

# BayernCare®

**BCI Lechbruck GmbH & Co. KG**

Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen | Tel.: 09131 7775-600 | [info@bayerncare.de](mailto:info@bayerncare.de)  
[www.bayerncare.de](http://www.bayerncare.de) | [www.facebook.com/bayerncare](https://www.facebook.com/bayerncare)

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

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





# BayernCare®

WIR BAUEN ZUKUNFT.

## PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM

LECHBRUCK AM SEE



## BAYERN-CARE-LEISTUNGSBILANZ AUF EINEN BLICK



**42** Projekte

**961** Seniorenwohnungen

**2.514** Bewohnerplätze



— PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM —



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten



— PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM —



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten

## DAS PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM: FÜR DIE ZUKUNFT ANLEGEN - IM FLÖSSERDORF LECHBRUCK AM SEE

Lechbruck am See bietet alles, was Sie sich für die Zukunft wünschen: Natur, Geschichte und Kultur. Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, seniorenrechtliche Veranstaltungen und kulinarische Erlebnisse.

Unweit der Ufer des Lechsees Ursprung beheimatet das Flößerdorf das neue Pflegezentrum Siebenbürgerheim, das seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein umfassendes Versorgungsangebot bietet. Es verfügt über 75 Pflegeeinheiten für insgesamt 81 Bewohner, die nach den Erkenntnissen neuester Pflegekonzepte errichtet werden. Der Bedarf an solchen Pflegeplätzen steigt weiter - investieren Sie jetzt in eine Immobilie mit Vorsorgepotenzial.

Lechbruck am See beherbergt viele Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, die bei Menschen mit Geheinschränkungen oder Sehschwäche für eine hohe Lebensqualität sorgen. Mit dem Bus, der direkt vor dem Siebenbürgerheim hält, kommen Sie bequem in die Ortsmitte, wo wichtige Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Ärzte, Banken oder die Poststelle ansässig sind. Die malerische Lage in der Urlaubsregion Allgäu sowie die Nähe zum Kurort Füssen machen das Pflegezentrum zu einer Immobilie mit Wertsteigerungs- und Vorsorgepotenzial.

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

### INHALTSVERZEICHNIS

WARUM INVESTIEREN?	4	BEISPIELGRUNDRISS	18
ÜBER BAYERN-CARE	5 - 7	MITARBEITERWOHNUNG	
GRUSSWORT BÜRGERMEISTER	8	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	20 - 21
ORTSBESCHREIBUNG	9 - 10	GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS	22 - 23
SIEBENBÜRGERHEIM	11 - 13	GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS	24 - 25
ARCHE NORIS	14 - 15	GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS	26 - 27
BEISPIELGRUNDRISS		BAUBESCHREIBUNG	28 - 37
EINZEL- UND DOPPELZIMMER	16 - 17	NACHHALTIGES BAUEN	38

## 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 deren Anteil an der Bevölkerung, auch in kleineren Gemeinden wie Lechbruck am See.

BayernCare als Unternehmen der Sontowski & Partner Group hat die zunehmende Nachfrage nach Pflege- und Betreuungseinrichtungen frühzeitig erkannt und bereits 42 Projekte mit Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen in Süddeutschland realisiert. Ob Immobilienanlage, frühzeitige Vorsorge, bevorzugtes Belegungsrecht oder Inflationsschutz - eine Investition in das Pflegezentrum Siebenbürgerheim in Lechbruck am See lohnt sich aus vielerlei Hinsicht.

### ANZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN PERSONEN, 1999 - 2060



\* Annahme für 2040/2060: konstante Pflegequoten von 2019; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung



## FÜR DIE ZUKUNFT GUT BERATEN: MODERNE SENIORENUMMOBILIEN

---

**BayernCare**<sup>®</sup> Das Unternehmen BayernCare entwickelt und realisiert Immobilien im Bereich von Seniorenwohnungen 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 Süddeutschland und bietet Kapitalanlegern sowie Eigennutzern mit ihren Objekten die Vorzüge einer nachhaltigen und seniorengerechten Immobilienanlage aus erster Hand.



**GÜNTHER MARZOG**

GESCHÄFTSFÜHRER BAYERN CARE

**CHRISTOPHER KUNZE**

GESCHÄFTSFÜHRER BAYERN CARE



REFERENZEN



SENIORENWOHNZENTRUM THERASIAS, 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 bebaute und unbebaute 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.



## LECHBRUCK AM SEE IST SEHR GUT AUFGESTELLT: FÜR DIE ZUKUNFT UND DAS ALTER.

**EIN GRUSSWORT VON WERNER MOLL  
ERSTER BÜRGERMEISTER LECHBRUCK AM SEE**



Mit dem Neubau des „Siebenbürgerheims“ wird eine wichtige sozialpolitische Maßnahme in unserer Gemeinde Lechbruck am See zügig und problemlos in die Tat umgesetzt. Für eine kompetente Betreuung unserer älteren und insbesondere unserer pflegebedürftigen Mitbürgerinnen und Mitbürger zu sorgen, gehört zu den großen Aufgaben unserer Zeit. Wir als Gesellschaft müssen uns daran messen lassen, wie wir mit älteren und gebrechlichen Mitmenschen umgehen. Mit dem neuen „Siebenbürgerheim“ ist Lechbruck am See sehr gut aufgestellt: für die Zukunft der Gemeinde und würdevolles Leben im Alter.

Das Alten- und Pflegeheim „Siebenbürgerheim“ hat sich nach seiner Eröffnung im Jahre 1973 schnell einen guten Ruf erworben. Seine Leistungen und Angebote fanden in Lechbruck am See und Umgebung immer großen Widerhall. Der Neubau ist die Antwort auf gestiegene Ansprüche und den wachsenden Bedarf. Die Ziele: ein moderner Ersatz für ein schon recht betagtes Gebäude, das dabei alle Anforderungen an barrierefreies Wohnen erfüllt, sowie das Schaffen

von Raum für zusätzliche Kurzzeit- und Verhinderungspflegeplätze, Mitarbeiterappartements und für betreutes Wohnen.

Alle Seniorinnen und Senioren, die im neuen Altenheim wohnen, finden hier ein qualifiziertes und motiviertes Team, das sich vertrauensvoll Tag und Nacht um ihr Wohlbefinden kümmert. Ältere Menschen sind wie die Jüngeren auf ihre Selbstständigkeit bedacht. Auch um ihnen genau dies zu ermöglichen, haben sich die Arche Noris und BayernCare dafür entschieden, kein neues Haus in anderer Lage zu bauen, sondern diesen traditionellen Standort in Lechbruck am See weiter zu nutzen und vor allem die schon lange wirkenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu übernehmen.

Im neuen Pflegezentrum „Siebenbürgerheim“ finden Menschen ein neues Zuhause, die bereits auf ein langes Leben mit viel Arbeit, mit manchen Sorgen und auch Entbehrungen zurückblicken. Die Generation, die Deutschland nach dem Krieg wiederaufgebaut hat, darf erwarten, dass die Gesellschaft ihr einen würdevollen Rahmen für ihr Alter gewährt und mit allem versorgt, was sie braucht. Deshalb bin ich froh, dass das neu erbaute Heim bald eröffnet werden kann. Ich wünsche der Arche Noris ein stets gut ausgelastetes Haus sowie allen hier wohnenden Seniorinnen und Senioren, dass sie sich schnell einleben und noch lange wohl fühlen.

Herzlichst  
Ihr Werner Moll

## LECHBRUCK AM SEE – DAS IDYLLISCHE FLÖSSERDORF

Malerisches Lechbruck am See: Inmitten sattgrüner Wiesen, an dem Ufer der türkisblauen Lech und nahe der Allgäuer Alpen bezaubert die Gemeinde mit erlebens- und lebenswertem Flair. Ob zünftige Dorffeste, Märkte oder Kleinkunst, zahlreiche Freizeitaktivitäten zu Land und mit dem Floß auf dem Wasser oder zahlreiche Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten direkt im Ort: Lechbruck am See verzaubert mit bayrischer Tradition und sprühender Lebendigkeit.

Hier können Sie das Leben von seiner sonnigen Seite genießen: Die Ufer des Gebirgsflusses Lech sind vielfältig und artenreich. Sie laden mit wunderschönen Rad- und Wanderwegen - wie dem berühmten Jakobsweg - und idyllischen Aussichtspunkten zu entspannten Touren ein.

Ein weiteres Highlight: Am südlichen Ende der Romantischen Straße gelegen, ist Lechbruck am See Ausgangspunkt für erlebnisreiche Ausflüge. Entdecken Sie den Reichtum abendländischer Geschichte, Kunst und Kultur.

Nur einen Steinwurf entfernt finden Sie das Weltkulturerbe Wieskirche oder Königsschlösser wie das Märchenschloss Neuschwanstein. Der Kurort Füssen, die kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu) und die Metropolregionen München und Salzburg sind ebenfalls gut erreichbar.



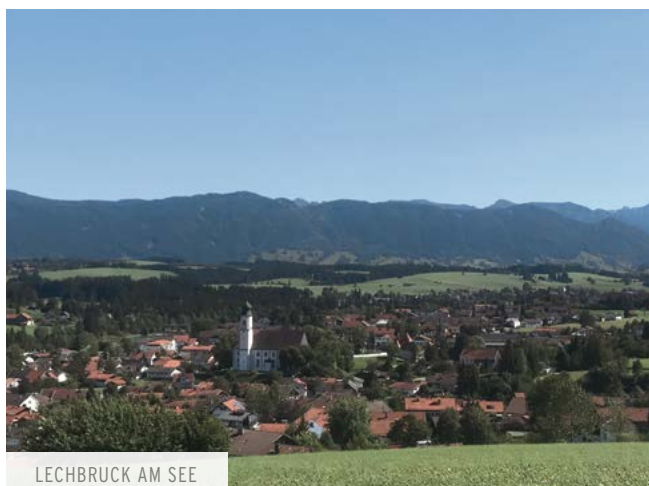
### ZAHLEN UND FAKTEN:

EINWOHNERZAHL: CA. 2.700

CA. 100 KM BIS MÜNCHEN ODER INNSBRUCK,  
20 KM BIS FÜSSEN

BUSLINIE 53 HÄLT DIREKT VOR DEM SIEBENBÜRGERHEIM

ZAHLREICHE VERANSTALTUNGEN FÜR SENIOREN

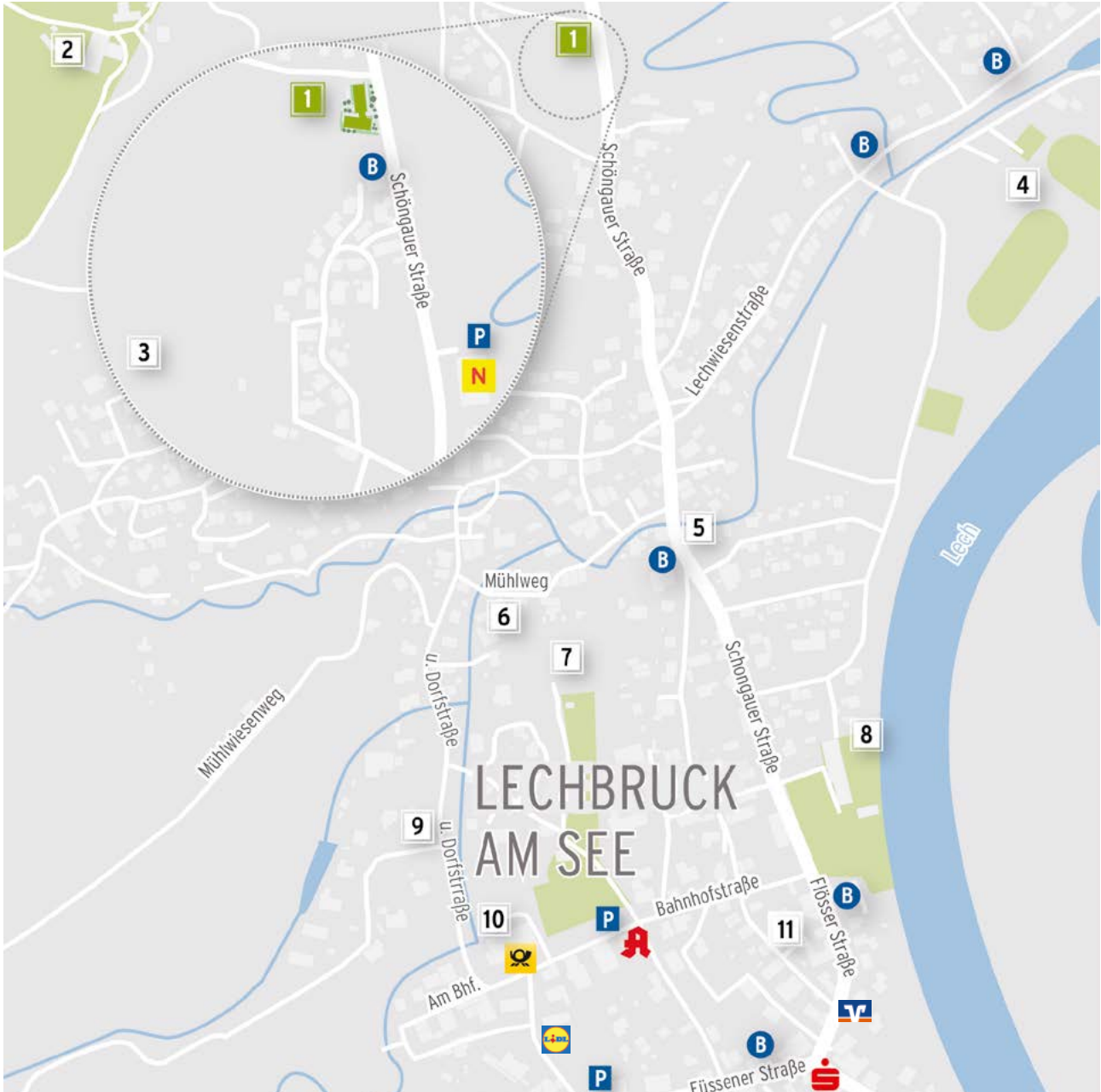


LECHBRUCK AM SEE



FLOSSFAHRT AUF DEM LECH





**1** Sieben  
BürgerHeim

**2** GOLFANLAGE „AUF DER GSTEIG“

**3** ANDACHTSSTÄTTE JAKOBSKAPELLE

**N** NETTO

**4** SPORTHALLE / SPORTPLATZ

**5** ALLGEMEINMEDIZINER

**6** MARIENGROTTE

**7** KATH. KIRCHENSTIFTUNG  
MARIA HEIMSUCHUNG

**8** EV. HIMMELFAHRTSKIRCHE

**9** ZAHNARZT

**10** PHYSIOTHERAPIE

**S** SPARKASSE

**A** APOTHEKE

**P** POST

**11** FLÖSSERMUSEUM

**L** LIDL

**VR** VR-BANK AUGSBURG-OSTALLGÄU

**B** BUSHALTESTELLEN

**P** PARKPLÄTZE

## TRADITION MIT ZUKUNFT - HISTORIE SIEBENBÜRGERHEIM

Das Siebenbürgerheim in Lechbruck am See ist ein Ort mit sozialer Tradition. Die Grundsteinlegung erfolgte am 19. Juni 1971 durch den Hilfsverein „Siebenbürgerheim Lechbruck e. V.“ und den Einsatz vieler Lechbrucker Bürgerinnen und Bürger. Das Seniorenheim sollte hilfs- und pflegebedürftigen Siebenbürgern im schönen Voralpenland eine neue Heimat bieten. Eine Heimat, in der sie inmitten ihrer Landsleute Sitten und Bräuche erhalten können und soziale Geborgenheit finden.

Im Februar 1973 öffneten sich die Türen für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses, das zu Beginn 64 Plätze für Seniorinnen und Senioren aus Siebenbürgen und sieben Plätze für Lechbrucker Bürgerinnen und Bürger bot. 2021 wurde das Siebenbürgerheim von der Arche Noris gGmbH übernommen und der Hilfsverein „Siebenbürgerheim Lechbruck e. V.“ mit der Arche Noris verschmolzen. Heute leben im Siebenbürgerheim nicht nur Siebenbürger, sondern auch Bürger aus Lechbruck am See und Umgebung.



SIEBENBÜRGERHEIM 1975





Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten

## NEUE HEIMAT IM VORGARTEN DER ALPEN: DAS PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM

Unweit der Metropole München und der Kurstadt Füssen entsteht in Lechbruck am See das neue Pflegezentrum. Der Name der neuen Immobilie führt die soziale Tradition des Seniorenheims fort, das sich seit einem halben Jahrhundert an diesem Ort befindet: Siebenbürgerheim.

Nur wenige Gehminuten von dem neuen und ruhig gelegenen Pflegezentrum entfernt liegt der Lechstausee Ursprung mit seinen Uferwegen, die zum Flanieren und Entspannen einladen. Der Ortskern der kleinen Gemeinde bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Einkehren oder für Einkäufe des täglichen Bedarfs. Kulturelle Highlights, idyllische Landschaften und abwechslungsreiche Ausflugsziele in der Region mit weltberühmten Sehenswürdigkeiten runden den attraktiven Standort des Siebenbürgerheims weiter ab.

Nutzen Sie frühzeitig die Gelegenheit und investieren Sie jetzt in das neue Pflegezentrum Siebenbürgerheim.

Die Pflegeeinrichtungen der BayernCare sind modern ausgestattet und folgen den Erkenntnissen neuester Pflegekonzepte. Dazu zählt unter anderem die konsequent pflegerechte Ausstattung der Apartments. Das Grundstück des Siebenbürgerheims verfügt über Fahrrad- und Kfz-Stellplätze. In sechs Wohngruppen haben insgesamt 81 pflegebedürftige Bewohner in den vier Pflegegeschossen Platz. Somit trägt das neue Siebenbürgerheim wesentlich dazu bei, den Bedarf an Pflegeplätzen in und um Lechbruck am See zu decken. Immobilien, insbesondere Pflegeeinrichtungen, zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

**PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM -  
IHRE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT.**

# Sieben BürgerHeim

## BESTE GRÜNDE FÜR IHRE INVESTITION IN DAS PFLEGEZENTRUM LECHBRUCK AM SEE

---

### 1. EXZELLENTER OBJEKTSTANDORT

Lechbruck am See liegt im Dreieck München-Innsbruck-Kempten (Allgäu), nur wenige Fahrminuten vom Kurort Füssen entfernt.

### 2. SICHERE ANLAGE

Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

### 3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Anteil der Pflegebedürftigen in der Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

### 4. NACHHALTIGE RENDITE

Attraktive monatliche Pachteinnahmen mit einer Wertsicherungsvereinbarung bieten ein solides Investitionsfundament.

### 5. LANGJÄHRIGER PACHTVERTRAG

Der Pachtvertrag mit dem Betriebsträger wurde über 25 Jahre mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren abgeschlossen.

### 6. LAUFENDER BETRIEB

Das Siebenbürgerheim ist seit 1973 in Lechbruck am See verwurzelt und in Betrieb.

### 7. UMFASSENDE VERSORGUNG

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

### 8. OPTIMALE VORSORGE

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

### 9. 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 einen Eltern- bzw. Schwiegerelternanteil.

### 10. OPTIMALE INFRASTRUKTUR

Die Immobilie punktet mit einem ruhigen und attraktiven Standort: Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort, weltberühmte Sehenswürdigkeiten in der Umgebung und die Alpen vor der Tür. Die Städte München, Augsburg, Kempten (Allgäu) oder Füssen sind über die Autobahnen 7 und 95 sowie die Bundesstraßen 2, 16 und 17 gut zu erreichen.

### 11. BESTE GRÜNDE IM VIDEO

Es gibt viele beste Gründe für Ihre Investition in BayernCare Immobilien. Aber schauen Sie doch am besten selbst mit Ihrem Smartphone oder Tablet:







## ARCHE NORIS - EIN STARKER VERBUND!



Die Arche Noris gGmbH, Mitglied im Diakonischen Werk Bayern und ihrem

Hauptsitz in Nürnberg, ist ein überregional tätiger Träger von Seniorenimmobilien, der bereits auf eine 40-jährige Geschichte zurückblickt.

Im gesamten Netzwerk der Arche werden an verschiedenen Standorten folgende Dienstleistungen angeboten:

- Ambulante, stationäre und teilstationäre Alten- und Behindertenhilfe mit betreutem Wohnen
- Arbeitsförderung (mit Recyclinghof, Kunststoffsortieranlage und Gebrauchtwarenhöfen)
- Bildung

Die Arche Noris steht für innovative Konzepte sowie ein offenes und ehrliches Miteinander. Werte wie Selbstständigkeit, Eigenverantwortung und persönliche Initiative unserer Mitarbeiter\*innen werden unterstützt und gefördert.

Bei unserem Handeln haben wir stets den Bedarf und die Bedürfnisse des Einzelnen im Blick. Wir fördern Selbstständigkeit und Teilhabe - und achten die Würde und die Einzigartigkeit eines jeden Menschen bei unserer täglichen Arbeit.

### ARCHE NORIS - WIR KÜMMERN UNS!



Wir sind Mitglied im Diakonischen Werk und planen derzeit weitere Projekte, um unser Netzwerk zu erweitern.





## BEISPIELGRUNDRISS EINZELZIMMER

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.  
Beispielhafte Illustration



### Einzelzimmer Nr. 63

Nutzfläche	22,3 m <sup>2</sup>
Anteil Gemeinschaftsfläche	30,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>53,2 m<sup>2</sup></b>

## BEISPIELGRUNDRISS DOPPELZIMMER

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.  
Beispielhafte Illustration



### Doppelzimmer Nr. 70

Nutzfläche	32,2 m <sup>2</sup>
Anteil Gemeinschaftsfläche	30,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63,1 m<sup>2</sup></b>



## BEISPIELGRUNDRISS MITARBEITERWOHNUNG

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.  
Beispielhafte Illustration



### Mitarbeiterwohnung Nr. 3

Nutzfläche	30,2 m <sup>2</sup>
Anteil Gemeinschaftsfläche	4,3 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34,5 m<sup>2</sup></b>

# SIEBENBÜRGERHEIM

---



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten



# PFLEGEZENTRUM SIEBENBÜRGERHEIM

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

MITARBEITERWOHNEN







# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- EINZELZIMMER
- DOPPELZIMMER







# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- EINZELZIMMER
- DOPPELZIMMER





41

42

43

STATIONSZIMMER

WÄSCHE REIN

AUFZUG

WÄSCHE UNREIN

BETTEN-AUFZUG

SPÜLE

WC

LAGER HILFS-MITTEL

44

45

46

47

EDV-RAUM

WC-B

FRISÖR, FUSSPFLEGE, KOSMETIK

48

49

55

50

54

51

53

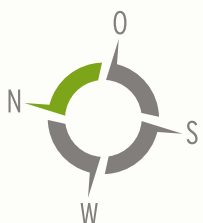
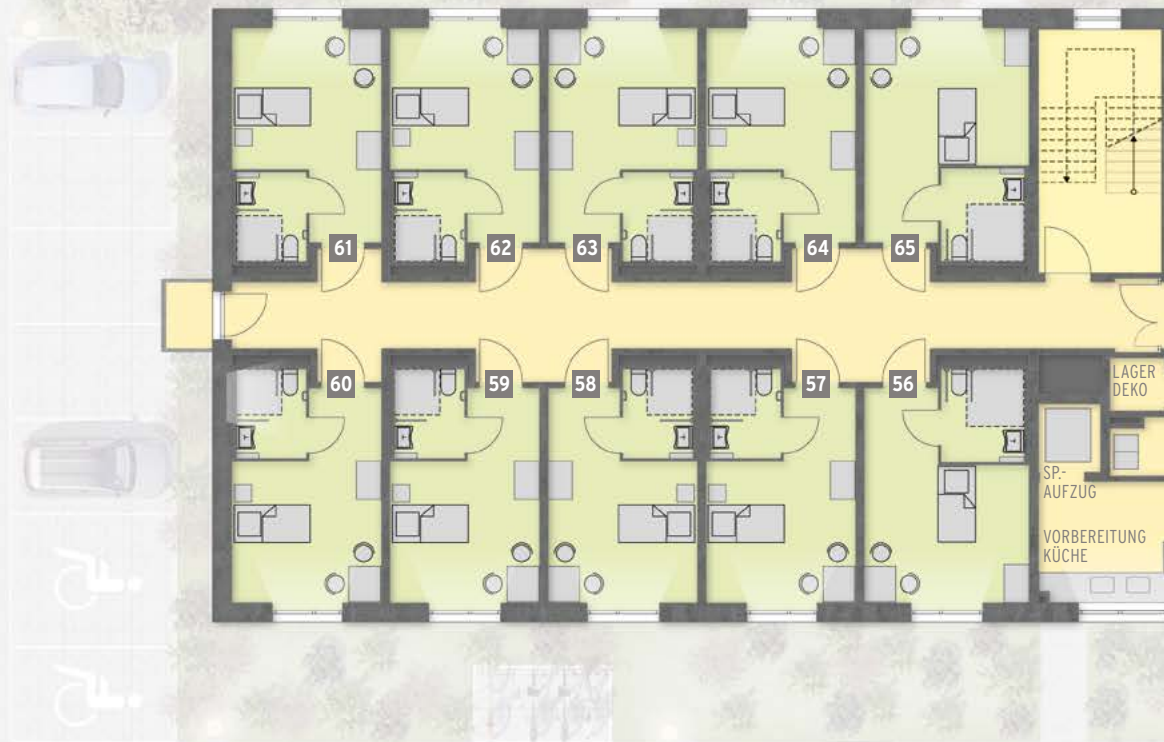
52

F-SPÜLE

GEMEINSCHAFTSRAUM

BALKON

# GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- EINZELZIMMER
- DOPPELZIMMER





66

67

68

STATIONSZIMMER

WÄSCHE REIN

AUFZUG

WÄSCHE UNREIN

BETTEN-AUFZUG

LAGER HILFS-MITTEL

SPÜLE

WC

69

70

71

72

73

74

80

79

78

PFLEGEBAD

WC-B

75

76

77

F-SPÜLE

GEMEINSCHAFTSRAUM

BALKON

# BAUBESCHREIBUNG SIEBENBÜRGERHEIM LECHBRUCK PFLEGEZENTRUM

STAND SEPTEMBER 2022

## ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

### ENERGIEEFFIZIENZ

Das Gebäude wird in Anlehnung an die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) entsprechend den energetischen Anforderungswerten der ehemaligen Effizienzhaus-Stufe 55 EE auf Grundlage des GEG 2020 geplant und errichtet.

### LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“. Der Schallschutz des Gebäudes gegenüber Außenlärm entspricht den Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten. Beim Schallschutz zwischen den Pflegeeinheiten werden die „Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz“ nach Beiblatt 2 der DIN 4109 (1989) eingehalten. Dies entspricht einem Schallschutz der mittleren Art und Güte.

### BARRIEREFREIHEIT

Die stationäre Pflegeeinrichtung wurde barrierefrei nach DIN 18040-2 geplant. Alle Pflegezimmer sind daher stufen- und schwellenlos zu erreichen. Pflegezimmertüren haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 106 cm, Türen in Gemeinschaftsflächen haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Türdrücker und Schalterelemente werden kontrastierend gestaltet und sind auf einer Höhe von ca. 85 cm über dem Fertigfußboden angeordnet, bei mehreren Schaltern erhöhen sich die Bedienhöhen bis auf ca. 105 cm. Mit dem Rollstuhl befahrbare Duschen sind

ebenso vorgesehen wie überfahrbare Schwellen von Gemeinschaftsräumen auf Terrassen und Balkone.

### BAUGRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück mit seinen ca. 3.856 m<sup>2</sup> befindet sich an der Schongauer Straße 85 in Lechbruck am See. Der Zugang erfolgt ebenfalls über die Schongauer Straße. Insgesamt stehen 12 oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Der stationären Pflege werden hiervon 7 (Nr. 6 - Nr. 12) zugeordnet.

### GEBÄUDEKONZEPTION

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Ersatzneubau einer stationären Pflegeeinrichtung mit 81 Bewohnerplätzen und 5 Mitarbeiterwohnungen. Das Bestandsgebäude wird nach Fertigstellung abgerissen und weicht für einem zweiten Bauabschnitt einer Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen. Der Neubau, ein aus zwei miteinander verbundenen Gebäuderiegeln bestehender Baukörper, weist ca. 5.170 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche auf und verteilt sich auf 4 Vollgeschosse. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. An der östlichen Grundstücksseite wird ein Nebengebäude für Müll und ein Geräteabteil errichtet. Das Nebengebäude erhält eine extensive Dachbegrünung und eine Berankung der Seitenwände. Die Haupteinschließung der Pflegeeinrichtung erfolgt über die Schongauer Straße auf der östlichen Grundstücksseite. Der Zugang zu den Mitarbeiterwohnungen erfolgt über einen separaten Zugang auf der westliche Grundstücksseite. Im Erdgeschoss befinden

sich Foyer, Rezeption/Verwaltung, Büros für die Pflege- und Einrichtungsleitung, soziale Betreuung, Mehrzweckraum/Therapie, Verabschiedungsraum, Sozial-, Funktions- und Nebenräume, Haustechnikräume, Lagerräume sowie der Küchenbereich und die Mitarbeiterwohnungen. Im 1. bis 3. Obergeschoss befinden sich die Wohnbereiche des Pflegezentrums. Die stationäre Pflegeeinrichtung ist aufgeteilt in 6 Wohngruppen mit insgesamt 81 Bewohnerplätzen inklusive eines Verfügungszimmers und entspricht den aktuellen Vorgaben der DIN 18040-2 und der AVPfleWoqG.

#### **ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG**

Die Wohn- und Nutzflächen werden nach DIN 277 ermittelt. Die Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, nach dem in dieser Baubeschreibung definierten Standard, sowie nach den Vorschriften des aktuellen Stands der DIN 18040-2 und der AVPfleWoqG ausgeführt. Im Bereich von Terrassen und Balkonen wird die Abdichtung in Abweichung zu den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195 so ausgeführt, dass ein nahezu schwellenloser Übergang im Bereich der Türen 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. Im Zuge der 1. Baumaßnahme werden Teile des Bestandsnebengebäudes abgerissen.

#### **2. FUNDAMENTIERUNG**

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Fundamente der Rohrgräben und Aufzugsunterfahrten sowie das Verfüllen der Arbeitsräume und die Grobplanie des Geländes. Im Zuge der 1. Baumaßnahme werden Teile des Bestandsnebengebäudes abgerissen.

#### **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 Wärmedämmverbundsystem. In den Stahlbetonwände und Decken werden alle Elektrodosen und Leerrohre eingelegt.

Die Stahlbetonwände sowie die Mauerwerkswände werden in allen Geschossen gespachtelt bzw. verputzt.

Nicht tragende Innenwände werden in Mauerwerk oder als Gipskartonständerkonstruktion erstellt.

Die Nasszellen innerhalb der Pflegezimmer sowie die Nasszellen der Mitarbeiterwohnungen werden als Fertizellen eingebaut. Die Ausstattung erfolgt in Absprache mit dem Betriebsträger. Die Stationszimmer erhalten in Teilen Sichtfenster.

#### **5. DECKEN**

Die Geschosdecken bestehen aus Stahlbeton-Massivdecken oder Elementplatten mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung, die Stöße werden gespachtelt. Die Büros, das Foyer, sämtliche Flure, der Mehrzweckraum sowie die Aufenthaltsräume in den 3 Obergeschossen erhalten in Teilbereichen eine akustisch wirksame Deckenbekleidung zur Reduzierung der Nachhallzeiten.

#### **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 verzinkt.

## 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 ein schwimmender Estrich verlegt. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

## 10. BODENBELAGSARBEITEN

Die Beläge in den Sanitärbereichen werden mit Fliesen nach Wahl des Betriebsträgers ausgeführt. Die Rutschfestigkeit der Fliesen wird nach den gesetzlichen Forderungen bzw. Anforderungen des Betriebsträgers festgelegt.

Alle Räume erhalten, mit Ausnahme des Wertstoffraums sowie der Hausanschlussräume - soweit nicht gefliest, einen PVC-Bodenbelag des Herstellers Amtico Flooring, Typ Spacia SSSW2549 Limed Wood Natural einschließlich der dazu passenden Kunststoffleisten.

Das Foyer, der Flur der Verwaltung sowie die Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag inklusive Sockel. Als Orientierungshilfe werden die Treppenstufen farblich mit einem kontrastierenden Streifen hergestellt.

Auf den Balkonen werden WPC-Dielen nach Wahl des Betriebsträgers verlegt. Auf der Terrasse werden Betonwerksteinplatten verlegt.

## 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.

Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen werden in Naturstein ausgeführt.

Bei bodentiefen Fenstern werden entsprechende Absturzsicherungen eingebaut. Die Frischluftversorgung der Pflegeeinheiten erfolgt über dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Die einzelnen Einheiten erhalten Fenster mit einem Drehkipplügel.

## 12. ROLLLÄDEN

Die Fenster der Pflegeeinheiten, der Büros der Verwaltung, der Mitarbeitervertretung, des Verabschiedungszimmers, der Pausenräume sowie der Stationszimmer erhalten Rollläden mit dezentral gesteuertem elektrischem Antrieb. Auch der Mehrzweckraum im Erdgeschoss sowie die Aufenthaltsräume in den Obergeschossen erhalten einen Sonnenschutz in Form von Rollos.

## 13. TÜREN

Alle Innentüren werden mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, die Türblätter werden aus Röhrenspanstegplatten mit Melaminharz-Beschichtung (CPL oder HPL-Beschichtung) ausgeführt.

Alle Innentüren erhalten eine Edelstahl-Drückergarnitur mit Profilzylinder bzw. WC-Beschlag.

Die Haupteingangsanlage der Pflegeeinrichtung wird mit einer Automatik-Schiebetür in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glaselementen ausgeführt. Diese werden entsprechend den Vorgaben zur DIN 18040-2

ausgeführt. Alle Zugangstüren zu den Treppenhäusern werden als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung ausgeführt.

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 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 sonstigen außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen werden pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Geländer der Balkone werden als Stab-Stahlgeländer mit offenen und geschlossenen Brüstungselementen nach Angabe des Architekten realisiert.

#### **15. SCHLIESSANLAGE/SPRECHANLAGE/ BRIEFKASTEN**

Die Pflegeeinrichtung wird mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Die Video-Sprechanlage mit Klingeltableau sowie der Briefkasten werden nach Angabe des Betriebsträgers im Eingangsbereich ausgeführt.

#### **16. FLIESENARBEITEN**

Die Nasszellen in den Pflegezimmern erhalten Boden- und Wandfliesen, raumhoch (2 Seiten) bzw. auf 1,90 m (ebenfalls 2 Seiten). Der Duschbereich wird mit rutschhemmenden Fliesen ausgebildet. Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Betriebsträger der Materialpreisklasse 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (brutto).

Die Pflegebäder und WCs auf den Stationen erhalten Boden- und im Spritzwasserbereich Wandfliesen. Der Küchenbereich im Erdgeschoss erhält Bodenfliesen mit Rutschfestigkeitsklasse nach Arbeitsstätten-Richtlinie und erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung. Die Wandfliesen werden nach Fliesenspiegel des Architekten ausgeführt.

#### **17. MALERARBEITEN**

Alle Wandflächen der Räume innerhalb der Einrichtung 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 2 Pelletkessel, mit einer Leistung von jeweils ca. 150 kW, befinden sich in einem separaten Heizraum im Erdgeschoss. Der Pellet-Speicher in Form eines Erdtanks mit einem Zweikammersystem sowie der Entnahmeeinrichtung befindet sich unmittelbar im Bereich vor dem Heizraum.

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt durch endlackierte profilierte Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.

#### **19. LÜFTUNG**

Die Pflegeeinheiten, die Aufenthaltsräume sowie der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhalten eine dezentral kontrollierte Wohnraumlüftung mit Gegenstrom-Plattentauscher.

Innenliegende Bäder, WCs sowie Lager werden nach Vorschrift mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über einen separaten Schalter, gekoppelt über ein



Nachlaufrelais. Die Nachströmung wird über einen Unterschnitt der Türen realisiert.

Innenliegende Lager erhalten dezentrale Zu- und Abluftanlagen.

Die Küche erhält eine zentrale mechanische Lüftungsanlage für Zu- und Abluft. Im Serverraum wird ein Kältegerät (Umluftkühlgerät mit Außeneinheit) installiert.

## 20. SANITÄRINSTALLATION

In der Pflegeeinrichtung kommen weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände zur Ausführung.

In der gefliesten niveaugleichen Dusche (1,20 m x 1,20 m) mit Bodenablauf wird ein Duschhandlauf montiert. In den „R“-Bädern werden die Duscharmaturen in der Größe 1,50 m x 1,50 m ausgeführt. Die Aufputz-Thermostatar-matur kommt mit Verbrühschutz, Schlauch, Brausekopf, Duschstange und Seifenkorbschale zur Ausführung.

In allen Bädern sind die Waschtische mit einer Größe von ca. 60 cm unterfahrbar. Die verchromten Armaturen, Fabrikat Grohe oder gleichwertig, werden als Einhebelmischbatterien mit Verbrühschutz eingebaut.

Über dem Waschtisch wird ein Spiegel in einer Größe von ca. 60 x 105 cm montiert.

Die Wandhänge-WCs mit Unterputzspülkasten und Kunststoff-WC-Sitz erhalten eine WC-Bürstengarnitur und einen WC-Papierhalter. In „R“-Bädern wird zusätzlich eine Rückenstütze montiert.

Haltegriffe und Stützgriffe werden nach den Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. nach der AVPfleWoqG ausgeführt. Anschlüsse in den Vorbereitungsküchen der Aufenthaltsräume, Pflegebäder etc. werden in Abstimmung mit dem Betriebsträger vorgesehen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über 2 Frischwasserstationen in Kaskadenschaltung.

## 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-, Wertstoff- und Anschlussräume unter Putz.

Je Pflegezimmer wird eine ungezählte Elektro Unterverteilung (ohne Medienteil) in der Badezimmer-Trennwand auf der Flurseite vorgesehen. Brandschutzschalter werden für alle Pflegezimmer vorgesehen.

Die Elektro-Ausstattung einschließlich der Beleuchtung der stationären Pflegeeinrichtung erfolgt nach der mit dem Betriebsträger abgestimmten Elektroplanung sowie der Möblierungsplanung. Die Allgemeinbereiche und auch die Zimmer einschließlich der Treppenhäuser werden mit LED-Leuchten ausgestattet.

Die Ausstattung der Pflegezimmer sieht unter anderem je Bett einen Antennenanschluss über eine Satellitenanlage für Fernsehempfang, einen Anschluss für Kommunikationstechnik (Telefonanschluss über DV-Anlage) und Notruftaster (Schwesternruftaster) sowie einen Rauchmelder mit Anschluss an die Brandmeldeanlage vor. Für die Notrufanlage, sprich Schwesternrufanlage, werden zurzeit nur Leerdosen und Leerrohre vorgesehen. Das Schalterprogramm Fabrikat Gira E2 kommt als Großflächenschalter in Standardweiß, rahmenkontrastiert zur Ausführung. Die Installationsgeräte wie Schalter sind in der Regel behindertengerecht, bei einer Höhe von 0,85 m, im Bereich der Betten kann es Abweichungen geben.

Allgemein zugängige Bereiche wie Foyer, Treppenhaus und Flure werden gemäß Elektroplanung in Abstimmung mit dem Betriebsträger ausgestattet.

Die Beleuchtung im Treppenhaus und im Foyer wird über Bewegungsmelder zeitabhängig mit Zeitrelais gesteuert. Die Flure im Allgemeinbereich sind mit einer Dauerbeleuchtung mit Tag-/Nachtschaltung konzipiert. Wandlampen im Außenbereich und Wege-Pollerleuchten werden gemäß Außenanlagenplanung errichtet. Die Schaltung erfolgt über Zeitschaltuhr, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Das Gebäude erhält eine Blitzschutzanlage gemäß Blitzschutzklasse 3.

## 22. AUFZUG

Die stationäre Pflegeeinrichtung erhält insgesamt 3 Aufzüge. Ein Bettenaufzug, ein Personenaufzug und ein Küchenaufzug stehen für die Beförderung zwischen dem Erdgeschoss und dem 3. Obergeschoss zur Verfügung. Alle Aufzüge entsprechen den aktuellen europäischen Aufzugsnormen. Die Ausstattung des Bettenaufzugs und des Personenaufzugs erfolgt mit Handlauf, behindertengerechtem Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage und LED-Kabinenbeleuchtung. Die Kabinenwände werden in Edelstahl in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept ausgeführt. Die Böden aller Aufzüge werden mit Fliesenbelag versehen.

## 23. AUSSENANLAGEN

Die Ausführung des Hauszugangs, der Gehwege mit Außenbeleuchtung, Bänken und Fahrradstellplätzen erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplan unter Beachtung behördlicher Auflagen. Die Terrasse wird mit Betonwerksteinplatten gestaltet. Das anfallende Regenwasser der Verkehrswege und Plätze wird über Entwässerungsrinnen, Sinkkästen und Drainagen abgeführt. Vor den Gebäudezugängen werden Entwässerungsrinnen eingebaut. Die Beleuchtung ist mit Poller- bzw. Fassadenleuchten

vorgesehen. Im Bereich der Parkplätze werden Leerrohre für PKW-Ladesäulen vorgesehen. Die Außenanlage kann erst nach Abbruch des Bestandsgebäudes fertiggestellt werden.

## 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 beispielhaft und werden mit dem Betriebsträger endgültig festgelegt.
- Gleichmaßen 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 und Aufzugsanlage. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Pachtübergabe beim Pächter bzw. Betriebsträger, sodass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Automatik-Türen, Küchentechnik, Lüftungs- und Klimaanlage, Brandmeldeanlage 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 bis zu einer Höchstgrenze von 6 % der auf das Kalenderjahr entfallenen Jahreskaltpacht umgelegt.

### **BAUMASSNAHME**

Mögliche Risiken beim Erwerb einer noch zu erstellen 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 (z. B. Streiks, Pandemie oder außergewöhnlich ungünstige Witterungsbedingungen) zu Bauzeitüberschreitungen kommt, sodass der Bauträger nicht mehr in der Lage ist, den geplanten Fertigstellungstermin einzuhalten.

### **WEITERVERÄUSSERUNG DER ERWORBENE 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 unter anderem 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 (z. B. Flächenangaben oder Maße) sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen. Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen aufgrund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projektes liegen, müssen vorbehalten bleiben.

### **PROJEKTGESELLSCHAFT**

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

### **BETRIEBSTRÄGERGESELLSCHAFT**

Für das Bauvorhaben Ersatzneubau Siebenbürgerheim Lechbruck wurde zwischen der BCI Lechbruck GmbH & Co. KG und der Arche Noris gGmbH ein Pachtvertrag über 25 Jahre mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren geschlossen. Die Käufer einer Pflegeeinheit treten mit Besitzübergabe in den Pachtvertrag ein und werden hinsichtlich ihrer Pflegeeinheit (Mit-) Verpächter. Bei der Arche Noris gGmbH, mit Hauptsitz in Nürnberg, handelt es sich um einen überregional tätigen Träger von Pflegewohnzentren. Die Arche Noris gGmbH ist Mitglied im Diakonischen Werk und betreibt derzeit in Bayern und Hessen zahlreiche Einrichtungen direkt und im Netzwerk weitere Häuser an verschiedenen Standorten.

### **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 Ersatzneubau Siebenbürgerheim Lechbruck beispielsweise mit der Arche Noris gGmbH 25 Jahre plus Verlängerungsoption (auszuüben durch die Pächterin) von 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.



# BAUBESCHREIBUNG SIEBENBÜRGERHEIM LECHBRUCK MITARBEITERWOHNUNGEN

STAND SEPTEMBER 2022

**ERGÄNZEND ZU DEN VORANGEGANGENEN  
INFORMATIONEN ZUR PFLEGEINRICHTUNG  
WERDEN DIE MITARBEITERWOHNUNGEN  
WIE FOLGT AUSGESTATTET:**

## **ZU BARRIEREFREIHEIT**

Die Apartments werden unter den Vorgaben eines konventionellen Wohnbaus geplant und sind somit nicht barrierefrei. Die Eingangstüren haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Türdrücker und Schalterelemente sind auf einer Höhe von ca. 105 cm über Fertigfußboden angeordnet.

## **ZU BAUGRUNDSTÜCK**

Der Zugang zu den Mitarbeiterwohnungen erfolgt auf der westlichen Grundstücksseite über einen separaten Hauseingang. Für die Mitarbeiterwohnungen stehen 5 (Nr. 1 - Nr. 5) oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

## **ZU 10. BODENBELAGSARBEITEN**

Die Mitarbeiterwohnungen erhalten im Wohn- und Schlafbereich sowie im Eingangsbereich einen PVC-Bodenbelag des Herstellers Amtico Flooring, Typ Spacia SSSW2549 Limed Wood Natural einschließlich der dazu passenden Sockelleiste.

## **ZU 12. ROLLLÄDEN**

Die Fenster der Mitarbeiterwohnungen erhalten Rollläden mit dezentral gesteuertem elektrischem Antrieb.

## **ZU 13. TÜREN**

Alle Innentüren werden mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, die Türblätter werden aus Röhrenspanstegplatten mit Melaminharz-Beschichtung (CPL oder HPL-Beschichtung) ausgeführt.

Wohnungseingangstüren furniert, mit Profilzylinder und Stahlumfassungszarge.

## **ZU 15. SCHLIESSANLAGE/SPRECHANLAGE/ BRIEFKASTEN**

Die Haus- und Wohnungseingangstüren zu den Mitarbeiterwohnungen werden mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Die Video-Sprechanlage mit Klingeltableau sowie die Briefkastenanlage werden nach Angabe des Architekten im Eingangsbereich ausgeführt.

## **ZU 16. FLIESENARBEITEN**

Die Bäder in den Mitarbeiterwohnungen erhalten Boden- und Wandfliesen, Fliesenhöhe ca. 1,90 m bzw. raumhoch in Nassbereichen.

## **ZU 19. LÜFTUNG**

Das Lüftungskonzept wird nach den Vorgaben der DIN 1946 Teil 6 - Lüftung von Wohngebäuden - für jede Wohneinheit erstellt. Das Bad jeder Mitarbeiterwohnung wird mechanisch entlüftet. Die Zuluftnachströmung erfolgt über Nachströmelemente. Die Steuerung erfolgt über einen separaten Schalter, gekoppelt über ein Nachlaufrelais. Die Nachströmung wird über einen Unterschnitt der Türen realisiert.

## **ZU 20. SANITÄRINSTALLATION DUSCHBÄDER**

Waschbecken, Größe ca. 55 cm, mit Einhebelmischbatterie und Exzenter. Spiegel, Größe ca. 50 × 70 cm, Handtuchhalter. Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz und Papierrollenhalter. Niveaugleiche Dusche, Duscharmatur mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange, Seifenkorbschale, Duschatrennung aus Glas. Handtuchheizkörper.

## **ZU 21. ELEKTROINSTALLATIONEN**

Die Ausstattung der Mitarbeiterwohnungen sieht Steckdosen, Deckenauslässe, Schalter, einen Antennenanschluss für Fernsehempfang, eine Anschlussdose für Kommunikationstechnik sowie Rauchmelder vor. Das Schalterprogramm Fabrikat Gira E2 kommt als Großflächenschalter in Standardweiß zur Ausführung. Die Beleuchtung des allgemeinen Flures wird über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert.

### **Wohn-/Schlafraum**

1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 2 Lichtschalter,  
1 LAN-Anschlussdose mit 1 Port, 1 Antennenanschluss

### **Kitchenette**

1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss, 4 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich, je eine Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug und Külschrank

### **Bad**

3 Einbau-Downlights, 1 Lichtschalter mit Steckdose,  
2 Steckdosen

### **Terrasse**

1 Wandleuchte mit Schalter vom Innenraum,  
1 wasserdichte Steckdose

## **MESSEINRICHTUNG**

Die Zählung erfolgt für jede Wohnung getrennt und wird mit Passstücken vorgerüstet.

Die Wärmemengen- und Wasserzähler werden von der Wohnungseigentümergeinschaft über die Hausverwaltung angemietet.

## **TERRASSEN**

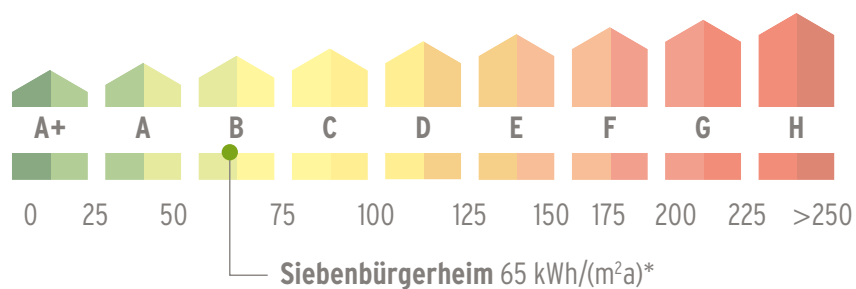
Die Terrassen werden mit Betonwerksteinplatten gestaltet. Zwischen 2 Terrassen wird ein Sichtschutz errichtet.



# WIR BAUEN NACHHALTIG - UND SIE SPAREN BARES GELD

## HOHE ENERGIEEFFIZIENZ

Das Siebenbürgerheim wird in Anlehnung an die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) entsprechend den energetischen Anforderungswerten der ehemaligen Effizienzhaus-Stufe 55 EE auf Grundlage des GEG 2020 geplant und errichtet.



\* Es handelt sich hierbei um einen vorläufigen Wert für den Energiebedarf, dieser kann sich im Zuge der Baumaßnahme durch erforderliche Anpassungen noch ändern.



Als Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) setzen wir uns für ökonomische Weitsicht, Umweltschutz, Lebensqualität und die Menschen in der Bau- und Immobilienwirtschaft ein.

