

SENIORENRESIDENZ CRAILSHEIM

BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT!



Gaildorfer Straße 107



„MEHR ALS DIE VERGAN-
GENHEIT INTERESSIERT
MICH DIE ZUKUNFT,
DENN IN IHR GEDENKE
ICH ZU LEBEN.“

Albert Einstein

INHALT

Inhalt	1
Vorwort	3
Pflege	6
Risiken und Richtlinien	8
Das Angebot im Überblick	9
Stadt Crailsheim	10
Stadtteil Altenmünster	14
Freiflächenplan	15
Projektvorstellung	16
10 Gute Gründe	19
Makrolage	20
Grundrisse	22
Etagenansichten	28
Baubeschreibung	26
Pflegeheimbetreiber	44
WI Hausverwaltung	46
Die Initiatorin	48
Referenzen	50
Prospekthaftung und Haftungsausschlüsse	54
Impressum/Kontakt	56



WILLKOMMEN

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

eine Kapitalanlage in Immobilien ist gerade in Zeiten von Inflation, Niedrigzins und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten eine sinnvolle Alternative zu anderen Investmentmöglichkeiten. Doch gilt es sorgfältig abzuwägen, welcher Standort, welche Lage und welches Nutzungskonzept für eine krisensichere, nachhaltige und auf Wertsteigerung beruhende Anlage sprechen.

Wir freuen uns, Ihnen in diesem Exposé eine Anlageimmobilie vorstellen zu dürfen, die alle diese Kriterien erfüllt. Es handelt sich um eine Pflegeimmobilie im schwäbischen Crailsheim, die demnächst als Neubauobjekt entsteht und Ihnen ein lukratives Investment ermöglicht. Der demo-

grafische Wandel, ein erfahrener Betreiber und die vorteilhafte Lage sind dabei Faktoren, die ganz im Sinne Ihrer Anlageziele sein dürften.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen dieses zukunftsfähige Objekt im Detail vor. Haben Sie Fragen oder wünschen Sie weitere Informationen? Lassen Sie uns ins Gespräch kommen!



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

PFLEGE

Pflegeapartments oder Wohnungen für betreutes Wohnen in Pflegeeinrichtungen zählen zu den klassischen Pflegeimmobilien. Sie bieten alters- und pflegegerechten Wohnraum, da sie barrierefrei und behindertengerecht gebaut sind.

Für den Staat gelten sie als förderungswürdige Sozialimmobilien. Das hat den Vorteil, dass Eigentümer von Pflegeimmobilien über den abgeschlossenen Pachtvertrag von durchschnittlich 20 bis 25 Jahren Mieteinnahmen direkt vom Betreiber der Einrichtung erhalten – selbst bei Leerstand der Wohneinheit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters. Dies ist im Sozialgesetzbuch der Bundesrepublik geregelt.

Um die Instandhaltung des Apartments oder der Wohnung kümmert sich ebenfalls der Betreiber, sodass Sie als Eigentümer außer einem minimalen Verwaltungsaufwand keine Zeit für Ihre Pflegeimmobilie aufwenden müssen.

Die Vorteile liegen auf der Hand

Bei einer Kapitalanlage soll Ihr Vermögen arbeiten und nicht Sie. Daher gilt es, eine Anlageform zu finden, die krisensicher ist – z. B. eine Immobilie – und trotzdem alle Vorteile einer klassischen Kapitalanlage bietet: Attraktive Rendite und kein zeitlicher Aufwand zur Betreuung des Vermögenswertes.

Im Vergleich zur klassischen Eigentumswohnung bietet eine Pflegeimmobilie Kapitalanleger zahlreiche Vorzüge:

- Langfristiger Mietvertrag mit dem Betreiber (durchschnittlich 20 bis 25 Jahre)
- Geringe Instandhaltungsrücklage
- Übernahme der meisten Verwaltungsaufgaben, Reparaturen und Grundsteuer durch den Betreiber
- Automatische Anpassung der Mieten an die Inflationsrate
- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen

Das sollten Sie wissen

Die Pflegeimmobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz in mehrere Pflegeapartments aufgeteilt, die einzeln verkauft werden können. Ein Pflegeapartment besteht dabei nicht nur aus der Wohnfläche, sondern beinhaltet zusätzlich einen Anteil an der Gemeinschaftsfläche. Dies kann z. B. ein Anteil an der Küche, am Flur, an Parkplätzen, am Gemeinschaftsraum oder der Terrasse sein. Weiterhin ist im Kaufpreis auch oftmals das Inventar (Bett, Möbel, Küche) enthalten.

Bei dem Erwerb eines Pflegeapartments fallen wie bei jeder anderen Immobilie auch die üblichen Erwerbsnebenkosten an.

Sie setzen sich zusammen aus Notarkosten, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Der Betreiber ist der Generalmieter und hat einen Mietvertrag von mindestens 20 Jahren. Die Mieten sind indexiert, werden also regelmäßig in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex Deutschland angepasst. Tritt der Fall ein, dass Ihr Apartment einmal nicht bewohnt sein sollte, erhalten Sie als Eigentümer des Apartments trotzdem Ihre Miete vom Betreiber.

Die Laufzeit von 20 bis 25 Jahren verläuft für Sie ohne Aufwand, da sich der Betreiber sowie eine Hausverwaltungsgesellschaft um das Apartment kümmern. Über die Mietersuche, vielleicht sogar Ärger mit Mietern oder Nebenkostenabrechnungen, müssen Sie sich keine Gedanken machen. Sie sind als Mitglied der Eigentümergemeinschaft lediglich für „Dach und Fach“ zuständig, also für das Dach und alle tragenden Gebäudeteile. Bei einem fachgerecht und qualitativ hochwertig ausgeführten Neubau sind hier in den ersten Jahren keine Kosten zu erwarten.

Im Vergleich zu einer Eigentumswohnung sind Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten durch die Größe der Eigentümergemeinschaft gering.

Nach Ablauf des Mietvertrages durch den Betreiber wird die Verlängerung des Vertrages nach 20 oder 25

Jahren unproblematisch sein, da die Zahl der Pflegebedürftigen stetig steigt und es einen immer größeren Bedarf an Pflegeheimen gibt.



RISIKEN UND RICHTLINIEN

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der Care Living Immobilien GmbH (im Folgenden „Care Living“).

Die Care Living ist Initiator des Gesamtprojekts, realisiert das Projekt, ist Prospektherausgeber und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern.

Der Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie.

Beispielhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Der Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

Der Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Pflegeapartments mit dem Ziel

der langfristigen Vermietung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor muss bereit sein, die im Prospekt genannten Risiken zu tragen.

Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die ein Pflegeapartment zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass der Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können.

Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der Care Living informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche des Prospektherausgebers wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten.

Durch den Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht der Prospektherausgeber für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsab-sprachen übernimmt der Prospektherausgeber keine Verantwortung, da diese dem Prospektherausgeber in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden.

Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anlagentyp	Neubau/Pflegeimmobilie
Initiator, Eigentümer, Anbieter	Care Living Immobilien GmbH Horaffenstraße 2 74564 Crailsheim
Angebotenes Gebäude	Pflegeheim Crailsheim, Gaildorfer Straße 107, 74564 Crailsheim
Baubeginn Fertigstellung	01/2023 12/2024
Anzahl Einheiten	90 Pflegeapartments
Apartmentgrößen	Ø 50,97 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)
Kaufpreis	228.000 € je Einheit
Stellplätze	14 Stellplätze für Besucher
Erwerbsnebenkosten	5 % Grunderwerbsteuer ca. 2 % Notar- und Grundbuchkosten
Miete	7.300,00 € jährlich
Mietrendite	ca. 3,20 % brutto
1. Mietzahlung	Ab dem 01.12.2024 erhalten Käufer 50% der monatlichen Miete (entspr. 304,16 €). Ab dem 01.05.2025 wird monatlich die volle Miete i.H.v. 608,33 € ausgezahlt. Käufer die den Kaufpreis direkt nach der Beurkundung zahlen, erhalten ab dem Monat nach Zahlungseingang monatlich die volle Miete i.H.v. 608,33 € ausgezahlt.
Verwaltungskosten	27,00 € pro Pflegeapartment (Angaben monatlich, zzgl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19 %)
Instandhaltungsrücklage	wird in der ersten Eigentümerversammlung festgelegt
Abschreibung bei Vermietung	3 % lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG
KfW-Förderung	Das Bauvorhaben entspricht den Anforderungen "Klimafreundlicher Neubau" (kurz KFN). Dies ermöglicht ein zinsgünstiges Darlehen i.H.v. 150.000 € und einem Zins ab 0,01 %

DAS FRÄNKISCHE CRAILSHEIM

Die Große Kreisstadt Crailsheim liegt im Nordosten von Baden-Württemberg im Landkreis Schwäbisch Hall. Die fränkisch geprägte 35.000-Einwohner-Stadt wird von der Jagst durchflossen und erstreckt sich in der abgestuften, von

der Frankenhöhe überragten Crailsheimer Bucht. Diese Lage verleiht Crailsheim etwas ausgesprochen Idyllisches. In der langen Historie, in der Crailsheim immer wieder wechselnden Landeshoheiten zugehörte, sticht besonders der Kon-

flikt mit dem Schwäbischen Bund im 14. Jahrhundert hervor. Es kam dabei zu einer erfolglosen Belagerung, die den Hintergrund der Horaffensage bildet. In Erinnerung daran wird alljährlich am Stadtfeiertag W-förmiges Gebäck – die Horaffen – an

„HEIMAT IST DA, WO ICH VERSTEHE UND WO ICH VERSTANDEN WERDE.“

Karl Jaspers



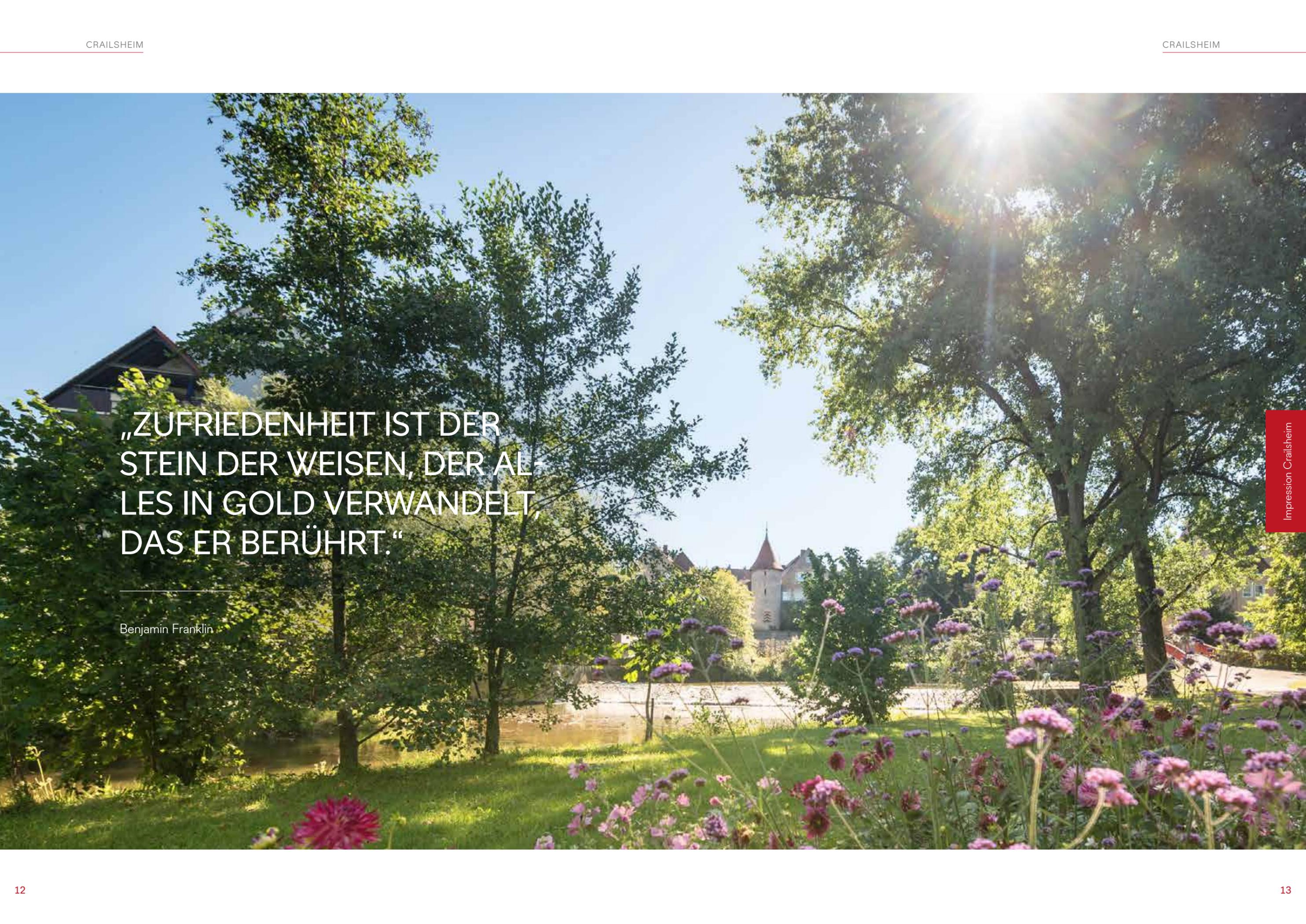
die Crailsheimer Schulkinder verteilt. Der alte Brauch zeigt, wie wichtig den Stadtbürgern Tradition und Authentizität sind. Als gelebte Stadtkultur sind überall in der historischen Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen Verweise auf eine lange und oft wechselvolle Geschichte sichtbar.

Der Rathhausturm, die Johanneskirche und die Liebfrauenkapelle oder das Spital zum Heiligen Geist sind sehenswerte Gebäude, die zwischen dem späten Mittelalter und

der Barockzeit entstanden. In Crailsheim findet jedes Jahr ein Kulturfestival statt, dessen Eintritt für Besucher kostenlos ist. Höhepunkt des Jahres ist sicherlich das viertägige Fränkische Volksfest, zu dem immer über 250.000 Gäste kommen. Die kulturelle Bedeutung geht einher mit einer überaus starken lokalen Wirtschaft. Mehrere Schwermaschinenbauer, Technologiehersteller, Konsumgüterproduzenten und eine Privatbrauerei sichern vor Ort 20.000 Arbeitsplätze – eine Mag-

netzwerk, die weit in die Region ausstrahlt, für die Crailsheim als zentrale Einkaufsstadt gilt.

Auch in Crailsheim ist wie überall in Deutschland ein demografischer Wandel bemerkbar. Unser hier vorgestelltes Pflegeobjekt soll das Wohnen in Crailsheim gerade für ältere, pflegebedürftige Mitbürger noch attraktiver machen und ihnen einen neuen lebenswerten Mittelpunkt bieten, an dessen wirtschaftlichen Aspekten Sie unmittelbar teilhaben können.



„ZUFRIEDENHEIT IST DER
STEIN DER WEISEN, DER AL-
LES IN GOLD VERWANDELT,
DAS ER BERÜHRT.“

Benjamin Franklin

ALTENMÜNSTER

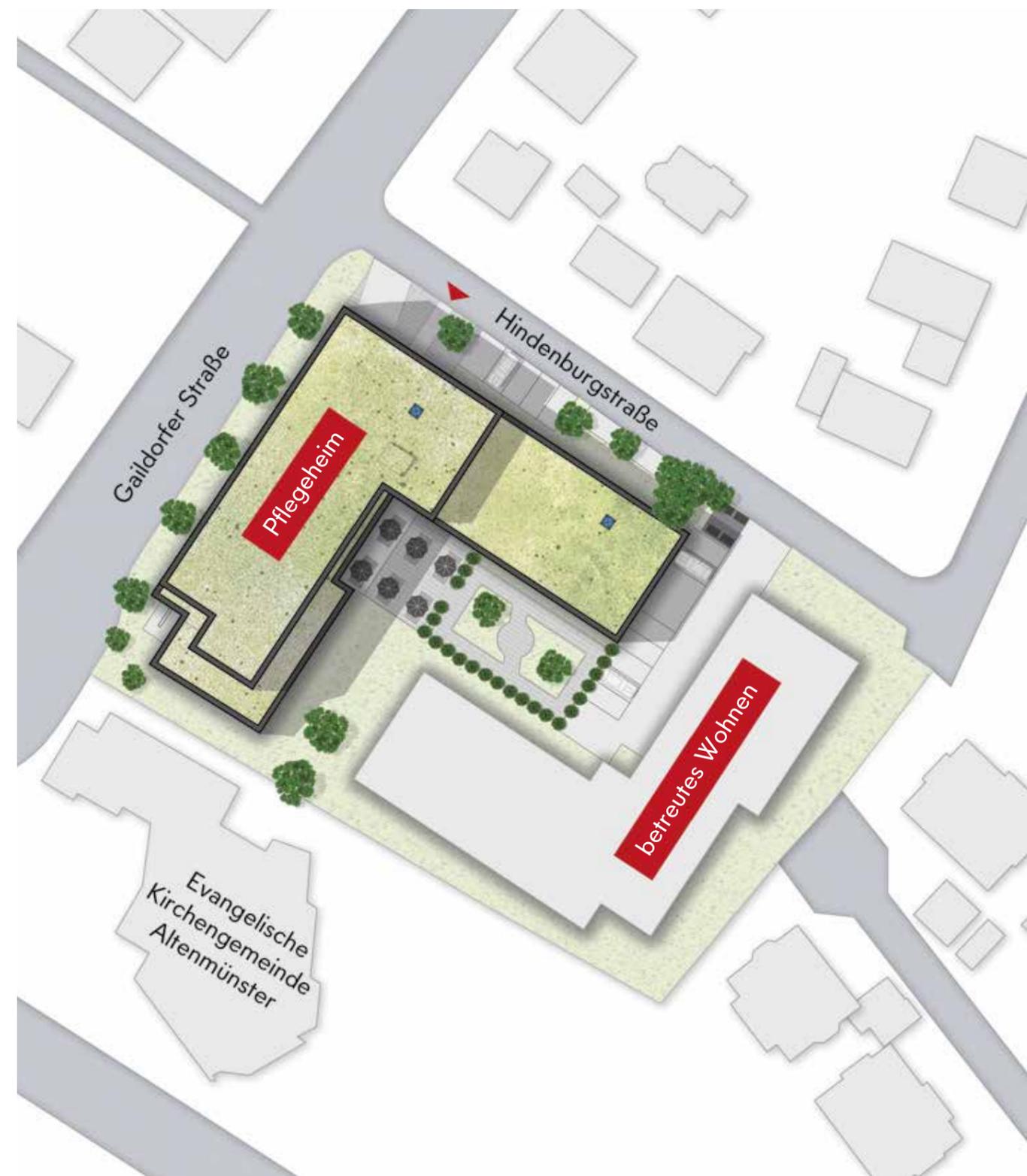
Unser Pflegeheim befindet sich im Stadtteil Altenmünster im Südwesten von Crailsheim. Er wird im Norden von der Murrbahn begrenzt und von der Gaidorfer Straße durchschnitten. Das Stadtzentrum liegt gleich nebenan. Wie Crailsheim ins-

gesamt ist auch Altenmünster verkehrsmäßig gut in der Region vernetzt. Zu den Autobahnen A6 und A7 sind es jeweils nur wenige Fahrminuten. Die Entfernung beispielsweise nach Nürnberg und Stuttgart beträgt nur wenig mehr als 100 Kilo-

meter. Auch andere wichtige Städte sind von diesem Standort aus gut zu erreichen. Im Hinblick auf die Besuche von Verwandten und Freunden ist die hier vorgestellte Pflegeimmobilie damit auch aus dem weiteren Umfeld gut erreichbar.



FREIFLÄCHENPLAN



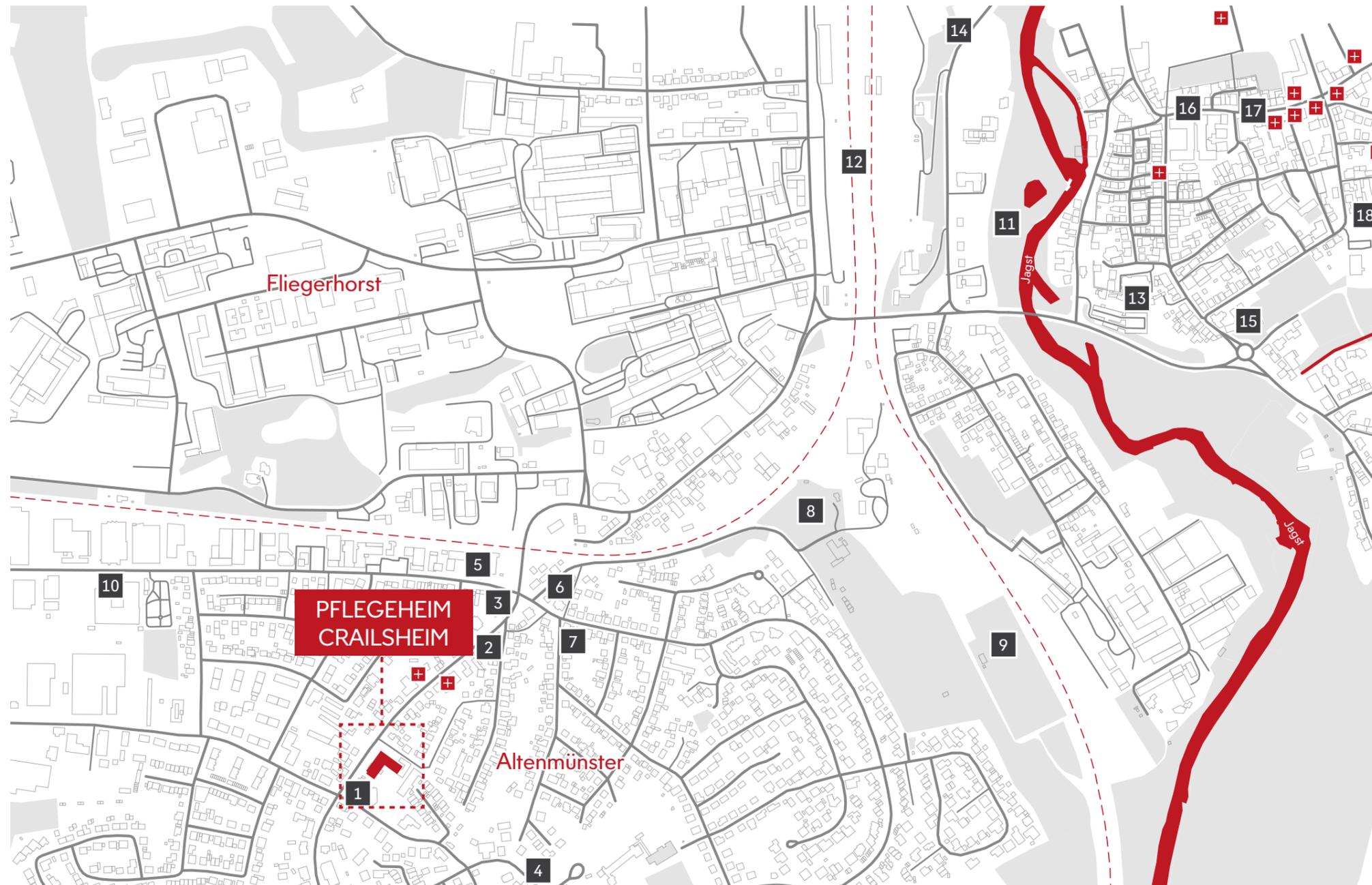
Zentrale Lage, gute Anbindung

Das in Crailsheim zentral gelegene Altenmünster hat sich bei allem städtischen Erscheinungsbild durchaus einen ländlichen Charme bewahrt. Es befindet sich ein wenig außerhalb des innerstädtischen Siedlungsge-

bietes damit in einer ruhigen Lage. Im fußläufigen Umkreis um unser Pflegeheim lassen sich die meisten Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen. So befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte, Kirchen, und Arztpraxen auch eine Bushalte-

stelle in unmittelbarer Nähe. Restaurantbesuche, das Wahrnehmen von Crailsheimer Kulturveranstaltungen oder auch ein Vorbeischauen beim Fränkischen Volksfest sind bereits nach kurzer Fahrt möglich.

PROJEKTVORSTELLUNG



- 1 Evangelische Kirchengemeinde (0,1 km)
- 2 Sparkasse Schwäbisch Hall (0,3 km)
- 3 Apotheke (0,3 km)
- 4 Peter-und-Paul-Kirche (0,4 km)
- 5 Netto (0,5 km)
- 6 Metzgerei (0,5 km)
- 7 Bäckerei (0,5 km)
- 8 Wasserturm Crailsheim (0,8 km)
- 9 Gaststätte METEORA (1,0 km)
- 10 Kleintierpraxis (1,1 km)
- 11 Stadtpark (1,3 km)
- 12 Crailsheim Bahnhof (1,5 km)
- 13 Johanneskirche (1,6 km)
- 14 Cinecity Crailsheim (1,7 km)
- 15 Stadtmuseum (1,8 km)
- 16 C&A (1,8 km)
- 17 Fielmann (1,9 km)
- 18 Klinikum Crailsheim (2,1 km)
- + Arzt

Rundum gut aufgehoben

Unsere Pflegeimmobilie ist ein dreigeschossiger moderner Neubau in zeitloser Architektur, der in Form eines L konzipiert ist. Die Flächengestaltung und Raumaufteilung folgen

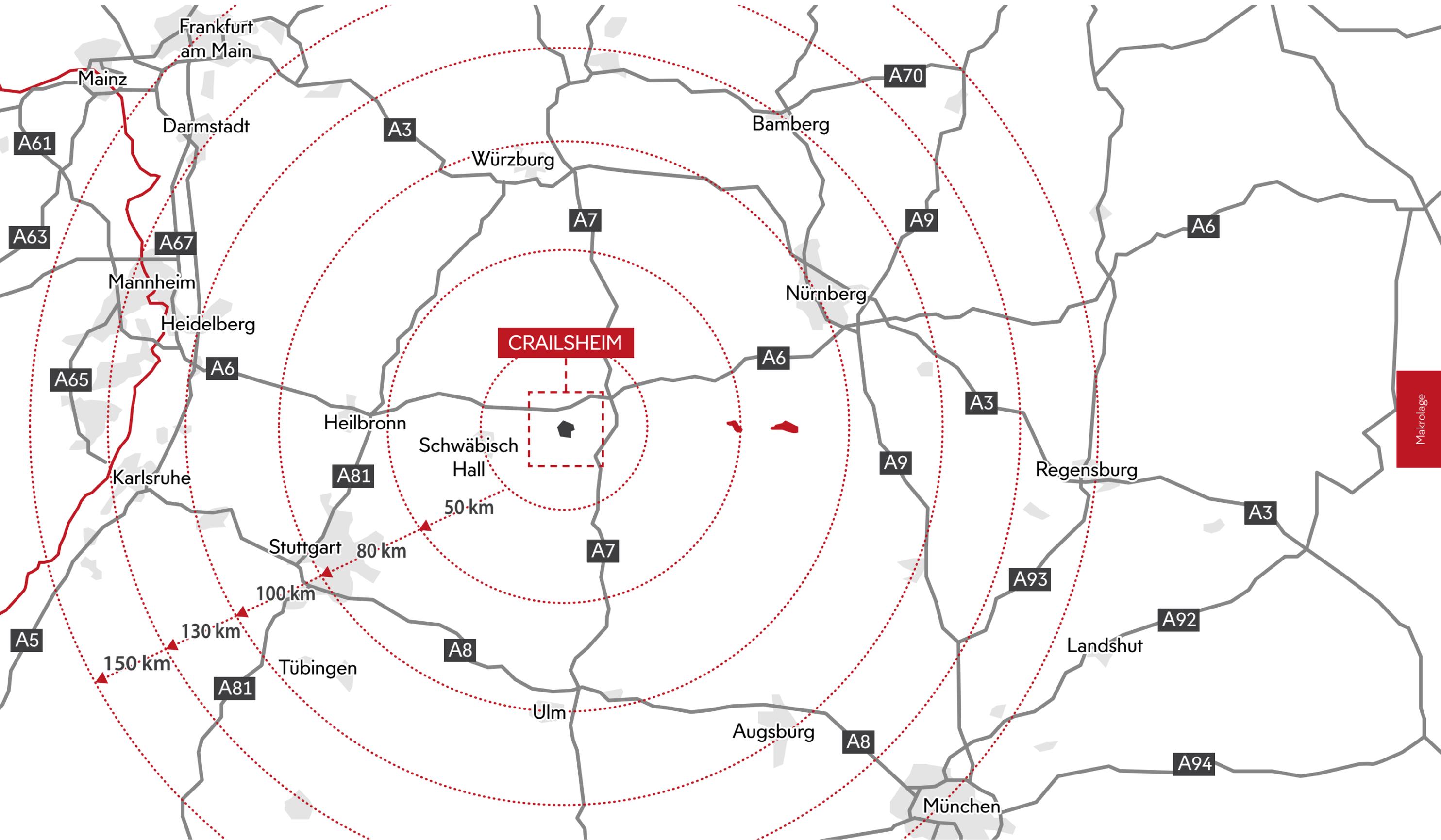
sowohl praxisorientierten pflegerischen Grundsätzen als auch dem Ziel, möglichst viel individuellen Freiraum und Wohlfühlatmosphäre zu schaffen. Die insgesamt 90 Pflegeapartments sind großzügig,

funktionell und freundlich ausgestattet. Große Aufenthaltsräume mit Balkonen, ein Café sowie schöne Grünflächen sorgen für ein harmonisches Wohn- und Lebensgefühl.

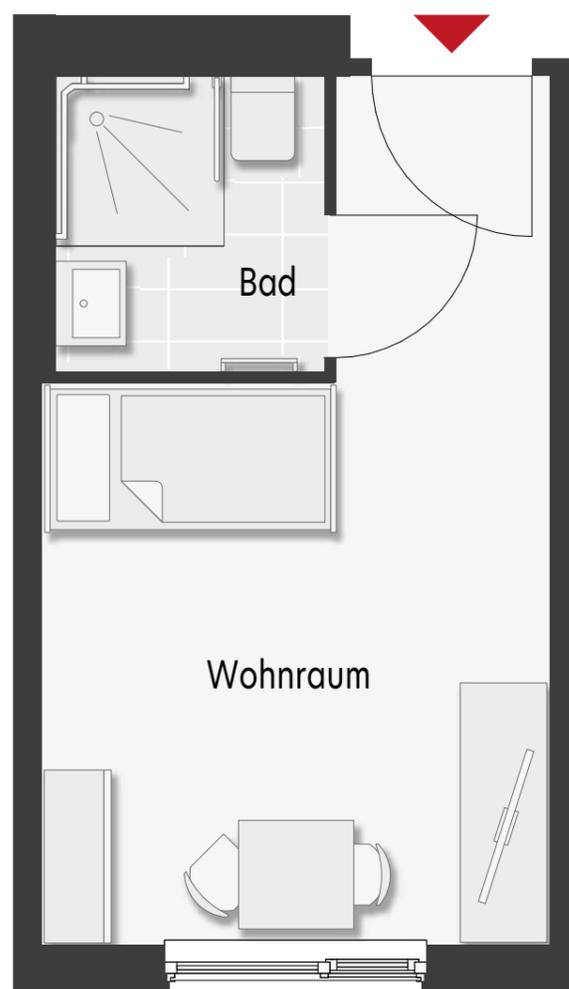


10 GUTE GRÜNDE, UM IN EINE PFLEGEIMMOBILIE ZU INVESTIEREN

- | | |
|--|--|
| <p>01 Solide Bausubstanz
Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.</p> | <p>06 Zukunftssicher und unabhängig von konjunkturellen Schwankungen
Der Bedarf an Pflegeimmobilien besteht unabhängig von wirtschaftlichen Entwicklungen.</p> |
| <p>02 Absicherung dank Grundbucheintrag
Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.</p> | <p>07 Steuerliche Vorteile
Durch Abschreibungen lässt sich ein Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.</p> |
| <p>03 Hohe Standort- und Konzeptsicherheit
Jedes Projekt unterliegt einer sorgfältigen Standortanalyse.</p> | <p>08 Betreibersache
Der Betreiber kümmert sich um alle anfallenden Arbeiten rund um die Vermietung und die Pflege des Apartments.</p> |
| <p>04 Inflationsgeschützte Investition
Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und wertsteigernd aus.</p> | <p>09 Instandhaltung
Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.</p> |
| <p>05 Langfristige monatliche Mieteinnahmen
Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre mit der zweimaligen Option auf Verlängerung um je 5 Jahre.</p> | <p>10 Wachstumsmarkt Pflege
Der zukünftig hohe Bedarf an Pflegeapartments durch die steigende Zahl an Pflegebedürftigen gilt als gesichert.</p> |

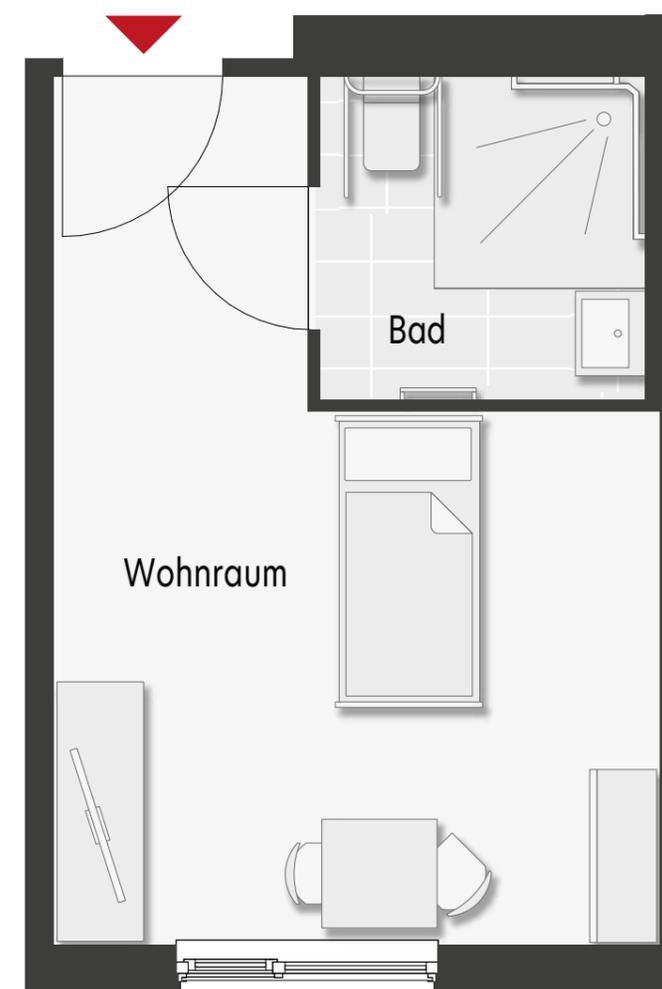


GRUNDRISSE

BEISPIEL PFLEGEAPARTMENT/
STANDARDZIMMER

Wohnraum	17,60 m ²
Bad	3,99 m ²
Gesamtfläche	21,59 m²

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.
Die einzelne Größe der Pflegeapartments kann geringfügig divergieren.

BEISPIEL PFLEGEAPARTMENT/
ROLLSTUHLGERECHTES ZIMMER

Wohnraum	20,54 m ²
Bad	5,29 m ²
Gesamtfläche	25,83 m²

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.
Die einzelne Größe der Pflegeapartments kann geringfügig divergieren.

ETAGENANSICHTEN



ERDGESCHOSS

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



1. OBERGESCHOSS

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



2. OBERGESCHOSS

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.



DACHGESCHOSS

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

BAUBESCHREIBUNG

1. Umfang der geplanten Maßnahmen

Von Bauherr und Bauträger CARE LIVING IMMOBILIEN GmbH, Horaffenstr. 2 in 74564 Crailsheim wird auf einem Grundstück in Crailsheim, Gaildorfer Str. 103 ein Gebäudekomplex zur Unterbringung eines Pflegestifts mit 90 Betten und Nebenräumen erstellt.

Pächter und Betreiber der Pflegeanlage ist die DOMUS CURA GmbH, Leben und Wohnen im Alter, Senefelderstr. 99b in 70176 Stuttgart.

Das Gebäude wird als Pflegeanlage 3,5-geschossig mit einer Teilerkellerung konzipiert.

Soweit die Baubeschreibung Bezug nimmt auf die Anforderungen der DIN 18040, Teil 1 (für den öffentlichen Bereich), Teil 2 (für den Wohnbereich) sowie Teil 2R (Bäder in den Rollstuhl-Bewohnerzimmern), sind die Anforderungen für eine barrierefreie und mit manuellen Rollstühlen nutzbare Ausführungsart eingehalten.

Die Pflegeeinheiten sind in 6 stationären Wohngruppen à 15 Einzelzimmer mit Bädern im Erdgeschoss (1 Gruppe), im 1. OG und 2. OG (je 2 Gruppen) und DG (1 Gruppe) angeordnet. Notwendige und vorgeschriebene Funktions-, Personal- und Nebenräume werden gemäß den zum Bauantragszeitpunkt gültigen Vorschriften im UG geplant. Zudem werden eine Küche und erforderliche Büroräume

für die Heimverwaltung mit integriertem Empfang, Heimleitung, Pflegedienstleitung und Besprechung im EG vorgesehen.

Die Außenanlagen werden überwiegend begrünt, im Bereich der Terrasse wird ein beschützter Garten gestaltet und mit einem Zaun versehen. Befestigte Flächen werden im Bereich des Eingangs, der Stellplätze und aller erforderlichen Zufahrten erstellt. Die Außenanlagen des Wohn- und Pflegestifts werden baulich zu den Nachbargrundstücken umschlossen.

2. Allgemeine Grundlagen der Gebäudekonzeption

2.1 Allgemeine technische Beschreibungen

Das Projekt wird nach dem im Folgenden beschriebenen Standard sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geplant und errichtet. Besondere Bauvorschriften für Altenpflegeheime und barrierefreies Bauen, besondere landesrechtliche Vorgaben, Festsetzungen aus Bebauungsplänen bzw. aus der Abstimmung mit den Gemeinden, der Genehmigungsinstanzen und Auflagen zur Baugenehmigung werden bei der Planung und Ausführung des Projekts berücksichtigt.

2.2 Planungsgrundlagen

Die Pflegeanlage besteht aus einem UG-Teilgeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Das Gebäude wird mit einem Flachdach geplant.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über Eingänge, die barrierefrei geplant werden. Der Haupteingang und der Zugang Wirtschaftseingang werden schwellenlos ausgeführt.

Beide Zugänge werden zudem regengeschützt geplant.

Die Erschließungswege in der Pflegeanlage werden ab EG zusätzlich so ausgelegt, dass Betten versetzt werden können (Betten 1,00 x 2,05 m). Personentransporte werden mittels Tragen oder Evakuierungsdecken bei der Planung berücksichtigt (Bettentransport aus den Zimmern über die Flure ist zudem möglich).

Die vertikale Erschließung erfolgt über:

- 1 notwendiges Treppenhaus und 2 Fluchttreppen
- 1 Bettenaufzug

Die erforderlichen Fluchttreppen und die Notausgangstüren werden gem. Rettungswegkonzept als reine Fluchtwege geplant.

Büro-, Personal-, Funktions-, Neben- und Technikbereiche werden nach Arbeitsstättenrichtlinie ohne Anforderungen an die Barrierefreiheit geplant. Ein Mindeststandard für behinderte Beschäftigte in der Verwaltung wird vorgesehen. Der Zugang zu den Büros muss auch für Bewohner uneingeschränkt möglich sein (Türbreiten RBM 1,01 m).

Die öffentlichen Bereiche und Räume (WC barrierefrei) entsprechen

der DIN 18040 Teil 1. Sämtliche Bewohnerzimmer entsprechen der DIN 18040 Teil 2, die Rollstuhlzimmer Teil 2 R (bei Abweichungen gelten die Pläne).

Jede Wohngruppe wird mit einem ausreichend großen Aufenthaltsbereich und einem Freisitz (Terrasse oder Balkon) im Bereich der Aufenthaltsräume geplant. Die Aufenthaltsbereiche werden mit einer Gemeinschaftsküche je Wohngruppe ausgestattet.

Eine Küche wird mit allen notwendigen Anschlüssen ausgerüstet, die Ausstattung erfolgt durch den Betreiber. Die Küche muss mit Transportwagen angedient werden können (Türbreiten RBM 1,135 m).

Technikräume werden nach Erfordernis im UG eingerichtet.

Als Grundlage für den Leistungsumfang dienen erstrangig diese funktional formulierte Baubeschreibung, die Abgrenzungsliste und zudem die folgenden Planungen:

- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss Stand: Genehmigungsplanung/Einreichungspläne
- Freiflächenplan/Lageplan Stand: Genehmigungsplanung/Einreichungspläne

2.3 Projektspezifische Maßnahmen zum Brandschutz

Für die Baumaßnahme wird ein Brandschutzkonzept erstellt, mit den Prüf- und Genehmigungsins-

tanzen abgestimmt und ausgeführt. Ersteller des Brandschutzkonzeptes ist das Sachverständigenbüro Ingenieurbüro Teucke.

Die Brandschutzplanung wird vom Verpächter unter Berücksichtigung folgender, pächterspezifischer Festlegungen erstellt:

- Im Brandfall erfolgt die Evakuierung von hilfsbedürftigen Bewohnern in den Betten bzw. Decken des Pächters.
- Türen in Rettungswegen mit selbstschließender Brandschutzfunktion werden mit Offenhaltung und automatischen Rauchmeldern geplant.
- Türen in Bewohnerbereichen mit selbstschließender Brandschutzfunktion, die für die normale Nutzung geöffnet und geschlossen werden müssen, werden mit Freilaufschließen ausgebildet.
- Türen in Zuwegungen mit selbstschließender Brandschutzfunktion, die für die normale Nutzung geöffnet und geschlossen werden müssen, werden mit Türantrieben ausgestattet.
- Sonstige selbstschließende Türen werden mit Standard-Obertürschließen ausgerüstet.
- Das Brandschutzkonzept des Verpächters (erstellt durch das Sachverständigenbüro für Brandschutz Ingenieurbüro Teucke) wird dem Pächter zur Abstimmung auf sein Pflege- und Evakuierungskonzept und seine Brandschutzordnung vorgelegt.

- Der Bauträger erstellt sämtliche Pläne und Abstimmungen für die Feuerwehr.
- Der Bauträger erstellt ebenso sämtliche Flucht- und Rettungswegpläne sowie die Unterlagen der Brandschutzordnung A (Aushänge).
- Der Pächter wird rechtzeitig zur Abstimmung mit den Genehmigungsinstanzen, die Brandschutzordnung Teil B (Merkblatt für Personen, die sich regelmäßig im Gebäude aufhalten) und Teil C (Leitfaden für Personen mit besonderen Aufgaben im Brandschutz) und bei Bedarf ein Evakuierungskonzept erstellen und mit den Genehmigungsinstanzen abstimmen.

2.4 Projektspezifische Maßnahmen zum Schallschutz

Die Schallschutzplanung wird grundsätzlich gemäß VDI 4100 geplant und erstellt.

Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung gegen Schallübertragung der Innenbauteile in den Wohngruppen werden gem. Tabelle 3, Beherbergungsstätten wie folgt berücksichtigt:

Bauteil	Erf. R'W (dB)	Erf. L'n,W (dB)
Decken	54	53
Decken unter/über Gemeinschaftsräumen	55	46

Bauteil	Erf. R'W (dB)	Erf. L'n,W (dB)
Treppenläufe/ Podeste im Innenbereich	-	58
Wände zwischen Übernachtungsräu- men und zwischen Fluren und Über- nachtungsräumen	47	-
Türen zwischen Fluren und Über- nachtungsräumen	32	-

Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung gegen Schallübertragung der Innenbauteile werden im Bürobereich gem. den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 Tabelle 3 wie folgt berücksichtigt: (Räume Besprechung und Büro mit gleicher Anforderung)

Bauteil	Erf. R'W (dB)	Erf. L'n,W (dB)
Wände zwischen Büro- und Bespre- chungsräumen/Flur und Büro	≥ 42	-
Flurtüren Büro	37	-

Für Geräusche haustechnischer Anlagen wird die Anforderung LAF ≤ 30 dB (A) umgesetzt.

Der Schallschutz gegen Außenlärm wird nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Anforderungen der DIN 4109, Tab. 8 A-V3 für Bet-

tenräume in Beherbergungsstätten bzw. Büroräume ausgelegt.

Abweichungen aus behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden als passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

2.5 Projektspezifische Maßnahmen zum Wärmeschutz

Für die Baumaßnahme wird ein GEG-Nachweis, ein EEWärmG-Nachweis und ein Energieausweis durch den Bauträger erstellt.

Die Nachweise werden nach den zur Einreichung des Bauantrags gültigen Anforderungen erstellt. Die Wärmeschutzplanung wird in Berücksichtigung folgender projektspezifischen Festlegungen erstellt:

- Einhaltung der GEG 2020 mit den verschärften Energiestandards, die ab 01.11.2020 eingeführt wurden.
- Der Bauträger wird die Anforderungen des GEG erfüllen und möglichst unter Einbezug des Energieträgers Holz ein entsprechendes Energiekonzept erstellen – wünschenswert ist eine Heizungs-Pellet Anlage (durch Kontraktor geplant, gebaut und geführt).

3. Rohbau, Fassade, Dach

3.1 Baufeldfreimachung, Erdarbeiten
Bestandsbauten und die Bestandsvegetation auf den Grundstücken werden nach Erfordernis beseitigt und fachgerecht entsorgt.

Sämtliche Maßnahmen zur Erstellung der Baugrube und der Gründung, zur Erschließung des Gebäudes und zur Herstellung der geplanten Geländehöhen gemäß Freiflächenplan werden gemäß geprüften statischen Berechnungen und auf der Grundlage eines Bodengutachtens ausgeführt.

3.2 Erschließungsmaßnahmen, Entwässerung

Die Erschließung des Gebäudes wird nach Abstimmung mit den zuständigen Versorgern ausgeführt. Die erforderlichen Anschlusswerte werden im Rahmen der Planung der technischen Gebäudeausrüstung ermittelt.

Die Entwässerung wird an das öffentliche Netz gem. Vorgaben des Netzbetreibers angeschlossen. Niederschlagswasser wird nach den Auflagen der örtlichen Bauvorschriften über Zisternen gesammelt, als Gartenbrauchwasser genutzt, zur Verdunstung gebracht oder bei Starkregen ans örtliche Kanalisationsnetz angeschlossen.

3.3 Tragende Gebäudekonstruktion, Außenbauteile

Tragende Außen- und Innenwände werden nach geprüfter Statik aus Mauerwerk Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton erstellt. Decken, Stützen, Unter- und Überzüge, Treppenläufe und Podeste sowie Fundamente werden in Stahlbeton erstellt.

Die Verwendung von Fertigteilen und Teilfertigteilen und die Auswahl des Mauerwerks erfolgen

nach technischer Optimierung des Bauträgers.

Die Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile wird gem. der im Bodengutachten ermittelten Feuchtebelastung ausgeführt.

3.4 Fassade

Die Außenwände ab Erdgeschoss werden in KS mit Vollwärmeschutz ausgeführt, im Untergeschoss als Stahlbetonwände mit erforderlicher Dämmung.

Im Sockelbereich und Untergeschossaußenwandbereich wird eine Perimeterdämmung eingebaut.

Oberputze ab EG mittels Strukturputz.

Der Bauträger erstellt ein Farbkonzept und stimmt dieses mit dem Pächter ab.

Außenbeleuchtungen als Wand oder Deckenleuchten (ggf. im Bereich von Vordächern) werden an allen Zugängen und Terrassen geplant.

3.5 Außenfenster/Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren bestehen aus hochschlagzähem und witterungsbeständigem Kunststoff nach DIN EN ISO 1463-1:1999-10, Farbe Weiß.

Die Verglasung erfolgt mit Wärmeschutzverglasung nach GEG und in der Schallschutzklasse V. Der erforderliche nutzerunabhängige Luftwechsel zum Feuchteschutz in den Pflegezimmern und Pflege-

bädern wird über entsprechende Lüftungsöffnungen (Nachströmöffnungen) im Bereich der Fenster (Fensterfalzlüfter) gewährleistet.

Der erforderliche Luftwechsel in anderen Bereichen (insbesondere Büro,- Allgemein- und Arbeitsbereiche) und zum Nachweis des hygienischen Luftwechsels erfolgt mittels Öffnens der Fenster benutzerabhängig (siehe auch 6.6 Lüftung).

Fenster werden auf einer Massivbrüstung (gem. Planung) ausgebildet. Die Fensterflügel werden teilweise feststehend und/oder mit Dreh-Kippfunktion (nach technischer Vorgabe) ausgeführt. Fenstergriffe als Einhand-Drehkippausführung, abschließbar, Vorrüstung für Arretierung „nur Kipp“ in den Bewohnerzimmern. Die Fenstergriffe in den Bewohnerzimmern werden bei einer Höhe von ca. 1,05 m OKFFB angebracht, also auch aus dem Rollstuhl erreichbar. Die erforderliche Absturzicherung wird mittels senkrechter verzinkter Stahlstäbe oder Glasabsturzicherungen nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Fenstertüren werden zu Terrassen und Balkonen ausgebildet.

Fenstertürgriff innen mit Drehfunktion, abschließbar, von außen mit Griff.

Alle Türschwellen mit Abdichtungsanschlüssen werden barrierefrei ausgebildet. (Barrierefrei werden auch der Windfang und die Anlieferung ausgeführt.)

Die Maße sind den Zeichnungen zu entnehmen.

Außenfensterbänke aus Aluminium, weiß pulverbeschichtet, mit Antidröhnbeschichtung. Innenfensterbänke aus Kunststein marmoriert.

Sonnenschutz und Verdunkelung:
Alle Außenfenster in Bewohnerzimmern erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Rollladenpanzerausführung entsprechend technischen Bedingungen des Herstellers.

Sie werden vor dem Fensterelement als Vorbauelement ausgeführt. Die Aufenthaltsräume, Büros, Küche und ev. der Eingangsbereich erhalten elektrisch betriebene Jalousien.

Vor den Fenstern der Küchen-/Spülküchenbereiche sind Fliegengitter (gem. Vorgaben der Hygiene) anzubringen.

Für die evtl. spätere Terrassen- und Balkonbeschattung werden in Absprache mit dem Betreiber die Befestigungen kraftschlüssig mit der Gebäudetragekonstruktion (MW oder Stahlbeton) vorab angebracht.

Außentüren/Briefkasten und Klingelanlage

Die Haupteingangstür wird als Windfanganlage mit Alu-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung und Querriegel, 2 Stück zweiflüglige Schiebetüren mit elektrischem Türantrieb ausgeführt.

Tagsüber öffnen beide Türelemente über Bewegungsmelder, im

Nachtbetrieb kann die äußere Tür nur über Schlüsselschalter bzw. den Türöffner der Klingelanlage geöffnet werden.

Fluchttüren (Außentüren) aus den Wohngruppen werden als Alu-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung und Querriegel, einflügelig ohne Antrieb ausgeführt.

Fluchttürenüberwachung:
Mit Einzeltür-Terminal und stiller Alarmierung über Rufanlage und DECT-Telefone (nur möglich, wenn DECT-Handys und Rufanlage systemkompatibel sind). Außentüren zu Neben- und Funktionsbereichen werden als wärmegeämmte Metallblechtüren (endlackiert gem. Farbkonzept) ausgebildet, wo nötig mit Glasausschnitt.

Im Bereich des Haupteingangs wird eine Briefkasten-Klingelanlage für den Pflegestift erstellt. Sie besteht aus einem Briefkasten mit DIN A4 breitem Einwurfschlitz und ausreichendem Fassungsvermögen. Material: Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet. Die Briefkasten-Klingelanlage wird mit dem Pächter abgestimmt.

Zudem werden eine Klingel mit Gegensprechanlage und eine beleuchtete Hausnummer vorgesehen. Die Klingel wird außerhalb des Tagbetriebs auf die Telefonanlage bzw. die Durchwahl auf ein Mobiltelefon aufgeschaltet, siehe Pkt. 6.4 Türöffnung. Eine Klingelanlage für den Nebeneingang „Anlieferung“ mit Gegensprechanlage wird ebenfalls eingebaut.

3.6 Dachkonstruktion/ Dachaufbauten

Alle Dachflächen werden als Stahlbetonflachdachkonstruktionen ausgeführt. Dämmung und Abdichtung nach technischen Erfordernissen (Dachgeschossdecke als Folien-dach, alle anderen Bereiche wie Terrassen, Balkone etc. als 2-lagige bituminöse Abdichtung, Anschlüsse mit Flüssigkunststoffabdichtung – alles nach Wahl des Bauträgers) und den Richtlinien des deutschen Dachdeckerhandwerks. Die Balkone und die Terrasse werden mit Betonplatten/alternativ WPC (Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff) nach Wahl der Bauträgerin belegt.

Die Dachentwässerung erfolgt standardmäßig über Dacheinläufe in außenliegende Fallrohre. Fallrohre, Mauerabdeckungen usw. aus Titanzink. Attika-Notabläufe werden mit waagrechttem Abgang und Tropfkante ausgeführt.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemein

Die Zuwegungen und Nutzflächen in den Außenanlagen werden barrierefrei hergestellt.

Die Planung der Fahrwege und die Anzahl der Stellplätze für Kfz und Fahrräder richten sich nach der Größe der Einrichtung und der örtlichen Satzung in Verbindung mit den rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung und den hierzu ergangenen Ausführungsvorschriften. Geplant sind 14 Stellplätze inkl. behindertengerechter Stellplatz, zu-

sätzlich sind 1 Stellplatz für Krankentransport und 1 Kurzzeitparkplatz für den Notarzt am Haupteingang vorgesehen (Parkverbotschild für sonstige Fahrzeuge).

Eine Elektroladestation (Ausgangsleistung 11 kW) für Pkw ist vorzurichten, sofern der Versorger zustimmt.

4.2 Befestigte Flächen

Die Parkplätze und Zufahrten werden gem. Auflagen befestigt. Erforderliche Markierungen und Beschilderungen zur Verkehrsführung und -sicherung werden durch den Bauträger erstellt. Gehwege als Hauptverkehrswege werden mit Betonformsteinen erstellt.

4.3 Entwässerung

Die Ab-/Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt gem. Entwässerungsgenehmigung und nach Freiflächenplanung. Vor sämtlichen Außentüren werden zur Sicherung der barrierefreien Schwellen Entwässerungsrinnen angebracht.

4.4 Grünflächen

Grünflächen werden in Teilflächen mit Bodendeckern bepflanzt und mit Rindenmulch abgedeckt.

Der Garten wird mittels verzinktem Stahlzaun (Höhe nach Angabe des Betreibers, ca. 1,80 m) mit einer Tür, insgesamt 4 Bänken mit Abfallbehältern, Umlauf- Gehweg, Hecken oder Stauden zu den Zimmern, Grundbeleuchtung (nach Fachingenieur-Vorgaben in Abstimmung mit Betreiber) gestaltet.

Der Gartenbereich wird mit Rasensaat, Kleingehölz und dornenfreier, ungiftiger Strauchbepflanzung versehen. Einzelsträucher und Gehölze nach Abstimmung.

Baumpflanzungen werden nach Auflagen der Baugenehmigung vorgenommen.

Sämtliche Bepflanzungen und Gestaltung mit ortstypischen Pflanzen gem. Freiflächenplan.

4.5 Sonstige Ausstattung

Ein Platz für einen Werbepylon und 2 Fahnenmasten wird vorgesehen und mit dem Pächter abgestimmt.

Im Eingangsbereich und im Garten werden insgesamt 2 Bänke mit Abfallbehälter montiert.

Beleuchtungen der Zufahrten, Parkplätze und Hauptzuwegungen erfolgen über Pollerleuchten. Sonstige Außenflächen werden nicht beleuchtet.

Ein überdachter und eingehauster Platz für Müll wird für die Aufnahme von 2 fahrbaren Müllcontainern (3x1100 L + 1xKonfiskatkühlung) geplant. Die Mülleinhausung wird in Leichtbauweise (z.B. Holz) inkl. Beleuchtung außen mittels Wandleuchte, innen mittels Deckenleuchte und einer Steckdose 230 V + schaltbarer 400-V-Steckdose vorgesehen. Außerdem ein Presscontainer (geschlossen) für Inkontinenzabfälle freistehend. Die Müllbehälter werden durch die Bauträgerin gestellt. Für den Betrieb und die Entsorgung ist der Betreiber zuständig.

5. Ausbau

5.1 Nichttragende Wände

Die nichttragenden Innenwände werden größtenteils als Metallständerwände mit Beplankung nach technischen Erfordernissen ausgebildet. Die Konstruktion der Wände richtet sich nach Anforderungen aus Schallschutz, Brandschutz und Feuchtebeanspruchung und wird grundsätzlich nach der Belastungsklasse II ausgelegt.

Falls technisch sinnvoll, können nichttragende Innenwände auch gemauert oder mit Gipsvollplatten ausgeführt werden.

5.2 Schlosser-/Metallbau-/Schreinerarbeiten

Im Außenbereich werden alle Stahlbauteile feuerverzinkt ausgeführt. Im Innenbereich werden alle Stahlteile grundiert und gem. „Beschreibung Malerarbeiten“ lackiert.

Die Fluchttreppen werden als Stahltreppen mit Stahlhandläufen entsprechend statischen Vorgaben ausgeführt. Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion mit Holzhandläufen (innen) ausgeführt.

Wandhandläufe an den Treppenhäuswänden als Holz-Rundrohr, Höhe 900 mm ü. OK FFB. In den Fluren Handläufe aus Holz (Buche – oder nach Festlegung Muster), Höhe 900 mm ü. OK FFB nach Vorgabe Betreiber und teilweise Schrammborde aus Kunststoff nach Festlegung. Alle Wandhandläufe Durchmesser 40 mm mit stabiler Wandbefestigung.

Im Bereich der Küche und deren Nebenräumen wird ein Ramm-schutz aus Edelstahl an den Außenkanten der Wände, Höhe 2,00 m ausgebildet.

Außenliegende Fluchttreppenanlagen werden als offene Stahl-treppen (oder Betontreppen) geplant, alle Bauteile werden feuerverzinkt mit Belägen aus Gitterrosten erstellt.

5.3 Innentüren

Für alle Türen wird eine Türliste erstellt und dem Pächter zur Abstimmung vorgelegt. Die Türhöhen betragen grundsätzlich ab OK. Estrich 2,135 m im lichten Rohmaß.

Türanlagen vom Foyer in die Flure der Wohnbereiche werden mit Türantrieb ausgeführt, Auslöser mit Taster nach Abstimmung, inkl. Einklemmschutz.

Die erforderlichen Türbreiten richten sich nach den technischen Bauvorschriften.

Alle Türen erhalten lackierte Stahlblech-Umfassungszargen und Holztürblätter, Türblatteinlage nach technischem Erfordernis, mit Schichtstoff HPL Dekor nach Musterauswahl, mit dreiseitig umlaufendem Falz.

Die Türen der Schwesterndienstzimmer erhalten Glasausschnitte nach Betreiberwahl. Die Türen in den Fluren werden gem. Brandschutzkonzept ausgeführt. Türen zu Bewohnerbädern werden als Flügel-türen nach außen aufgehend ausgeführt.

Nach Lüftungskonzept werden Unterschnitte der Türblätter ausgeführt. Türen im Untergeschoss zu den Funktionsräumen werden standardmäßig als Stahlblechtüren, lackiert ausgeführt.

Beschläge und Bänder aus Leichtmetall oder Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Behördeneinsteckschlösser nach DIN 18251, Klasse 3, vorgerichtet für Profilzylinder für alle abschließbaren Türen.

Türoberflächen und Beschläge werden bemustert.

Zimmertrennwände zwischen Partnerzimmern:

In der Zimmertrennwand wird eine Wandöffnung hergestellt. Wandöffnung wird für den Einbau einer Zimmertür vorgerüstet: Zarge wird eingebaut und das Türblatt komplett mit Beschlag in einem Zimmer eingebaut und abgeschlossen oder der Durchbruch wird mit Trockenbau nach Betreiberwahl geschlossen. Bodenbelag durchgehend.

Der Hohlraum wird mit Schallschutzdämmung ausgeführt, Elemente vorbereitet für Demontage bei Nutzung als Partnerzimmer und Wiedermontage bei Bedarf, wenn Öffnung wieder geschlossen. Ausführung 12 Stk. Wandöffnungen (je Wohnbereich 2 Stk.)

5.4 Schließanlage, Beschilderung
Eine Haupt- und Gruppenschlüssel-Schließanlage (Generalhauptschlüsselanlage nach Wahl der Bauträgerin) mit Sicherungsschein und Profilzylindern wird für das

gesamte Objekt eingebaut. Der Schließplan ist mit dem Pächter abzustimmen.

Türen zu allen Bewohnerzimmern werden abschließbar (mit Zylinderschloss und Drehknopf innen) ausgeführt, von außen mit Schlüssel zu öffnen. (Hotelverschluss)
Für die Schließzylinder werden Schlüssel nach Abstimmung mit dem Pächter geliefert.

Sämtliche bautechnisch erforderlichen Beschilderungen und zusätzliche betriebliche Beschilderungen wie Orientierungsschilder in den Verkehrsflächen und Raumbeschriftungen werden vom Pächter geliefert und montiert. Die Beschriftung erfolgt ebenfalls durch den Pächter.

5.5 Estrich
Schwimmender Estrich auf erforderlichen Trennlagen mit Wärme- und Trittschalldämmung. Die Bodenaufbauten für Nutzlasten werden nach DIN 1055 ausgelegt.

5.6 Putz/Spachtelungen
Putze bzw. Spachtelungen von Wänden werden, abgestimmt auf die Untergründe und die geplante Oberflächenendbehandlung, mit Gips erstellt. In Feuchträumen wird Kalkzement verwendet. Außenliegende Kanten werden mit Kantenschutzprofilen ausgebildet.

Wände von Technikräumen werden nicht verputzt, sondern weiß gestrichen oder gespritzt.

Sämtliche Decken, die nicht abgehängt sind, werden, abgestimmt auf

die Untergründe und die geplante Oberflächenendbehandlung, mit Gips verputzt oder verspachtelt. Bei tapezierten (Raufaser-)Decken werden die Fugen der FT-Platten gespachtelt. Decken von Technikräumen bleiben unbehandelt.

5.7 Malerarbeiten
Gem. Raumbüchern werden Räume mit Raufasertapete und abwaschbarem Dispersionsanstrich ausgeführt. Der jew. Aufenthaltsraum und der Eingangsbereich erhalten eine Glasfasertapete. Die Technik-, Lager- und Nebenräume erhalten einen Dispersionsanstrich.

Das Farbkonzept wird mit dem Pächter abgestimmt.

In den Innenräumen dürfen nach der Inbetriebnahme keine physikalischen, chemischen oder mikrobiologischen Luft- und Materialoberflächenzustände auftreten, die gesundheitsschädlich sind. Wand- und Deckenbeschichtungen werden mit Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 2, weiß, ausgeführt.

In den Bewohnerzimmern wird je eine Wand farbig abgesetzt. In den Fluren wird neben jeder Bewohnerzimmertür und Bürotür ein Wandstreifen farbig abgesetzt. Anstrich von Stahl- und Metallteilen mit Kunstharz-Lack, seidenmatt und schlagfest.

5.8 Fliesen, Naturstein, Betonwerkstein
Fliesenbeläge und Wandfliesen werden bemustert und sind nach

entsprechender Farbauswahl durch den Pächter auszuführen.

Kategorie 1: Bodenfliesen Bäder/WCs und Sanitärbereiche, Farbton hellgrau, Format 20 x 20 cm und 10 x 10 cm in den bodengleichen Duschen, Richtfabrikat Kermos Plano

Kategorie 2: Bodenfliesen Funktionsräume/Pflegearbeitsraum unrein und WCs allgemein nach technischen Anforderungen

Kategorie 3: Bodenfliesen Haupteingang und Treppenhaus, Farbton grau, braun oder anthrazit natur ugl., Format 30 x 60 cm, Richtfabrikat Kermos Nepal

Wandfliesen, Farbton weiß matt oder glänzend, Format 25 x 33 cm – 20 x 40 cm, liegend verlegt, Richtfabrikat Kermos Concept

Bewohnerbäder und Pflegebad mit 2 farbigen, vertikalen Fliesenreihen, Format wie Wandfliesen, oder Bordürenreihe nach Betreiberwahl, Standardfarbton der Farbpalette – geschosshoch. Restliche Räume mit Fliesenwandbelag: Höhe nach Betreibervorgaben und restliche Wandbereiche jew. Dispersionsfarbanstrich weiß.

Windfang gefliest mit Sauberlaufzone (ca. 2,00 m x 2,00 m)

Stufenmarkierungen auf den Treppenstufen nach DIN 18040-2. Sockelfliesen abgetrepppt, passend zum Fliesenbelag der Tritt- und Setzstufen.

Falls Bodenfliesen ohne Wandfliesen ausgeführt werden, wird ein Sockel im Material der Bodenfliese ausgeführt.

Fliesen werden mit Rutschfestigkeitsklassen nach technischen Richtlinien versehen.

Bodenbeläge in den Bewohnerbädern werden im Duschtassenbereich mit eingearbeitetem Gefälle zu den Abläufen verlegt. Im Bereich der Duschen und in der Verteilerküche wird eine wasserdichte Flächenabdichtung nach technischen Erfordernissen ausgeführt.

5.9 Bodenbeläge
Alle Bodenbeläge werden bemustert. Alle Bodenbeläge aus hochwertiger Vinyl-Plattenware werden mit PVC-Sockeln bzw. Hartkernsockelleisten ausgeführt. Bodenbeläge werden mit Rutschfestigkeitsklassen nach technischen Richtlinien versehen.

Kategorie 1:
Bodenbeläge der Flure, Aufenthalts- und Wohnräume, Schwesterndienstzimmer usw. als hochwertiger Vinylbelag, namhafter Hersteller, Optik z. B. Parkett/Dielen (Plankenware) Nutzungsklasse Objektbereich mind. 32, Richtfabrikat: Amtico – Serie Spacia oder gleichwertig

Kategorie 2:
Nebenräume, Umkleiden und Lager mit Linoleum oder Vinylbelag, Rollenware in Standarddesign des Herstellers, Nutzungsklasse Ob-

jektbereich mind. 32, Richtfabrikat Tarkett Vylon Plus oder gleichwertig, Büroräume mit Textilbelag (Nadelfilz) oder Vinylbelag nach Betreibervorgabe.

Untergeordnete Räume im UG, die keinen Vinylbelag erhalten, und alle Technikbereiche erhalten eine staubbundene Bodenbeschichtung nach technischen Anforderungen. Die Beschichtung wird an den Wänden ca. 10 cm hochgeführt. Alle Bodenoberflächen sind mit dem Pächter zu bemustern.

5.10 Abhangdecken
In den Gemeinschaftsräumen werden Teilbereiche als Akustikdecke in Abstimmung mit dem Pächter hergestellt.

Bewohnerzimmer- und Bewohnerbäder werden mit glatten Gipskartondecken abgehängt, Bürobereiche, Nebenräume, WCs, Personal- und Arbeitsbereiche werden mit Rasterdecke abgehängt, Richtfabrikat OWA Acoustic mit sichtbarem Raster S3, Design Sternbild oder gleichwertig.

In Technik- und Abstellräumen bleiben Installationen im Deckenbereich sichtbar.

5.11 Innenverglasungen
Wohngruppe
Empfang
Schwesterndienstzimmer – in Tür integriert
Sollten Brandschutzanforderungen bei Verglasungen gegeben sein, sind diese gem. genehmigtem Brandschutzkonzept auszuführen.

6. Technische Gebäudeausrüstung

6.1 Allgemein

Betriebs-, Bedienungs- und Wartungsanleitungen für die Gesamtanlagen werden dem Pächter zur Gebäudeübergabe zur Verfügung gestellt. Zudem erfolgt eine Einweisung in die technischen Anlagen. Die Einweisung wird dokumentiert.

Die Wartung der technischen Geräte während der Gewährleistungszeit wird vom Bauträger separat bei den ausführenden Firmen angefragt. Die Angebote werden dem Pächter übergeben. Er trägt dafür Sorge, dass durch regelmäßige, frist- und fachgerechte Wartungen die Gewährleistungsansprüche des Bauträgers gegenüber den Erstellern bestehen bleiben (s. letzter Abschnitt dieser Baubeschreibung).

Sämtliche Medienversorgungen (Strom, Gas, Trinkwasser) erfolgen in einem Hausanschlussraum.

Sämtliche technische Installationen erfolgen nicht sichtbar in Schächten, Verkleidungen, Abhangdecken, im Bodenaufbau oder unter Putz. Lediglich in Technik- und Abstellräumen werden Installationen sichtbar ausgeführt. Sämtliche Dämmungen werden nach technischen Erfordernissen ausgeführt.

6.2 Blitzschutz/Erdung

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage inkl. Potentialausgleichsschienen gem. Fachplanung, einschließlich Grob-

und Mittelschutz in Hauptverteiler bzw. U-Verteiler ausgeführt.

6.3 Aufzugsanlage

Maschinenraumloser Seilaufzug, alternativ Hydraulikaufzug mit Maschinenraum, barrierefrei nach EN 81-70 inkl. Anhang G und DIN 18040-2, Aufzug für Bettentransporte geeignet, Kabinenmaße 1400 x 2400 mm, Türbreite 1300 mm, Türblätter aus Edelstahl, Kabinendesign aus Edelstahl mit Stahlblechdecke weiß, Handlauf, Beleuchtung mittels LED-Technologie. Bodenwanne für bauseitigen Fußboden, Belag wie Flur.

Zusatzausstattung:

Rammschutzleisten umlaufend
Vorzugsfahrt Personal
Schachtentlüftung und Entrauchung nach GEG-Vorschrift.
Die Kabinenausstattung wird mit dem Pächter abgestimmt.

Der Aufzug wird nach den Festsetzungen des Brandschutzkonzepts mit einer Brandfallsteuerung ausgerüstet, jedoch nicht für die Nutzung als Feuerwehraufzug. Die Notruf-funktion wird für die Aufschaltung auf eine ständig besetzte, externe Stelle vorgerüstet. Ein Grundwartungsvertrag wird an den Pächter übergeben.

6.4 Elektro

Für die Elektroinstallationen wird eine Fachplanung erstellt und mit dem Pächter abgestimmt. Der Hausanschluss wird aus dem Niederspannungsnetz des örtlichen Versorgers mittels entsprechender Sicherungen und einem Zähler aus-

geführt. Unterverteiler werden gem. Fachplanung erstellt. Der Bauträger erstellt sämtliche Verkabelungen im Gebäude, weitere Installationen erfolgen teilweise durch den Pächter. Schnittstellen zwischen pächterseitigen Leistungen und Leistungen des Verpächters werden in der Abgrenzungsliste detailliert beschrieben.

Ein Elt.-anschluss wird für die Küchenanlage nach Vorgabe des Küchenlieferanten erstellt. Die Verbrauchsmessung erfolgt für das gesamte Projekt zentral im Hausanschlussraum. Bei Fremdmietern erhalten diese Zwischenzähler zur Abrechnung.

Beleuchtung und Anschlussdosen

Die Beleuchtung wird gemäß Elektrofachplanung und nach Bemusterung durch den Verpächter ausgeführt. Es werden Anbau-/Aufbauleuchten geplant. Falls Abhangdecken vorhanden sind, kann auch eine Einbauleuchte zur Ausführung kommen.

Es werden flächendeckend LED-Leuchten eingesetzt.

Eine Sicherheitsbeleuchtung wird entsprechend der Bauvorschriften eingebaut. Vorrangig wird geplant, die Sicherheitsbeleuchtung in die Standardbeleuchtung zu integrieren. Notstromversorgung über Einzelbatterieanlage.

Die Elektroausrüstung wird in Abstimmung mit dem Betreiber ausgeführt. Folgende Anschlussdosen sind mindestens auszuführen:

Untergeschoss:

- Alle Räume erhalten die Mindestausrüstung nach FI-Vorgaben und behördlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Betreiber.

Erdgeschoss:

- Foyer, Wand rechts hinter Windfang: 1 x Doppelsteckdose für Bewohnerleitsystem und ggf. Infotelefon
- Büros: 4 x Doppelanschlussdose, Standort nach Wahl des Betreibers
- Hausmeister: 1 x Doppelanschlussdose
- Büro bei Küche: 1 x Doppelanschlussdose
- Raum „Techn.Anlagen“: 2 x Doppelanschlussdose
- Je nachdem, wo der Stromzähler hinkommt, muss dort auch auf jeden Fall noch eine Netzwerkdose angebracht werden!
- Aufenthaltsräume: je 4 x Doppelanschlussdosen (eine davon beim geplanten Fernseher)
- Stationszimmer: 3 x Doppelanschlussdosen und 2 Netzwerkdosen

1. und 2. Obergeschoss und DG

- Stationszimmer 1: 3 x Doppelanschlussdosen und 2 Netzwerkdosen
- Stationszimmer 2: 3 x Doppelanschlussdosen
- Aufenthaltsraum: 2 x Doppelanschlussdosen (eine davon beim gepl. Fernseher)
- In allen Bewohnerzimmern je zwei Doppelanschlussdosen (eine Dose am Bett und eine weitere an einer anderen

Wand) und 1 Fernseh- und 1 Netzwerkdose

- In allen Geschossen werden pro Flur 3 Steckdosen (Entfernung untereinander max. 20 m) zum Anschluss von Reinigungsgeräten installiert.

Im Außenbereich werden Pollerleuchten zur Beleuchtung der Parkplätze und Hauptzuwegungen geplant, an der Fassade Wandleuchten zur Ausleuchtung von Eingangsbereichen, Balkonen und Terrassen.

Jeweils eine abschließbare Außensteckdose wird im Bereich der Terrassen, Balkone und in der Nähe des Eingangsbereichs vorgesehen.

Eine abschließbare Steckdose 400 V (zur Stromversorgung für Außenveranstaltungen im EG-Terrassenbereich) wird installiert.

Die Schaltung der Innenbeleuchtung erfolgt standardmäßig über Bedienschalter in den Räumen. Die Schaltung der Innenbeleuchtung der Funktionsräume erfolgt über Präsenzmelder.

In den Verkehrsbereichen der Pflegeanlage wird die Beleuchtung zentral vom Schwesternzimmer als Tag- und Nachtschaltung geschaltet, Tag-Nachtbeleuchtung erfolgt durch Ausschalten einzelner Leuchten (nach FI-Planung).

Teilbereiche (z. B. Fernsehbereich) werden zusätzlich dimmbar ausgeführt.

Für den Notfall wird innen am Haupteingang und in jedem Flur neben dem Treppenhaus/Aufzug und am Stützpunkt ein Notschalter ausgeführt für Beleuchtung „AN“ auf 100 %.

Die Außenbeleuchtung wird über Zeit- in Kombination mit Dämmungsschaltungen und Bewegungsmeldern gesteuert.

BMA

Die Brandmeldeanlage flächendeckend und die Feuerwehreinformationssysteme werden nach Brandschutzkonzept und Abstimmung mit der Feuerwehr erstellt.

Eine direkte Aufschaltung auf die Feuerwehr bzw. die Leitstelle wird geplant. Melder werden mit 2-Melder-Abhängigkeit (Mehrfachsensormelder) ausgeführt.

Es werden geeignete Alarmierungsanlagen (Melder mit integrierter Alarmierung, in Wohnbereichen stille Alarmierung) ausgeführt, durch die das Personal alarmiert werden kann.

Die Alarmierung wird auch auf die Rufanlage aufgeschaltet. Das gesamte Objekt wird mit Feuerlöschern gem. Brandschutzkonzept ausgestattet.

Fernseh- und Antennenanlagen

Es wird eine geeignete SAT-Antennenanlage am Haus angebracht, digitale SAT-Verteilung für mind. 20 Kanäle. Die Verkabelung mit geeigneten (Koaxial-) Kabeln mit (100 dB) Schirmung und Anschlussdosen ist inkl. und kann mit handelsüb-

lichen TV-Geräten bzw. Receivern betrieben werden. Sämtliche Komponenten wie Verstärker, Abzweiger, Verteiler, Leitungsverlegung sind enthalten. Die vorgesehene Anzahl der Anschlüsse: je Zimmer 1x, je Aufenthaltsraum 2x. (Zusätzliche Anschlüsse gegen Preisausgleich möglich.)

Telefonanlage/EDV

Die Telefon- und EDV-Anlage (Hard und Software) wird vom Pächter gestellt.

Die Verkabelung zu den Anschlüssen inkl. der Anschlussdosen wird vom Bauträger ausgeführt. Es wird eine zentrale Netzinfrastruktur, strukturierte Verkabelung (sternförmig CAT 7) mit Doppelanschlussdosen je Anschluss aufgebaut.

Die Anzahl der Anschlüsse wird in Absprache mit dem Betreiber festgelegt.

Schwesternrufanlage

Es wird eine den Vorschriften entsprechende Verkabelung der Rufanlage vom Bauträger ausgeführt. Fabrikat nach Wahl des Betreibers. Lieferung und Einbau der Anlage vom Bauträger beauftragt - Kalkulationsgrundlage Fabrikat „Winkel“. (Anderes Fabrikat gegen Preisausgleich möglich.)

Zusätzliche Anschlüsse für Telefone in Räumen, die in obiger Planung nicht berücksichtigt wurden. Empfehlungen des Fachverbandes ZVEI sind zu beachten.

Störmeldungen

Sämtliche Störmeldungen werden auf die Rufanlage aufgeschaltet, auf dem Display der Rufanlage und an die DECT-Handys nach Vorgabe des Pächters im Klartext weitergeleitet. Störungen werden optisch und akustisch (quittierbar) gemeldet.

Störungen an technischen Anlagen

- Aufzug, Heizung, Sicherheitsbeleuchtung, Türüberwachung (als Option gem. 3.5), etc.
- Alarmer der Brandmeldeanlage

DECT-Anlage

Der Pächter installiert zudem eine Hausanlage als DECT-Anlage mit tragbaren Geräten. Die Basisstationen werden entsprechend den Vorgaben des Betreibers in Absprache mit dem Elt.-Fl. geplant. Auch hierfür liefert der Bauträger die notwendige Verkabelung inkl. Anschlussdosen. Die Rufe aus der Schwesternrufanlage werden pächterseitig auf die DECT-Anlage aufgeschaltet. Die Einmessung der DECT-Anlagen (Einmessung/Sender) erfolgt in Abstimmung zwischen Betreiber, Vermieter (Fachingenieur) und Anlagenbauer. Diese werden die entsprechenden Stellen einzeichnen. An den Stellen, an denen sich später eine DECT-Station befindet, müssen eine RJ45-Doppelanschlussdose (CAT 7) sowie 2 Steckdosen angebracht sein.

Vom Aufzug muss die Gegensprechanlage mit einer Telefonleitung in Richtung Serverraum/Aufschaltpanel APL verbunden sein.

Serverraum (NR im EG.)

2 x 19 Serverschränke mit je 4 Einlegeböden, nebeneinanderstehend und innen offen. In einem der Serverschränke müssen die Patchpanels für alle im Haus angebrachten Netzwerk Dosen eingebaut und natürlich aufgelegt werden.

Im gleichen Schrank werden Patchpanels, die zum APL führen, eingebaut. Dabei sind der APL und die Verkabelung zum Serverraum so zu bemessen, dass letztendlich 105 Doppeladern für Telefonanschlüsse zur Verfügung stehen.

In beiden Serverschränken müssen 2 x 6er-Steckdosenleisten mit Überspannungsschutz sowie je 4 Bodensteckdosen mit jeweils eigener Absicherung verbaut sein.

Auf der den Serverschränken gegenüberliegenden Wandseite müssen 2 RJ45-Doppelanschlussdosen (CAT 7) sowie 4 Wandsteckdosen für Lichtruf- und Alarmserver angebracht werden (sofern hier die Lichtrufzentrale installiert wird).

Raum muss abschließbar und darf nicht mit den untersten Schlüsselkategorien (z. B für Pfleger) zu öffnen sein. An der Tür sollte ein Türschließer sowie außen ein Knäuf angebracht werden. Zusätzlich zu den bislang genannten Anforderungen werden dann noch weitere ca. 150 RJ45-Doppelanschlussdosen (CAT 7) benötigt. Diese teilen sich wie folgt auf:

Untergeschoss:

- In den Personalräumen je 1 x Anschlussdose für Bewohnerleitsystem und ggf. Infotelefon
- In weiteren Räumen, wenn Betreiberseitig notwendig

Erdgeschoss:

- Foyer, Wand hinter Windfang: 1 x Doppelanschlussdose für Bewohnerleitsystem und ggf. Infotelefon
- Büros, EG (28,76 m²): 3 x Doppelanschlussdose, je zwei am Einzelarbeitsplatz und eine nach Betreiberwahl
- Hausmeister: 1 x Doppelanschlussdose
- Büro bei Verteilerküche: 1 x Doppelanschlussdose
- Raum „Techn. Anlagen“: 1 x Doppelanschlussdose
- Je nachdem, wo der Stromzähler hinkommt, muss dort noch eine Netzwerkdose angebracht werden!
- Aufenthaltsräume EG–DG: je 2 x Doppelanschlussdosen (eine davon beim geplanten Fernseher)
- Stationszimmer EG–DG: 3 x Doppelanschlussdosen
- In allen Bewohnerzimmern je zwei Doppelanschlussdosen: eine Dose am Bett und eine weitere an einer anderen Wand nach Betreiberwahl

1. und 2. Obergeschoss sowie DG

- Stationszimmer: je 3 x Doppelanschlussdosen: In allen Bewohnerzimmern je zwei Doppelanschlussdosen eine Dose am Bett und eine weitere an einer anderen Wand

nach Betreiberwahl

Türöffnung

Folgende Eingänge werden mit einer Gegensprechanlage, mit der Ausstattung Türlautsprechermodul, Tasten-/Klingelmodul versehen:

- Haupteingang
- Lieferanteneingang/Büros

Die Türöffnung muss auch mittels DECT-Telefonen möglich sein.

Fluchttürsteuerungen und Alarmer derselben nach Betreibervorgabe.

6.5 Wärmeversorgungsanlagen

Für die Heizung wird eine Fachplanung erstellt und mit dem Pächter abgestimmt.

Die Wärmeerzeugungsanlage wird gemäß vereinbartem GEG-Standard und gesetzlichen Vorschriften geplant und ausgeführt. Die Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung wird möglichst unter Einbezug des Energieträgers Holz geplant. Lösungen für eine Pellet-Heizanlage werden bevorzugt ausgearbeitet, das Pellet-Lager ist Bestandteil der Baubeschreibung. Die Heizanlage wird mittels eines Kontraktors geplant, ausgeführt und betrieben.

Eine nach Nutzungseinheiten getrennte Zählung des Wärmeverbrauchs wird nicht vorgesehen. Ausnahme: Räume für Fremdvermietung (z. B. Friseur).

Die erforderlichen Schornsteine werden gem. Fachplanung ausgeführt. Die Berechnung des Ge-

bäudewärmebedarfs erfolgt nach technischen Regelwerken.

Folgende Raumtemperaturen müssen erreicht werden:

Bäder	24 °C
Übrige Räume und Flure	18 bis 22 °C
Bewohnerzimmer	22 °C
Aufenthaltsräume	22 °C
Büros	22 °C

Das Heizungsrohrsystem wird ausgehend vom Abgang am Verteiler im UG bis an die einzelnen Verbraucher (Heizkörper) herangeführt. Steigstränge erhalten Absperrungen, automatische Strangdifferenzdruckregler sowie Entleerungen.

Anschlüsse an die Heizkörper und an die Handtuchheizkörper erfolgen grundsätzlich aus der Wand heraus. Die Raumbeheizung erfolgt mittels Heizkörper sowie Handtuchheizkörper in den Bädern in der Farbe Weiß.

6.6 Lüftung

Für die Lüftung werden eine Fachplanung und ein Lüftungskonzept erstellt und mit dem Pächter abgestimmt.

Vorbehaltlich des Lüftungskonzepts wird mind. geplant, innenliegende Bäder, WC-Räume, Funktionsräume (Steckbeckenspülräume) und Küchenzeilen zur Gewährleistung des Feuchteschutzes benutzerunabhängig über Einzellüfter zu entlüften.

Zuluft wird über Lüftungselemente im Bereich der Fenster und Unterschnitte in den Türen zugeführt.

Ziel ist, über die Abluft in den Bädern den Luftwechsel für das Bewohnerzimmer zu gewährleisten. Richtfabrikat für Abluftgeräte Fabr. LIMOT.

Sonstige Luftwechsel werden benutzerabhängig über Fensterlüftung geplant.

Für die Küche wird eine Lüftungsanlage geplant und ausgeführt für den Anschluss einer Ablufthaube über Spülmaschine und dem Kombidämpfer. Es ist bei Bedarf eine Abluftöffnung in der Außenwand bzw. eine Abluftführung an der Außenwand bis über Dach herzustellen.

Serverraum mit Abluft oder Kleinclimaanlage.

Die Küchen der Wohnbereiche werden für die Anschlussmöglichkeit einer Umluft-Ablufthaube vorgerüstet.

6.7 Sanitärinstallationen

Für die Sanitärinstallationen wird eine Fachplanung erstellt und mit dem Pächter abgestimmt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt für das gesamte Projekt zentral im Hausanschlussraum. Bei Fremdmietern erhalten diese Zwischenzähler zur Abrechnung.

Trinkwasser

Ausgehend vom Trinkwasseranschluss werden die einzelnen Verbraucher sowie die zentrale Warmwasserversorgung im Heizraum erschlossen.

Bei Wasserhärten von mehr als 12° DH, nach dem Trinkwasserhauptanschluss gemessen, wird eine Enthärtungsanlage auf Salzbasis installiert, die das gesamte Trinkwasser auf 8° DH reduziert und danach weiterleitet.

Die Warmwasserversorgung wird als Speicherladesystem mit nachgeschaltetem Warmwasser-/Zirkulationsleitungsnetz aufgebaut. Warmwasseraufbereitung mit Legionellenprophylaxe und Verteilung entsprechend Vorschriften und Abstimmung mit den Behörden.

Das Trinkwassernetz wird so ausgebildet, dass die Forderungen der Trinkwasserverordnung eingehalten werden. Zur behördlich vorgeschriebenen Trinkwasseruntersuchung werden der Norm bzw. der Verordnung entsprechende Entnahmestellen ausgeführt. Rohrleitungen Trinkwasser warm und kalt und Zirkulation erhalten jeweils am Steigstrang Absperrungen mit Entleerungen.

Zählungen des Wasserverbrauchs erfolgen jeweils zentral für den Pflegebereich.

Im Außenbereich werden 3 frostsichere Außenentnahmestellen angeordnet.

Abwasser

Für die Entwässerung des Gebäudes wird ein Gesuch erstellt. Die Anbindung an das öffentliche Netz wird nach dessen Freigabe erstellt. Erforderliche Maßnahmen zur Rückstausicherung werden nach

Fachplanung erstellt. Nach Vorgabe des Pächters werden für die Küche kein Fettabwasser geeignetes Abwasserrohrsystem und kein für Fettabscheider geplant, angenommen bei Behördenvorgaben.

Die Regenentwässerung wird auf den Dächern über außenliegende Fallrohre und Regenwasserleitungen gesammelt.

6.8 Sanitärobjekte

Allgemeines Sanitärobjekte werden bemustert. Armaturen etc. werden vom Fachingenieur H/L/S vorgeschlagen und mit dem Betreiber abgestimmt. Farbe der Einrichtungsgegenstände ist Standard Weiß. Die Wandanschlüsse der einzelnen Sanitäreinrichtungsgegenstände werden mit dauerelastischem Verfugungsmaterial sauber abgedichtet. Haltegriffe, Haltestangen, Stützgriffe, Haken und Ablagen müssen sich farblich von den Wandfliesen absetzen. (Farbauswahl entsprechend der Lieferantengrundfarben – z. B. in grau).

Alle Mischbatterien werden mit mechanischem Verbrühschutz nach DIN EN 806-2 ausgestattet. Sicherheitssperre bei ca. 43 °C, detaillierte Einstellung wird mit dem Pächter abgestimmt.

Für pächterseitige Ausstattungen werden folgende Wasser- und Abwasseranschlüsse vorgerüstet:

- Anschlüsse in der Küche nach Einrichtungsplanung des Pächters
- Anschlüsse für die Küchenzei-

len in den Aufenthaltsräumen (Spüle und Geschirrspülmaschinenanschluss)

- Anschlüsse für die Hubbadewanne im Pflegebad
- Anschlüsse für Steckbeckenspül- und Desinfektionseinrichtung in den Fäkalienräumen
- Anschlüsse für Waschmaschine im zentralen Hauswirtschaftsraum
- Anschlüsse für Teeküche im Pausenraum (Spüle und Geschirrspülmaschinenanschluss)

Der Anschluss der Ausstattung an die vorgerüsteten Sanitärinstallationen erfolgt durch den Pächter.

Handwaschbecken:

In folgenden Räumen wird ein Handwaschbecken mit Einhebelmischer vom Bauträger nach Einrichtungsplanung des Pächters erstellt:

- Hauswirtschaftsraum
- Schwesterndienstzimmer
- Fäkalienpülraum
- Hausmeister
- Aufenthalt Wohngruppe
- Wäsche unrein

Vom Pächter wird am Waschbecken je einen Spender für Waschlotion, Desinfektion, Papierhandtücher und eine Handtuchabwurfbox ausgeführt.

Fäkalienpüle (je 1 x pro Wohnbereich)

Anschlüsse für je eine Fäkalienpüle pro Wohngruppe werden vom Verpächter vorgerüstet. Die Lieferung und Montage der Fäkalienpüle erfolgt durch den Pächter (z.B. Fabrikat Fa. Böhm).

Sanitärausstattung der Bewohnerbäder (nach DIN 18040-2 in Anlehnung an R mit Abweichungen)

Waschtisch mit dem Rollstuhl unterfahrbar 600/550 mm Fabrikat Keramag Vitalis oder gleichwertig

- mit Ablagefläche und konkavem Becken
- 1 Stk. Stützhaltegriff (Fabrikat HEWI oder gleichwertig)
- ohne Überlauf, für Einlocharmatur vorgerichtet, Geruchsverschluss UP
- mit Universalsiebventil und Siphon für Waschtisch, rollstuhlgerecht bzw. unterfahrbar

Zubehör zum Waschtisch

- 1 Ablage 60 cm oder Trockenbauvorwandmontage als Ablage, soweit möglich
- 2 Handtuchhaken (Fabrikat HEWI oder gleichwertig)
- 1 Kristallspiegel, 60 x 100 cm, Montage knapp oberhalb des Waschtisches

Einhebelmischbatterie AP

Fabrikat Grohe Eichelberg, Typ Lupo, Hebel lang oder gleichwertig

Wand-Tiefspül-WC

Fabrikat Keramag, Typ Delta-Fondo oder gleichwertig, wandhängend, ca. 55 cm tief ohne Spülrand, einschließlich WC-Sitz mit Deckel Sitzposition Höhe 48 cm, mit UP-Spülkasten, 2-Mengen-Druckerplatte, weiß.

- Zubehör zum Wand-Tiefspül-WC
- 1 Wand-Winkelhaltegriff mit Rosetten
 - 1 Stützklappgriff, Fabrikat HEWI, Erlau oder gleichwertig
 - 1 Papierrollenhalter, ver-

chromt, Fabrikat Erlau oder gleichwertig

- 1 WC-Bürstengarnitur, Chrom, Bürstenglas Kristallglas, Fabrikat Erlau oder gleichwertig

Duschbereich

Einhebelmischbatterie UP, Fabrikat Grohe (Eichelberg), Typ Lupo oder gleichwertig

- Schmutzfangsiebe und Rückflussverhinderer in Anschlüssen Eigensicher gegen Rückfließen im häuslichen Gebrauch (nach DIN EN 1717)
- Handbrause, Chrom, 3-strahlig, Fabrikat Grohe (Eichelberg), Typ Lupo oder gleichwertig, einschl. Brauseschlauch 160 cm, verchromt, Fabrikat Hans Grohe, Typ Isiflex B oder gleichwertig
- 1 Haltestange waagrecht über Eck, zur pächterseitigen Nachrüstung von Klappsitzen geeignet
- 1 Haltestange senkrecht ebenfalls als Duschstange nutzbar
- 1 Eckablage, Fabrikat Erlau oder gleichwertig, Silber eloxiert oder Chrom

Sanitärausstattung Pflegebad (Pflegeanlage nach DIN 18040-2 in Anlehnung an R mit Abweichungen)

Vorrüstung für 1 Pflegewanne, Fabrikat z. B. Arjo und 1 Sitzlifter oder 1 Liegelifter, Fabrikat z. B. Arjo oder gleichwertig (Ausstattung wird vom Pächter geliefert und angeschlossen)

Waschtisch barrierefrei mit dem Rollstuhl unterfahrbar 600/550 mm
Fabrikat Keramag, Vitalis oder gleichwertig mit Ablagefläche und konkavem Becken

- 1 Stk. Stützhaltegriff (Richtfabrikat HEWI oder gleichwertig)
- ohne Überlauf, für Einloch-armatur vorgerichtet, Geruchsverschluss UP
- mit Universalsiebventil und Siphon für Waschtisch, rollstuhlgerecht bzw. unterfahrbar

Zubehör zum Waschtisch (Richtfabrikat HEWI oder gleichwertig)

- 1 Ablage 60 cm
- 1 Handtuchhaken
- 1 Kristallspiegel 60 x 100 cm
Montage knapp oberhalb des Waschtisches

Einhebelmischbatterie AP

Fabrikat Grohe Eichelberg, Typ Lupo Hebel lang oder gleichwertig – mit flexiblen Schlauch

Wand-Tiefspül-WC

Fabrikat Keramag, Typ Delta-Fondo oder gleichwertig, wandhängend, ca. 55 cm tief ohne Spülrand, einschließlich WC-Sitz mit Deckel Sitzposition Höhe 48 cm, mit UP-Spülkasten, 2-Mengen-Drückerplatte, weiß

Zubehör zum Wand-Tiefspül-WC (Richtfabrikat HEWI oder gleichwertig)

- 2 Stützklappgriffe
- 1 Papierrollenhalter, verchromt, Fabrikat Erlau oder gleichwertig
- 1 WC-Bürstengarnitur, Chrom, Bürstenglas Kristallglas, Fabrikat Erlau oder gleichwertig

Duschbereich

Einhebelmischbatterie UP, Fabrikat Grohe (Eichelberg), Typ Lupo oder gleichwertig

- Schmutzfangsiebe und Rückflussverhinderer in Anschlüssen, Eigensicher gegen Rückfließen im häuslichen Gebrauch (nach DIN EN 1717)
- Handbrause, Chrom, 3-strahlig, Fabrikat Grohe (Eichelberg), Typ Lupo oder gleichwertig, einschl. Brause-schlauch 160 cm, verchromt, Fabrikat Hans Grohe, Typ Isiflex B oder gleichwertig.
- 1 Haltestange waagrecht über Eck, zur pächterseitigen Nachrüstung von Klappsitzen geeignet
- 1 Haltestange senkrecht ebenfalls als Duschstange nutzbar
- 1 Eckablage, Silber eloxiert oder Chrom
- 2 Handtuchhaken (Dusche und Wanne)

Sanitärausstattung Personalräume (nicht barrierefrei)

Waschtisch 600 x 450 mm

Fabrikat Villeroy & Boch, Typ Omnia classic oder gleichwertig, Farbe Weiß Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat Hansatwist, Typ 0909 oder gleichwertig, Kristallspiegel 60 x 80 cm, Wandeinbau

Wand-Tiefspül-WC

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Omnia architekura, Typ DirectFlush oder gleichwertig, wandhängend, einschließlich WC-Sitz mit Deckel

- 1 Papierrollenhalter, Fabrikat Cara oder gleichwertig, verchromt

- 1 WC-Bürstengarnitur, Fabrikat Cara oder gleichwertig, Chrom, Bürstenglas Kristallglas

Zwischen WC-Becken und Waschbecken ist jew. 1 WC-Trennwand einzubauen.

Urinal

Im Herren-WC, wandhängend, Urinal aus Sanitärporzellan weiß.

Duschbereich

Stahl-Duschwanne Abmessungen gem. Planung, Farbe Weiß, Fabrikat Typ Bette-Duschwanne, oder gleichwertig mit Duschvorhang.

Brause-Thermostat-Batterie DN 15, Wandaufbau HANSAPRISMA oder gleichwertig, Brause-Thermostat-Batterie, DN 15 (G 1/2), für Wandaufbau

- Schmutzfangsiebe und Rückflussverhinderer in Anschlüssen
- Eigensicher gegen Rückfließen im häuslichen Gebrauch (nach DIN EN 1717)
- Einzel-Wandhaken aus Nylon, Rosette 50 mm, einschließlich Befestigungsmaterial, Fabrikat HEWI oder gleichwertig

Sanitärausstattung öffentliches WC/ Personal-WC (nicht barrierefrei)

Waschtisch 600 x 450 mm

Fabrikat Villeroy & Boch, Typ Omnia classic oder gleichwertig, Farbe Weiß

- Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat Hansatwist oder gleichwertig
- Kristallspiegel 60 x 80 cm, Wandeinbau

Wand-Tiefspül-WC

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Omnia architekura, Typ DirectFlush oder gleichwertig, wandhängend, einschließlich WC-Sitz mit Deckel

- 1 Papierrollenhalter, Fabrikat Cara oder gleichwertig, verchromt
- 1 WC-Bürstengarnitur, Fabrikat Cara oder gleichwertig, Chrom, Bürstenglas Kristallglas

Urinal, wandhängend

Im Herren-WC, wandhängend wasserloses Urinal aus Sanitärporzellan Weiß.

Sanitärausstattung öffentliches WC barrierefrei (rollstuhlgerecht nach DIN 18040-1)

Waschtisch mit dem Rollstuhl unterfahrbar 600/550 mm Fabrikat Keramag, Typ Delta-Forum oder gleichwertig

- integrierte Haltemöglichkeit
- ohne Überlauf, für Einloch-armatur vorgerichtet, Geruchsverschluss UP
- mit Universalsiebventil und Siphon für Waschtisch, rollstuhlgerecht

Zubehör zum Waschtisch

- 1 Kristallspiegel 60 x 100 cm
Montage knapp oberhalb des Waschtisches

Einhebelmischbatterie AP

Fabrikat Grohe Eichelberg, Typ Lupo oder gleichwertig, Hebel lang oder gleichwertig

Wand-Tiefspül-WC rollstuhlgerecht, 70 cm tief

Fabrikat Keramag, Typ Delta-Fondo

oder gleichwertig, wandhängend ohne Spülrand, mit WC-Sitz ohne Deckel Sitzposition Höhe 48 cm, mit UP-Spülkasten, 1 Großfeldtaster

Zubehör zum Wand-Tiefspül-WC

- 2 Stützklappgriff, Fabrikat HEWI oder Erlau oder gleichwertig
- 1 Rückenstütze
- 1 Papierrollenhalter verchromt, Fabrikat HEWI, Erlau oder gleichwertig, bzw. integriert im Stützklappgriff
- 1 WC-Bürstengarnitur, Chrom, Bürstenglas Kristallglas Fabrikat HEWI, Erlau oder gleichwertig

Sanitärausstattung Hausmeister Funktionsraum/Putzmittelräume

Ausgussbecken aus Stahl 505 x 335 mm, Fabrikat Alape, Artikel Nr. AG Contra 505 oder gleichwertig, Farbe Weiß, einschließlich Kunststoffumrandung grau, mit Ablaufventil, Kette und Stopfen. Klapprost aus Stahl, passend und Ausgussbecken und Fertiga Ablauf, Fabrikat Geberit oder gleichwertig, weiß Brausebatterie 1/2" für Ausgussbecken, Fabrikat Hansa, Typ Clinica oder gleichwertig Kalt- und Warmwasser! Am Waschtisch wird je ein Spender für Waschlotion, Desinfektion, Rollenhandtücher und ein Papierkorb durch den Pächter ausgeführt.

Reinigungs- und Hygieneausstattung

Die Anordnung sämtlicher Gegenstände, wie zum Beispiel der Seifen-, Desinfektions-, und Papierhandtuchspender, wird rechtzeitig mit dem Pächter abgestimmt (mind. 12 Wochen vor Beginn). Vom Päch-

ter werden zudem folgende Ausstattungen in Arbeits-/Funktionsräumen und öffentlichen Bereichen zu den Waschbecken gestellt:

- Spender für Handwaschmittel und Desinfektionsmittel
- Papierkörbe
- Handtuchspender
- 1 Hygienebehälter
- 1 Hygienebeutelspender, Kunststoff
- Halter für Spender Waschlotion und Spender für Desinfektion, Spender je 500 ml, Handtuchrollenspender
- Handtuch-Abwurf-Gitterbox

Enthärtung für Konvektomat und Kaffeemaschine sind vom Lieferanten dieser Gegenstände beizustellen. Anschluss durch den Verpächter.

Die Ausstattung wird bemustert und mit dem Pächter abgestimmt.

Die Abgrenzungsliste Anlage 1 (Verantwortung für Instandsetzung, Instandhaltung und Ersatzbeschaffung) wird Bestandteil dieser Baubeschreibung und nach dieser werden durch den Bauträger alle erforderlichen Wartungsverträge angefragt und an den Betreiber, soweit er verantwortlich ist, zum Abschluss weitergegeben. Nur bei entsprechenden Wartungsvertragsabschlüssen durch den Betreiber tritt die Abgrenzungsliste in Kraft.

Für den Inhalt:

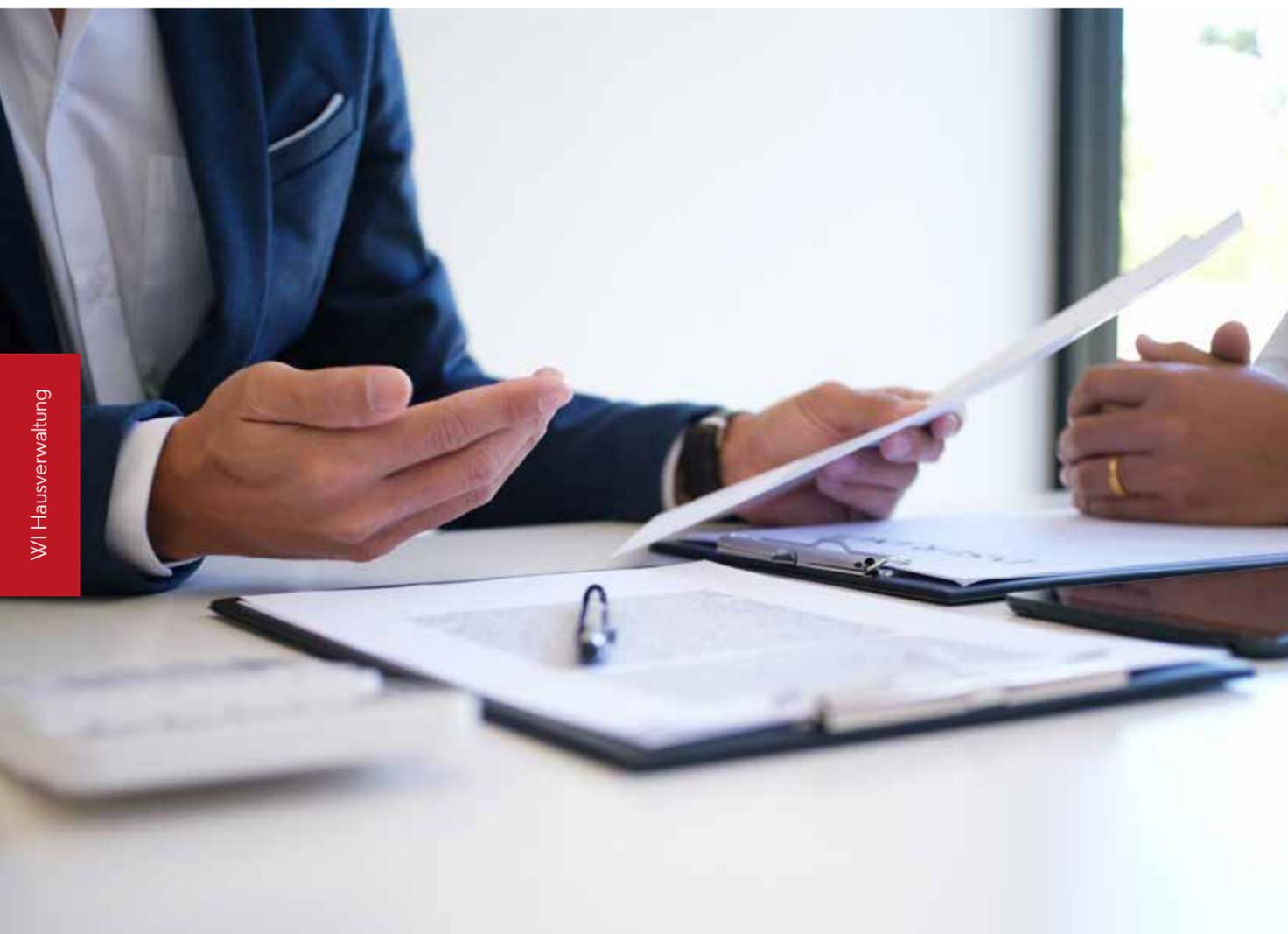
U. Bolg, Bevollmächtigter Architekt
WFS-architekten GmbH
Marktstr. 37,
74172 Neckarsulm

DOMUS CURA PFLEGEHEIMBETREIBER

Domus Cura ist ein schnell wachsendes Unternehmen auf dem deutschen Pflegeheimmarkt. 2021 lag der Jahresumsatz mit sieben Standorten und rund 500 Pflege- und Wohnplätzen bei 29,4 Millionen Euro. Der unternehmerische Schwerpunkt liegt im süddeutschen Raum. Derzeit verdoppelt die Domus Cura ihre momentane Bettenzahl durch die

Übernahme von bestehenden Einrichtungen und Neubauprojekten. Mit dieser strategischen Ausrichtung, ihrer ausgewiesenen Betreiberkompetenz für Seniorenpflegeheime und dem starken regionalen Bezug ist die Domus Cura der ideale Realisierungspartner für das neue Pflegeprojekt in Crailsheim.





WI HAUSVERWALTUNG

Die WI Hausverwaltung ist aus der WI-IMMOGroup hervorgegangen, die 2008 von Frank Winkel gegründet wurde, einem der größten Initiatoren im Bereich Pflegeimmobilien und betreutem Wohnen. Bis 2012 wurden 45 vollstationäre Pflegeheime mit einem Gesamtvolumen von über 400 Millionen Euro erfolgreich im Teileigentum initiiert. Seit 2019 operiert die Unternehmensgruppe unter einem neuen Eigentümer.

Für die Betreuung des in diesem Exposé vorgestellten Pflegeobjekts ist die WI Hausverwaltung prädestiniert: Das bundesweit aktive Unternehmen hat sich auf die nachhaltige Verwaltung von Immobilien speziali-

siert, in denen ein gemischtes Konzept aus Pflege und betreutem Wohnen zum Tragen kommt. Darüber hinaus nimmt es eine Vorreiterrolle bei den vollspezialisierten Hausverwaltungen für Pflegeheime mit Kapitalanlegerstruktur ein. So hat die WI Hausverwaltung innerhalb von zehn Jahren ein Verwaltungsportfolio von über 4.500 Einheiten in 45 Objekten aufgebaut.

Ganzheitliches Konzept

Die Verwaltung einer Pflegeimmobilie erfordert Fachwissen und spezifische Erfahrung. Um diese spezifische Expertise sicherzustellen, werden die Mitarbeiter der WI Hausverwaltung umfassend im-

mobilienfachlich ausgebildet und verfügen über breite Kenntnisse in rechtlichen, technischen sowie wirtschaftlichen Belangen der Immobilienwirtschaft und des Pflegemanagements. Der enge Kontakt zu den Betreibern gehört ebenso zum Know-how wie die Nutzung einer modernen Verwaltungssoftware. Im Mittelpunkt aller Leistungen steht immer der Mensch. Daher ist die WI Hausverwaltung einem ganzheitlichen Ansatz verpflichtet, der die Verwaltung einer Pflegeimmobilie stets in den umfassenden Zusammenhang von Bewohnern und ihren Angehörigen, den Betreibern und nicht zuletzt den Anlegern stellt.

WI HAUSVERWALTUNG

DIE INITIATORIN

Die Crailsheimer Care Living Immobilien GmbH ist Teil der Unternehmensgruppe Die Bau Partner – Moderne Baukultur GmbH & Co. KG, einem der führenden Bauträger in der Region Schwäbisch Hall-Crailsheim. Das Kerngeschäft von Care Living umfasst die Realisierung und Vermarktung von Senioren- und Pflegeimmobilien. Zu unserem Portfolio gehören Wohnanlagen für

betreutes Wohnen, Pflegeheime für stationäre Altenpflege, Tagespflegeeinrichtungen sowie Wohnungen im sozialen Bereich. Jedes unserer Projekte zeichnet sich durch eine sorgfältig ermittelte Standortwahl mit einem überdurchschnittlichen Wachstums- und Entwicklungspotenzial aus. Unser Markenzeichen ist die hohe Qualität der Bauausführung. Alle von Care Living realisier-

ten Objekte vereinen eine zeitgemäße architektonische Ästhetik mit Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Indem wir nur ausgewählte Fachbetriebe beauftragen, erreichen wir die an uns selbst gestellten hohen Qualitätsmaßstäbe und sichern die termingerechte Ausführung aller Gewerke.



REFERENZEN



My Home - Crailsheim

Auf einem großen Grundstück im zentral gelegenen Neubaugebiet Sauerbrunnen entstehen 3 freistehende Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 hochwertigen Wohnungen.



Riverside Gardens - Crailsheim

Im Herzen von Crailsheim entstehen 18 hochwertige Eigentumswohnungen im modernen Bauhausstil.



Modern Living - Kirchberg

Im Herzen von Kirchberg entstehen 2 exklusive Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 hochwertigen Eigentumswohnungen im modernen Bauhausstil.





Riverside - Crailsheim

Auf dem in direkter Südhanglage zur Jagst hin gelegenen Grundstück in Spitzenlage entsteht eine exklusive Wohnanlage im modernen Bauhausstil.



Onza-Carré

Im beliebten Stadtteil Onolzheim entsteht in der Ortsmitte ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit 27 hochwertigen Eigentumswohnungen.



PROSPEKTHAFTUNG UND HAFTUNGS AUSSCHLÜSSE

1. PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf von Pflegeapartments ist die Firma Care Living Immobilien GmbH. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Herr Roland Österlein und Herr Helmut Spriegel. Von den Bestimmungen des § 181 BGB sind sie befreit.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

3. HAFTUNGS AUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch den Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen.

Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden.

Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen.

Nur der Prospektherausgeber darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt.

Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Mai 2022 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung kann zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert.

Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer.

Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch den Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. SORGFALTSPFLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

IMPRESSUM/KONTAKT

INITIATORIN, BAUTRÄGERIN
UND HERAUSGEBERIN



Care Living Immobilien GmbH
Horaffenstr. 2
74564 Crailsheim

Geschäftsführer Roland Österlein und Helmut Spriegel
Handelsregister HRB 723456, Amtsgericht Ulm

Telefon: 07951 295468
Fax: 07951 295475

GESTALTUNG, UMSETZUNG & FOTONACHWEIS



DETAILLIEBE/Werbeagentur für Immobilienmarketing
Adobe Stock, Freepik

Überreicht durch:

