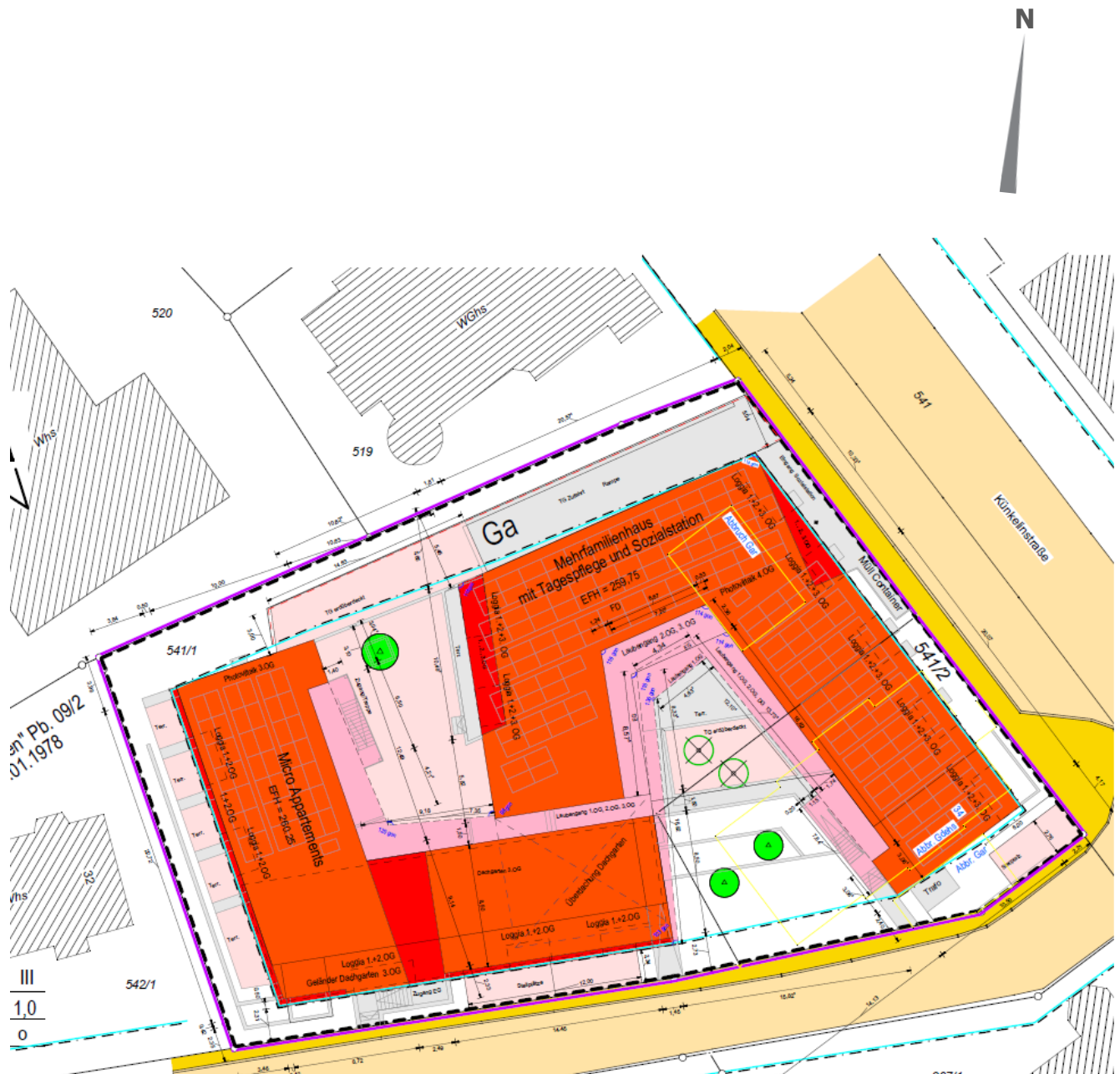
- Fassadenbegrünung

Das Gebäude erhält in den Laubengängen eine teilweise Begrünung mit Hilfe eines Seilsystems (Rankhilfen). Die Begrünung ist nicht nur eine optische Aufwertung, sondern trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Pflanzen kühlen im Sommer und isolieren zusätzlich im Winter, binden klimaschädliches CO₂ und produzieren wertvollen Sauerstoff.

