



SENIORENZENTRUM EDELWEISS NÜRNBERG

- KfW-Effizienzhaus 55, EUR 18.000,- Tilgungszuschuss
- Attraktive Förderkredite
- 25-jähriger Pachtvertrag mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre
- Renommierter und seit 35 Jahren im Stadtteil etablierter Betreiber
- Attraktive Mietrendite mit Inflationsschutz durch indexierte Mieten
- Vorbelegungsrecht für Sie und Ihre Angehörigen

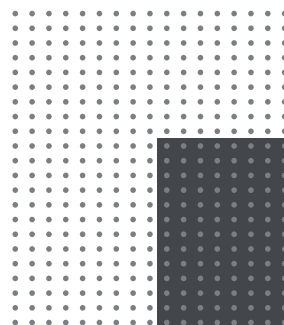


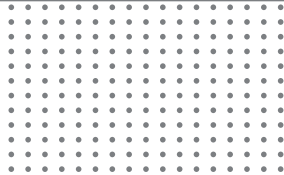
SCHELLMANN 
Unternehmensgruppe



INHALTSVERZEICHNIS

Grußworte	4
Makrostandort Stadt Nürnberg	6
Mikrostandort Reichelsdorf	7
Das Bauvorhaben	8
Gute Gründe für den Kauf	9
Nachhaltig und umweltfreundlich	10
Grundriss Außenbereich	12
Grundriss EG	14
Grundriss 1. OG	16
Grundriss 2. OG	18
Grundriss 3. OG	20
Grundriss 4. OG	22
Grundriss UG / Tiefgarage	24
Baubeschreibung	26
Wohnungen und Apartments	29
Informationen zum Bauträger	32
Grün in der Stadt	35
Betreiber	36
Nürnberg punktet bei Anlegern	38
Notizen	39





GRUSSWORTE



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kunden,

2017 konnten wir in der Regensburger Straße das neu errichtete Seniorenzentrum Petersblick eröffnen, hier haben heute ca. 150 Senioren und Pflegebedürftige ein schönes neues Zuhause. Nur drei Jahre später dürfen wir Ihnen nun unser neuestes und zweites Projekt in Nürnberg vorstellen - das Edelweiss Seniorenzentrum in Reichelsdorf.

In der Koppenhofer Str. entsteht für die Bewohnerinnen und Bewohner des seit knapp 30 Jahren bestehenden und etablierten Altenwohnheims (AWR) in der Reichelsdorfer Hauptstraße ein neues, modernes und architektonisch ansprechendes Zuhause. Wir sind stolz, so zu einem besseren Angebot für Senioren des Süd-Westens unserer Stadt beitragen zu können.

Um unserer Verantwortung gegenüber der Natur gerecht zu werden, forsten wir im Stadtteil Reichelsdorf die für das Projekt gefälltten Bäume wieder auf. Der Heiz- und Warmwasserenergiebedarf im Neubau wird ausschließlich mit Pellets aus nachwachsendem Holz gedeckt werden.

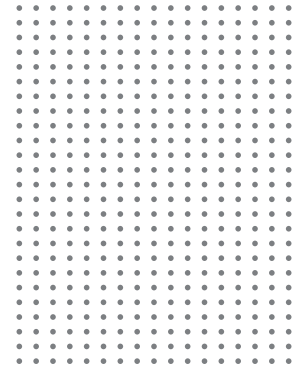
Unsere Firmengruppe wurde im Frühjahr 2001 gegründet und wird nun 20 Jahre alt. Es freut uns besonders, im Jahr unseres Firmenjubiläums unsere 28. Projektentwicklung in unserer Heimatregion realisieren zu dürfen. Wir danken allen Stamm- und Neukunden, die diese Geschichte ermöglicht und uns das Vertrauen entgegengebracht haben – wir werden es auch in Zukunft nicht enttäuschen.

Werden auch Sie Teil unserer Geschichte. Wir freuen uns, Sie schon bald persönlich kennenzulernen. Wir beraten Sie gerne!

Christoph W. Schellmann und Werner Schellmann

Geschäftsführer der Schellmann Unternehmensgruppe





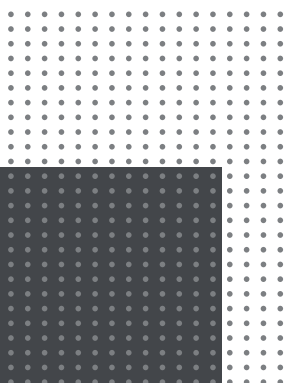
Ich habe die intensiven Bemühungen der Schellmann-Gruppe mitverfolgt, ein geeignetes Grundstück im Nürnberger Südwesten für einen Neubau eines Seniorenzentrums zu finden. Und dann gelang es, direkt am Rednitzgrund in wunderbarer Lage ein Grundstück zu finden - und durch eine große Kraftanstrengung der Nürnberger Kommunalpolitik und der Bauverwaltung auch das erforderliche Baurecht zu schaffen: alle haben mitgeholfen, einen Ersatzbau für das seit Jahrzehnten eingeführte Heim der AWR im selben Stadtteil zu finden.

Das Seniorenzentrum in der Koppenhofer Straße in Nürnberg Reichelsdorf entspricht den modernsten Anforderungen für eine zeitgemäße Pflege. Im Anwesen befinden sich Räume für Physiotherapie, Friseursalon und Cafeteria sowie großzügige Wohnungen für betreutes Wohnen. Die Gartenanlagen sind barrierefrei zugänglich. Und wer noch gut zu Fuß ist, kann schöne Spaziergänge im Rednitzgrund machen, bei wem das nicht der Fall ist, der kann wenigstens seinen Blick über die schöne Flußlandschaft schweifen lassen.

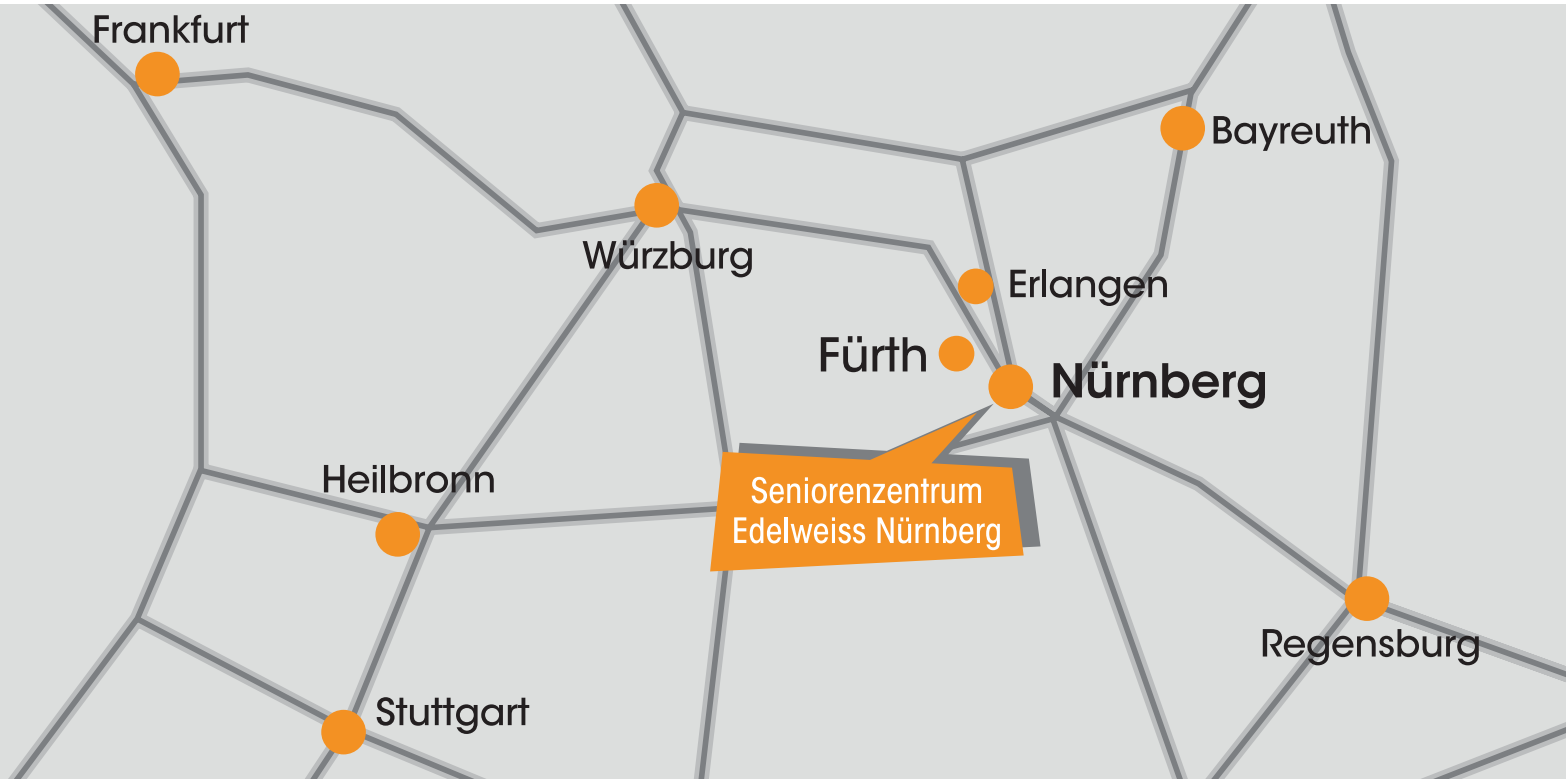
Bei einem so schönen Arbeitsplatz sollte es auch möglich sein, hilfsbereite Pflegekräfte zu finden, die den Senioren das neue Haus zur Heimat werden lassen, für hoffentlich noch viele Jahre Aufenthalt. Ich wünsche dem Projekt der Schellmann-Unternehmensgruppe zunächst einen unfallfreien Bau und dann viele glückliche und zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner.

Dr. Günther Beckstein

Bayerischer Ministerpräsident a. D.



MAKROSTANDORT STADT NÜRNBERG



Die Stadt Nürnberg, mit rund 536.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Bayerns, bildet zusammen mit 23 Landkreisen und elf Städten, u.a. Fürth, Erlangen und Schwabach die Metropolregion Nürnberg und umfasst 3,5 Mio. Einwohner. Mit 2 Mio. Erwerbstätigen erwirtschaftet diese jährlich ein BIP von 143 Mrd. EUR und zählt zu den wirtschaftsstärksten Räumen in ganz Deutschland.

Die Beratungsgesellschaft Mercer wählte Nürnberg im weltweiten Vergleich erneut auf Platz 23 der Städte mit der besten Lebensqualität.

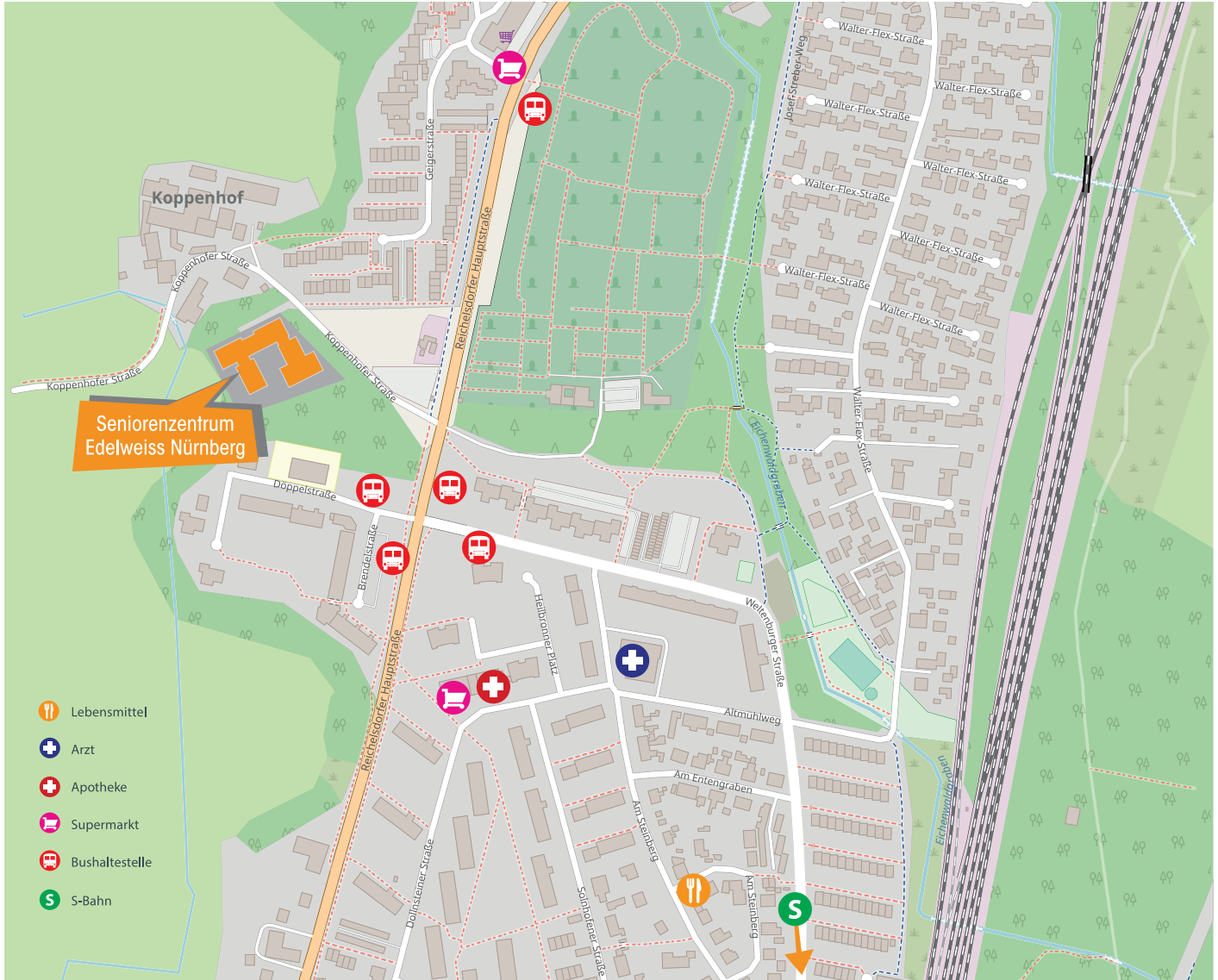
Nach einer wechselvollen Geschichte, in der Nürnberg weitgehend seine Eigenständigkeit erhalten konnte, entwickelte sich die Stadt zu einem der industriellen Zentren in Bayern. Bereits 1835 verkehrte die erste Eisenbahn von Nürnberg nach Fürth.

Nach dem 2. Weltkrieg erlebte Nürnberg einen wirtschaftlichen Aufschwung, der in erster Linie von den weltbekannten Unternehmen Siemens, MAN, AEG, Grundig sowie Triumph-Adler getragen wurde.

Als Verkehrsknotenpunkt mit einem dichten Netz von Bahn- und Straßenverbindungen, dem Flughafen Albrecht Dürer sowie dem Schiffsverkehr konnte sich die Region Nürnberg in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für Logistikunternehmen entwickeln. Allein der Bayernhafen in Nürnberg grenzt an das größte Güterverkehrszentrum Süddeutschlands an.

Bekannt ist die Stadt Nürnberg zum einen für Ihr Wahrzeichen, der Nürnberger Kaiserburg, als auch für den alljährlich stattfinden Christkindlesmarkt, der mit 185 Verkaufsständen jährlich über zwei Millionen Gäste aus aller Welt anlockt.

MIKROSTANDORT REICHELSDORF KOPPENHOFER STRASSE



Am 15. Juni 1922 erfolgte die Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Reichelsdorf zur Stadt Nürnberg und ist namensgebend für den heutigen Stadtteil in der südwestlichen Außenstadt.

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Bundesstraße 2 durch den Stadtteil und verbindet die Nürnberger Innenstadt mit der A6 und mit Schwabach. Im Städtischen Nahverkehr ist der Stadtteil mit der S-Bahn und den Stadtbuslinien erschlossen.

Der Nordosten des Stadtteils grenzt an den Nürnberger Binnenhafen am Main-Donau-Kanal.

Mit einer jährlichen Umschlagleistung von circa 15 Millionen Tonnen ist das GVZ das größte und bedeutendste multifunktionale Güterverkehrs- und Logistikzentrum in Süddeutschland.

Reichelsdorf zählt ca. 7.500 Einwohner und ist eine beliebte Wohngegend Nürnbergs. Alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge stehen zur Verfügung. Die Verbindung zwischen städtischer Infrastruktur und weitgehend unberührter Natur, wie z.B. das Kulturerbe „Wässerwiesen“, machen den Reiz Reichelsdorfs aus.



DAS BAUVORHABEN

Auf einem über 6.000 qm großen Areal entsteht in der Koppenhofer Straße im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf ein Seniorenzentrum mit 131 Pflegeplätzen, einer Tagespflegestätte für 25 Gäste, eine Arztpraxis für Physiotherapie sowie 12 großzügige Betreute Seniorenwohnungen mit Wohnflächen von 49 bis 78 qm.

Im Erdgeschoss entsteht ein helles und freundliches Foyer mit Empfang, Friseursalon und Cafeteria - Raum für ein Miteinander der Bewohner des Hauses und des Stadtteils. Dazu kommen großzügige Gartenanlagen mit angelegten Wegen, Terrassen und Sitzgelegenheiten im Innenhof.

Im Kellergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und eine moderne hauseigene Küche. Von hier aus werden die Bewohner mit täglich frisch gekochten Gerichten versorgt.

Barrierefreiheit und seniorengerechte Ausstattung des gesamten Hauses und der Außenanlagen ermöglicht den Bewohnern ein größtmögliches Maß an Freiheit.

So entsteht nach den Entwürfen der Architekten Gebrüder Thinius aus Schweinfurt bis zum Herbst 2022 das neue Edelweiss Seniorenzentrum Reichelsdorf.



Die erste Geldanlage nicht für Sie alleine - sondern für alle Generationen!

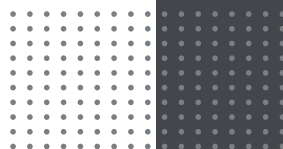
Per Definition versteht man unter einer Geldanlage ein Objekt, bei dem man sein Geld gewinnbringend anlegen kann. Die Investition in eine Pflegeimmobilie ist weit mehr als das. Deutschlandweit tragen private Einzelinvestoren beim Neubau von Pflegeheimen erheblich zur Reduzierung der Wohnungsknappheit und einem besseren Wohn- und Pflegeangebot für Senioren bei.

Wir bei der Schellmann Unternehmensgruppe teilen das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentums- und Wohneinheiten für Sie auf. Sie erwerben eine eigene Immobilie mit Grundbuch. Anders als bei Fonds oder Genossenschaften entscheiden Sie selbst, ob und wie Sie Ihre Anlage finanzieren oder auch Fördergelder in Anspruch nehmen.

Nach dem Kauf haben Sie neben den Mieteinnahmen auch ein Vorbelegungsrecht in den Seniorenzentren des Betreibers. Das heißt, wenn Sie von Ihrem Vorbelegungsrecht Gebrauch machen, sind Sie oder Ihre Angehörigen die nächsten, die einen freien Platz im Haus bekommen - vor allen anderen.

12 GUTE GRÜNDE FÜR EINEN KAUF IM ÜBERBLICK:

- ▶ Attraktive Mietrendite: ca. 3,3 %* (*Jahresmiete/Kaufpreis)
- ▶ KfW-Effizienzhaus 55, EUR 18.000, - Tilgungszuschuss und attraktive Förderkredite
- ▶ Bei Inanspruchnahme des KfW-Zuschusses beträgt die Rendite ca. 3,6%* (*Jahresmiete/Kaufpreis abzgl. Tilgungszuschuss)
- ▶ Inflationsschutz durch indexierte Mieten
- ▶ 25-jähriger Pachtvertrag mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre
- ▶ Renommierter und seit 35 Jahren im Stadtteil etablierter Betreiber
- ▶ Pflegeleichte Sorglos-Immobilie: Mietabwicklungen, Instandhaltungsarbeiten im Pflegeheim und Schönheitsreparaturen Ihres Apartments werden weitestgehend vom Betreiber übernommen; Keine Mietausfälle - Mietzahlungen durch den Betreiber auch bei vorübergehendem Leerstand des Apartments
- ▶ Durch den Kauf eines Pflegeappartements erhalten Sie und Ihre Angehörigen bis dritten Grades ein bevorzugtes Belegungsrecht in allen Häusern des Betreibers, welches Ihnen durch ein Zertifikat zugesichert wird
- ▶ Bekannter und erfahrener Bauträger aus der Region mit vielen Referenzobjekten
- ▶ Wiederverkauf jederzeit problemlos möglich, u.a. wegen wachsender Attraktivität aufgrund des indexierten Mietvertrages
- ▶ Steuerliche Vorteile durch Inanspruchnahme der Abschreibungen für Inventar, Außenanlagen und Gebäude
- ▶ Derzeit sehr günstige Zinskonditionen mit langfristiger Zinsbindung möglich



NACHHALTIG UND UMWELTFREUNDLICH



Pelletheizung,
Brennstoff aus nachwachsendem Holz



Wärmeschutzverglasung
(Dreifachverglasung) in allen Wohnräumen



Zwei 11 kw Elektrotankstellen



Fassade mit 20 cm
Wärmedämmverbundsystem



Natürliche Be- und Entlüftung
der Tiefgarage



Oberflächenwasser (Regenwasser)
wird nicht in den kommunalen Kanal eingeleitet



Im Durchschnitt 24 cm starke
Dachdämmung als Gefälledämmung



“Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht.”

(Marie von Ebner-Eschenbach)

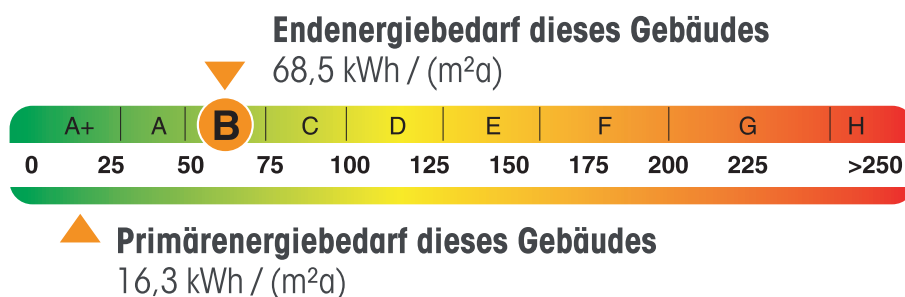
An der Konzeption und Planung des neuen Edelweiss Seniorenzentrums in Nürnberg wird deutlich, wie ein Pflegeheim von morgen aussehen kann. Gerade bei großen Wohnbauprojekten wie Pflegeheimen ist der Wärmebedarf und dementsprechend auch der Verbrauch von Brennstoffen besonders hoch. Bei diesem Projekt ist es gelungen, den gesamten Energiebedarf für Heizung und Brauchwasser über zwei Pelletheizungen des Oberösterreichischen Qualitätsherstellers ETA zu decken, ausschließlich mit dem regenerativen Brennstoff Holzpellets.

Das Projekt erfüllt nicht nur die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes 2020 an Wohngebäude (vormals EnEV) sondern entsteht auch nach den KfW-Effizienzhaus-55-Standards. Schön, dass dieses Konzept auch vom Staat belohnt wird, so profitieren Sie vom attraktiven Förderprogramm 153 der KfW und erhalten auf Wunsch einen geförderten Kredit in Höhe von 120.000,- € und davon 18.000,- € je Einheit geschenkt.

Darüber hinaus werden im Außenbereich zwei PKW-Stellplätze mit jeweils 11 kW e-Tankstellen für elektrisch betriebene Fahrzeuge für Besucher und Mitarbeiter des Hauses zur Verfügung stehen. Das auf den Dachflächen entstehende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird nicht in den kommunalen Kanal eingeleitet sondern über sog. Sickermulden im Erdreich des Grundstücks verbleiben. Das schont die städtische Entwässerung und den Geldbeutel bei der Berechnung der Kanalabgaben. Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass über Öffnungen eine natürliche Querbelüftung möglich ist, aufwändige Lüftungsanlagen werden deshalb nicht benötigt.

Dem Bauvorhaben mussten im Vorfeld einige Bäume weichen. Zum Ausgleich konnten nahegelegene Brachflächen zwischen Reichelsdorf und Krottenbach von mehr als 3.000 qm zur langfristigen Wiederaufforstung erworben werden.

► Mehr unter www.kfw.de



AUSSENBEREICH / STELLPLÄTZE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



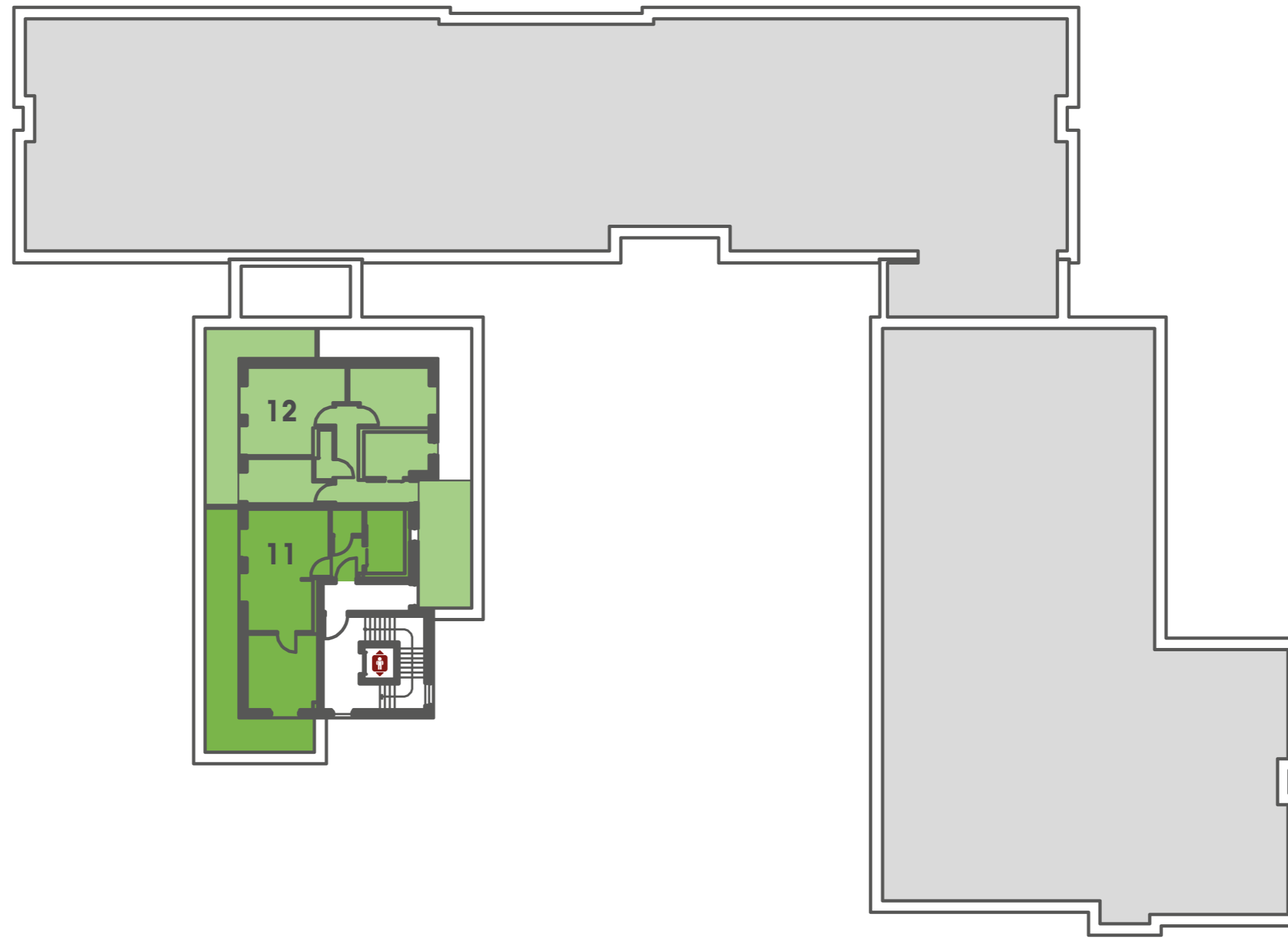
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



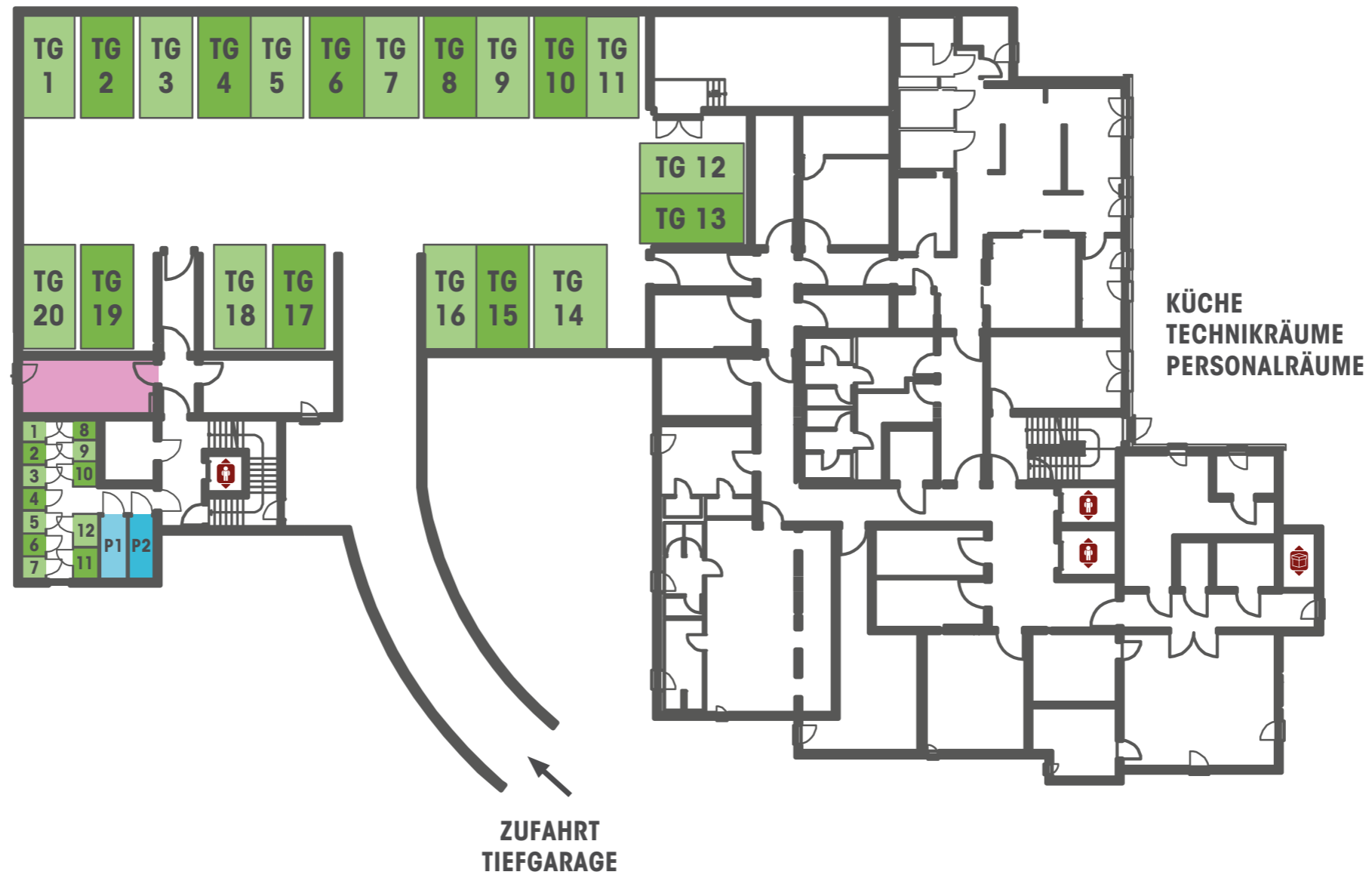
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

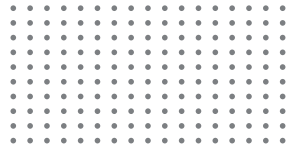


GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS TIEFGARAGE





BAUBESCHREIBUNG

A. ALLGEMEIN

Bei dem Neubau Seniorenzentrum AWR Nürnberg handelt es sich um eine 4-geschossige Bebauung mit Unterkellerung. Die Bauweise und Ausstattung hat generell so zu erfolgen, dass sie den Bestimmungen der Baugenehmigung, dem GebäudeEnergieGesetz 2020 und den KfW-Effizienzhaus-55-Standards entsprechen. Das Gebäude wird über drei innenliegende Treppenhäuser und drei Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug erschlossen. Einer der Aufzüge ist zum sog. Liegendtransport geeignet. Die Bauweise und sämtliche Einbauegegenstände sind mit dem Betreiber zu bemustern und entsprechend dessen Vorgaben einzubauen und zu verarbeiten.

Untergeschoss / Unterkellerung

Hier befinden sich Haustechnikräume, Zentralküche, Lebensmittel und Getränkelager, Hauswirtschaftsräume, Personalaufenthaltsräume, Wasch- und Umkleieräume, Waschräume für das Küchenpersonal sowie Wasch- und Trockenräume. Außerdem befindet sich hier die Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, der Fahrradkeller und die Abstellräume für die Bewohner des betreuten Wohnens.

Erdgeschoss

Hier befindet sich der Eingangsbereich (Foyer) mit Windfang und zwei zentrale Aufzüge. Büros für Empfang, Verwaltung, Heim- und Pflegedienstleitung sowie ein multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Terrasse mit Zugang zum Garten und Besucher-WC. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss die Tagespflege und ein Frisör. Eine beschützende Wohngruppe mit den erforderlichen Gemeinschaftsräumen ist ebenfalls auf dem Erdgeschoss geplant.

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Physiotherapiepraxis, sowie zwei Pflegewohngruppen mitsamt Therapie- und Aufenthaltsräumen. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Balkone, ein Pflegebad und Schwesternzimmer.

2. Obergeschoss

Hier befinden sich die ersten fünf betreuten Wohnungen, die über ein separates Treppenhaus mit Aufzug erreichbar sind. Des Weiteren befinden sich auf dem zweiten Obergeschoss zwei weitere Pflegewohngruppen mitsamt Therapie- und Aufenthaltsräumen und den dazugehörigen Balkonen und ein Pflegebad.

3. Obergeschoss

Das dritte Obergeschoss unterscheidet sich von dem daruntergelegenen Geschoss durch seine erste Staffelung der nord-westlichen Zimmer. Ansonsten finden Sie hier ebenfalls fünf betreute Wohnungen, sowie zwei Pflegewohngruppen mit Therapie- und Aufenthaltsräumen.

4. Obergeschoss

Im vierten Obergeschoss befinden sich zwei Penthouse Wohnungen. Diese befinden sich über den betreuten Wohnungen und sind jeweils mit einer großzügigen Dachterrasse ausgestattet. Diese Dachterrassen sind sowohl mit einem frostfreien Kaltwasseranschluss ausgestattet.

B. BAUKONSTRUKTION

Baugrund

Der Baugrund wird durch ein geologisches Gutachten auf Standfestigkeit untersucht, die Ergebnisse sind in statischen Berechnungen und dadurch bedingten Ausführungsänderungen zu berücksichtigen.

Hausanschlüsse

Alle erforderlichen Anschlüsse wie Be- und Entwässerung, Strom, Telekommunikation und Verkehrserschließung werden hergestellt. Gas- oder Fernwärmeanschluss sind nicht vorhanden.

Tragkonstruktion, Fassade und Dach

Die tragende Konstruktion des Gebäudes besteht im Wesentlichen aus Stahlbeton und Mauerwerk. Das Untergeschoss wird überwiegend aus Stahlbeton hergestellt. Geschossdecken, Aufzugschächte und Treppenhäuser werden aus Stahlbeton hergestellt.

Fassade und Fenster werden nach den Erfordernissen des GebäudeEnergieGesetz 2020 und Schallschutz ausgelegt. Innenwände werden entsprechend der Planung und den konstruktiven Gegebenheiten für Schallschutz und nach geltenden Vorschriften für Brandschutz hergestellt. Nichttragende Innenwände, Installationswände und Vorsatzschalen können als Gipskartonständerwände, Gipsdielen oder KS-Mauerwerk hergestellt werden.

C. AUSBAU

Decken und Wände

Alle Decken und Wände sind mit einer glatten Oberfläche (Q2) herzustellen und erhalten einen Dispersionsanstrich, Farbe nach Wahl des Betreibers / Pächters. Für sämtliche Individual- und Gemeinschaftsräume im Heimbereich gelten die Vorschriften der DIN 18040 und sind barrierefrei. Im Bereich der Pflege- bzw. Wohnappartements gelten die Luft- und Trittschalldämmwerte für erhöhten Schallschutz gem. DIN 4109, Trennwände werden massiv oder mit doppelt beplanktem Trockenbau ausgeführt.

Fußböden- und Wandbeläge

Ausführung der Fliesenarbeiten in Bewohnerbäder mit Bodenfliesen 20 x 20 cm bzw. Wandfliesen 20 x 40 cm gemäß Detailvorgabe und Ausbauplanung des Betreibers, Hersteller Villeroy & Boch. Verfugung im Farbton passend zu den Fliesen. Bodenbeläge in Bewohnerzimmern oder Verkehrsflächen aus PVC oder Vinyl auf Estrich, vollflächig verklebt, einschl. Fußleisten. Oberfläche urin- und desinfektionsmittelbeständig. In allen Fluren beidseitiger Ramschutz, sowie in Bereichen starker Beanspruchung, als durchgefärbte Acrylplatten.

Türen und Fenster

Zargen als Stahlumfassungszargen mit Grundieranstrich und Deckanstrich, Farbe nach Farbkonzept, für gefalzte oder stumpf einschlagende Türen, einschließlich Bandaufnahmen, Schließblech und Dichtungen. Stahlblech- / Brandschutztüren Türen zu Technik-, bzw. Abstellräumen werden, sofern erforderlich, als wärmegeämmte Stahlblechtüren, bzw., wenn brandschutztechnisch erforderlich, feuerhemmend oder feuerbeständig ausgeführt. Stahlblech- und Brandschutztüren mit Stahl U-Zargen oder Z-Zargen.

Fenster, Fensterbänke und Rolläden Elemente aus Kunststoffrahmenprofilen als Mehrkammerprofil mit Verstärkung aus Metallprofilen. Verglasungen werden entsprechend der Anforderungen als Mehrscheiben- Isolierglas und bei Erfordernis als Sicherheitsverglasung ausgeführt. In Bereichen wie z.B. Umkleieräumen, WCs, Duschen etc. werden die Fenster mit Milchglasfolie versehen. Außenfensterbänke aus eloxiertem/pulverbeschichtetem Aluminium mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in Wohnräumen erhalten Rollläden aus Hart-PVC Hohlkammerprofilen, soweit brandtechnisch zulässig, elektrisch betrieben. Sonnenschutz / Verdunkelung Fenster und Fenstertüren in Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Verwaltungsräumen sowie Gewerbeflächen erhalten an den besonnten Fassaden Raffstores mit horizontalen Aluminium-Lamellen sowie mit stufenloser Drehung der Lamellen, elektrisch betrieben und schienengeführt mit Einzelraumsteuerung und zentralem Windwächter. Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert oder als Aufputzkästen. Nicht überdeckte, besonnte Gemeinschaftsterrassen und Gemeinschaftsbalkone erhalten Gelenkarm-Markisen in Balkon- bzw. Terrassenbreite, elektrisch.

Beschilderung

Das gesamte Vorhaben ist mit allgemeinen Hinweis- und Warnschildern auszustatten. Die detaillierte Anbringung der einzelnen Schilder ist mit der Feuerwehr und dem Betreiber abzustimmen und durch den Bauherrn freizugeben.

Schließanlage

Elektronisches Schließsystem für sämtliche Türen (ausgenommen Bewohnerzimmer und deren Badezimmer) mit Profilzylinderschlössern mit programmierbaren Transpondern. Bewohnerzimmer erhalten einen Profilzylinder mit einem Drehschloss innen und einem Wendeschlüssel.

Aufzug

Ausführung nach DIN EN 81- 70 und mit Anhang G1 und E3. Innen in Edelstahl, LED Beleuchtung, umlaufender Handlauf, Gegensprechanlage, Vorrangschaltung, akustische oder optische Etagenansage/-Anzeige, Klappsitz, Spiegel, beginnend ab Handlaufhöhe an der Rückwand. Hersteller sind die Nürnberger Aufzugswerke *Schmitt + Sohn GmbH & Co. KG*

Elektroinstallation /Verteilungen

Im gesamten Gebäude werden Unterverteilungen bzw. Etagenverteilungen zur Energieversorgung der Pflegezimmer, Nebenräume, Treppenhäuser, Aufzug etc. installiert. Das gesamte Zimmer sowie der Nassraum ist über FI-Schutzschalter abzusichern. Nachtbeleuchtung in den Stationsfluren ist vorzusehen. Die Beleuchtung entspricht den Anforderungen der VDI 6000 Richtlinien zu Sanitäräumen und der VDI 6008 Richtlinie. Eine Blitzschutzanlage ist vorgesehen. Neben der Notbeleuchtung werden in den Flurbereichen und an den Notausgangstüren Piktogrammeleuchten nach DIN VDE 0108 installiert. Pro Bewohnerbett ist ein CAT-7 Lan-Anschluss für Telefon und Internet vorzusehen. Gemäß Auflagen der Baugenehmigung und des Brandschutzkonzeptes ist eine Brandmeldeanlage zu installieren. Zur TV-Versorgung ist eine Satellitenanlage inkl. Verkabelung für jedes Bewohnerzimmer, Aufenthaltsbereiche, Foyer, Cafeteria und Restaurantbereich vorzusehen. Die Außenbeleuchtung wird auf der Grundlage des Außenanlageplanes erstellt. Sie wird zentral mittels überbrückbarer Dämmerungsschalter in Verbindung mit einer Zeitschaltuhr geschaltet.

Heizungsanlage

Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen als zentrale Anlagen nach Vorgabe der Planung Haustechnik. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Warmwasserheizung im Zweirohrsystem. Leitungsnetze sind so auszubilden, dass einzelne Heizgruppen absperrbar und entleerbar sind. Als Energieträger kommen zwei Biomasseheizungen mit Holz-Pellets als Brennstoff vom österreichischen Hersteller *ETA Heiztechnik GmbH* zur Ausführung.



C. AUSBAU (Fortsetzung Baubeschreibung)

Sanitärtechnik

Die Brauchwassererzeugung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung als Speicher- Ladesystem mit patentierter Legiokill-Speicheranlage (oder vergleichbar) zur Verhinderung der Legionellenbildung, mit dem Ziel einer legionellenfreien Warmwasserbereitung. Die Brauchwassertemperatur wird hierzu in einem speziellen Desinfektionsraum/ Reaktionspeicher auf 70° aufgeheizt.

Bewohnerbäder

Sämtliche Nasszellen / Bewohnerbäder sind nach DIN 18040 Teil 2 und nach Planvorgabe auszuführen und auszustatten. Wandspiegel auf Wandfliesen aufgeklebt oder befestigt, Waschtisch unterfahrbar mit Flachsiphon oder alternativ Waschtisch mit Grifffunktion. Einheitswaschtischbatterie inkl. Aufsatzthermostat als Verbrühschutz verchromt. Stützklappgriff oder als Wandmontage am WC.

Lüftungsanlage

Gemäß DIN sind raumlufttechnische Anlagen (zentral und dezentral) für folgende Räume geplant: Großküche, Personalumkleiden, Unrein-Räume, WC- und Duschbereiche, Pflegebäder, Bewohnerbäder, technische Betriebsräume und die Wäscherei. Brandschottungen der Lüftungsleitungen erfolgen gemäß Brandschutzgutachten bzw. behördlichen Auflagen. Die RLT Anlagen dienen der Lufterneuerung und der Abfuhr von Geruchsstoffen. Der Umfang des konstruktiven Aufbaus und der Ausstattung aller Lüftungsanlagen erfolgt unter Beachtung der gültigen DIN Normen, VDI und VDE Richtlinien bzw. sonstiger einschlägiger Vorschriften.

D. AUSSENANLAGEN

Durch die Anordnung der Baukörper wird ein Innenhof gebildet und mit Gehwegen und Sitzgelegenheiten angelegt. Terrassen, Verkehrswege und Stellplätze im Freien werden mit Betonpflaster ausgelegt, wobei diese möglichst wasserdurchlässig oder als Rasengittersteine ausgeführt werden. Rampen und Treppen sind soweit möglich zu vermeiden. Das Fußwegnetz ist so zu planen, dass es für Menschen mit Gehbehinderung oder Rollstuhl geeignet ist. Die Flächen müssen leicht, erschütterungsarm und rutschfest bei jeder Jahreszeit nutzbar sein.

Diese Kurzbaubeschreibung stellt nur einen Auszug aus dem Leistungsumfang dar. Details entnehmen Sie bitte der umfangreichen Baubeschreibung der Teilungserklärung auf die im Kaufvertrag verwiesen wird.



EIGENTUMSWOHNUNGEN



(Visualisierungsbeispiel)

Wohnfläche: **49,52 - 85,01 qm**

2-3-Zimmer-Wohnungen

Alle Wohnungen mit **Balkon** oder **Dachterrasse**,
zusätzlichem Abstellraum und **Kellerabteil**

Etagen 2-4

Kaufpreis: **ab 250.200,- €**

Zur **Eigennutzung** oder zur **Vermietung**

Preise und Verfügbarkeit entnehmen Sie bitte
der aktuellen Preisliste

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

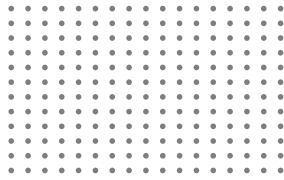
Stellplätze in der Tiefgarage einzeln erwerbbar (als Sondereigentum)

Kaufpreis: **19.800,- €**

Zur **Eigennutzung** oder zur **Vermietung**

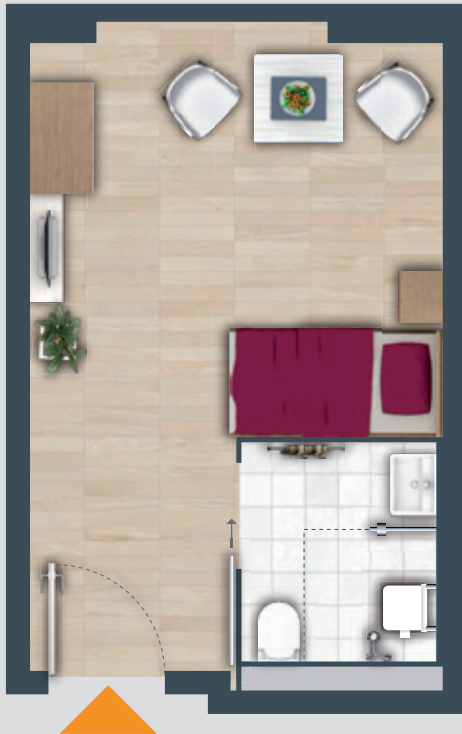


Bild: Referenzobjekt Jena



PFLEGEAPPARTEMENT TYP A

(Visualisierungsbeispiel App. 16)



Appartementfläche: **22,15 qm**

Anteil Gemeinschaftsfläche: **22,39 qm**

Gesamtfläche: **44,54 qm**

Kaufpreis*: **209.300,- €**

Im Kaufpreis enthalten:

- Grundstücksanteil 39.000,- €
- Außenanlagen 2.400,- €
- Inventarzuschuss 6.000,- €

Miete pro Monat: **567,49 €**

Miete pro Jahr: **6.809,88 €**



*Preise und Verfügbarkeit entnehmen Sie bitte der aktuellen Preisliste

KOMFORT-PFLEGEAPPARTEMENT TYP B



(Visualisierungsbeispiel App. 17)

Appartementfläche: **26,68 qm**

Anteil Gemeinschaftsfläche: **22,39 qm**

Gesamtfläche: **49,07 qm**

Kaufpreis*: **216.100,- €**

Im Kaufpreis enthalten:

- Grundstücksanteil 40.300,- €
- Außenanlagen 2.480,- €
- Inventarzuschuss 6.000,- €

Miete pro Monat: **586,41 €**

Miete pro Jahr: **7.036,92 €**



*Preise und Verfügbarkeit entnehmen Sie bitte der aktuellen Preisliste

INFORMATIONEN ZUM BAUTRÄGER



SCHELLMANN: VERANTWORTUNG UND ERFAHRUNG SEIT 20 JAHREN.

Das Edelweiss Seniorenzentrum Reichelsdorf wurde von der Schellmann Unternehmensberatung GmbH aus dem fränkischen Bechhofen bei Ansbach entwickelt und initiiert.

Bereits 2001 hat die Schellmann Gruppe den Zukunftsmarkt Seniorenwohnungen und Pflegeheimimmobilien erkannt und sich auf diese Immobilienart spezialisiert. Seitdem hat die Unternehmensgruppe selbstständig und gemeinsam mit ihren Partnern 27 Pflege- und Wohneinrichtungen in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen von der Planung und Grundstücksakquise über die Betreibergewinnung bis zur Fertigstellung und Übergabe an Investoren und Betreiber begleitet.

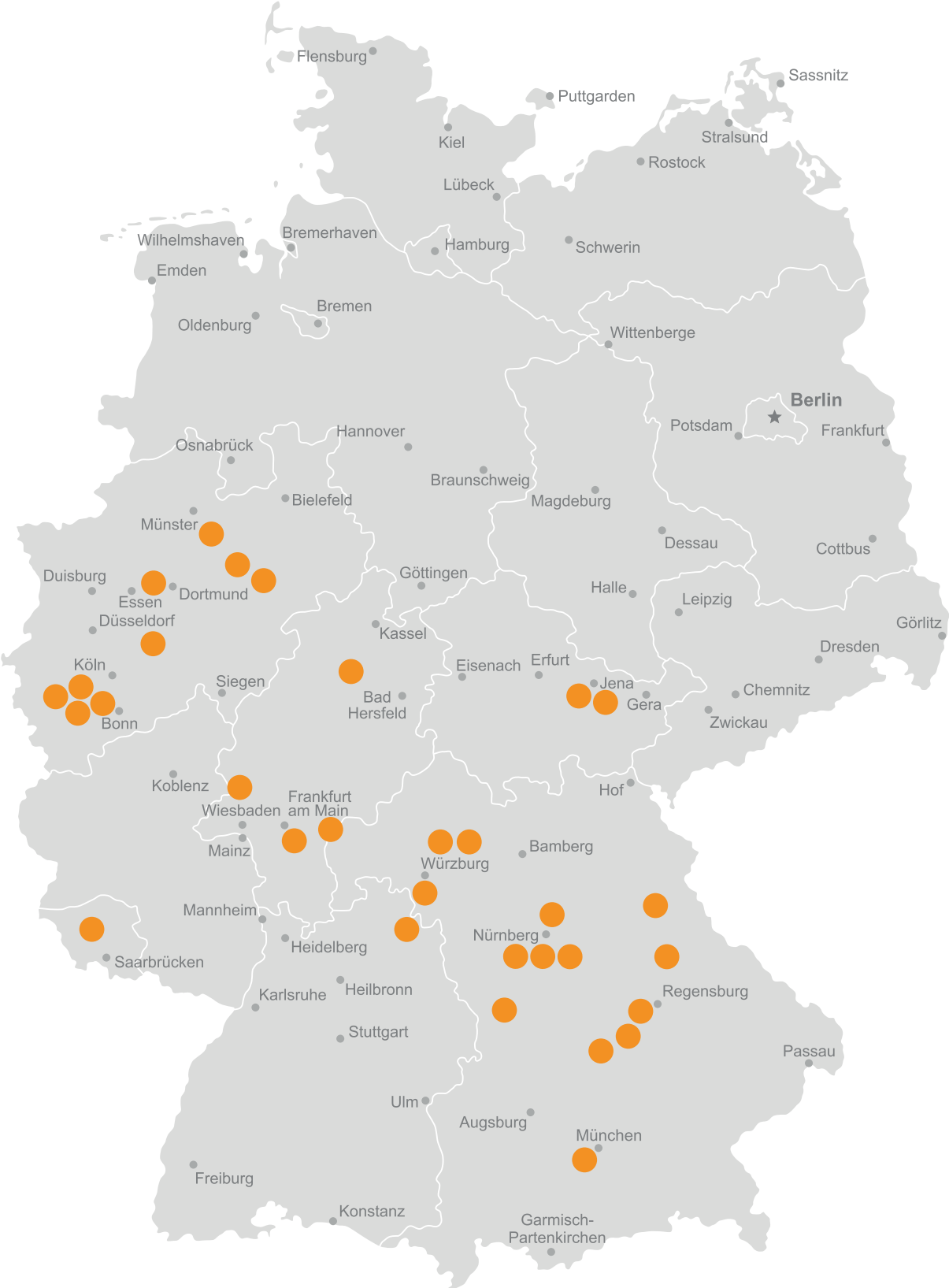
Nach nunmehr 20 Jahren erfolgreicher Tätigkeit in diesem Marktsegment ist die Schellmann Unternehmensgruppe kompetenter Partner für Investoren, Bauträger und namhafte Pflegeheimbetreiber in Deutschland.

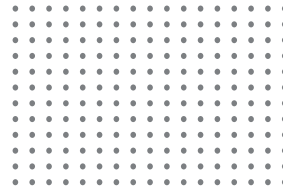
Die Projektgesellschaft konnte Anfang 2019 das Grundstück an der Koppenhofer Straße in Nürnberg erwerben und hat zum Jahreswechsel 2020 / 2021 die Firma Köster-Bau aus Osnabrück mit der Errichtung des neuen Seniorenzentrums in Reichelsdorf beauftragt. Damit setzten die Partner Schellmann und Köster die Erfolgsgeschichte aus dem gemeinsam 2017 errichteten Vitanas Senioren Centrum Petersblick in der Regensburger Straße in Nürnberg fort.

„Mit dem Seniorenzentrum in Reichelsdorf entsteht in Nürnberg ein Zuhause für Senioren, ein Ort zum Wohlfühlen und selbstbestimmten Leben – aber auch für die Hilfestellungen, die das Alter verlangt. Verantwortung, beste Bauqualität und Termintreue sind dabei Anspruch an uns selbst und unser Familienunternehmen.“, so Christoph W. Schellmann, geschäftsführender Gesellschafter der Schellmann Unternehmensgruppe.

MEHR UNTER
WWW.SCHELLMANN.DE

FERTIGGESTELLTE OBJEKTE





AUSGEWÄHLTE REFERENZOBJEKTE



VITANA SENIOREN CENTRUM PETERSBLICK NÜRNBERG

128 Pflegeappartements
12 Betreute Wohnungen
Eine Tagespflegestation

Fertigstellung: Frühjahr 2017



PFLEGEZENTRUM "HAUS AM SENNFELDER SEE" SCHWEINFURT

104 Pflegeappartements

Fertigstellung: Sommer 2020



ZENTRUM FÜR BETREUUNG UND PFLEGE JENA-LOBEDA

166 Pflegeappartements und
68 Betreute Wohnungen auf 8 Etagen

Fertigstellung: Sommer 2019



VITALIS SENIORENHAUS KELHEIM

48 Pflegeappartements
46 Betreute Wohnungen
Eine Tagespflegestation

Fertigstellung: Frühjahr 2017

GRÜN IN DER STADT - WÄSSERWIESEN IM WIESENGRUND BEI REICHELSDORF

Unmittelbar westlich unseres Grundstücks beginnen die Wässerwiesen im Rednitztal, die im vergangenen Jahr in die Liste des bayer. Kulturerbes aufgenommen wurden.

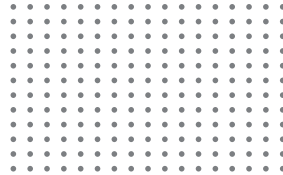
Diese, seit dem Mittelalter belegte, überwiegend genossenschaftliche organisierte Form der Grünlandnutzung wird heute noch im Großraum Nürnberg/Schwabach, Erlangen und Forchheim betrieben. Im Gebiet des Rednitztals bei Nürnberg sind es mit den stadtübergreifenden Flächen der Schwabach rund 170 Hektar, die von acht Verbänden mit jeweils drei bis 15 Landwirten bewirtschaftet werden. Bei dieser historischen Kulturtechnik wird Wasser aus den Flüssen, wie zum Beispiel der Rednitz in ein weit verzweigtes Netz an Gräben geleitet und durch die minimale Geländeneigung und mit Hilfe von kleinen Stauwehren über die Wiesen verteilt. Die sogenannten Wässerwiesen mit ihren zahlreichen Grabenstrukturen zeichnen sich neben ihrer hohen kulturhistorischen Bedeutung durch eine hohe Biodiversität aus und wirken sich gerade im Zeichen des Klimawandels sehr positiv auf das Stadtklima aus.

Eine unabhängige bayerische Expertenkommission hat nun auf Grundlage der Kriterien des UNESCO-Übereinkommens zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes die eingereichten Bewerbungen positiv beurteilt. Mit der Aufnahme in das Bayerische Landesverzeichnis ist nun auch der Vorschlag für eine Nominierung für das bundesweite Verzeichnis verbunden.

Die Wässerwiesen sind für die Bewohnerinnen und Bewohner unseres Seniorenzentrums ein ideales Gebiet zum Spaziergehen und Genießen der Natur.



Bild und Text auszugsweise Umweltamt Stadt Nürnberg



EIN ZUVERLÄSSIGER BETREIBER IST UNSER PARTNER IM NEUEN SENIORENZENTRUM

Die AWR Altenwohn- und Pflegeheim Nürnberg – Süd GmbH, eine Tochtergesellschaft der Edelweiss Pflege- und Betreuungszentren GmbH, führt seit über 30 Jahren das gleichnamige Haus in der Reichelsdorfer Hauptstraße 94 in Nürnberg und wird nach Fertigstellung in unser nur 500 Meter entferntes neues Seniorenzentrum ziehen und die Betreiberschaft übernehmen.

„Die Pflege und die Betreuung der uns im Seniorenzentrum anvertrauten Menschen ist von einer humanistischen Grundhaltung geleitet. Dies zeigt sich im Besonderen im Respekt unseren Kunden und Mitarbeitern gegenüber.

Wir wertschätzen die Lebensleistung unserer Kunden und wir respektieren ihre Wünsche und Bedürfnisse. Eine umfassende persönliche Betreuung, aber auch die Schaffung von Angeboten für Aktivitäten, die Organisation von Gottesdiensten, von Festlichkeiten, von Ausflügen und von Begegnungen sind wesentlicher Teil unserer täglichen Arbeit und bieten unseren Kunden soziale Wärme und ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Dabei zeigen wir uns den Wünschen unserer Kunden gegenüber offen und begeistern uns für neue Herausforderungen, die sie an uns stellen oder die anderweitig an uns herangetragen werden. Wir arbeiten eng mit dem gesellschaftlichen Umfeld zusammen, sind gut vernetzt im Quartier und sehen uns als einen wichtigen Teil des Gemeinwesens in Reichelsdorf.

Mit unseren Kooperationspartnern arbeiten wir eng und vertrauensvoll zusammen. Die Transparenz unseres Handelns liegt uns am Herzen. Wir messen unsere Qualität und unseren Erfolg, dafür und für unsere Arbeit nutzen wir neueste digitale Technik. Wir übernehmen Verantwortung für die uns anvertrauten Kunden, unsere Mitarbeiter und unsere Umwelt.“

sagt **Sabine Weiß**,
Geschäftsführerin der Edelweiss
Pflege- und Betreuungszentren GmbH



Konrad Bayerlein
Einrichtungsleitung AWR Reichelsdorf
Dipl.-Sozialpädagoge (FH)



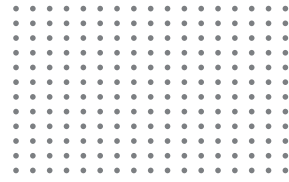


- ▶ **ERFAHRENER
UND REGIONAL ETABLIERTER BETREIBER**
- ▶ **25 JAHRE
MIETVERTRAGSLAUFZEIT MIT VERLÄNGERUNGSOPTION**
- ▶ **INFLATIONSSCHUTZ
DURCH INDEXIERTE MIETE**
- ▶ **VORBELEGUNGSRECHT
IM BEDARFSFALL FÜR SIE UND IHRE ANGEHÖRIGEN**

WWW.AWR-NUERNBERG.DE

WWW.EDELWEISS-PFLEGE.DE





NÜRNBERG PUNKTET BEI ANLEGERN

Der Investmentmarkt für Immobilien erwies sich im Corona-Jahr 2020 als robust – die Stadt gilt als interessantes Pflaster.

Geld, heißt es, ist ein scheues Reh. Immobilieninvestoren haben Geld – und keinerlei Scheu, es in Nürnberg anzulegen. Das zumindest zeigt der aktuelle Bericht zum Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2020 des Beratungsunternehmens Küspert & Küspert.

„Wir hatten mit einem Einbruch gerechnet, auch wegen Corona“, sagt Firmenchef Wolfgang P. Küspert, „aber wir haben uns getäuscht.“ Zwar ging das sogenannte Transaktionsvolumen im Vergleich zum Rekordjahr 2019, das von einigen Großprojekten gekennzeichnet war, um gut ein Viertel zurück. Die 2020 erreichten 1,56 Milliarden Euro sind jedoch „das zweitstärkste Ergebnis in der Geschichte unserer Stadt“ und eine echte Hausnummer. Für Wirtschaftsreferent Michael Fraas (CSU) steht fest: „Der Wirtschaftsstandort Nürnberg mit seinem breiten Branchenmix ist stark und zeigt sich auch in Krisenzeiten resilient.“

Für ihre Marktanalyse nehmen Küspert und sein Team sechs Immobilien-Segmente unter die Lupe: Büro, Wohnen (institutionell), Grundstücke, Industrie und Logistik, Einzelhandel sowie Hotel. Das meiste Geld floss 2020 demnach in der Assetklasse Büro: Rund 739 Millionen Euro – und damit knapp die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens – wurden hier angelegt. Das größte Einzelgeschäft mit gut 300 Millionen Euro war der Verkauf des Büroanteils in der Quartiersentwicklung „The Q“ – das ehemalige Quelle-Versandzentrum in der Fürther Straße.

Apropos Büro: Dass die Kaufpreise für Büroimmobilien durch den stärkeren Trend zum Homeoffice künftig sinken, sehen viele Marktteilnehmer nicht, wie das „Stimmungsbarometer“ im Rahmen der Küspert-Analyse ergab – 62 Prozent der Befragten sagen klar Nein zu dieser These. „Es wird andere Office-Welten geben – aber das Investment-Segment Büro ist nicht grundsätzlich gefährdet durch den Homeoffice-Trend“, resümiert auch Miguel Soto Palma, Direktor Immobilienkunden bei der Sparkasse Nürnberg. Sowohl die Stadt Nürnberg als auch die Sparkasse nutzen die von Küspert & Küspert erhobenen Daten für ihre Marktberichte.

Kräftig zugelegt im Vergleich zum Vorjahr hat das Segment Wohnen: rund 493 Millionen Euro entfielen auf diesen Bereich – ein Rekordergebnis. „Fast jeder dritte Euro des Transaktionsvolumens floss damit in gewerbliche Wohnungsportfolios oder größere Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen“, erläutert Küspert.

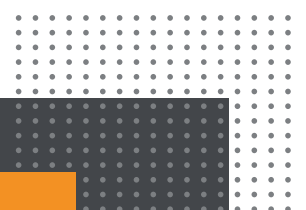
Roland Burgis, Vizechef der Sparkasse Nürnberg, ist wie sein Kollege Soto Palma („Wir brauchen nach wie vor Wohnraum“) überzeugt, dass das Segment Wohnen bei den Investments ein Schwerpunkt bleiben wird. Der geförderte Wohnungsbau müsse dabei einen neuen Stellenwert bekommen, so Burgis. Auch bei Logistik-Immobilien sehen die Sparkassen-Experten steigenden Bedarf.

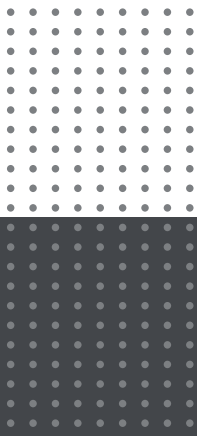
Zu den Verlierern des Corona-Jahres 2020 zählen – wenig überraschend – die Anlageklassen Hotel und Einzelhandel. In diesen Segmenten „waren Deals quasi nicht zu verzeichnen“, heißt es in der Analyse. „Wir rechnen damit, dass es hier eine Talsohle zu durchschreiten gilt und Buchwerte revidiert werden müssen“, so Küspert. Was wiederum auch Chancen für potenzielle Investoren eröffnet.

In den Segmenten Wohnen, Büro sowie Industrie/Logistik haben die Preise der Studie zufolge dagegen weiter angezogen, was auf die Renditen drückt. Im Vergleich zu mancher A-Stadt – in diese Kategorie fallen die sieben Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – ist der B-Standort Nürnberg jedoch ein lukrativeres Pflaster, wie Küspert mit Blick auf die Renditen betont. Überhaupt richte sich der Blick der Investoren stark in Richtung B-Städte, „auch die C- und D-Städte – wie etwa Bayreuth – werden attraktiver“.

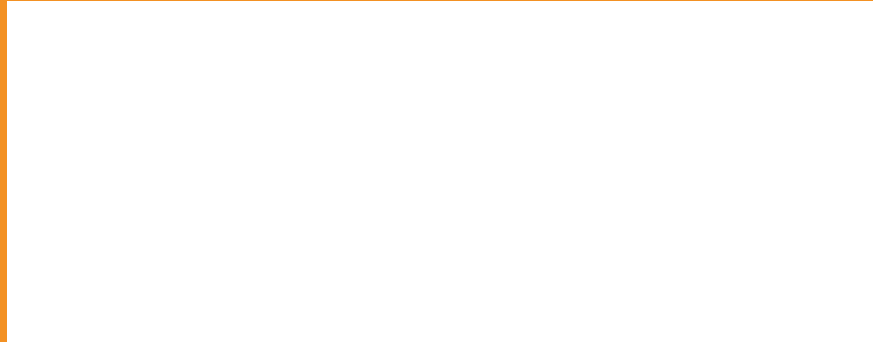
Mit Prognosen, wie viel Geld Investoren in diesem Jahr in Nürnberg anlegen, hält sich Küspert zurück. Die Experten sind sich aber sicher: Nürnberg wird weiter punkten.

Quelle: **Nürnberger Nachrichten vom 25.02.2021** | Autorin: Verena Litz





ÜBERREICHT DURCH:



SENIORENZENTRUM EDELWEISS NÜRNBERG

HERAUSGEBER | BAUTRÄGER | PROJEKTGESELLSCHAFT:

SH-Invest GmbH & Co. KG
- Schellmann Unternehmensgruppe -

Fröschau 27
91572 Bechhofen an der Heide

Telefon: 09822 82280

Telefax: 09822 822822

E-Mail: info@schellmann.de

Online: www.schellmann.de

BETREIBER | MIETER:

AWR Altenwohn- und Pflegeheim Nürnberg-Süd GmbH
- ein Edelweiss Unternehmen -

Reichelsdorfer Hauptstraße 94
90453 Nürnberg

Telefon: 0911 964840

Telefax: 0911 9648421

E-Mail: info@awr-nuernberg.de

Online: www.awr-nuernberg.de

Herausgabe und Arbeitsstand Mai 2021. Alle Angaben in diesem Prospekt sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Die Planungen bedürfen der rechtlichen Zulassung und können nicht garantiert werden. Alle Angaben beruhen auf derzeitigen Planungen und stellen weder eine Kaufberatung für die Immobilie noch ein verbindliches Angebot der zukünftigen Dienstleistung dar. Lassen Sie sich im Beratungsgespräch und vom Notar über Chancen und Risiken aufklären. Kaufentscheidungen und Dienstleistungsverträge sollten nicht auf Basis dieser Information beruhen. Für den etwaigen Wohnungskauf sind nur die notariell beurkundeten Inhalte und Werte des Kaufvertrages und der Teilungserklärung maßgebend. Der Umfang und der Preisrahmen der Dienstleistungen werden in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag gefasst. Alle Angaben dieses Prospektes dienen nur der unverbindlichen Vorinformation.

Dieses Dokument unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin oder des Verbraucherschutzes. Beachten Sie beim Kauf und der Finanzierungsstruktur einer Immobilie auch Ihre persönlichen Einkommensverhältnisse und berücksichtigen Sie dabei auch anstehende Modernisierungsmaßnahmen, Mietausfall oder zu hohe Fremdfinanzierungskosten. Ihre Hausbank berät Sie sicher gerne.

Die in den Grundrissen und Visualisierungen dargestellte Möblierung ist nur beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufpreises. Fotos zeigen bereits von der Schellmann Unternehmensgruppe realisierte Projekte und zeigen noch nicht das in diesem Prospekt vorgestellte Projekt. Die 3D Objektvisualisierungen dienen nur der Veranschaulichung, das tatsächliche Projekt kann von den Darstellungen abweichen.