

Projektinformation
Erweiterung
Seniorenhaus Grafing
„Wohnen und Leben im Herzen von Grafing“

Stand: Januar 2023



Gesamtansicht der Senioren Wohn- und Pflegeanlage



Inhaltsverzeichnis

Seite 4 - [Wohnen im Alter und unsere Philosophie](#)

Seite 5 - [Das Seniorenhaus Grafing](#)

Seite 6 - [Hintergründe und Projektbeschreibung Neubau](#)

Seite 8 - [Ansichten](#)

Seite 10 - [Termine und Preisinformationen](#)

Seite 11 - [Exemplarischer Grundriss](#)

Seite 12 - [Ausstattung](#)

Seite 14 - [Kontakt](#)

Wohnen mit Service

Alleine, selbstbestimmend in einer Wohnung zu leben und stets Unterstützung und Hilfe beanspruchen zu können: Das ist Wohnen mit Service in einer barrierefreien Wohnung.

Senior*innen genießen dabei die Vorteile eines privaten, altersgerechten Wohnumfeldes, nützlichen Dienstleistungsangeboten und Gemeinschaftsaktivitäten. Sie fühlen sich dadurch sicher, rundum betreut und können ihre Eigenständigkeit dennoch ausleben.

Für den Fall der Pflegebedürftigkeit ist die Betreuung in der hauseigenen Pflegeabteilung möglich. Bei zukünftig 65 Pflegeplätzen handelt es sich um eine kleine persönliche Pflegeeinrichtung für all jene, die nicht mehr zur Führung eines eigenen Haushaltes in der Lage sind und dauerhaft Pflege rund um die Uhr benötigen. Sämtliche Pflegezimmer sind in sich abgeschlossen und verfügen über einen komfortablen, rollstuhlgerecht eingerichteten Sanitärbereich. In unmittelbarer Nachbarschaft ist die Tagespflegeeinrichtung, die ebenso vom Pflegestern betrieben wird.

Wohnen und Leben im Herzen von Grafing

ist die Philosophie unseres Seniorenhauses in Grafing bei München. Unser Ziel ist es, Ihre Selbstständigkeit zu erhalten und Sie hierbei individuell zu unterstützen. Die exponierte Lage im Stadtzentrum ermöglicht Einkäufe und Arztbesuche in unmittelbarer Nähe.

Aber auch innerhalb des Hauses ist uns Ihre Eigenständigkeit wichtig. Als Bewohner*in können Sie, durch unseren Festsaal, aktiv am kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Stadt teilhaben. Hier finden ganzjährig Konzerte und Feste statt. Zudem werden zahlreiche Kurse und Freizeitaktivitäten angeboten.

Die Bewohner*innen des Hauses haben viele Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn. Ob es um Hilfen bei Behördenangelegenheiten geht oder um den Mittagstisch mit Menüwahl, um Veranstaltungen, Ausflüge und Freizeitbeschäftigungen – die Angebote sind auf den individuellen Bedarf abgestimmt. Als Ansprechpartner steht ihnen die Leitung des Betreuten Wohnens zur Verfügung. Begegnung, Lebendigkeit und Abwechslung sind gewährleistet.

Wer jedoch lieber die Ruhe genießen möchte, findet bei uns ebenfalls seinen Platz. Gerade unser Garten lädt Sie jederzeit zum Verweilen ein.

Das Seniorenhaus Grafing

Mit dem Grafinger Seniorenhaus verbindet sich eine wohl einmalige Erfolgsgeschichte: Durch Zusammenarbeit des Förderwerks Senioren Wohn- und Pflegeheim Grafing b. München e.V und der tatkräftigen Unterstützung von Stadt und Bürgerschaft entstand am Hans– Eham-Platz, mitten in Grafing, das Seniorenhaus Grafing. Ermöglicht wurde dies auch durch die Bereitschaft der Stiftung Bürgerdarlehen zu gewähren und damit einen Beitrag zur Finanzierung der Immobilie zu leisten. Spenden aus der Bevölkerung, Erbschaften und die Finanzhilfe des Förderwerkes waren ein wichtiger Baustein.

Die Gründung der Stiftung im Jahr 1998 zwischen der Stadt Grafing und dem Förderwerk legte den Grundstein für die bestehende Organisationsform des Hauses. Im Januar 2002 nahm es seinen Betrieb auf; die ersten Bewohner*innen zogen bereits im Dezember 2001 ein.

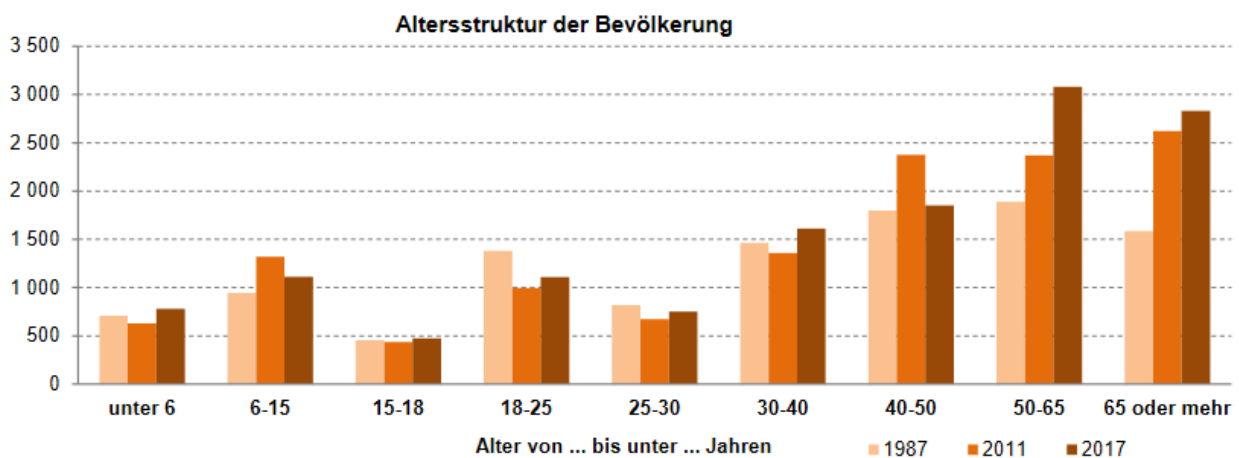
Konzipiert wurde die Einrichtung als „offenes Haus“ und vorwiegend für Grafinger Bürger*innen vorgesehen. 40 Pflegeplätze und 45 barrierefreie Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume wurden darin untergebracht. Es entstand ein Ort der Begegnung in ruhiger Lage und zentrumsnaher Lage. Der Hans-Eham-Platz ist unmittelbar an der Evangelischen Kirche und nur wenige Gehminuten von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken und dem Marktplatz entfernt. Das Grafinger Seniorenhaus bietet ein angenehmes Zuhause, zentral gelegen und unter kompetenter Führung mit freundlichen Mitarbeiter*innen.

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing verwaltet die Wohnungen und ist für das Wohnen mit Service zuständig. Die bestehende Pflegeabteilung wird durch die Pflegestern Seniorenservice gGmbH mit dem Sitz in Poing betrieben. Eigentümerin der Bestandsimmobilie ist eine Wohnungseigentümergeinschaft.



Hintergründe und Projektbeschreibung Neubau

Für das Wohnen mit Service sowie für die Pflegeabteilung besteht seit der Eröffnung im Jahr 2001/2002 eine ungebremste Nachfrage an Wohnungen bzw. an Pflegeplätzen. Nach dem aktuellen Demografiebericht für Grafing und Umgebung ist ca. ein Drittel der Bevölkerung älter als 65 Jahre und ca. 800 Personen sind älter als 80 Jahre.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2018

Somit ist die Notwendigkeit für die Erweiterung des Seniorenhauses mit barrierefreien Wohnungen und der Pflegeabteilung als vorausschauende Planung gegeben. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird 2024 die Kapazität des Hauses auf 65 Pflegeplätze und 90 Wohnungen im Betreuten Wohnen erweitert. Der prämierte Garten mit seiner Teichlandschaft und Ruhebänken wird den Innenhof und somit das Herz der Anlage bilden.

Projektbeschreibung Neubau

Unmittelbar auf der angrenzenden Wiese wurde eine Teilfläche bebaut. Nach der Fertigstellung des Neubaus ist ein in sich geschlossener Gebäudetrakt entstanden. Die Gartenanlage im Innenhof wird deutlich erweitert.

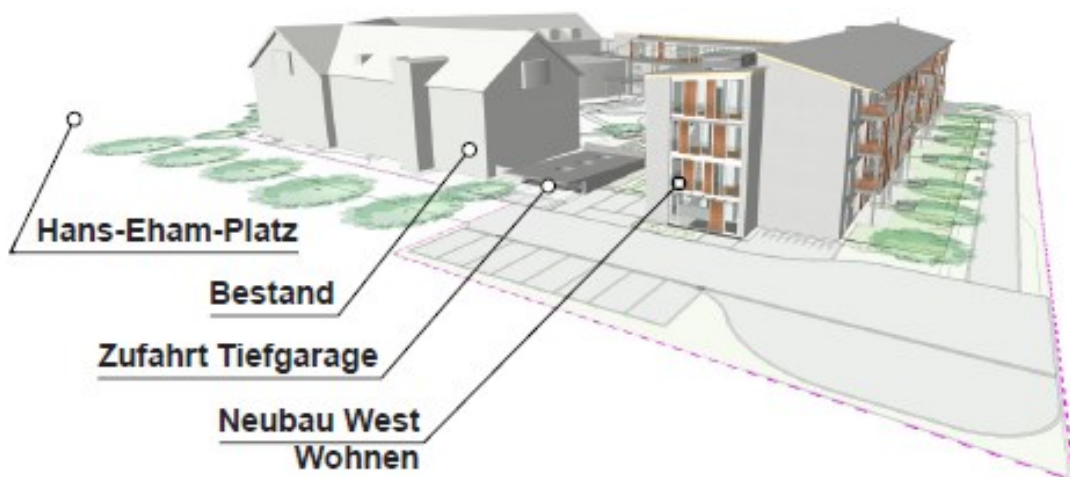
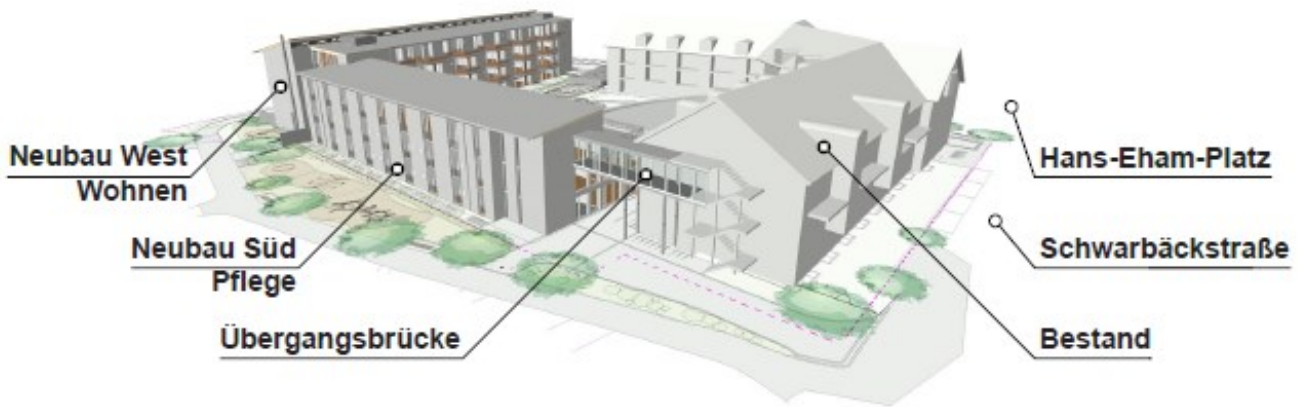


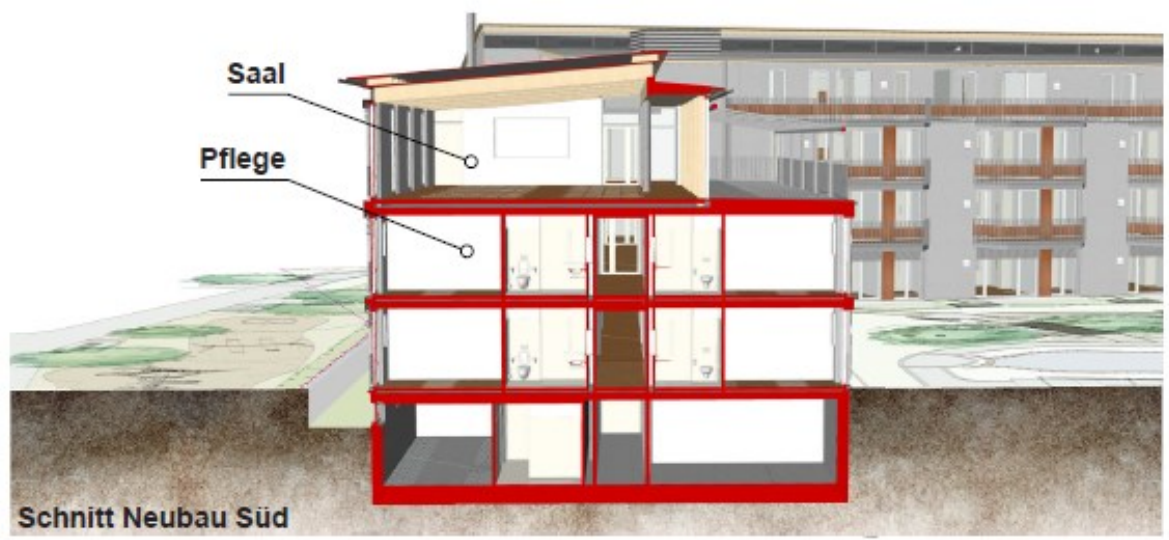
Der Neubau für 43 Einheiten mit barrierefreien Wohnungen entsteht auf der Westseite des noch unbebauten Grundstücks. Umschlossen wird die Anlage im Süden durch den Anbau der Pflegeabteilung. Die Wohnungseigentümer bilden eine neue Wohnungseigentümergeinschaft. Jeder Käufer erwirbt an der Wohnung Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Für das Grundstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag. Wie Sie aus den beigefügten Mustergrundrissen ersehen, sind die Wohnungen zweckmäßig teilmöbliert eingerichtet und auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten.

Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Stiftung Seniorenhaus Grafing. Die Stiftung wird als Generalmieter die Wohnungen, soweit Sie diese nicht selbst nutzen, für Sie vermieten und verwalten. Es besteht eine dauerhafte Belegung Ihrer Immobilie mit einer professionellen Verwaltung durch die Stiftung Seniorenhaus Grafing.

Über der Pflegeabteilung wird ein großzügiger Speise- und Aufenthaltsraum mit einer Dachterrasse errichtet. Hier treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner zur Einnahme des Mittagstisches und zu gemeinsamen Feierlichkeiten. Von der Terrasse aus bietet sich der Blick auf unsere Gartenanlage. Die Räumlichkeiten stehen auch für hauseigene Veranstaltungen und Aktivitäten zur Verfügung. Eine externe Vermietung des Saales für Feierlichkeiten wie Geburtstage oder Familienfeste (Kommunion, Firmung usw.) wäre zudem möglich.

Ansichten





Termine und Preisinformationen

Nach der derzeitigen Entwicklung der Baupreise und den Lieferschwierigkeiten bei Holz und anderen Baumaterialien ist eine verlässliche Aussage zu Terminen und Preisen nur eingeschränkt möglich. Die Festlegung der Verkaufspreise erfolgt durch den Stiftungsrat. Auf der Basis der Preise vom Herbst 2022 gibt es gestaffelte Preise pro Quadratmeter von ca. 8.000 €. Welche Preisanpassung aufgrund der Erhöhung der Baupreise erforderlich wird, kann derzeit nicht seriös beantwortet werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch den Bauträger.

Nach der aktuellen Planung war der Baubeginn im Frühjahr 2022 vorgesehen und die Fertigstellung ist bis Frühjahr 2024 geplant. Der Verkauf beginnt ab Frühjahr 2023.

Ausstattung und Grundrisse

Die Wohnungen sind teilmöbliert. Die Einrichtung (Zwischenwände, Schränke und Küche) sind im Verkaufspreis pro Quadratmeter enthalten. Wie die bisherigen Erfahrungen gezeigt haben, werden Kellerabteile wenig genutzt, daher hat jede Wohnung einen Abstellraum. Die eingebaute Möblierung schafft eine behagliche Atmosphäre. Durch Ergänzung eigener Ausstattung ist es möglich die Wohnung zu Ihrem zukünftigen Zuhause zu gestalten.

Die Wohnungen sind barrierefrei. An den Stirnseiten des Hauses befinden sich die Treppenhäuser mit je einer Liftanlage.

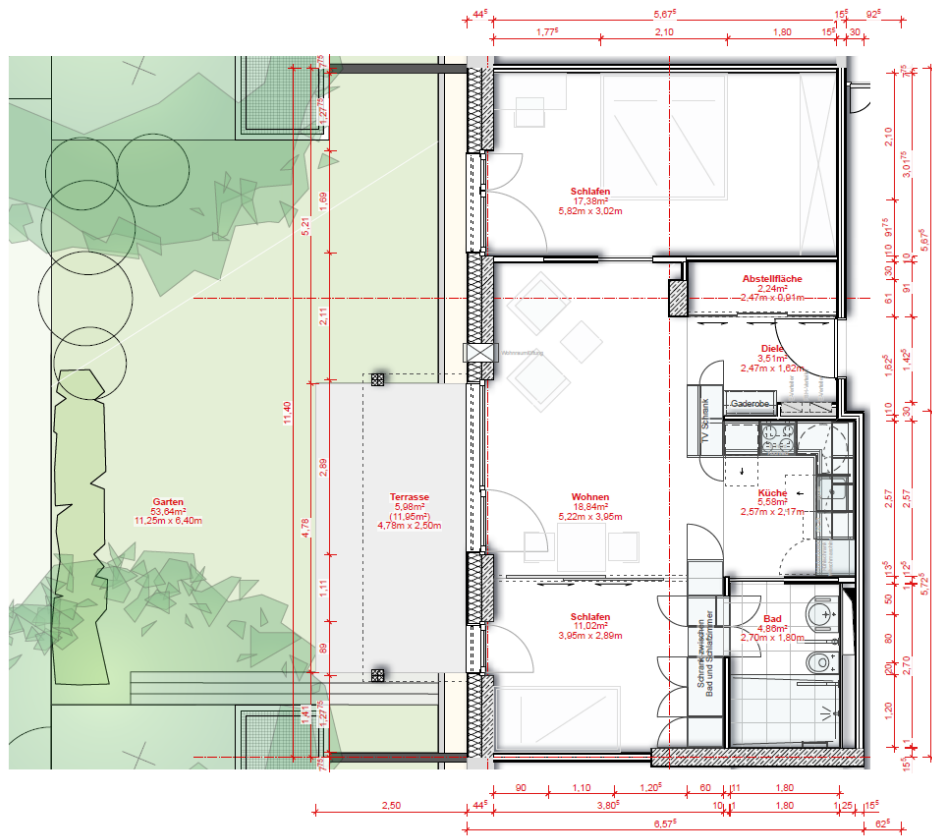
Erdgeschosswohnungen sind mit einer Terrasse, Etagenwohnungen mit einem großzügigen Balkon ausgestattet. Die Gartenflächen bei den Terrassen sind Gemeinschaftseigentum.

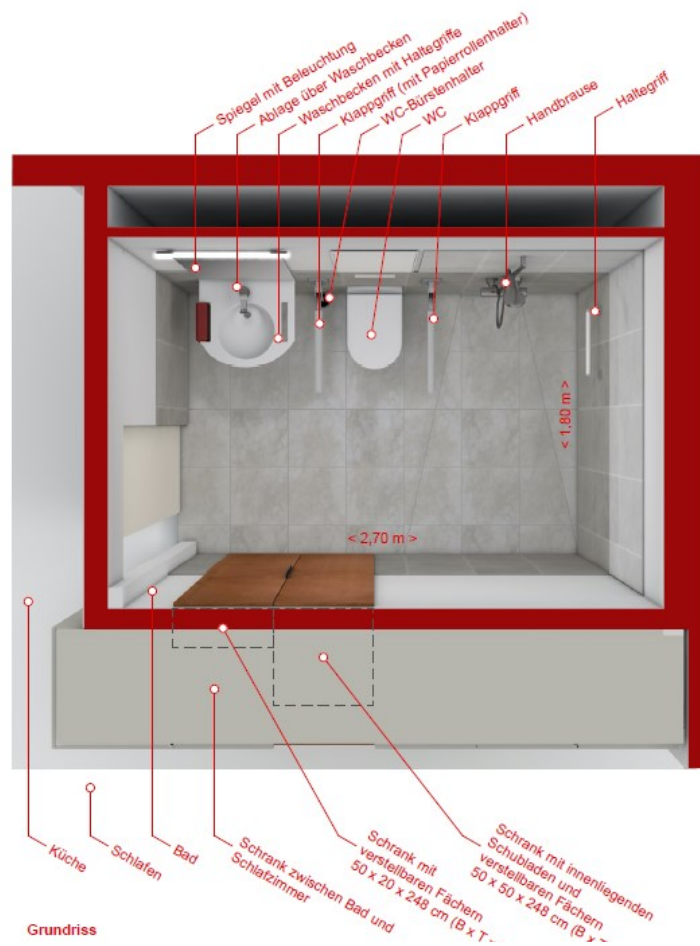
Eine ausführliche Baubeschreibung ist Gegenstand des Kaufvertrages. Weitere Informationen zur Ausstattung der Wohnungen wird im später erscheinenden Exposé genauer beschrieben.

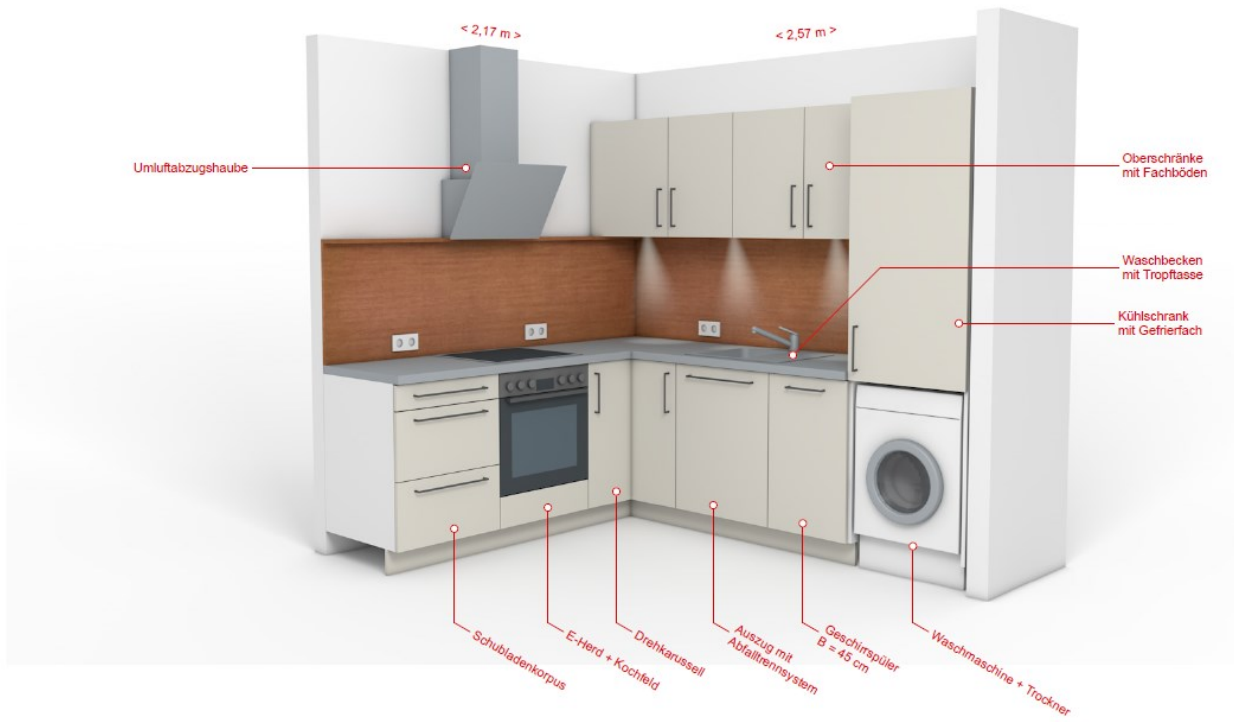
Den Effizienzhaus-Standard hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingeführt. Sie hat damit eine Orientierungshilfe für energiesparende Gebäude geschaffen. Je höher dieser Standard ist, umso weniger Energie verbraucht dein Haus. Das Haus entspricht dem Energiestandard 55.

Im Gebäude wird eine öffentliche Tiefgarage mit kostenloser Parkmöglichkeit (befristet) errichtet. Dauerhafte Stellplätze können im Bestandsgebäude angemietet werden.

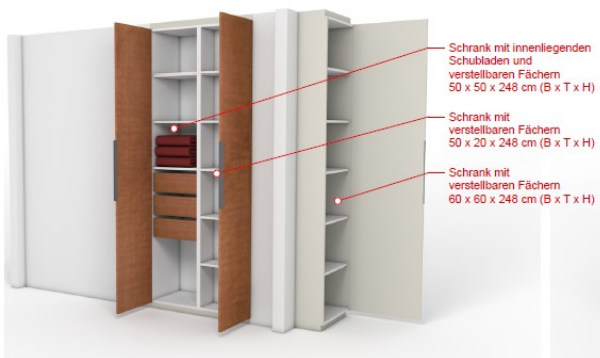
Westausrichtung einer Musterwohnung





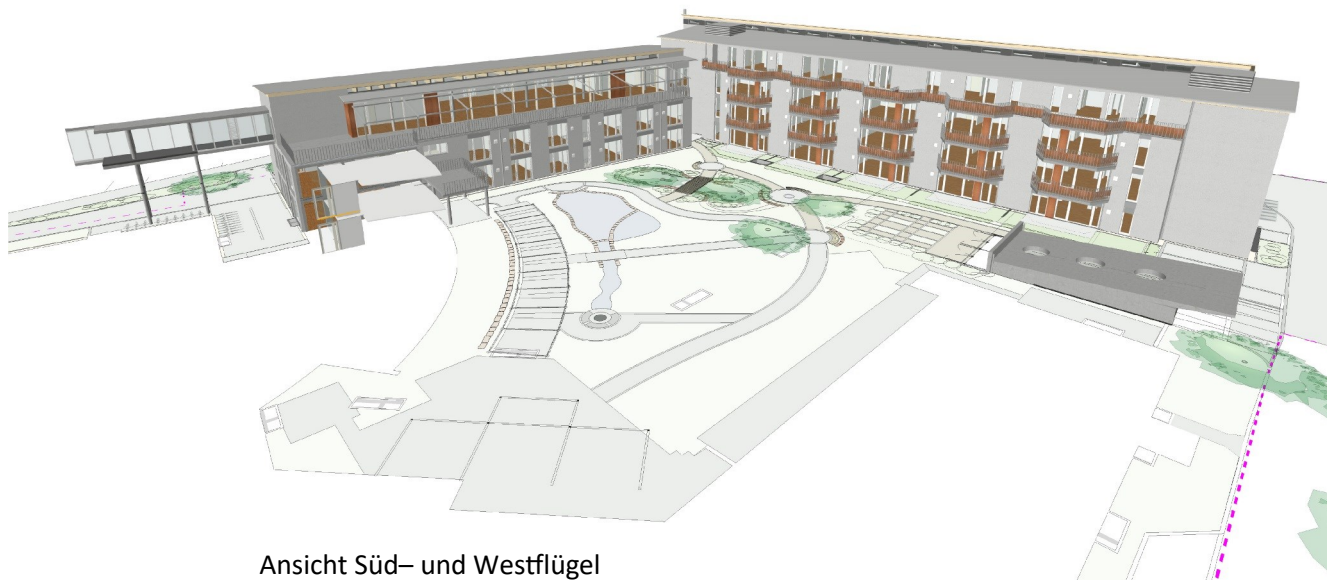


Badseite (offen)



Schlafzimmerseite (offen)





Ansicht Süd- und Westflügel

Kontakt:

Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH

Josef Koller - Geschäftsführer

Hans- Eham-Platz 2

85567 Grafing

08092 / 8620972

0151 / 19107019

gf@seniorenhausgrafing-baugmbh.de

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing Bau-GmbH in Grafing ist im Handelsregister unter der Nummer HRB 261044 beim Amtsgericht München eingetragen. Die Gründung erfolgte in 2020.

Erlaubnis als Bauträger tätig zu werden, ist nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO durch die IHK München mit Bescheid vom 30.03.2021 erteilt worden.