Wie geht es weiter?

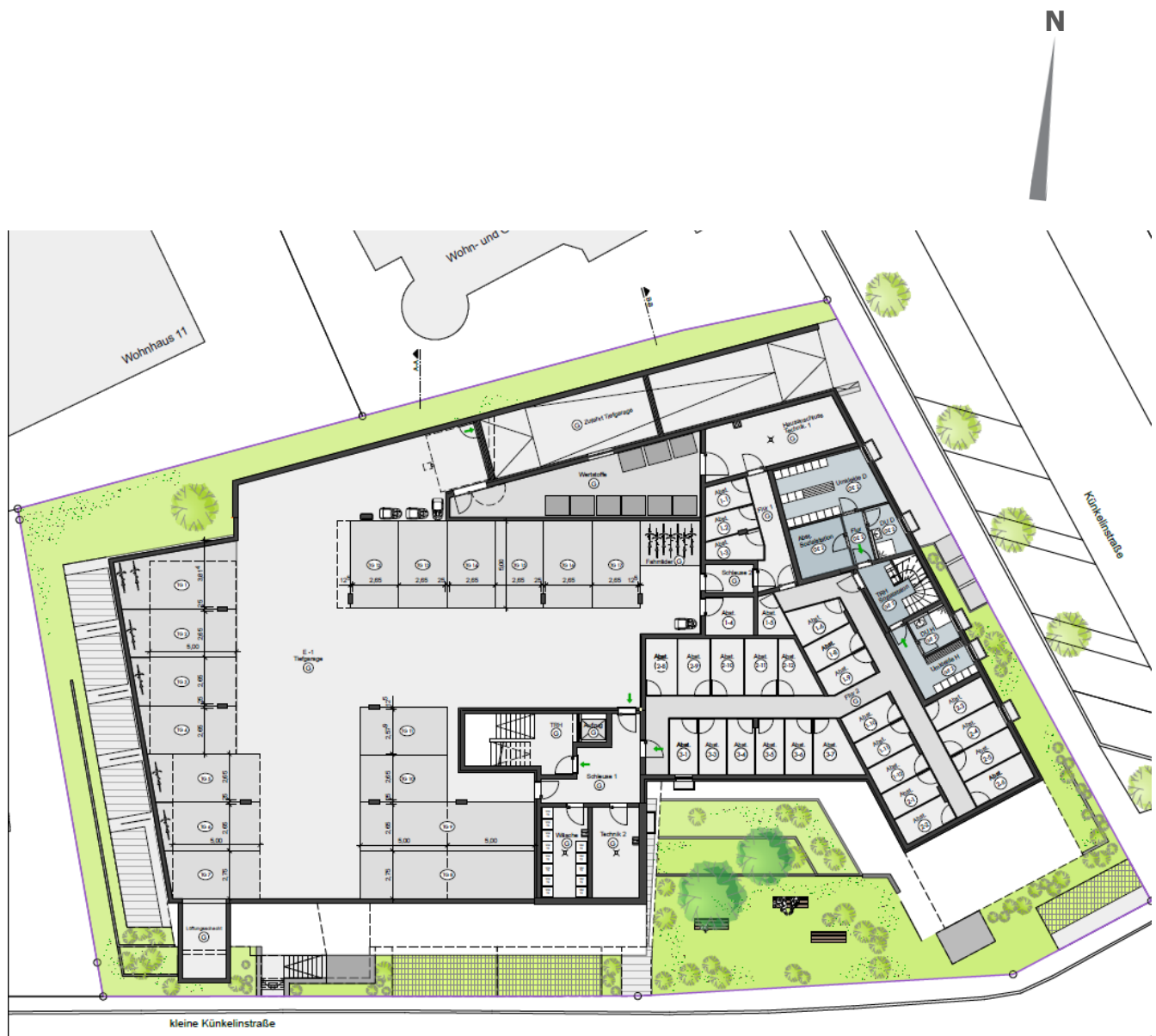
- **Ende April 2025**
Rücksendung des ausgefüllten Interessentenformulars
- **Mai 2025**
Versand Exposé mit Grundrissen
- **Juni 2025**
Beratungsgespräche
- **August 2025**
- Notarielle Verträge
- **Dezember 2026**
Bezahlung Kaufpreis
- **Januar 2027**
Voraussichtlicher Einzug

Lageplan



Ohne Maßstab

Übersicht Geschosse / Ebene -1



Übersicht Geschosse / Ebene 0



Für die Wohnungen im Erdgeschoss kann kein Wohnrecht erworben werden.

Übersicht Geschosse / Ebene +1



Für die Wohnungen, deren Grundrisse „durchsichtig“ unterlegt sind, kann kein Wohnrecht erworben werden.

Übersicht Geschosse / Ebene +2



Für die Wohnungen, deren Grundrisse „durchsichtig“ unterlegt sind, kann kein Wohnrecht erworben werden.

Übersicht Geschosse / Ebene +3



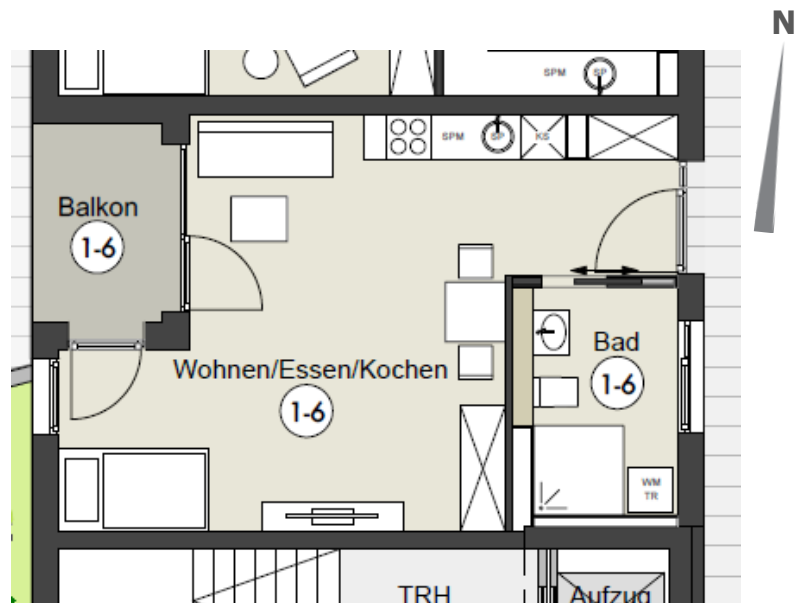
Übersicht Grundrisse / 1 Zimmer-Wohnung

Ebene +1 / W 1-6

Ebene +2 / W 2-6

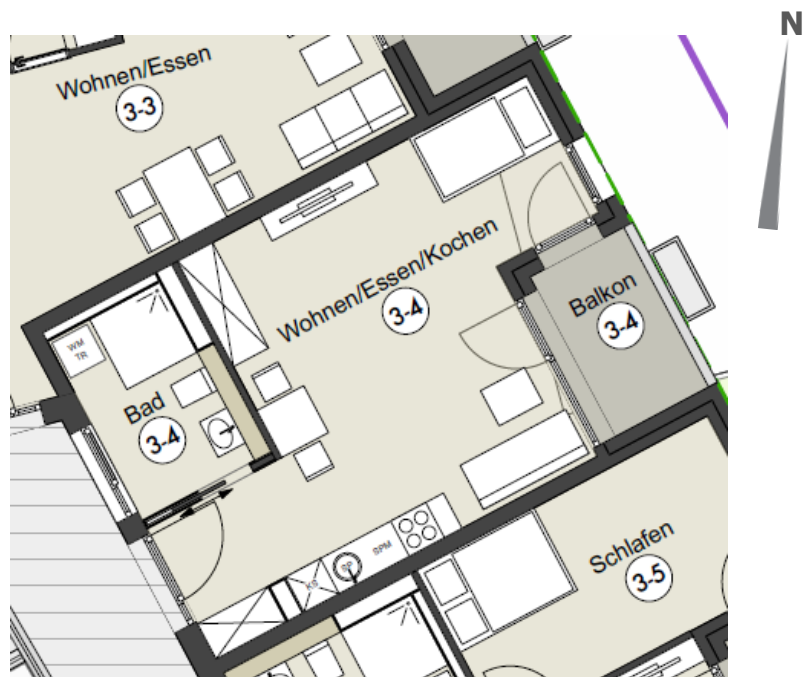
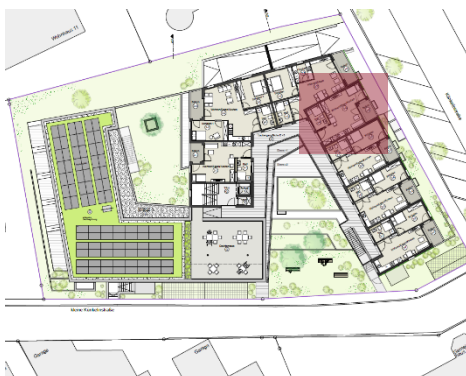
Ebene +3 / W 3-1

