BayernCare®

BCI Coburg GmbH & Co. KG
Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen | Tel.: 09131 7775-600 | Fax: 09131 7775-799
info@bayerncare.de | www.bayerncare.de | www.facebook.com/bayerncare

Sämtliche Abbildungen verstehen sich beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit sowie technische Richtigkeit und zeigen Entwurfsillustrationen bzw. charakterähnliche Darstellungen.

www.itzterrassen-coburg.de

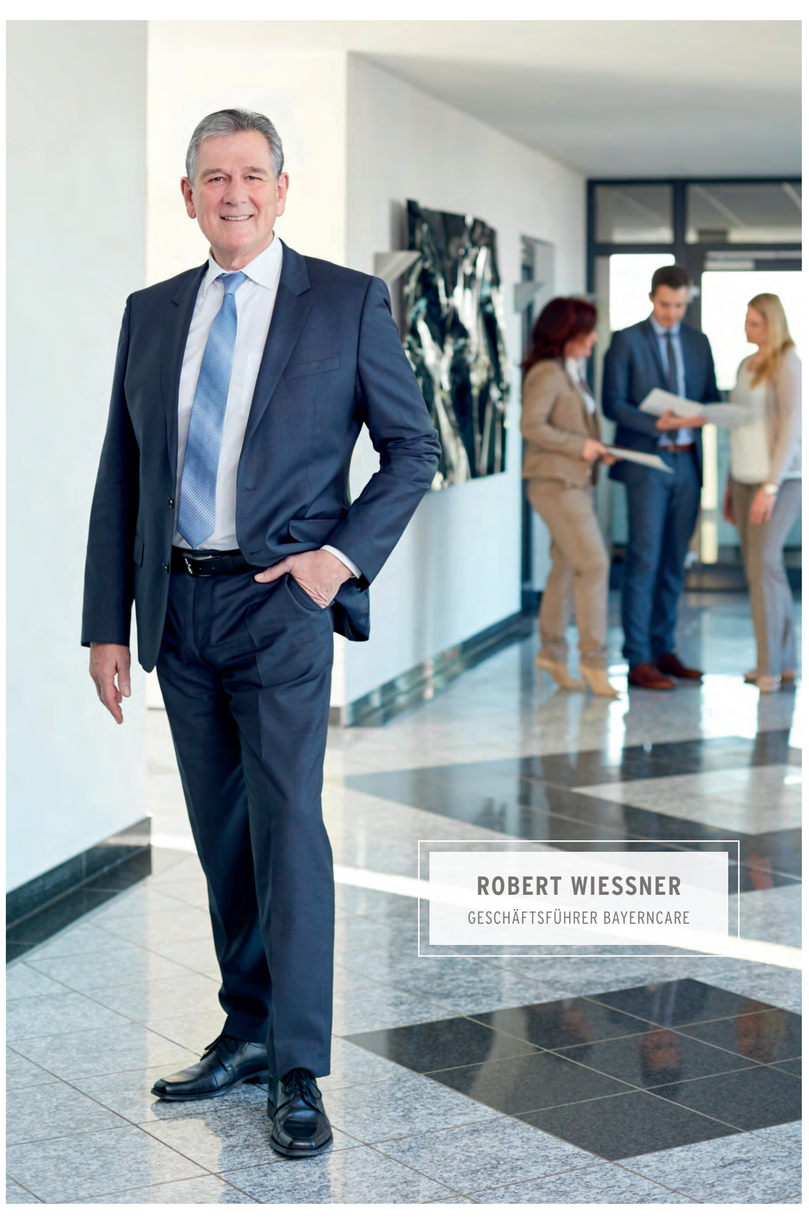
BayernCare®

WIR PFLEGEN IHRE INVESTITION.

ITZTERRASSEN

COBURG





ROBERT WIESSNER
GESCHÄFTSFÜHRER BAYERNCARE

DAS PFLEGEZENTRUM ITZTERRASSEN – EINE INVESTITION, DIE SICH FÜR SIE AUSZAHLT

Im wunderschönen und malerischen Coburg, der ehemaligen Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Coburg, entsteht das neue Pflegezentrum ItzTerrassen, das ein umfassendes Versorgungsangebot bietet.

Das Pflegezentrum ItzTerrassen verfügt über 72 stationäre Pflegeeinheiten, die nach modernsten Konzepten errichtet werden. Der Bedarf an solchen Pflegeplätzen steigt – investieren Sie jetzt.

Hervorragende Standortfaktoren, insbesondere durch das in unmittelbarer Nähe entstehende Quartier am Sonntagsanger, ein umfassendes Nahversorgungs- und Serviceangebot sowie die gute infrastrukturelle Anbindung machen das Pflegezentrum zu einer Immobilie mit Wertsteigerungs- und Vorsorgepotenzial.

Weitere hervorragende Gründe für Ihre Investition in die Zukunft finden Sie auf den folgenden Seiten.

INHALTSVERZEICHNIS

WARUM INVESTIEREN 4 – 5

BAYERNCARE 6 – 7

ORTSBESCHREIBUNG 8 – 9

DIE ITZTERRASSEN 10 – 11

CHARLESTON 12 – 13

BEISPIELGRUNDRISS EINZELZIMMER 14

BEISPIELGRUNDRISS DOPPELZIMMER 15

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 16 – 17

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS 18 – 19

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 20 – 21

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 22 – 23

BAUBESCHREIBUNG ITZTERRASSEN COBURG 24 – 30

IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN: SORGEN SIE JETZT FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE VOR

In den nächsten Jahrzehnten stellt sich die Alterspyramide in Deutschland auf den Kopf: Die Anzahl an älteren Menschen geht nach oben und damit steigt auch deren Anteil an der Bevölkerung, auch in mittleren und größeren Städten wie Coburg.

BayernCare hat die zunehmende Nachfrage nach Pflege- und Betreuungseinrichtungen frühzeitig erkannt und gemeinsam mit seinen beiden Gesellschaftern knapp 40 Projekte mit Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen in ganz Bayern realisiert. Ob Immobilienanlage, frühzeitige Vorsorge, bevorzugtes Belegungsrecht oder steuerliche Aspekte – eine Investition in das Pflegezentrum ItzTerrassen in Coburg lohnt sich aus vielerlei Hinsicht.

ANZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN PERSONEN, 1999 – 2050



* Annahme ab 2030; konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017. Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

FÜR DIE ZUKUNFT GUT BERATEN: MODERNE SENIORENIMMOBILIEN

BayernCare® Das Unternehmen BayernCare entwickelt und realisiert Immobilien im Bereich von Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtungen. Dabei verbindet das Unternehmen Wohnkomfort mit sozialen Dienstleistungen und kombiniert sein Immobilien-Know-how mit der Fachkompetenz seiner Servicepartner.

BayernCare ist damit einer der führenden Anbieter von Seniorenimmobilien in Bayern und bietet Kapitalanlegern sowie Eigennutzern mit ihren Objekten die Vorzüge einer nachhaltigen und seniorengerechten Immobilienanlage aus erster Hand.

BAYERNCARE IMMOBILIEN IST EIN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN VON SONTOWSKI & PARTNER UND DER UNTERNEHMENSGRUPPE MAUSS BAU.





SENIORENWOHNZENTRUM THERESIAS, NÜRNBERG



PFLEGEZENTRUM PERLACHSTIFT, MÜNCHEN



PFLEGEZENTRUM SPECTRUM, STEIN



PFLEGEZENTRUM LIEBFRAUENHAUS, HERZOGENAURACH

VIERFACH KOMPETENT: UNSERE ERFOLGSSÄULEN

GRUNDSTÜCKSKAUF

Suchen, finden, bauen: Für unsere geplanten Wohn- und Pflegezentren suchen wir stets attraktive Grundstücke, um auch weiterhin den Bedarf an Seniorenimmobilien optimal zu decken.

PLANUNG

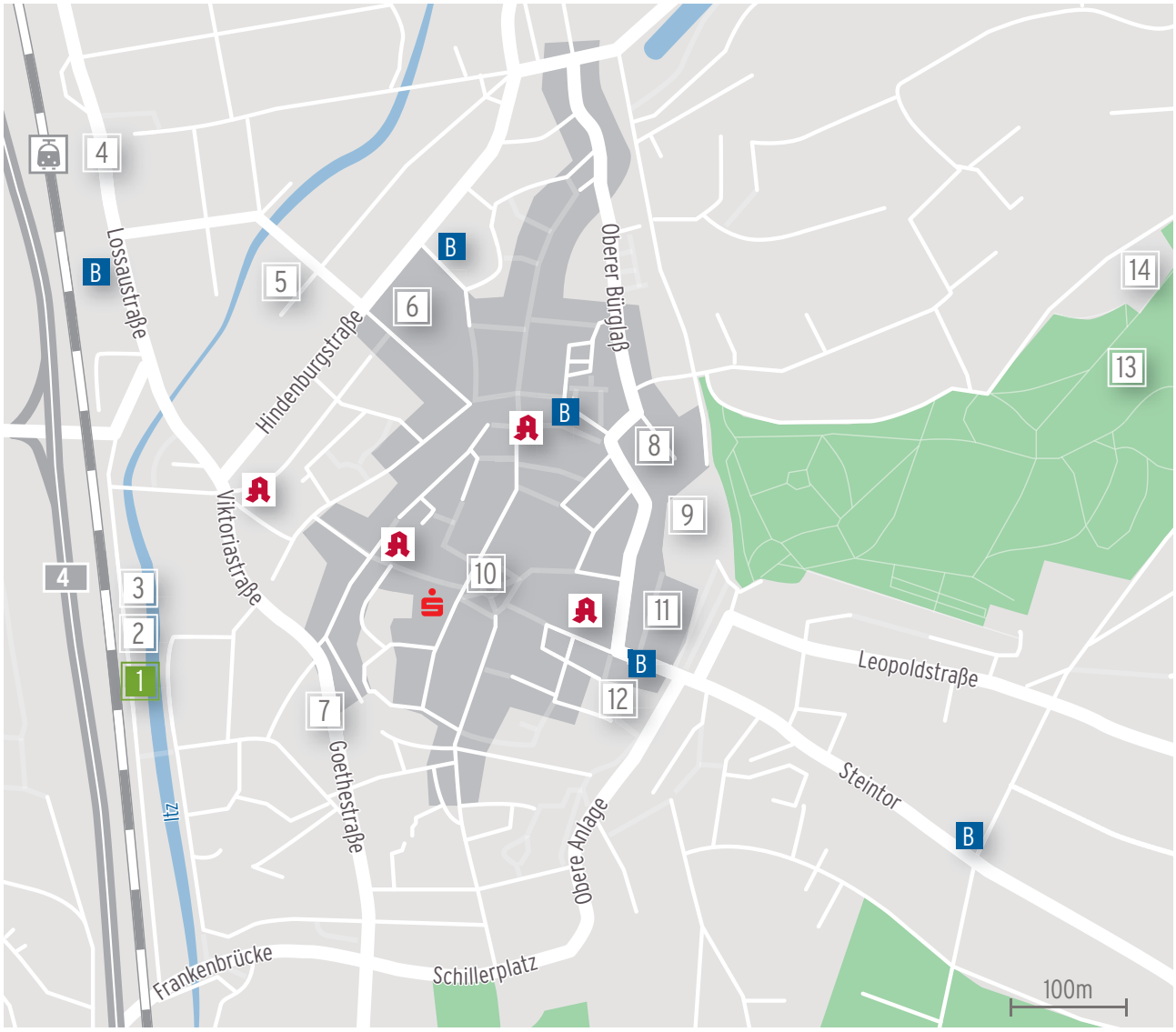
Wir planen Zukunft – Ihre. Mit unserem Team aus renommierten Architekten, erfahrenen Fachplanern und Ingenieuren sowie erstklassigen Servicepartnern mit hoher Pflegekompetenz planen wir bedarfsgerechte Immobilien von morgen.

VERMARKTUNG

Maximale Sicherheit. Für alle. Wir arbeiten mit namhaften und bonitätsstarken Banken und Kreditinstituten sowie erfahrenen Vertriebspartnern zusammen, sodass unsere Projekte sowie deren Vermarktung stets auf einem soliden Fundament stehen.

UMSETZUNG

Ein durchdachtes Konzept erfolgreich umgesetzt: Mit führenden Bau-, Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen aus unserem Netzwerk realisieren wir einzigartige, seniorengerechte und generationsübergreifende Wohnobjekte.



1 ITZTERRASSEN COBURG

2 IBIS HOTEL (IM BAU)
3 EBL-NATURKOST (IM BAU)
4 HAUPTBAHNHOF
5 ÄRZTEHAUS
6 GALERIA KAUFHOF
7 ZAHNARZT
8 LANDESTHEATER
9 SCHLOSSPLATZ
COBURGER SPARKASSE
10 MARKTPLATZ
11 SCHLOSS EHRENBURG
12 STADTKIRCHE
13 HOFGARTEN
14 NATURKUNDEMUSEUM
B BUSHALTESTELLEN
APOTHEKEN
INNENSTADT

COBURG – EINE STADT IM WANDEL

Coburg – das ist Geschichte und Moderne, Tradition und Innovation, die Verbindung von Altem mit Neuem. Das Stadt-Motto „Werte und Wandel“ ist in allen Winkeln, Gassen und Plätzen der kreisfreien Stadt in Oberfranken spürbar.

Mit seiner wunderschönen Altstadt, zahlreichen Kulturdenkmälern und erholsamen Ruheoasen bietet Coburg eine Vielzahl an Möglichkeiten. Das gesamte Jahr über finden in der Europastadt verschiedene Feste und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt statt. Besonders sehenswert sind zudem die imposanten Schlösser und Denkmäler im Ort. Die oberfränkische Stadt verfügt weiterhin über einige verborgene Schätze wie etwa die Reste der früheren Stadtbefestigung.

Coburg erfreut sich aktuell wachsender Beliebtheit, die Einwohnerzahl steigt. Das attraktive Stadtzentrum, die Nähe zur Natur und beste Verkehrsanbindungen (A73, ICE-Haltepunkt) tragen dazu bei. Die Stadt liegt in der Metropolregion Nürnberg – zum Flughafen Nürnberg sind es über die A73 knapp 100 km. Die UNESCO-Welterbestadt Bamberg ist etwa 40 km entfernt.

COBURG IN ZAHLEN:

- EINWOHNERZAHL: CA. 42.000
- ETWA 40 KM NACH BAMBERG UND 100 KM INS ZENTRUM VON NÜRNBERG
- MEHR ALS 120 NIEDERGELASSENE ÄRZTE IN NAHEZU 30 FACHRICHTUNGEN
- 18 APOTHEKEN, ZUM TEIL IN DIREKTER NÄHE
- ZAHLREICHE VERANSTALTUNGEN FÜR SENIOREN



PRINZ-ALBERT-DENKMAL AUF DEM COBURGER MARKTPLATZ



DIE BERÜHMTE COBURGER VESTE



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

DIE ITZTERRASSEN: PFLEGEZENTRUM IN ATTRAKTIVER LAGE

Das neue Pflegezentrum entsteht im oberfränkischen Coburg direkt am Fluss Itz. Die Gemeinschaftsterrassen der Anlage zeigen zur Itz, woraus sich der Name des Pflegezentrums ableitet: ItzTerrassen.

Das Stadtzentrum mit malerischer Altstadt ist nur wenige Minuten von den ItzTerrassen entfernt. Auch der Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die attraktive Lage inmitten der Natur runden die Investition ItzTerrassen ab.

Coburg boomt: Aktuell entsteht das Quartier Sonntagsanger mit modernem Ibis-Hotel, hochwertigem Wohnungsbau und einem Ebl-Bio-Supermarkt, nur 100 Meter von den ItzTerrassen entfernt. Über eine neu angelegte Brücke gelangt man vom Quartier direkt in die wunderschöne Altstadt. Die aufstrebende Stadt in Oberfranken punktet zudem durch seine Vielseitigkeit an Kultur, Aktivitäten und Ruheoasen.

Die Pflegeeinrichtungen der BayernCare sind modern ausgestattet und folgen den Erkenntnissen neuester Pflegekonzepte. Die Betreuung erfolgt nach dem Wohngruppenkonzept. Sämtliche Zugänge, Flure, Pflegeeinheiten und Bäder sind barrierefrei zugänglich. Das am Fluss gelegene Grundstück verfügt über zwölf Kfz- und 13 Fahrradstellplätzen. Insgesamt 84 pflegebedürftige Bewohner finden im Pflegezentrum ItzTerrassen auf vier Geschossen Platz.

PFLEGEZENTRUM ITZTERRASSEN IN COBURG – IHRE SICHERE INVESTITION.

ItzTerrassen

GUTE GRÜNDE FÜR IHRE INVESTITION IN DAS PFLEGEZENTRUM ITZTERRASSEN COBURG

1 SICHERE ANLAGE
Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

2 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG
Der Anteil der Pflegebedürftigen in der Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

3 NACHHALTIGE RENDITE
Attraktive monatliche Pachteinnahmen mit einer Wertsicherungsvereinbarung bieten ein solides Investitionsfundament.

4 LANGJÄHRIGER PACHTVERTRAG
Der Pachtvertrag mit dem Betriebsträger wurde über 20 Jahre und mit einer Verlängerungsoption von 2 × 5 Jahren abgeschlossen.

5 EXZELLENTER OBJEKTSTANDORT
Coburg liegt in der Metropolregion Nürnberg und ist infrastrukturell sehr gut angebunden. Das Grundstück ist durch seine direkte Lage zum Stadtzentrum und zur Natur besonders attraktiv.

6 OPTIMALE VORSORGE
Mit dem Erwerb der Immobilie treffen Sie eine finanzielle Vorsorge für das Alter und Ihre Familie.

7 BEVORZUGTER PFLEGEPLATZ
Mit dem Erwerb einer Pflegeeinheit ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für einen Pflegeplatz in allen Einrichtungen des Betriebsträgers verbunden. Dieses Recht gilt für den Eigentümer, seinen Ehepartner/langjährigen Lebenspartner und die Kinder oder ein Eltern- bzw. Schwiegerelternteil.

8 UMFASSENDE VERSORGUNG
Das Pflegezentrum ItzTerrassen deckt durch den Betriebsträger eine umfassende Bandbreite moderner Pflegeleistungen von Kurzzeitpflege über Krankenhausnachversorgung bis zum Pflegegrad 5 ab.



CHARLESTON – EIN LEBENSGEFÜHL

Charleston
Wohn- und Pflegezentren

Charleston steht für stationäre und ambulante Unterstützung hilfebedürftiger Menschen – bundesweit seit vielen Jahren. Die Unternehmensgruppe mit Sitz in Füssen betreibt von Freiburg bis Fehmarn 47 Wohn- und Pflegezentren, sieben ambulante Pflegedienste und vier Tagespflegeeinrichtungen.

Mit knapp 4.200 Pflegeplätzen und 3.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 350 Auszubildenden gehört Charleston heute zu den wachstumsstärksten privaten Unternehmen der Pflegewirtschaft. Über sein zentrales Qualitätsmanagement stellt Charleston bundesweit die Einhaltung der höchstmöglichen Standards in der pflegerischen Versorgung sicher.

Charleston betreibt lebendige Einrichtungen, in denen sowohl die Bewohner und deren Angehörige als auch die eigenen Mitarbeiter aktiv in das Leben und Geschehen eingebunden sind. Alle Charleston-Standorte sind geprägt von einer warmen Atmosphäre mit positiver Stimmung. Kunden, Bewohner und Mitarbeiter werden stets von der Charleston-Herzlichkeit begleitet.

CHARLESTON – WIR FÖRDERN IHRE BESTMÖGLICHE LEBENSQUALITÄT BIS INS HOHE ALTER.

350
Auszubildende

7
ambulante Dienste

4
Tagespflege

47
Standorte

4200
Pflegeplätze

3800
Mitarbeiter





ITZTERRASSEN COBURG

BEISPIELGRUNDRISS EINZELZIMMER

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.



Einzelzimmer Nr. 27

Nutzfläche	22,52 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche	31,83 m²
Gesamtfläche	**54,35 m²**

ITZTERRASSEN COBURG

BEISPIELGRUNDRISS DOPPELZIMMER

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.



Doppelzimmer Nr. 29

Nutzfläche	33,15 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche	31,83 m²
Gesamtfläche	**64,98 m²**

ITZTERRASSEN COBURG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE




WÄSCHE REIN
KÜHLUNG 1
KÜHLUNG 2
TIEFKÜHLUNG
PUTZMITTEL
KONFISKAT-LAGER
TROCKENLAGER
GETRÄNKE-LAGER
UMKLEIDE H
GESCHIRR-LAGER
AUFENTHALT
KÜCHE
UMKLEIDE D
SPÜLKÜCHE
KOCHEN
SPEISE-AUFZUG
VERWALTUNG
FOYER
TERRASSE
BETTEN-AUFZUG
EINRICHTUNGSLEITUNG
PERS.-AUFZUG
PFLEGEDIENSTLEITUNG
SERVER
WC D
WC H
SOZIALE BETREUUNG
MEHRZWECKRAUM/THERAPIE
TERRASSE
GARTEN

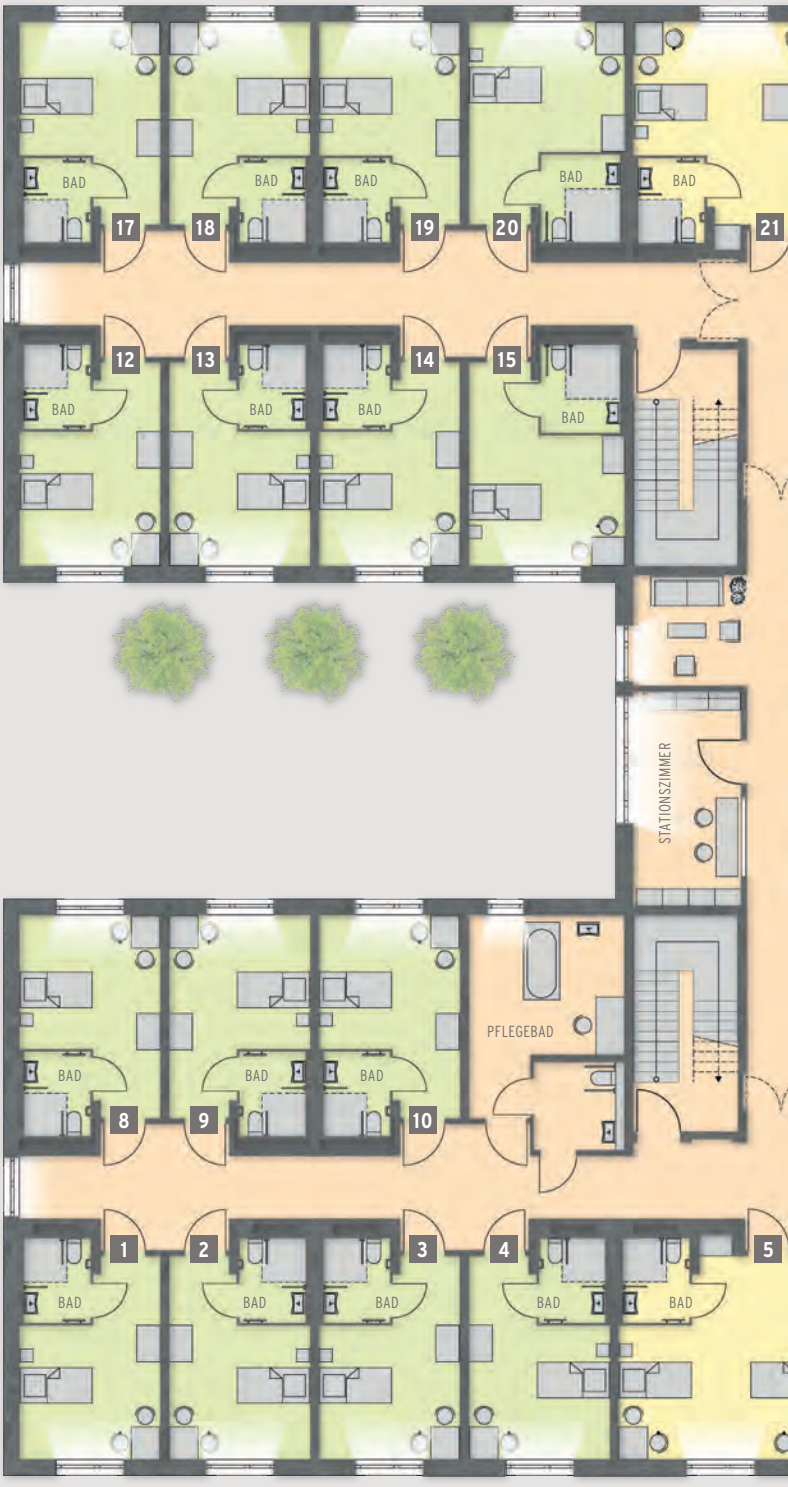
ITZTERRASSEN COBURG

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

EINZELZIMMER

DOPPELZIMMER






BAD
22
BAD
23
BAD
24
LAGER DEKO
F-SPÜLE
PFLEGE-MITTEL
LAGER HILFSMITTEL
16
BAD
VORBEREITUNGS-KÜCHE
SPEISE-AUFZUG
AUFENTHALT
TERRASSE
BETTEN-AUFZUG
WÄSCHE UNREIN
PERS.-AUFZUG
WÄSCHE REIN
BAD
PUTZRAUM
11
6
7
BAD
BAD

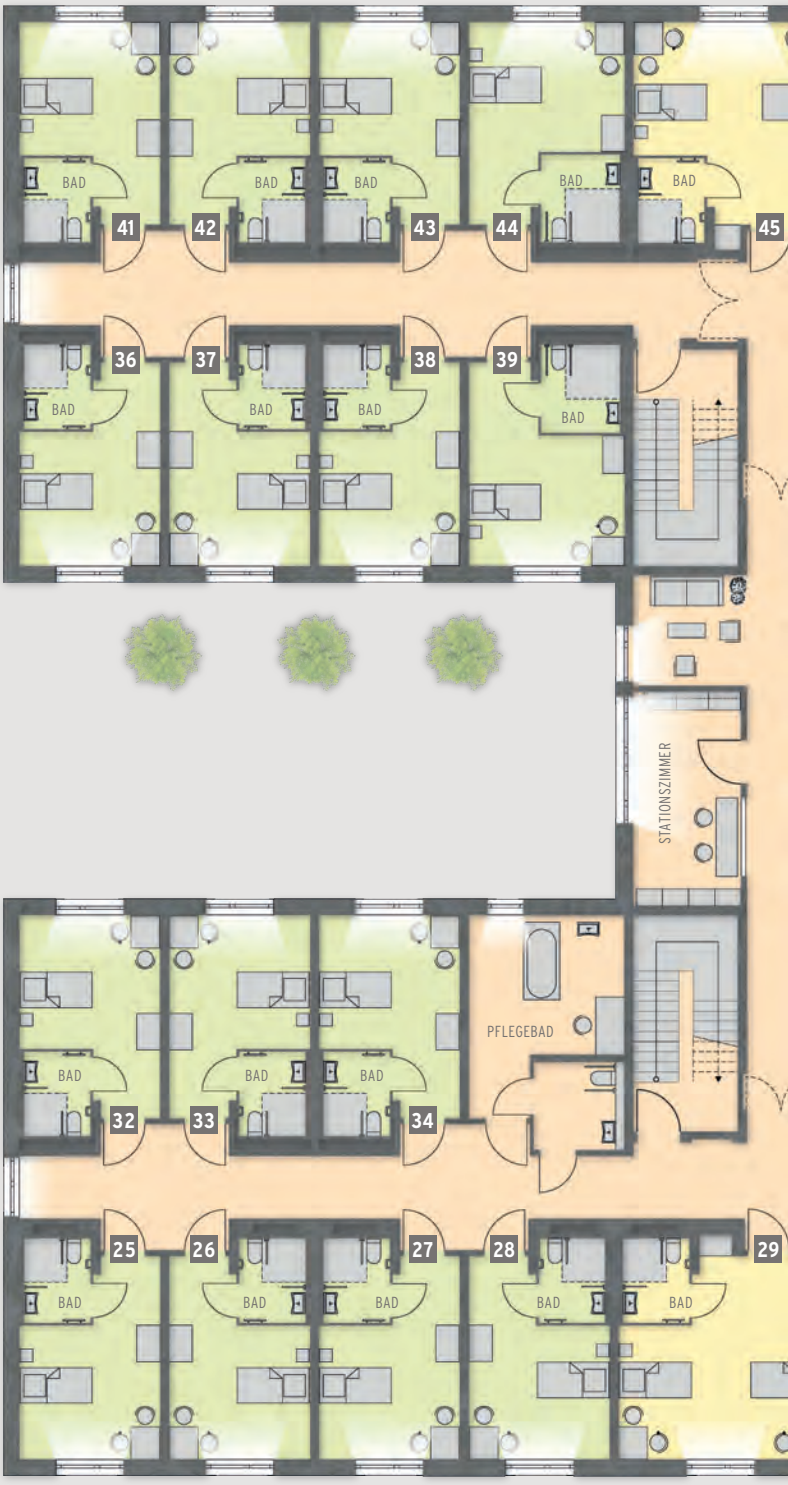
ITZTERRASSEN COBURG

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

EINZELZIMMER

DOPPELZIMMER






BAD
46
BAD
47
BAD
48
LAGER DEKO
F-SPÜLE
PFLEGE-MITTEL
LAGER HILFSMITTEL
40
BAD
VORBEREITUNGS-KÜCHE
SPEISE-AUFZUG
AUFENTHALT
BALKON
BETTEN-AUFZUG
WÄSCHE UNREIN
PERS.-AUFZUG
WÄSCHE REIN
BAD
PUTZRAUM
35
30
31
BAD
BAD

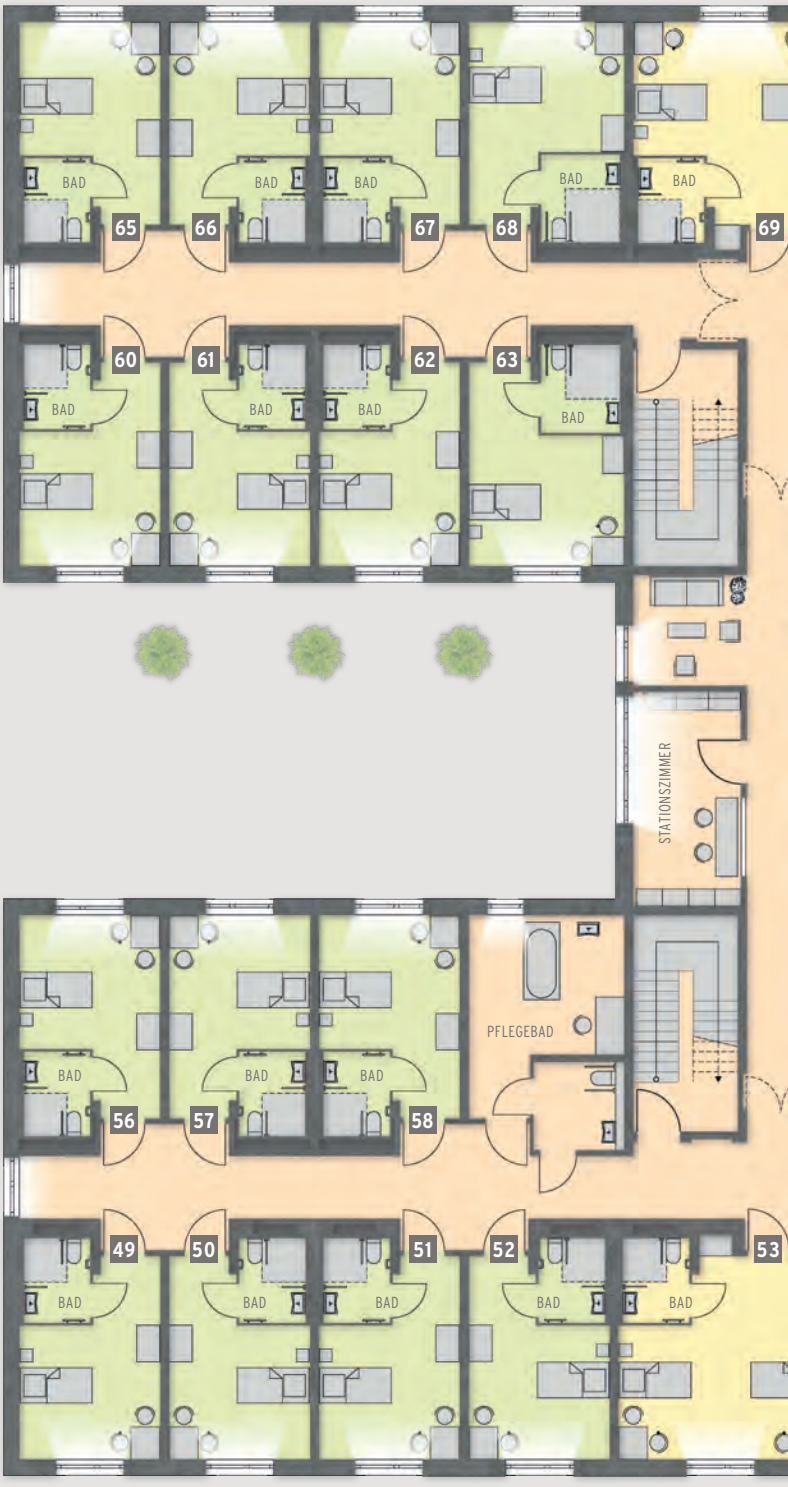
ITZTERRASSEN COBURG

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

EINZELZIMMER

DOPPELZIMMER






BAD
70
BAD
71
BAD
72
LAGER DEKO
PFLEGE-MITTEL
F-SPÜLE
LAGER HILFSMITTEL
64
BAD
VORBEREITUNGS-KÜCHE
SPEISE-AUFZUG
AUFENTHALT
BALKON
BETTEN-AUFZUG
WÄSCHE UNREIN
PERS.-AUFZUG
WÄSCHE REIN
BAD
PUTZRAUM
59
54
55
BAD
BAD

BAUBESCHREIBUNG PFLEGEZENTRUM ITZTERRASSEN

STAND 4. MAI 2020

ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

ENERGIEEFFIZIENZ

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 55 auf Grundlage der ENEV 2016 geplant und errichtet. Das Programm 153 „Energieeffizient Bauen" der KfW-Förderbank unterstützt das Bauprojekt. Das Bauvorhaben wird durchgängig von einem qualifizierten Energieberater begleitet.

LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Der Schallschutz des Gebäudes nach außen entspricht den Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten. Beim Schallschutz zwischen den Pflegeeinheiten werden die Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 eingehalten.

BAUGRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück mit 2.650 m^2 liegt in zentraler Lage von Coburg. Der Erschließung erfolgt über den Sonntagsanger.

GEBÄUDEKONZEPTION

Der u-förmige, nicht unterkellerte Baukörper öffnet sich zum Sonntagsanger. Durch eine Schallschutzwand wird der Innenhof qualitativ aufgewertet. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Im Erdgeschoss befindet sich der Verwaltungsbereich des Pflegezentrums mit Empfang und Sozialräumen, die Haustechnikräume, Funktions- und Nebenräume, der Küchenbereich sowie die Lagerräume. Im 1. bis 3. Obergeschoss befinden sich die Wohnbereiche des Pflegezentrums. Das Pflegezentrum ist aufgeteilt in 6 Wohngruppen mit insgesamt 84 Bewohnerplätzen und entspricht den aktuellen Vorgaben der AVPfleWoqG.

ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

Die Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, nach dem in dieser Baubeschreibung definierten Standard sowie nach den Vorschriften des aktuellen Stands der DIN 18040-2 und der AVPfleWoqG ausgeführt. Im Bereich der Terrassen und Balkone wird die Abdichtung in Abweichung zu den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195 so ausgeführt, dass ein nahezu schwellenloser Übergang im Bereich der Tür möglich wird.

1. ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Fundamente, der Rohrgräben und Aufzugsunterfahrten sowie das Verfüllen der Arbeitsräume und die Grobplanie des Geländes.

2. FUNDAMENTIERUNG

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

3. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

4. WANDKONSTRUKTION

Alle tragenden Innen- und Außenwände werden gemäß statischen, schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten entsprechend dem Wärmeschutznachweis ein außenliegendes Wärmedämmverbundsystem.
Die Stahlbetonwände sowie die Mauerwerkswände werden in allen Geschossen gespachtelt bzw. verputzt.
Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder als Gipskartonständerkonstruktion errichtet.
Die Nasszellen innerhalb der Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen eingebaut oder in Gipskartonständerwandkonstruktion erstellt. Die Ausstattung erfolgt in Absprache mit dem Betriebsträger.

5. DECKEN

Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton-Massivdecken oder Elementplatten mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung, die Stöße werden gespachtelt.
Die Büros, der Mehrzweckraum, die Aufenthaltsräume und die Flure in den drei Obergeschossen erhalten eine akustisch wirksame Deckenbekleidung.

6. DACHKONSTRUKTION/DACHABDICHTUNG

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke mit Dämmung und Flachdachabdichtung sowie einer extensiven Begrünung.

7. FLASCHNERARBEITEN

Die Fensterbleche werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt. Die Regenfallleitungen, die Mauerabdeckungen und Attiken werden einschließlich des Zubehörs in Titanzink montiert.

8. INNEN-/AUSSENPUTZARBEITEN

Die Mauerwerkswände erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz bei Fliesenuntergründen. Der Fassadenputz wird mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem) auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Architekten. Eine Mitsprache bei der Außenfarbgestaltung ist nicht möglich.

9. ESTRICHARBEITEN

In allen Geschossen wird schwimmender Estrich verlegt. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

10. BODENBELAGSARBEITEN

Alle Räume des Pflegezentrums mit Ausnahme des Wertstoffraums sowie der Hausanschlussräume erhalten, soweit nicht gefliest, einen hochwertigen geeigneten PVC-Kunststoffbelag einschließlich der dazu passenden Kunststoffleisten nach Wahl des Betriebsträgers.
Der Eingangsbereich, die Flure der Verwaltung sowie die Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag inklusive Sockel. Die Rutschfestigkeit der Fliesen wird nach den gesetzlichen Forderungen bzw. Anforderungen des Betriebsträgers festgelegt.
Auf den Balkonen/Terrassen werden WPC-Dielen nach Wahl des Betriebsträgers verlegt.
Die Beläge in den Sanitärbereichen werden mit Fliesen nach Wahl des Betriebsträgers ausgeführt.

11. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff, innen weiß, mit Isolierverglasung ausgeführt; der Farbton außen wird entsprechend dem Fassadenkonzept des Architekten farbig gestaltet.
Jede Pflegeeinheit erhält mindestens ein Drehkippflügelfenster, die übrigen Fensterflügel werden gemäß der Planung ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstern werden entsprechende Absturzsicherungen eingebaut (französische Balkone).
Die Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen werden in Naturstein ausgeführt.

12. ROLLLÄDEN

Alle Fenster der Pflegeeinheiten, die Büros der Verwaltung, des Hausmeisters und der Küchenleitung, das Stationszimmer sowie der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhalten Aufsatzrollläden mit dezentral gesteuertem elektrischem Antrieb. Alle anderen Räume erhalten keine Rollläden.

13. TÜREN

Alle Innentüren werden mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, die Türblätter werden aus Röhrenspanstegplatten mit Melaminharz-Beschichtung (CPL oder HPL-Beschichtung) umgesetzt.
Alle Innentüren erhalten Edelstahl-Drückergarnituren mit Profilzylinder bzw. WC-Beschlag.
Die Haupteingangsanlage des Pflegezentrums wird mit einer Automatik-Schiebetür in Alu-Rahmenkonstruktion und Glasfüllung gestaltet. Diese wird entsprechend den Vorgaben zur DIN 18040-2 ausgeführt.
Alle Zugangstüren zu den Treppenhäusern werden als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung angefertigt.
Die Rauch- und Brandschutztüren in den Fluren und zu den Treppenhäusern werden gemäß den behördlichen Auflagen eingebaut.
Entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes erhalten die Flurtüren Elektroantrieb, Obertürschließer oder brandfallgesteuerte Offenhaltung.
Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren werden mit lackierter Oberfläche ausgeführt.

14. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Geländer im Gebäude werden in grundierter und lackierter Ausführung umgesetzt. In den Treppenhäusern und in den allgemeinen Fluren kommen Holzhandläufe zur Ausführung.
Die Außengeländerkonstruktionen und sonstige außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen werden verzinkt und/oder pulverbeschichtet ausgeführt.
Die Geländer der Balkone werden als Stahl-Glaskonstruktion nach Angabe des Architekten realisiert.

15. SCHLIESSANLAGE/SPRECHANLAGE/ BRIEFKASTEN

Das Pflegezentrum wird mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Die Videosprechanlage mit Klingeltableau sowie die Briefkastenanlage werden nach Angabe des Architekten in einer beleuchteten Werbestele im Eingangsbereich ausgeführt.

16. FLIESENARBEITEN

Die Nasszellen in den Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen erstellt und erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch (2 Seiten) bzw. halbhoch (ebenfalls 2 Seiten). Der Duschbereich wird mit rutschhemmenden Fliesen ausgebildet. Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Betriebsträger.
Die Pflegebäder und WCs auf den Stationen erhalten Boden- und im Spritzbereich Wandfliesen.
Der Küchenbereich mit Vorbereitung im EG erhält Bodenfliesen mit Rutschfestigkeitsklasse nach Arbeitsstätten-Richtlinien und erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung. Die Wandfliesen werden raumhoch ausgeführt.

17. MALERARBEITEN

Alle Wandflächen der Räume innerhalb des Pflegezentrums erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendispersionsfarbe in hellem Farbton oder weiß (Nassabriebklasse 3).
Alle Decken einschließlich der Treppenhäuser mit Ausnahme des Wertstoffraums und der Technikräume erhalten, sofern keine Akustikdecken verbaut werden, eine Malervliestapete und werden weiß gestrichen.

18. HEIZUNG

Die Fernwärmeübergabestation befindet sich im Hausanschlussraum und wird nach der Energieeinsparver-

ordnung ausgelegt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit endlackierten profilierten Kompaktheizkörpern mit kontrastrierten Thermostatventilen. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper.

19. LÜFTUNG/KÜHLUNG

Die Pflegeeinheiten, die Aufenthaltsräume sowie der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung über Einzelgeräte in den Außenwänden.
Innenliegende Bäder, WCs und Pflegearbeitszimmer werden nach Vorschrift mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über den Lichtschalter, gekoppelt über ein Nachlaufrelais. Lager erhalten dezentrale Zu- und Abluftanlagen.
Die Küche und die Umkleideräume erhalten eine zentrale mechanische Lüftungsanlage für Zu- und Abluft. Im Serverraum wird ein Kältegerät (Umluftkühlgerät mit Außeneinheit) installiert.

20. SANITÄRINSTALLATION

Weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände kommen im Pflegebereich zur Ausführung. Die verchromten Armaturen werden als Einhebelmischbatterien mit Verbrühschutz eingebaut. Fabrikat Grohe oder gleichwertig.
In der gefliesten, niveaugleichen Duschmulde (1,20 m × 1,20 m) mit Bodenablauf wird ein Duschhandlauf montiert. In den „R"-Bädern werden die Duschmulden in der Größe 1,50 m × 1,50 m ausgeführt.
Die Aufputz-Duscharmatur kommt mit Verbrühschutz, Schlauch, Brausekopf, Duschstange und Seifenkorbschale zur Ausführung.
Das Waschbecken wird mit Unterputz-Siphon und somit beinfrei realisiert. In den rollstuhlgerechten Bädern sind die Waschtische, mit einer Größe von ca. 60 cm, Einhebelmischbatterie und Exzenter, unterfahrbar. Über dem Waschtisch wird ein Spiegel in einer Größe von ca. 60 cm × 100 cm montiert.
Die Wandhänge-WCs mit Unterputzspülkasten und Kunststoff-WC-Sitz erhalten eine WC-Bürstengarnitur und einen Papierrollenhalter. In „R"-Bädern („R" = rollstuhlgerecht) wird zusätzlich eine Rückenstütze angebracht.
Haltegriffe und Stützgriffe werden nach den Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. nach der AVPfleWoqG ausgeführt.
Anschlüsse für Stationsküchen, Spülküchen, Pflegebäder, Pflegearbeitsräume etc. werden in Abstimmung mit dem Betriebsträger vorgesehen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über ausreichend dimensionierte Speicherladesysteme.

21. ELEKTROINSTALLATION

Die Installation erfolgt nach den Vorgaben des öffentlichen Baurechts und dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, sowie den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens. Die gesamte Elektroinstallation im Gebäude erfolgt mit Ausnahme der Technik- und Anschlussräume unter Putz. Die Elektro-Ausstattung einschließlich der Beleuchtung des Pflegezentrums erfolgt nach der mit dem Betriebsträger abgestimmten Elektroplanung sowie der Möblierungsplanung. Die Allgemeinbereiche einschließlich der Treppenhäuser werden mit LED-Leuchten ausgestattet.
Die Ausstattung der Pflegezimmer sieht u. a. je Bett einen Antennenanschluss für Fernsehempfang, einen Telefonanschluss und Notruftaster sowie ein Rauchmelder mit Anschluss an die Brandmeldeanlage vor. Das Schalterprogramm Fabrikat Gira E2 kommt als Großflächenschalter in Standard Weiß, Rahmen kontrastiert zur Ausführung.
Allgemein zugängige Bereiche wie Foyer, Treppenhaus und Flure werden gemäß Elektroplanung in Abstimmung mit dem Betriebsträger ausgestattet.
Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert. Die Flure im Allgemeinbereich sind mit einer Dauerbeleuchtung mit

Tag-/Nachtschaltung konzipiert.
Das Foyer und der Eingangsbereich werden mit Bewegungsmeldern gesteuert.
Wandlampen im Außenbereich und Wege-Pollerleuchten werden mit der Außenanlagenplanung abgestimmt. Die Schaltung erfolgt über Zeitschaltuhr, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

22. AUFZUG

Das Pflegezentrum erhält 3 Aufzüge vom EG bis zum 3. OG. 1 Bettenaufzug, 1 Personenaufzug und 1 Küchenaufzug entsprechend der aktuellen europäischen Aufzugsnormen.
Die Ausstattung des Bettenaufzugs und des Personenaufzugs erfolgt mit Handlauf, behindertengerechtem Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage und LED-Kabinenbeleuchtung. Im Personenaufzug kommt zusätzlich ein Spiegel zur Ausführung. Die Kabinenwände der drei Aufzüge werden in Edelstahl in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept ausgeführt. Der Bodenbelag wird wie der Belag des angrenzenden Flures ausgeführt.

23. AUSSENANLAGEN

Die Ausführung des Hauszugangs, der Gehwege mit Außenbeleuchtung, Bänken und Abfallkörben sowie der Fahrradstellplätze erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt.
Die Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplan unter Beachtung behördlicher Auflagen. Das Grundstück wird teilweise eingezäunt.
Die Terrasse wird mit Betonwerksteinplatten (40 cm × 40 cm) gestaltet. Die Abgrenzung der befestigten Flächen zueinander erfolgt mit Einzeiler-Einfassung.
Der Spritzwasserschutz entlang der Fassade bei den Grünflächen wird durch einen Kiestraufstreifen gewährleistet. Für die Zufahrt zum Haupteingang wird die bestehende Gehwegsüberfahrt verwendet.
Das anfallende Regenwasser der Verkehrswege und Plätze wird über Entwässerungsrinnen, Sinkkästen und Drainagen abgeführt. Vor den Gebäudezugängen werden Entwässerungsrinnen eingebaut.
Die Beleuchtung ist mit Pollerleuchten, Mastleuchten bzw. Fassadenbeleuchtung vorgesehen.

WICHTIGE HINWEISE

- Das Gebäude entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Bauherren vorbehalten, sofern sie nicht wertmindernd und dem Betriebsträger und Erwerber zumutbar sind.
- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere die Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept, mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können zu diesem Punkt nicht berücksichtigt werden.
- Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Grundrissen sind, soweit nicht evtl. in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, nicht Bestandteil. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge wie z. B. Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspüler dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.
- Gleichermaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.
- Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, dass die Maße direkt am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach Einbringung des Estrichs genommen werden. Die Pläne sind zu Maßentnahmen nicht geeignet.

- Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine „weiche" Trittschalldämmschicht verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte sowie das mögliche Abreißen der Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).
- Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche, auch der Außenfassade, die Dachbegrünung und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Türantriebe, Ventile, Teile der Heizung, Aufzugsanlage. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Pachtübergabe beim Pächter bzw. Betriebsträger, so dass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlagen und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss. Wartungsverträge, die vor Übergabe an den Pächter abgeschlossen werden, werden mit dem Pächter abgestimmt. Gemäß § 7.2 des Pachtvertrages ist vorgesehen, dass die Pächterin selbst zum Teil die Wartungsverträge abschließt. Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung werden auf die Pächterin umgelegt, allerdings bis zu einer Höchstgrenze von 6 % der auf das Kalenderjahr entfallenen Jahreskaltpacht.
- Zinssätze und mögliche Tilgungszuschüsse der KfW-Förderbank unterliegen einem stetigen Wechsel und können unsererseits nicht zugesichert werden. Bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen auf der Internetpräsenz der KfW bzw. bei Ihrer Hausbank.

BAUMASSNAHME

Mögliche Risiken beim Erwerb einer noch zu erstellenden Immobilie liegen naturgemäß in der Baumaßnahme selbst sowie in der Beschaffenheit von Grund und Boden. Hinsichtlich der Fertigstellung der Baumaßnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch den Ausfall bzw. die Insolvenz von Vertragspartnern (z. B. Handwerkern) durch höhere Gewalt verursachte oder andere, vom Veräußerer nicht zu vertretende Verzögerungen (zum Beispiel Streiks oder außergewöhnlich ungünstige Witterungsbedingungen) zu Bauzeitüberschreitungen kommt, sodass der Bauträger nicht mehr in der Lage ist, den geplanten Fertigstellungstermin einzuhalten.

WEITERVERÄUSSERUNG DER ERWORBENEN IMMOBILIE

Grundsätzlich ist die Veräußerung der erworbenen Immobilie jederzeit möglich, wobei auf die Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Ziff. 1 Einkommensteuergesetz (zurzeit 10 Jahre) hingewiesen wird. Der Erwerber einer Pflegeeinheit sollte berücksichtigen, dass eine Nutzung einer Pflegeeinheit durch die Bestimmung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eingeschränkt sein kann.

STEUERLICHER HINWEIS

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

GRUNDERWERBSSTEUER

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

ANGABENVORBEHALT

Alle Angaben und Darstellungen im Prospekt, allen Prospektteilen und Beiblättern wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Prospektherausgabe überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben (zum Beispiel Flächenangaben oder Maße) sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen.
Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen auf Grund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projektes liegen, müssen vorbehalten bleiben.

PROJEKTGESELLSCHAFT

Das Bauvorhaben ItzTerrassen wird in einer Projektgesellschaft realisiert. Die Projektgesellschaft lautet BCI Coburg GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG

BETRIEBSTRÄGERGESELLSCHAFT

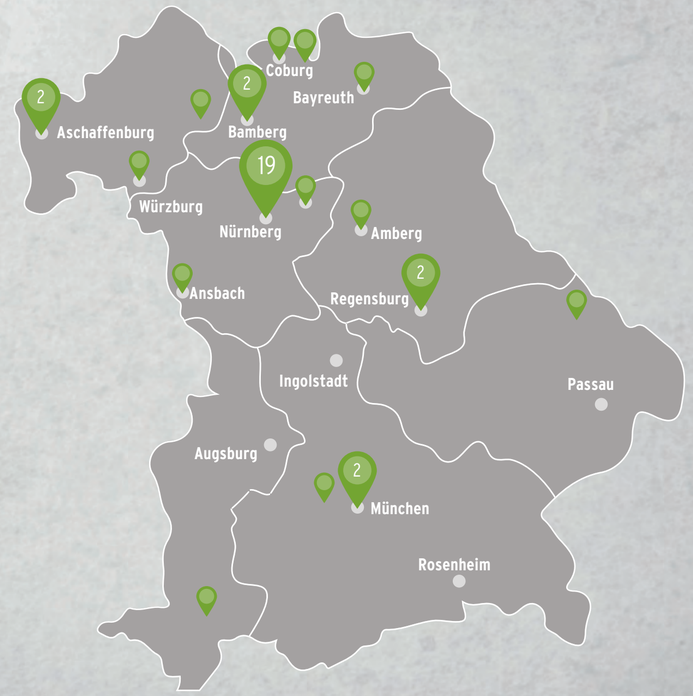
Für das Bauvorhaben ItzTerrassen wurde zwischen der BCI Coburg GmbH & Co. KG und der BayernStift-Gesellschaft für Soziale Dienste und Gesundheit mbH ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren geschlossen. Die Käufer einer Pflegeeinheit treten mit Besitzübergabe in den Pachtvertrag ein und werden hinsichtlich ihrer Pflegeeinheit (Mit-)Verpächter. Bei der BayernStift-Gesellschaft für Soziale Dienste und Gesundheit mbH handelt es sich um eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Charleston Holding GmbH. BayernStift betreibt in Bayern 16 Einrichtungen und wurde im Jahr 2017 von der Charleston Holding GmbH übernommen.

CHANCEN UND RISIKEN EINER INVESTITION IN IMMOBILIEN

Bei einer Investition in Immobilien handelt es sich um eine Anlage mit langfristigem Charakter, welche nicht nur Chancen, sondern auch Risiken mit sich bringt. So können sich durch Umstände, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar sind, Gegebenheiten im Markt verändern und den Wert einer Immobilie sowohl negativ als auch positiv beeinflussen. Der Standort und ein nachhaltiger, spezifischer Bedarf sind die ausschlaggebenden Kriterien beim Immobilienkauf und sichern langfristig den Werterhalt und die Wertsteigerung. BayernCare setzt bei der Wahl ihrer Standorte besonders auf eine sehr gute Mikrolage und einen nachhaltigen Bedarf. Die Rendite aus einer Investition in eine Immobilie ergibt sich aus dem Verhältnis der Pachteinnahmen, abzüglich der nicht umlagefähigen Kosten, zur Investition. Insofern ist die Ausgestaltung und Laufzeit des Pachtvertrages, unter der Berücksichtigung der Bonität des Pächters, sehr entscheidend. Durch eine sorgfältige Pächter-/Betriebsträgerauswahl der BayernCare und einen langfristig abgeschlossenen Pachtvertrag (beim Pflegezentrum ItzTerrassen beispielsweise mit der BayernStift 20 Jahre plus einer 2-maligen Verlängerungsoption (auszuüben durch die Pächterin) von jeweils weiteren 5 Jahren) ist Ihre Pachteinnahme bei einer Pflegeeinheit langfristig vereinbart. Das heißt, auch wenn Ihre Pflegeeinheit nicht belegt sein sollte, erhalten Sie dennoch weiterhin Ihre Pacht durch den Betriebsträger.
Für den Eigentümer einer Immobilie bestehen Risiken durch mögliche Auflagen aus der Baugenehmigung oder durch zukünftige gesetzliche Auflagen und Änderungen, welche Kosten verursachen, die wiederum nicht auf die Pächter umgelegt werden können und somit von den Eigentümern zu tragen sind.

BayernCare®

BAYERNCARE-LEISTUNGSBILANZ AUF EINEN BLICK



38 Projekte

877 Seniorenwohnungen

2187 Bewohnerplätze







Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten



PFLEGEZENTRUM PERLACHSTIFT, MÜNCHEN



SENIORENWOHNZENTRUM CANDIS, REGENSBURG



PFLEGEZENTRUM LIEBFRAUENHAUS, HERZOGENAURACH



SENIORENWOHNZENTRUM THERESIAS, NÜRNBERG