

# Candis

Seniorenwohncentrum Regensburg



Pflegeeinrichtung

Vorsorge  
Vermögen  
Vertrauen



BayernCare®



Partnerschaft ist unser Konzept



**Harald Neubarth**  
Geschäftsführer



**Robert Wießner**  
Geschäftsführer

# Candis

Seniorenwohncentrum Regensburg

Das **Seniorenwohncentrum Candis** entsteht innerhalb der Wohnstadtteilentwicklung des ehemaligen Südzucker-Areals im Osten von Regensburg und repräsentiert eine neue Qualität seniorengerechten Wohnens sowie einer zukunftsweisenden Pflegeeinrichtung mit Betreuung in Wohngruppen. Bei den 87 Pflegeeinheiten, 16 seniorengerechten Eigentumswohnungen und 4 Wohnappartements des **Seniorenwohncentrum Candis** reichen sich attraktive Architektur und bedarfsgerechte Ausstattung mit optimalen Service- und Vorsorgeleistungen die Hand. **Candis** ist die Antwort auf die steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten Seniorenimmobilien in Zentrumsnähe.

Hervorragende Standortfaktoren wie die optimale Stadtanbindung, ein umfassendes Nahversorgungs- und Serviceangebot sowie die Nähe zur Natur machen das **Seniorenwohncentrum Candis** schon jetzt zu einer Immobilie mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Vorsorgepotenzial in Regensburg.



## Inhalt

<b>Seite</b>		<b>Seite</b>	
4	Immobilien-Sicherheit genießen	12	Beispiel-Grundrisse
5	10 gute Gründe für eine nachhaltige Investition	14	Erdgeschoss <b>Pflegeeinheiten Nr. 1–27</b>
6	Ein Markt mit Zukunft	16	1. Obergeschoss <b>Pflegeeinheiten Nr. 28–57</b>
7	Wohnen in Regensburg	18	2. Obergeschoss <b>Pflegeeinheiten Nr. 58–87</b>
8	<b>Candis</b> – Der neue Wohn- u. Lebensmittelpunkt	20	Untergeschoss <b>Neben- und Funktionsräume</b>
9	Die Objektgliederung	22	Baubeschreibung
10	Der Betriebsträger BayernStift GmbH		
11	Die Objekte der BayernStift GmbH		





## Immobilien-Sicherheit genießen

In puncto Sicherheit stehen Immobilienanlagen seit jeher ganz vorne. Einerseits, weil der Grund und Boden, auf dem eine Immobilie steht, nicht vermehrbar ist und damit praktisch im Wert nur steigen kann, andererseits, weil das eingesetzte Kapital immer einem realen Wert gegenübersteht und weder Finanz-, Wirtschafts- noch Energiekrisen einen unmittelbaren Einfluss auf den Immobilienwert ausüben.



Das **Seniorenwohncentrum Candis** optimiert diese Sicherheitsfaktoren in allen Punkten auf höchstem Niveau. Das Grundstück ist mit seiner zentralen Lage im „neuen Wohnstadtteil Candis“ hervorragend positioniert. Die malerische Regensburger Altstadt, Nahversorgungsangebote und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der konsequent seniorenrechtlichen Umsetzung bietet das **Seniorenwohncentrum Candis** eine sehr gute Wohnqualität. Die zukunftsweisende Pflege in Wohngruppen legt die Grundlage für eine solide Wertentwicklung des Hauses. Hinsichtlich Architektur und Qualität wird das Objekt auf einem hohen Niveau realisiert.

### 1. „Betongold“

Immobilien, die wahrscheinlich sicherste Anlage der Welt

### 2. Demografische Entwicklung

Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

### 3. Nachhaltige Mietrendite

Attraktive monatliche Mieteinnahmen mit Wertsicherungsvereinbarung bieten ein solides Investitionsfundament.

### 4. 20-jähriger Mietvertrag

mit 2 x 5 Jahren Optionsklausel mit dem Betriebsträger BayernStift sichert die langfristige Rendite.

### 8. Bevorzugtes Recht auf Anmietung einer seniorenrechtlichen Wohnung

Mit dem Erwerb einer Pflegeeinheit ist automatisch ein bevorzugtes Anmietungsrecht für eine seniorenrechtliche Wohnung (sofern für BayernCare zur Vermietung verfügbar) verbunden.

### 9. Umfassende Versorgung

Die „Pflegeeinrichtung Candis“ deckt das umfassende Spektrum moderner Pflegeleistungen von Kurzzeitpflege über Krankenhausnachversorgung bis zur Pflege in Pflegestufe 3+ ab.

### 10. Absicherung der ganzen Familie

Sicherheit für den Fall der Fälle

## 10 gute Gründe ... für eine nachhaltige Investition

### 5. Exzellenter Objektstandort

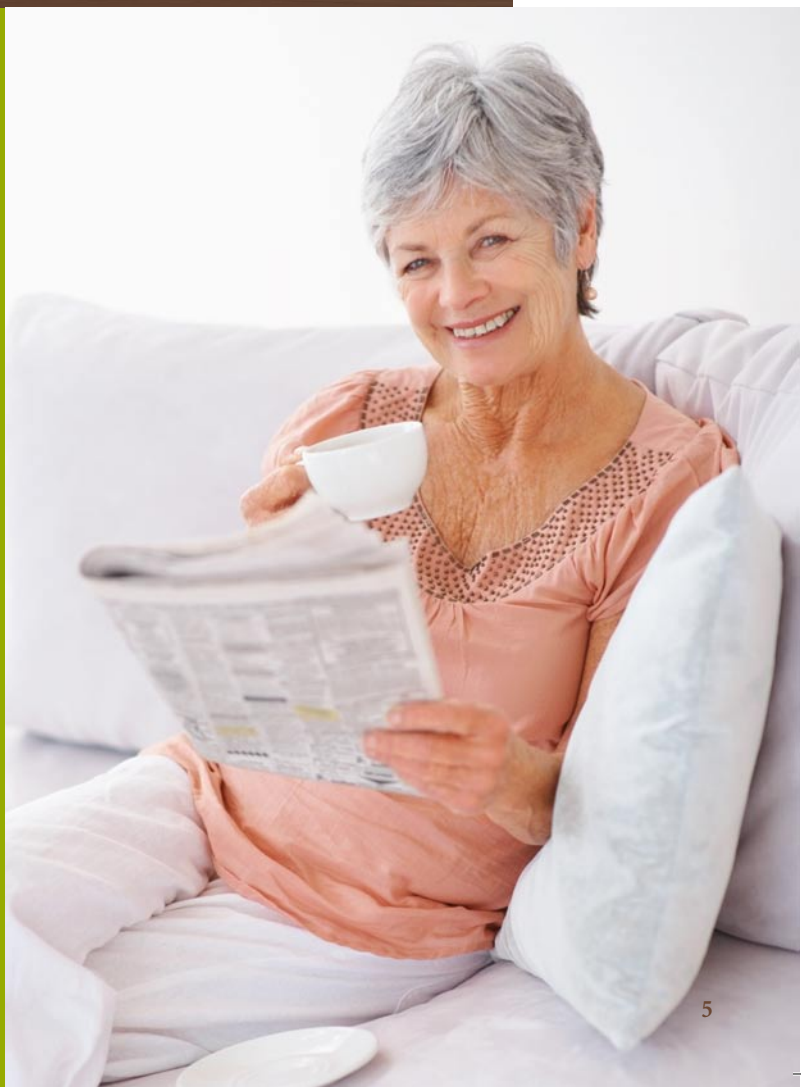
Zentrale Lage im „neuen Wohnstadtteil Candis“ in Regensburg

### 6. Optimale Vorsorge

für das Alter oder den Pflegefall

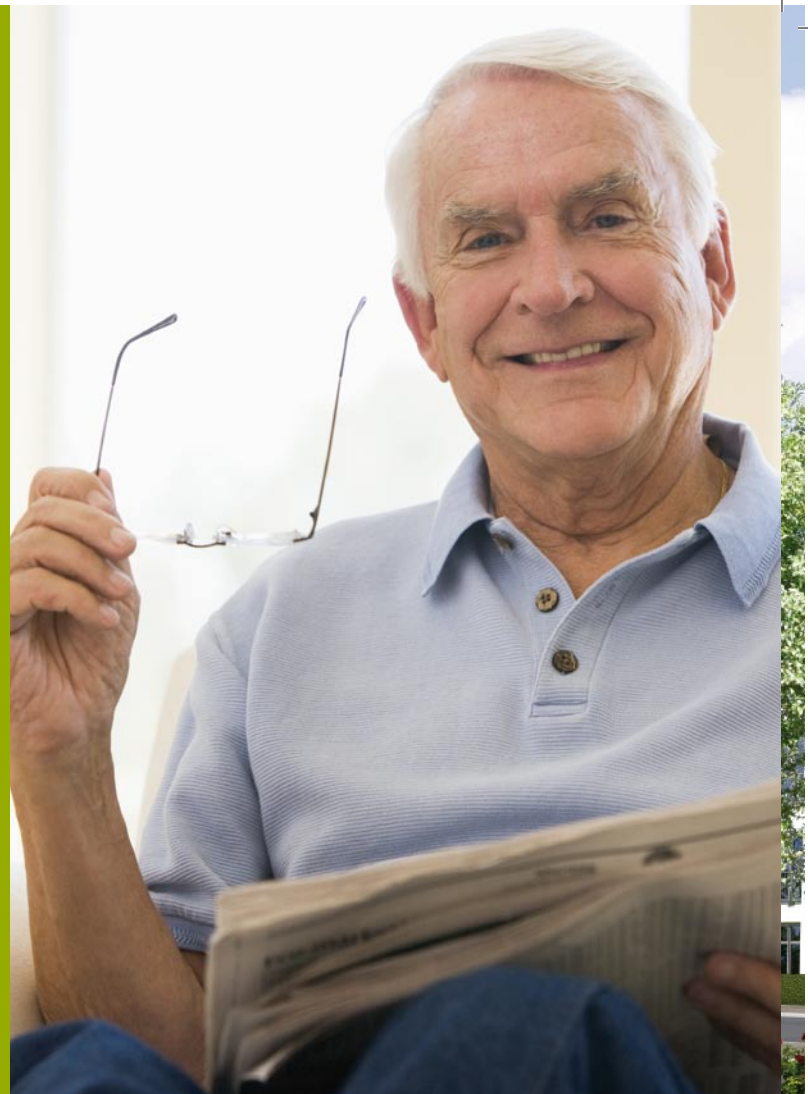
### 7. Bevorzugtes Pflegeplatz-Belegungsrecht

Mit dem Erwerb einer Pflegeeinheit ist automatisch ein bevorzugtes Belegungsrecht für einen Pflegeplatz in allen Einrichtungen der BayernStift verbunden. Dieses Recht gilt für den Eigentümer, seinen Ehepartner/langjährigen Lebenspartner und die Kinder oder ein Eltern- bzw. Schwiegerelternanteil.



Deutschlands Alterspyramide wird bis zum Jahr 2050 regelrecht auf den Kopf gestellt. Liegt die Einwohnerzahl heute noch bei rund 82 Mio. Menschen, wird sie bis zum Jahr 2050 auf unter 70 Mio. sinken.

Nach der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Gruppe der 60-Jährigen und Älteren in den kommenden Jahrzehnten stark zunehmen. Legt man die Berechnungsvariante „Untergrenze der mittleren Bevölkerung“ zugrunde, so werden im Jahr 2030 fast 8 Mio. mehr 60-Jährige und Ältere in Deutschland leben (28,4 Mio.) als im Jahr 2005 (20,5 Mio.). Dies entspricht einer Zunahme von gut 38 %. Im Jahr 2030 würde dann mehr als jeder dritte Einwohner in Deutschland zu den 60-Jährigen und Älteren



## Ein Markt mit Zukunft – jetzt handeln

zählen. Einhergehend mit dieser demografischen Entwicklung vollzieht sich zwangsläufig auch ein Wandel der Bedürfnisse sowie der Alterssicherungssysteme in unserer Gesellschaft.

Während die gesundheitliche Hilfe älterer Menschen immer besser wird, nimmt die

soziale Hilfe kontinuierlich ab. Im Besonderen leidet durch den steigenden wirtschaftlichen Druck die innerfamiliäre Hilfe, das Kümmern, Versorgen und Pflegen der Älteren durch die Jungen. Private Vorsorge heißt deshalb das oberste Gebot sozialer und wirtschaftlicher Vernunft.

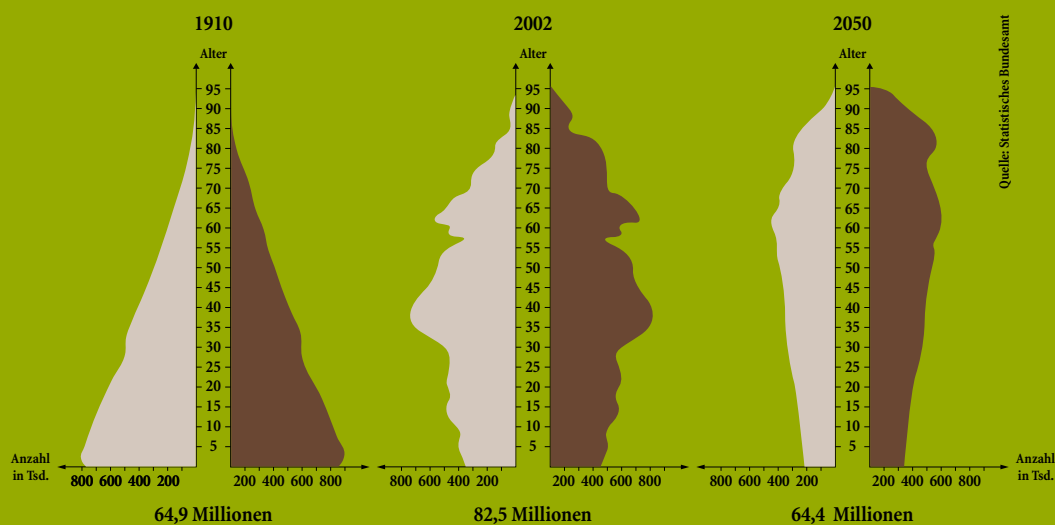




Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

## Wohnen in Regensburg

Die Weltkulturerbestadt Regensburg bietet mit ihrer liebevoll sanierten Altstadt mit zahlreichen Einzelbaudenkmälern ein attraktives Wohnumfeld. Die mittelalterliche Stadtsilhouette mit den gotischen Domtürmen, den wuchtigen Bögen der Steinernen Brücke und dem historischen Rathaus ist bis heute gut erhalten und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Etwa 150.000 Bürger wohnen in der „Stadt der kurzen Wege“. Dank des kompakten Stadtkerns ist in Regensburg vieles fußläufig erreichbar. Die großen Grünanlagen und die zahlreichen Biergärten an Donau, Naab und Regen laden zum Verweilen ein. Im Sommer verleihen die

teils nur schulterbreiten Gassen und die sonnigen Plätze der Stadt eine südländische Atmosphäre.

Mit dem Autobahnkreuz Regensburg und dem Hauptbahnhof ist die Stadt verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Uniklinik und die großen Wirtschaftsunternehmen haben der Stadt eine hervorragende Arbeitsplatzsituation eingebracht.

**BayernCare**<sup>®</sup>





## Candis – Der neue Wohn- und Lebensmittelpunkt

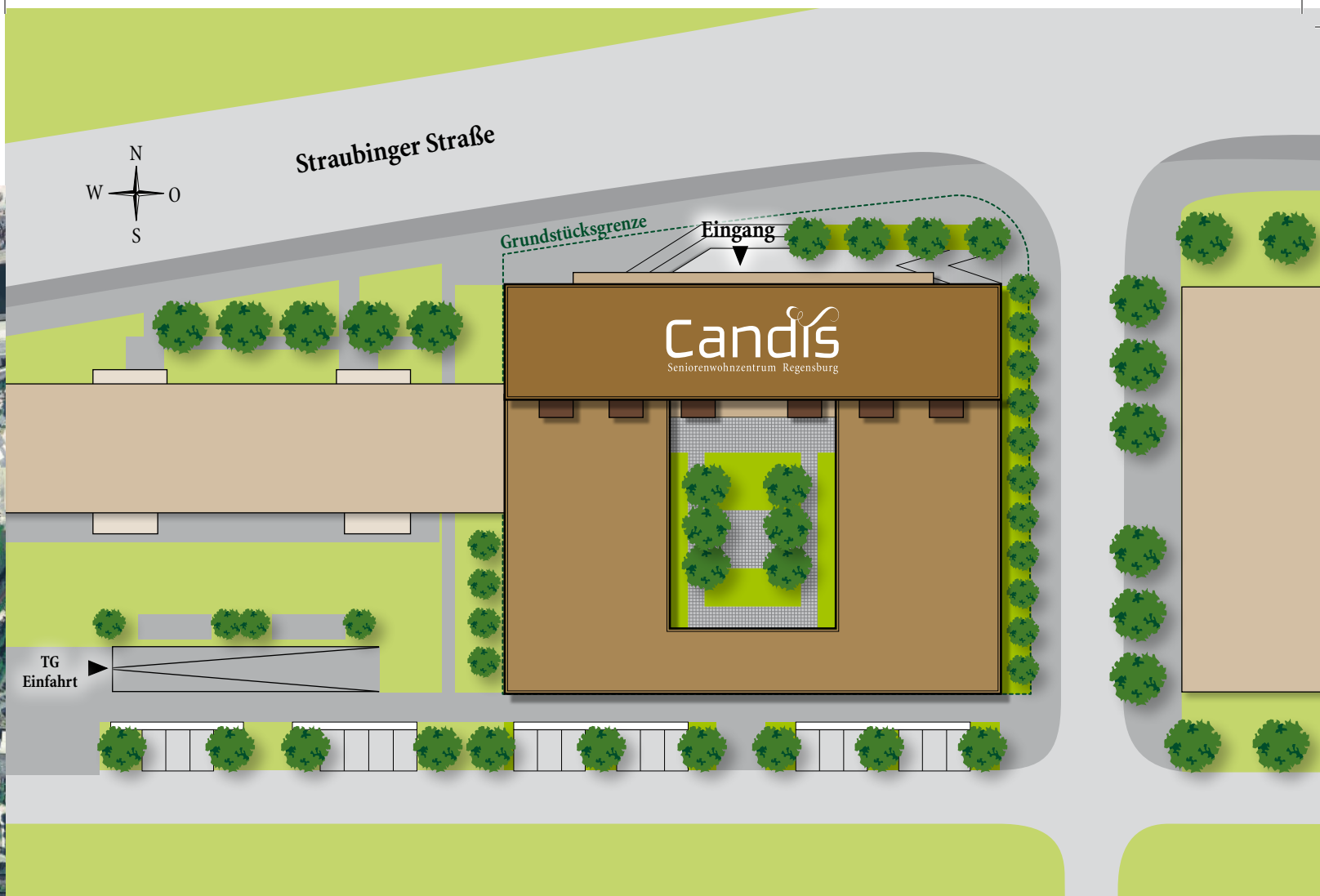
Mit dem Baugebiet Candis entsteht in Regensburg ein neuer Wohnstadtteil, der sich durch seine zentrumsnahe Lage und seine gute Verkehrsanbindung auszeichnet.

Das Baugebiet Candis vereint alle Vorteile und Elemente eines eigenen kleinen Stadtteils, in dem Wohnen und Arbeiten im Einklang stattfinden werden. Naherholung in Form eines Landschaftsparks, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Neubauwohnungen lassen den neuen Stadtteil in den kommenden Monaten wachsen.

### Die Objekt-Vorteile:

- Zentrumsnahe Lage in Regensburg
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur
- Pflege mit innovativem Wohngruppenkonzept
- Langzeit- und Kurzzeitpflege
- Krankenhausnachsorge
- Betreuungskonzept für Demenzkranke
- Sicherheit für Sie und Ihre Familie





## Die Objektgliederung

Auf dem ehemaligen Südzucker-Areal plant die BayernCare an der Straubinger Straße innerhalb der Wohnstadtelementwicklung auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.640 m<sup>2</sup> ein Seniorenwohncentrum mit 87 Pflegeeinheiten sowie 16 seniorenrechtlichen Wohnungen und 4 Wohnappartements.

Das Gebäude besteht aus einem atriumförmigen Baukörper mit durchgehend 3 Geschossen, ein Querriegel auf der Nordseite zur Straubinger Straße hat zusätzlich 3 weitere Geschosse. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich die Pflegeeinrichtung, aufgeteilt in 6 Wohngruppen. Für die Wohngruppen steht jeweils ein Aufenthaltsbereich mit einer Wohnküche zur Verfügung.

Sämtliche Pflegeeinheiten folgen in Ausstattung und Zuschnitt den Wünschen und Erkenntnissen moderner Pflegekonzepte. Dazu zählen neben einer konsequent pflegerechten Ausstattung der Bäder und Wohnräume im Besonderen die geschmackvollen gemeinschaftlichen Aufenthaltsräume und der Gartenbereich. Sämtliche Zugänge, Flure, Wohnräume und Bäder werden schwellenfrei ausgeführt, um die optimale Bewegungsfreiheit der Bewohner auch mit Gehwagen oder Rollstuhl zu gewährleisten.

Darüber hinaus entstehen im 3. Obergeschoss 4 Wohnappartements, die vom Betriebsträger der Pflegeeinrichtung unter anderem als Personalwohnungen genutzt werden können.

# Der Betriebsträger BayernStift GmbH

Seit der Gründung der BayernStift GmbH im Jahre 2001 wurden bis heute acht neu erbaute Pflegeeinrichtungen in Betrieb genommen, zwei weitere befinden sich im Bau. Derzeit können 578 Personen aller Pflegestufen zur vollstationären Pflege, Krankenhausnachsorge oder Urlaubs- und Kurzzeitpflege aufgenommen werden. In fast allen Häusern sind schwellenfreie Seniorenwohnungen integriert.

Die Mitarbeiterzahl allein in der Pflege und Verwaltung ist mittlerweile auf über 400 angestiegen, rund 50 Auszubildende sind derzeit in den Pflegezentren tätig.

Die BayernStift GmbH wurde im Jahr 2012 als „Deutschlands bester Arbeitgeber im Gesundheitswesen“ ausgezeichnet. Diese Ehrung steht für ein glaubwürdiges Management, das fair und respektvoll mit den Mitarbeitern zusammenarbeitet, sowie für eine hohe Identifikation der Mitarbeiter mit der Einrichtung und für einen starken Teamgeist.



Mit dem Projekt „Zukunft Wissen“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie hat die BayernStift GmbH für die Mitarbeiter eine Wissensplattform erstellt. Mit diesem Instrument können die Mitarbeiter ihr Wissen ständig aktualisieren, denn die Mitarbeiter und deren Fachkompetenz sind das höchste Gut eines jeden Unternehmens.

Das zentrale Qualitätsmanagement und sieben Pflegeeinrichtungen der BayernStift GmbH sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008. Mit der Zertifizierung ging das Unternehmen eine freiwillige Selbstverpflichtung ein, die Strukturen immer wieder auf Verbesserungsmöglichkeiten zu durchleuchten und die Bedürfnisse der Bewohner in den Vordergrund zu stellen. Jährlich stellt man sich den Prüfungen erneut. Das Wichtigste daran ist, dass die Zertifizierung den Bewohnern zugutekommt: Es bleibt mehr Zeit für das Wesentliche, die Betreuungs- und Pflegequalität wird dadurch verbessert und gesichert!



WIR SIND ZERTIFIZIERT



# Die Objekte der BayernStift GmbH



Seniorenwohncentrum  
„Unteres Tor“,  
Haßfurt  
70 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„Rosengarten“,  
Regensburg  
88 Pflegeplätze



Pflegezentrum  
„VenzoneStift“,  
Erlangen  
57 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„Palmenhof“,  
Nürnberg  
75 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„LudwigsHof“,  
Würzburg  
66 Pflegeplätze



Pflegezentrum  
„Jahnpark“,  
Forchheim  
54 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„Stift am Südpark“,  
Fürth  
88 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„Röthelheimpark“,  
Erlangen  
120 Pflegeplätze  
geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2012



Seniorenwohncentrum  
„Brentano-Stift“,  
Aschaffenburg  
80 Pflegeplätze



Seniorenwohncentrum  
„Stumpfweise“,  
Unterhaching  
bei München  
89 Pflegeplätze  
geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2013

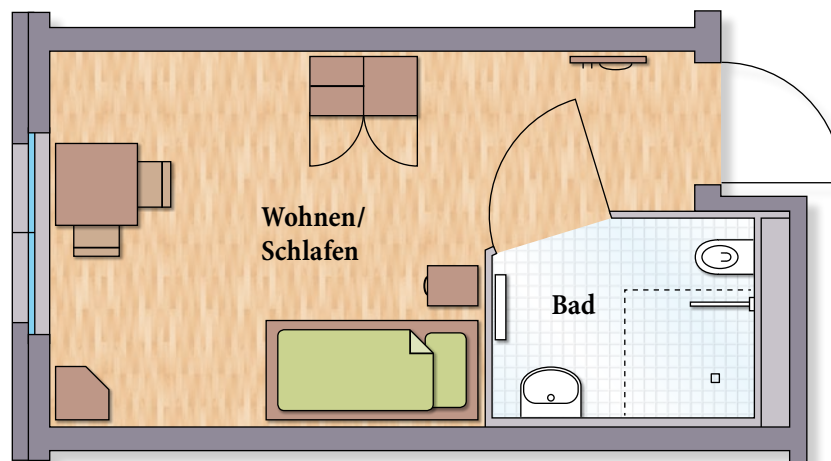
Zwei Varianten der Pflegeeinheiten lassen eine individuelle und bedarfsgerechte Pflege und Betreuung der Bewohner zu.

Die in Ausstattung und Qualität identischen Pflegeeinheiten unterscheiden sich wie folgt:

- Typ A – Einbett-Zimmer mit Dusch-Bad
- Typ B – Zweibett-Zimmer mit Dusch-Bad



## Beispiel-Grundrisse Pflegeeinheiten



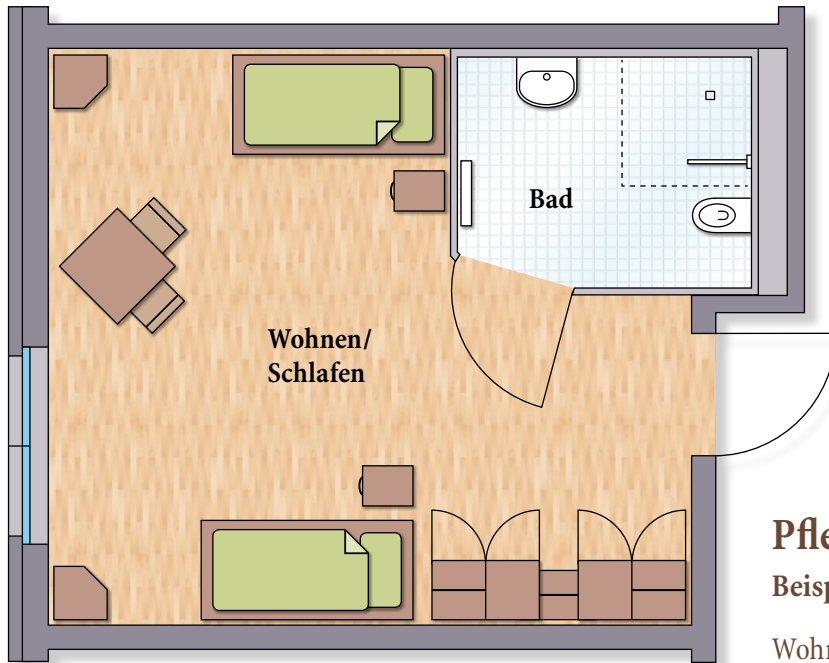
### Pflegeeinheit Typ A (Grundrisse und Flächen können abweichen)

#### Beispiel-Grundriss

Wohnfläche	21,37 m <sup>2</sup>
Anteil Gemeinschaftsflächen	29,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51,32 m<sup>2</sup></b>



Sonnige Ein- und Zweibett-Zimmer



**Pflegeinheit Typ B** (Flächen können abweichen)

**Beispiel-Grundriss**

Wohnfläche	32,80 m <sup>2</sup>
Anteil Gemein- schaftsflächen	29,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62,75 m<sup>2</sup></b>

# Erdgeschoss

## Pflegeeinheiten

### Nr. 1-27

**26 Pflegeeinheiten Typ A**  
mit jeweils ca. 21,00 m<sup>2</sup>

Nr. 1	Nr. 10	Nr. 20
Nr. 2	Nr. 11	Nr. 21
Nr. 3	Nr. 12	Nr. 22
Nr. 4	Nr. 13	Nr. 23
Nr. 5	Nr. 14	Nr. 24
Nr. 6	Nr. 15	Nr. 25
Nr. 7	Nr. 16	Nr. 26
Nr. 8	Nr. 18	Nr. 27
Nr. 9	Nr. 19	

**1 Pflegeeinheit Typ B**  
mit ca. 32,00 m<sup>2</sup>

Nr. 17





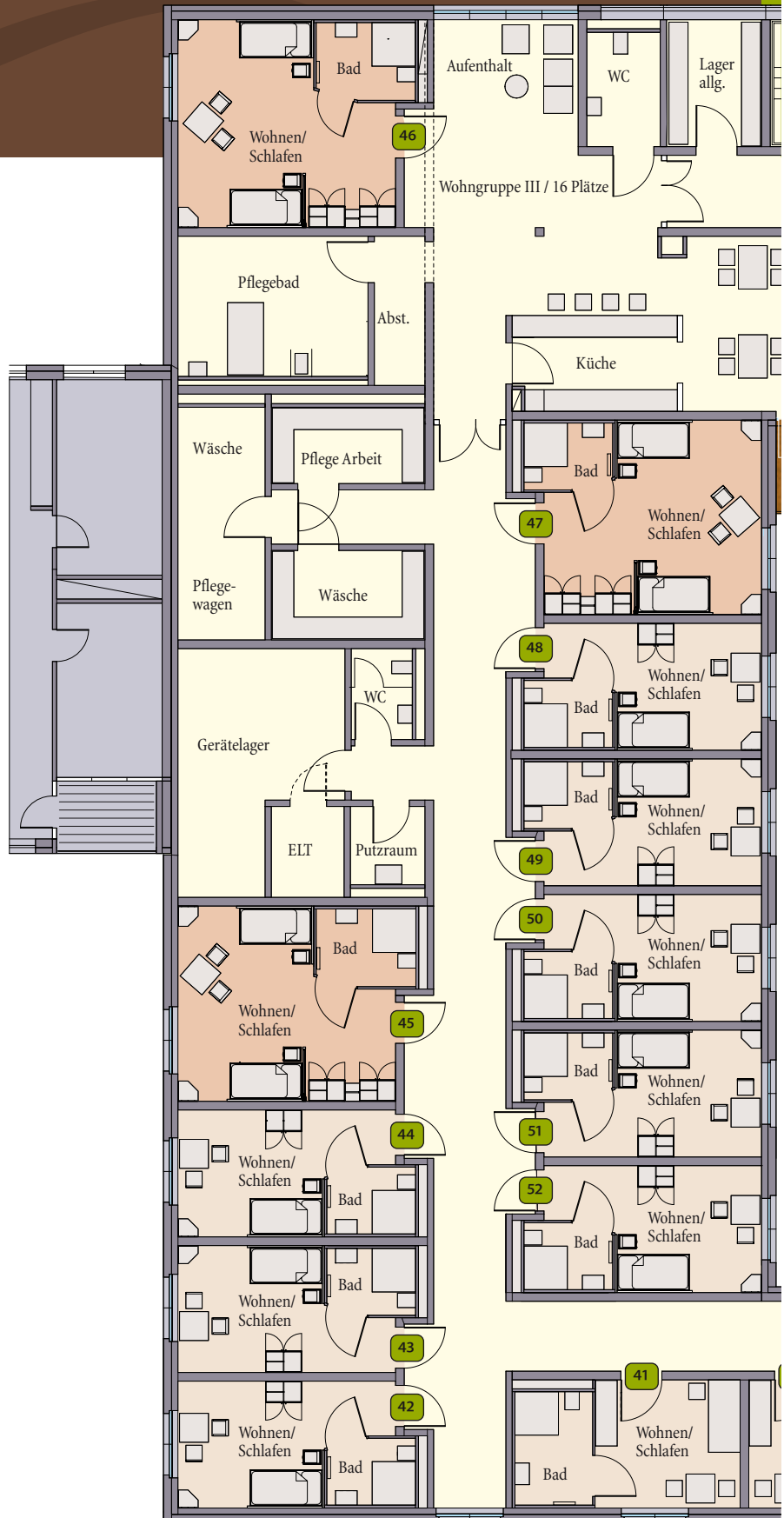
# 1. Obergeschoss Pflegeeinheiten Nr. 28-57

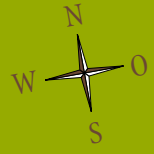
**24 Pflegeeinheiten Typ A**  
mit jeweils ca. 21,00 m<sup>2</sup>

Nr. 28	Nr. 36	Nr. 44
Nr. 29	Nr. 37	Nr. 48
Nr. 30	Nr. 38	Nr. 49
Nr. 31	Nr. 39	Nr. 50
Nr. 32	Nr. 40	Nr. 51
Nr. 33	Nr. 41	Nr. 52
Nr. 34	Nr. 42	Nr. 53
Nr. 35	Nr. 43	Nr. 54

**6 Pflegeeinheiten Typ B**  
mit jeweils ca. 32,00 m<sup>2</sup>

Nr. 45	Nr. 55
Nr. 46	Nr. 56
Nr. 47	Nr. 57





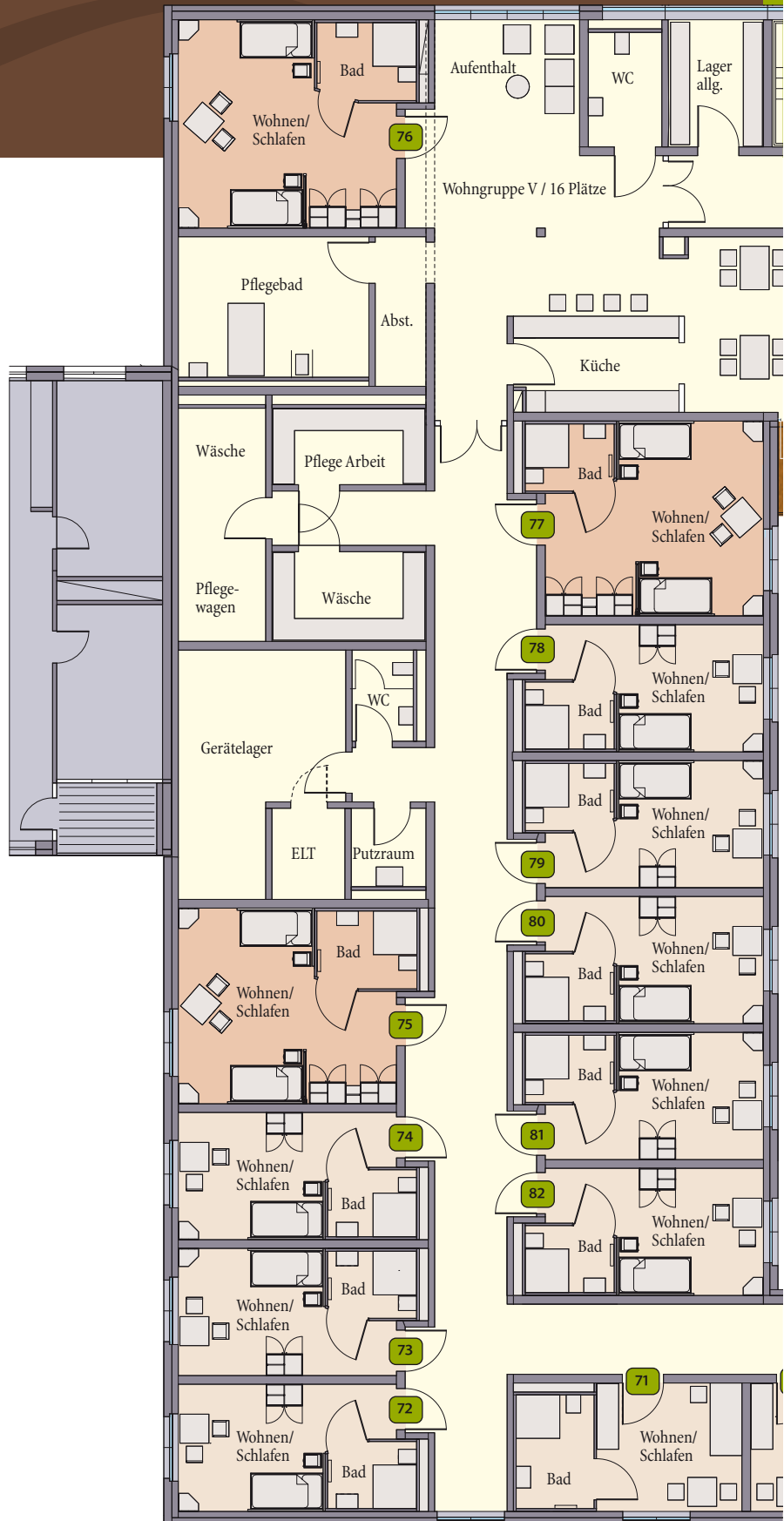
## 2. Obergeschoss Pflegeeinheiten Nr. 58-87

### 24 Pflegeeinheiten Typ A mit jeweils ca. 21,00 m<sup>2</sup>

Nr. 58	Nr. 66	Nr. 74
Nr. 59	Nr. 67	Nr. 78
Nr. 60	Nr. 68	Nr. 79
Nr. 61	Nr. 69	Nr. 80
Nr. 62	Nr. 70	Nr. 81
Nr. 63	Nr. 71	Nr. 82
Nr. 64	Nr. 72	Nr. 83
Nr. 65	Nr. 73	Nr. 84

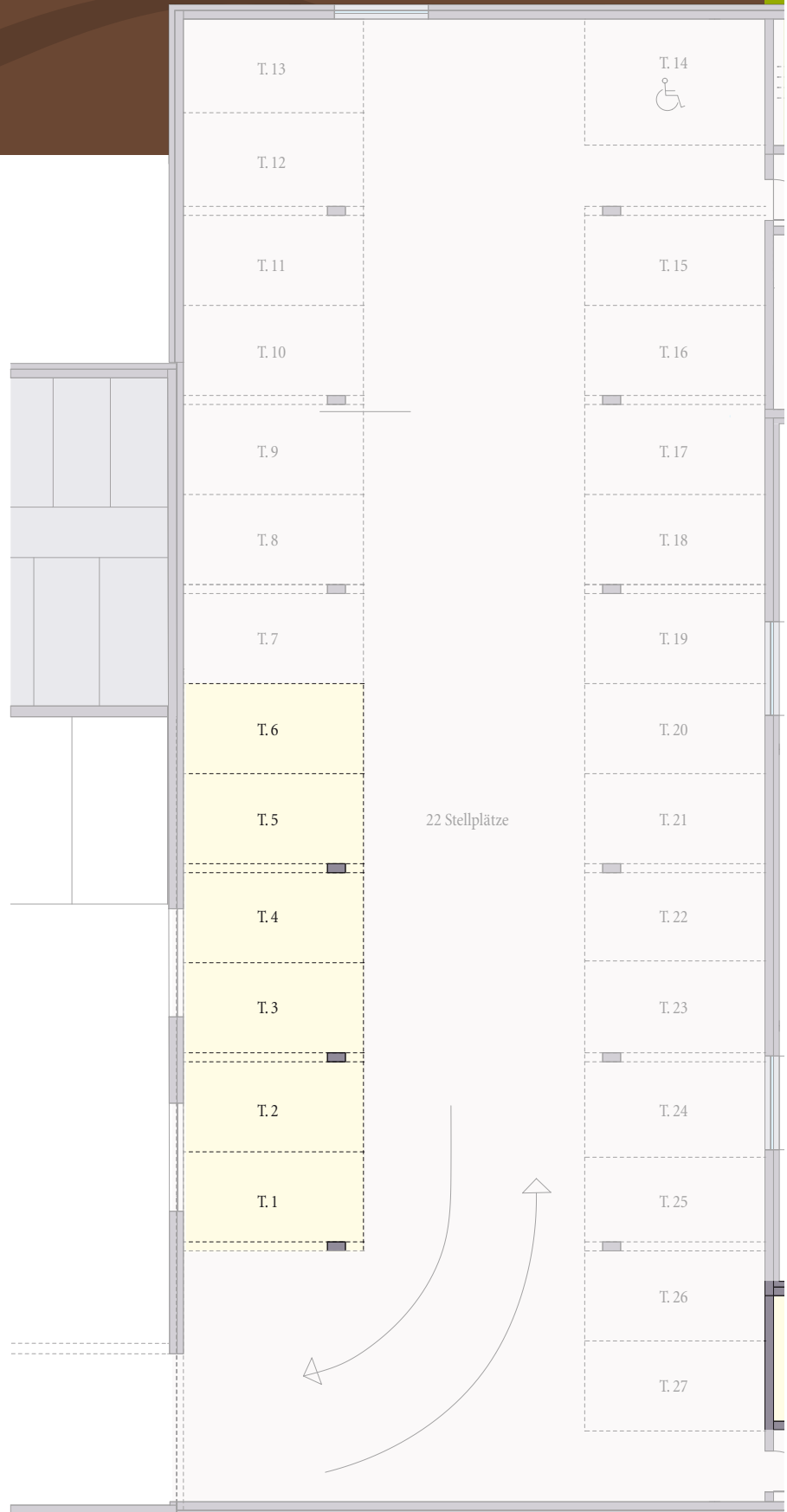
### 6 Pflegeeinheiten Typ B mit jeweils ca. 32,00 m<sup>2</sup>

Nr. 75	Nr. 85
Nr. 76	Nr. 86
Nr. 77	Nr. 87





# Untergeschoss Neben- und Funktionsräume





# Baubeschreibung

Das Baugrundstück mit ca. 2.640 m<sup>2</sup> liegt in Regensburg an der Straubinger Straße innerhalb der Wohnstadtteilentwicklung des ehemaligen Südzucker-Areals.

Das Gebäude besteht aus einem atriumförmigen Baukörper mit durchgehend drei Geschossen, ein Querriegel auf der Nordseite zur Straubinger Straße besitzt sechs Geschosse. Im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss befindet

sich die Pflegeeinrichtung mit insgesamt 100 Betten, verteilt auf 87 Pflegeeinheiten. Im 3. bis 5. Obergeschoss werden 4 Wohnappartements und 16 seniorengerechte Wohnungen errichtet. Im Untergeschoss befinden sich die Funktionsräume der Pflegeeinrichtung, die Technikräume und die Nebenräume für die Wohnungen. Daneben ist im Untergeschoss auch eine Tiefgarage mit

27 Stellplätzen angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt auf dem westlichen Nachbargrundstück der Firma Stadtbau GmbH Regensburg. Die Nutzung und der Unterhalt der Zufahrt sind per Dienstbarkeit geregelt.

Diese Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die **Pflegeeinrichtung** und die **Wohnappartements**.

## ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

Die Bauleistungen werden nach den jeweiligen Vorschriften unter Einhaltung der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistung) Teil C sowie den geltenden, anerkannten Regeln der Technik ausgeführt bzw. nach dem in dieser Baubeschreibung definierten Standard.

Der Wärmeschutznachweis erfolgt nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Das Gebäude entspricht dem KfW 70 Standard. Eine entsprechende Bescheinigung wird ausgehändigt.

Der Schallschutz des Gebäudes nach außen entspricht den Auflagen der Baugenehmigung bzw. den Auflagen aus dem Schallschutzgutachten. Der innere Schallschutz der Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllt die Anforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 2. Innerhalb der Wohnungen werden die Anforderungen gemäß DIN 4109 eingehalten.

### 1. ERDARBEITEN

Aushub der Fundamente, Rohrgräben und Aufzugsunterfahrten, Verfüllen der Arbeitsräume sowie Grobplanie des Geländes.

### 2. FUNDAMENTIERUNG

Die Fundamentierung wird aufgrund der statischen Berechnung frostfrei erstellt. Es wird ein Fundamenterde eingebaut.

### 3. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

### 4. WANDKONSTRUKTION

Alle tragenden Innen- und Außenwände werden gemäß statischen bzw. schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten entsprechend dem Wärmeschutznachweis ein außenliegendes Wärmedämmverbundsystem. Stahlbetonwände in den aufgehenden Geschossen

werden gespachtelt bzw. geputzt. Mauerwerk in den Geschossen erhält einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden. Nichttragende Wände in den Gemeinschaftsflächen werden in Mauerwerk oder als Gipskartonständerwände erstellt.

Die Nasszellen innerhalb der Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen komplett eingebaut. Die Ausstattung erfolgt in Absprache mit dem Betriebsträger.

### 5. DECKEN

Alle Decken werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

### 6. DACHKONSTRUKTION/ DACHABDICHTUNG

Dachkonstruktion über dem 2. und 5. Obergeschoss als Stahlbetondecke mit Dämmung, Flachdachabdichtung und extensiver Dachbegrünung.



Illustration beispielhaft –  
Änderungen vorbehalten

## 7. FLASCHNERARBEITEN

Sämtliche Blecharbeiten im Bereich der Dachflächen einschließlich der Rinnen und Fallrohre, Mauerabdeckungen usw. werden in Titanzinkblech ausgeführt. Äußere Fensterbänke in Aluminium.

## 8. PUTZARBEITEN

Mauerwerkswände in den Geschossen erhalten einlagigen Gipsmaschinenputz. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden. Fassadenputz mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem) auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises. Farbgestaltung in Abstimmung mit der Baubehörde. Eine Mitsprache der Käufer ist nicht möglich. Deckenflächen mit Teilspachtelung. Kellerwände aus Mauerwerk werden geputzt bzw. gespachtelt und gestrichen.

## 9. ESTRICHARBEITEN

Alle Räume in den Wohngeschossen und die Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich auf zweilagiger Wärme- und Trittschalldämmung. Im KG Estrich auf Trennlage. Im KG, soweit ausgebaut, schwimmender Estrich und Dampfsperre auf der Bodenplatte. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

## 10. TROCKENBAU UND ABGEHÄNGTE DECKEN

In den Funktionsräumen und im Küchenbereich werden je nach Erfordernis abgehängte Decken, wahlweise als Rasterdecken oder malerfertig gespachtelte Gipskartondecken, erstellt.

## 11. BODENBELAGSARBEITEN

Alle Räume der Pflegeeinrichtung erhalten – soweit nicht gefliest – einen hochwertigen geeigneten Kunststoffbelag einschließlich dazu passender Kunststoffsockelleisten nach Wahl des Betriebsträgers. Materialpreis 20 Euro brutto, Endverbraucherpreis. Standard wie Objekt Palmenhof, Nürnberg. Ausführung nach Bemusterung. Die Büroräume erhalten einen strapazierfähigen Teppichboden, Materialpreis 20 Euro brutto, Endverbraucherpreis.

Im Eingangsbereich und in den geschlossenen Treppenhäusern Fliesen, Betonwerkstein oder Naturstein einschließlich passendem Sockel. Rutschfestigkeit je nach Erfordernis.

Auf den Balkonen werden Betonplatten offenfugig auf Auflagerelementen verlegt.

## 12. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren im Fassadenbereich in Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung, soweit erforderlich mit Sicherheitsglas. Die Schallschutzklasse der Fenster entspricht den Auflagen aus dem Schallschutzgutachten.

Je Aufenthaltsraum mindestens ein Drehkippflügel, übrige Fensterflügel als Drehflügel.

Fenster in den Pflegeeinheiten als 2-flügelige Fenstertüren mit verzinkten Fenstergerüsten (französische Balkone).

Innenfensterbänke an massiven Brüstungen aus Naturstein (Granit) bzw. in den Nassräumen gefliest.

## 13. ROLLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ

Alle Fenster der Pflegeeinheiten, Aufenthaltsräume und Büroräume der Pflegeeinrichtung erhalten Vorratzrollläden mit Kurbelantrieb.

## 14. TÜREN

Alle Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter aus Röhrenspanstegplatten mit Buche-Furnier oder Melaminharzbeschichtung. Die Badtüren in den Pflegeeinheiten erhalten WC-Beschläge. Alle Innentüren erhalten Aluminium-Drückergarnituren und Profilzylinder.

Haupteingangsanlage mit Automatik-Schiebetüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung. Anläueteplatte und Briefkasten.

Alle Ausgangstüren, auch Treppenhaustüren, als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung.

Rauch- und Brandschutztüren in den Fluren und zu den Treppenhäusern gemäß behördlichen Auflagen als Aluminiumtüren mit Glasfüllung. Je nach Erfordernis erhalten die Türen Elektroantrieb oder Offenhaltung.

Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren mit lackierter Oberfläche, Glasausschnitte nach Erfordernis.

## 15. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Geländer im Gebäude in grundierter und lackierter Ausführung. Handläufe in Buchenholz im Treppenhaus und in den Fluren. Außengeländerkonstruktionen und sonstige außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen verzinkt.

# Baubeschreibung

Balkone als Stahlbetonkonstruktion mit Brüstungsgeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit entsprechenden Füllelementen oder Gitterstäben. Die Wohnappartements im 3. OG und die Seniorenwohnungen im 3., 4. und 5. OG erhalten je eine separate Briefkastenanlage mit Gegenseprechanlage.

## 16. SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude erhält eine Schließanlage.

## 17. FLIESENARBEITEN

Die Nasszellen in den Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen erstellt und erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch. Der Duschbereich wird mit rutschhemmenden Fliesen ausgestattet.

Die Pflegebäder und WCs auf den Stationen erhalten Bodenfliesen und Wandfliesen, türhoch.

Die Küchen im Untergeschoss und die Pflegearbeitsräume erhalten einen Fliesenspiegel hinter den Arbeitsflächen.

Die Küchen der Wohnappartements im 3. Obergeschoss erhalten Bodenfliesen nach Arbeitsstätten-Richtlinien mit erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung (alternative Abdichtung) und Wandfliesenbelag mindestens türhoch.

Alle Fliesen in Abstimmung mit dem Betriebsträger. Materialpreis 20 Euro/m<sup>2</sup>, Endverbraucherpreis.

## 18. MALERARBEITEN

Alle Wandflächen der Räume innerhalb der Pflegeeinrichtung erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendi-

spersionsfarbe in hellem Farbton oder Weiß. Alle Decken erhalten Raufasertapete und werden wie die Wandflächen gestrichen.

Die Wände in den Fluren, Treppenhäusern etc. erhalten einen Anstrich mit Latexfarbe oder Innendispersionsfarbe nach Wahl des Betriebsträgers in hellem Farbton oder in Weiß. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Betriebsträger.

Die Kellerwände außerhalb der Technikräume werden weiß gestrichen. Die Wände der Tiefgarage werden weiß gestrichen.

## 19. HEIZUNG

Heizung und Warmwasser werden für das Gebäude mit Wärmeenergie aus dem Nahwärmenetz erzeugt.

Die Auslegung der Heizung entspricht der Heizanlagenverordnung bzw. EnEV. Es werden endlackierte Fertigeheizkörper installiert. Jeder Heizkörper mit Thermostatventil. Die Heizung wird komplett für das gesamte Gebäude erstellt.

Die Zählung für die Pflegeeinrichtung, die Wohnappartements sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt.

In den Bädern der Pflegeeinheiten wird ein Handtuchwärmeheizkörper eingebaut.

## 20. LÜFTUNG

Entsprechend dem Schallschutzgutachten erhalten die Pflegeeinheiten und die Wohnappartements eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung über Einzelgeräte in den Außenwänden.

Innenliegende Bäder und WCs werden nach Vorschrift mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Lichtschalter, gekoppelt mit

Nachlaufrelais. Küchenlüftung im Untergeschoss nach Vorgaben der Gewerbeaufsicht. Innenliegende Lagerräume, Wäscheräume und Funktionsräume werden mechanisch entlüftet. Mechanische Lüftung sonstiger Räume nach Erfordernis und Vorschrift.

## 21. SANITÄRINSTALLATION

Der gemeinsame Wasseranschlussraum und die Unterverteilung befinden sich im Kellergeschoss.

Sanitäreinrichtungsgegenstände in Weiß. Armaturen als Einhebelmischbatterien, Oberflächen verchromt.

Geflieste, niveaugleiche Duschmulde mit Bodenablauf. Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange. Waschbecken mit verdecktem Siphon und somit unterfahrbar, Größe ca. 60 cm, mit Einhebelmischbatterie und Exzenter. Spiegel, Größe ca. 50 x 70 cm, Handtuchhalter. Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz und Papierrollenhalter, Haltegriff.

Anschlüsse für Stationsküchen, Pflegebäder, Pflegearbeitsräume, Küche im UG etc. in Abstimmung mit dem Betriebsträger.

Ausstattung der WCs, Dusch- und Waschräume nach Planeintrag.

Die Zählung für die Pflegeeinrichtung, die Wohnappartements sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt.



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

## 22. ELEKTROINSTALLATION

Der Elektroanschlussraum befindet sich im Kellergeschoss. Die Installation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens.

Die Zählung für die Pflegeeinrichtung, die Wohnappartements sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt.

Die Elektroausstattung einschließlich Beleuchtung der Pflegeeinrichtung erfolgt nach der Elektroplanung, abgestimmt mit dem Betriebsträger und der Möbliierungsplanung.

Ausstattung der Pflegeeinheiten u. a. je Bett ein Antennenanschluss (Kabel oder Satellit), Telefonanschluss und Notruftaster sowie ein Rauchmelder mit Anschluss an die Brandmeldeanlage.

Die gesamte Elektroinstallation im Gebäude erfolgt unter Putz, mit Ausnahme untergeordneter Räume/Technikräume.

Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jäger, GIRA oder gleichwertig als Großflächenschalter in Standard Weiß.

Beleuchtung der Treppenhäuser mit Steuerung über Zeitrelais/Taster oder Bewegungsmelder.

Die Pflegeeinrichtung erhält eine Gegensprechanlage, getrennt für den Pflegebetrieb sowie für die Wohnappartements.

Die Pflegeeinrichtung wird von einer Brandmeldeanlage überwacht.

## 23. AUFZÜGE

Die Pflegeeinrichtung erhält 3 Aufzüge mit Haltestellen jeweils vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss (laut Plan):

1 Bettenaufzug mit behindertengerechtem Bedientableau

1 Personenaufzug, rollstuhlgeeignet mit behindertengerechtem Bedientableau, Weiterfahrt ins 3. bis 5. OG nur für Berechtigte

1 Küchenaufzug

Ausstattung des Bettenaufzugs und des Personenaufzugs mit Spiegel, Handlauf, behindertengerechtem Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage, Kunststeingranitboden und LED-Kabinenbeleuchtung.

## 24. AUSSENANLAGEN

Hauszugänge, Gehwege, Außenbeleuchtung, Fahrradständer, Bänke, Abfallkörbe, Mülleinhausung etc. gemäß Freiflächengestaltungsplan. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplan unter Beachtung behördlicher Auflagen.

## 25. SONDERAUSSTATTUNG WOHNAPPARTEMENTS

Ergänzend zu dieser Baubeschreibung erhalten die Wohnappartements im 3. OG folgende Ausstattung:

### 25.1 Bodenbeläge

Die Wohnappartements erhalten im Wohn- und Schlafbereich einen Teppichboden, Materialpreis 20 Euro/m<sup>2</sup> brutto, Endverbraucherpreis, mit passender Sockelleiste.

### 25.2 Türen

Alle Türen der Wohnappartements mit Holzumfassungszargen und passendem Türblatt aus Röhrenspanstegstreifen, wahlweise Buche-Furnier oder Melaminharzbeschichtung.

Wohnungseingangstüren in Buche-Furnier, mit Profilzylinder und Stahlfassungszarge.

### 25.3 Fliesenarbeiten

Eingangs- und Küchenbereich erhalten Bodenfliesen. Die Nasszellen in den Wohnappartements erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch. Fliesenspiegel hinter den Küchenarbeitsflächen. Materialpreisklasse für Wand- und Bodenfliesen generell 20 Euro/m<sup>2</sup>. Alle genannten Preise sind Einzelhandels-Endverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer.

### 25.4 Sanitärinstallation Duschbäder:

Waschbecken, Größe ca. 55 cm, mit Einhebelmischbatterie und Exzenter. Spiegel, Größe ca. 50 x 70 cm, Handtuchhalter. Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten, Kunststoff-WC-Sitz und Papierrollenhalter. Duschwanne, Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange, Stange für Duschvorhang.

Küche: Pantry-Küche, ca. 1,20 m, mit 2-Platten-Kochfeld, Küchenspüle, Kühlschrank, Unter- und Oberschrank.

### 25.5 Elektroausstattung

Ausstattung der Wohnappartements mit Steckdosen, Deckenauslässe und Schaltern in Abstimmung mit dem Betriebsträger. Alle Wohnappartements erhalten einen Fernseh-Antennenanschluss, eine Telefonanschlussdose und eine Gegensprechanlage.

# Baubeschreibung

## WICHTIGE HINWEISE

- Die Pflegeeinrichtung erhält eigene Zähl- und Messeinrichtungen für Elektro, Heizung, Kalt- und Warmwasser, sodass eine korrekte separate Kostenerfassung für die Medien, aber auch aller sonstigen Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleistet ist.

Der Pflegebereich wird hinsichtlich seiner Ausstattung und seines Qualitätsstandards in enger Abstimmung mit dem Betriebsträger geplant und gebaut.

Das Objekt entspricht der für eine solche Einrichtung maßgeblichen Heimmindestbauverordnung sowie den allgemein gültigen, anerkannten Regeln der Bautechnik (Stand zum Zeitpunkt der Baugenehmigung). Ferner entspricht es den Bedürfnissen älterer, behinderter und/oder pflegebedürftiger Personen; es ist jedoch nicht in allen Bereichen gemäß DIN 18040-2 Barrierefreies Wohnen errichtet. Maßgeblich für die Einhaltung der vorgenannten DIN in Teilbereichen ist das mit dem Betriebsträger abgestimmte Gesamtkonzept, wie es sich aus der Planung, der Baubeschreibung und der Baugenehmigung ergibt.

- Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Verpächter/Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd und dem Pächter/Käufer zumutbar sind.

- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architekto-

nischem Gesamtkonzept, mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können zu diesem Punkt nicht berücksichtigt werden.

- Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen sind, soweit nicht evtl. in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, nicht Bestandteil. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.

Gleichermaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

- Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, dass die Maße direkt am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach Einbringung des Estrichs genommen werden. Die Pläne sind zu genauen Maßentnahmen nicht geeignet.

- Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine „weiche“ Trittschalldämmschicht verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte, Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).

- Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche, auch der Außenfassade, und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, Aufzugsanlage etc. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe beim Käufer bzw. Betriebsträger, sodass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlagen und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss.

## BAUMASSNAHME

Mögliche Risiken beim Erwerb einer noch zu erstellenden Immobilie liegen naturgemäß in der Baumaßnahme selbst sowie in der Beschaffenheit von Grund und Boden. Hinsichtlich der Fertigstellung der Baumaßnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch den Ausfall bzw. die Insolvenz von Vertragspartnern (z. B. Handwerkern) zu Bauzeitüberschreitungen kommt, sodass der Bauträger nicht mehr in der Lage ist, den geplanten Fertigstellungstermin einzuhalten.

## WEITERVERÄUSSERUNG DER ERWORBENEN IMMOBILIE

Grundsätzlich ist die Veräußerung der erworbenen Immobilie jederzeit möglich, wobei auf die Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Ziff. 1 Einkommensteuergesetz (zurzeit 10 Jahre) hingewiesen wird.



Illustration beispielhaft –  
Änderungen vorbehalten

Der Erwerber einer Pflegeeinheit sollte berücksichtigen, dass eine Nutzung der Einheit durch die Bestimmung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eingeschränkt sein kann.

Die Pflegeeinheiten sowie die dazugehörigen Nutz-, Verkehrs- und Funktionsflächen werden an den Betreiber verpachtet.

#### **STEUERLICHER HINWEIS**

Weder vom Prospektherausgeber/Bauträger noch von den mit dem Verkauf beauftragten Personen oder Institutionen kann eine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden. Es wird daher die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters empfohlen.

#### **GRUNDERWERBSTEUER**

Der Erwerb von Immobilien unterliegt der Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 3,5 % des Kaufpreises. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Nicht zur Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören u. a. die Möblierung, Gebühren für die Vermietung, Honorare und Zahlungen, die gegenüber dritten Personen zu erbringen sind, wie z. B. Notargebühren für den Kaufvertrag.

#### **ANGABENVORBEHALT**

Alle Angaben und Darstellungen im Prospekt, in allen Prospektteilen und Beiblättern wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Prospektherausgabe überprüft.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen. Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen aufgrund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projektes liegen, müssen vorbehalten bleiben.

Erlangen, August 2012



# BayernCare<sup>®</sup>

**BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG**

**Zentrale:**

Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen

Tel.: 09131 7775-31 | Fax: 09131 7775-40 | [info@sontowski.de](mailto:info@sontowski.de)

[www.bayerncare.de](http://www.bayerncare.de)

**Vertriebspartner:**