40,38 m²



Ebene +3 / W 3-4

39,91 m²



Übersicht Grundrisse / 2 Zimmer-Wohnung

Ebene +1 / W 1-2

Ebene +2 / W 2-2

57,66 m²



Ebene +1 / W 1-12

Ebene +2 / W 2-12

Ebene +3 / W 3-7

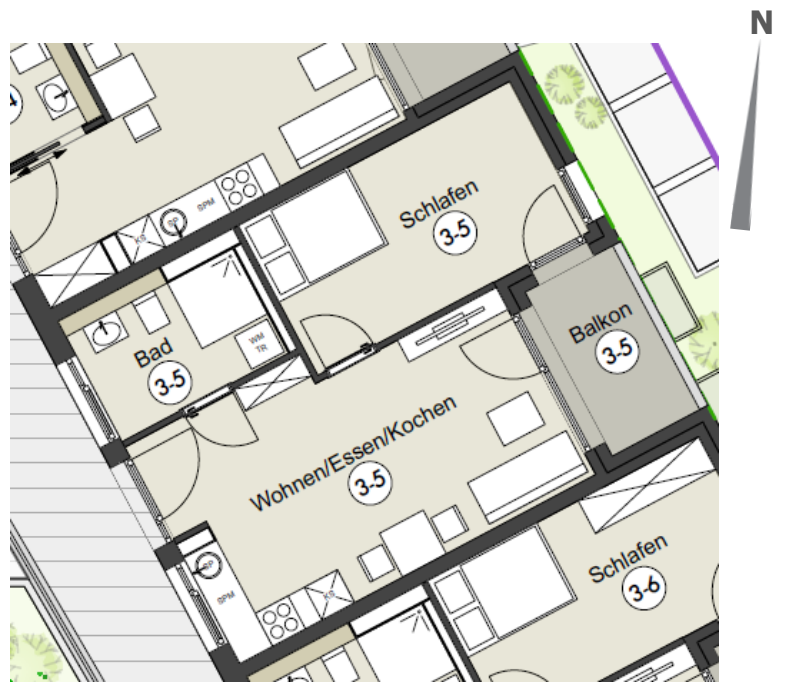
49,38 m²



Ebene +3 / W 3-5

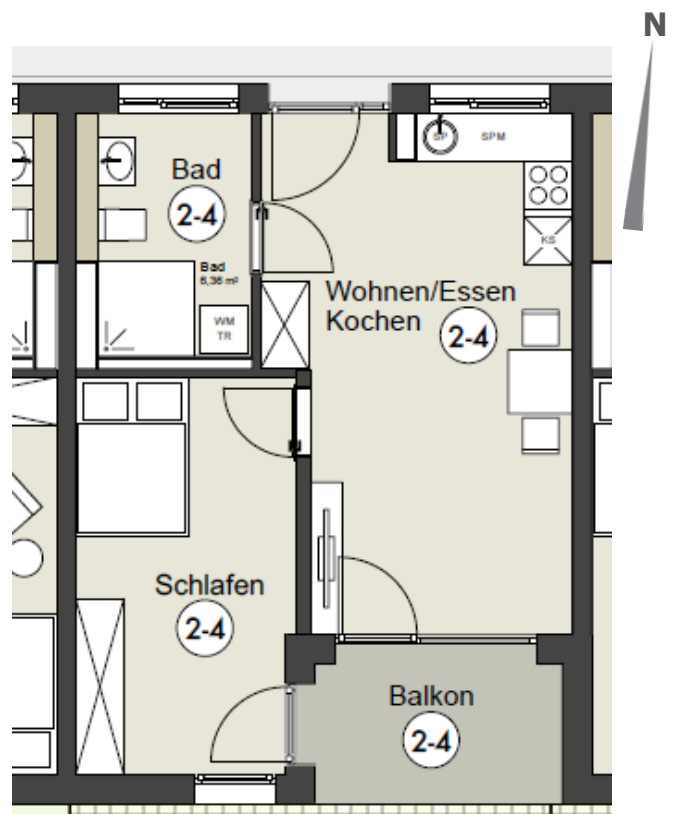
Ebene +3 / W 3-6

45,08 m²

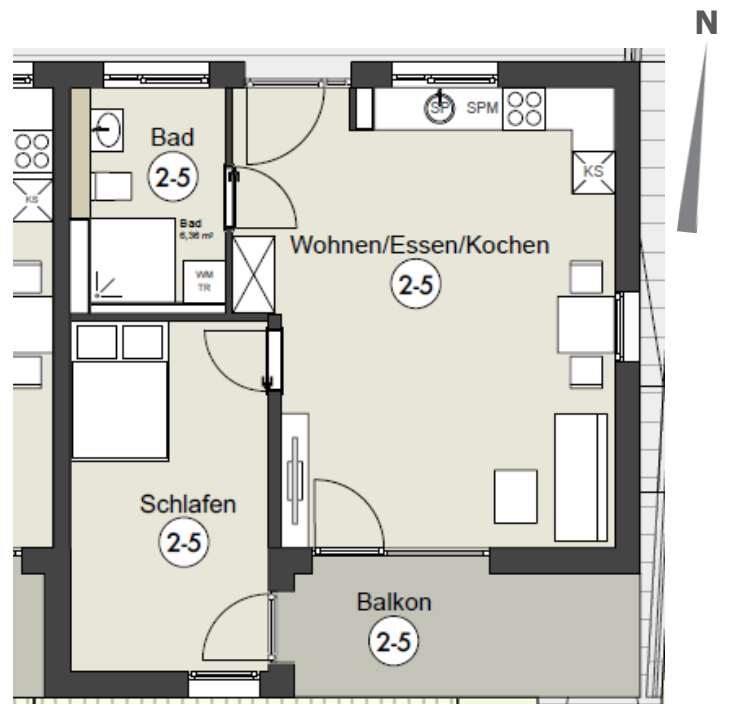


Ebene +2 / W 2-4

45,08 m²



Ebene +2 / W 2-5
56,55 m²



Ebene +3 / W 3-3
64,67 m²

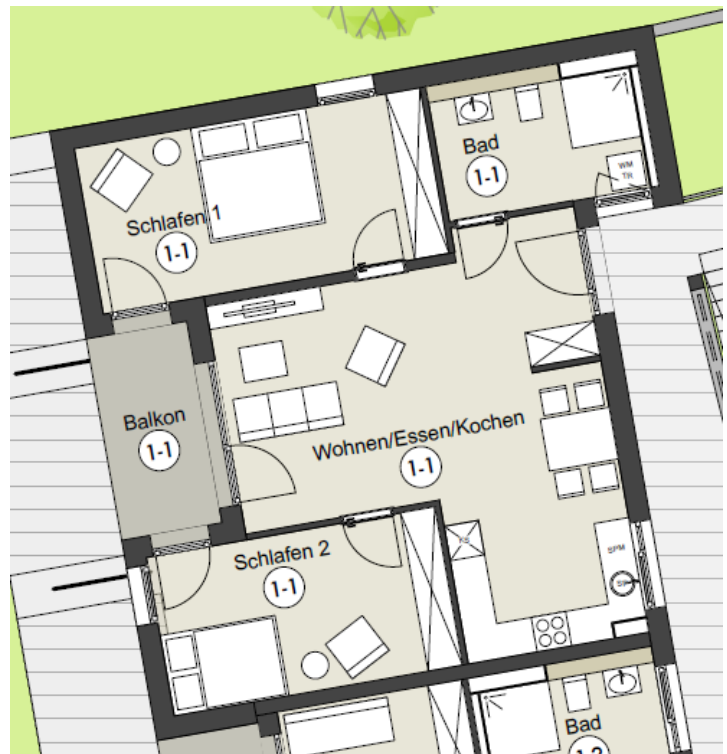


Übersicht Grundrisse / 3 Zimmer-Wohnung

Ebene +1 / W 1-1

Ebene +2 / W 2-1

76,42 m²



Ebene +1 / W 1-3

Ebene +2 / W 2-3

72,24 m²

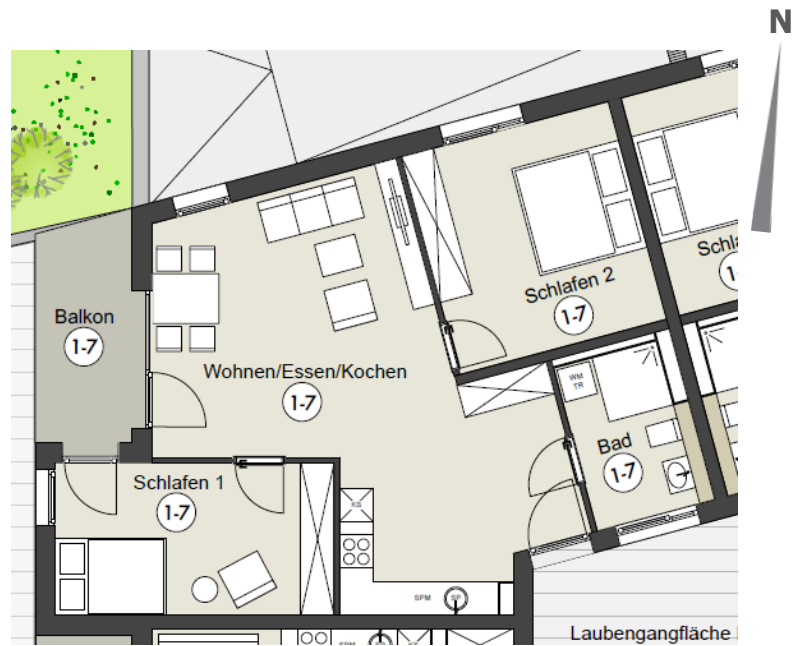


Ebene +1 / W 1-7

Ebene +2 / W 2-7

Ebene +3 / W 3-2

76,68 m²



Ansicht Nord



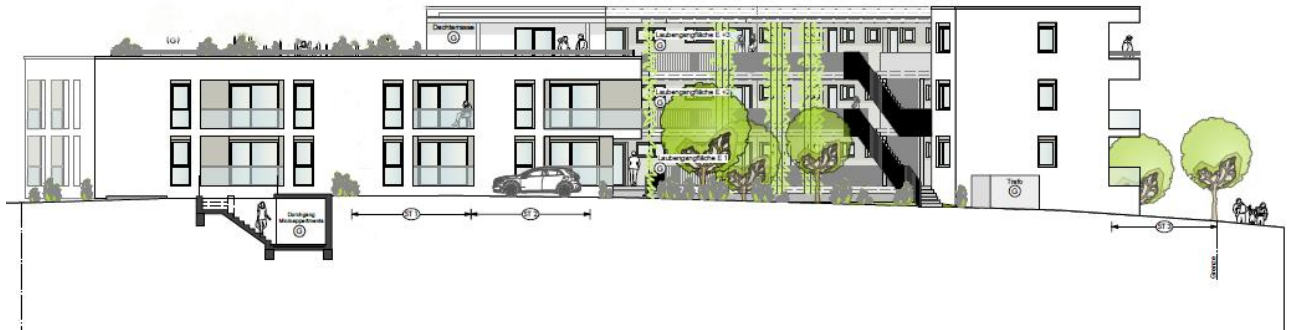
Unverbindliche Illustration / ohne Maßstab

Ansicht Ost



Unverbindliche Illustration / ohne Maßstab

Ansicht Süd



Unverbindliche Illustration / ohne Maßstab

Ansicht West



Unverbindliche Illustration / ohne Maßstab

Kurzbaubeschreibung

Rohbau

Die Bodenplatte wird gemäß bauphysikalischer Berechnung mit einer Wärmedämmung gedämmt. Das Untergeschoss wird teilweise als WU-Konstruktion ausgeführt, die Geschossdecken als Stahlbetondecken in statisch erforderlicher Stärke. Die Außenwände der Wohnungen werden mit Ziegelsteinen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet, wenn erforderlich in Stahlbeton oder Kalksandstein mit entsprechender Außendämmung. Tragende Wände Herstellung in Kalksandsteinen nach statischen Erfordernissen, wo erforderlich aus Stahlbeton. Nicht tragende Wände werden mit großformatigen Gipswandbauplatten als Gipsdielenwände erstellt, in Nassbereichen in hydrophobierter Ausführung. Vorwandinstallationen Ausführung in Trockenbauweise, mit Gipskarton beplankt, in Nassbereichen hydrophobiert. Flachdach als Betondecke mit Attika gemäß Planung, als Warmdach mit Dampfsperre und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Berechnung. Die Entwässerung erfolgt innenliegend oder außen an der Fassade über Fallrohre. Ausführung der Dachrinnen, Verwahrungen, Blechanschlüsse, Mauerabdeckungen, Attikaeinläufe und Fallrohre in Titanzinkblech.

Außenputz

Bestehend aus Grundputz, Gewebespachtelung und Oberputz als Silikonharzputz mit unterschiedlicher Körnung sowie einem Anstrich nach Farbkonzept des Architekten.

Innenputz

Die gemauerten und betonierten Wände erhalten einen Gipsputz glatt gescheibt in Oberflächenqualität Q2. Decken erhalten Teil- oder Vollspachtelung in Oberflächenqualität Q2.

Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung. Jedes Fensterelement hat mindestens einen Drehkipppflügel. Pilzkopfverriegelung und Schallschutz nach planungsrechtlichen Vorgaben. Bodentiefe Fenster erhalten waagerechten Kämpfer mit Festverglasung im unteren Bereich. Bei Brüstungen Innensimse in Muschelkalk oder gleichwertig, im Bad und WC werden die Innensimsen gefliest.

Die Fenster erhalten außen einen Aluminiumsim, einbrennlackiert mit Antidröhnbeschichtung nach Farbkonzept des Architekten.

Rollladenarbeiten

Die Fenster der Wohnzimmer zu Loggien erhalten Jalousien in Aufsatzkästen mit elektrischem Antrieb. Alle anderen Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb.

Türen

In den Wohnungen weiße Türelemente mit Holzumfassungszargen, Drückergarnituren in Edelstahl. Türen der Nasszellen erhalten Badezellenschlösser. Die Wohnungseingangstüren werden mit 3-fach Schließung, Schall-Ex-Türdichtung, Drückergarnitur in Edelstahl und Profilzylinder mit Ausziehschutz und Spion ausgeführt.

Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken in den Wohn- und Schlafräumen sowie die nicht gefliesten Wände im Bad bzw. Gäste-WC werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Stahltüren werden lackiert.

Fliesenarbeiten

Keramikfliesen für Boden und Wand 30 x 60 cm, gemäß Mustervorlage. Die Fugenfarbe ist grau. Die Wände im Bad im Bereich WC und Waschtisch werden bis zu 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. An den Ecken der Vormauerung sind Kunststoff-Kantenschutzprofile vorgesehen.

Estricharbeiten

In den Wohn- und Nebenräumen schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. Auf der Bodenplatte wird zusätzlich eine Abdichtungslage aufgebracht.

Bodenbeläge

Alle Räume in den Wohnungen, außer im Bad und wenn vorhanden im Gäste-WC, erhalten einen Design-Vinylbodenbelag mit weißen Holzsockelleisten. In den Bädern bzw. Gäste-WCs wird ein moderner Fliesenbelag verlegt.

Laubengang und Loggien

Thermisch vom Gebäude getrennt und nicht gedämmt, belegt mit grauen Betonplatten mit gestrahlter Oberfläche 60 x 40 cm, gemäß Mustervorlage.

Schlosserarbeiten

Die Loggiengeländer werden als beschichtete Lochblechverkleidungen mit aufgesetztem rundem Edelstahlhandlauf nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Das Treppenhaus erhält im Treppenauge ein Staketengeländer, farblich gestrichen nach Farbkonzept des Architekten sowie an den Treppenläufen außenseitig umlaufend einen Edelstahlhandlauf.

Tiefgaragentor

Elektrisch betriebenes Kipptor mit Fluchttür, Bedienung mit Handsender, von außen über Schlüsselschalter und von innen über Zugtaster. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Signalanlage geregelt.

Lüftung

Lüftungskonzept mit Nachströmelementen im Bereich der Fenster der Aufenthalts- und Schlafräume. In den Bädern/Gäste-WCs ohne Fenster werden 2-stufige Lüfter eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Lüfter. Küchen ohne direktes Fenster erhalten einen Zweitraumanschluss, der mit Lüfter vom Bad gekoppelt ist.

Heizung

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt mit witterungsgeführter elektronischer Steuerung mit Tages- und Wochenprogramm. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Wohnräume erhalten eine Einzelraumsteuerung. In den Bädern sind zusätzliche Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone vorgesehen. Das Treppenhaus erhält einen Heizkörper im Untergeschoss.

Elektro

Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz. Auf dem Flachdach ist zusätzlich eine PV-Anlage installiert. Die Elektroinstallation wird anschlussfertig hergestellt und erfolgt unter Putz. Als Schalterprogramm wird das Fabrikat Jung AS500 in Alpinweiß verbaut. Im Flur der Wohnung wird jeweils eine Sprechstelle montiert. Die gemäß LBO geforderten Rauchmelder in den Wohnungen werden seitens der Verwaltung gemietet und montiert. Die Hausanschlüsse für Telefon und Internet werden in das Gebäude verlegt. Als Vorbereitung zur E-Mobilität werden Zuleitungen zu den einzelnen Parkplätzen verlegt. In der Tiefgarage wird eine Master-Wallbox installiert. Das Fabrikat der Master-Wallbox ist für die weitere Montage und Funktion der bauseitigen Wallboxen zwingend.

Sanitärinstallation

Die Anzahl und Lage der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad, WC) ist aus den Plänen zu entnehmen. Sämtliche Sanitärgegenstände sind weiß. Das Waschbecken, die Dusche und das WC können mit Griffen bzw. Klappsitz behindertengerecht nachgerüstet werden. Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner befinden sich in den Bädern. Hierfür ist je ein Kaltwasseranschluss mit Ablauf und Siphon vorgesehen. Für die Küchen wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Spülmaschinenanschluss als Kombination sowie Entwässerungsanschluss eingebaut. Die Zähler werden von der Verwaltung gemietet und eingebaut.

Aufzug

Das Haus erhält eine Personenaufzugsanlage mit Notrufsystem 24 Stunden-Service.

PV-Anlage

Auf dem Dach wird eine PV-Anlage montiert.

Außenanlagen

Die Bepflanzung im Innenhof im EG entspricht den Planzeichnungen. Die Zugänge werden mit Betonpflaster 20 x 20 cm oder 24 x 16 cm belegt. Die Stellplätze werden mit Betonpflaster oder Rasengittersteinen gemäß Baugenehmigungsplanung belegt. Der Traufstreifen wird mit Schotter aufgefüllt und mit Randsteinen eingefasst. Die Gartenfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst, mit Humus aufgefüllt und mit Rollrasen belegt. Die Lieferung, Errichtung, Pflanzung von Bäumen und die Aufstellung der Bänke erfolgt in Anlehnung an den Aufteilungsplan. Die Begrünung der Laubgänge wird gemäß den Ansichten mit Edelstahlspannseilen und Rankpflanzen ausgeführt.

Barrierefreiheit

Der Hauszugang ist ebenerdig, ein Aufzug ist vorhanden. Als Standard erhalten alle Bäder eine bodentief geflieste Dusche mit Duschrinne.

Hinweise

Die in den Plänen dargestellten Möbel sind beispielhaft und nicht im Preis enthalten. Grundrisse von Bädern sowie die Lage der Sanitärobjekte sind von der Planung vorgegeben und nicht veränderbar.

Die Wohnungen werden nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) gültig seit 01.01.2023 erstellt.



Eines der Wandbilder des ehemaligen Klösterle stellt den heiligen St. Martin dar, der hier auch Namensgeber für das Quartiershaus ist. Er steht für Solidarität und Nächstenliebe.

Stadtbau GmbH Schorndorf
Karlstraße 3
73614 Schorndorf
Tel. 0 71 81 92 23 0
Fax: 0 71 81 92 23 29
www.stadtbau-schorndorf.de

Stand: Mai 2025