



### BESCHREIBUNG UND LAGE

Wie auch in anderen Regionen Deutschlands, entwickelt sich die Demografie im Landkreis Tuttlingen zu einer älter werdenden Gesellschaft. Bereits bis 2025 ist von einer Zunahme >500 pflegebedürftiger Personen auszugehen. Darüber hinaus haben sich die Bedürfnisse der Menschen, die Hilfe benötigen im Laufe der Zeit verändert. Diese möchten trotz Erkrankung und Pflegebedürftigkeit selbstbestimmt leben. Das Projekt „Pflegedorf auf dem Witthoh“ wurde von der Adventus GmbH entwickelt, um dem Pflegebedarf im Landkreis Tuttlingen Rechnung zu tragen und bedürftigen Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Das hierfür vorgesehene Grundstück liegt in der Gemeinde Immendingen auf dem rund 862 hohen Berg Witthoh. Dieser befindet sich im Süden Baden-Württembergs, zwischen Schwarzwald und dem Bodensee. Vom Witthoh aus hat man einen wunderschönen Blick auf die Alpen und den Bodensee.

Auf dem Grundstück sind vier Wohngebäude geplant, welche im EG und 1. OG jeweils Platz für eine Wohngemeinschaft für zwölf Personen bieten. Jeder der Bewohner verfügt über ein Einzelzimmer mit eigenem Bad. In den darüberliegenden Stockwerken können Kurzzeit- oder Tagespflegeplätze aber auch Wohnungen für Angehörige, Betreuer oder für Pflegebedürftige in Form von betreuten Wohnungen entstehen. Außerdem gibt es ein Gebäude, welches für Veranstaltungen, sportliche Aktivitäten oder Ärztliche Versorgung genutzt werden kann, sowie vier kleine Holzhäuschen im Innenhof der Anlage, die beispielsweise als Einkaufsfläche dienen. Auch ist auf dem Gelände ein Gastronomiegebäude mit großer Terrasse vorgesehen, welches sowohl für die Bewohner als auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Durch die im Aufbau berücksichtigte Campuslösung soll den Bewohnern so viel Selbstbestimmtheit wie möglich geboten werden.

Die attraktive Umgebung in der Nähe des Witthoh eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten und Erlebnisse. Auch die in dem Gelände mit eingebundenen Sinnes Aktivitäten sorgen für Abwechslung der Bewohner und Besucher. Außerdem gibt es in der Gemeinde Immendingen reizvolle Ausflugsziele. Daher ist es auch denkbar, "Pflegeurlaub" auf dem Witthoh anzubieten. Angehörige von pflegebedürftigen Menschen sollen die Gelegenheit erhalten, gemeinsam mit ihren Lieben Urlaub zu machen und gleichzeitig vor Ort Unterstützung zu erhalten.



## DATENBLATT

### GEOGRAFISCHE LAGE

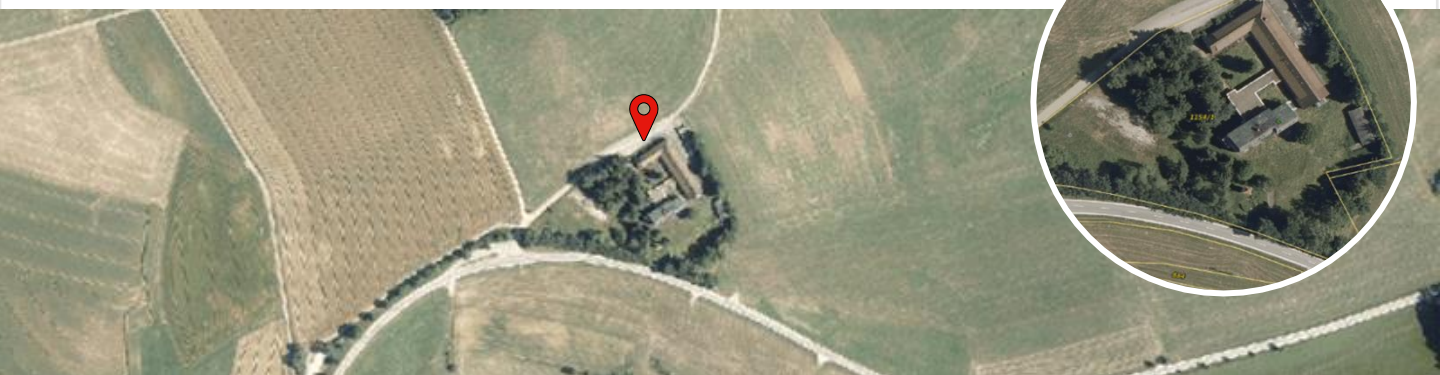
Tuttlingen	13 km	Stuttgart	139 km	Rottweil	45 km
Freiburg	90 km	Zürich	94 km	Konstanz	52 km
Straßburg	143 km	München	269 km	Frankfurt	324 km

### PROJEKTDATEN

Projekt	1085 - Pflegedorf auf dem Witthoh
Projektstandort	Witthoh, 78194 Immendingen
Eigentümer	AC GrundInvest GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Projektentwicklung	Adventus GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Vermarktung	Adventus GmbH: Schwarzwaldstraße 93, 78194 Immendingen 07462 / 5793 000 vertrieb@adventus-estate.de www.adventus-bau.eu / www.adventus-estate.de

### GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung	Immendingen
Flurstücknummer	1154/1
Grundbuch / Blattnummer	Hattingen (Immendingen) Blatt 105
Bisherige bauliche Nutzung	Diabetiker-Kinderheim / Flüchtlingsunterkunft
Baulast	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Baurecht	Bebauungsplan durch Vorhabensträger Adventus GmbH





## DATENBLATT

### FLÄCHEN / RAUMINHALTE

Nettogrundfläche (NGF)	11.097 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche (KF)	2.005 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	13.102 m <sup>2</sup>
Nettorauminhalt (NRI)	26.648 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt (BRI)	38.483 m <sup>3</sup>

### OBJEKTDATEN ALLGEMEIN

Grundstücksfläche	12.779 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	8.577 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche nach WoFl	7.435 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	36 - betreutes Wohnen
Anzahl Plätze Pflege-WG	96 - 8 Pflege WGs á 12 Bewohner
Anzahl Gaststätten	1
Übernachtungskapazität Pension	6 Zimmer zwischen 15 und 26 m <sup>2</sup>
Gebäude in Summe	12
Gebäudetypen	6
Geschosse	max. 4
Außenstellplätze	107







## DATENBLATT

### OBJEKTDATEN DETAIL

#### **Wohngebäude**

Anzahl Gebäude	4 – mit je 2 Pflegewohngemeinschaften für je 12 Bewohner
Unterkellert	Ja
Wohnfläche EG und 1.OG	4.266 m <sup>2</sup> - 8 Pflegewohngemeinschaften
Wohnfläche 2. OG und DG	3.169 m <sup>2</sup> - betreutes Wohnen
Geschosse	4

#### **Veranstaltungsgebäude**

Anzahl Gebäude	1
Unterkellert	Teilweise
Nutzfläche EG I	152 m <sup>2</sup> - Veranstaltungs-/ Sport- und Multifunktionsraum inkl. Toiletten im UG
Nutzfläche EG II	146 m <sup>2</sup> - Ladenfläche
Nutzfläche 1. OG gesamt	258 m <sup>2</sup> - Seminarräume
Geschosse	2

#### **Gastronomiegebäude mit Pension**

Anzahl Gebäude	1
Unterkellert	Ja
Nutzfläche Gastronomie UG/EG	365 m <sup>2</sup> - Gastronomie inkl. 100% Terrassenfläche und Toiletten im UG
Nutzfläche Pension 1. OG	168 m <sup>2</sup> - 6 Übernachtungszimmer

#### **Holzhäuschen**

Anzahl Gebäude	4
Nutzfläche gesamt	71 m <sup>2</sup>

#### **Schöpfe**

Anzahl Gebäude	2
Nutzfläche gesamt	65 m <sup>2</sup>





### LEISTUNGEN / GUTACHTEN / GEBÜHREN

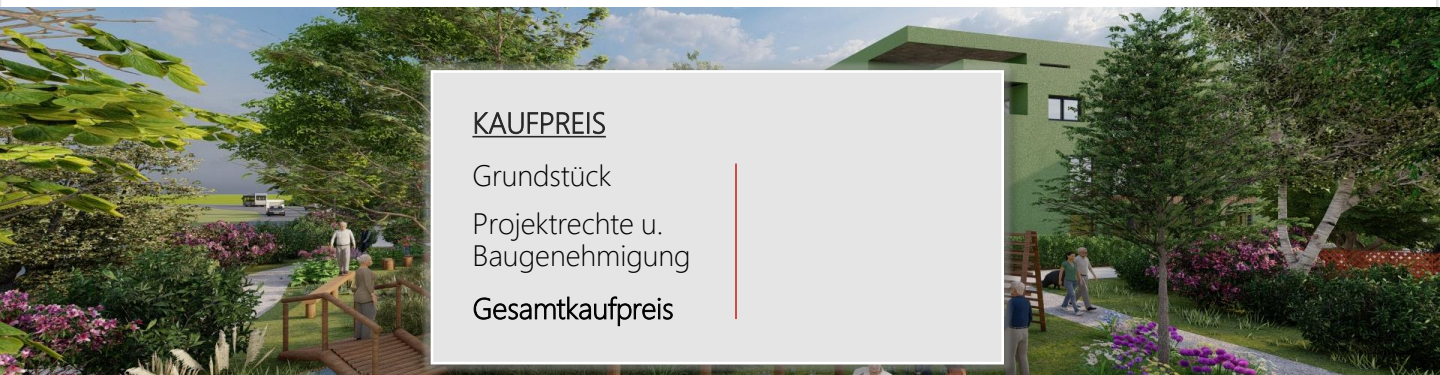
Grundstück	Beinhaltet
Projektentwicklung	Beinhaltet
Objektplanung (Architekt)	Beinhaltet – LPH 1-4 HOAI
Baugenehmigung	Beinhaltet
Bebauungsplan rechtskräftig	Beinhaltet
Entwässerungsplanung	Beinhaltet
Baugrundgutachten	Beinhaltet
Brandschutzgutachten	Beinhaltet
Schallschutzgutachten	Beinhaltet

### PROJEKTSTAND

Das Projekt „Pflegedorf auf dem Witthoh“ befindet sich aktuell in der Entwurfsplanung. Zwischen der Gemeinde Immendingen und der Adventus GmbH wird ein städtebaulicher Grundvertrag zur Entwicklung des Bauvorhabens unterzeichnet und in Folge gelebt. Die Firma Adventus GmbH übernimmt in enger Abstimmung mit der Gemeinde die Aufgabe des Vorhabensträgers zur Erstellung des Bebauungsplans. Das Verfahren wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 abgeschlossen sein. Mit dem Bau des Objekts kann demnach frühestens im 1. Quartal 2026 begonnen werden.

### KAUFPREIS

Grundstück	
Projektrechte u. Baugenehmigung	
<b>Gesamtkaufpreis</b>	





[www.adventus-bau.eu](http://www.adventus-bau.eu)

### WICHTIGE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Diese werden grundsätzlich nicht durch uns überprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf sind ausdrücklich vorbehalten.

Im Zuge der Genehmigungsplanung, können je nach Anforderung an die Nutzerkonzepte sowie Auflagen der Behörden zu Anpassung der Gesamtkonzeption führen.

Bitte beachten Sie, dass es bis zur Baugenehmigung der Projekte noch zu Änderungen der Flächenangaben kommen kann. Die Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt des Angebots vorliegenden Planungsstand.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Anlageempfehlung dar. Eine ausführliche Darstellung für einen Interessenten erfolgt bei Bedarf individuell durch die Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl.

Das vorliegende Dokument ist geistiges Eigentum der Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl und ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl gestattet.