



Wohnstift
am Klosterhof



Unsere Vision

Das Projekt Wohnstift am Klosterhof verwandelt ein denkmalgeschütztes Klostergebäude in Frauenalb in eine moderne Wohnform für Best Ager (62+).

Inmitten der Natur und eingebettet in ein historisches Ensemble entsteht ein Ort für selbstbestimmtes, sicheres und gemeinschaftliches Leben im Alter.

Die Verbindung aus kulturellem Erbe, nachhaltiger Architektur, gesundheitsbewusster Gastronomie und einem flexiblen Servicekonzept macht das Wohnstift zu einem Leuchtturmprojekt für betreutes Wohnen in der Region.

Das Architektur- und Nutzungskonzept ist abgeschlossen, die Baugenehmigung wird auf Grundlage der eingereichten Planungsunterlagen erteilt. Der Baubeginn ist für Januar 2026 vorgesehen. Gesucht werden ab September 2025 engagierte Investoren, die sich an der Realisierung beteiligen und von einem zukunftssicheren Marktsegment profitieren möchten.

Nachhaltig, regional, ursprünglich

Unsere Vision ist es, im Herzen von Frauenalb einen Ort zu schaffen, an dem ältere Menschen selbstbestimmt, sicher und in Würde leben können – getragen von Gemeinschaft, kultureller Tiefe und menschlicher Nähe.

Das Wohnstift am Klosterhof verwandelt ein jahrhundertealtes Kloster in einen Raum für neues Leben: nachhaltig, regional, ursprünglich. Wir interpretieren Gutes aus alten Zeiten neu – mit modernen, barrierearmen Wohnungen, nachhaltigen Baumaterialien und viel Liebe zum Detail.

Unser Anspruch: eine Umgebung, die Körper, Geist und Seele gleichermaßen stärkt. Die Ernährung spielt dabei eine zentrale Rolle – inspiriert von den Lehren Hildegard von Bingen verstehen wir sie als Schlüssel für ein langes, gesundes und aktives Leben. Eine hauseigene Frischküche, Selbstversorgung, regionale Partnerschaften und ein ökologischer Anspruch machen dieses Versprechen erlebbar.

Das Wohnstift ist ein Ort der Begegnung und Verbundenheit – ein Ort für Gemeinschaft, aber auch ein Raum für Autonomie und Individualität. Wir schaffen mehr als Wohnungen: Wir schaffen ein Zuhause, in dem Menschen älter werden dürfen – mit Sinn, Freude und Geborgenheit.



Ursprünglich

Gutes Wissen aus alten Zeiten modern interpretiert

Das Wohnstift am Klosterhof verbindet altes Heilwissen mit modernen Erkenntnissen aus Gesundheits- und Ernährungswissenschaft. Unser Ziel ist es, das Beste aus beiden Welten zu vereinen – für ein langes, gesundes und erfülltes Leben im Alter.

Ernährung als Medizin

Inspiziert von den Lehren der Hildegard von Bingen verstehen wir Ernährung nicht nur als Versorgung, sondern als heilsame Lebensgrundlage. Mit regionalen, naturbelassenen Lebensmitteln und schonender Zubereitung fördern wir Gesundheit, Verdauung, Immunsystem und seelisches Wohlbefinden. Moderne ernährungswissenschaftliche Erkenntnisse fließen ebenso ein, zum Beispiel in Form ausgewogener Makronährstoffe, gezielter Mikronährstoffversorgung, gesunder Fette, darmfreundlicher Rezepte und altersgerechter Portionsgrößen.

Bewegung & Aktivität

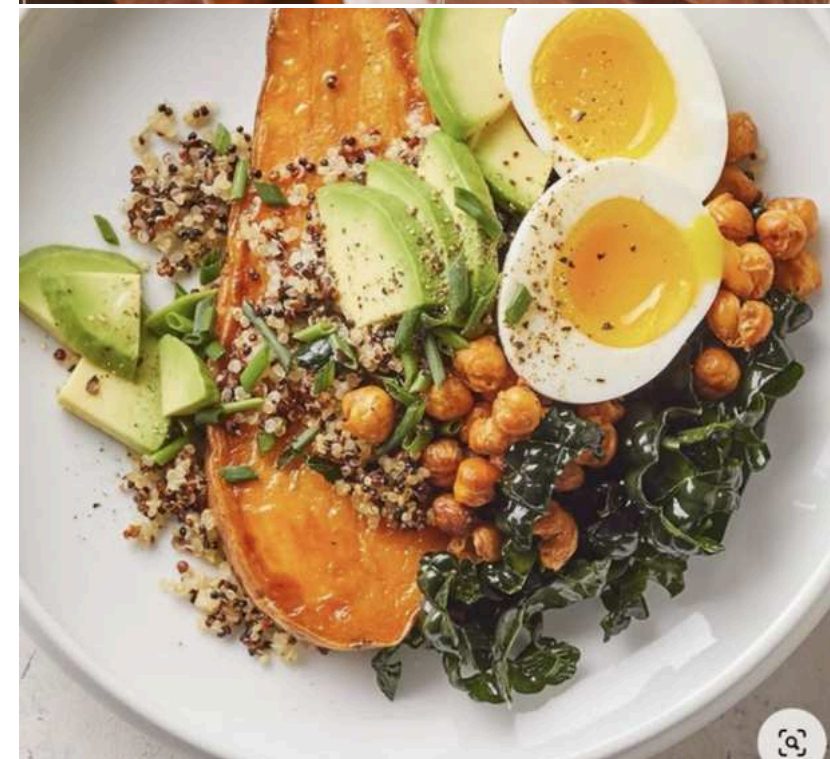
Bewegung ist ein Schlüssel zur Selbstständigkeit im Alter. Wir fördern körperliche Aktivität mit Angeboten wie Gymnastik, Spaziergängen, Gartenarbeit, Tanzen oder Bewegungsgruppen. Dabei geht es nicht um Leistung, sondern um Lebensfreude, Koordination, Mobilität und Gemeinschaft.

Seelische Balance & mentale Gesundheit

Ein gesundes Leben umfasst auch emotionale Stabilität. Deshalb schaffen wir Angebote und Räume für Austausch, Ruhe, Kontemplation und seelische Begleitung. Ob durch Seelsorgeangebote, Gesprächsgruppen, Andacht in der Klosterkapelle oder den stillen Rückzug ins Grüne – jeder Mensch soll hier auch innerlich ankommen dürfen. Aber auch ein umfangreiches Angebot an kreativen und kulturellen Aktivitäten fördern Lebensfreude und die mentale Gesundheit.

Ganzheitlicher Ansatz

Wir glauben: Gesundheit entsteht aus dem Zusammenspiel von Körper, Geist und Seele. Dieser ursprüngliche Gedanke ist aktueller denn je – und bildet die Grundlage unseres täglichen Handelns im Wohnstift am Klosterhof.



Nachhaltig

Nachhaltigkeit ist für uns kein Trend, sondern eine Haltung. Das Wohnstift am Klosterhof steht für eine konsequent ökologische, soziale und regionale Ausrichtung – in Bauweise, Betrieb und Ernährung.

Bau & Energie

- Natürliche Baustoffe wie Lehm, Holz, Kalk und Naturdämmstoffe sorgen für ein gesundes Raumklima, minimieren Emissionen und fördern das Wohlbefinden.
- Die Sanierung erfolgt denkmalgerecht und ressourcenschonend, mit Fokus auf Werterhalt statt Abriss.
- Ein eigenes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung versorgt das gesamte Ensemble effizient und klimafreundlich mit Wärme – gespeist aus regionaler Forstwirtschaft.

Regionale Kreisläufe & Versorgung

- In Küche und Einkauf setzen wir auf kurze Wege und direkte Beziehungen: über 60 Prozent unserer Lebensmittel stammen aus der Region, viele Erzeuger kennen wir persönlich.
- Frischkäse, Brot, Marmelade, Säfte und Brühen und viele Mehr werden selbst hergestellt, um Qualität, Nährwert und Nachhaltigkeit zu garantieren. Umfangreiche Verwertungs- und Verarbeitungskonzepte sorgen für einen geringen Müllverbrauch.
- Überschüsse werden verwertet oder weitergegeben – Lebensmittelverschwendung hat bei uns keinen Platz.



Frauenalb

Historie und Charakter

Das Klostergebäude in Frauenalb blickt auf eine jahrhundertealte Geschichte zurück. Es wurde zuletzt als Pflegeheim genutzt und steht seit rund fünf Jahren leer. Die besondere Atmosphäre, die architektonische Substanz und die ruhige Lage im Albtal machen den Ort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für ältere Menschen, die Ruhe, Sicherheit und kulturellen Wert schätzen.

Standort Frauenalb

Frauenalb ist ein historischer Ortsteil der Gemeinde Marxzell im Landkreis Karlsruhe, eingebettet in die idyllische Landschaft des Albtals zwischen Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die Lage vereint auf einzigartige Weise Ruhe, Natur, Geschichte und eine gute Erreichbarkeit – und ist damit prädestiniert für ein Wohnstift für Best Ager.

Natur & Umgebung

Das Kloster Frauenalb liegt inmitten des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Umgeben von Wäldern, Wiesen, sanften Hügeln und dem rauschenden Flüsschen Alb bietet die Region eine hohe Lebensqualität, frische Luft und ideale Bedingungen für Bewegung, Erholung und seelische Ausgeglichenheit. Spaziergänge im Klostergarten, kleine Wanderungen oder ruhige Nachmittage auf der Terrasse – all das ist hier selbstverständlich.

Kulturelles Erbe & Atmosphäre

Die barocke Klosterruine Frauenalb, unmittelbar neben dem Wohnstift gelegen, prägt das Bild des Ortes und vermittelt eine besondere Atmosphäre von Geschichte und Spiritualität. Die Klosteranlage ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern auch ein beliebter Ort für Veranstaltungen, Konzerte und kulturelle Begegnungen – ein Ort der Inspiration und Kontemplation gleichermaßen.

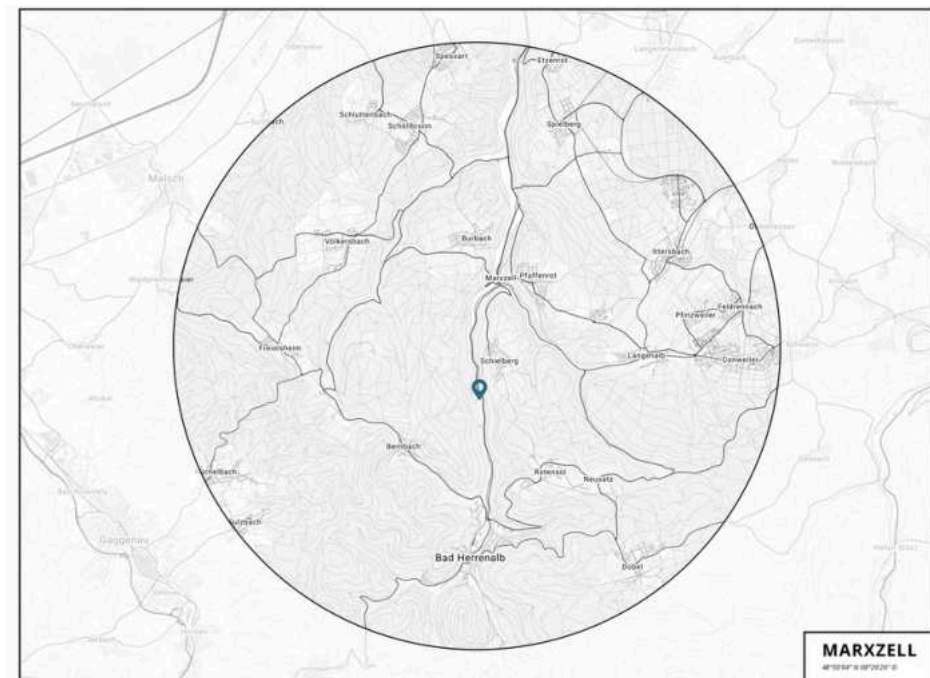
Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage ist Frauenalb gut erreichbar:

- Mit der Albtalbahn S1 ist man in 15 Minuten direkt in der Ettlinger Innenstadt
- Die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar
- In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und kulturelle Einrichtungen
- (z. B. in Ettlingen oder Bad Herrenalb)

Regionalität & Lebensqualität

Die Region ist geprägt von nachhaltiger Landwirtschaft, kleinen Handwerksbetrieben, regionaler Gastronomie und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Genau diese Verbindung von Regionalität und Lebensqualität bildet auch das Fundament des Wohnstift am Klosterhof. Wer hier wohnt, wohnt mit Weitblick – in jeder Hinsicht.



Vier Grundsäule für ein gemeinsames Miteinander

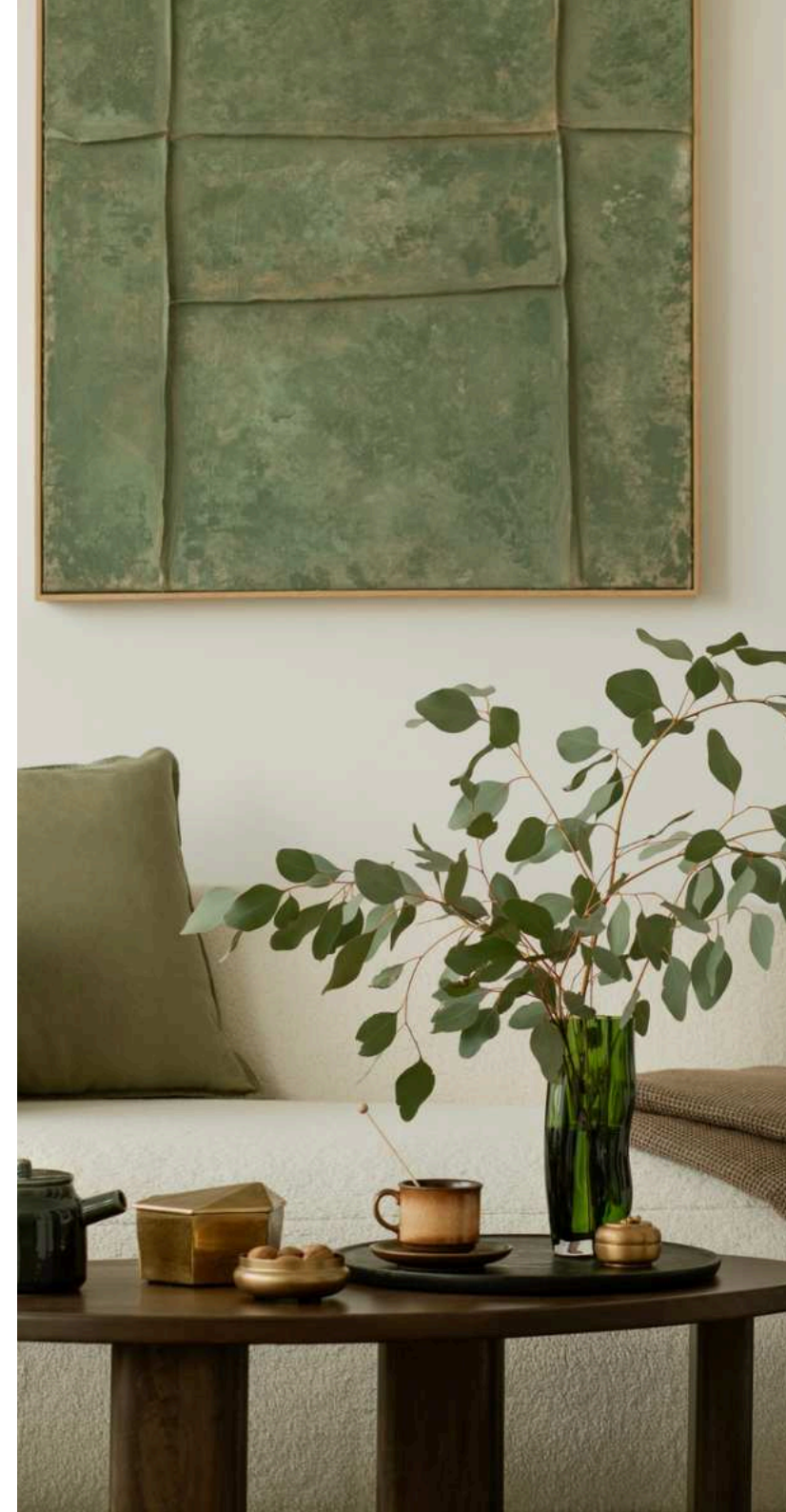
Das gesamte Wohnstift mit all seinen Besonderheiten fußt auf vier Kernbereiche, welche das Leben vor Ort so angenehm wie möglich gestalten sollen.

Wohnen und Leben

Betreuung und Service

Kulinarisches

Körper, Geist und Seele











Wohnen & Leben

Objektbeschreibung

Wohneinheiten

- 30 barrierearme Wohnungen (1 bis 3 Zimmer)
- Wohnflächen: ca. 40 m² bis 85 m²
- Jede Wohnung mit Bad, moderner Küchenzeile, großzügigem Wohnbereich, teils sogar mit Wintergarten oder als Maissonett

Ausstattung

- Hochwertige Materialien mit historischem Flair
- Echtholzparkett, Feinsteinzeug
- Videosprechanlage, Aufzug, Notrufsystem
- Hochwertige Einbauküche (Pocketküche)
- Einbauschränke

Aufteilung je Einheit (Beispiel 47 m²)

- 2 Zimmer (Wohn-Essbereich mit Küchenzeile, Schlafzimmer)
- 1 barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche
- 1 Abstellraum
- Flur mit Garderobennische
- Einbauschränke
- Optional: Wintergarten

Gebäude & Energie

- Denkmalgeschütztes Klostergebäude (Kulturdenkmal BW)
- Vollsanierung 2025/2026 nach modernen Standards
- Nahwärmeversorgung über Hackschnitzelheizung
- KfW-Effizienzstandard Denkmal
- Energetisch aufgewertet mit dezentralem Lüftungssystem, neuem Dachgeschoss,

Öffentliche Bereiche

Gemeinschaftsflächen (für alle Bewohner inklusive)

- Großzügige Lobby mit Rezeption
- Unverpackladen „Emma“
- Lounge/Kaminzimmer (Multifunktionsraum für Veranstaltungen und kreative Angebote)
- Musikraum mit Klavier und kleinem Konzertbereich im Dialogicum
- Meditationsraum und Kapelle
- Umfangreiche Bibliothek als Teil der Lounge
- Großer Speisesaal mit Bar für Veranstaltungen
- Kloster-Café mit kleinem Klosterladen auch für Besucher öffentlich zugänglich
- Gesundheitszentrum mit Sauna, Gymnastik- und Yogaräume, sowie Therapieraum
- Modelleisenbahnwerkstatt (HO Modelleisenbahn)
- Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten, Ruheplätzen und Naturpfad
- Waschsalon mit Gemeinschaftswaschmaschinen und Trocknern
- Pflegebäder in jedem Stockwerk

Besonderheiten

- Unverpackladen „Emma“ zur freien Nutzung für die Bewohner
- Carsharing-Fuhrpark, E-Bikes, Fahrservice
- Vollverpflegung mit wählbaren Modulen (Frühstück, 3-Gang-Mittag, Abendessen)
- Gelebte Hausgemeinschaft mit Freizeit- und Gesundheitsprogramm

Wohnbeispiel Apartment C.1.2

Raum	Fläche in qm
Wohnen/ Essen/ Kochen	25,07
Schlafen	14,56
Bad/ WC	4,5
Balkon	0,71
Abstellraum	2,1
Gesamt	46,94
Kaufpreis	397.000,00 €

Mietangebot	€
Kaltmiete	1.208,68 €
Infrastrukturpauschale	250,00 €
Nebenkosten	187,76 €
Stellplatzmiete	50,00 €
Gesamt	1.696,44 €
Bruttorendite auf Kaltmiete	ca. 3,65%
Rendite durch 9% AFA Denkmal. Bei einem Eingangssteuersatz von 40%	ca. 2,88%

Beschreibung Infrastrukturpauschale

Die monatliche Infrastrukturpauschale umfasst die Mitnutzung aller gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Sauna, Gesundheitszentrum, Bibliothek, Musikraum, Speisesaal, Café, Lobby, Pflegebäder, Gartenanlagen und Modelleisenbahnzimmer.

Ebenfalls enthalten sind der Zugang zum Unverpacktladen „Emma“, das Mobilitätsangebot (Carsharing, E-Bikes, Fahrräder) sowie die Teilnahme an Veranstaltungen und Gruppenangeboten. Reinigung, Wartung und Betrieb sind inbegriffen.

Beschreibung Nebenkosten

Die monatlichen Nebenkosten decken alle immobilienbezogenen Betriebskosten ab, darunter Heizung (Nahwärme), Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Hausmeisterservice, Hausreinigung, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom sowie Wartung der technischen Anlagen und Außenanlagenpflege. Alle Kosten werden gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf die Wohneinheiten umgelegt und jährlich abgerechnet.

Gesamtrendite für Apartment A.1.1 bei einem angenommenen Steuersatz von 40%

+

Sichere Auslastung (Warteliste) aufgrund Nutzungsart, Lage und Ausstattung inklusive der umfangreichen Infrastruktur

+

Geringe Instandhaltungspauschale durch vollständige denkmal-konforme Kernsanierung

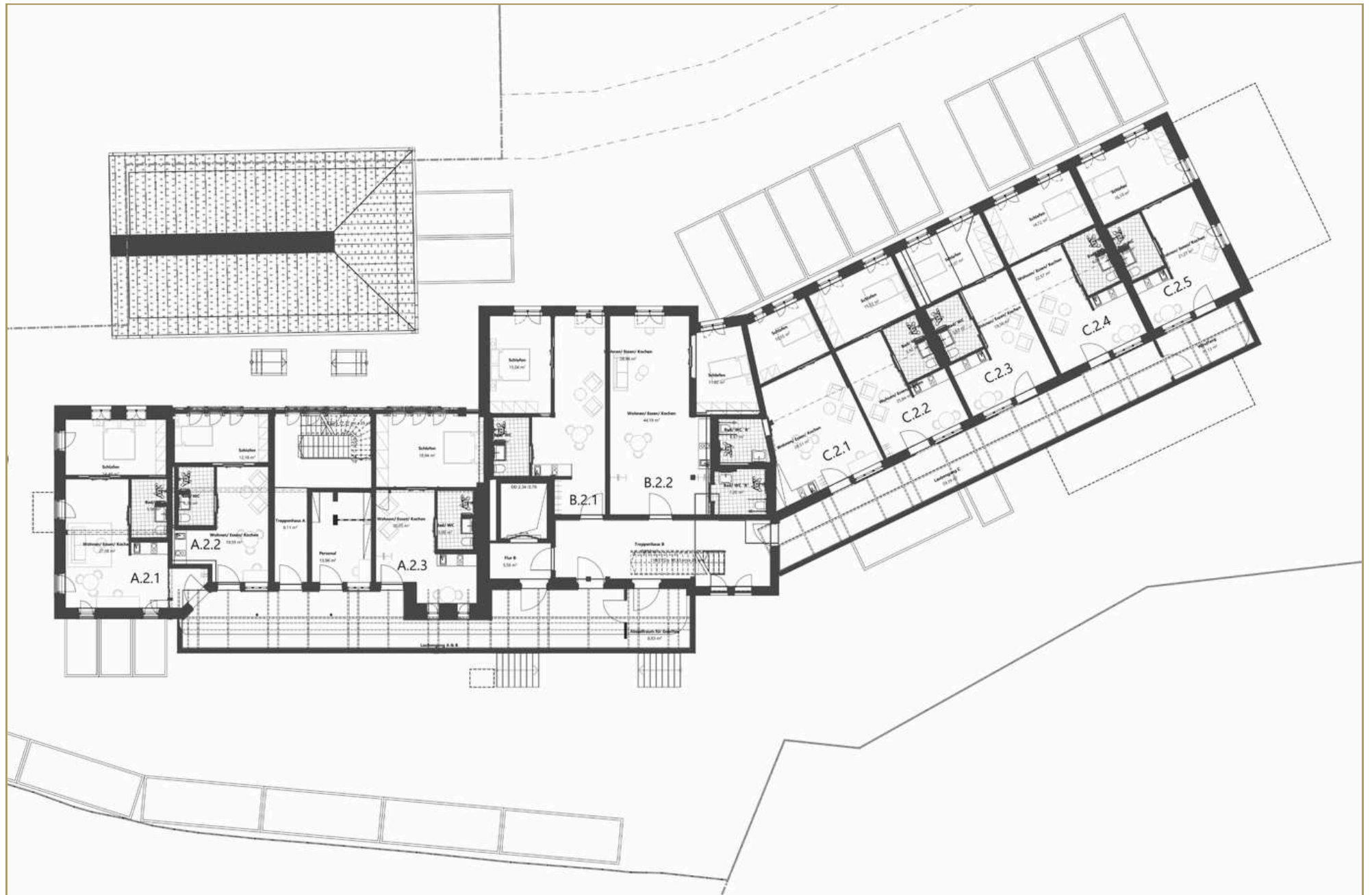
6,53%



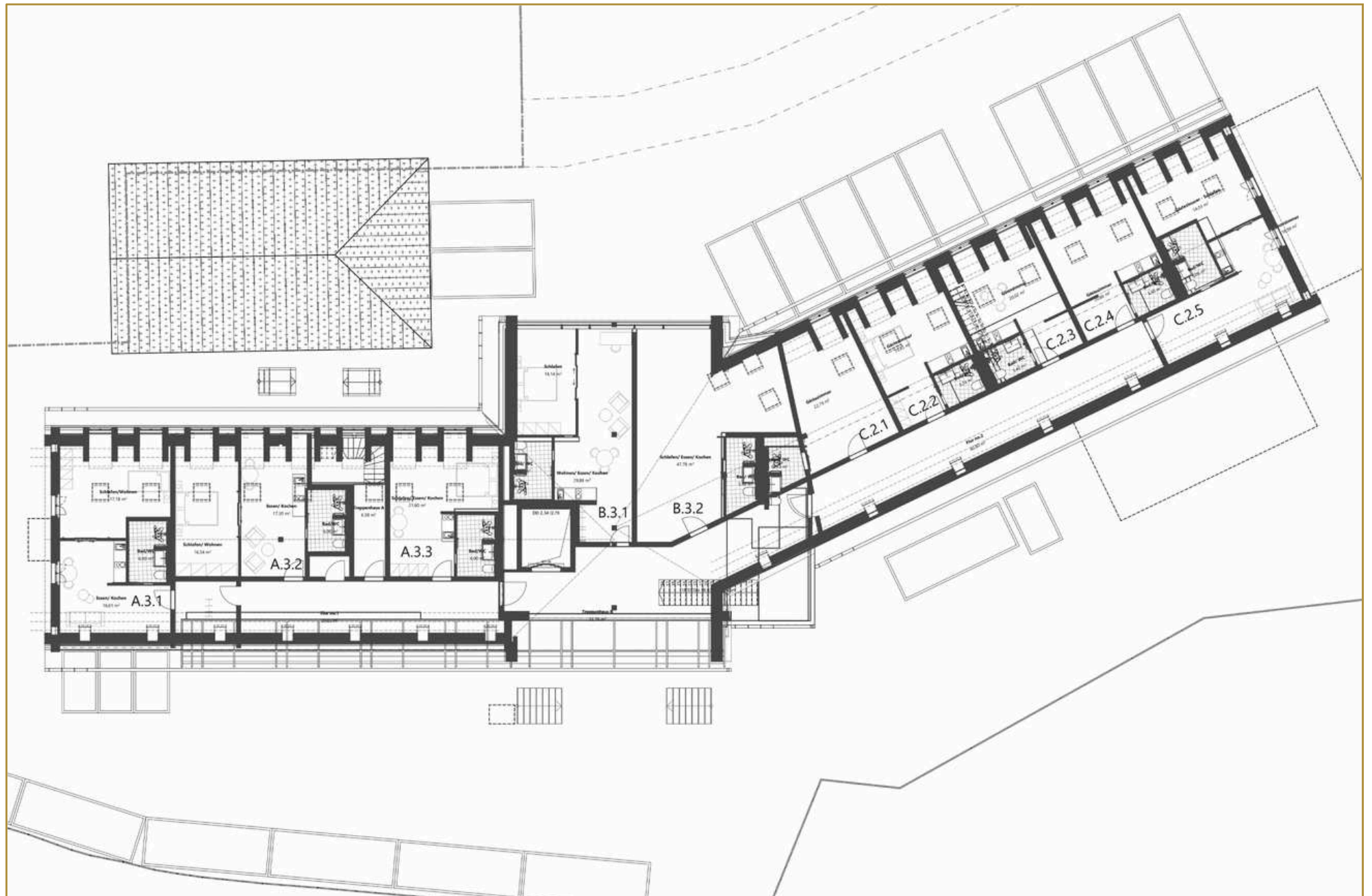
Übersicht Apartments 1. OG

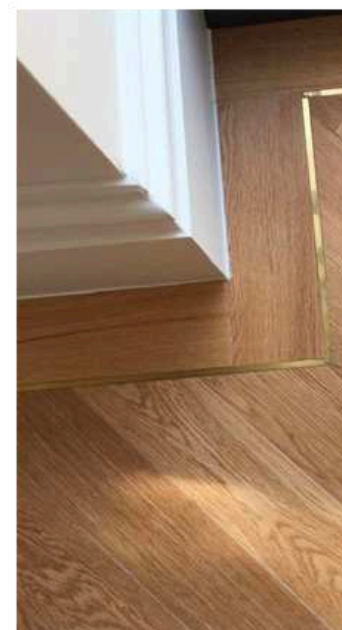
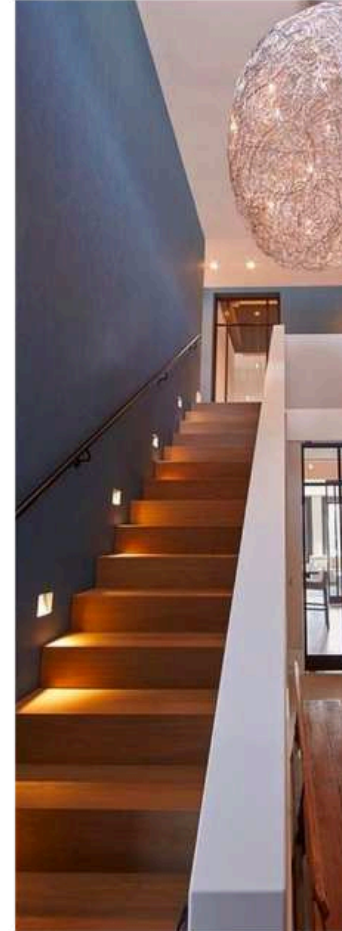
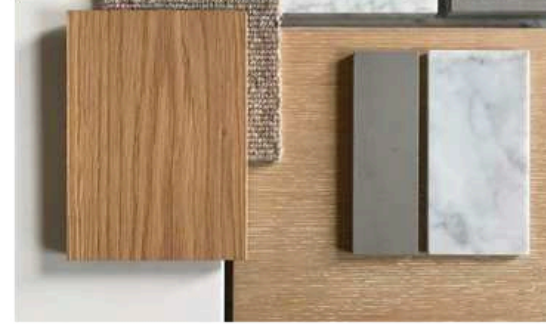
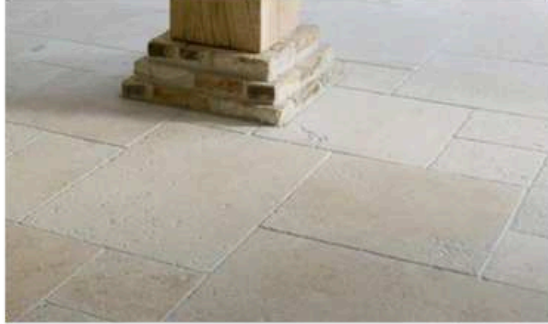


Übersicht Apartments 2. OG



Übersicht Apartments 3. DG







Betreuung & Service

Betreuung & Service

Serviceangebot

Das Servicekonzept ist modular aufgebaut. Folgende Leistungen sind wählbar:

- Reinigung und Wäscheservice (wöchentlich)
- 24h-Notrufsystem
- Begleitservice (Einkauf, Arzt, Freizeit)
- Anschluss an ambulanten Pflegedienst bei Bedarf
- Unterstützung bei privaten Verwaltungsaufgaben und behördlichen Themen
- Verfügbare Rezeption (8:00-21:00 Uhr)

Wahlleistungen

Folgende zusätzlichen Leistungen sind buchbar:

- Miete unserer E-Bikes oder E-Fahrzeuge
- Buchung zusätzlicher umfangreichere Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten
- Organisation privater Veranstaltungen und Bereitstellung eines entsprechenden Raumes
- Einrichtung und Nutzung FamilyCards
- Kooperation mit dem Lieferservice PicUp

Alltagsbegleitung, Pflegehelfer und Ambulante Pflege

Als festes Kernteam sind immer ausreichend Alltagsbegleiter und Pflegehelfer anwesend, Zusätzlich kooperieren wir mit regionalen Ambulanter Pflegediensten welche den Bewohner jederzeit zur Verfügung stehen. Selbstverständlich steht es frei, die eigenen Ambulanten Pflegedienste, weiterhin in Anspruch zu nehmen.





Kulinarisches

Verpflegung

Unsere Hausgemeinschaft wird voll gepflegt:

- Tägliche Frischverpflegung (Frühstück, Mittagstisch, Abendessen)
- Das Frühstück kann wahlweise als wöchentlich individuell gerichteter Frühstückskorb ausgeliefert oder im Speisesaal am Buffet in Anspruch genommen werden (wöchentlicher Frühstücks- sowie Obst- und Gemüsekorb nach Wahl)
- Unser Mittagessen (3-Gänge-Menü) ist saisonal ausgewogen und wird täglich frisch gekocht. Auf gesundheitliche Besonderheiten wird je Bewohner individuell eingegangen
- Abends gibt es zwei warme Speisen zur Auswahl
- Wöchentlich kleiner saisonal zusammengestellter Gemüse- und Obstkorb, teilweise aus unserem Selbstversorgergarten
- Wassertankstellen für gefiltertes und ionisiertes Wasser
- Unsere Bewohner haben jederzeit (chipregistriert) Zugang zur „Emma“ - unserem Unverpacktladen
- Wir backen täglich unser eigenes Brot- und Kuchensortiment im Kooperation mit einem regionalen Bäckereimeisterbetrieb



Kulinarium

Unser liebevoll und gemütlich eingerichteter Speisesaal mit Bar und unser angrenzendes Klostercafé mit Sonnenterrasse



Klosterbrauerei

Zu jedem guten Kloster gehört ein eigenes Bier. In unserer kleinen Brauerei machen wir das möglich



Klostermanufaktur

Wir verwerten alle Lebensmittel. Chutneys, Ölen, Kräutersalzen, Pasteten, Aufstriche und vieles mehr



Klosterbäckerei

Wir backen täglich frisch. Ob unterschiedlichste Brote, Süße Teilchen oder die leckersten hausgemachten Kuchen



Unverpacktladen „Emma“

Der kleine Unverpacktladen in dem man sich holen kann wenn mal privat etwas zum kochen fehlt







Körper, Geist & Seele

Körper, Geist & Seele

Gesundheit & Bewegung

Im hauseigenen Gesundheitszentrum stehen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene sportliche und therapeutische Angebote zur Verfügung:

- Regelmäßige Sport- und Bewegungskurse wie Yoga, Qi Gong, Gymnastik oder Rückentraining
- Sauna- und Entspannungsbereich zur Regeneration
- Therapie- und Massageangebote (optional zubuchbar)
- Friseur und Fußpflege direkt im Haus – für gepflegtes Wohlbefinden ohne Wege

Seelsorge & spirituelle Begleitung

Als historischer Klosterstandort verstehen wir Spiritualität als wertvolle Ressource.

Daher bieten wir:

- Seelsorgerische Begleitung, unabhängig von religiöser Zugehörigkeit
- Sterbe- und Trauerbegleitung in Übergangssituationen
- Möglichkeit zu Meditation, innerer Einkehr und Austausch

Ein Ort, der Gemeinschaft und Rückzug, Bewegung und Stille gleichermaßen erlaubt für ein Leben in Würde, Freude und innerer Balance.

Kultur, Kreativität & Gesundheit

Geistige Aktivität, Inspiration und Freude am Tun prägen den Alltag im Wohnstift.

Dazu gehören:

- Kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte und Vorträge
- Ausflüge und Erlebnistage in die Region
- Vielfältige Freizeitangebote:
 - Modellwerkstatt & Modelleisenbahn
 - Koch- und Backkurse
 - Chor, Kunst- und Töpferkurse
 - Handarbeitsgruppen, Klostergarten & Naturpädagogik

Diese Angebote fördern nicht nur Kreativität und geistige Beweglichkeit, sondern auch Austausch, Lachen, Lebensfreude und Zugehörigkeit.





Mobilitätskonzept

Mobil bleiben

BewohnerInnen des geplanten Wohnstifts Frauenalb steht eine breite Palette an dauerhaften Mobilitätsoptionen zur Verfügung.

Die zukünftigen BewohnerInnen des Wohnstifts am Klosterhof Frauenalb sollen ihre Mobilitätsoptionen frei wählen können. Ein eigener Pkw wird nicht mehr zur Grundvoraussetzung zur Sicherstellung der eigenen Mobilität.

Eine zusätzliche Verkehrsmittelverfügbarkeit steigert die Attraktivität des Objektes deutlich und ermöglicht einen fließenden Wechsel in allen Lebensphasen.

Das hybride Mobilitätskonzept setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:
Einige zukünftige BewohnerInnen werden Wert auf vollständige mobile Autarkie legen und sich schwer damit tun, ihr eigenes Fahrzeug bei Einzug abzugeben.

Für diese Gruppe stehen 13 Stellplätze zur Verfügung. Mit größter Wahrscheinlichkeit wird diese Anzahl nicht benötigt. Im langfristigen Verlauf werden BewohnerInnen Ihre Fahrzeuge altersbedingt abgeben und neue BewohnerInnen mit gleichem Wunsch nach Autarkie einziehen, was Balance entstehen lässt.

Die regionale Bahnverbindung „Albtalstrecke“ hat einen Halt in Frauenalb. Dieser ist fußläufig vom neuen Wohnstift in 3 Minuten zu erreichen. Die Wegeverbindung ist befestigt, also auch für Gehbinderte, z.B. mit einem Rollator, bewältigbar.
Bahnen fahren in guter Taktung. Regional Ziele sind kurzfristig erreichbar.



Mobil bleiben

Für die BewohnerInnen wird ein dauerhafter Fahrdienst eingerichtet. (7-9-Sitzer). Das Fahrzeug steht für Ausflugsfahrten zur Verfügung. Geschulte MitarbeiterInnen mit PBS (Personenbeförderungsschein) werden Kleingruppen zu Ausflugszielen bringen. Dieser Service wird kontinuierlich eingerichtet und wird fester Bestandteil des Betreuungskonzeptes.

Darüber hinaus können die BewohnerInnen individuell (auch als Einzelpersonen) auf den internen Fahrservice zurückgreifen. Dieser Service wird mit zusätzlichen Kosten verbunden sein.



Eigenes Fahrzeug

KfZ-Stellplätze für BewohnerInnen, MitarbeiterInnen und Gäste



Car-Sharing / Bike-Sharing

Wir stellen Mietfahrzeuge und Fahrräder zum verleihen zur Verfügung



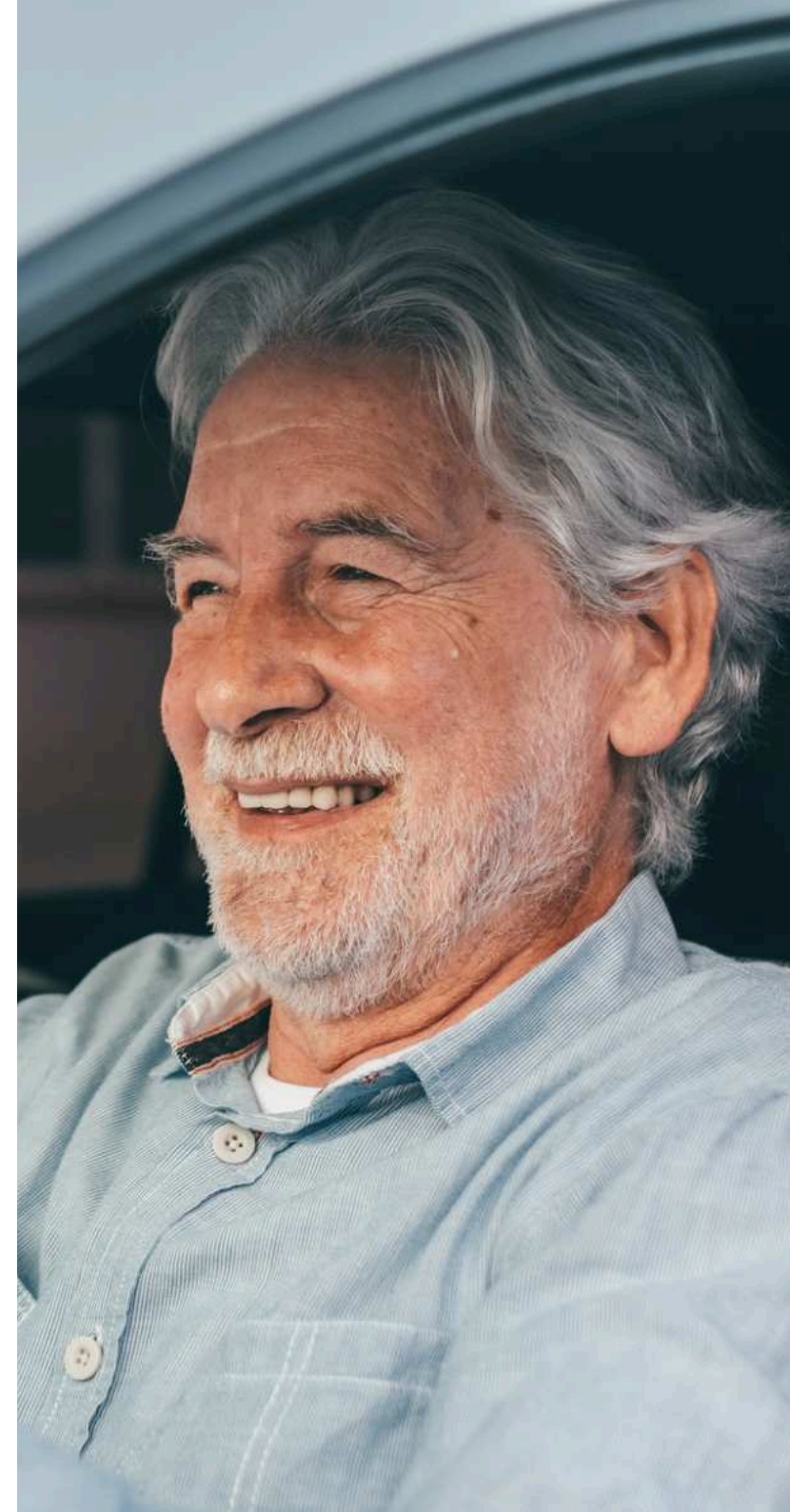
Öffentlicher Nahverkehr

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Fußweg 3-5 Minuten



Individuelle Fahrdienste

Wir bieten regelmäßige Gruppenfahrten und einzelnen individuelle Fahrservices für die Bewohner an



Hildegard von Bingen

„Wie die Sonne das Licht des Tages ist, so ist auch die Seele das Licht des wachenden Körpers.“

Ansprechpartner

Purist. Architekturbüro

Martin Daum

martin.daum@purist-architektur.de

Tel: 0151-25330078

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Inhalte, Ideen, Konzepte und Entwürfe sind geistiges Eigentum von Martin Daum und rechtlich geschützt. Die Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe, ganz oder teilweise, ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.