Stumpfwiese

SENIORENWOHNZENTRUM UNTERHACHING



Pflegeeinrichtung

Vorsorge
Vermögen
Vertrauen



BayernCare®



Partnerschaft ist unser Konzept

Harald Neubarth
Geschäftsführer

Robert Wießner
Geschäftsführer

Stumpfwiese
SENIORENWOHNZENTRUM

Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** entsteht in Unterhaching und repräsentiert eine neue Qualität seniorengerechten Wohnens mit zukunftsweisender Pflege und Betreuung in Wohngruppen. Bei den 65 Pflegeeinheiten und 24 seniorengerechten Eigentumswohnungen des **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** reichen sich hochwertige Architektur und bedarfsgerechte Ausstattung mit optimalen Service- und Vorsorgeleistungen die Hand.
Das Seniorenwohnzentrum geht gezielt auf die steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten Seniorenimmobilien in der Region ein.
Hervorragende Lagefaktoren wie die optimale Stadtanbindung, ein umfassendes Nahversorgungs- und Serviceangebot sowie die Nähe zur Natur machen das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** schon jetzt zu einer Immobilie in Unterhaching mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Vorsorgepotenzial.



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

Inhalt

Seite	
4	Immobilien-Sicherheit
5	10 gute Gründe für eine nachhaltige Investition
6	Markt mit Zukunft
7	Wohnen in Unterhaching
8	Baugebiet „Stumpfwiese“
9	Objektgliederung
10	Betriebsträger Bayernstift GmbH
11	Objekte der BayernStift GmbH

Seite	
12	Beispiel-Grundrisse
14	Erdgeschoss **Pflegeeinheiten 25–45**
16	1. Obergeschoss **Pflegeeinheiten 46–67**
18	2. Obergeschoss **Pflegeeinheiten 68–89**
20	3. Obergeschoss **Gemeinschaftsräume Wohnappartements**
22	Baubeschreibung





Immobilien-Sicherheit genießen

Beim Thema Sicherheit stehen Immobilienanlagen seit jeher ganz oben. Zum einen, weil der Grund und Boden, auf dem eine Immobilie steht, nicht vermehrbar ist und damit praktisch im Wert nur steigen kann, zum anderen, weil das eingesetzte Kapital immer einem realen Wert gegenüber steht und weder Finanz-, Wirtschafts- noch Energiekrisen einen unmittelbaren Einfluss auf den Immobilienwert ausüben.

Beim **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** werden diese Sicherheitsfaktoren in allen Punkten auf höchstem Niveau optimiert.

Das freizügige Grundstück ist mit seiner zentralen Lage im Baugebiet „Stumpfwiese“ hervorragend positioniert. Das umfassende Nahversorgungsangebot und die öffentlichen Verkehrsmittel liegen genauso in unmittelbarer Nähe, wie der Hachinger Bach und das Hachinger Tal.

Die konsequente seniorengerechte Umsetzung sorgt für ausgezeichnete Wohnqualität im **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese**. Die zukunftsweisende Pflege in Wohngruppen legt die Grundlage für eine solide Wertentwicklung des Hauses.

In puncto Architektur, Qualität und Energieeffizienz wird das Objekt auf einem richtungsweisenden Niveau realisiert.



1. »Betongold«
Immobilien, die wahrscheinlich sicherste Anlage der Welt.

2. Demografische Entwicklung
Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

3. Nachhaltige Mietrendite
Attraktive monatliche Mieteinnahmen mit Wertsicherungsvereinbarung bieten ein solides Investitionsfundament.

4. 20-jähriger Mietvertrag
mit 2 x 5 Jahren Optionsklausel mit dem Betriebsträger BayernStift sichert die langfristige Objektqualität.

8. Bevorzugtes Recht auf Anmietung einer seniorengerechten Wohnung
Mit dem Erwerb einer Pflegeeinheit ist automatisch ein bevorzugtes Anmietungsrecht auf eine seniorengerechte Wohnung (sofern für BayernCare zur Vermietung verfügbar) verbunden.

9. Umfassende Versorgung
Die »Pflegeeinrichtung Stumpfwiese« deckt das umfassende Spektrum moderner Pflegeleistungen von Kurzzeitpflege über Krankenhausnachversorgung bis zur Pflege in Pflegestufe 3+ ab.

10. Absicherung der ganzen Familie
Sicherheit für den Fall der Fälle.

10 gute Gründe … für eine nachhaltige Investition

5. Exzellenter Objektstandort
Zentrale Lage des neuen Baugebiets „Stumpfwiese“.

6. Optimale Vorsorge
für das Alter oder den Pflegefall.

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





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

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

Ein Markt mit Zukunft – jetzt handeln

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

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

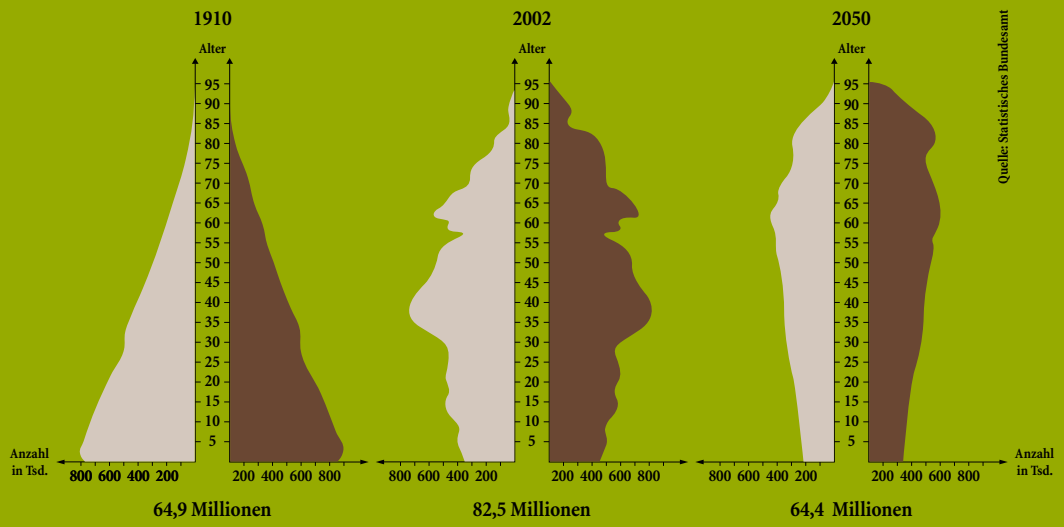




Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

Wohnen in Unterhaching

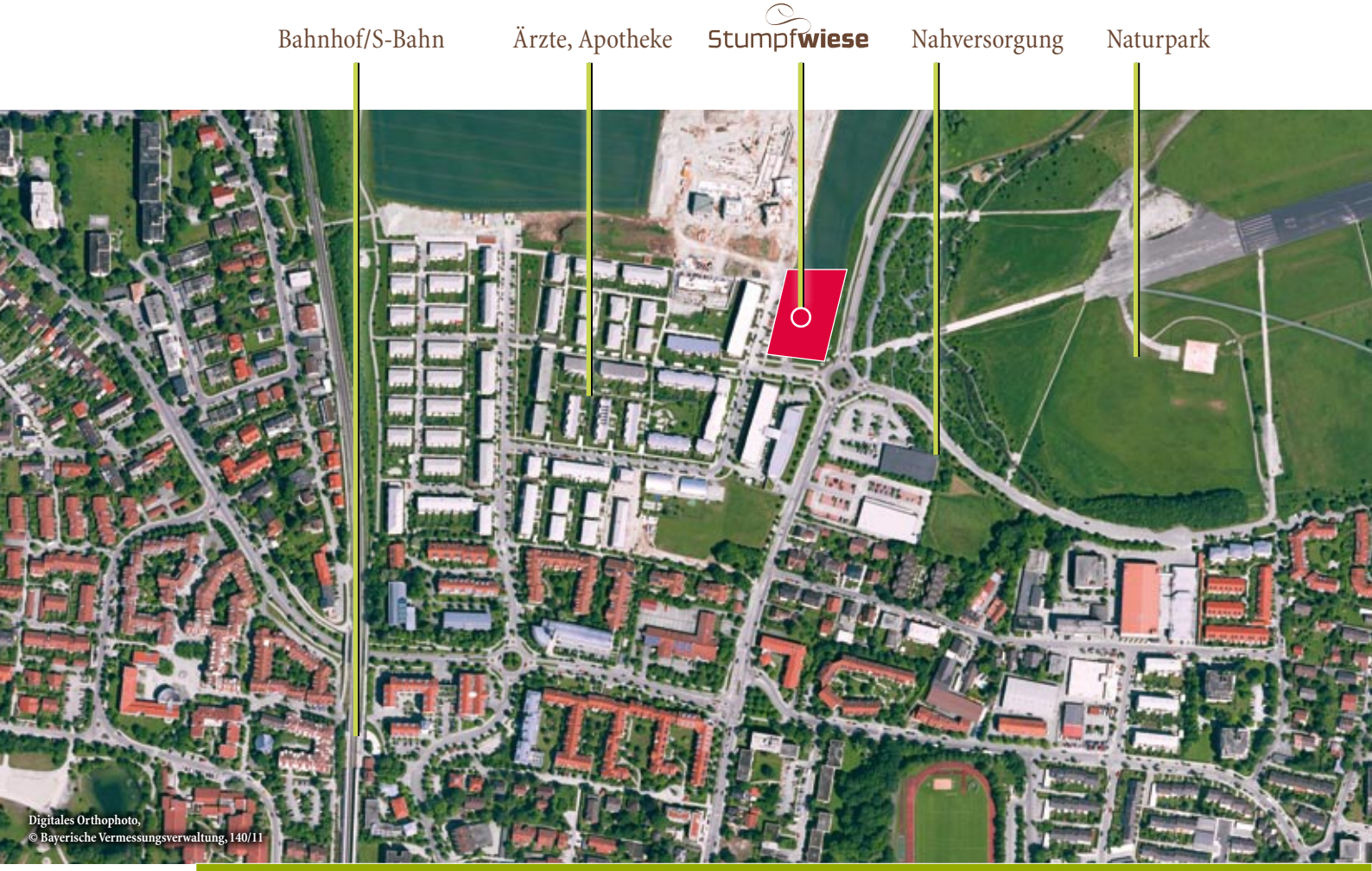
Die Gemeinde Unterhaching vor den Toren Münchens ist mit fast 25.000 Einwohnern ein beliebter Vorort süd-östlich der bayerischen Landeshauptstadt.

Auf dem ausgewiesenen Bauareal „Stumpfwiese“ zwischen dem Unterhachinger Ortskern, dem Landschaftspark „Hachinger Tal“ und dem Fasanenpark im Norden entstand ein neuer attraktiver und moderner Wohnstadtteil. Neuer Wohnraum für Menschen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, niedergelassene Ärzte und Apotheken sowie die dazugehörige Infrastruktur wurden geschaffen.

Somit besitzt Unterhaching die Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt mit ihren kulturellen Höhepunkten sowie die Angrenzung zum Landschaftspark Hachinger Tal.

Zusammengefasst erleben Sie im Wohnquartier Stumpfwiese urbanes Wohnen mit Naturnähe und enorm hoher Lebensqualität.

BayernCare®



Das Baugebiet „Stumpfwiese“

Mit dem **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** wird eine Einrichtung mit 65 Pflegeeinheiten sowie 24 seniorengerechten Eigentumswohnungen in ansprechender und moderner Architektur realisiert.

Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** wird zukünftig die „erste Adresse“ für seniorengerechtes Wohnen und bedarfsgerechte Pflege von besonderer Qualität in Unterhaching sein.



Die Objekt-Vorteile:

- Gute Lage in Unterhaching
- Perfekte Nahversorgung und Infrastruktur
- Pflege mit innovativem Wohngruppenkonzept
- Langzeit- und Kurzzeitpflege
- Krankenhausnachsorge
- Betreuungskonzept für Demenzkranke
- Sicherheit für Sie und Ihre Familie
- Freundlich gestaltete Freiflächen



Die Objektgliederung

Das Baugrundstück mit ca. 4.600 m² liegt in Unterhaching zwischen Biberger- und Walter-Paetzmann-Straße. Das Gebäude besteht aus einem H-förmigen Baukörper mit vier Geschossen. In den beiden nördlichen Bauteilen befinden sich die beiden Wohngebäude mit jeweils 12 Seniorenwohnungen. Den südlichen Bereich des Gesamtbaukörpers bildet die Pflegeeinrichtung mit insgesamt 89 Pflegebetten.

Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss ist die Pflegeeinrichtung aufgeteilt in 6 sogenannte Wohngruppen mit jeweils ca. 15 Pflegebetten. Für die Wohngruppen steht jeweils ein offener Aufenthaltsbereich mit einer Wohnküche zur Verfügung. Sämtliche Pflegeeinheiten folgen in Ausstattung und Zuschnitt den Wünschen und Erkenntnissen moderner Pflegekonzepte.

Dazu zählt neben konsequent pflegegerechter Ausstattung von Bädern und Wohnräumen im Besonderen die geschmackvoll aufeinander abgestimmte hochwertige Möblierung. Sämtliche Zugänge, Flure, Wohnräume und Bäder werden barrierefrei ausgeführt, um die optimale Bewegungsfreiheit der Bewohner auch mit Gehwagen oder Rollstuhl zu gewährleisten.

Im 3. Obergeschoss befinden sich Neben- und Funktionsräume der Pflegeeinrichtung, wie z. B. Verwaltung, Küchenbereich, Wäsche- und Personalräume. Darüber hinaus entstehen im 3. Obergeschoss Wohnappartements, die vom Pflegebereich vollständig abgekoppelt sind und vom Betriebsträger u.a. als Personalwohnungen genutzt werden.

Der Betriebsträger **BayernStift GmbH**

Seit der Gründung der BayernStift GmbH im Jahre 2001 wurden bis heute acht neu erbaute Pflegeeinrichtungen in Betrieb genommen. Hier können 578 Personen aller Pflegestufen zur vollstationären Pflege, Krankenhausnachsorge oder Urlaubs- und Kurzzeitpflege wohnen. In fast allen Häusern, die sich in Bayern befinden, sind barrierefreie Seniorenwohnungen integriert.

Die Mitarbeiterzahl allein in der Pflege und Verwaltung ist mittlerweile auf über 400 angestiegen, rund 45 Auszubildende sind derzeit in den Pflegezentren tätig.

Die BayernStift GmbH wurde im Jahr 2009 als „Deutschlands bester Arbeitgeber im Gesundheitswesen“ ausgezeichnet. Diese Ehrung steht für ein glaubwürdiges Management, das fair und respektvoll mit Mitarbeitern zusammenarbeitet, für eine hohe Identifikation der Mitarbeiter mit der Einrichtung und für einen starken Teamgeist.

BayernStift

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

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

GREAT PLACE TO WORK® INSTITUTE DEUTSCHLAND Deutschlands BESTE Arbeitgeber 2009

BAYERNS BEST 50 PREISTRÄGER 2011

WIR SIND ZERTIFIZIERT CERT iQ DIN EN ISO 9001:2008



Die Objekte der **BayernStift GmbH**





Senioren-
wohnzentrum
„Unteres Tor”,
Haßfurt
70 Pflegeplätze



Senioren-
wohnzentrum
„Rosengarten”,
Regensburg
88 Pflegeplätze



Pflegezentrum
„Venzonestift”,
Erlangen
57 Pflegeplätze



Senioren-
wohnzentrum
„Palmenhof”,
Nürnberg
75 Pflegeplätze



Senioren-
wohnzentrum
„LudwigsHof”,
Würzburg
66 Pflegeplätze



Pflegezentrum
„Jahnpark”,
Forchheim
54 Pflegeplätze



Senioren-
wohnzentrum
„Stift am Südpark”,
Fürth
88 Pflegeplätze



Seniorenwohn-
zentrum
„Röthelheimpark“,
Erlangen
120 Pflegeplätze



Seniorenwohn-
zentrum
„Brentano-Stift”,
Aschaffenburg
80 Pflegeplätze



Seniorenwohn-
zentrum
„Stumpfwiese“,
Unterhaching
bei München
89 Pflegeplätze

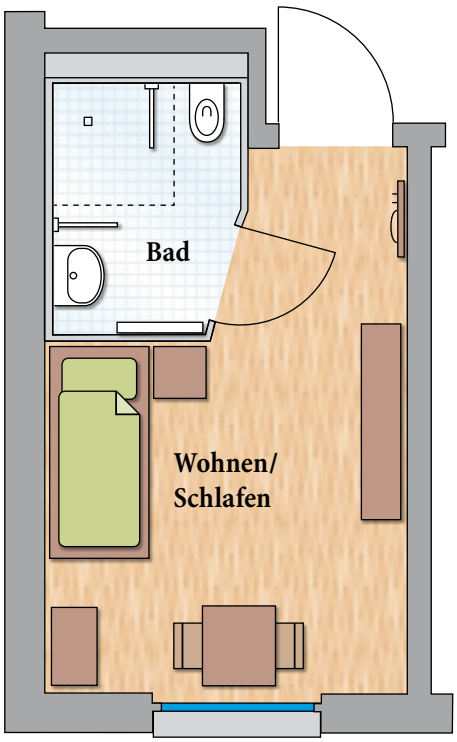
Drei Varianten der Pflegeeinheiten lassen individuelle und bedarfsgerechte Pflege und Betreuung der Bewohner zu.

Die in Ausstattung und Qualität identischen Pflegeeinheiten unterscheiden sich als:

- Typ A – Einbett-Zimmer mit Dusch-Bad
- Typ B – Zweibett-Zimmer mit Dusch-Bad
- Typ C – Zwei Einbett-Zimmer mit Dusch-Bad* zur gemeinsamen Nutzung



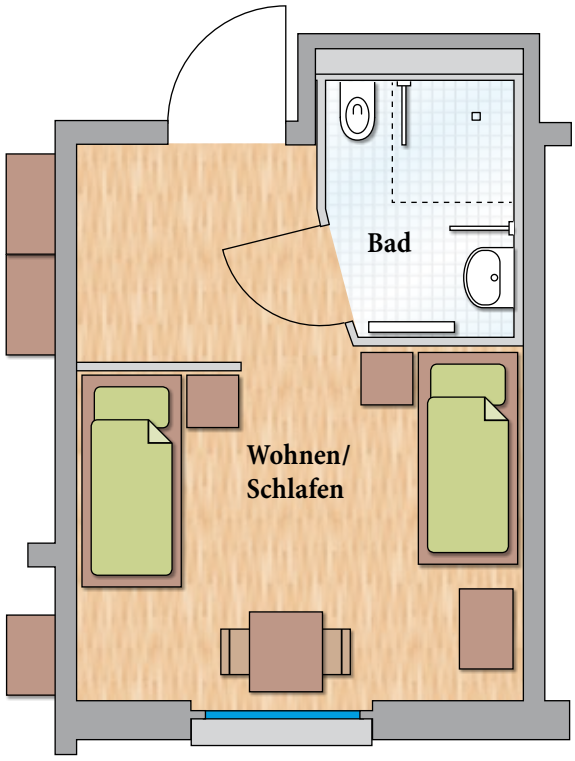
Beispiel-Grundrisse Pflegeeinheiten



Pflegeeinheit Typ A

Beispiel-Grundriss

Wohnfläche	19,80 m²
Anteil Gemeinschaftsflächen	32,90 m²
Gesamtfläche	**52,70 m²**



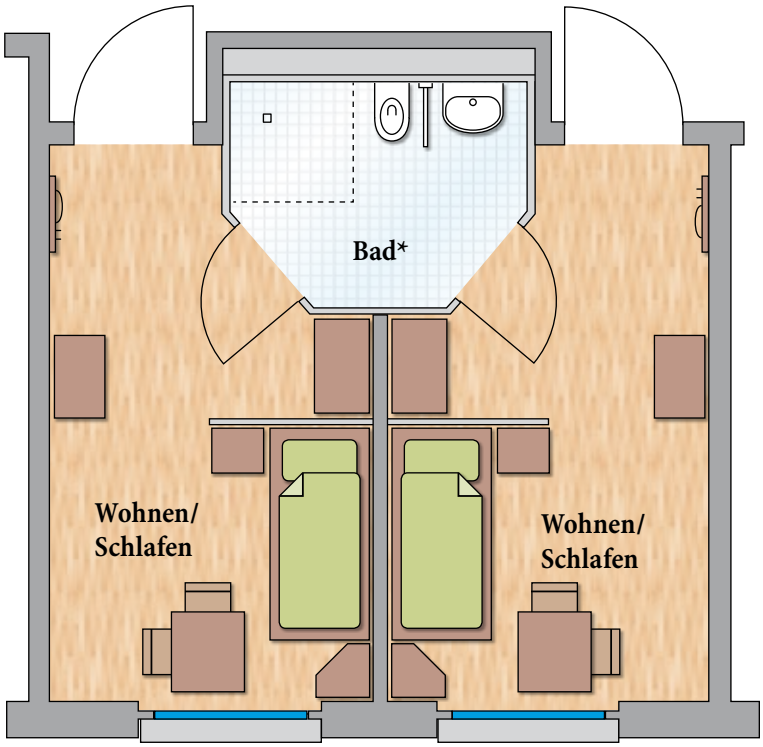
Pflegeeinheit Typ B

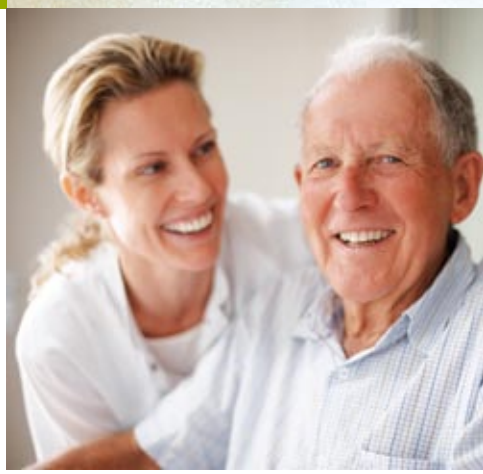
Beispiel-Grundriss

Wohnfläche	25,30 m²
Anteil Gemeinschaftsflächen	32,90 m²
Gesamtfläche	**58,20 m²**



Sonnige Einbett- | Zweibett-Zimmer





*Das Bad steht beiden Zimmern zur Verfügung und ist durch ein besonderes Schließsystem jeweils nur von einem Bewohnerzimmer aus zugänglich.

Pflegeeinheit Typ C

Beispiel-Grundriss		oder	
Wohnfläche	35,80 m²	Wohnfläche	34,40 m²
Anteil Gemeinschaftsflächen	32,90 m²	Anteil Gemeinschaftsflächen	32,90 m²
Gesamtfläche	**68,70 m²**	**Gesamtfläche**	**67,30 m²**

Erdgeschoss
Pflegeeinheiten
Nr. 25–45

13 Pflegeeinheiten Typ A
mit jeweils ca. 52,70 m²

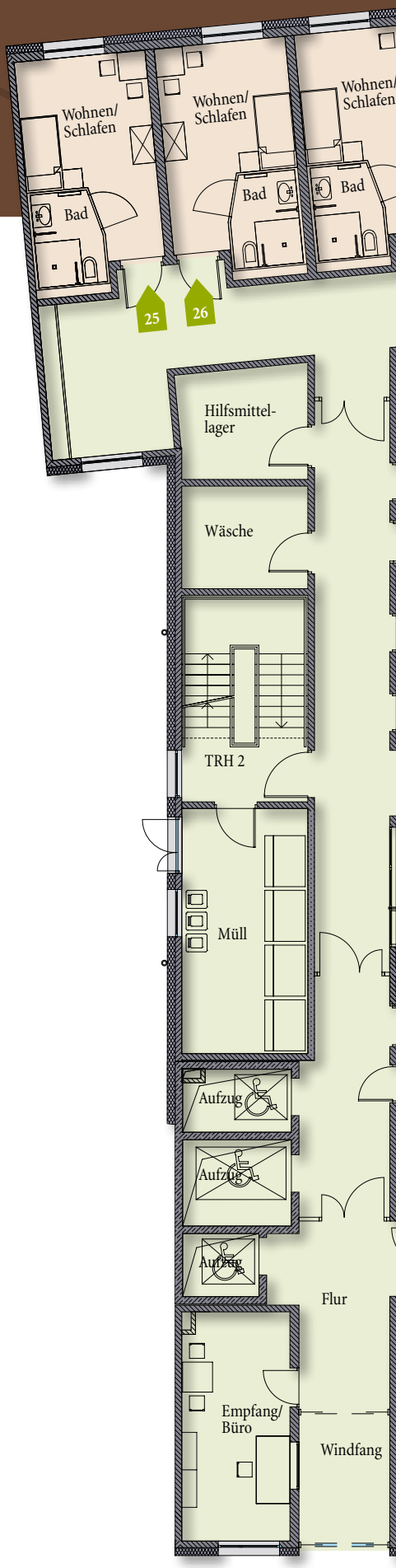
Nr. 25	Nr. 32	Nr. 40
Nr. 26	Nr. 34	Nr. 42
Nr. 27	Nr. 36	Nr. 44
Nr. 29	Nr. 37	
Nr. 30	Nr. 38	

2 Pflegeeinheiten Typ B
mit jeweils ca. 58,20 m²

Nr. 35	Nr. 45

6 Pflegeeinheiten Typ C
mit jeweils ca. 67,30 m²
oder ca. 68,70 m²

Nr. 28	Nr. 33	Nr. 41
Nr. 31	Nr. 39	Nr. 43




O
N
S
W
Wohnen/ Schlafen
Bad
TRH 3
Wäsche/Pflegewagen
Wäsche unrein
Pflege Arbeit
Flur
27
28
28
29
30
31
31
32
33
33
34
35
Beh.-WC
Aufenthalt
Putzlager
Küche
WC-D
WC-H
Pflegebad
Terrasse
Schwesternzimmer
Küche
Technik
Aufenthalt
Beh.-WC
36
37
38
39
39
40
45
44
43
43
42
41
41

1. Obergeschoss
Pflegeeinheiten Nr. 46–67

14 Pflegeeinheiten Typ A
mit jeweils ca. 52,70 m²

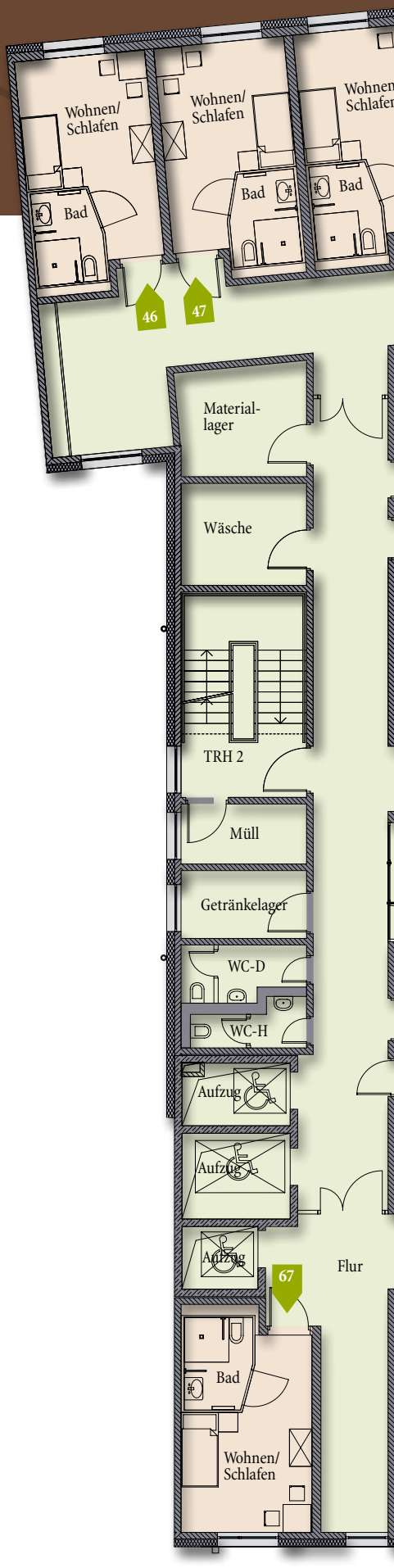
Nr. 46	Nr. 53	Nr. 61
Nr. 47	Nr. 55	Nr. 63
Nr. 48	Nr. 57	Nr. 65
Nr. 50	Nr. 58	Nr. 67
Nr. 51	Nr. 59	

2 Pflegeeinheiten Typ B
mit jeweils ca. 58,20 m²

Nr. 56	Nr. 66

6 Pflegeeinheiten Typ C
mit jeweils ca. 67,30 m²
oder ca. 68,70 m²

Nr. 49	Nr. 54	Nr. 62
Nr. 52	Nr. 60	Nr. 64




O
N
S
W
Wohnen/ Schlafen
Bad
TRH 3
Wäsche/Pflegewagen
Wäsche unrein
Pflege Arbeit
Flur
48
49
50
51
52
53
54
55
56
Beh.-WC
Aufenthalt
Putzlager
Küche
Pflegebad
Balkon
Schwesternzimmer
Technik
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66

2. Obergeschoss
Pflegeeinheiten Nr. 68–89

14 Pflegeeinheiten Typ A
mit jeweils ca. 52,70 m²

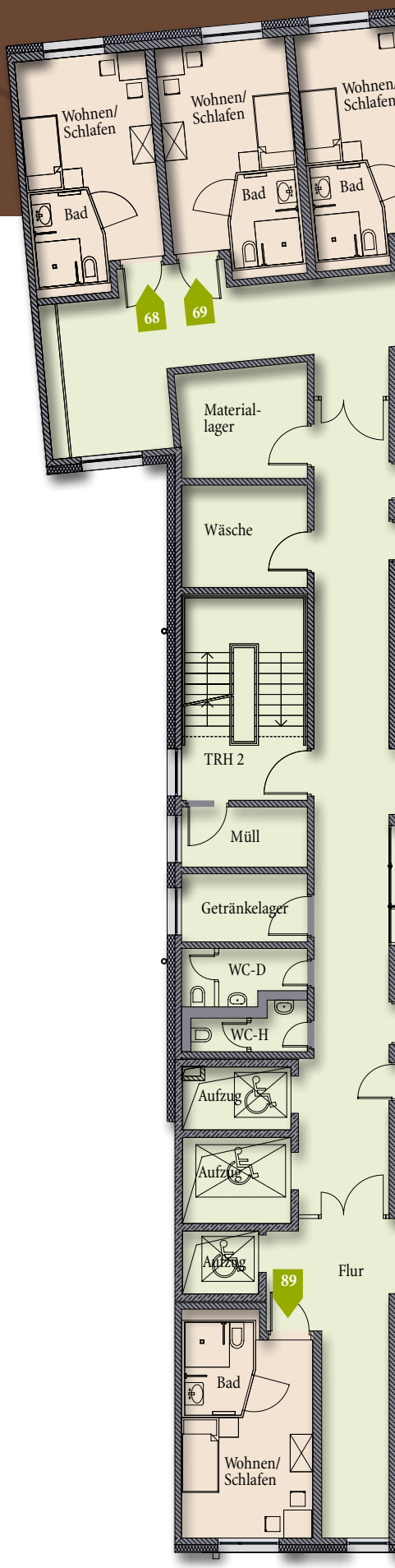
Nr. 68	Nr. 75	Nr. 83
Nr. 69	Nr. 77	Nr. 85
Nr. 70	Nr. 79	Nr. 87
Nr. 72	Nr. 80	Nr. 89
Nr. 73	Nr. 81	

2 Pflegeeinheiten Typ B
mit jeweils ca. 58,20 m²

Nr. 78	Nr. 88

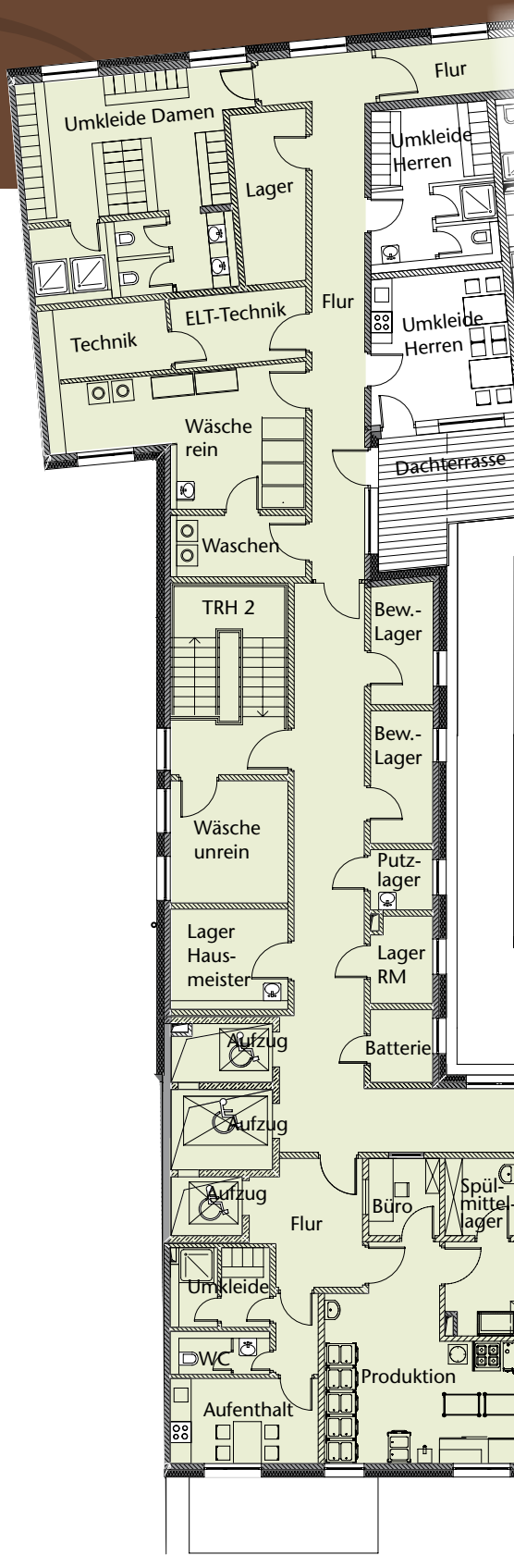
6 Pflegeeinheiten Typ C
mit jeweils ca. 67,30 m²
oder ca. 68,70 m²

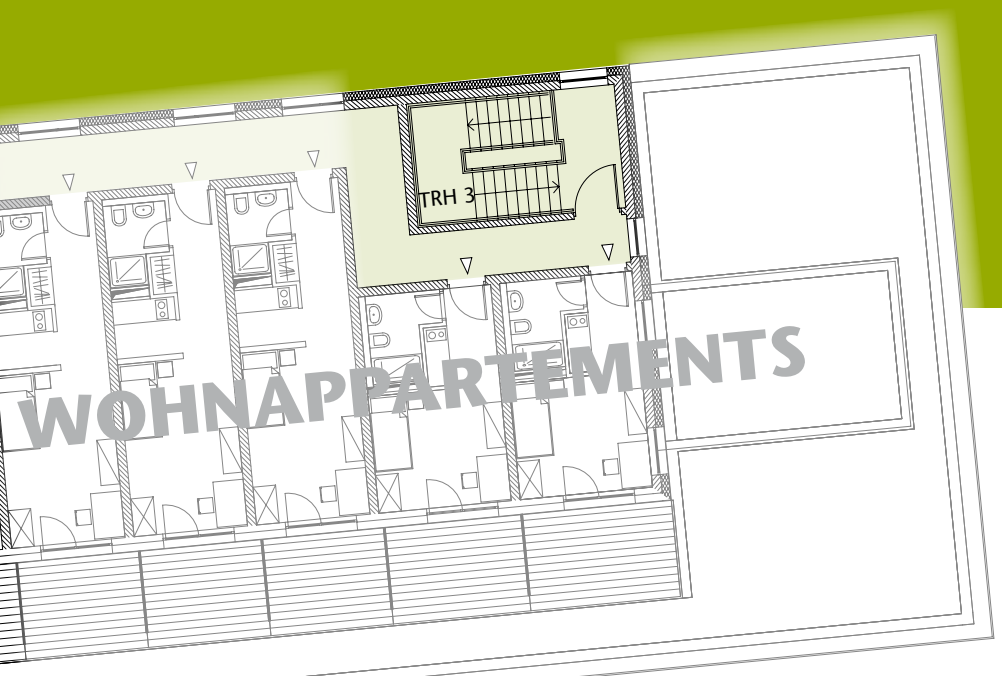
Nr. 71	Nr. 76	Nr. 84
Nr. 74	Nr. 82	Nr. 86

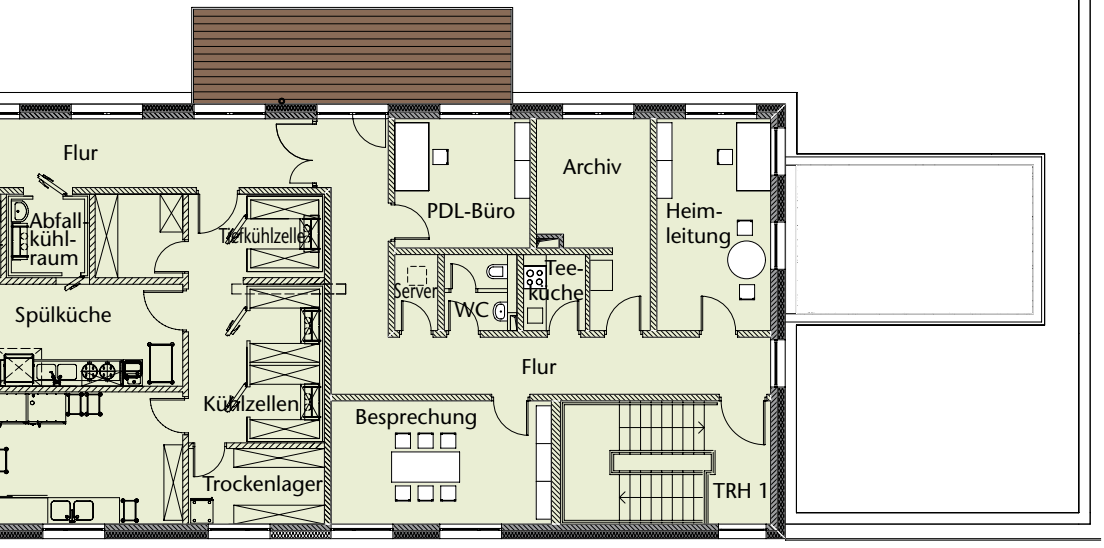



O
N
S
W
Wohnen/ Schlafen
Bad
TRH 3
Wäsche/Pflegewagen
Wäsche unrein
Pflege Arbeit
Flur
70
71
72
73
74
75
76
77
78
Beh.-WC
Aufenthalt
Putzlager
Küche
Pflegebad
Balkon
Schwesternzimmer
Technik
79
80
81
82
83
84
86
87
88

3. Obergeschoss
Gemeinschafts-räume




TRH 3
WOHNAPPARTEMENTS


Flur
Abfall-
kühl-
raum
Tiefkühlzellen
PDL-Büro
Archiv
Heim-
leitung
Server
WC
Tee-
küche
Spülküche
Flur
Kühlzellen
Besprechung
Trockenlager
TRH 1

Baubeschreibung

Das Baugrundstück mit ca. 4.600 m² liegt in Unterhaching zwischen Biberger- und Walter-Petzmann-Straße. Das Gebäude besteht aus einem H-förmigen Baukörper mit vier Geschossen. In den beiden nördlichen Bauteilen befinden sich die beiden Wohngebäude mit jeweils 12 Seniorenwohnungen. Die beiden Gebäude sind unterkellert. Hier befinden sich auch die Haustechnikanschlussräume.

Den südlichen Bereich des Gesamtbaukörpers bildet die Pflegeeinrichtung mit insgesamt **89 Pflegebetten**. Im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss ist die Pflegeeinrichtung aufgeteilt in 6 sog. Wohngruppen mit jeweils ca. 15 Pflegebetten. Für die jeweiligen Wohngruppen steht ein zentraler Aufenthaltsraum mit einer Wohnküche zur Verfügung.

Im 3. Obergeschoss befinden sich Neben- und Funktionsräume der Pflegeeinrichtung, wie z. B. Verwaltung, Küchenbereich, Wäsche- und Personalräume. Darüber hinaus werden im 3. Obergeschoss 5 Wohnappartements errichtet.
Diese Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die **Pflegeeinrichtung**.

ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

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

Der Wärmeschutznachweis erfolgt nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Das Gebäude entspricht dem KfW-70-Standard und ermöglicht die Finanzierung über ein günstiges KfW-Darlehen.
Der Schallschutz des Gebäudes nach außen entspricht den Auflagen der Baugenehmigung bzw. den Auflagen aus dem Schallschutzgutachten.
Der innere Schallschutz der Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllt die Anforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 2. Innerhalb der Wohnungen werden die Anforderungen gemäß DIN 4109 eingehalten.

01. ERDARBEITEN

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

02. FUNDAMENTIERUNG

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

03. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

04. WANDKONSTRUKTION

Alle tragenden Innen- und Außenwände werden gemäß statischen bzw. schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten entsprechend dem Wärmeschutznachweis ein außenliegendes Wärmedämm-Verbundsystem.
Stahlbetonwände in den aufgehenden Geschossen werden gespachtelt bzw. geputzt. Mauerwerk in den Geschossen erhält einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden.
Nichttragende Wände werden in Mauerwerk oder als Gipskartonständerwände erstellt.
Die Nasszellen innerhalb der Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen komplett eingebaut. Die Ausstattung erfolgt in Absprache mit dem Betriebsträger.

05. DECKEN

Alle Decken werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

06. DACHKONSTRUKTION/ DACHABDICHTUNG

Dachkonstruktion über dem 2. und 3. Obergeschoss in Stahlbeton als Flachdach oder als flachgeneigtes Pultdach gemäß Statik. Die Dächer werden als Warmdächer mit Dämmung, Flachdachabdichtung und extensiver Dachbegrünung erstellt. In Teilbereichen wird ein Betonplattenbelag gemäß Plan auf Auflagerelementen verlegt.



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

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

08. PUTZARBEITEN
Mauerwerkswände in den Geschossen erhalten einlagigen Gipsmaschinenputz. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden.
Fassadenputz mit Wärmedämmung (Wärmedämm-Verbundsystem) auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises. Farbgestaltung in Abstimmung mit der Baubehörde. Eine Mitsprache der Käufer ist nicht möglich. Deckenflächen mit Teilspachtelung.

09. ESTRICHARBEITEN
Alle Räume in den Wohngeschossen und die Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich auf zweilagiger Wärme- und Trittschalldämmung.

Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

10. TROCKENBAU UND ABGEHÄNGTE DECKEN
In den Funktionsräumen und im Küchenbereich werden nach Erfordernis abgehängte Decken, wahlweise als Rasterdecken oder malerfertig gespachtelte Gipskartondecken, erstellt.

Bei den Wohnappartements im 3. Obergeschoss erhalten die Flure und Bäder eine abgehängte, malerfertig gespachtelte Gipskartondecke.

11. BODENBELAGSARBEITEN
Alle Räume der Pflegeeinrichtung erhalten – soweit nicht gefliest – einen hochwertigen geeigneten Kunststoffbelag einschließlich dazu passender Kunststoffsockelleisten nach Wahl des Betriebsträgers. Materialpreis 20,00 €/m² brutto, Endverbraucherpreis. Standard wie Objekt Palmenhof, Nürnberg. Ausführung nach Bemusterung.

Die Büroräume im 3. Obergeschoss erhalten einen strapazierfähigen Teppichboden, Materialpreis 20,00 €/m² brutto, Endverbraucherpreis.

Im Eingangsbereich und in den geschlossenen Treppenräumen Fliesen, Betonwerkstein oder Naturstein einschließlich passendem Sockel. Rutschfestigkeit nach Erfordernis. Auf den Balkonen und Dachterrassen werden Betonplatten offenfugig auf Auflagerelementen verlegt.

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

Je Aufenthaltsraum mindestens ein Drehkippflügel, übrige Fensterflügel als Drehflügel.

Fenster in den Pflegeeinheiten als 2-flügelige Fenstertüren mit verzinkten Fenstergittern (Französische Balkone).

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

13. ROLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ
Alle Fenster der Pflegeeinheiten, Aufenthaltsräume und Büroräume der Pflegeeinrichtung erhalten Vorsatzrollläden mit Kurbelantrieb.

14. TÜREN
Alle Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter aus Röhrenspanstegplatten mit Buche-Furnier oder Melaminharz-Beschichtung. Die Badtüren in den Pflegeeinheiten erhalten WC-Beschläge.

Alle Innentüren erhalten Aluminium-Drückergarnituren und Profilzylinder.

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

Alle Ausgangstüren, auch Treppenhaustüren, als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung.
Rauch- und Brandschutztüren in den Fluren und zu den Treppenhäusern gemäß behördlichen Auflagen als Aluminiumtüren mit Glasfüllung. Je nach Erfordernis erhalten die Türen Elektroantrieb oder Offenhaltung. Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren mit lackierter Oberfläche ohne Glasfüllung.

Baubeschreibung

15. SCHLOSSERARBEITEN
Alle Geländer im Gebäude in grundierter und lackierter Ausführung. Handläufe in Buchenholz im Treppenhaus und in den Fluren.

Außengeländerkonstruktionen und sonstige außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen verzinkt.

Balkone als Stahlbetonkonstruktion mit Brüstungsgeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit entsprechenden Füllelementen.

Geländer der Flachdachterrassen aus verzinkter Stahlkonstruktion mit entsprechenden Füllelementen.

Die Wohnappartements im 3. Obergeschoss erhalten eine separate Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage.

16. SCHLIESSANLAGE
Das Gebäude erhält eine Schließanlage.

17. FLIESENARBEITEN
Die Nasszellen in den Pflegeeinheiten werden als Betonfertigzellen erstellt und erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch. Der Duschbereich wird mit rutschhemmenden Fliesen ausgebildet. Die Pflegebäder und WCs auf den Stationen erhalten Bodenfliesen und Wandfliesen, türhoch. Die Küchen und Pflegearbeitsräume erhalten einen Fliesenspiegel hinter den Arbeitsflächen. Die Küche im 3. Obergeschoss erhält Bodenfliesen nach Arbeitsstätten-Richtlinien mit erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung (alternative Abdichtung) und Wandfliesenbelag mindestens türhoch. Alle Fliesen in Abstimmung mit dem Betriebsträger. Materialpreis 20,00 €/m², Endverbraucherpreis.

18. MALERARBEITEN
Alle Wandflächen der Räume innerhalb der Pflegeeinrichtung erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendispersionsfarbe in hellem Farbton oder weiß.
Alle Decken erhalten Raufasertapete und werden wie die Wandflächen gestrichen.

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

19. HEIZUNG
Heizung und Warmwasser werden für das Gebäude mit Fernwärme erzeugt. Die gemeinsame Fernwärmeübergabestation befindet sich im Keller der angrenzenden Seniorenwohnungen. Im 3. Obergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Fernwärmetechnikraum mit Unterverteilung und Pufferspeicher.

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

Die Zählung für die Pflegeeinrichtung sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt.

In den Bädern der Pflegeeinheiten wird ein Handtuchwärmeheizkörper eingebaut.

20. LÜFTUNG
Die nach Osten und Süden orientierten Pflegeeinheiten erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung über Einzelgeräte in den Außenwänden.

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

Küchenlüftung im 3. Obergeschoss nach Vorgaben der Gewerbeaufsicht. Innenliegende Lagerräume, Wäscheräume und Funktionsräume werden mechanisch entlüftet. Mechanische Lüftung sonstiger Räume nach Erfordernis und Vorschrift.

21. SANITÄRINSTALLATION
Der gemeinsame Wasseranschlussraum befindet sich im Keller der benachbarten Seniorenwohnungen.
Im Gebäude befindet sich ein Technikraum, in dem sich auch die Unterverteilung für die Wasserversorgung befindet.

Sanitäreinrichtungsgegenstände in weiß. Armaturen als Einhebelmischbatterien, Oberflächen verchromt. Geflieste, niveaugleiche Duschmulde mit Bodenablauf. Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange.



Illustration beispielhaft –
Änderungen vorbehalten

Waschbecken mit verdecktem Siphon und somit unterfahrbar, Größe ca. 60 cm, mit Einhebelmischbatterie und Exzenter. Spiegel, Größe ca. 50 x 70 cm, Handtuchhalter.
Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz und Papierrollenhalter, Haltegriff.
Anschlüsse für Stationsküchen, Pflegebäder, Pflegearbeitsräume, Küche 3. Obergeschoss etc. in Abstimmung mit dem Betriebsträger.

Ausstattung der WCs, Dusch- und Waschräume nach Planeintrag.
Die Zählung für die Pflegeeinrichtung, die Wohnappartements sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt.

22. ELEKTROINSTALLATION
Der Elektroanschlussraum befindet sich im Keller der benachbarten Seniorenwohnungen.

Die Installation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens.

Die Zählung für die Pflegeeinrichtung, die Wohnappartements sowie die Seniorenwohnungen erfolgt getrennt. Die Elektro-Ausstattung einschließlich Beleuchtung der Pflegeeinrichtung erfolgt nach der Elektroplanung, abgestimmt mit dem Betriebsträger und der Möblierungsplanung.

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

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

Schalterprogramm Fabrikat Busch/Jäger, GIRA oder gleichwertig als Großflächenschalter in Standard weiß.
Beleuchtung der Treppenhäuser mit Steuerung über Zeitrelais/Taster oder Bewegungsmelder.

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

23. AUFZÜGE
Die Pflegeeinrichtung erhält 3 Aufzüge mit Haltestellen jeweils vom Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss (laut Plan). 1 Bettenaufzug mit behindertengerechtem Bedientableau, 1 Personenaufzug, rollstuhlgeeignet mit behindertengerechtem Bedientableau, 1 Küchenaufzug.

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

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

25. SONDERAUSSTATTUNG WohnaPPARTEMENTS
Ergänzend zu dieser Baubeschreibung erhalten die Wohnappartements im 3. Obergeschoss folgende Ausstattung:

25.1 Bodenbeläge
Die Wohnappartements erhalten im Wohn- und Schlafbereich einen Teppichboden, Materialpreis 20,00 €/m² brutto, Endverbraucherpreis, mit passender Sockelleiste.

25.2 Türen
Alle Türen der Wohnappartements mit Holzumfassungszargen und passendem Türblatt aus Röhrenspanstegstreifen, wahlweise Buchefurnier oder Melaminharzbeschichtung. Wohnungseingangstüren in Buchefurnier, mit Profilzylinder und Stahlumfassungszarge.

25.3 Fliesenarbeiten
Eingangs- und Küchenbereich erhalten Bodenfliesen. Die Nasszellen in den Wohnappartements erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch. Fliesenspiegel hinter den Küchenarbeitsflächen. Materialpreisklasse generell für Wand- und Bodenfliesen 20,00 Euro/m². Alle genannten Preise sind Einzelhandels-Endverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer.

25.4 Sanitärinstallation
Duschbäder:
Waschbecken, Größe ca. 55 cm, mit Einhebelmischbatterie und Exzenter. Spiegel, Größe ca. 50 x 70 cm, Handtuchhalter.

Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz und Papierrollenhalter.

Duschwanne, Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange, Stange für Duschvorhang.

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

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

WICHTIGE HINWEISE

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

Der Pflegebereich wird hinsichtlich seiner Ausstattung und seines Qualitätsstandards in enger Abstimmung mit dem Betriebsträger geplant und gebaut. Das Objekt entspricht der für eine solche Einrichtung maßgeblichen Heimmindestbauverordnung sowie den allgemein gültigen, anerkannten Regeln der Bautechnik (Stand zum Zeitpunkt der Baugenehmigung).

Ferner entspricht es den Bedürfnissen älterer, behinderter und/oder pflegebedürftiger Personen; es ist jedoch nicht in allen Bereichen gemäß DIN 18025 – Barrierefreies Wohnen errichtet. Maßgeblich für die Einhaltung der vorgenannten DIN in Teilbereichen ist das mit dem Betriebsträger abgestimmte Gesamtkonzept, wie es sich aus der Planung, der Baubeschreibung und der Baugenehmigung ergibt.

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

- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach 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 in den Grundrissen sind, soweit nicht evtl. in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, nicht Bestandteil. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Gleichermaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

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

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

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



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

GRUNDERWERBSTEUER
Der Erwerb von Immobilien unterliegt der Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 3,5 % des Kaufpreises. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Nicht zur grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören u. a. 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 sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen.

Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen aufgrund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projekts liegen, müssen vorbehalten bleiben.

Erlangen, Juli 2011



werbeagentur-roth.de



BayernCare®

BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG

Zentrale:
Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen
Tel.: 09131 7775-31 | Fax: 09131 7775-40 | info@sontowski.de
www.bayerncare.de

Vertriebspartner:

Stumpfwiese

SENIORENWOHNZENTRUM UNTERHACHING



Seniorenwohnungen

Vorsorge
Vermögen
Vertrauen



BayernCare®



Partnerschaft ist unser Konzept

Harald Neubarth
Geschäftsführer

Robert Wießner
Geschäftsführer

Stumpfwiese
SENIORENWOHNZENTRUM

Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** entsteht in Unterhaching und repräsentiert eine neue Qualität seniorengerechten Wohnens mit zukunftsweisender Pflege und Betreuung in Wohngruppen. Bei den 24 seniorengerechten Eigentumswohnungen und 65 Pflegeeinheiten des **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** reichen sich hochwertige Architektur und bedarfsgerechte Ausstattung mit optimalen Service- und Vorsorgeleistungen die Hand.
Das Seniorenwohnzentrum geht gezielt auf die steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten Seniorenimmobilien in der Region ein.
Hervorragende Lagefaktoren wie die optimale Stadtanbindung, ein umfassendes Nahversorgungs- und Serviceangebot sowie die Nähe zur Natur machen das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** schon jetzt zu einer Immobilie in Unterhaching mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Vorsorgepotenzial.


Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

Inhalt

Seite	
4	Die Vorteile der Immobilie
5	Markt mit Zukunft
6	Wohnen in Unterhaching/ Das Baugebiet „Stumpfwiese“
7	Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese**
8	Premium-Service für Zuhause
9	Grund- und Wahlleistungen
10	Beispiel-Wohnung
11	Kellergeschoss
12	Wohnungen 1–3 | Haus 1
13	Wohnungen 4–12 | Haus 1
14	Wohnungen 13–15 | Haus 2
15	Wohnungen 16–24 | Haus 2
16	Baubeschreibung

BayernCare®




Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

Die Vorteile der Immobilie

Vorteile des bevorzugten Belegungsrechts

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung im **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** sichern sich Eigentümer ein bevorzugtes Belegungsrecht in der angeschlossenen Pflegeeinrichtung für sich selbst, den Ehe- oder Lebenspartner und die Kinder oder einen Eltern- bzw. Schwiegerelternteil oder den Mieter der Wohnung. Dieses Belegungsrecht gilt auch für zahlreiche weitere Pflegeeinrichtungen des Betreibers BayernStift und ist untrennbar mit jeder Wohnung verbunden.

Vorteile für Eigennutzer

Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** bietet modernen Wohnkomfort in angenehmer Atmosphäre, verbunden mit dem sicheren Gefühl, selbstbestimmt und unabhängig zu leben, bei Bedarf jedoch unmittelbar Hilfe zu erhalten.

Vorteile des professionellen Betriebs

Feste Verträge mit dem Dienstleister **pro servitio** sichern die hohe Service- und Objektqualität.

Vorteile für Kapitalanleger

Mit dem **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** sichern Sie sich eine Premium-Immobilie im wachsenden Markt seniorengerechter Wohnangebote. Lage, Objektqualität und die langfristigen Service- und Betreiberverträge bieten nachhaltige Renditechancen.

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

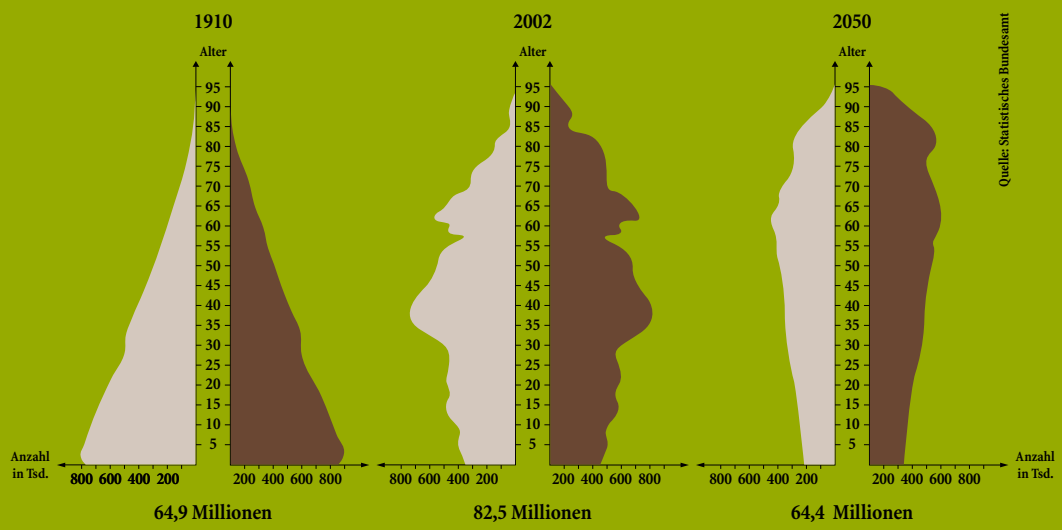
Nach der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Gruppe der 60-Jährigen und Älteren in den kommenden Jahrzehnten stark zunehmen. Legt man die Berechnungsvariante »Untergrenze der mittleren Bevölkerung« zugrunde, so werden im Jahr 2030 fast 8 Mio. mehr 60-Jährige und Ältere in Deutschland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



Ein Markt mit Zukunft – jetzt handeln

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

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





Wohnen in Unterhaching/Baugebiet „Stumpfwiese“

Die Gemeinde Unterhaching vor den Toren Münchens ist mit fast 25.000 Einwohnern ein beliebter Vorort süd-östlich der bayerischen Landeshauptstadt.

Auf dem ausgewiesenen Bauareal „Stumpfwiese“ zwischen dem Unterhachinger Ortskern, dem Landschaftspark „Hachinger Tal“ und dem Fasanenpark im Norden entstand ein neuer attraktiver und moderner Wohnstadtteil. Neuer Wohnraum für Menschen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, niedergelassene Ärzte und Apotheken sowie die dazugehörige Infrastruktur wurden geschaffen.

Das Baugrundstück mit ca. 4.600 m² liegt zwischen Biberger- und Walter-Paetzmann-Straße. Das Gebäude ist in ansprechender und moderner Architektur realisiert und besteht aus einem H-förmigen Baukörper mit vier Geschossen. In den beiden nördlichen Bauteilen befinden sich die beiden Wohngebäude mit jeweils 12 Seniorenwohnungen. Den südlichen Bereich bildet die Pflegeeinrichtung mit insgesamt 89 Pflegebetten.

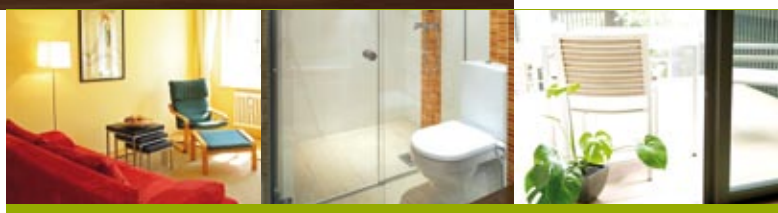
Zu den beiden Gebäuden der Seniorenwohnungen gehören jeweils ein Kellergeschoss mit Abstellräumen und ein Fahrradkeller. Der Aufzug führt vom Keller in die einzelnen Geschosse. Im nördlich angrenzenden Außenbereich stehen Kfz-Stellplätze zur Verfügung.



Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese**

Die Ansprüche und Wünsche zum Thema Wohnen verändern sich mit zunehmendem Alter. Diesen individuellen Bedürfnissen kommt das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** entgegen und berücksichtigt dabei den gestiegenen Bedarf der älteren Generation an Komfort, Service und Sicherheit. Es ermöglicht großzügiges und modernes Wohnen auf einer Ebene mit lichtdurchfluteten Räumen in einer zentralen und doch sehr naturnahen, grünen und ruhigen Lage.

Die Vorteile gegenüber einer klassischen Eigentumswohnung liegen u.a. in einer umfangreichen Detailplanung wie breiten Türen, größtmöglicher Schwellenfreiheit und ebenerdigen Duschen.



Beispielhafte Impressionen

Die Objekt-Vorteile:

- Zentrale Lage in Unterhaching
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur
- Neubau mit seniorengerechtem Standard
- Sonnige Balkone oder Terrassen
- Freundlich gestaltete Freiflächen
- Service- und Versorgungsdienstleistungen durch **pro servitio**
- Bevorzugtes Belegungsrecht für die angrenzende Pflegeeinrichtung "Stumpfwiese"
- Kapitalanlage mit nachhaltigen Wertentwicklungschancen
- Sicherheit für Sie und Ihre Familie

pro servitio



pro servitio ist Ihr Premium-Dienstleister für Zuhause. Die benötigten Leistungen können einzeln oder im individuell kombinierten Paket gebucht werden.
Der Kunde hat die Möglichkeit, verschiedene Leistungen zu wählen, die von einer Person innerhalb eines bestimmten Zeitraums ausgeführt werden.

Ihr Premium-Service für Zuhause

pro servitio ist eine Tochter-Gesellschaft der BayernStift Gesellschaft für Soziale Dienste und Gesundheit mbH, Betriebsträger für Pflege und Betreibergesellschaft von Senioren- und Pflegeeinrichtungen.
Die **pro servitio GmbH** wurde 2005 gegründet und hat ihren Geschäftssitz in Erlangen. Als kompetenter Dienstleister stellt sie sich auf die Bedürfnisse und Wünsche von Senioren und behinderten Menschen ein.

Zusammen mit Kooperationspartnern bietet **pro servitio** den Interessenten individuelle und professionelle Hilfe an.
Für Eigentümer und Mieter der Seniorenwohnungen „Stumpfwiese“ organisiert **pro servitio** einen Notruf rund um die Uhr, Einkaufsgänge, Begleitung, Haustierversorgung und vieles mehr.





„Auf Service

habe ich schon immer großen Wert gelegt! Später möchte ich meinen Kindern nicht zur Last fallen und habe mit meiner Eigentumswohnung im **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** das ideale Konzept gefunden.“

Heidrun Schmidt, 70

Grund- und Wahlleistungen

Die Grundleistungen des Service-Konzepts

- Notruf
- Veranstaltungen
- Beratung (z. B. bei Behördengängen, Pflegebedürftigkeit …)

Frei wählbare Service-Leistungen:

- Mahlzeiten/Verpflegung
- Hauswirtschaftlicher Service
- Reinigungsservice
- Einkaufsservice
- Tierversorgung
- Wäscheservice
- Hausmeistertätigkeiten
- Betreuung/Begleitung/Gesellschaft
- Botendienste/Behördengänge

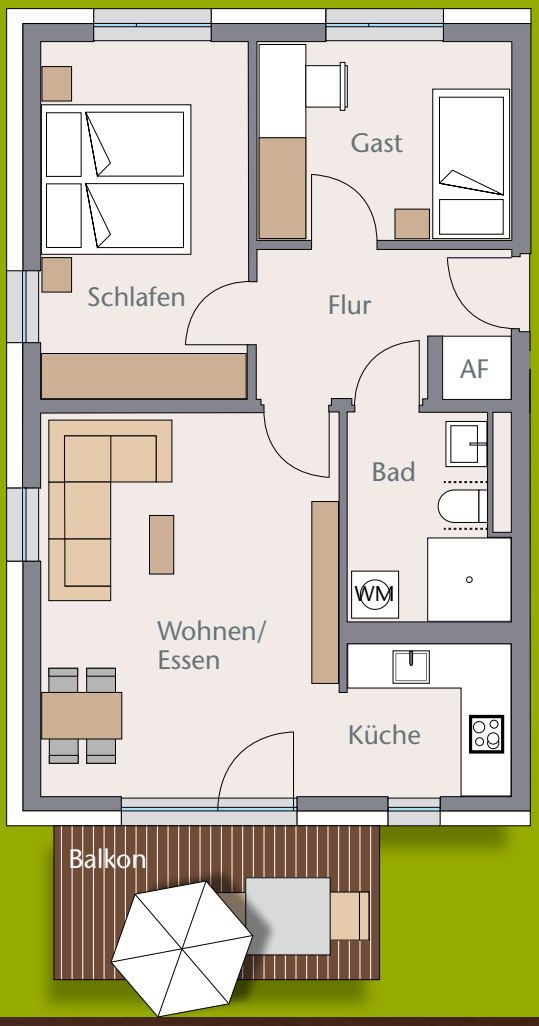








Stumpfwiese
SENIORENWOHNZENTRUM



Beispiel-Grundriss:

Flur	7,38 m²
Wohnen/Essen	22,70 m²
Küche	4,99 m²
Schlafen	15,08 m²
Gast	10,24 m²
Bad	6,07 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**68,74 m²**

Beispiel-Wohnung Stumpfwiese

Das Premium-Wohnkonzept:

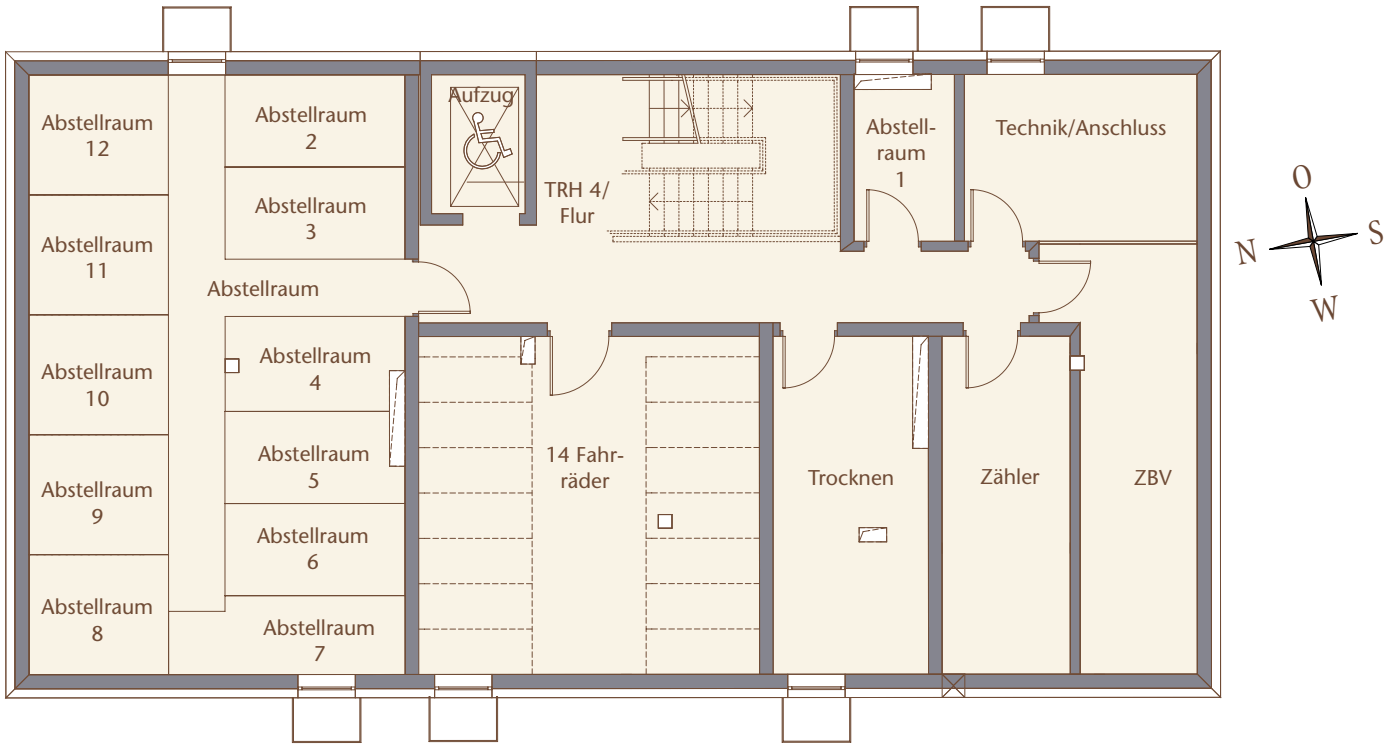
- Rollstuhlgerechte Bauweise
- Schwellenfreies Wohnen
- Fußbodentemperierung im Bad
- Elegante Sonnenterrassen und Balkone
- Aufzüge zu allen Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 38 m² und ca. 69 m²

BayernCare®

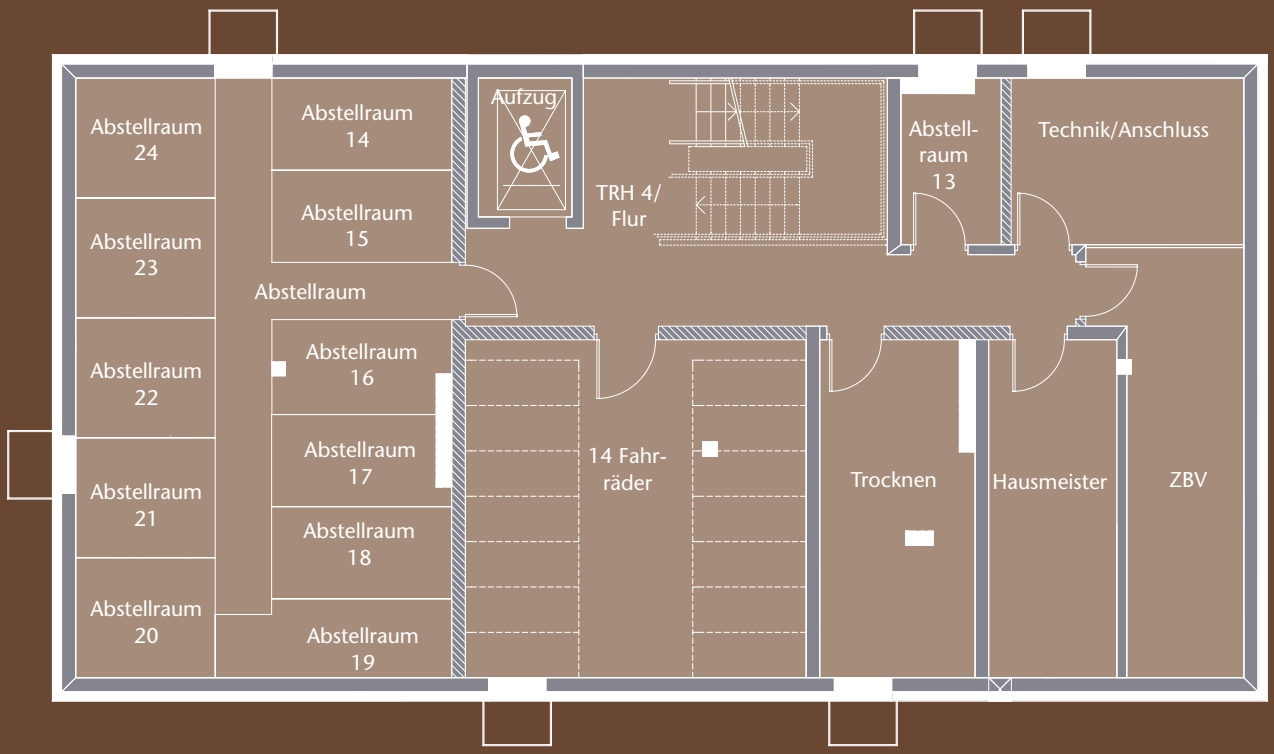
Kellergeschoss



Haus 1

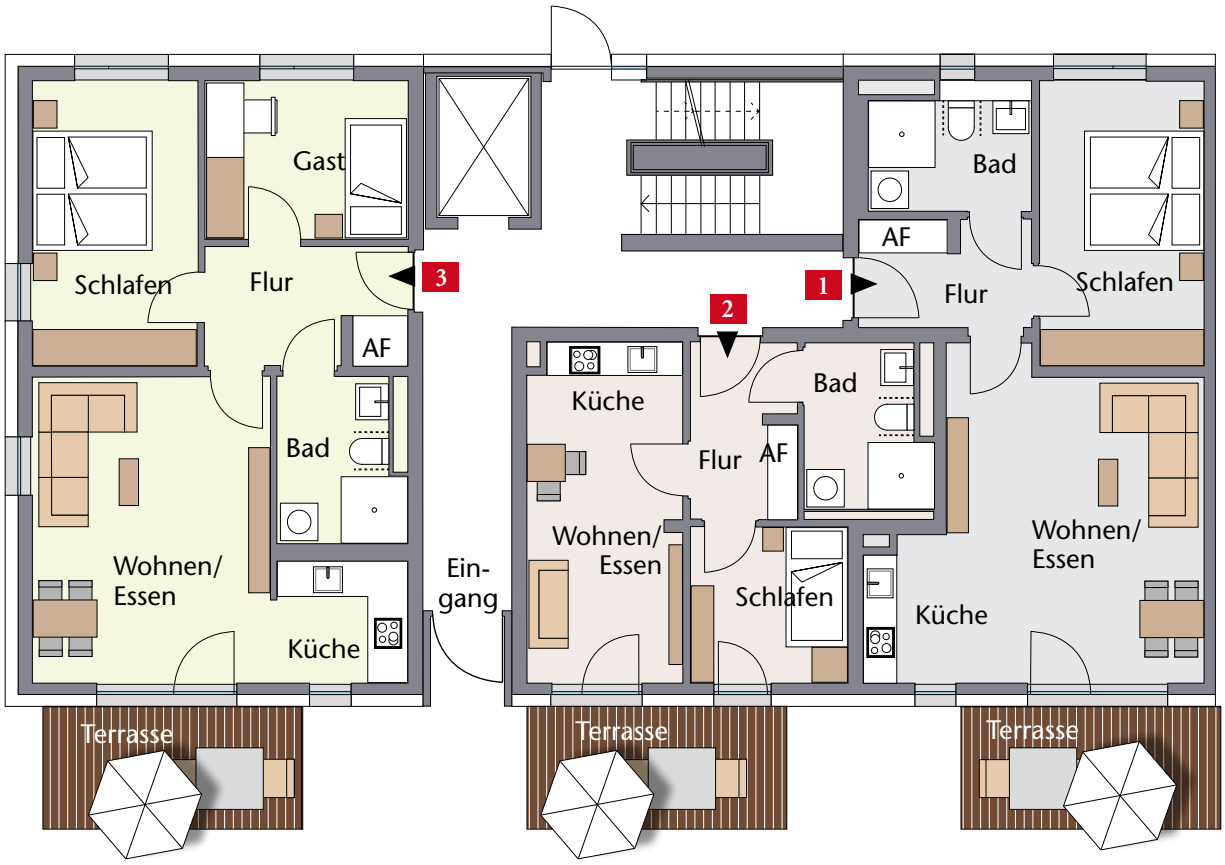


Haus 2



Erdgeschoss | Wohnungen Nr. 1–3 Haus 1





Wohnung Nr. 1	
Flur	5,78 m²
Schlafen	14,90 m²
Wohnen/Essen	25,60 m²
Küche	3,62 m²
Bad	5,81 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**57,99 m²**

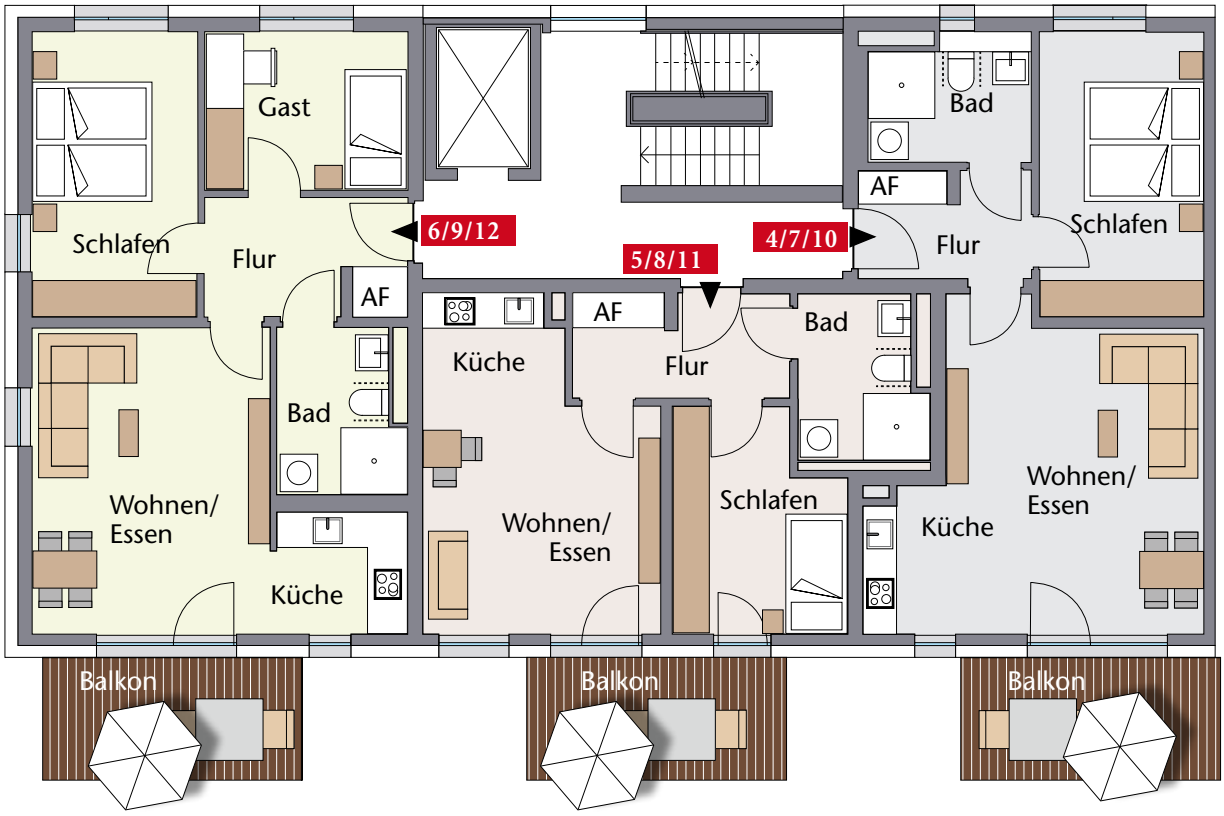
Wohnung Nr. 2	
Flur	5,69 m²
Schlafen	7,81 m²
Wohnen/Essen	11,64 m²
Küche	4,54 m²
Bad	6,01 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**37,97 m²**

Wohnung Nr. 3	
Flur	7,38 m²
Gast	10,24 m²
Schlafen	15,08 m²
Wohnen/Essen	22,70 m²
Küche	4,99 m²
Bad	6,07 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**68,74 m²**

BayernCare®

1. OG–3. OG | Wohnungen Nr. 4–12 Haus 1





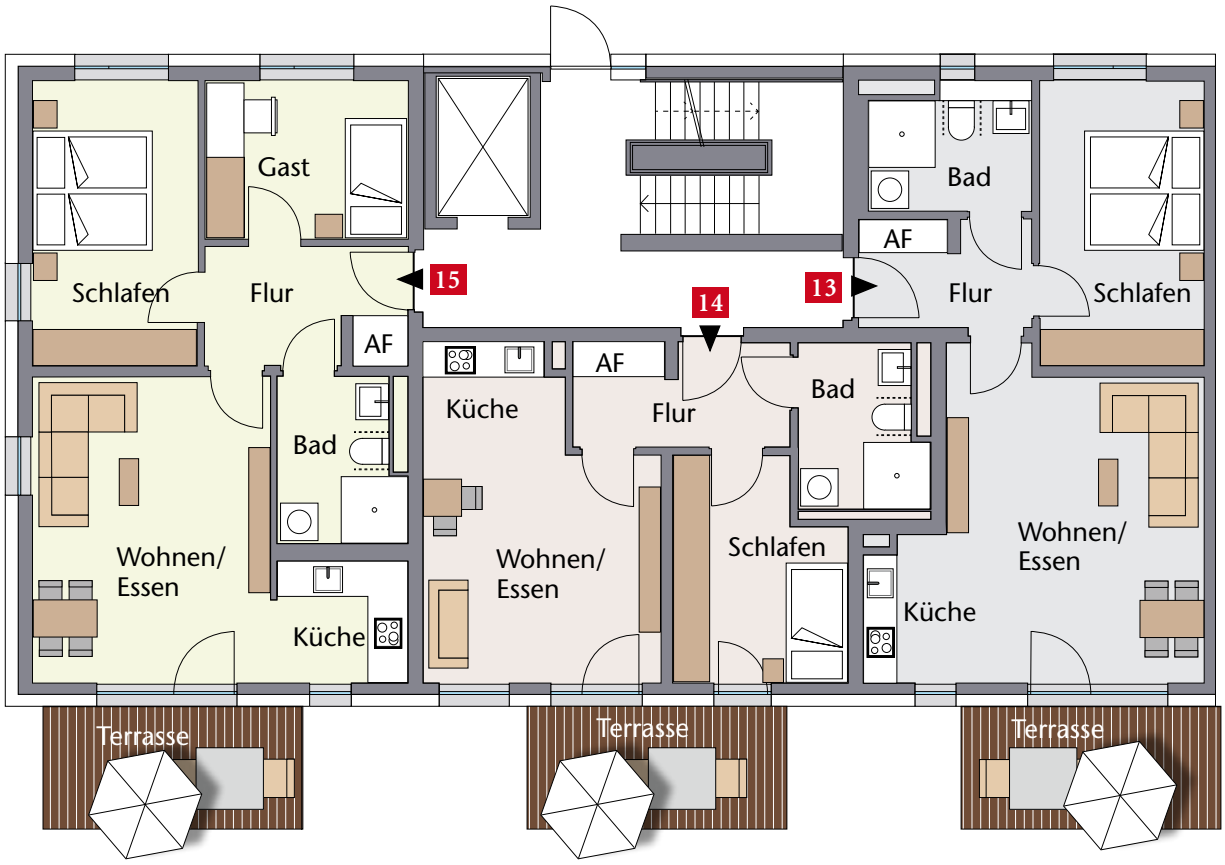
Wohnung Nr. 4/7/10	
Flur	5,78 m²
Schlafen	14,90 m²
Wohnen/Essen	25,60 m²
Küche	3,62 m²
Bad	5,81 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**57,99 m²**

Wohnung Nr. 5/8/11	
Flur	6,96 m²
Schlafen	11,21 m²
Wohnen/Essen	16,93 m²
Küche	4,74 m²
Bad	5,98 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**48,10 m²**

Wohnung Nr. 6/9/12	
Flur	7,38 m²
Gast	10,24 m²
Schlafen	15,08 m²
Wohnen/Essen	22,70 m²
Küche	4,99 m²
Bad	6,07 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**68,74 m²**

Erdgeschoss | Wohnungen Nr. 13–15 Haus 2





Wohnung Nr. 13	
Flur	5,78 m²
Schlafen	14,90 m²
Wohnen/Essen	25,60 m²
Küche	3,62 m²
Bad	5,81 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**57,99 m²**

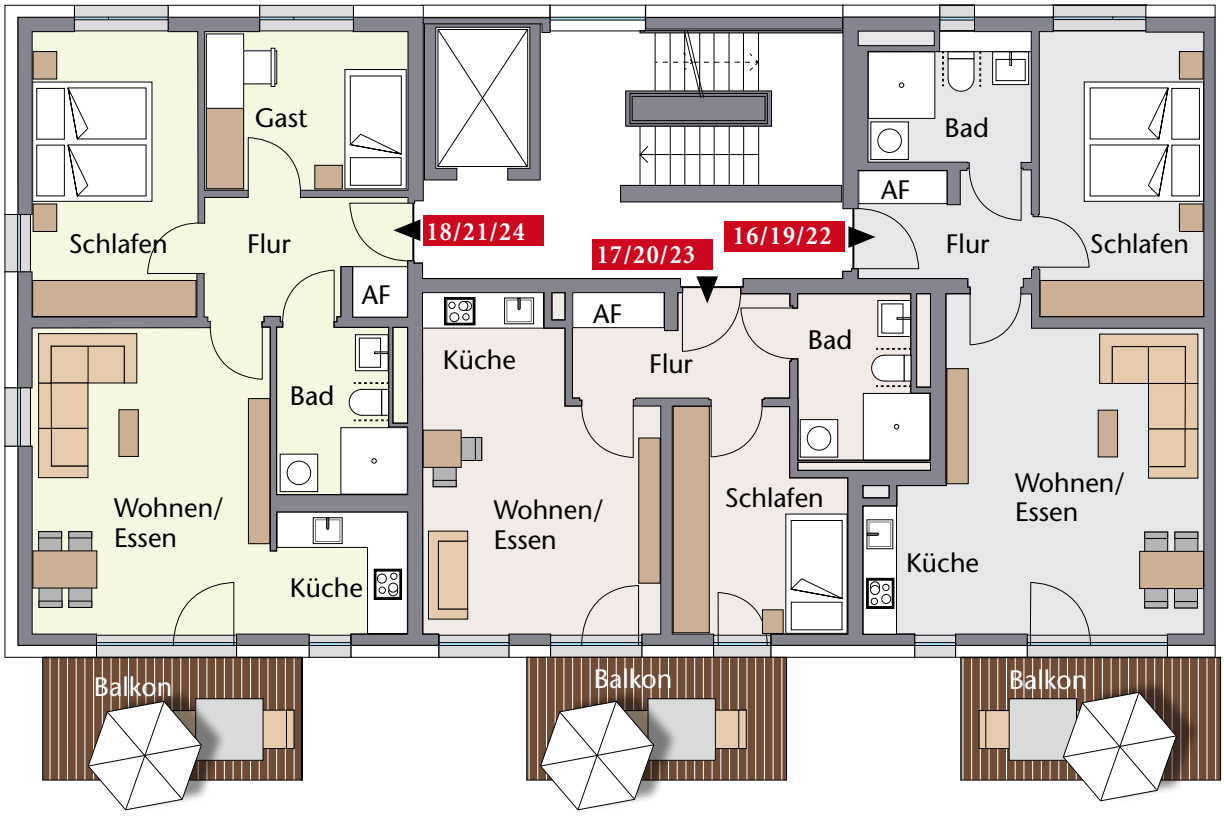
Wohnung Nr. 14	
Flur	6,96 m²
Schlafen	11,21 m²
Wohnen/Essen	16,93 m²
Küche	4,74 m²
Bad	5,98 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**48,10 m²**

Wohnung Nr. 15	
Flur	7,38 m²
Gast	10,24 m²
Schlafen	15,08 m²
Wohnen/Essen	22,70 m²
Küche	4,99 m²
Bad	6,07 m²
Terrasse (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**68,74 m²**

BayernCare®

1. OG–3. OG | Wohnungen Nr. 16–24 Haus 2





Wohnung Nr. 16/19/22	
Flur	5,78 m²
Schlafen	14,90 m²
Wohnen/Essen	25,60 m²
Küche	3,62 m²
Bad	5,81 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**57,99 m²**

Wohnung Nr. 17/20/23	
Flur	6,96 m²
Schlafen	11,21 m²
Wohnen/Essen	16,93 m²
Küche	4,74 m²
Bad	5,98 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**48,10 m²**

Wohnung Nr. 18/21/24	
Flur	7,38 m²
Gast	10,24 m²
Schlafen	15,08 m²
Wohnen/Essen	22,70 m²
Küche	4,99 m²
Bad	6,07 m²
Balkon (9,13 m²)	2,28 m²
Gesamtfläche	**68,74 m²**



Baubeschreibung

Das Baugrundstück mit ca. 4.600 m² liegt in Unterhaching zwischen Biberger- und Walter-Petzmann-Straße. Das Gebäude besteht aus einem H-förmigen Baukörper mit vier Geschossen.

In den Häusern 1 und 2 befinden sich die insgesamt 24 Seniorenwohnungen. Die beiden Häuser sind unterkellert. Hier befinden sich auch die Haustechnikanschlussräume.

Den südlichen Bereich des Gesamtbaukörpers bildet die Pflegeeinrichtung mit insgesamt 89 Pflegebetten. Diese Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die **24 Seniorenwohnungen**.

ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

Die Bauleistungen werden nach den jeweiligen Vorschriften unter Einhaltung der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistung) Teil C sowie den geltenden, anerkannten Regeln der Technik ausgeführt bzw. nach dem in dieser Baubeschreibung definierten Standard. Der Wärmeschutznachweis erfüllt die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Das Gebäude entspricht dem KfW-70-Standard und ermöglicht die Finanzierung über ein günstiges KfW-Darlehen.
Der Schallschutz des Gebäudes nach außen entspricht den Auflagen der Baugenehmigung bzw. den Auflagen aus dem Schallschutzgutachten.
Der innere Schallschutz der Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllt die Anforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 2. Innerhalb der Wohnungen werden die Anforderungen gemäß DIN 4109 eingehalten.

01. ERDARBEITEN

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

02. FUNDAMENTIERUNG

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

03. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

04. WANDKONSTRUKTION

Die Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) erstellt. Die Wände im Kellergeschoss werden in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. 10 Jahre Gewährleistung auf Dichtigkeit. Alle tragenden Innen- und Außenwände werden gemäß statischen bzw. schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten entsprechend dem Wärmeschutznachweis ein außenliegendes Wärmedämm-Verbundsystem. Stahlbetonwände in den aufgehenden Geschossen werden gespachtelt bzw. geputzt. Mauerwerk in den Geschossen erhält einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden. Nichttragende Wände werden in Mauerwerk erstellt.

05. DECKEN

Alle Decken werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

06. DACHKONSTRUKTION/ DACHABDICHTUNG

Dachkonstruktion in Stahlbeton als flachgeneigtes Pultdach gemäß Statik. Die Dächer werden als Warmdächer mit Dämmung, Flachdachabdichtung und extensiver Dachbegrünung erstellt.

07. FLASCHNERARBEITEN

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

08. PUTZARBEITEN

Mauerwerkswände in den Geschossen erhalten einlagigen Gipsmaschinenputz. Kalkzementputz bei gefliesten Wänden. Fassadenputz mit Wärmedämmung (Wärmedämm-Verbundsystem) auf Grundlage des Wärmeschutznachweises. Farbgestaltung in Abstimmung mit der Baubehörde. Eine Mitsprache der Käufer ist nicht möglich. Kellerwände geputzt bzw. gespachtelt – je nach technischer Notwendigkeit. Deckenflächen mit Teilspachtelung.

09. ESTRICHARBEITEN

Alle Räume in den Wohngeschossen, die Kellerräume und die Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich auf zweilagiger Wärme- und Trittschalldämmung. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

10. TROCKENBAU UND ABGEHÄNGTE DECKEN

Bei den Wohnungen im 3. Obergeschoss erhalten die Flure und Bäder eine abgehängte malerfertig gespachtelte Gipskartondecke.

11. BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wohn-/Schlafräume und Dielen/Flure in den Wohnungen erhalten Holzfertigparkett, schwimmend verlegt. Materialpreisklasse 40 Euro/m². Alternativ kann vor Ausführung des Estrichs in der gleichen Preisklasse Teppich, Kork- oder Kunststoffbelag gewählt werden. Küche und Bad erhalten Fliesenbelag der Materialpreisklasse bis 20 Euro/m².



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

Sonstige Nebenräume mit Kunststoffbelag, Materialpreisklasse 20 Euro/m². Alle genannten Preise sind Einzelhandels-Endverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer. Eingangsbereich und Treppenhaus sowie Kellerflur erhalten Fliesenbelag oder Natursteinbelag inklusive Sockel. Auf den Balkonen werden Betonplatten offenfugig auf Auflagerelementen verlegt.

12. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren im Fassadenbereich in Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung, soweit erforderlich mit Sicherheitsglas. Die Schallschutzklasse der Fenster entspricht den Auflagen aus dem Schallschutzgutachten. Je Wohnraum mindestens ein Drehkippflügel, übrige Fensterflügel gemäß Planung. Innenfensterbänke an massiven Brüstungen aus Naturstein (Granit) bzw. in den Bädern gefliest.

13. ROLLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ

Die Fenster der Wohnungen erhalten Vorsatzrollläden mit Elektroantrieb, schaltbar über Auf-/Zu-Taster.

14. TÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden mit furnierter Holzumfassungszarge, Holztürblatt mit Holzfurnier (Buche) hergestellt. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen unteren Anschlag oder Schwellendichtung. Gleittürschließer – soweit baurechtlich notwendig. Die Innentüren der Seniorenwohnungen werden als Holztüren mit Edelfurnier Buche natur, alternativ mit Melaminharzbeschichtung in der Farbe Weiß ausgeführt, mit Hohlprofildichtung und alufarbenen Beschlägen mit Rundrossetten; eine Türe nach Angabe des Käufers mit Glasausschnitt. WC- und Badtüren erhalten WC-Beschläge. Hauszugangstüre/Treppenhaustüren als Drehtüre in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung und elektrischem Antrieb, Anläuteplatte inkl. Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, elektrischem Türöffner und Briefkastenanlage, alternativ freistehend. Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren mit lackierter Oberfläche ohne Glasfüllung.

15. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Geländer im Gebäude in grundierter und lackierter Ausführung. Handläufe in Buchenholz im Treppenhaus und in den allgemeinen Fluren. Außengeländerkonstruktionen und sonstige außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen verzinkt. Balkone als Stahlbetonkonstruktion mit Brüstungsgeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit entsprechenden Füllelementen. Abtrennung der Kellerabteile mit Leichtmetalltrennwänden. Verzinkte Fahrradständer im Fahrradraum.

16. SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude erhält eine Schließanlage.

17. FLIESENARBEITEN

Die Bäder in den Wohnungen werden gefliest einschließlich der niveaugleichen Duschmulden (rutschhemmender Belag), alternativ barrierefrei begehbare Duschtassen. Wandfliesenbelag raumhoch mit umlaufender Bordüre. In den Küchen Wandfliesenspiegel (max. 3,0 m²) im Bereich der Objektwand. Materialpreisklasse generell für Wand- und Bodenfliesen 20 Euro/m². Alle genannten Preise sind Einzelhandels-Endverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer.

18. MALERARBEITEN

Alle Wandflächen der Wohnungen erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendispersionsfarbe in hellem Farbton oder weiß. Alle Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus erhalten Raufasertapete und werden wie die Wandflächen gestrichen. Wände in den Gemeinschaftsfluren, Treppenhäusern etc. erhalten Anstrich mit Innenraumfarbe gemäß Gesamtfarbkonzept. Alle Abstellräume und sonstigen Nebenräume mit Innenraumfarbe weiß an Decken und Wänden. Die Kellerwände außerhalb der Technikräume werden weiß gestrichen.

19. HEIZUNG

Heizung und Wärmeversorgung für das Gebäude erfolgt durch zentrale Heizungsanlage im Kellergeschoß. Der Betrieb erfolgt mittels Fernwärme. Die Auslegung der Heizung entspricht der Heizanlagenverordnung bzw. EnEV. Es werden endlackierte Fertigheizkörper installiert. Jeder Heizkörper mit Thermostatventil. Die Heizung wird komplett für das gesamte Gebäude erstellt. Die Zählung erfolgt für jede Seniorenwohnung getrennt. Im Bad wird ein Handtuchwärmeheizkörper eingebaut.

20. LÜFTUNG

Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung über Einzelgeräte in den Außenwänden. Die Küchenluft wird über eine vom Käufer zu liefernde Umlufthaube gereinigt. Innenliegende Bäder und WCs werden nach Vorschrift mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Lichtschalter, gekoppelt über Nachlaufrelais. Die Abstellräume/Nebenräume erhalten soweit notwendig eine mechanische Be- und Entlüftung.

21. SANITÄRINSTALLATION

Sanitäreinrichtungsgegenstände in weiß. Armaturen als Einhebelmischbatterien, Oberflächen verchromt. Fabrikat Grohe oder gleichwertig.
Geflieste, niveaugleiche Duschmulde mit Bodenablauf, alternativ barrierefrei begehbare Duschtassen, z. B. Fabrikat Kaldewei. Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange.
Waschbecken Fabrikat Villeroy & Boch Serie „OMNIA classic“ oder gleichwertig mit verdecktem Siphon

BayernCare®

und somit unterfahrbar, Größe ca. 60 cm, mit Einhebelmischbatterie und Excenter. Wandhänge-WC Fabrikat Villeroy & Boch Serie „OMNIA classic“ oder gleichwertig mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Fernwärmeübergabestation. In jeder Wohnung besteht die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine, in der Küche die Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler. Getrennte Zählung für Kalt- und Warmwasserverbrauch für jede Wohnung. Individuelle Ausstattungsgegenstände wie z. B. Handtuchhalter, Spiegel, Haltegriffe, Duschabtrennung sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

22. ELEKTROINSTALLATION

Die Installation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung wird separat gezählt. Weiterhin erhält jede Wohnung ein Hausnotrufgerät für die Aufschaltung des zentralen Notrufs. Exemplarisch für eine 2-Zimmer-Seniorenwohnung wird die Elektroinstallation wie folgt ausgeführt:

Wohn-/Esszimmer:
2 Deckenauslässe, 6 Steckdosen, 2 Lichtschalter, 1 Telefonanschluss, 1 Antennenanschluss

Schlafzimmer/Zimmer:
1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, 2 Lichtschalter, 1 Telefonanschluss, 1 Antennenanschluss

Bad:
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Lichtschalter, 1 Steckdose, 1 separat abgesicherte Steckdose bei Anschlussmöglichkeit einer Waschmaschine, Fußbodentemperierung elektrisch über Raumthermostat

Flur:
1 Deckenauslass, 1 Steckdose, 2 Lichttaster/-schalter, 1 Türsprechanlage mit Monitor

Küche:
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Lichtschalter, 1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspüleranschluss, 4 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich, 1 Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug

Abstellraum innerhalb der Wohnung (soweit vorhanden):
1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose

Kellerabteil:
1 Deckenauslass mit Schiffsarmatur, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose

Balkon/Terrasse:
1 Wandleuchte mit Schalter vom Innenraum, 1 Steckdose WD, im EG von innen schaltbar.

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

Schalterprogramm Fabrikat Busch Jaeger oder gleichwertig als Großflächenschalter in Standard weiß. Allgemein zugängige Bereiche wie Eingang, Treppenhaus und Flur werden gemäß Elektroprojektierung ausgestattet. Beleuchtung im Treppenhaus wird gesteuert über Zeitrelais/Taster bzw. Bewegungsmelder. Breitbandkabelanschluss alternativ SAT-Anlage.
Die beiden Gebäude der Seniorenwohnanlage werden von einer Brandmeldeanlage überwacht.

23. AUFZUG

Im Treppenhaus befindet sich je ein rollstuhlbefahrbarer Personenaufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis 3. Obergeschoss. Ausstattung des Aufzugs mit Spiegel, Handlauf, behindertengerechtem Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage, Kunststeingranitboden und LED-Kabinenbeleuchtung.

24. AUSSENANLAGEN

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

25. KFZ-STELLPLATZ

Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden im nördlich angrenzenden Außenbereich nachgewiesen. Von diesen Stellplätzen stehen 15 zum Erwerb für die Wohnungskäufer zur Verfügung. Die restlichen Stellplätze sind frei nutzbar und sind keinen festen Benutzern zugewiesen.

WICHTIGE HINWEISE

- Alle Wohnungen erhalten eigene Zähl- und Messeinrichtungen, sodass eine korrekte separate Kostenerfassung für Heizung und Wasser gewährleistet ist.
- Das Gebäude entspricht den Bedürfnissen älterer behinderter Personen; es ist jedoch nicht in allen Bereichen gemäß DIN 18040 – Barrierefreies Wohnen konzipiert. Dessen ungeachtet ist das gesamte Gebäude barrierefrei und kann von Rollstuhlfahrern genutzt werden. So sind Anforderungen an Türbreiten, Bewegungsflächen in den Räumen, niveaugleiche Zugänge bzw. Zugänge mit zulässig geringer Rampenneigung, Aufzugskabinengröße etc. beachtet.
- Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd und dem Käufer zumutbar sind.

BayernCare®



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der 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 sowie Waschmaschinen 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 genauen Maßentnahmen nicht geeignet.
- Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine „weiche" Trittschalldämmschicht verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte, Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).
- Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche, auch der Außenfassade und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, Aufzugsanlage etc. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe beim Käufer bzw. Betreiber, so dass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlagen und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss.
- Allen Wohnungen ist außerhalb der Wohnung ein separater Abstellraum zugeordnet. Diese Räume sind nicht beheizt, jedoch frostfrei.

BAUMASSNAHME

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

WEITERVERÄUSSERUNG DER ERWORBENEN IMMOBILIE

Grundsätzlich ist die Veräußerung der erworbenen Immobilie jederzeit möglich, wobei auf die Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Ziff. 1 Einkommensteuergesetz (zurzeit 10 Jahre) hingewiesen wird. Der Erwerber einer Eigentumswohnung sollte berücksichtigen, dass eine Nutzung der Wohnung durch die Bestimmung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eingeschränkt sein kann.
Beim Erwerb einer Eigentumswohnung besteht für den Eigentümer/Vermieter das Risiko, dass Eigenbedarf nicht bzw. mit Verzögerung geltend gemacht werden kann, da der Personenkreis einen besonderen Kündigungsschutz genießt.

STEUERLICHER HINWEIS

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

GRUNDERWERBSTEUER

Der Erwerb von Immobilien unterliegt der Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 3,5 % des Kaufpreises. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Nicht zur grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören u. a. 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 sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen.
Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen aufgrund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projekts liegen, müssen vorbehalten bleiben.

Erlangen, Juli 2011



werbeagentur-roth.de



BayernCare®

BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG

Zentrale:
Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen
Tel.: 09131 7775-31 | Fax: 09131 7775-40 | info@sontowski.de
www.bayerncare.de

Vertriebspartner:

Stumpfwiese

SENIORENWOHNZENTRUM UNTERHACHING



Wohnappartements

Vorsorge
Vermögen
Vertrauen



BayernCare®



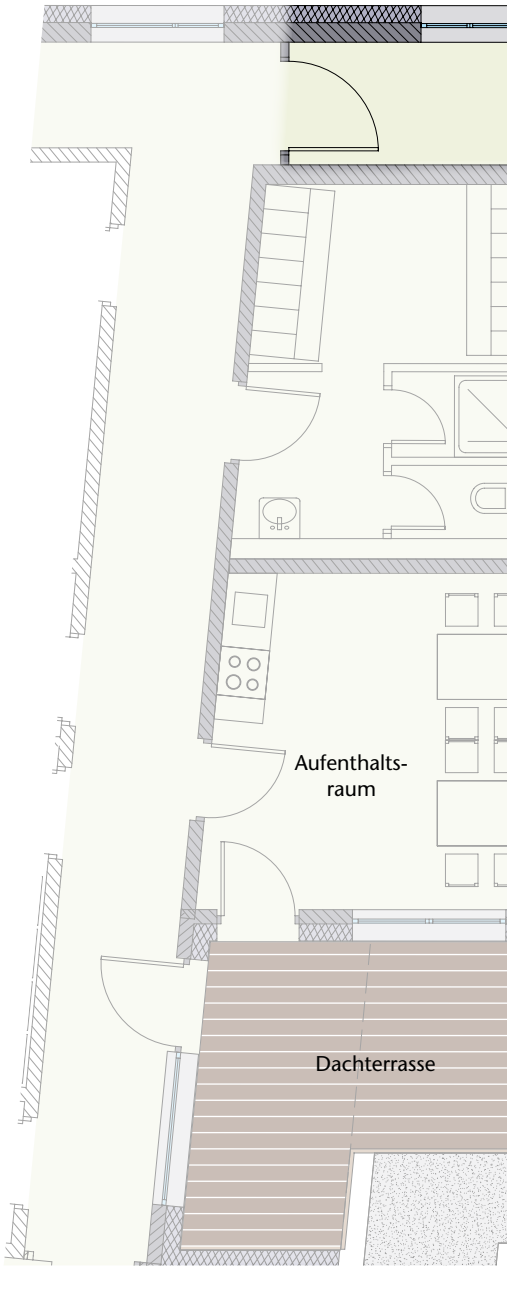




Wohnappartement mit nachhaltiger Rendite

Das **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** verfolgt durch seinen funktionalen Baukörper und sein fortschrittliches Pflegekonzept den Ansatz dauerhafter Bedarfsdeckung und nachhaltiger Werthaltigkeit. Die BayernStift möchte ihren Mitarbeitern und Besuchern interimsweise ein möbliertes Appartement zur Verfügung stellen. Als Eigentümer eines Wohnappartements profitieren Sie direkt von der gelungenen Konzeption der Anlage.

Die fünf Wohnappartements im **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** befinden sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes. Die funktionalen 1-Zimmer-Wohnappartements sind jeweils zwischen ca. 24 m² und 30 m² groß, verfügen über eine eigene Küche, eine sonnige Dachterrasse und ein eigenes Bad mit Dusche und WC. Der Zugang erfolgt über ein separates Treppenhaus im Gebäude.



BayernCare®

Sie erwerben eines der Wohnappartements im **Seniorenwohnzentrum Stumpfwiese** als Kapitalanlage, welches an den Betriebsträger, die BayernStift, langfristig vermietet wird.

Als Vermieter erhalten Sie nachhaltige Mieteinnahmen durch den 20-jährigen Mietvertrag mit der BayernStift.

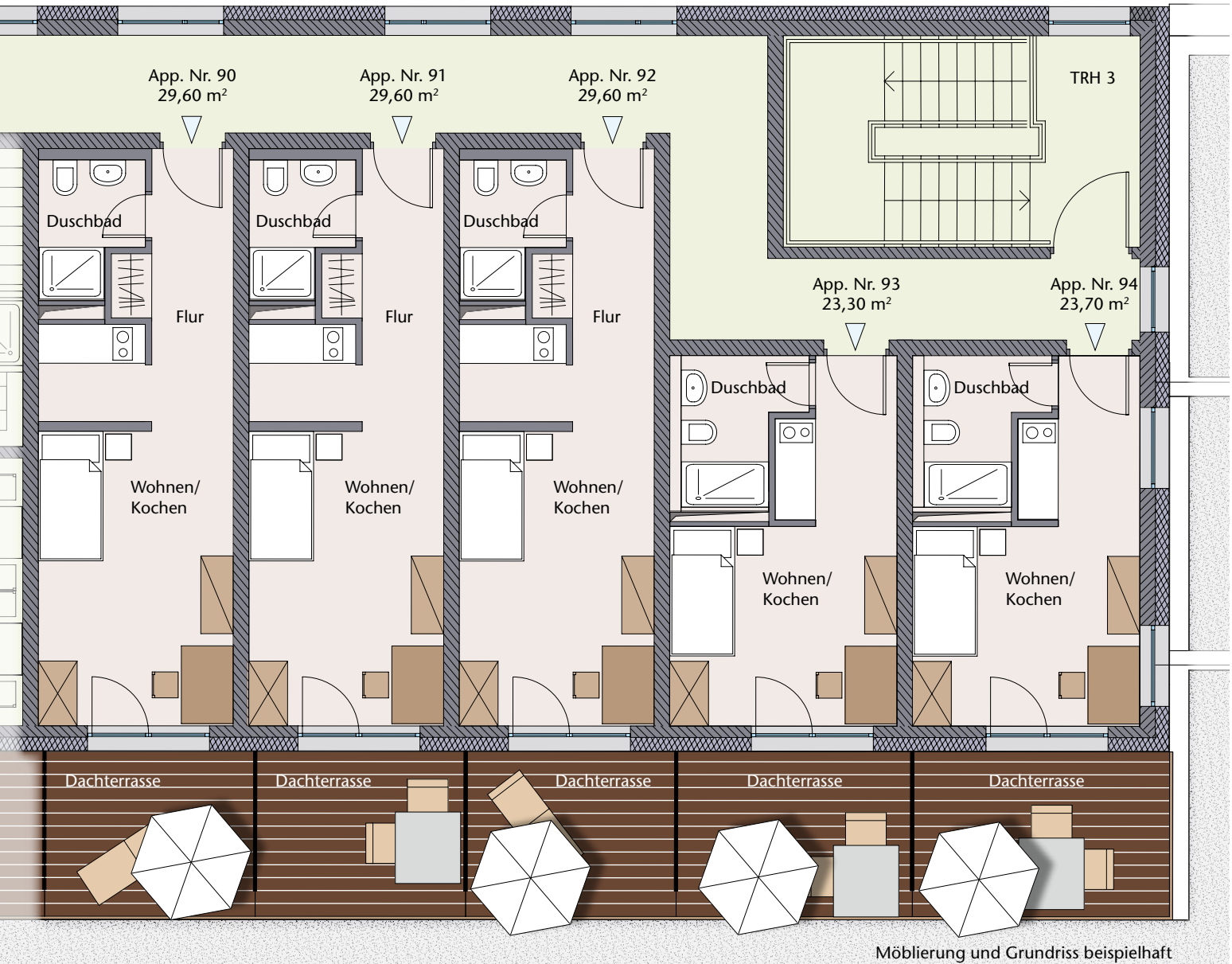
Profitieren Sie von einer zukunftsorientierten und sicheren Kapitalanlage!

Die Objekt-Vorteile:

- **»Betongold«**
  Immobilien, die wahrscheinlich sicherste Anlage der Welt.
- **Nachhaltige Mietrendite**
  Attraktive monatliche Mieteinnahmen mit Wertsicherungsvereinbarung bieten ein solides Investitionsfundament.
- **20-jähriger Mietvertrag**
  mit 2 x 5 Jahren Optionsklausel mit dem Betriebsträger BayernStift.
- **Exzellenter Objektstandort**
  in Unterhaching.
- **Demografische Entwicklung**
  Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt kontinuierlich an.



Vorteile nutzen



Möblierung und Grundriss beispielhaft

werbeagentur-roth.de



BayernCare®

BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG

Zentrale:
Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen
Tel.: 09131 7775-31 | Fax: 09131 7775-40 | info@sontowski.de
www.bayerncare.de

Vertriebspartner: