

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF
— SCHWANDORF —



SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF - DIE VIELFALT GENIESSEN

Willkommen in Schwandorf, der lebendigen Kreisstadt inmitten des Oberpfälzer Seenlands: Hier treffen Geschichte, Kulinarik und Natur auf kulturelle Highlights und ein buntes Miteinander.

Unweit des Zentrums gelegen, entsteht die neue Seniorenwohnanlage Schwanenhof. Sie bietet ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein umfassendes Versorgungsangebot, das ein selbstständiges oder selbstbestimmtes Wohnen im Alter durch modernste Konzepte ermöglicht. Mit der Stadtbuslinie 101 A kommen Sie bequem zu Geschäften des täglichen Bedarfs oder in die historische Altstadt. Dort laden zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der Blasturm oder die historischen Felsenkeller zum Besuchen, Restaurants und Cafés am Marktplatz zum Genießen oder der Stadtpark an der Naab zum Entspannen ein. Die unzähligen Seen in der Nähe eignen sich perfekt für malerische Touren zu Fuß oder mit dem Rad.

Seniorenwohnen im Schwanenhof erfüllt das steigende Bedürfnis nach Wohnungen mit ambulanter Versorgung. Die insgesamt 50 seniorengerechten Domizile verteilen sich auf drei Etagen. Schaffen Sie mit Ihrer Investition in diese Immobilie finanzielle und persönliche Werte. Leben Sie in einer Region, in der andere ihren Urlaub verbringen. Mehr hervorragende Gründe für Ihre Investition oder Ihren Umzug finden Sie auf den folgenden Seiten.

INHALTSVERZEICHNIS

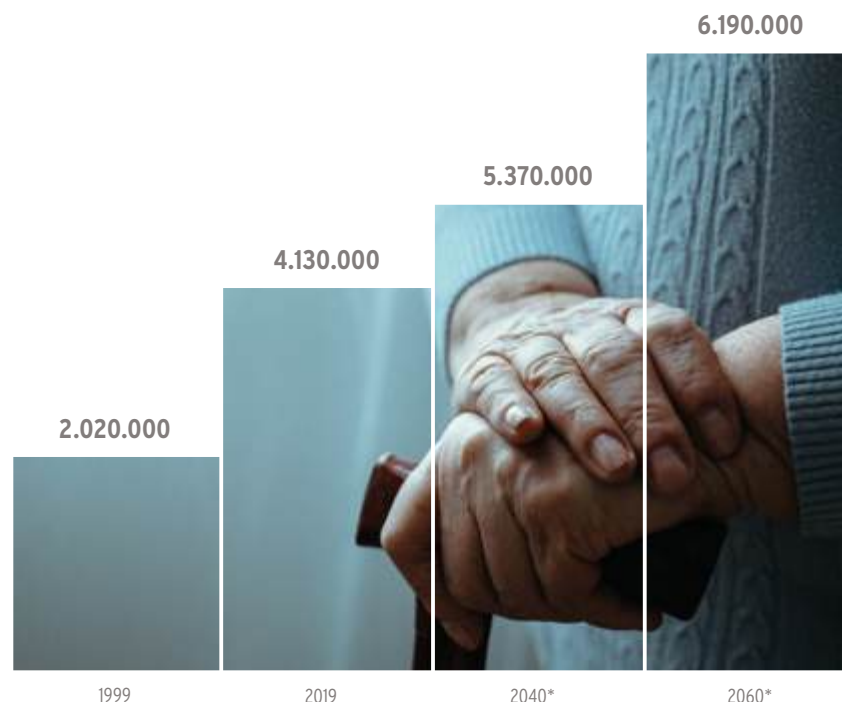
WARUM INVESTIEREN?	6	GRUNDRISS TIEFGARAGE	22 - 23
ÜBER BAYERN-CARE	7 - 9	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	24 - 25
GRUSSWORT BÜRGERMEISTER	10	GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS	26 - 27
ORTSBESCHREIBUNG	11 - 12	GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS	28 - 29
SCHWANENHOF	13 - 15	GRUNDRISSE WOHNUNGEN	30 - 39
SERVICEPARTNER BRK	16 - 17	BAUBESCHREIBUNG	40 - 47
BEISPIELGRUNDRISS 2- UND 3-ZIMMER-WOHNUNG	20 - 21	NACHHALTIGES BAUEN	48

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 Städten wie der Großen Kreisstadt Schwandorf.

BayernCare als Unternehmen der Sontowski & Partner Group hat die zunehmende Nachfrage nach Pflege- und Betreuungseinrichtungen frühzeitig erkannt und mehr als 40 Projekte mit Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen in Süddeutschland realisiert. Ob Immobilienanlage, frühzeitige Vorsorge oder steuerliche Aspekte – eine Investition in die Seniorenwohnanlage Schwanenhof in Schwandorf 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

— REFERENZEN —



SENIORENWOHNZENTRUM THERASIAS, NÜRNBERG



PFLEGEZENTRUM ITZTERRASSEN, COBURG



PFLEGEZENTRUM PERLACHSTIFT, MÜNCHEN



SENIORENWOHNANLAGE ELLERNPARK, LITZENDORF

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.

DER SCHWANENHOF IN SCHWANDORF

**EIN GRUSSWORT VON ANDREAS FELLER
OBERBÜRGERMEISTER SCHWANDORF**



Die Große Kreisstadt Schwandorf ist eine lebenswerte, kinder-, familien- und vor allem auch seniorenfreundliche Stadt. In wunderschöner Lage im Naabtal präsentiert sich Schwandorf als attraktive und moderne Stadt. Durch ihre optimale Einbindung in das Naherholungsgebiet Oberpfälzer Seenland besitzt unsere Stadt einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die herrliche Natur, eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, ein komplexes Netz an sozialen Einrichtungen, ein vielfgestaltiges Kulturleben, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reges Vereinsleben machen das Leben in unserer Stadt, gerade auch für ältere Menschen, angenehm und attraktiv.

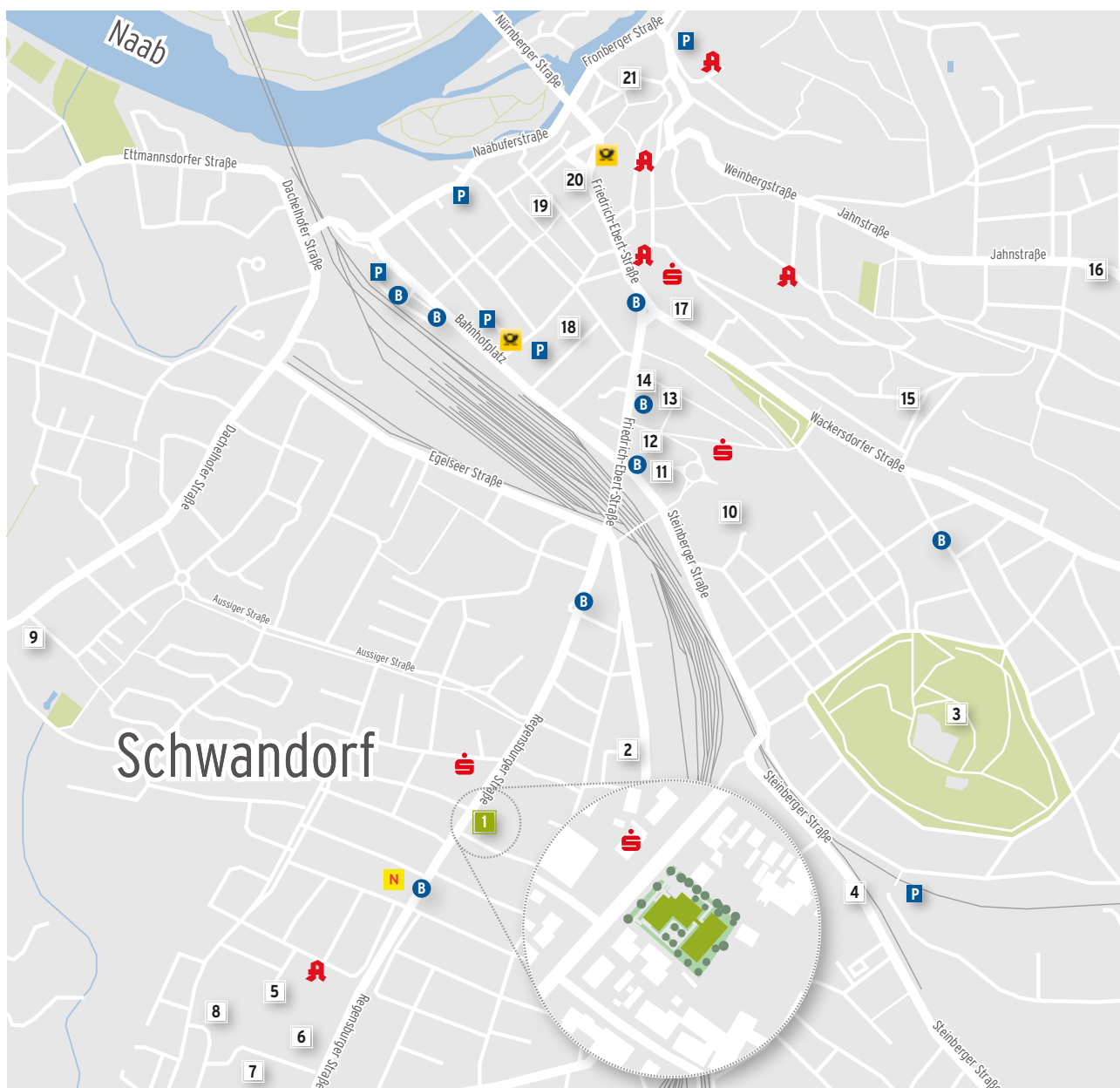
Es ist eine gute Nachricht, dass die Lebenserwartung der Menschen noch nie so hoch war wie heute, und ich freue mich, dass in unserer Stadt immer mehr ältere Bürgerinnen und Bürger leben. Diese demografische Entwicklung und vor allem der Bereich Wohnen stellt Schwandorf vor neue Herausforderungen und verlangt, die richtigen Weichen zu stellen, damit ältere Menschen mit und ohne

Einschränkungen gut wohnen und möglichst lange ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben führen können. Die Qualität des Wohnumfeldes und des Wohnraumes hat hierbei eine zentrale Bedeutung. Ich freue mich deshalb sehr, dass die Firma BayernCare bei uns in Schwandorf eine neue Seniorenwohnanlage baut. Das gesamte Haus wird auf die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren ausgelegt sein. Diese neue Seniorenwohnanlage bietet sowohl seniorenrechtliche Wohnungen als auch Betreuungsangebote für den Pflegefall. Mit dem Bayerischen Roten Kreuz Schwandorf steht den Bewohnern bei Bedarf ein ansässiger und kompetenter Pflege- und Betreuungsdienst zur Verfügung. Ich bin überzeugt, dass mit der neuen Seniorenwohnanlage ein wichtiges und attraktives Angebot in Schwandorf entsteht und dass diese Wohnanlage für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger eine ideale Wohn- und Lebenssituation darstellt.

Die Seniorenpolitik hat in Schwandorf einen besonderen Stellenwert. Wir alle werden älter, das sollte jedem von uns bewusst sein. Auch künftig werden wir alles daran setzen, die Angebote für Seniorinnen und Senioren weiterzuentwickeln und zu verbessern, damit Sie sich in Schwandorf in jeder Lebenslage gut aufgehoben und wohlfühlen.

Andreas Feller
Oberbürgermeister

ORTSBESCHREIBUNG



1 **SchwänenHof**

2 FRISEUR

3 KIRCHE ZU UNSERER LIEBEN FRAU VOM KREUZBERG

4 KRANKENHAUS

N NETTO

5 HAGEBAUMARKT

6 ALDI SÜD

7 DHL-PACKSTATION 111

8 DROGERIEMARKT ROSSMANN

9 EDEKA

10 REWE CENTER

11 DHL-PACKSTATION 128

12 LIDL

13 ZAHNARZT

14 COMMERZBANK

15 ALLGEMEINMEDIZINER

16 KATH. KIRCHE

17 ALLGEMEINMEDIZINER

18 HNO-ARZT

19 DROGERIEMARKT MÜLLER

20 STADTMUSEUM

21 SCHWANDORFER FELSENKELLER

SPARKASSE

APHOTHEKE

POST

BUSHALTESTELLEN

PARKPLÄTZE

SCHWANDORF - DAS LEBENDIGE HERZ IM OBERPFÄLZER SEENLAND

Liebenswertes Schwandorf: Als lebendiger Mittelpunkt der Touristenregion Oberpfälzer Seenland bietet die Große Kreisstadt ihren Bürgerinnen und Bürgern alles, was das Herz begehrt.

Und so vieles mehr: Denn neben einer vorbildlichen Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, exzellenter Wohnqualität und einem gut ausgebauten Netz an sozialen Einrichtungen punktet Schwandorf vor allem mit Herz. Und das ist jederzeit spürbar, etwa beim Flanieren durch die historische Altstadt mit anschließender Einkehr in eines der zahlreichen Restaurants oder Cafés, beim Entspannen an den Ufern der Naab oder bei einem der vielfältigen Freizeitangebote: von familien- und senioren-gerechten Veranstaltungen oder Wandertouren auf dem Oberpfälzer Jakobsweg bis hin zu Ausflügen in das historische Felsenkeller-Labyrinth tief unter der Erdoberfläche oder hoch hinaus zum Wahrzeichen der Stadt, dem Blasturm.

Ein weiterer Pluspunkt Schwandorfs ist die verkehrsgünstige Lage mit idealen Verkehrsverbindungen (A93, A6, B 85, Bahnstrecken Nürnberg-Schwandorf-Furth im Wald sowie Regensburg-Schwandorf-Hof).



ZAHLEN UND FAKTEN:

EINWOHNERZAHL: CA. 30.000

ETWA 35 KM NACH REGENSBURG, CA. 80 KM NACH
NÜRNBERG UND 140 KM INS ZENTRUM VON MÜNCHEN

8 APOTHEKEN, 1 KRANKENHAUS, 1 ORTHOPÄDISCHE
KLINIK, 1 DIALYSEZENTRUM

ZAHLREICHE VERANSTALTUNGEN FÜR SENIOREN



MARKTPLATZ SCHWANDORF

Foto: Thomas Kujat



FELSENKELLER-LABYRINTH

Foto: Peter Hofmann

LEBEN INMITTEN VON GESCHICHTE UND NATUR

Heute kann man die über 1.000-jährige Geschichte Schwandorfs noch an vielen Ecken bewundern, spüren und hören: Das Wahrzeichen der Stadt - der Blasturm - diente als Teil der Wehranlage als Lug ins Land. Das heutige Museum informiert über die Historie des Turms und erinnert an Konrad Max Kunz, der die Bayernhymne komponierte. Zum Gedenken an ihn stimmt täglich das Glockenspiel auf dem Marktplatz die Melodie an.

Wer in Schwandorf lebt, sollte einen Blick tief unter die Erde werfen. Denn dort erstreckt sich ein Felsenkeller-Labyrinth aus 60 Räumen. Die ersten wurden um

das Jahr 1500 in den Berg geschlagen und wurden als Gär- und Lagerkeller der heimischen Bierbrauer genutzt. Heute sind sie Touristenmagnet und Ort für kulturelle Veranstaltungen.

Vor den Toren der Stadt bietet das Oberpfälzer Seenland als Naherholungsgebiet unzählige und abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: über 700 Kilometer Wander- und Radwege, Wassersportarten wie Baden, Angeln oder Bootswandern, den Erlebnispark Wasser-Fisch-Natur, den Oberpfälzer Märchenwald oder zahlreiche Geotope und Weihergebiete - bunte Abwechslung ist zu jeder Jahreszeit garantiert!



ZU UNSERER LIEBEN FRAU VOM KREUZBERG

Foto: Snapshot



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten

MODERN, KOMFORTABEL UND ZENTRAL: DIE SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF

In Schwandorf, zwischen den größten Seen Ostbayerns und idyllischen Flüssen gelegen, entsteht im wunderschönen Naabtal die neue Seniorenwohnanlage. Der Name der neuen Immobilie deutet auf den Standort hin und versinnbildlicht zudem positive Eigenschaften eines Schwans, der für ein schönes Lebensgefühl steht: Schwanenhof.

Nicht weit entfernt von der neuen Seniorenwohnanlage liegt die historische Altstadt, die zahlreiche Möglichkeiten zum Bummeln, Flanieren und Erholen bietet. Sie erreichen sie nach wenigen Fahrminuten mit dem Stadtbus oder bei einem gemütlichen Spaziergang. Auch Bahnhof, Krankenhaus oder Einkaufszentrum sind zu Fuß erreichbar. Abwechslungsreiche Freizeit- und Naherholungsgebiete um Schwandorf herum runden den attraktiven Standort ab. Nutzen Sie frühzeitig die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung

im Schwanenhof. Die Seniorenwohnanlagen der BayernCare sind modern ausgestattet und auf selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen ausgelegt. Sie als Bewohner profitieren - bei Bedarf - von einer Grundversorgung aus Notruf, verschiedenen Veranstaltungen und Beratungsservice. Aber auch von frei wählbaren zusätzlichen Serviceleistungen unseres ambulanten Servicepartners, des BRK Kreisverbands Schwandorf. Das Grundstück des Schwanenhofs verfügt über eine Tiefgarage und Fahrradstellplätze. Insgesamt 50 Wohnungen finden im Schwanenhof auf drei Etagen verteilt Platz. Immobilien, insbesondere Seniorenwohnanlagen und Pflegeeinrichtungen, zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF – DIE VIELFALT GENIESSEN



BESTE GRÜNDE FÜR IHRE INVESTITION - SENIORENWOHNEN IM SCHWANENHOF

1. EXZELLENTER OBJEKTSTANDORT

Schwandorf liegt günstig gelegen in der Nähe der Städte Regensburg und Nürnberg. München und Prag sind in ca. zwei Stunden mit dem Auto zu erreichen.

2. SICHERE ANLAGE

Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Anteil der Senioren in der Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

4. NACHHALTIGE RENDITE

Attraktive Mieteinnahmen bieten ein solides Investitionsfundament.

5. LANGJÄHRIGER SERVICEVERTRAG

Der Servicevertrag mit dem BRK Kreisverband Schwandorf wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

6. ENERGIEEFFIZIENZ

Wir legen Wert auf eine hohe Energieeffizienz unserer Immobilien. Das reduziert Kosten und trägt zum Umweltschutz bei.

7. OPTIMALE VORSORGE

Mit dem Erwerb einer Seniorenwohnung treffen Sie eine finanzielle Vorsorge für das Alter und Ihre Familie.

8. OPTIMALE INFRASTRUKTUR

Die Immobilie punktet mit einem zentralen und attraktiven Standort: Die historische Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind nur wenige Busminuten entfernt. Die Städte Regensburg, Nürnberg und Amberg sind über die Autobahnen 93 und 6 sowie die Bundesstraße 85 gut zu erreichen.

9. UMFASSENDE VERSORGUNG

Die Seniorenwohnanlage SCHWANENHOF deckt durch den Servicepartner bei Bedarf die umfassende Bandbreite modernster Serviceleistungen von ambulanten Grund- und Wahlleistungen ab.

10. ZWEITVERMARKTUNG

Gründe für den Wiederverkauf von Immobilien können sehr unterschiedlich sein: Gewinnrealisierung, veränderte Finanzpläne oder neue familiäre Situationen. Wir unterstützen bei der Vermittlung von Pflege- und Seniorenimmobilien auf dem Zweitmarkt.

BRK KREISVERBAND SCHWANDORF

Bayerisches Rotes Kreuz **Kreisverband Schwandorf**

Das Bayerische Rote Kreuz - Körperschaft des öffentlichen Rechtes - ist einer der größten Wohlfahrtsverbände und die führende Hilfsorganisation in Bayern. Es gliedert sich in 73 Kreis-, 5 Bezirksverbände und die Landesgeschäftsstelle.

Der Kreisverband Schwandorf engagiert sich im Rettungsdienst mit sechs Rettungswachen im Landkreis, in der Kinder- und Jugendarbeit sowie in der ambulanten und stationären Pflege kranker und älterer Menschen. Zudem ist der Kreisverband Schwandorf einer der größten Arbeitgeber im sozialen Bereich im Landkreis, bei dem zwischenzeitlich mehr als 850 Menschen arbeiten. Damit liegt der Kreisverband Schwandorf im verbandsinternen Ranking des Bayerischen Roten Kreuzes unter den Top Ten der größten Kreisverbände.

Der Kreisverband Schwandorf erweitert als Servicepartner der Seniorenwohnanlage Schwanenhof sein Angebot in der Pflege und beim Wohnen älterer Menschen. Daneben engagiert sich der Kreisverband Schwandorf als Träger der Seniorenheime „Arche Noah“

und „St. Johannes“ in Nabburg sowie des Seniorenwohnheims in Burglengenfeld mit innovativen und attraktiven Konzepten.

Der Ambulante Soziale Dienst im Kreisverband Schwandorf bietet verschiedene Leistungen aus den Bereichen „Ambulante Pflege“, „Hauswirtschaftliche Versorgung und Betreuung“, „Hausnotruf“ sowie „Essen auf Rädern“. Das Leistungsspektrum für den ambulanten Pflegedienst umfasst:

- Behandlungspflege nach SGB V
- Grundpflege nach SGB XI
- Verhinderungspflege
- Betreuungs- und Entlastungsleistungen
- Hausbesuche gem. § 37 Abs. 3 SGB XI
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Häusliche Betreuung
- Pflegekurse
- 24-Stunden-Bereitschaftsdienst
- Unverbindliche Beratung





GRUNDLEISTUNGEN

sind mit der Grundservicepauschale abgedeckt:

- 24-Stunden-Hausnotruf-Hintergrunddienst
- Individuelle Beratung und Information zu den ausgewiesenen Sprechzeiten
- Hilfe bei Schriftverkehr und Behördenangelegenheiten
- Koordination von Aktivitäten und Förderung der Hausgemeinschaft
- Organisation von Veranstaltungen
- Unterstützung bei Fragen zu Dienstleistungen (z. B. ärztliche Versorgung, ambulanter Pflegedienst etc.)

WAHLEISTUNGEN

stehen je nach individuellem Bedarf zur Verfügung und werden gesondert abgerechnet:

- Individuelle Grund- und Behandlungspflege (Leistungen der häuslichen Krankenpflege, Leistungen der sozialen Pflegeversicherung)
- Individuelle Pflegeberatung und Betreuung
- Hauswirtschaftliche Serviceleistungen (z. B. Reinigung der Wohnung, Blumen- und Wäschepflege)
- Mahlzeitenservice (auch vegetarische Kost, angepasste Diät- oder Schonkost)
- Einkaufsservice und Fahrdienste
- Weitere individuelle Dienstleistungen



BEISPIELGRUNDRISS 3-ZIMMER-WOHNUNG

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.
Beispielhafte Illustration



Wohnung Nr. 9

Wohnfläche	67,9 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamtfläche	72 m²

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANDORF

BEISPIELGRUNDRISS 2-ZIMMER-WOHNUNG

Grundrisse, Flächen und Möblierungen können abweichen.
Beispielhafte Illustration



Wohnung Nr. 10

Wohnfläche	67 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamtfläche	71,1 m²

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF
GRUNDRISS TIEFGARAGE





GEMEINSCHAFTSFLÄCHE



SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG

3-ZIMMER-WOHNUNG

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS





GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

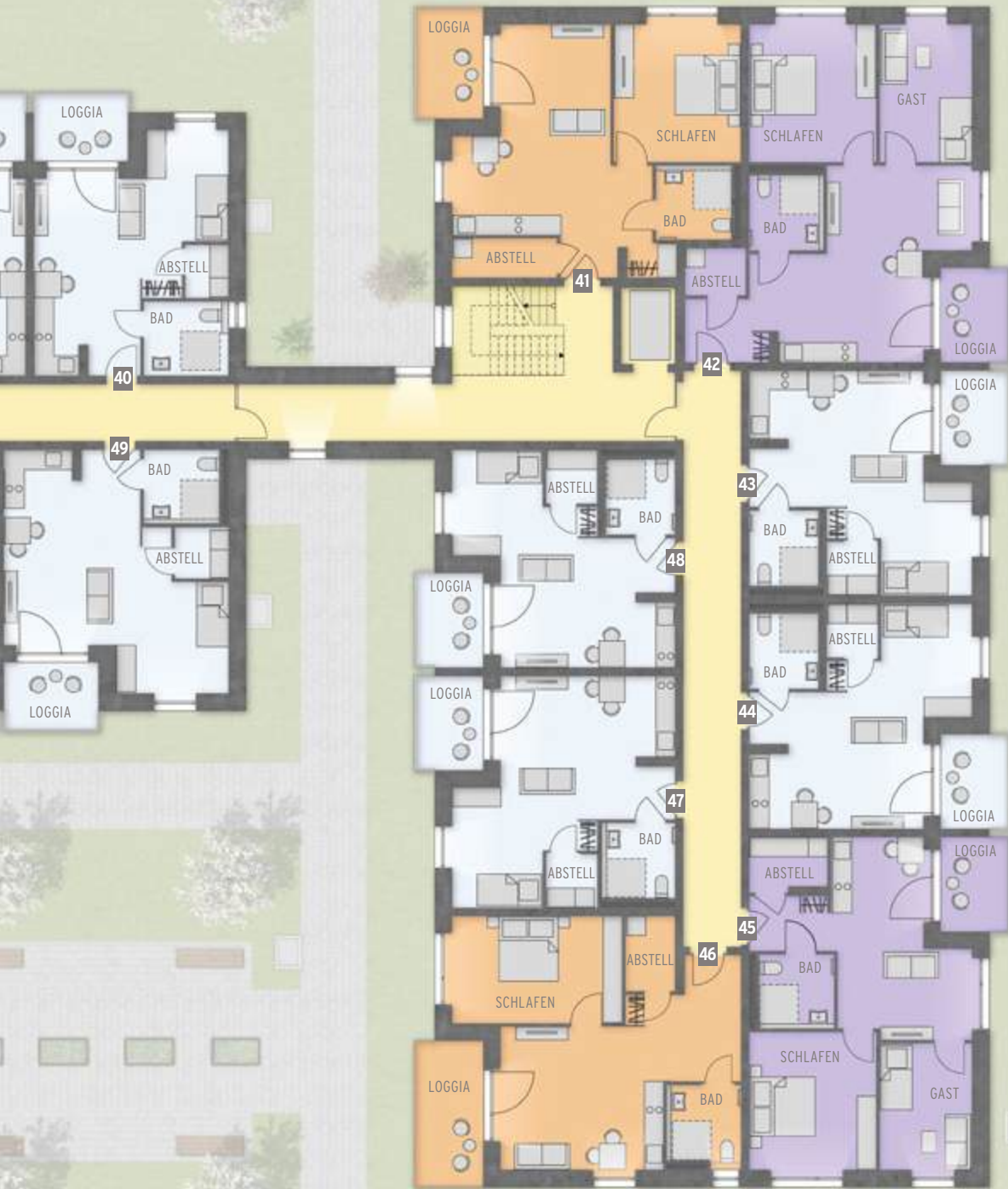
1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG

3-ZIMMER-WOHNUNG

SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





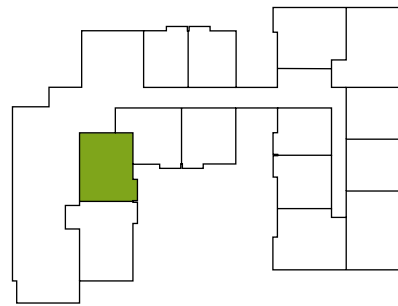
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG

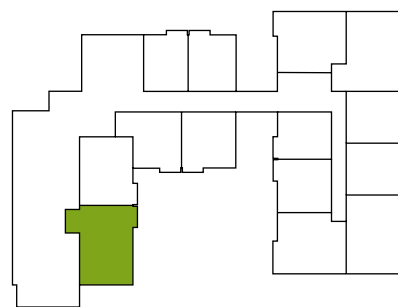
3-ZIMMER-WOHNUNG

EG WOHNUNG 1
 1. OG WOHNUNG 15
 2. OG WOHNUNG 33



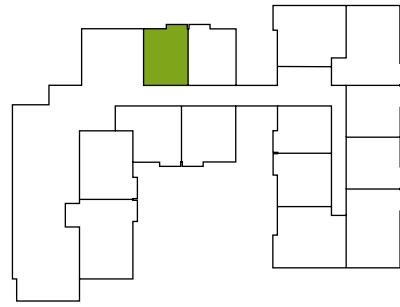
Wohnen	27,8 m ²
Schlafen	17,4 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	3,4 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	64 m²

EG WOHNUNG 2



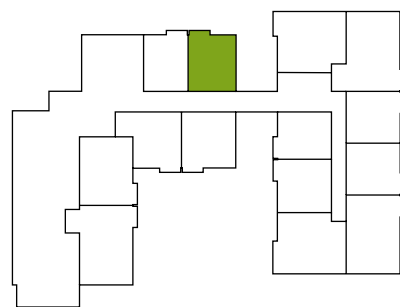
Wohnen	30,7 m ²
Schlafen	16,9 m ²
Zimmer	10,5 m ²
Bad	5,3 m ²
Abstell	3,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	77,2 m²

EG WOHNUNG 3



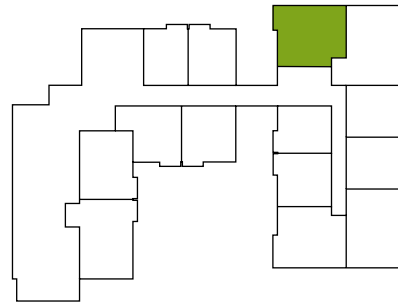
Wohnen/Schlafen	30,7 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,1 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	48,2 m²

EG WOHNUNG 4
1. OG WOHNUNG 22
2. OG WOHNUNG 40



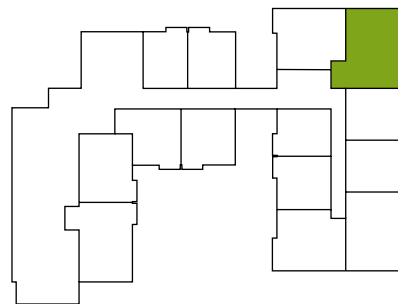
Wohnen/Schlafen	30,8 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,1 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	48,3 m²

EG WOHNUNG 5
 1. OG WOHNUNG 23
 2. OG WOHNUNG 41



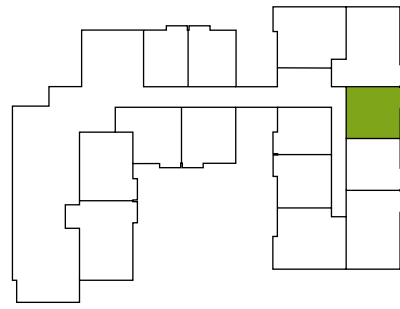
Wohnen	33,4 m ²
Schlafen	16,5 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	3,8 m ²
Loggia	7,2 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	70,2 m²

EG WOHNUNG 6
 1. OG WOHNUNG 24
 2. OG WOHNUNG 42



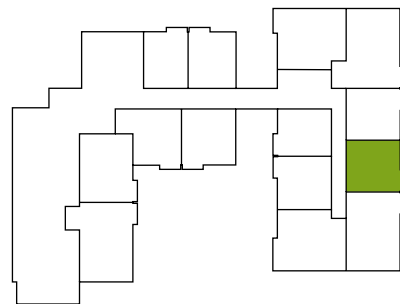
Wohnen	33,7 m ²
Schlafen	16,6 m ²
Bad	5,2 m ²
Zimmer	12 m ²
Loggia	6,1 m ²
Abstell	2,6 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	80,3 m²

EG WOHNUNG 7
 1. OG WOHNUNG 25
 2. OG WOHNUNG 43



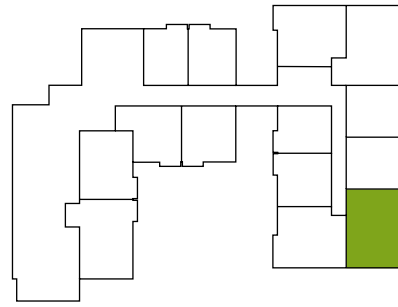
Wohnen/Schlafen	32,1 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	50,1 m²

EG WOHNUNG 8
 1. OG WOHNUNG 26
 2. OG WOHNUNG 44



Wohnen/Schlafen	32,4 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	50,4 m²

EG WOHNUNG 9
 1. OG WOHNUNG 27
 2. OG WOHNUNG 45



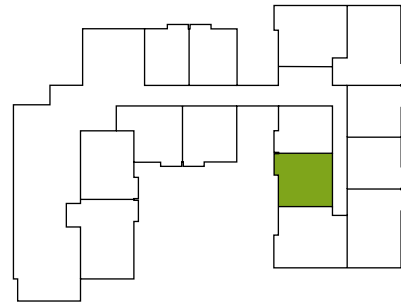
Wohnen	25,1 m ²
Schlafen	16,5 m ²
Zimmer	11,1 m ²
Bad	5,3 m ²
Abstell	3,8 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	72 m²

EG WOHNUNG 10
 1. OG WOHNUNG 28
 2. OG WOHNUNG 46



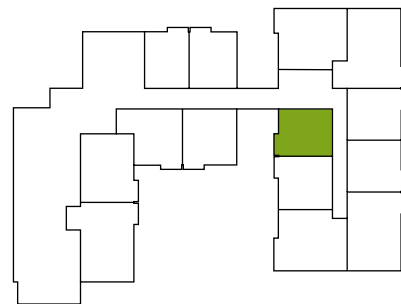
Wohnen	31,6 m ²
Schlafen	17,2 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	3,5 m ²
Loggia	9,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	71,1 m²

EG WOHNUNG 11
 1. OG WOHNUNG 29
 2. OG WOHNUNG 47



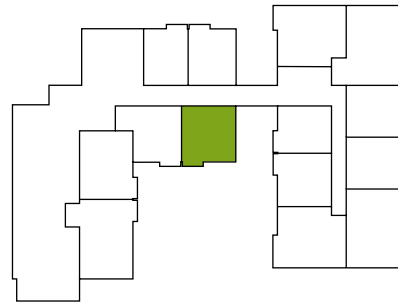
Wohnen/Schlafen	33,9 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	51,9 m²

EG WOHNUNG 12
 1. OG WOHNUNG 30
 2. OG WOHNUNG 48



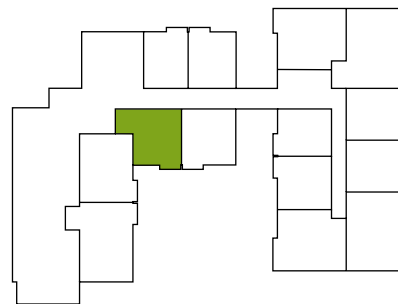
Wohnen/Schlafen	30,9 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	48,9 m²

EG WOHNUNG 13
 1. OG WOHNUNG 31
 2. OG WOHNUNG 49



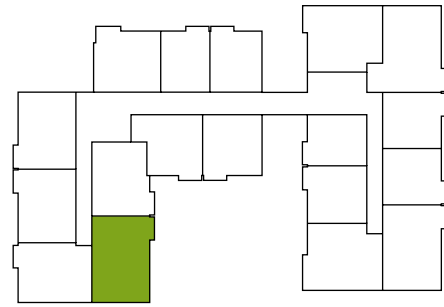
Wohnen/Schlafen	37 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	55 m²

EG WOHNUNG 14
 1. OG WOHNUNG 32
 2. OG WOHNUNG 50



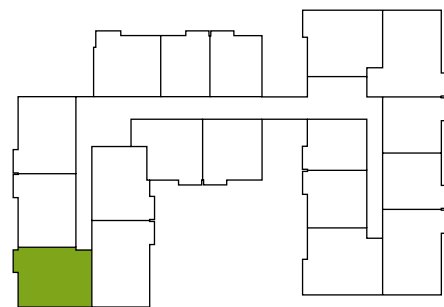
Wohnen	27,1 m ²
Schlafen	13 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	61,5 m²

1. OG WOHNUNG 16
2. OG WOHNUNG 34



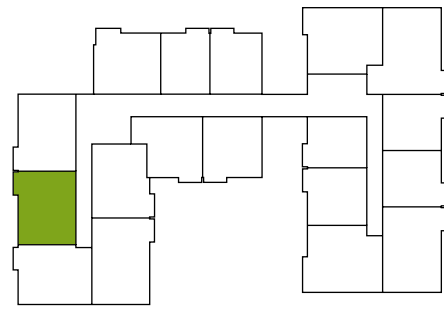
Wohnen	24,4 m ²
Schlafen	16,9 m ²
Zimmer	10,5 m ²
Bad	5,3 m ²
Abstell	3,8 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	71,1 m²

1. OG WOHNUNG 17
2. OG WOHNUNG 35



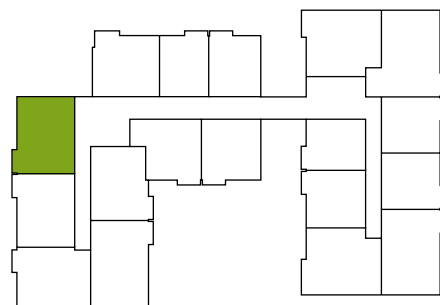
Wohnen	26,7 m ²
Schlafen	16,5 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	3,4 m ²
Loggia	5,8 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	61,7 m²

1. OG WOHNUNG 18
2. OG WOHNUNG 36



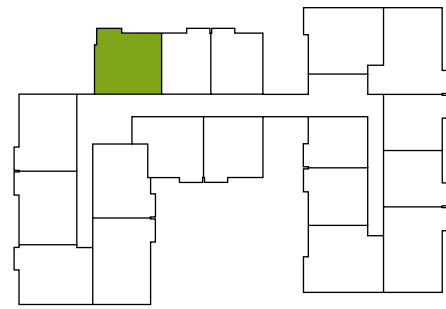
Wohnen	30,4 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	4,7 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	63,4 m²

1. OG WOHNUNG 19
2. OG WOHNUNG 37



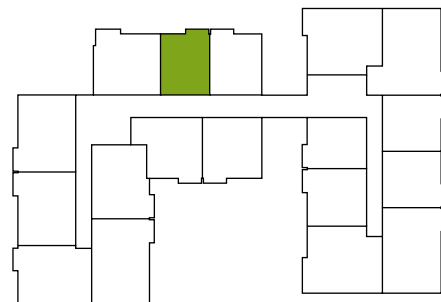
Wohnen	30,4 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	4,7 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	63,4 m²

1. OG WOHNUNG 20
2. OG WOHNUNG 38



Wohnen	26,6 m ²
Schlafen	17,3 m ²
Bad	5,3 m ²
Abstell	3,1 m ²
Loggia	6,6 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	63 m²

1. OG WOHNUNG 21
2. OG WOHNUNG 39



Wohnen/Schlafen	31 m ²
Bad	5,2 m ²
Abstell	2,1 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,1 m ²
Gesamt	48,5 m²

BAUBESCHREIBUNG SENIORENWOHNANLAGE „SCHWANENHOF“ IN SCHWANDORF

STAND JANUAR 2023

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 „Schallschutz im Hochbau“. Der Schallschutz des Gebäudes nach innen und außen entspricht den Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten. Beim Schallschutz zwischen den Wohneinheiten und zu fremden Räumen werden die Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 eingehalten. Innerhalb der Wohnungen werden die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt.

BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnanlage wird barrierefrei nach DIN 18040-2 geplant. Alle Wohnungen sind daher stufen- und schwellenlos zu erreichen. Die Gemeinschafts- und Wohnungseingangstüren haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Alle Wohnungstüren haben ebenfalls eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Türdrücker und Schalterelemente 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 die barrierefreie Ausführung bei den Türelementen der Loggien.

BAUGRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück mit ca. 3.130 m² liegt südlich des Zentrums der Stadt Schwandorf an der Regensburger Straße.

GEBÄUDEKONZEPTION

Ein U-förmige Baukörper gliedert sich in drei Gebäudeteile und schafft somit einen Innenhofbereich für Kommunikation und Begegnung. Der Baukörper wird dreigeschossig ausgebildet. Die Gemeinschaftsflächen befinden sich im südwestlichen Gebäudeteil, angrenzend hierzu befindet sich eine großzügige Terrasse. Alle Wohnungen verfügen jeweils über eine Loggia. Der Zufahrtsbereich zu den drei oberirdischen Stellplätzen bzw. zum PKW-Aufzug der Tiefgarage befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Der Hauptzugang des Gebäudes erfolgt über die Regensburger Straße.

KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

Die Bauleistungen werden nach den jeweiligen Vorschriften unter Einhaltung der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) Teil C sowie den geltenden anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die statische Berechnung erfolgt nach DIN 1045-1:2008.

1. ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub des Untergeschosses inkl. Tiefgarage sowie Rohrgräben und Aufzugsunterfahrten. Das Verfüllen der Arbeitsräume und die Grobplanie des Geländes sind Bestandteile der Erdarbeiten.

2. FUNDAMENTIERUNG

Die Fundamentierung bzw. Bodenplattenausbildung wird aufgrund der statischen Berechnung frostfrei erstellt. Es wird ein Fundament der eingebaute.

3. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

4. BODENPLATTEN- UND DECKENKONSTRUKTION

Die Bodenplatten und die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton oder Elementplatten mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung. Die Stöße werden, soweit vorhanden, verspachtelt.

Die Decken werden in der Qualitätsstufe Q3 gespachtelt. In den Bereichen Eingangsbereich, Aufenthalt und Dienstzimmer werden akustisch wirksame GK-Decken angebracht. Im Bereich der einzelnen Wohnungen können aufgrund von Installationen wie Rohren, Leitungen, Kabeln etc. unterhalb der Decke abgehängte Decken zur Ausführung kommen. Diese Deckenabhängungen werden überwiegend in Bädern, Abstellräumen und Fluren/Eingangsbereichen ausgeführt. Alle Decken in den Wohnungen erhalten ein Malervlies und werden weiß gestrichen.

5. WANDKONSTRUKTION, PUTZ- UND MALERARBEITEN

Alle tragenden Außen- und Innenwände werden gemäß statischen, schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Stahlbetonwände sowie Mauerwerkswände werden in allen Geschossen, mit Ausnahme der Technikräume und der TG, gespachtelt bzw. verputzt. Die Mauerwerkswände erhalten einen einlagigen

Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz in den gefliesten Bereichen. Die Stahlbetonwände werden gespachtelt.

In den Wohnbereichen sowie dem Dienstzimmer und dem Mehrzweckraum werden die Innenwände in Q3-Qualität ausgeführt. Alle Innenwände erhalten einen Anstrich gemäß Gesamtfarbkonzept. Diese werden farblich akzentuiert und die Türrahmen nach DIN 18040 optisch abgesetzt.

Wohnungstrennwände und nicht tragende Innenwände werden, unter Einhaltung der technischen Vorschriften, als Gipskartonständerkonstruktion bzw. alternativ als Mauerwerkswände erstellt. Bei Wohnungstrennwänden (GK-Ständerkonstruktionen) wird ein Einbruchschutz mit Stahlblechlage eingebracht.

Alle Wandflächen der Wohnungen erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendispersionsfarbe in hellem Farbton oder Weiß.

6. DACHKONSTRUKTION/DACHABDICHTUNG

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

7. FLASCHNERARBEITEN

Sämtliche Blecharbeiten im Bereich der Dachflächen einschließlich der Rinnen und Fallrohre, Mauerabdeckungen usw. werden in Titanzinklech, alternativ in Aluminium ausgeführt.

8. FASSADE

Die Farbgestaltung des Fassadenputzes erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Architekten. Eine Mitsprache bei der Außenfarbgestaltung ist nicht möglich. Der Fassadenputz wird mit Wärmedämmung (Wärmedämm-Verbundsystem) auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die stählernen Loggiengeländer werden samt Sichtschutzverkleidungen vollständig verzinkt und bronzefarben lackiert.

Fassade: Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) mit Oberputz und einer 3-mm-Körnung auf Gewebeamierung, weiß

Putzelemente: Putz mit vertikaler Besenstrichstruktur auf Gewebearmierung

Körnung: Putz mit vertikaler Besenstrichstruktur auf Gewebearmierung und einer 3-mm-Körnung, grau

9. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster sind bis auf wenige Ausnahmen bodentief und mit Unterlicht ausgebildet. Diese unterscheiden sich noch mal in dreiteilige und zweiteilige Fensterelemente sowie ein- oder zweiflüglige Fenstertüren. Alle Fenster- und Außentürelemente erhalten eine Außenrahmenfarbe gemäß dem Fassadenkonzept des Architekten.

Fensterrahmen innen: in der RAL-Farbe 9010 Reinweiß

Fensterbänke innen: polierter Naturstein

Fensterbänke außen: aluminiumbeschichtet

10. ROLLLÄDEN

Die Fenster der Wohnungen erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb.

11. TÜREN

Die Haupteingangstüren der Seniorenwohnanlage werden als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung und barrierefreiem Obertürschließer ausgeführt. Alle Wohnungszugangstüren erhalten eine Stahlumfassungszarge und ein Türblatt als Vollspantüre mit Melaminharz-Beschichtung in Weiß (CPL-Beschichtung) mit Dreifachverriegelung. Ein Türspion mit 180-Grad-Weitwinkel wird auf einer Höhe von ca. 120 cm im Türblatt eingebaut. Alle Innentüren erhalten ein Türblatt mit Röhrenspanstegeinlage und Edelstahl-Drückergarnituren. Die Eingangstüren erhalten einen Profilzylinder und die Innentüren ein Buntbartschloss bzw. WC-Beschläge des Fabrikats Hoppe Amsterdam. Rauch- und Brandschutztüren in den Fluren werden gemäß den behördlichen Auflagen eingebaut. Entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes erhalten sie eine brandfallgesteuerte Offenhaltung.

Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren werden mit lackierter Oberfläche ausgeführt.

12. TERRASSE UND LOGGIEN

Die Loggien bestehen aus auskragenden und thermisch getrennten Betonplatten.

Vor den bodentiefen Fenster-, Fenstertürelementen wird eine Entwässerungsrinne/Kastenrinne aus Aluminium mit Rost aus Edelstahl vorgesehen.

Als Oberbelag werden für die Loggien und die Terrasse Betonwerksteinplatten vorgesehen.

Geländerkonstruktion: Handlauf (ca. 15 × 50 mm) und Geländerstäbe (ca. 10 × 50 mm) geschweißt, beides aus Stahl mit einer teilweisen Stahlblechverkleidung (ca. 4 mm), lackiert

Vordach Haupt- und Nebeneingang: Mit beschichtetem Aluminium verkleidet, Farbgestaltung nach Farbkonzept

13. ESTRICHARBEITEN

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

14. BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wohn-/Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Abstellräume und Küchen sowie die Flure und das Servicebüro erhalten einen Vinyl-Bodenbelag einschließlich dazu passender Kunststoffsockelleisten des Herstellers Tarkett, Typ Topas 70 in Winter Pine Soft Grey. Optional kann innerhalb der Wohnungen ein Alternativprodukt der Materialpreisklasse 30 Euro/m² (brutto) gewählt werden.

Die Festlegung der Rutschfestigkeit erfolgt nach den gesetzlichen Forderungen; im Eingangsbereich wird der Bodenbelag rutschhemmend R9 nach BGR 181 ausgeführt.

15. FLIESENARBEITEN

Die Bäder erhalten in den Wohnungen einen Feuchteschutz als „alternative Abdichtung“ mittels Streichabdichtung auf dem Estrich und an den verputzten Wänden in den Spritzbereichen sowie Fugenbänder als Wandabschluss.

Die Böden der Bäder einschließlich des bodengleichen Duschbereiches werden mit einem rutschhemmenden Fliesenbelag nach GUV-I 8527 ausgeführt. Die Wände werden türhoch gefliest.

16. HEIZUNG

Die Übergabestation für die Heizanlage befindet sich zentral im Heizraum im Untergeschoss (UG) und wird nach der Heizanlagenverordnung errichtet. Die notwendige Energie zum Heizen und die Warmwassererzeugung werden über den städtischen Fernwärmeversorger gewährleistet. Die Wärme wird dabei über Rohrleitungsnetze von Versorgern über die Übergabestation an den Endverbraucher (Bewohner) weitergeleitet. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt durch eine thermostatgesteuerte Fußbodenheizung. Die Zählung erfolgt wohnungsweise und wird mit Passstücken vorgerüstet. Die Wärmemengenzähler werden von der Wohnungseigentümergeinschaft über die Hausverwaltung angemietet.

17. LÜFTUNGSKONZEPT

Das Lüftungskonzept wird nach den Vorgaben der DIN 1946 Teil 6 - Lüftung von Wohngebäuden – für jede Wohnung erstellt. Das Bad und der Abstellraum einer jeden Wohnung werden mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Lichtschalter, gekoppelt über Nachlaufrelais. Die Küchenentlüftung ist ausschließlich über eine Umlufthaube vorzusehen und ist durch den Käufer zu erbringen.

18. SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in der Farbausführung Weiß gewählt. Die Armaturen werden als Einhebelmischbatterien des Herstellers Grohe oder gleichwertig mit Verbrühschutz und verchromten Oberflächen ausgeführt.

Die Dusche mit Bodenablauf wird gefliest und bodengleich zum

restlichen Bodenbelag des Bads ausgebildet. Im Duschbereich befinden sich ein Aufputz-Duschthermostat mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange. Zudem wird ein barrierefreier Waschtisch von wohnplan B, Typ WBM-602, mit integrierten Griffen, Unterputz-Siphon, Einhebelmischbatterie und Exzenter geplant. Durch die integrierten Griffen kann das Waschbecken auch als Handtuchhalter dienen und ist gleichzeitig unterfahrbar. Der Waschtisch ist ca. 60 cm breit. Als WC wird ein Wandhänge-Tiefspül-WC, Fabrikat R+F, Mystyle, spülrandlos oder gleichwertig mit Unterputzspülkasten und Kunststoff-WC-Sitz mit einer Sitzhöhe von ca. 48 cm gewählt.

In den Bädern sind Unterkonstruktionen im Bereich der Dusche und des WCs für eine spätere Nachrüstung von Halte- und Stützgriffen durch den Käufer vorgerüstet. Individuelle Ausstattungsgegenstände wie z. B. Handtuchhalter, Spiegel, Haltegriffe, Duschatrennung sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

In den Abstellräumen befinden sich wohnungsweise Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner. In der Küche wird die Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler gewährt.

Die Zählung für Kalt- und Warmwasserverbrauch erfolgt für jede Wohnung getrennt und wird mit Passstücken vorgerüstet. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden von der Wohnungseigentümergeinschaft über die Hausverwaltung angemietet. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage.

19. ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroinstallation der Wohnanlage wird entsprechend den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Allgemein zugängliche Bereiche wie Foyer, Treppenhaus und Flure werden gemäß Elektroplanung ausgestattet. Die Beleuchtung im Foyer, Treppenhaus, den Fluren wird über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert.

Die gesamte Elektroinstallation im Gebäude erfolgt unter Putz mit Ausnahme des Müll- und Fahrradraumes sowie der

Technikräume und der Tiefgarage. Als Schalterprogramm wird das Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig als Großflächenschalter in Standardweiß auf einer Höhe von ca. 85 cm gewählt. Der Schalterraahmen wird kontrastierend in Anthrazit ausgeführt. Jede Wohnung wird separat gezählt. Weiterhin erhält jede Wohnung bauseits einen Anschluss für ein Hausnotruftelefon. Die Lieferung des Endgeräts erfolgt über den Servicedienstleister.

Exemplarisch für eine 2-Zimmer-Wohnung wird die Elektroinstallation wie folgt ausgeführt:

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

Schlafzimmer/Zimmer: 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 2 Lichtschalter, 1 Telefonanschluss, 1 Antennenanschluss

Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass mit Schaltung, 1 Lichtschalter mit Steckdose, 2 Steckdosen

Abstellraum: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose, 2 separat abgesicherte Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

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

Küche: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter mit Steckdose, 1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Backofenanschluss, 4 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich, 1 Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug

Loggien/Terrasse: 1 Wandleuchte mit Schalter vom Innenraum, 1 wassergeschützte Steckdose

Die Wohnungen werden mit einem SAT- bzw. Kabelanschluss ausgestattet. In den Seniorenwohnungen werden batteriebetriebene Rauchmelder als Mieteinzelgeräte entsprechend den Vorgaben aus der BayBO installiert. Die Abrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

20. SCHLIESSANLAGE / SPRECHANLAGE / BRIEFKASTEN

Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Es wird eine zentrale Briefkastenanlage sowie eine Videogegensprechanlage vor dem Hauszugang installiert.

21. AUFZUGSANLAGEN

In dem Gebäude werden insgesamt zwei rollstuhlgerechte Personenaufzüge mit Haltestellen in jedem Geschoss (UG bis 2. OG) errichtet.

Die Aufzüge werden mit Spiegel, Handlauf, Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage und LED-Kabinenbeleuchtung ausgeführt. Der Handlauf und das Bedientableau sind auf einer Höhe von ca. 85 cm zu montieren. Der Boden wird analog zu den Fluren mit einem Vinyl-Bodenbelag ausgeführt. Die Tiefgarage wird über einen PKW-Aufzug erschlossen.

22. TREPPENHÄUSER

Im Gebäude befinden sich zwei Treppenhäuser. Die Stahlbetondecke der Treppenhäuser wird mindestens in der Qualitätsstufe Q2 gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Treppenhauswände werden aus Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswänden erstellt. Diese werden mindestens in Q2-Qualität verputzt und im selben Farbton wie die Decken gestrichen.

Bodenbelag: Marazzi-Feinsteinzeug Mystone Limestone, Farbe Sand, 30 × 60 cm, oder gleichwertig

Treppenstufen: An- und Austrittstufen kontrastierend durch Aufmerksamkeitsfelder mit Noppenstruktur. Ansonsten Stufenbelag aus Feinsteinzeug mit Stufenkantenmarkierungen.

Alle Geländer im Gebäude werden nach dem Farbkonzept des Architekten lackiert. In den Fluren und im Foyer kommen Holzhandläufe in Holzoptik zur Ausführung.

Geländer: Vertikalstäbe, Stahl, ca. 10 × 50 mm, nach Farbkonzept

Handläufe: beidseitig an der Treppe, Holzoptik. Alle Handläufe sind auf einer Höhe von ca. 85 cm zu montieren.

23. TIEFGARAGE

Die Decke der Tiefgarage wird mit einer 100 mm starken Dämmplatte aus mindestens schwerentflammbarem Material ausgeführt. Die bauseitige Einfärbung erfolgt mit nicht brennbaren Silikatfarben und die Befestigung durch Schraubmontage. Die Farbauswahl ist dem Bauherren freigestellt. Die Tiefgaragenwände werden teilweise mit nicht brennbaren Dämmplatten gedämmt. Ungedämmte Wände werden in Sichtbeton ausgeführt und mit einem Farbanstrich nach Wahl des BH gestrichen.

Bodenbelag: Beton, beschichtet

24. AUSSENANLAGEN

Der für den Baukörper charakteristische Innenhof im Süden wird mit vier Hochbeeten und Bäumen sowie Beerensträuchern und Sträuchern atmosphärisch gestaltet. Durch die zusätzliche Platzierung von Sitzbänken wird ein angenehmer Ort für Kommunikation und Begegnung erzeugt, der zum Verweilen einlädt und Erholung ermöglicht.

Auf dem nordwestlich zur Straße gelegenen und gepflasterten Vorplatz wird die Zugangssituation zum Gebäude geregelt und schafft gleichermaßen Orientierung für Bewohner und Besucher. Zusätzlich werden in diesem Bereich drei Stellplätze für PKW vorgesehen.

Die Gehwege werden mit Pflastersteinen versiegelt.

Die Gartenfläche der Seniorenwohnanlage wird teilweise mit Hecken eingefriedet.

Die Abgrenzung zwischen den versiegelten Gehwegs- und Terrassenflächen äußert sich durch einen Richtungswechsel des Pflastersteins und ein größeres bzw. kleineres Steinformat. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplan unter Beachtung behördlicher Auflagen.

Die Ausführung der Hauszugänge, Gehwege, Außenbeleuchtung und Bänke erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Der Spritzwasserschutz entlang der Fassade bei den Grünflächen wird durch eine Kiestraufe gewährleistet. Das anfallende Regenwasser der Verkehrswege und Plätze wird über Entwässerungsrinnen und Sinkkästen abgeführt.

25. REINIGUNG

Die einzelnen Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

WICHTIGE HINWEISE

- Das Gebäude entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung
- Die Errichtung der Seniorenwohnanlage erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18040-2 als barrierefreies Wohngebäude. Die barrierefreie und uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl ist bis zur Wohnungseingangstür durchgängig gewährleistet. Durch die individuelle Möblierung einzelner Wohneinheiten können sich ggf. Einschränkungen/Unterschreitungen der Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 ergeben.
- Technisch bedingt können teilweise Rohre, Leitungen, Kabel von Dritten durch die einzelnen Wohnungen geführt werden.
- Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Bauherren vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd sind.
- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere die Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können zu diesem Punkt nicht berücksichtigt werden.
- Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist Letztere maßgebend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Grundrissen

sind, soweit nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, nicht Bestandteil. Die beispielhafte Möblierung, wie z. B. Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspüler, dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Sämtliche Einrichtungsgegenstände und die Beleuchtung in den Wohnungen sind vom jeweiligen Käufer in Eigenleistung zu erbringen. Gleichermaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

- Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, dass die Maße direkt am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach Einbringung des Estrichs genommen werden. Die Pläne sind zu Maßentnahmen nicht geeignet.
- Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine „weiche“ Trittschalldämmschicht verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte sowie das mögliche Abreißen der Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).
- Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche, auch der Außenfassade, die Dachbegrünung und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Türantriebe, Ventile, Teile der Heizung, Aufzugsanlage etc. Die dazu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe der Eigentümergemeinschaft bzw. dem jeweiligen Eigentümer, sodass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlagen und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung beim Erwerber, sodass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Automatik-Türen, Küchentechnik,

Lüftungs- und Klimaanlage, Brandmeldeanlage und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss.

- Zinssätze und mögliche Tilgungszuschüsse der KfW-Förderbank unterliegen einem stetigen Wechsel und können unsererseits nicht zugesichert werden. Bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen über die Interpräsenz der KfW bzw. über Ihre Hausbank.

BAUMASSNAHME

Mögliche Risiken beim Erwerb einer noch zu erstellenden Immobilie liegen naturgemäß in der Baumaßnahme selbst sowie in der Beschaffenheit von Grund und Boden. Hinsichtlich der Fertigstellung der Baumaßnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch den Ausfall bzw. die Insolvenz von Vertragspartnern (z. B. Handwerkern) 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 (z. B. Flächenangaben und 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 „Seniorenwohnanlage Schwanenhof“ wird in einer Projektgesellschaft realisiert. Die Projektgesellschaft lautet BCI Schwandorf GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der BayernCare GmbH.

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

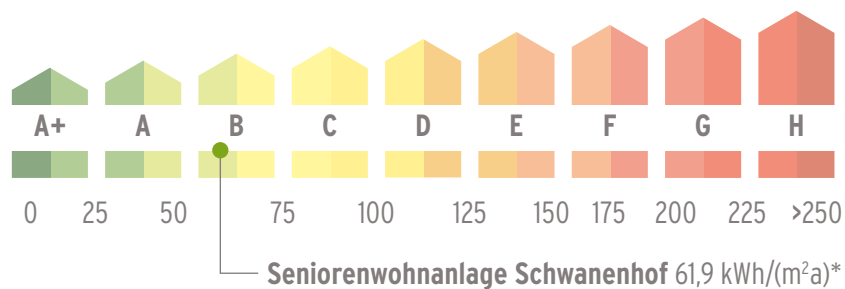
Immobilie sowohl negativ als auch positiv beeinflussen.

Der Standort und ein nachhaltiger, spezifischer Bedarf sind die ausschlaggebenden Kriterien beim Immobilienkauf und sichern langfristig den Werterhalt und die Wertsteigerung. Die BayernCare GmbH setzt bei der Wahl ihrer Standorte besonders auf eine sehr gute Mikroanlage und einen nachhaltigen Bedarf. Für den Eigentümer einer Immobilie bestehen Risiken durch mögliche Auflagen durch zukünftige gesetzliche Auflagen und Änderungen, welche Kosten verursachen, die wiederum nicht auf die Mieter umgelegt werden können und somit von den Eigentümern zu tragen sind.

WIR BAUEN NACHHALTIG – UND SIE SPAREN BARES GELD

HOHE ENERGIEEFFIZIENZ

Der Schwanenhof 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.



Mitglied der
DGNB

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.



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten

— SENIORENWOHNANLAGE SCHWANDORF —



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten



Illustration beispielhaft - Änderungen vorbehalten

Überreicht durch:

Concept-Invest-Group
Olaf Wondraczek

Gartenweg 2
58300 Wetter / Ruhr

Telefon: 02335 682 9092
Mobil: 0177 28 28 99 3
Email: info@concept-invest-group.de

