



# Barrierefreies Wohnen

und Leben an der Pöhl-Talsperre



14 Barrierefreie Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse,  
gemeinsamen Aufenthaltsräumen und Gastronomie

---

## Projektierung Helmsgrün

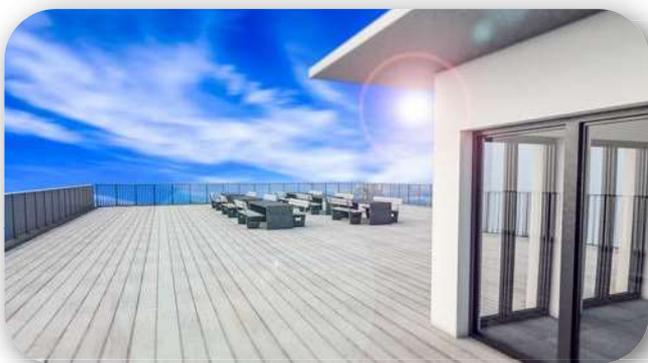
14 Barrierefreie Wohnungen  
mit Aufenthaltsraum, Dachterrasse und Gastronomie  
erstellt Januar 2018 im Auftrag der Pöhlblick UG



**Immobilien  
Gesellschaft Pöhlblick UG**

Beroder Straße 6 - 56414 Steinefrenz  
Telefon: 06554 - 93200

# Kurzbeschreibung



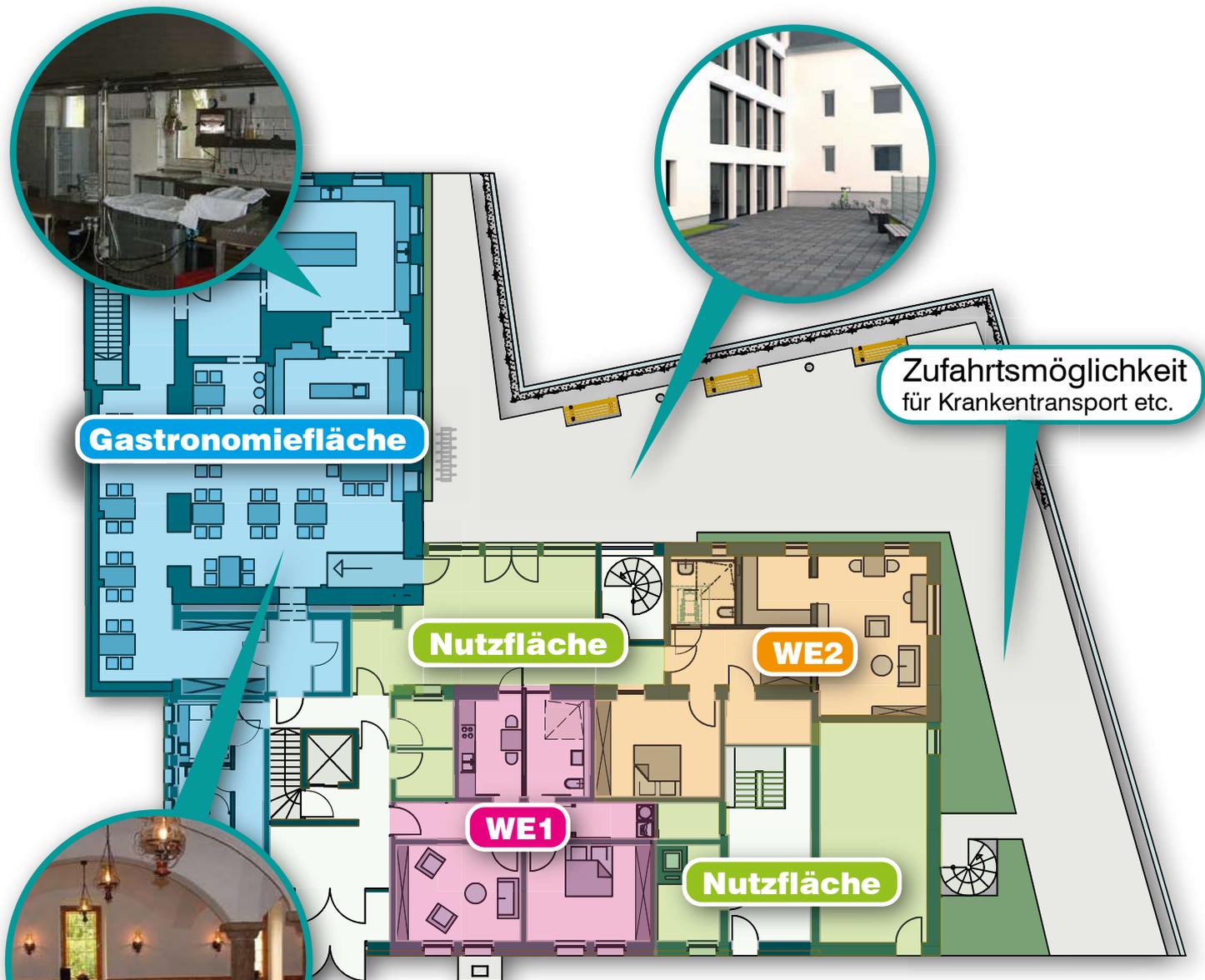
Umbau und Erweiterung eines ehemaligen Tagungszentrums mit Gastronomie in Helmsgrün zu einem Mehrgenerationenhaus mit 14 barrierefreien Wohneinheiten, einem großzügigen Gemeinschaftsraum auf jeder Geschossebene, einer großen Dachterrasse mit weitem Blick über die Umgebung. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Talsperre Pöhl. Die Umgebung bietet viele Naherholungsmöglichkeiten. Um- und Ausbau erfolgte bis 1988 in massiver Bauweise. Wegen der massiven Bauweise mit Hochlochziegel, kein Plattenbau verfügt das Gebäude über eine gute Substanz. Die Grundstücksgröße von 5.500 qm mit den Nachbargrundstücken erlaubt eine großzügige Erweiterung bei Bedarf. Die noch in 2005 betriebene Großgaststätte mit 2 Veranstaltungsräumen im Obergeschoss soll nach dem derzeitigen Planungsstand der Gemeinschaft dienen. Inwieweit die Räumlichkeiten für Familien- und Vereinsfeste reaktiviert werden, bleibt einem zukünftigen Betreiber vorbehalten. Ein üblicher Restaurantbetrieb oder wie in 2005 ein Diskothekbetrieb wird nicht erwogen, weil dies nicht zum Bewohnerumfeld in einem Mehrgenerationenhaus passen würde.

# Lage und Umgebung

Vor dem Objekt befindet sich eine Zufahrt zur über 420 Hektar großen Pöhlalsperre. Im Radius von 8 Km um das Objekt halten sich in der Hochsaison bis zu 10.000 Touristen auf. Unter anderem auf der Schlosshalbinsel oder entlang der Küstenlinie in den vielen vorhandenen Ferienhäusern oder auf den Stellplätzen. Zahlreiche PKW- Parkplätze befinden sich regelmäßig direkt in Wassernähe. An der Talsperre gibt es eine Segel- und Surfschule. Es werden fast alle Wassersportarten, wie Segeln, Rudern, Kanusport, Drachenboote angeboten. Auch Angeln ist gegen eine geringe Gebühr möglich. Im Sommer werden Ausflüge von Fahrgastschiffen angeboten. Das Umfeld der Talsperre bietet sich an für Radfahren, Wandern, Reiten und im Winter für Schlittenfahrten. Auch ein Klettergarten wird angeboten. Direkt oberhalb der Liegenschaft befindet sich eine große Reithalle.

Fitnessgeräte  
Volleyball  
Sauna  
Tischtennis  
Reiten (ca. 30 Pferde)

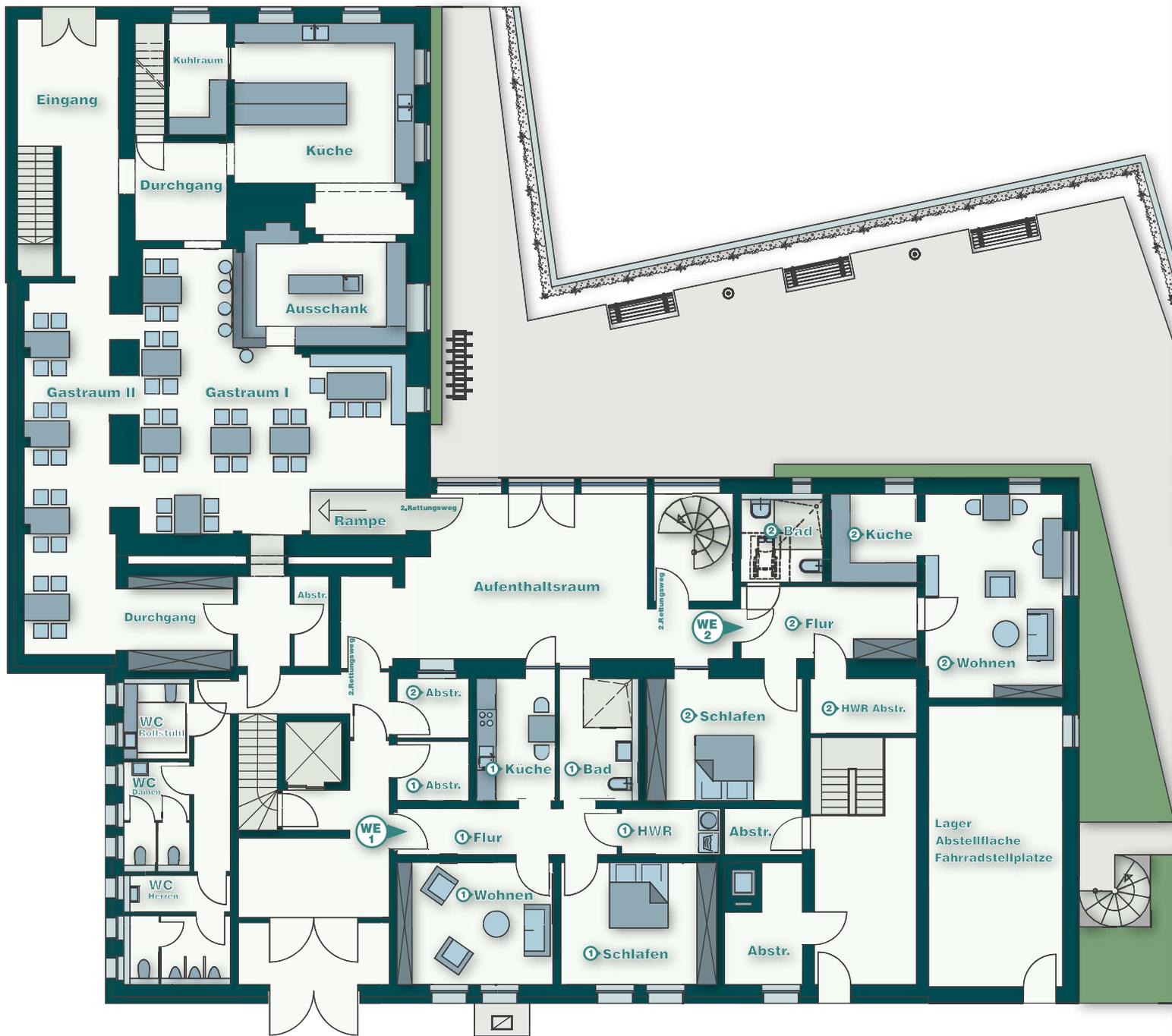




## Übersichtsplan Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich unverändert eine komplett eingerichtete früher gewerberechtlich genehmigte Gaststätte mit Kühlraum, Theke und 285 Gastplätzen inklusiv Biergarten (100 Plätze) und einer gesamten Nutzfläche von ca. 530,00 qm. Eine komplett eingerichtete Küche, die in 2005 auf Gasbetrieb umgebaut wurde. Ob die Räumlichkeiten für die Gemeinschaft oder z.B. für geschlossene Veranstaltungen genutzt werden, muss der Betreiber in eigener Verantwortung entscheiden.

Das Objekt kann über den Eingang an der Dorfstraße, als auch über den Haupteingang des Wohngebäudes betreten werden. Zusätzlich kann das Gebäude nach der Planung rückseitig vom Frohnweg aus mit Personenwagen aber auch mit Krankenwagen angefahren werden. Dort befinden sich auch die schon 1988 vorhandenen 30 Parkplätze, die in Verbindung mit der hinführenden Betonstraße und den Zugängen zum Haus neu gestaltet werden sollen.



## Erdgeschoss

### Wohnflächen

WE1		
Bezeichnung		
Flur	9,50	m <sup>2</sup>
Wohnen	17,95	m <sup>2</sup>
Schlafen	17,95	m <sup>2</sup>
HWR/Abstr.	4,28	m <sup>2</sup>
Bad	9,14	m <sup>2</sup>
Küche	9,06	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>67,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

WE2		
Bezeichnung		
Flur	11,99	m <sup>2</sup>
Wohnen	26,33	m <sup>2</sup>
Küche	7,65	m <sup>2</sup>
HWR/Abstr.	5,53	m <sup>2</sup>
Bad	6,77	m <sup>2</sup>
Schlafen	17,95	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,22</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 144,10 m<sup>2</sup>**

### Nutzflächen

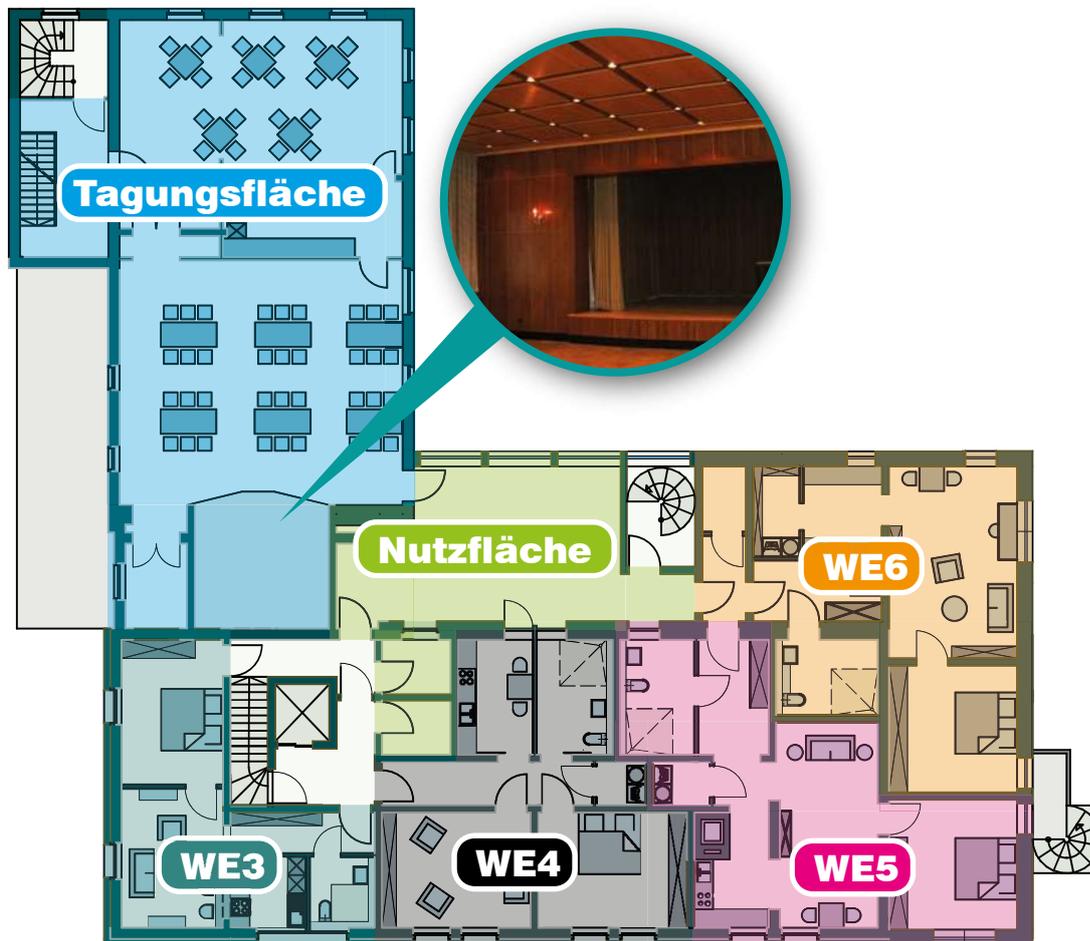
EG		
Bezeichnung		
Aufenthaltsraum	44,28	m <sup>2</sup>
Abstr. WE1	4,02	m <sup>2</sup>
Abstr. WE2	4,02	m <sup>2</sup>
Lager/Fahrrad	35,52	m <sup>2</sup>
Abstr. I	7,24	m <sup>2</sup>
Abstr. II	4,56	m <sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche 99,64 m<sup>2</sup>**

### Gastronomieflächen

GE		
Bezeichnung		
Eingang	19,21	m <sup>2</sup>
Durchgang	8,46	m <sup>2</sup>
Ausschank	16,51	m <sup>2</sup>
Küche	32,46	m <sup>2</sup>
Kühlraum	6,06	m <sup>2</sup>
Gastraum I	54,78	m <sup>2</sup>
Gastraum II	30,55	m <sup>2</sup>
Durchgang I+II	13,87	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,95	m <sup>2</sup>
Toilettenanlage	24,56	m <sup>2</sup>

**Gastronomiefläche 209,41 m<sup>2</sup>**



## Übersichtsplan 1.Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befinden sich zukünftig 4 barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe mit einer gemeinsamen Nutzfläche für alle 4 Wohnungen als Begegnungsraum. Zusätzlich gibt es eine Verbindung zu zwei großen Tagungsräumen mit Bühne, Getränkeauschank und einem intakten Speiseaufzug aus der Küche im EG. Beide Räume sollen nach dem derzeitigen Konzept der Gemeinschaft dienen oder ggf. zusätzlich für geschlossene Veranstaltungen genutzt werden. Dies obliegt allein dem Betreiber. Über die gemeinsame Nutzfläche können über den Aufzug alle weiteren gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen einschließlich der Dachterrasse erreicht werden.



# 1.Obergeschoss



## Wohnflächen

WE3	Bezeichnung	Fläche
	Flur	5,34 m <sup>2</sup>
	Wohnen	14,84 m <sup>2</sup>
	Schlafen	15,45 m <sup>2</sup>
	Küche	6,09 m <sup>2</sup>
	Bad	4,83 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>46,55 m<sup>2</sup></b>

WE4	Bezeichnung	Fläche
	Flur	9,51 m <sup>2</sup>
	Wohnen	17,95 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,95 m <sup>2</sup>
	HWR	2,23 m <sup>2</sup>
	Bad	9,14 m <sup>2</sup>
	Küche	9,05 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>65,83 m<sup>2</sup></b>

WE5	Bezeichnung	Fläche
	Flur	11,65 m <sup>2</sup>
	Bad	8,97 m <sup>2</sup>
	HWR	2,54 m <sup>2</sup>
	Küche	7,54 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	21,53 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,47 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>69,70 m<sup>2</sup></b>

WE6	Bezeichnung	Fläche
	Diele	8,23 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	25,78 m <sup>2</sup>
	Küche	7,37 m <sup>2</sup>
	HWR	4,39 m <sup>2</sup>
	Bad	7,55 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,06 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>70,38 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 252,46 m<sup>2</sup>**

## Nutzflächen

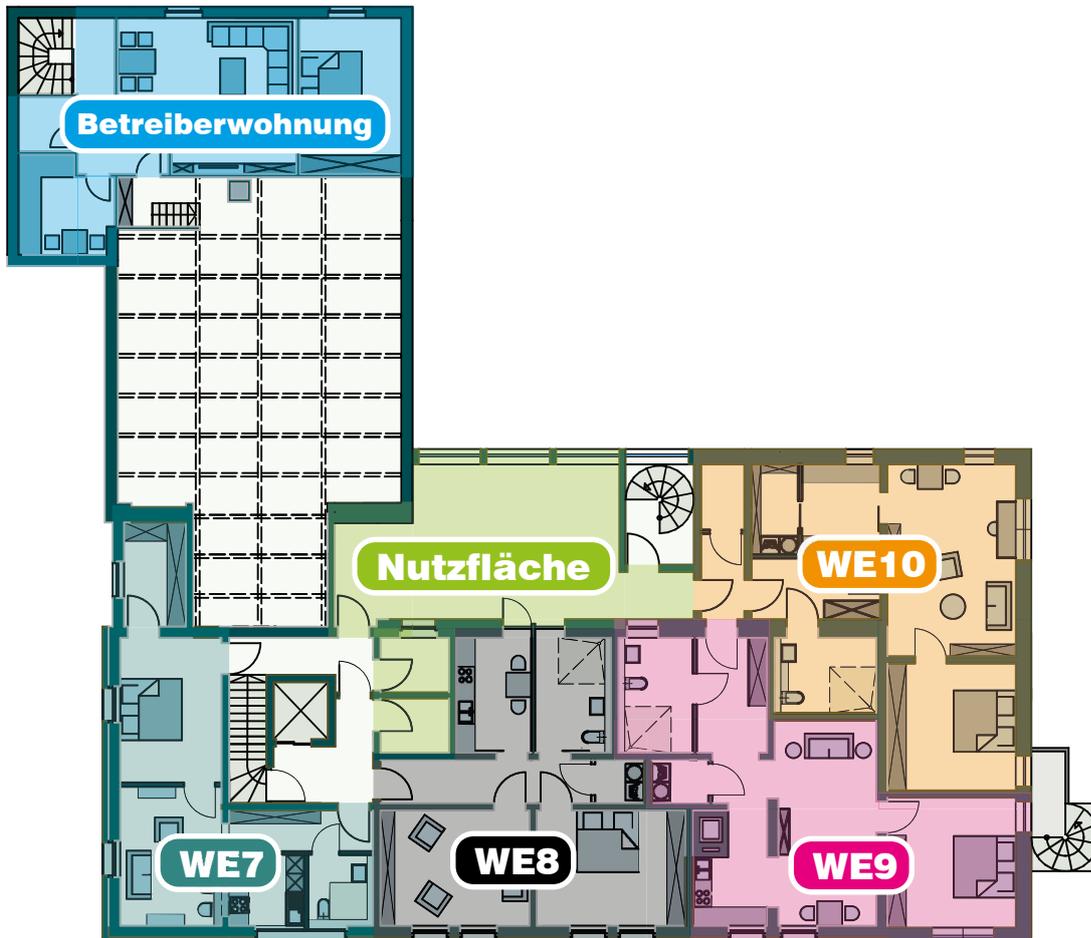
1.OG	Bezeichnung	Fläche
	Aufenthaltsraum	44,28 m <sup>2</sup>
	Abstr. WE3/WE5	10,78 m <sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche 55,06 m<sup>2</sup>**

## Tagungsflächen

TE	Bezeichnung	Fläche
	Flur	10,91 m <sup>2</sup>
	Seminarraum	50,99 m <sup>2</sup>
	Essensausgabe	13,49 m <sup>2</sup>
	Saal	74,32 m <sup>2</sup>
	Bühne	17,45 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	5,51 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 172,67 m<sup>2</sup>**



## Übersichtsplan 2.Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befinden sich zukünftig ebenfalls 4 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe mit einer gemeinsamen Nutzfläche für alle 4 Wohnungen als Begegnungsraum. Eine Verbindung zu den großen Tagungsräumen im EG und im 1. OG besteht über den geplanten Aufzug. Diese Räume sollen nach dem derzeitigen Konzept der Gemeinschaft dienen oder ggf. zusätzlich für geschlossene Veranstaltungen genutzt werden. Dies obliegt allein dem Betreiber. Über die gemeinsame Nutzfläche können über den Aufzug alle weiteren gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen einschließlich der Dachterrasse erreicht werden. Auf dieser Ebene befindet sich auf die Betreiberwohnung im Altbauteil, die über das 1. OG oder durch das EG erreicht werden kann.



## 2.Obergeschoss

### Wohnflächen

WE7	Bezeichnung	Fläche
	Flur	5,34 m <sup>2</sup>
	Wohnen	14,84 m <sup>2</sup>
	Schlafen	15,45 m <sup>2</sup>
	Küche	6,09 m <sup>2</sup>
	Bad	4,83 m <sup>2</sup>
	Ankleide	6,76 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>53,31 m<sup>2</sup></b>

WE8	Bezeichnung	Fläche
	Flur	9,51 m <sup>2</sup>
	Wohnen	17,95 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,95 m <sup>2</sup>
	HWR	2,23 m <sup>2</sup>
	Bad	9,14 m <sup>2</sup>
	Küche	9,05 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>65,83 m<sup>2</sup></b>

WE9	Bezeichnung	Fläche
	Flur	11,65 m <sup>2</sup>
	Bad	8,97 m <sup>2</sup>
	HWR	2,54 m <sup>2</sup>
	Küche	7,54 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	21,53 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,47 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>69,70 m<sup>2</sup></b>

WE10	Bezeichnung	Fläche
	Diele	8,23 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	25,78 m <sup>2</sup>
	Küche	7,37 m <sup>2</sup>
	HWR	4,39 m <sup>2</sup>
	Bad	7,55 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,06 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>70,38 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 252,46 m<sup>2</sup>**

### Nutzflächen

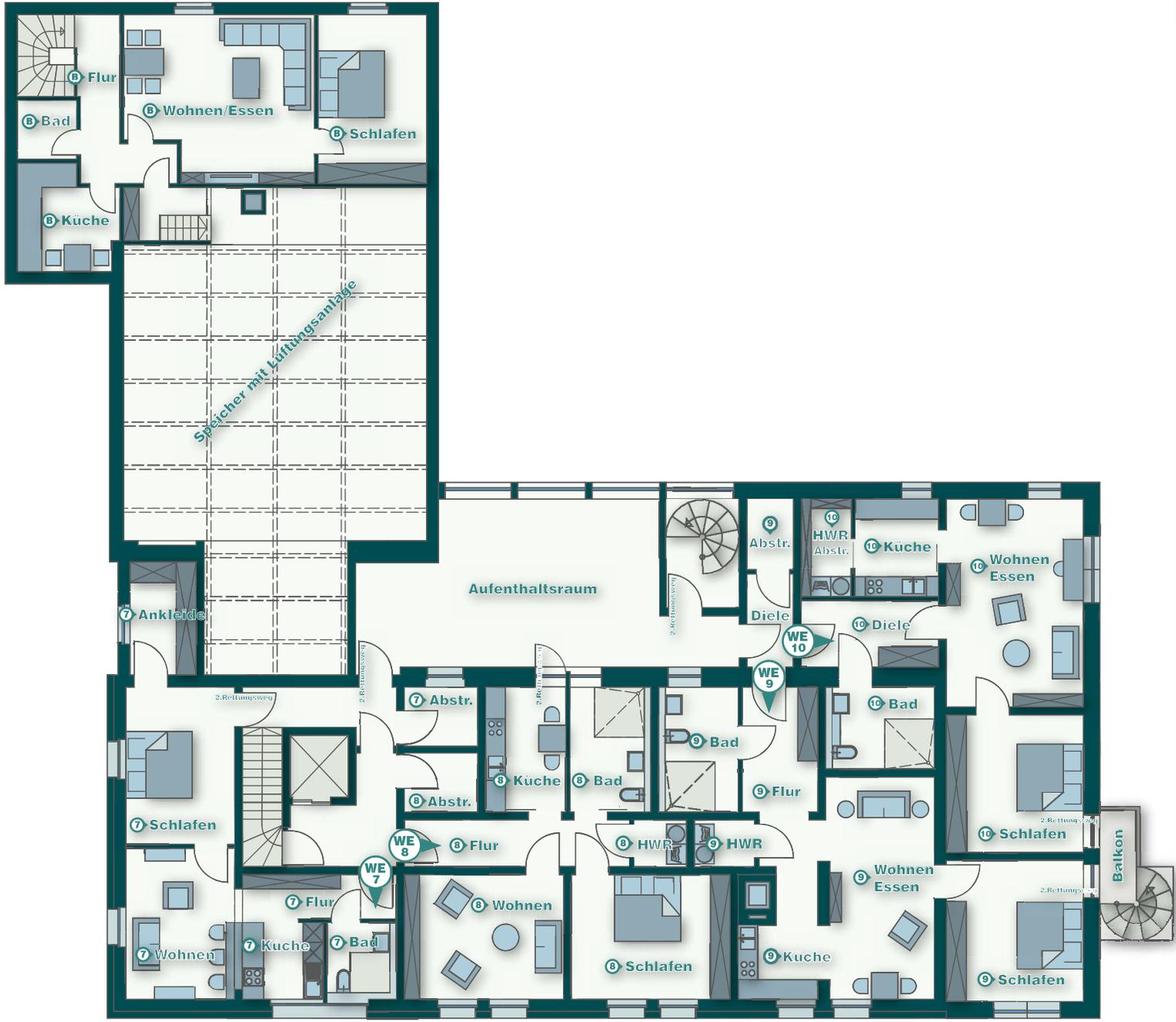
2.OG	Bezeichnung	Fläche
	Aufenthaltsraum	44,28 m <sup>2</sup>
	Abstr. WE7/WE10	10,78 m <sup>2</sup>

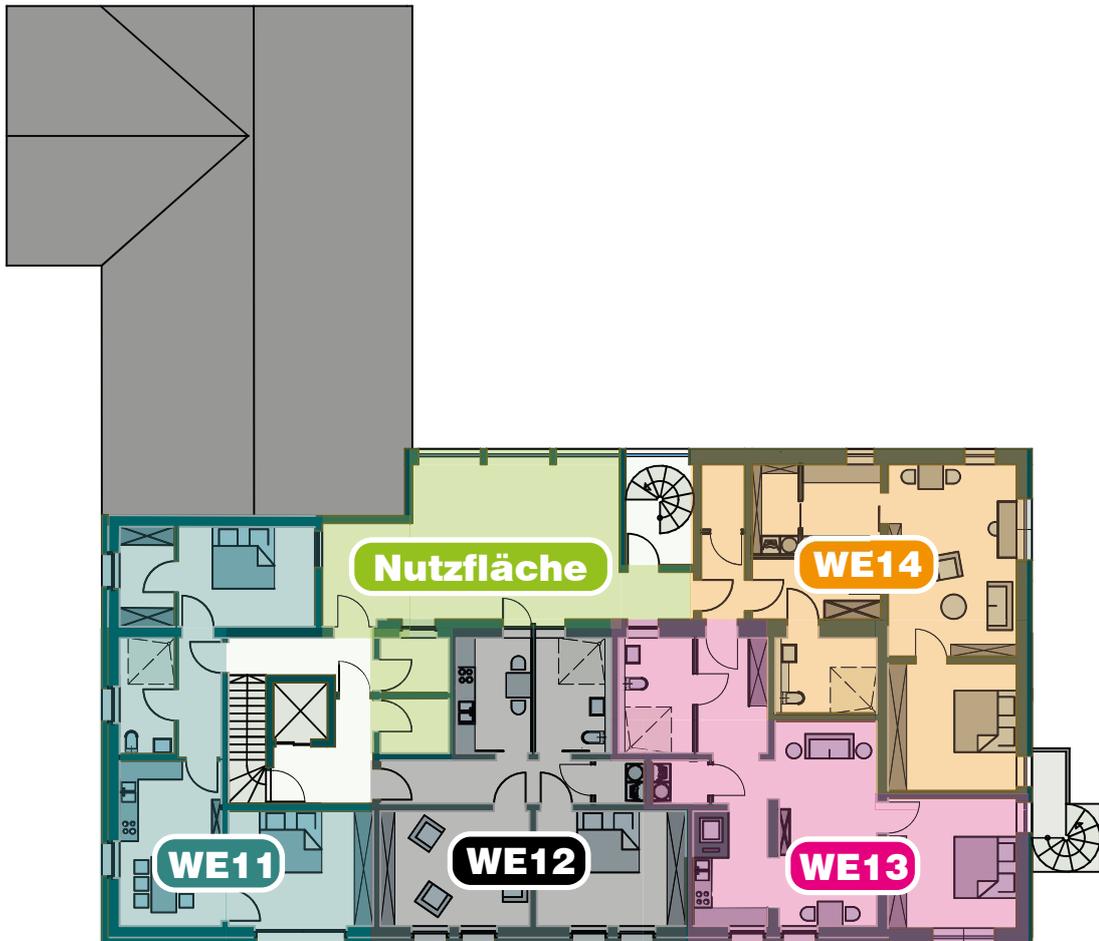
**Gesamtnutzfläche 55,06 m<sup>2</sup>**

### Wohnflächen Betreiberwohnung

BE	Bezeichnung	Fläche
	Flur	8,45 m <sup>2</sup>
	Bad	3,15 m <sup>2</sup>
	Küche	8,89 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	27,09 m <sup>2</sup>
	Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>

**Betreiberwohnung 64,36 m<sup>2</sup>**

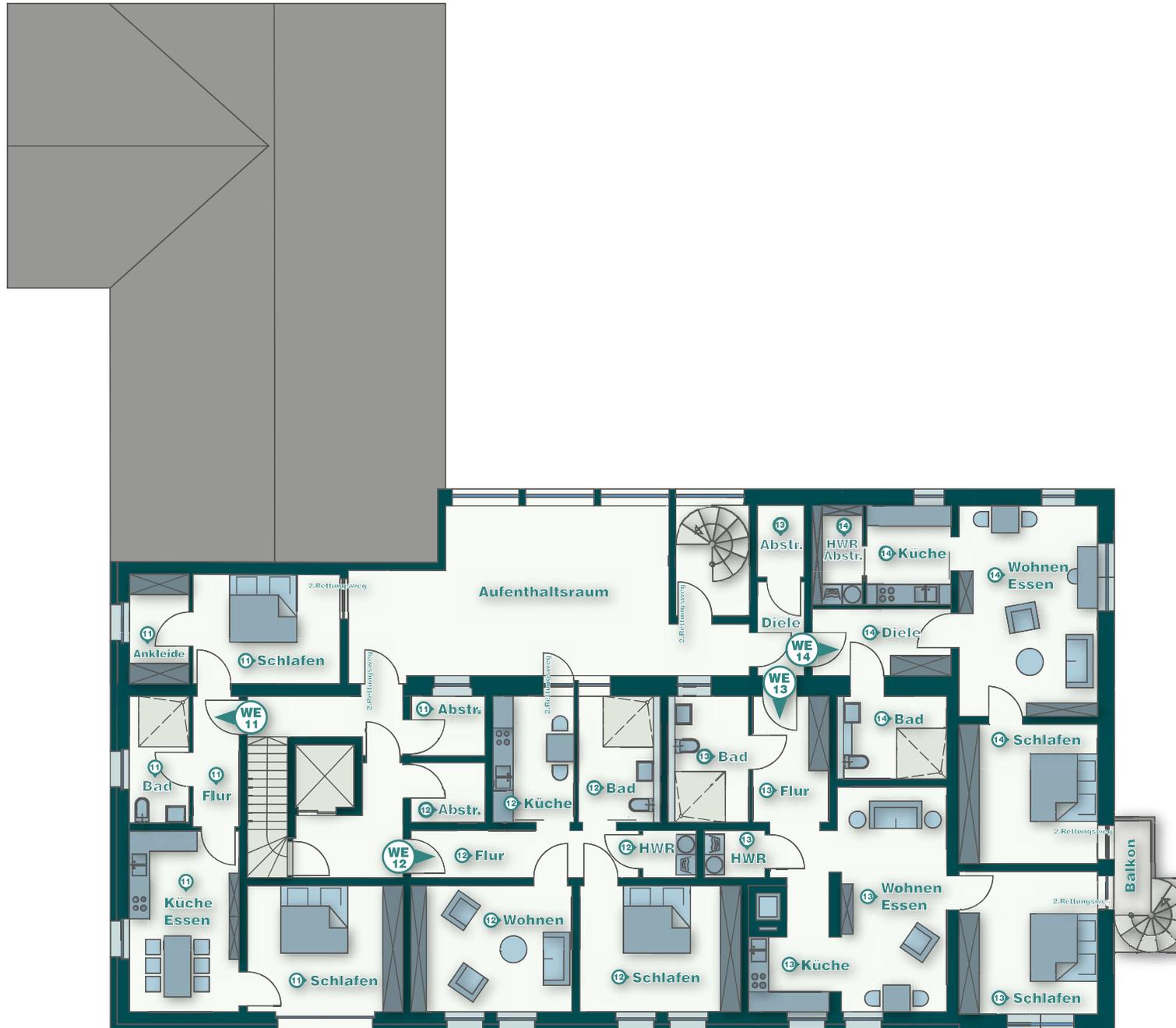




### Übersichtsplan 3.Obergeschoss

Auch im 3. Obergeschoss befinden sich nach dem Umbau 4 barrierefrei geplante Wohnungen aus denen alle Ebenen und die gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen erreicht werden können.





### 3.Obergeschoss

#### Wohnflächen

WE11	Bezeichnung	Fläche
	Flur	5,37 m <sup>2</sup>
	Bad	6,68 m <sup>2</sup>
	Küche/Essen	17,60 m <sup>2</sup>
	Schlafen I	17,47 m <sup>2</sup>
	Ankleide	14,26 m <sup>2</sup>
	Schlafen II	5,77 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>67,15 m<sup>2</sup></b>

WE12	Bezeichnung	Fläche
	Flur	9,51 m <sup>2</sup>
	Wohnen	17,95 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,95 m <sup>2</sup>
	HWR	2,23 m <sup>2</sup>
	Bad	9,14 m <sup>2</sup>
	Küche	9,05 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>65,83 m<sup>2</sup></b>

WE13	Bezeichnung	Fläche
	Flur	11,65 m <sup>2</sup>
	Bad	8,97 m <sup>2</sup>
	HWR	2,54 m <sup>2</sup>
	Küche	7,54 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	21,53 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,47 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>69,70 m<sup>2</sup></b>

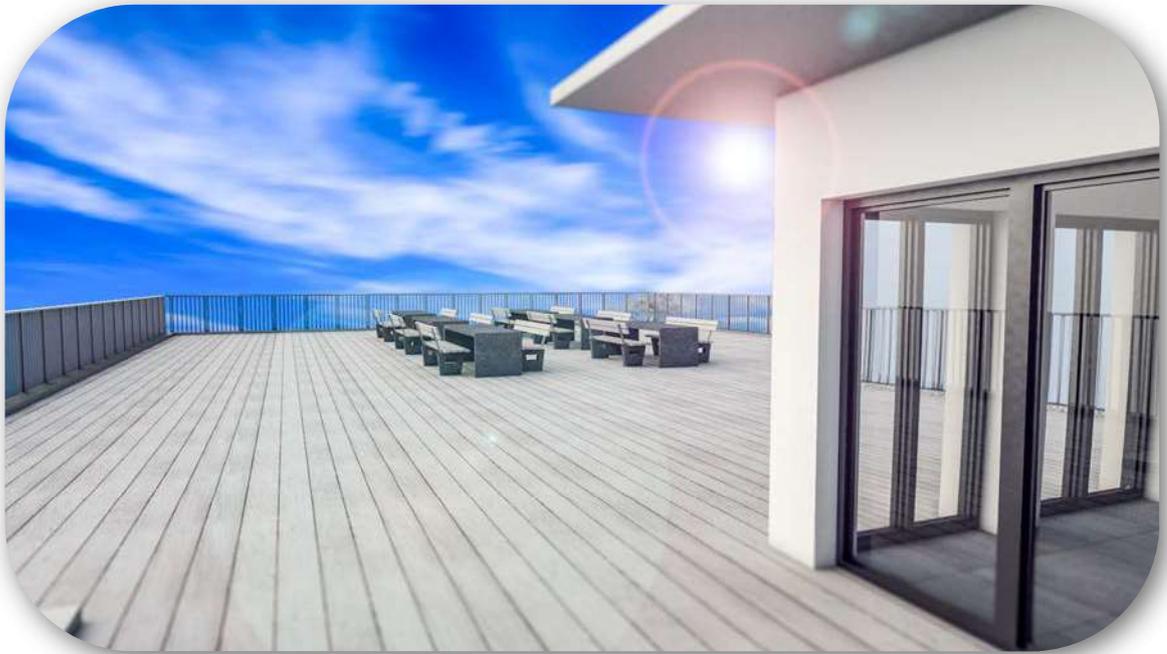
WE14	Bezeichnung	Fläche
	Diele	8,23 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	25,78 m <sup>2</sup>
	Küche	7,37 m <sup>2</sup>
	HWR	4,39 m <sup>2</sup>
	Bad	7,55 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,06 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>70,38 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 252,46 m<sup>2</sup>**

#### Nutzflächen

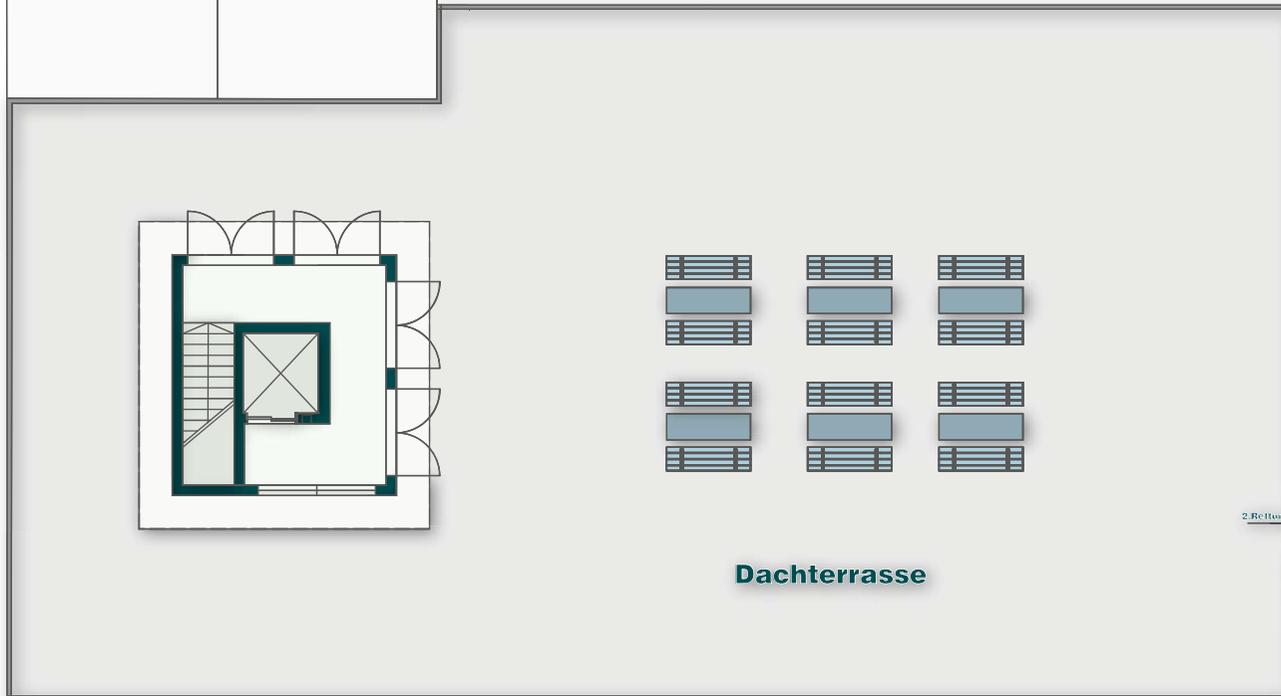
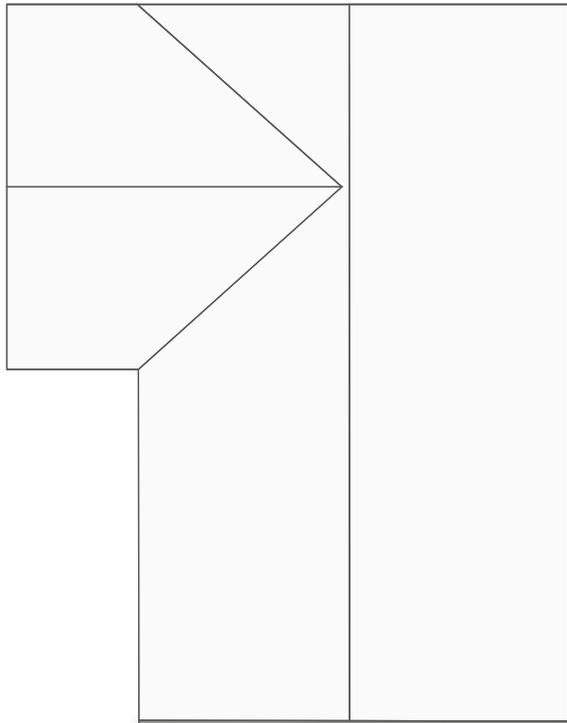
3.OG	Bezeichnung	Fläche
	Aufenthaltsraum	44,28 m <sup>2</sup>
	Abstr. WE11/WE13	10,78 m <sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche 55,06 m<sup>2</sup>**



## Übersicht Dachgeschoss

Dass mit Aufzug und Treppen erreichbare Dachgeschoss wurde noch nicht näher verplant. Wie diese ca. 420 qm große Fläche genutzt wird, bleibt dem gesuchten Betreiber der gesamten Liegenschaft vorbehalten.



**Dachterrasse**

**Dachgeschoss**

Nutzflächen

DG	Bezeichnung	Fläche
	Dachterrasse	421,50 m <sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 421,50 m<sup>2</sup>



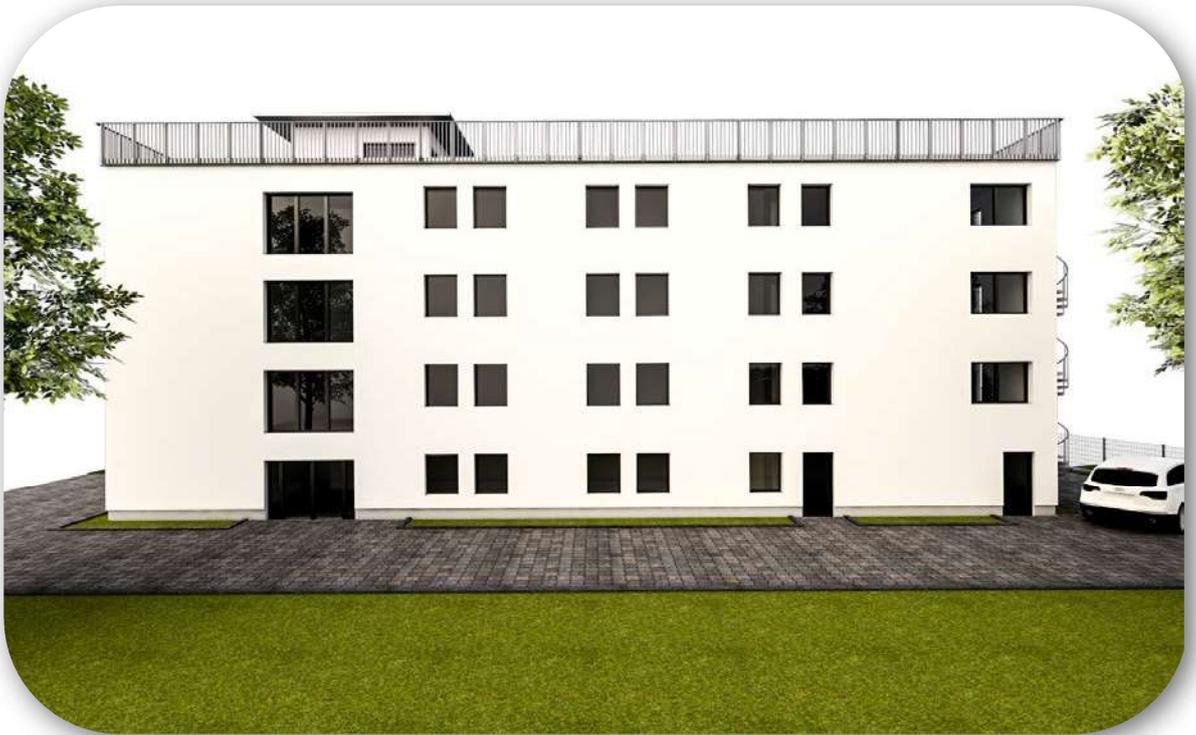
Ansicht Süd



Ansicht West

Immobilien-gesellschaft Pöhlblick UG  
Beroder Straße 6 - 56414 Steinfrenz





Ansicht Nord

---



Ansicht Ost

---



# Gesamtübersicht Helmsgrün

Wohnfläche (14 Barrierefreie Wohnungen) **928,84**

Nutzfläche (14 Barrierefreie Wohnungen) **264,82**

Gastronomie-, Tagungs  
und Betreiberfläche **446,44**

**Gesamtfläche** (ohne Dachterrasse) **1640,10**

## Erdgeschoss

Wohnflächen **144,1**

Nutzfläche **99,64**

Gastronomiefläche **209,41**

**Gesamtfläche** (ohne Verkehrsflächen) **453,15**

## 1. Obergeschoss

Wohnflächen **252,46**

Nutzfläche **55,06**

Tagungsfläche **172,67**

**Gesamtfläche** (ohne Verkehrsflächen) **480,19**

## 2. Obergeschoss

Wohnflächen **259,22**

Nutzfläche **55,06**

Betreiberwohnung **64,36**

**Gesamtfläche** (ohne Verkehrsflächen) **378,64**

## 3. Obergeschoss

Wohnflächen **273,06**

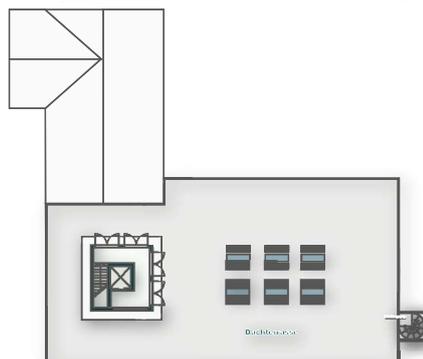
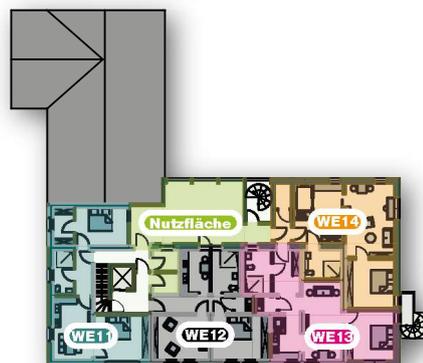
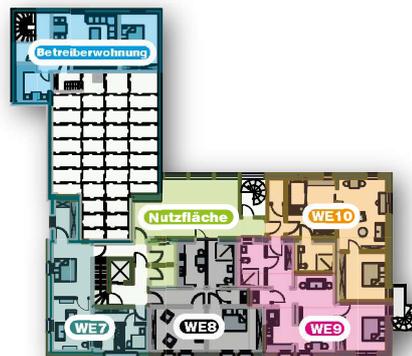
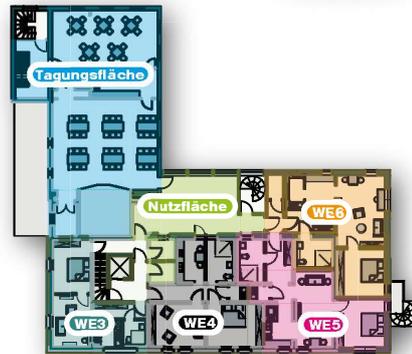
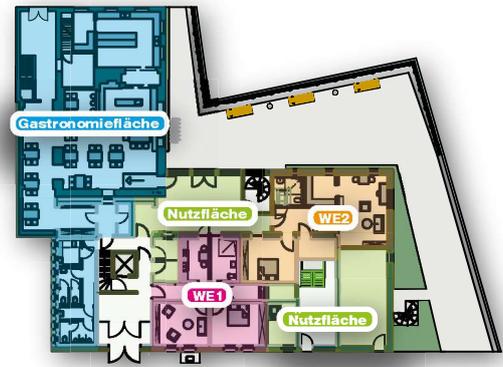
Nutzfläche **55,06**

**Gesamtfläche** (ohne Verkehrsflächen) **328,12**

## Dachgeschoss

Nutzfläche **421,50**

**Gesamtfläche** (ohne Verkehrsflächen) **421,5**





Immobilien  
Gesellschaft Pöhlblick UG

Beroder Straße 6 - 56414 Steinfrenz  
Telefon: 06554 - 93200

