



Wohnen im Süden der Widukindstadt Enger.



## Inhalt.

Unser Angebot	3
Vogelperspektive von Süd-Westen	4
Grundriss Erdgeschoss	6
Grundriss Obergeschoss	8
Grundriss Staffelgeschoss	10
Ansichten	12
Straßenansicht	14
Rund um's Haus	16
Wohnungsliste	18
Ausstattung und Haustechnik	19
Nachhaltiges Bauen	20
Erfüllung der Nachhaltigkeitsklasse	21
Ansprechpersonen	22
Detailansicht	24
Notizen	26

---

### Granum Aureum

ist ein lateinischer Ausdruck und bedeutet wörtlich übersetzt „Goldenes Korn“.

**Granum** (lat.) steht für „Getreide“ und weist auf die frühere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen entlang der Jöllennecker Straße hin. Das Gebiet zwischen dem Höhenrücken, auf dem die heutige Landesstraße 855 von Enger nach Jöllenneck verläuft und den östlich gelegenen tiefen Geländeeinschnitten mit den namenlosen Nebengewässern des Jöllennecker Mühlenbachs sind in der Preußischen Landesaufnahme um 1900 als „Oldinger Sundern“ bezeichnet und wurden über Jahrhunderte zum Getreideanbau genutzt. Durch die zunehmende Besiedlung der Flächen zwischen Sundernstraße und Jöllennecker Straße seit den 1960er Jahren ist die landwirtschaftliche Nutzung immer weiter zurückgegangen und heute nicht mehr wirtschaftlich möglich. Hier sind in den letzten 50 Jahren attraktive Wohnstandorte im Grünen in direkter Nähe zum Oberzentrum Bielefeld entstanden.

**Aureum** (lat.) steht für „golden“ und greift die besonders nachhaltigen Eigenschaften des Gebäudes auf. Planung, Konstruktion und Ausstattung sind so gestaltet, dass eine Zertifizierung der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Siegel „Gold“ erreicht wird. Hiermit wird eine besonders hohe Nachhaltigkeit bei der ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Qualität ausgezeichnet.

Das „**Granum Aureum**“ an der Jöllennecker Straße 221 in Enger ist ein Wohngebäude mit 13 Eigentumswohnungen, das eine schöne Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung mit modernem, barrierefreiem und nachhaltigem Wohnen verbindet.

**Stand: November 2024**

## Unser Angebot.

### Naturnahes Wohnen in ruhiger Lage und mit guter Anbindung nach Bielefeld.

In zentraler Lage von Enger-Pödinghausen errichtet Bockermann Fritze DesignHaus die Wohnanlage Granum Aureum mit 13 Wohnungen. Der Ortsteil überzeugt durch seine naturnahe Lage mit guter Anbindung an das Zentrum von Enger sowie die umliegenden Städte Bielefeld, Herford und Spenge.

Mit einem hohen Anspruch an Architektur und Komfort, aber auch Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entsteht ein dreigeschossiger Baukörper in massiver, konventioneller Bauweise. Die beiden Vollgeschosse enthalten jeweils fünf Wohnungen mit Größen zwischen 64 und 95 Quadratmeter Wohnfläche. Im Staffelgeschoss befinden sich weitere drei Wohnungen, die zwischen 75 und 101 Quadratmeter groß sind. Hierdurch ergeben sich Wohnungsgrößen nicht nur für Singles und Paare jeden Alters sondern auch für Familien.

Das Haus bekommt einen Aufzug und ist barrierearm geplant. Die architektonische Gestaltung ist modern und zugleich klassisch. Die beiden Vollgeschosse erhalten ein Verblendmauerwerk in dezent beige-grauer Farbgebung aus original Wasserstrich-Backsteinklinkern. Das Staffelgeschoss springt allseitig zurück mit hell geputzten Wandflächen. Das Gebäude erhält ein Flachdach hinter einer umlaufenden Attika.

Die Anordnung der Wohnanlage auf dem Grundstück sowie Zuwege, Zufahrten und Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung sind auf einem Lageplan auf den Seiten 16 und 17 dargestellt. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen mit Angaben zur Wohnungsgröße und der Lage der Räume, zu Terrassen und Balkonen finden Sie ebenfalls in dieser Broschüre. Eine gute Vorstellung vom optischen Eindruck und der Ausstrahlung des Gebäudes mit seiner Klinkerfassade vermitteln die Ansichten auf den Seiten 4 und 5. Mit Hilfe unserer fotorealistischen Visualisierung können Sie schon heute spüren, wie der Baukörper wirkt und sich in die Umgebung einfügt.

Viel Spaß beim Lesen, Stöbern und Planen in der Broschüre „GRANUM AUREUM“ wünscht das Team von

[Bockermann Fritze DesignHaus](#)







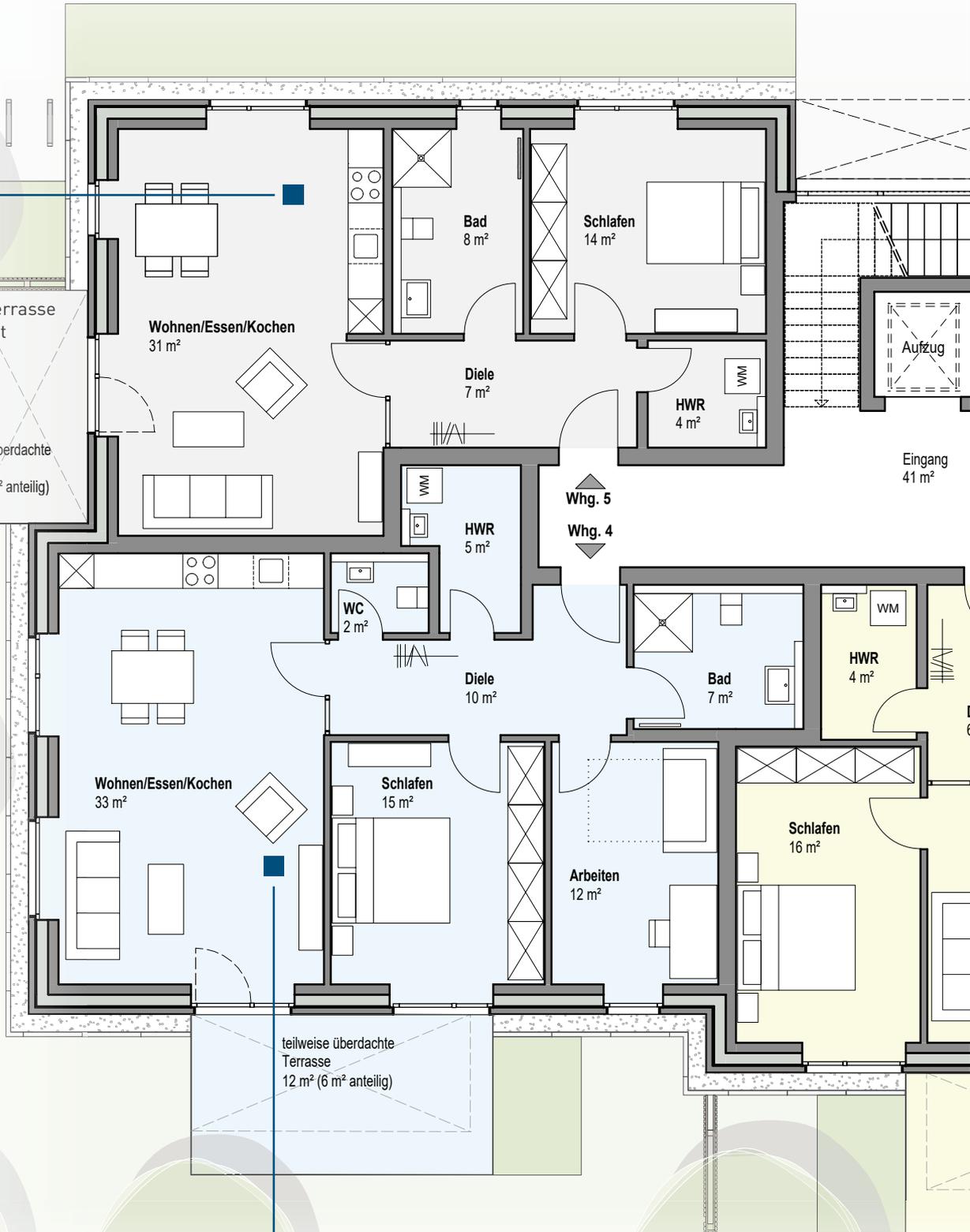
Vogelperspektive  
von Süd-Westen.



### Wohnung 5

2 Zimmer  
Bad, HWR  
teilweise überdachte Terrasse  
Ausrichtung: Nord/West  
Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>

teilweise überdachte  
Terrasse  
10 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> anteilig)



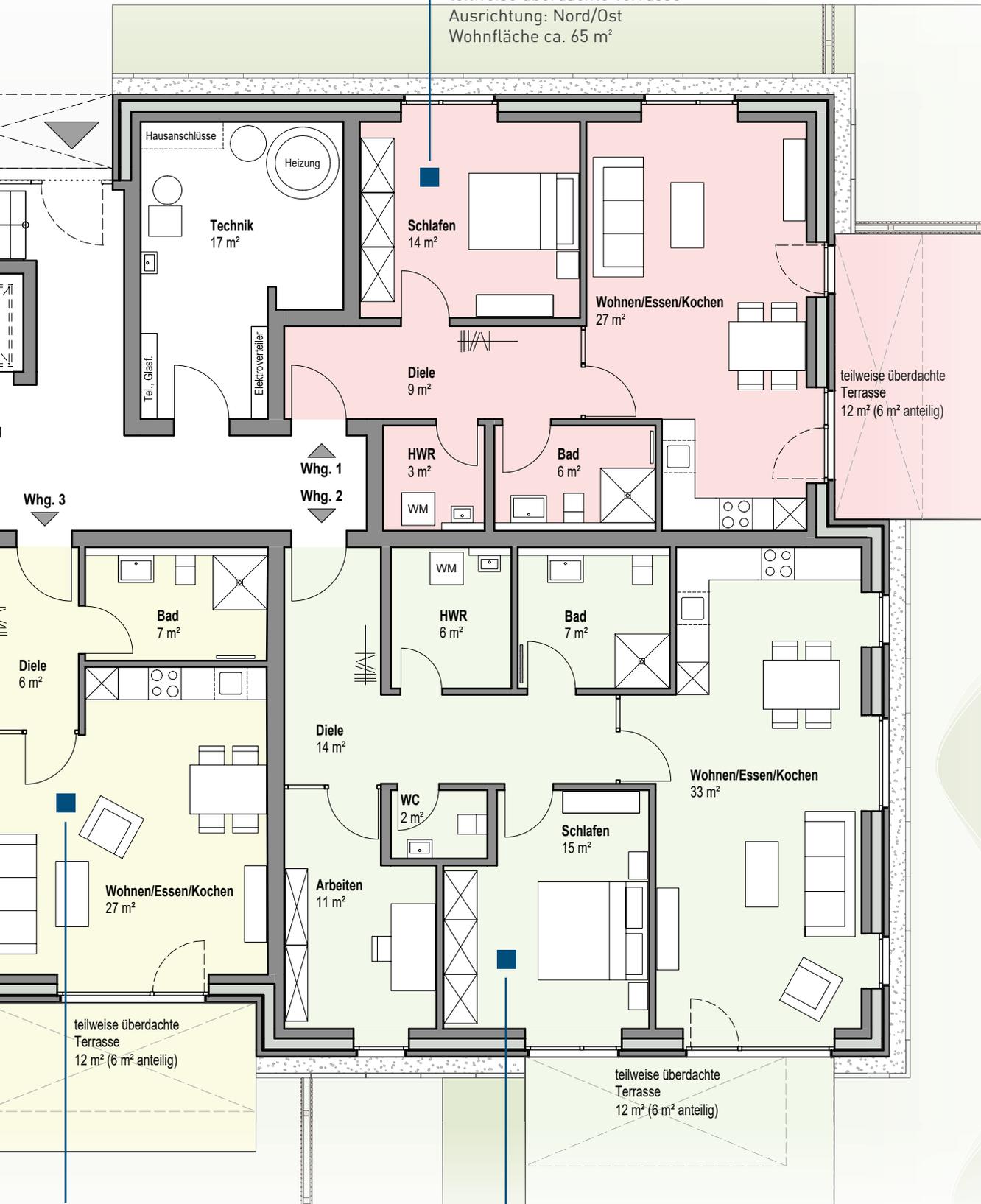
Grundriss Erdgeschoss.

### Wohnung 4

3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
teilweise überdachte Terrasse  
Ausrichtung: Süd/West  
Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>

### Wohnung 1

2 Zimmer  
Bad, HWR  
teilweise überdachte Terrasse  
Ausrichtung: Nord/Ost  
Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>



### Wohnung 3

2 Zimmer  
Bad, HWR  
teilweise überdachte Terrasse  
Ausrichtung: Süd  
Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>

### Wohnung 2

3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
teilweise überdachte Terrasse  
Ausrichtung: Süd/Ost  
Wohnfläche ca. 94 m<sup>2</sup>



## Wohnung 10

2 Zimmer  
Bad, HWR  
Balkon  
Ausrichtung: Nord/West  
Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>



## Grundriss Obergeschoss.



Maßstab 1:100

### Wohnung 9

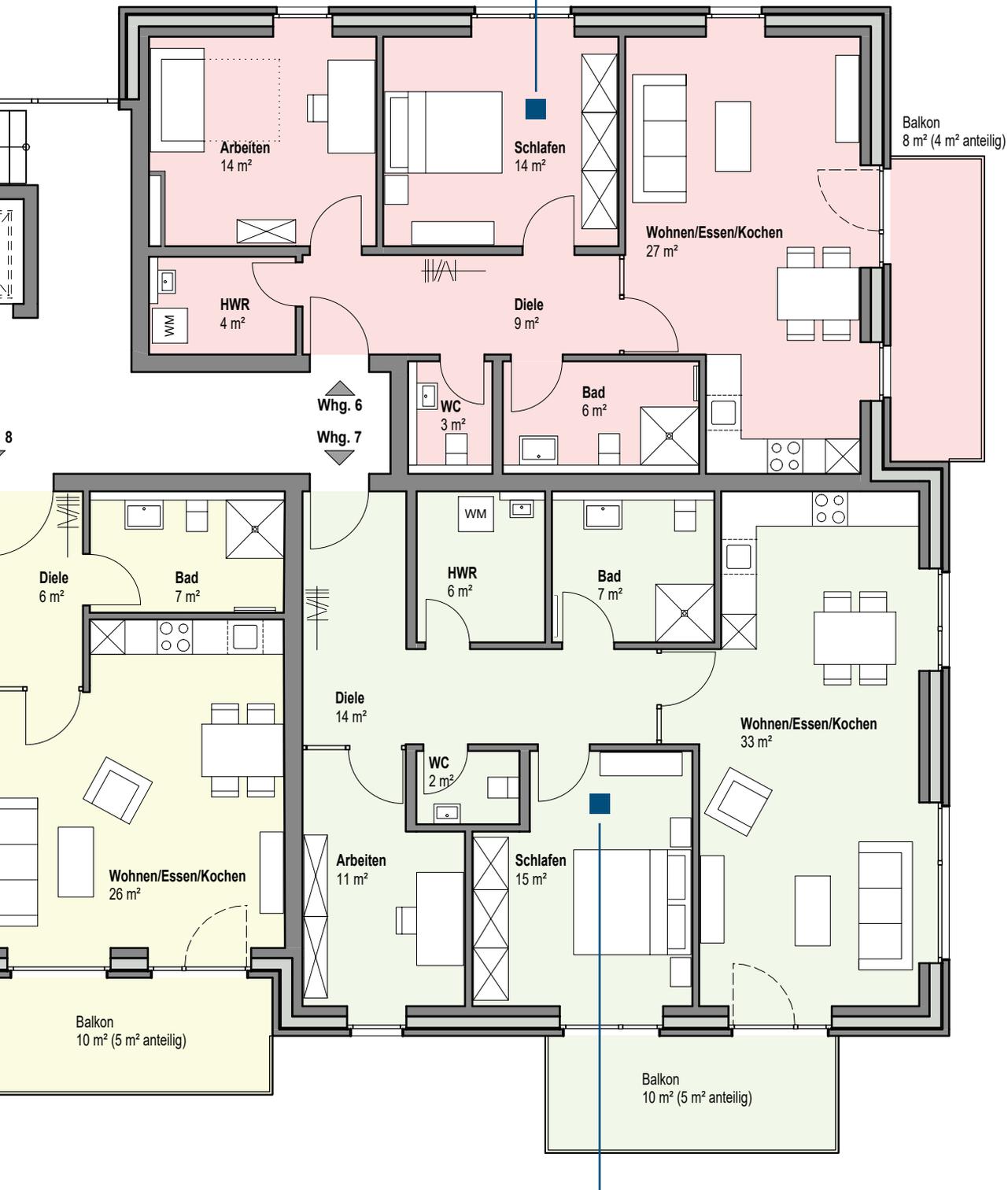
3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
Balkon  
Ausrichtung: Süd/West  
Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>

### Wohnung 8

2 Zimmer  
Bad, HWR  
Balkon  
Ausrichtung: Süd  
Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>

### Wohnung 6

3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
Balkon  
Ausrichtung: Nord/Ost  
Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>



### Wohnung 7

3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
Balkon  
Ausrichtung: Süd/Ost  
Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>



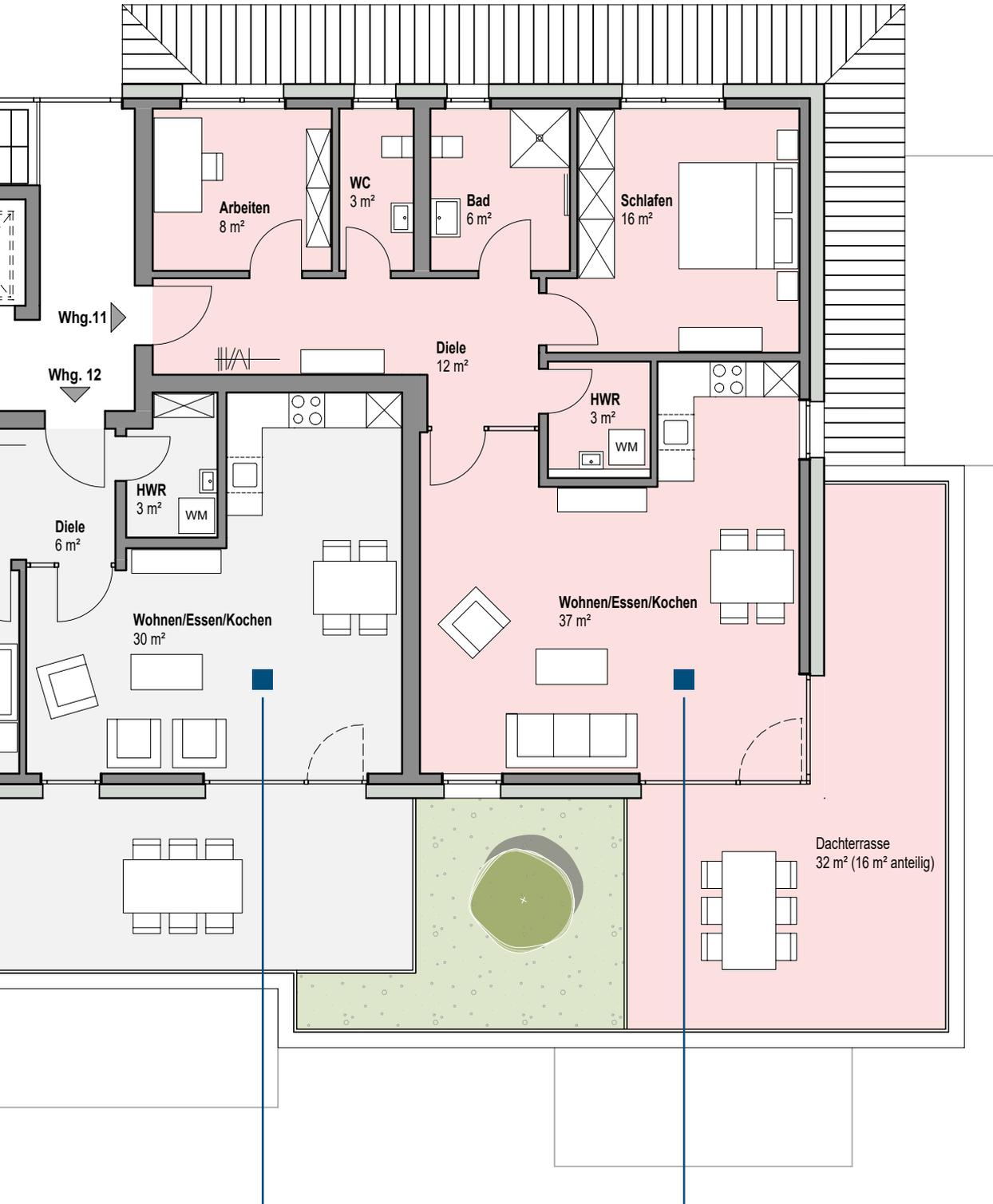
## Grundriss Staffelgeschoss.



Maßstab 1:100

### Wohnung 13

3 Zimmer  
Bad, HWR  
Dachterrasse  
Ausrichtung: Nord/Süd/West  
Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>



### Wohnung 12

2 Zimmer  
Bad, HWR  
Dachterrasse  
Ausrichtung: Süd  
Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>

### Wohnung 11

3 Zimmer  
Bad, WC, HWR  
Dachterrasse  
Ausrichtung: Nord/Ost/Süd  
Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

# Ansichten.

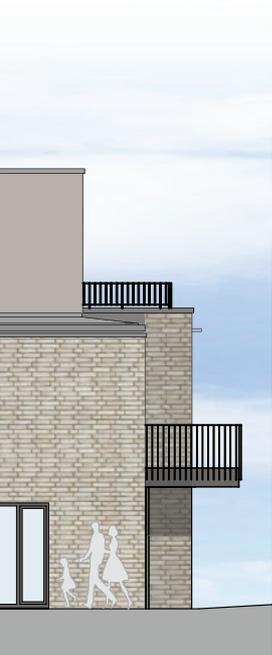
## Nordansicht.



## Südansicht.



Ostansicht.



Westansicht.



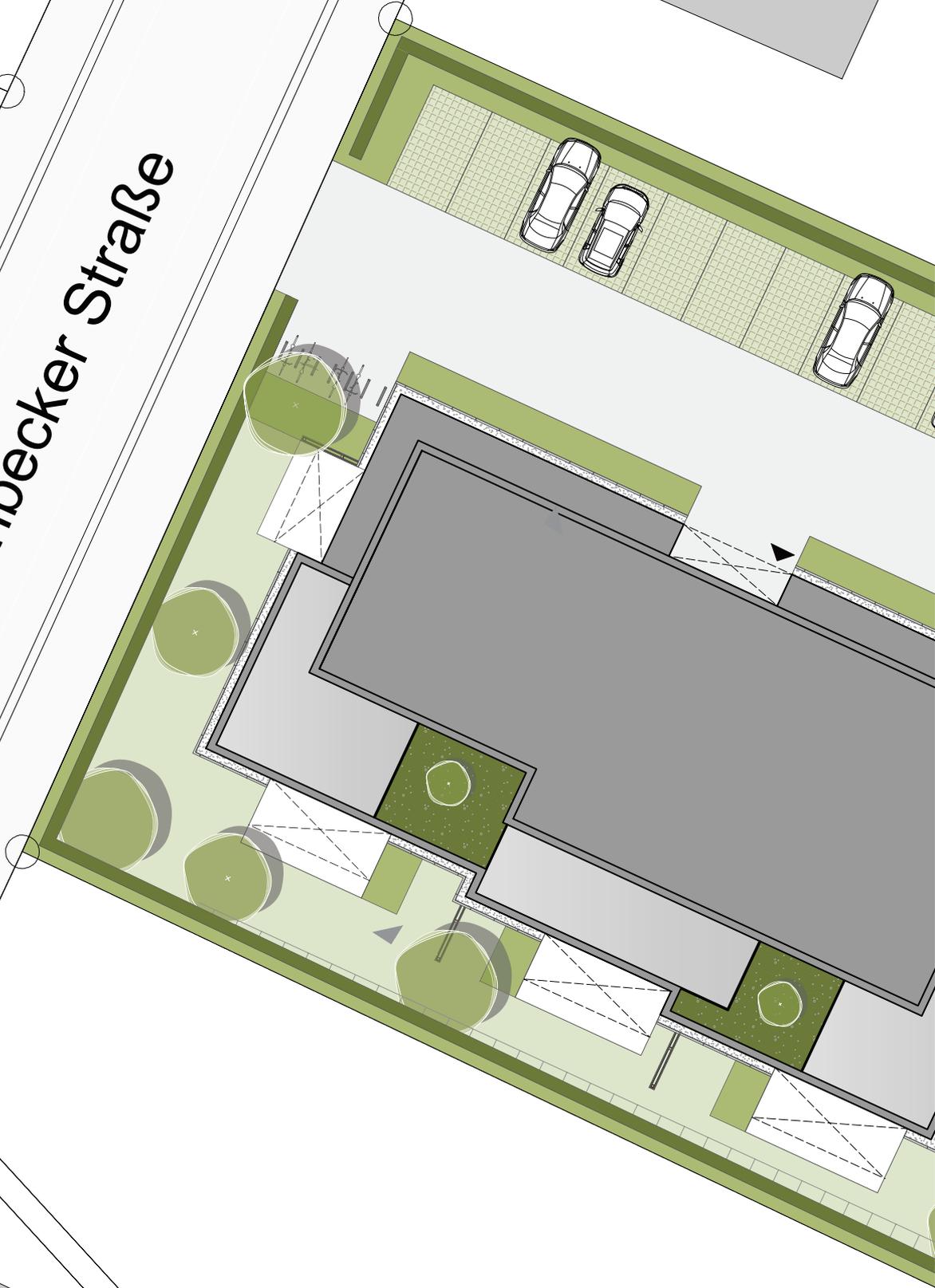




**Straßenansicht.**



Jölllenbecker Straße



## Rund um's Haus.

### Die Lage.

Auf dem ca. 1540 Quadratmeter großen Grundstück entsteht eine neue Wohnanlage mit 13 modernen Wohnungen. Die Lage überzeugt durch die Nähe zur Natur im südlichsten Ortsteil der Stadt Enger, in Pödinghausen. Der Ort liegt auf einem Höhenrücken zwischen der Niederung des Bolldammbachs im Norden und dem Tal des Jöllenbecker Mühlenbachs im Süden. Die Bielefelder Stadtgrenze ist hier nur 1,8 km entfernt.

In fußläufiger Entfernung liegt die Golfanlage Ravensberger Land, Landschaftsschutzgebiete und der Hasenpatt. Diesen noch heute bestehenden Wanderweg hat der Legende nach der Sachsenherzog Widukind von der heimischen Burg in Enger nach Bielefeld-Schildesche in Begleitung seines Dieners namens Hase häufig genommen.

Mit dem Auto oder öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie innerhalb weniger Minuten das Ortszentrum von Enger (6 Min.), Bielefeld-Jöllenbeck (5 Min.) und Bielefeld-Zentrum (30 Min.). Auch Herford und Spenke sind problemlos erreichbar. In den umliegenden Zentren befinden sich neben diversen Einzelhändlern auch ärztliche Praxen und Apotheken, sowie Schulen jeglicher Art. Die Bushaltestelle Pödinghausen-Welfenstieg liegt direkt am Haus.

Das Gebäude erhält eine schöne Ausrichtung zur südlich gelegenen Grundstücksgrenze. Terrassen und Balkone sowie die Dachterrassen sind nach Süden, teilweise auch nach Osten und Westen orientiert. Über die Zufahrt von der Jöllenbecker Straße werden die zum Norden angeordneten Stellplätze und der Bikeport, ein Abstellgebäude für Fahrräder und Mülltonnen, erreicht. Von hier gelangt man auf kurzem Weg direkt zum Hauseingang. Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Gemeinschaftsfläche als Garten- und Freifläche vorgesehen, die zum Aufenthalt, Spielen und Verweilen einlädt. Die Außen- und Freiflächen werden mit Rasen, Hecken, Gehölzpflanzungen und Bewuchs gärtnerisch gestaltet.

## Wohnungsliste.

Wohnanlage Granum Aureum, Jöllenbecker Str. 221.

Wohnung	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer	Außenbereich
1	EG	65 qm	2	teilweise überdachte Terrasse
2	EG	94 qm	3	teilweise überdachte Terrasse
3	EG	66 qm	2	teilweise überdachte Terrasse
4	EG	90 qm	3	teilweise überdachte Terrasse
5	EG	69 qm	2	teilweise überdachte Terrasse
6	OG	81 qm	3	Balkon
7	OG	93 qm	3	Balkon
8	OG	64 qm	2	Balkon
9	OG	89 qm	3	Balkon
10	OG	68 qm	2	Balkon
11	SG	101 qm	3	Dachterrasse
12	SG	74 qm	2	Dachterrasse
13	SG	97 qm	3	Dachterrasse

## Ausstattung und Haustechnik.

### BAUSUBSTANZ

Das Gebäude wird in konventioneller massiver Bauweise errichtet. Die Gründung und Geschossdecken entstehen aus Stahlbeton. Die Außenwände der beiden Vollgeschosse werden in zweischaligem Mauerwerk errichtet, wobei die tragende innere Wand aus Hohllochziegeln besteht und die äußere Wandschale aus witterungsbeständigem Wasserstrich-Backsteinklinker errichtet wird. Das Staffelgeschoss erhält auf der Außenwand aus Mauerwerk ein Wärmedämmverbundsystem. Innenwände werden, sofern statisch erforderlich, massiv oder in Trockenbauweise gebaut. Das Haus erhält in Teilbereichen über dem Obergeschoss ein flach geneigtes Walmdach, über dem Staffelgeschoss ein Flachdach mit einer umlaufenden Attika.

### ENERGETISCHER STANDARD

Das Bauvorhaben wird mit dem Standard eines klimafreundlichen Wohngebäudes im Sinne der Definition der KfW-Bank errichtet. Alle außenwand-, dach- und erdberührten Flächen von Wohnräumen werden mit einer hochwertigen Wärmedämmung und 3-fach verglasten Fenstern versehen, um Energieverluste auf ein Minimum zu beschränken. Kontrollierte dezentrale Wohnungslüftungsanlagen sorgen in allen Wohnungen für einen angenehmen Luftwechsel. Zufuhr von vorgewärmter Frischluft und Ableitung der verbrauchten Luft, insbesondere aus Bädern, Küchen und Hauswirtschaftsräumen erfolgt ganz automatisch. Die Anlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung versehen. Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung und Warmwasserbereitung ausgestattet. Zur Nutzung der solaren Energie wird eine Photovoltaik-Anlage (PV) auf dem Flachdach über dem Staffelgeschoss errichtet. Alle Wohnungen werden über Fußbodenheizungen mit Einzelraumregelung beheizt. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Badheizkörper. Das Gebäude befindet sich dadurch auf einem sehr hohen technischen Standard (KfW 40+ / Energieeffizienzklasse A+).

### BARRIEREARME BAUWEISE

Für das Gebäude ist ein Aufzug vorgesehen, der alle Geschosse erreicht. Der Zugang zu der Haustür und über den Aufzug auch zu den Wohnungstüren ist damit für alle Wohnungen stufenlos möglich. Sowohl Wohnungseingangstüren als auch die Innentüren sind breit ausgeführt und ermöglichen auch Menschen mit

Mobilitätseinschränkungen eine eigenständige Beweglichkeit in Haus und Wohnung. Die Türen zu Terrassen und Balkonen werden mit niedriger Schwelle und höhengleich mit dem Fußboden der Räume ausgeführt. Duschbereiche werden verflieset und sind ebenfalls bodengleich.

### IM HAUS

Vom Hauseingang gelangen Sie direkt in das Treppenhaus mit Aufzug. Die rechtwinklig angeordnete 1,20 m breite Treppe umfasst den Aufzugskern und ist durch die großzügige Verglasung hell. Auch die Flure in den Wohnetagen sind durch den Treppenhausbereich natürlich belichtet. Im Erdgeschoss ist ein Hausanschluss- und Technikraum angeordnet, in dem die Haustechnik mit der Heizung, die Steuerung der PV-Anlage und die elektrische Hausanschlussinstallation mit den Zählertafeln untergebracht ist.

Die Wohnungen haben offene und moderne Grundrisse und verfügen über 2 bis 3 Zimmer, eine großzügige Diele, einen offenen Küchenbereich, ein Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum, teilweise ein Gäste-WC zusätzlich zum Bad. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 64 und 101 Quadratmeter Wohnfläche. Jede Wohnung besitzt zudem einen eigenen privaten Außenbereich, im Erdgeschoss als Terrasse mit Gartenanteil, im Obergeschoss als Balkon und im Staffelgeschoss als Dachterrasse mit kleinem Dachgarten.

### AUTOS UND FAHRRÄDER

Für jede Wohnung ist ein zugeordneter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen. Die Elektroinstallationen sind so vorbereitet, dass die Möglichkeit zur Installation einer privaten Ladestation für Elektrofahrzeuge (Wallbox) besteht. An der östlichen Grundstücksgrenze wird ein abschließbarer Bikeport mit gesicherten Abstellplätzen für Fahrräder errichtet. Hier können auch die Müllbehälter für die Wohnanlage abgestellt werden.

## Nachhaltiges Bauen.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt eines der wichtigsten Leitbilder für die Zukunft dar. Nachhaltiges Handeln bedeutet ökologische, ökonomische und soziokulturelle Gesichtspunkte gleichberechtigt zu berücksichtigen. Damit wird das Ziel verfolgt, den nachfolgenden Generationen eine intakte Umwelt und gleiche Lebenschancen hinterlassen zu können.

Wohngebäude und Bauwerke allgemein sind dabei wegen ihrer langen Nutzungsdauer und des hohen Energie- und Ressourcenverbrauchs ein besonders wichtiger Bereich. Das Bewusstsein muss auf die begrenzte Verfügbarkeit der Rohstoffe und die zunehmende Umweltzerstörung gelenkt werden. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, eine hohe ökologische Qualität durch angemessene, möglichst Ressourcen schonende Bauweisen sicherzustellen. Konventionelles Bauen ist traditionell durch große Energie- und Baustoffströme geprägt. Nachhaltiges Bauen reduziert sehr bewusst die dadurch entstehenden negativen Effekte und schützt so das Ökosystem.

Nachhaltiges Bauen umfasst somit alle Bereiche im Lebenszyklus eines Gebäudes, von der Wahl des Grundstücks über die Architektur, die Energie-, Wasser- und Materialeffizienz, die Instandhaltung bis hin zum Ressourcen effizienten Betrieb und schließlich den Rückbau nach einer Nutzungszeit von vielleicht 50, 100 oder 150 Jahren.

Technologien für die saubere Energiegewinnung, leistungsfähige und umweltverträgliche Materialien sowie High-Tech für die intelligente Gebäudesteuerung schützen nicht nur unseren Planeten, sondern – mit Weitsicht betrachtet – auch das eigene Budget. Die Lebenszykluskosten eines Gebäudes werden hierdurch verbessert.

## Erfüllung der Nachhaltigkeitsklasse.

Den Energie- und Ressourcenverbrauch minimieren, den Flächenverbrauch reduzieren und die Natur durch ein Gebäude während des gesamten Lebenszyklus (Bau, Nutzung und Rückbau) möglichst wenig belasten: Das sind die drei bedeutenden Säulen des ökologisch nachhaltigen Bauens. Aus dieser Perspektive wird die Gebäudequalität hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen, hat die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ein besonderes Zertifizierungssystem entwickelt. Erstmals am Markt angewandt wurde das System 2009 und hat sich in der Zwischenzeit weiterentwickelt und etabliert. Die DGNB ist die führende Zertifizierungsgesellschaft und hat weltweit bereits mehr als 8.700 Projekte für besondere Nachhaltigkeit ausgezeichnet, davon 95 Wohngebäude in Deutschland. Im Kreis Herford und in Bielefeld gibt es bisher einige wenige Objekte aus dem Bereich Verwaltung und Industriebau, jedoch keine Wohngebäude.

Die Planung und Ausstattung der Wohnanlage Granum Aureum an der Jöllenbecker Straße 221 ist so angelegt, dass die DGNB-Zertifizierung mit dem Nachhaltigkeitszertifikat in Gold erreicht wird. Von den vier möglichen Stufen (Bronze, Silber, Gold, Platin) ist dies somit die zweitbeste und weist für ein Wohngebäude auf einen sehr hohen Standard in Bezug auf die Nachhaltigkeit hin. Das System der DGNB fußt auf den drei zentralen Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die gleichgewichtet in die Bewertung mit einfließen. Im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung werden zudem der Standort sowie die technischen und prozessualen Qualitäten bewertet. Das Granum Aureum verfügt damit als erstes Wohngebäude im Kreis Herford und der Stadt Bielefeld überhaupt über ein Nachhaltigkeitszertifikat.

### FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Die Bundesregierung entwickelt im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 Förderungen für energieeffiziente Gebäude stetig weiter. Die aktuelle „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ gilt u.a. für Wohngebäude. Sofern ein Wohngebäude das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ erlangt, welches durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle wie die DGNB bestätigt werden muss, können entsprechende Förderungen für Effizienzhäuser mit Nachhaltigkeitsklasse in Anspruch genommen werden. Die Eigentumswohnungen im Granum Aureum erfüllen die Anforderungen „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit QNG“ der KfW-Bank, die hierfür die Förderkreditprogramme 297 und 298 aufgelegt hat. Der maximale Kreditbetrag beträgt 150.000 € pro Wohnung. Die Laufzeiten der Kredite, die Zinsbindungen sowie die Zinssätze können in den Veröffentlichungen der KfW-Bank eingesehen werden.



**Gold**

**Sie möchten  
eine Wohnung  
reservieren?**





**Fabienne Giebert**

Kaufmännische Mitarbeiterin  
Immobilien | Marketing

[fabienne.giebert@bockermann-fritze.de](mailto:fabienne.giebert@bockermann-fritze.de)

+49 5224 9737-803

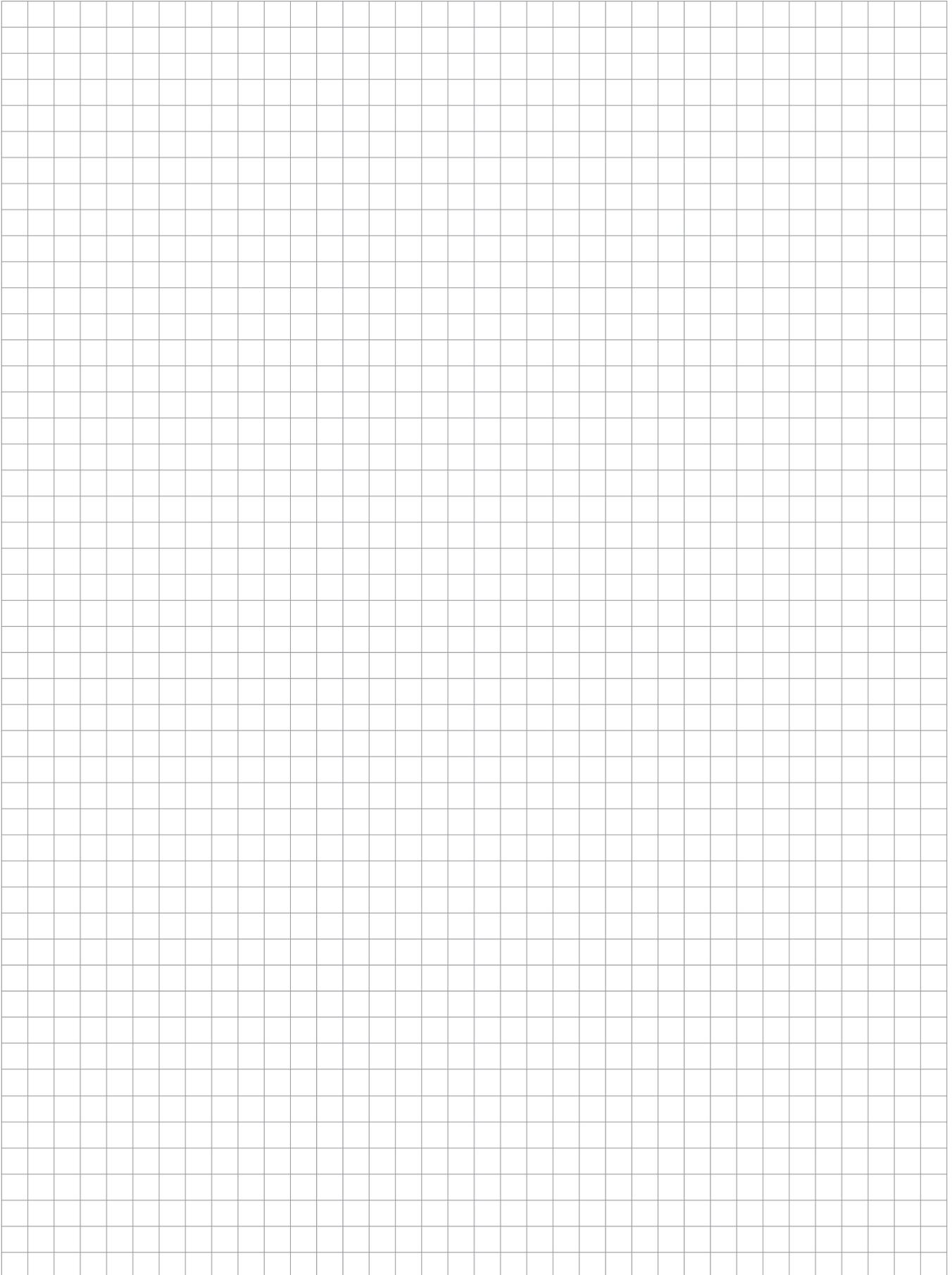
Unsere Mitarbeitenden  
freuen sich auf Ihre Nachricht.

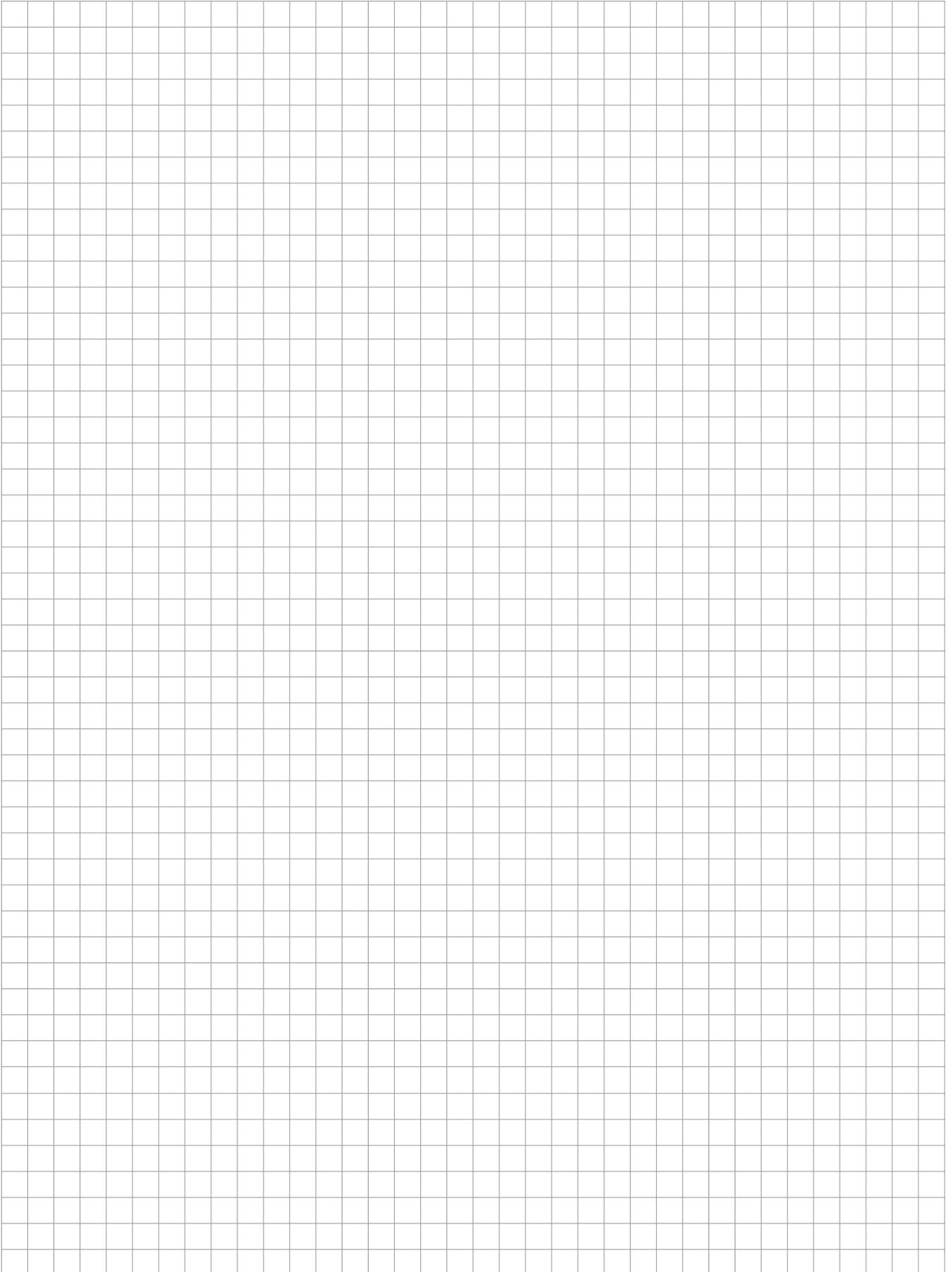




Detailansicht.

# Notizen.





# Enger. Pödinghausen.



**Bockermann Fritze  
DesignHaus GmbH**  
Dieselstraße 11  
32130 Enger  
T +49 5224 973720  
bfd@bockermann-fritze.de  
bf-designhaus.de

Der Umschlag dieser Broschüre wurde auf 275g Graspapier gedruckt. Dieses Papier besteht aus 50% Frischfasern aus sonnengetrocknetem Gras. Das Material dafür stammt von heimischen Wiesen, die schnell wieder nachwachsen. Dadurch ist es als besonders nachhaltig zertifiziert.

Zur Website:

