Vitanas Senioren Centrum Petersblick in Nürnberg

Stadt Nürnberg

Die Stadt Nürnberg, mit rund 513.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Bayerns, bildet zusammen mit den Städten Fürth, Erlangen und Schwabach die Metropolregion Nürnberg und umfasst 3,5 Mio. Einwohner. Mit 150.000 Unternehmen mit 1,8 Mio. Erwerbstätigen zählt sie zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland, im weltweiten Vergleich zählt Nürnberg selbst zu den 25 Städten mit der besten Lebensqualität.

Nach einer wechselvollen Geschichte, in der Nürnberg weitgehend seine Eigenständigkeit erhalten konnte, entwickelte sich die Stadt zu einem der industriellen Zentren in Bayern. Bereits 1835 verkehrte die erste Eisenbahn von Nürnberg nach Fürth. Nach dem 2. Weltkrieg erlebte Nürnberg einen wirtschaftlichen Aufschwung, der in erster Linie von den weltbekannten Unternehmen Siemens, MAN, AEG, Grundig sowie Triumph-Adler getragen wurde.

Heute wird die Wirtschaft in Nürnberg zu 75 % von Dienstleistungsunternehmen (nicht zuletzt durch zahlreiche Bundesbehörden) und zu 25 % vom produzierenden Gewerbe getragen. Nürnberg ist ein Zentrum im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, Verkehr und Logistik sowie Energietechnologie und Elektronik. Noch vor Hamburg ist der Standort führend in der Drucktechnologie. Bundesweit liegt Nürnberg auch als Standort für Marktforschung an der Spitze.
Als Verkehrsknotenpunkt mit einem dichten Netz von Bahn- und Straßenverbindungen, dem Flughafen Nürnberg Airport sowie dem Schiffsverkehr konnte sich die Region Nürnberg in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für Logistikunternehmen entwickeln. Allein der Bayernhafen in Nürnberg grenzt an das größte Güterverkehrszentrum Süddeutschlands an.

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

Stadtteil St. Peter

Das Bauvorhaben

In unmittelbarer Nachbarschaft zur 1901 erbauten Peterskirche, im nach ihr benannten Nürnberger Stadtteil St. Peter, entsteht das Vitanas Senioren Centrum Petersblick. Der Name ist Programm – nördlich der Regensburger Straße, direkt gegenüber der Peterskirche, entsteht das Senioren Centrum Petersblick im gewachsenen Wohngebiet des Stadtteils. Auf einem über 3.500 qm großen Areal entsteht ein Senioren Centrum mit 128 Pflegeplätzen, einer Tagespflegestätte für 12 Gäste sowie 22 großzügigen betreuten Seniorenwohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 130 qm.

Im Erdgeschoss entsteht ein helles und freundliches Foyer mit Empfang, Friseursalon und öffentlicher Cafeteria - Raum für Miteinander der Bewohner des Hauses und des Stadtteils. Dazu kommt ein eigener Garten mit angelegten Wegen und Sitzgelegenheiten im Innenhof des Hauses.

Im Kellergeschoss des acht-stöckigen Gebäudes entsteht eine von der Schanzenstraße anfahrbare eigene Tiefgarage mit 35 Stellplätzen, den 22 betreuten Wohnungen steht hierbei jeweils ein Stellplatz exklusiv zur Verfügung. Im darüber liegenden Hanggeschoss entsteht eine moderne hauseigene Küche, von hier aus werden die Bewohner mit täglich frisch gekochten Gerichten versorgt.

Barrierefreiheit und seniorengerechte Ausstattung des gesamten Hauses und der Außenanlagen ermöglicht den Bewohnern des Hauses ein größtmögliches Maß an Freiheit. Jedes Pflegezimmer ist hochwertig möbliert und die betreuten Wohnungen mit einer Einbauküche ausgestattet.

So entsteht nach den Entwürfen der Architekten, Gebrüder Thinius aus Schweinfurt, in Abstimmung mit dem Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg ein modernes Senioren Centrum für Bewohner, Gäste und Anwohner – „leben wie Sie es möchten“.

Ratenplan und Gründe für den Kauf

Rate	Prozentsatz	Beschreibung
1.	**30,0 %**	Beginn der Erdarbeiten
2.	**28,0 %**	Nach Fertigstellung des Rohbaus für das Gebäude einschließlich Zimmererarbeiten
3.	**13,3 %**	Für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen, der Elektroanlagen und für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung
4.	**12,6 %**	Für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, und die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
5.	**4,2 %**	Nach Fertigstellung der Estrich- und Fassadenarbeiten
6.	**8,4 %**	Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergang
7.	**3,5 %**	Nach vollständiger Fertigstellung

Der Kaufpreis

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Grundstücksanteil
- Schlüsselfertige Herstellung
- Möblierung (Einzelpflegeappartements) bzw. Einbauküche (Bet. Wohnen)
- Gesamte Bauneben- und Planungskosten
- Anschlusskosten für Erstherstellung
- Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- Kosten für Notar und Grundbuchamt
- Grunderwerbsteuer
- Finanzierungskosten sowie die Kosten für Grundschulden

Gute Gründe für den Kauf

- Attraktive Mietrendite ab 4,5%
- Aktuelle Niedrigzinsphase, günstige Finanzierungskonditionen
- Inflationsschutz durch indexierte Miete
- Bestehender Pachtvertrag mit einem namhaften deutschen Pflegeheimbetreiber und einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren
- Wiederverkauf durch die wachsende Renditeperspektive aufgrund der indexierten Mietsteigerung problemlos möglich
- Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Verwandte bzw. Verschwägerte
- Durch Standortgutachten nachgewiesene Attraktivität und Qualität des Vitanas Senioren Centrums Petersblick
- Demographische Entwicklung mit einem sprunghaften Bedarfsanstieg im Zeitraum von 2015 bis 2020 (plus 21 %) in Nürnberg
- Betreute Wohnungen mit eigenem Stellplatz im Preis inbegriffen, wertvoll bei Innenstadtlagen

Pflegezimmer

Beispiel Typ A

	Typ A	Typ B	Typ C	Typ D
Wohnfläche	ca. 22,00 qm	ca. 24,85 - 29,42 qm	ca. 29,43 - 33,82 qm	ca. 45,08 qm
Gemeinschaftsfläche	ca. 30,40 qm	ca. 30,40 qm	ca. 30,40 qm	ca. 30,40 qm
Gesamt	ca. 52,40 qm	ca. 55,25 - 59,82 qm	ca. 59,83 - 64,22 qm	ca. 75,48 qm
Grundstücksanteil	10.868,00 €	12.584,00 €	15.048,00 €	22.132,00 €
Inventaranteil	7.109,00 €	7.109,00 €	7.109,00 €	14.218,00 €
Kaufpreis	134.800,00 €	152.800,00 €	174.800,00 €	249.800,00 €
Pacht/Jahr	6.004,39 €	6.952,45 €	8.313,77 €	12.227,57 €

Betreutes Wohnen

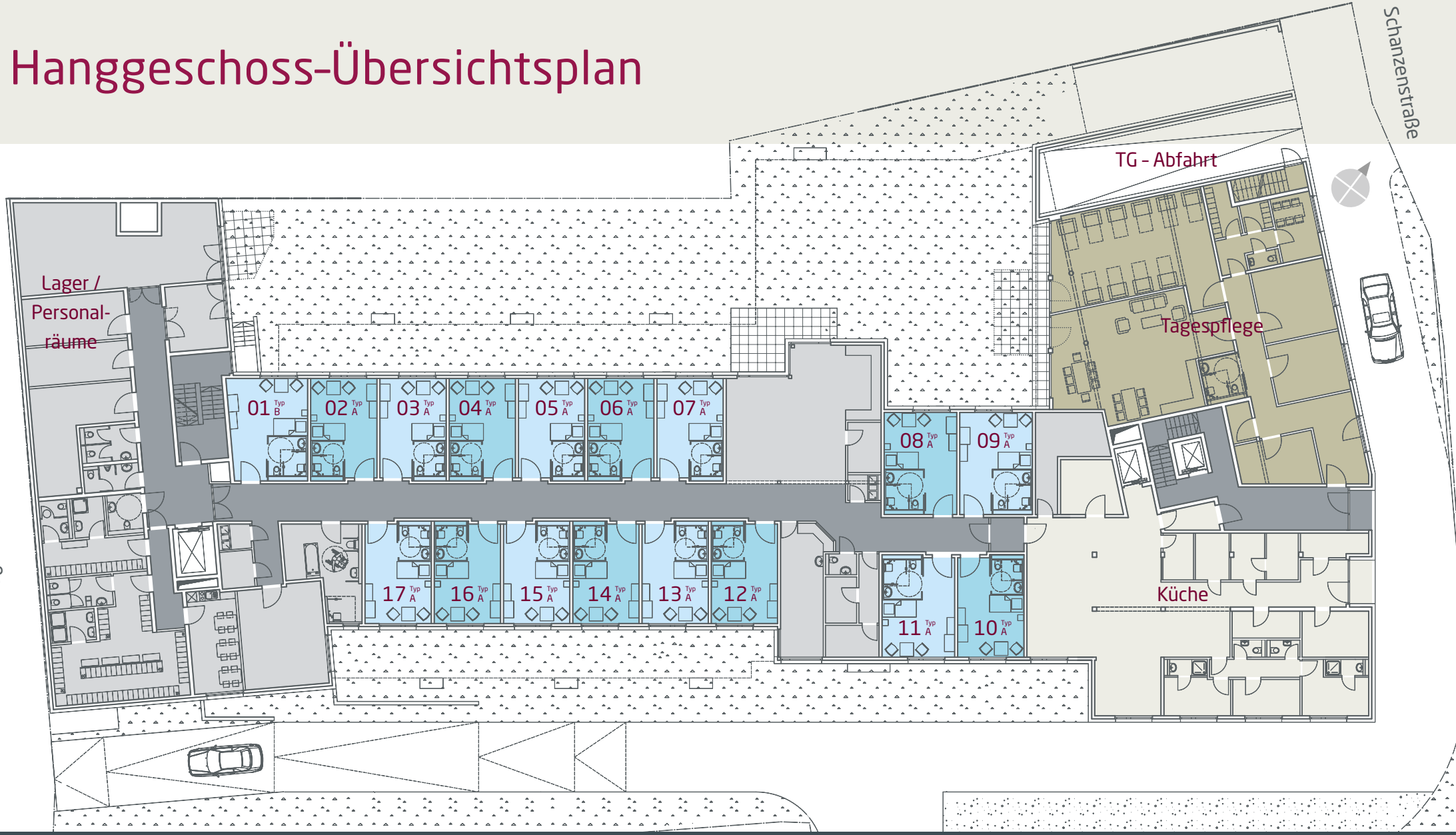
Wohnflächen	
Abstell	2,03 m²
Balkon	2,43 m²
Diele	3,10 m²
Bad	3,86 m²
Küche	4,52 m²
Schlafen	14,59 m²
Wohnen/Essen	22,11 m²
Gesamt	52,64 m²

Beispiel-Grundriss

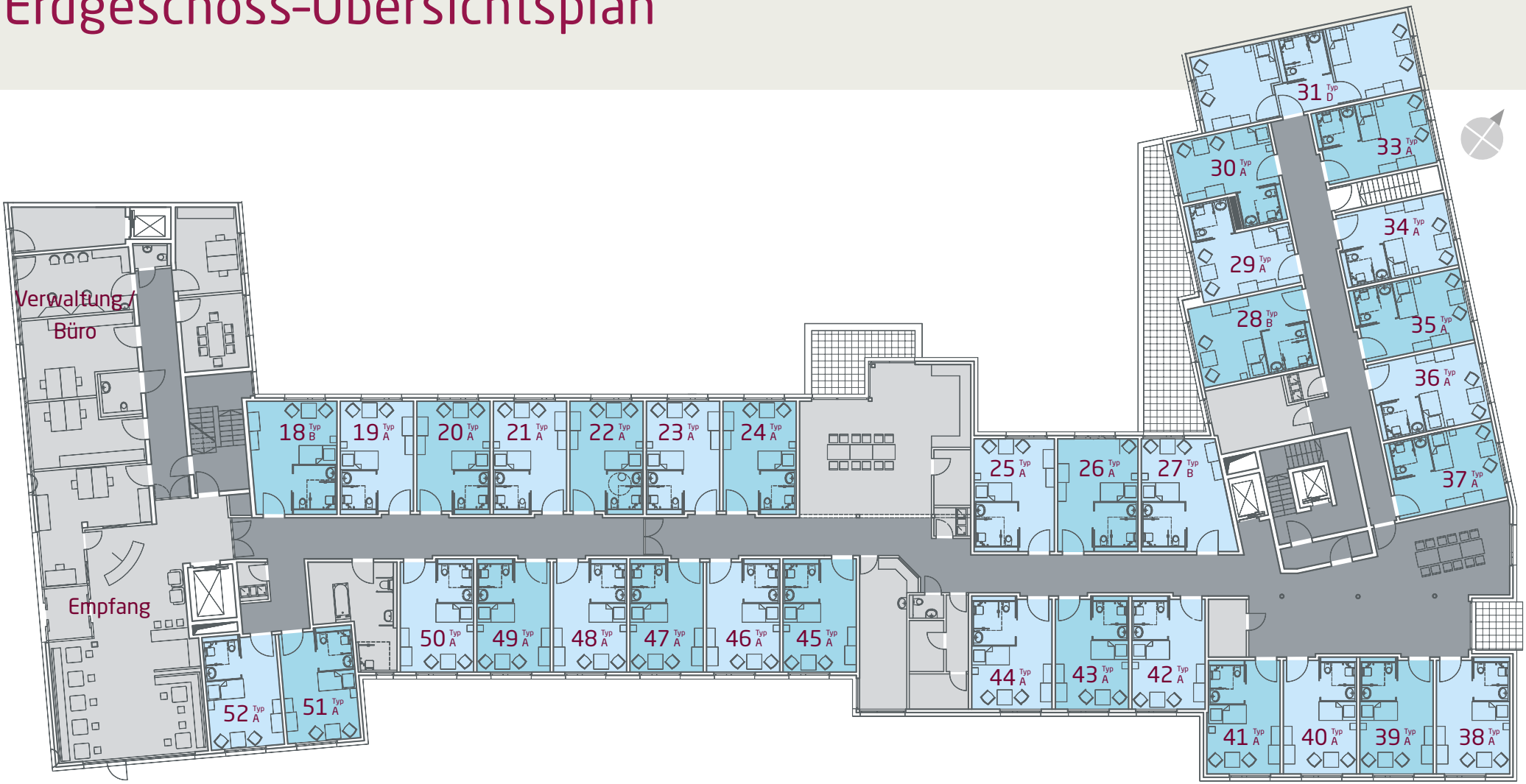
Wohnflächen	
Abstell	2,45 m²
Balkon	2,13 m²
Diele	3,26 m²
Bad	5,25 m²
Küche	4,59 m²
Schlafen	8,88 m²
Wohnen / Essen	19,16 m²
Gesamt	45,72 m²

Beispiel-Grundriss

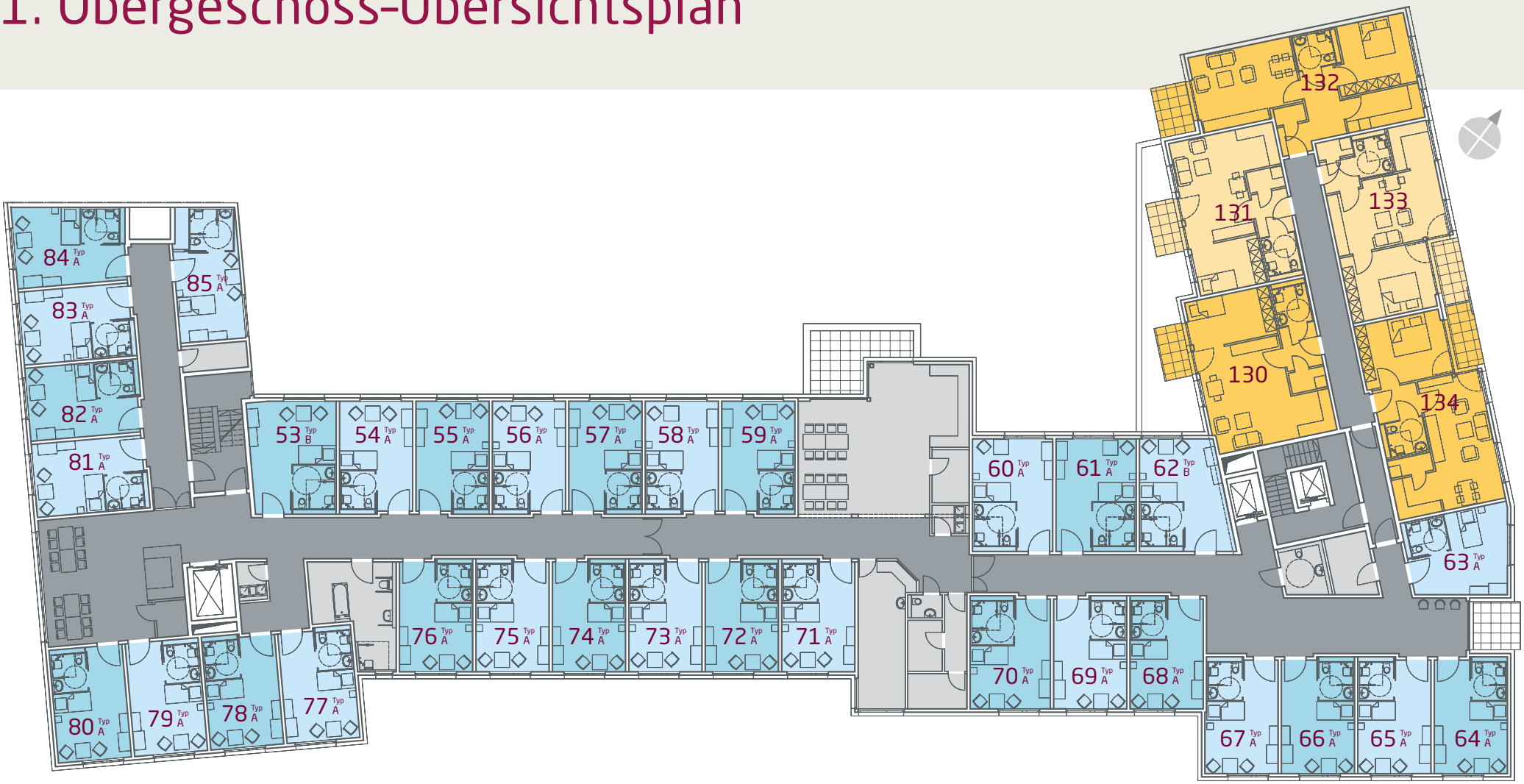
Hanggeschoss-Übersichtsplan



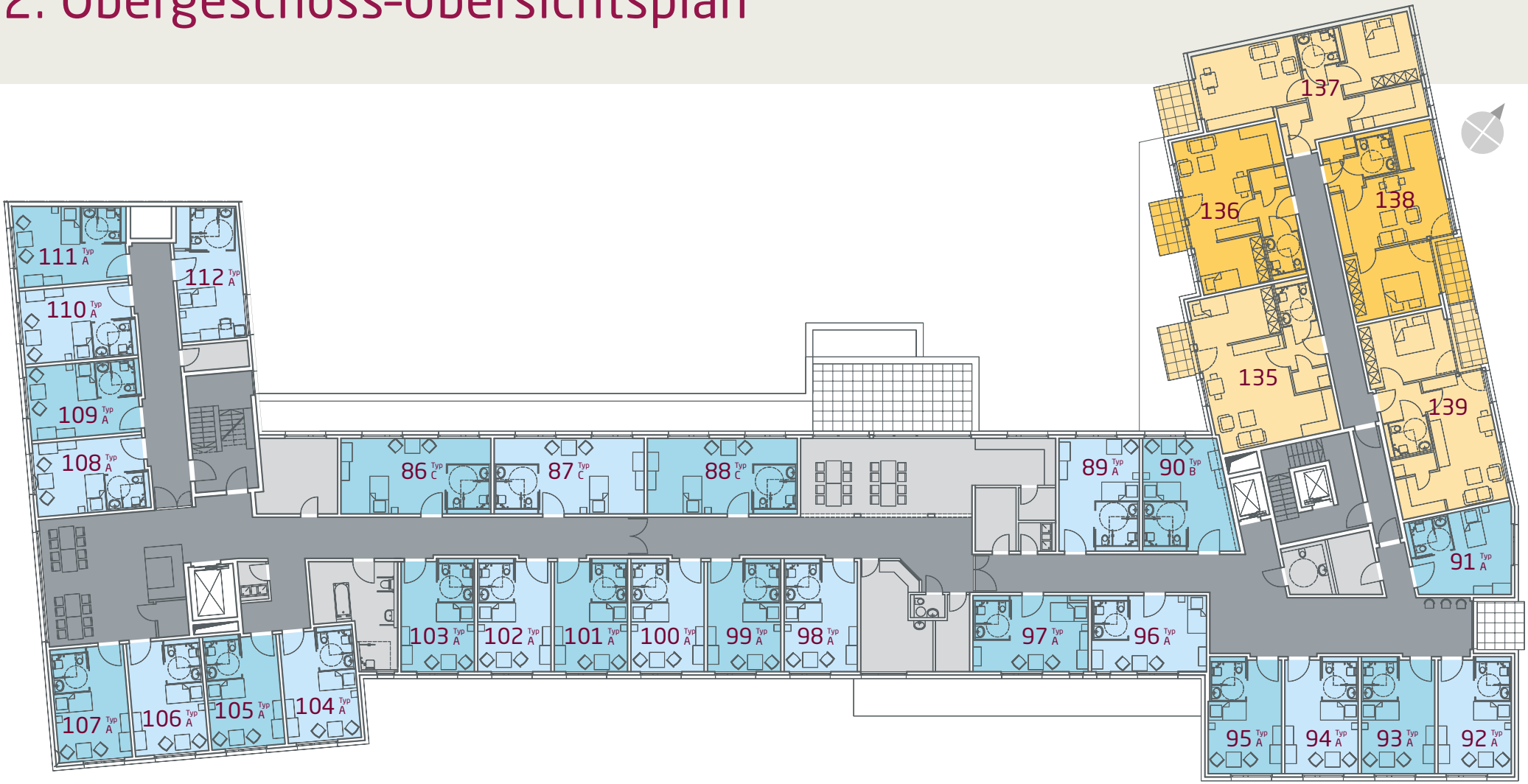
Erdgeschoss-Übersichtsplan



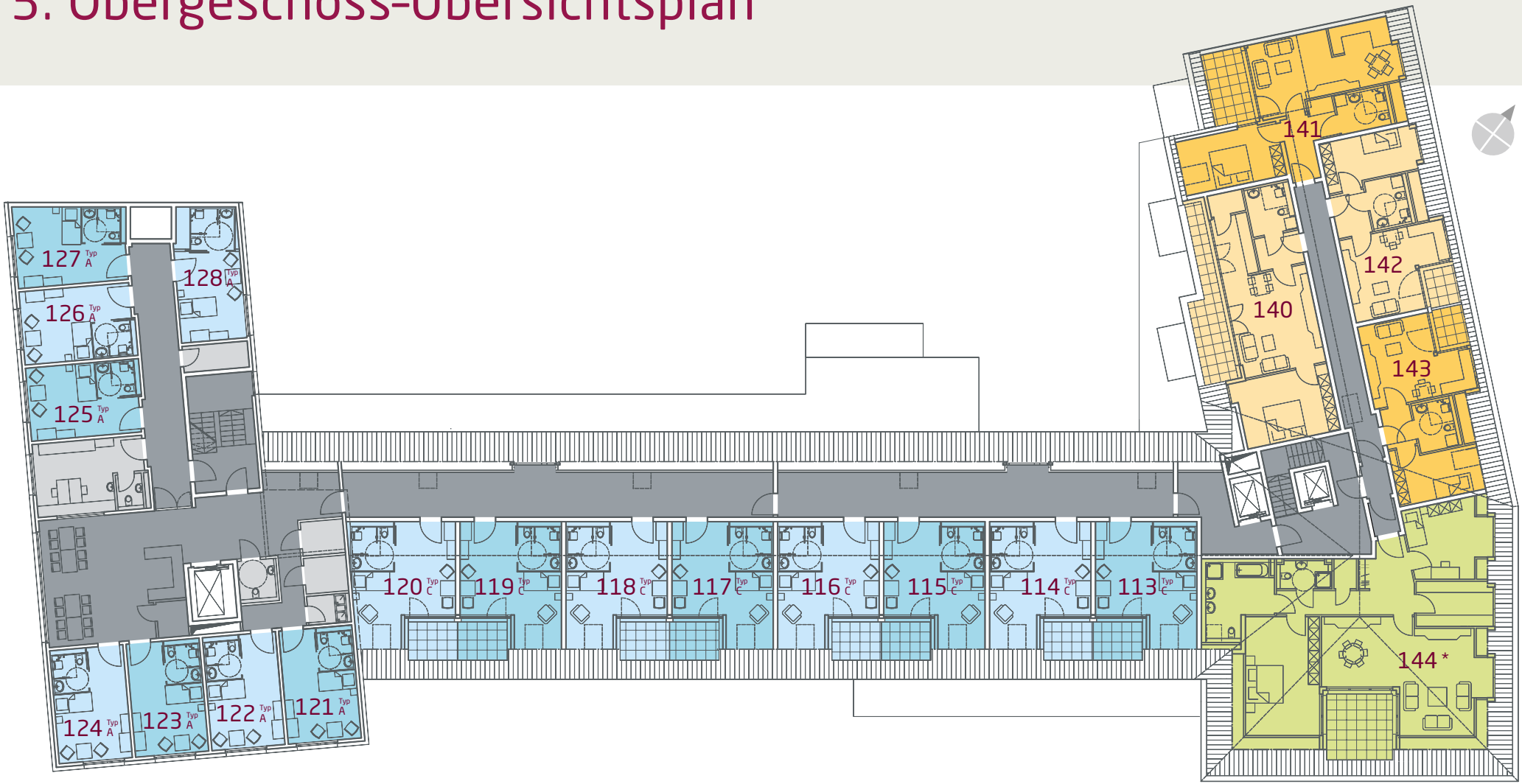
1. Obergeschoss-Übersichtsplan



2. Obergeschoss-Übersichtsplan

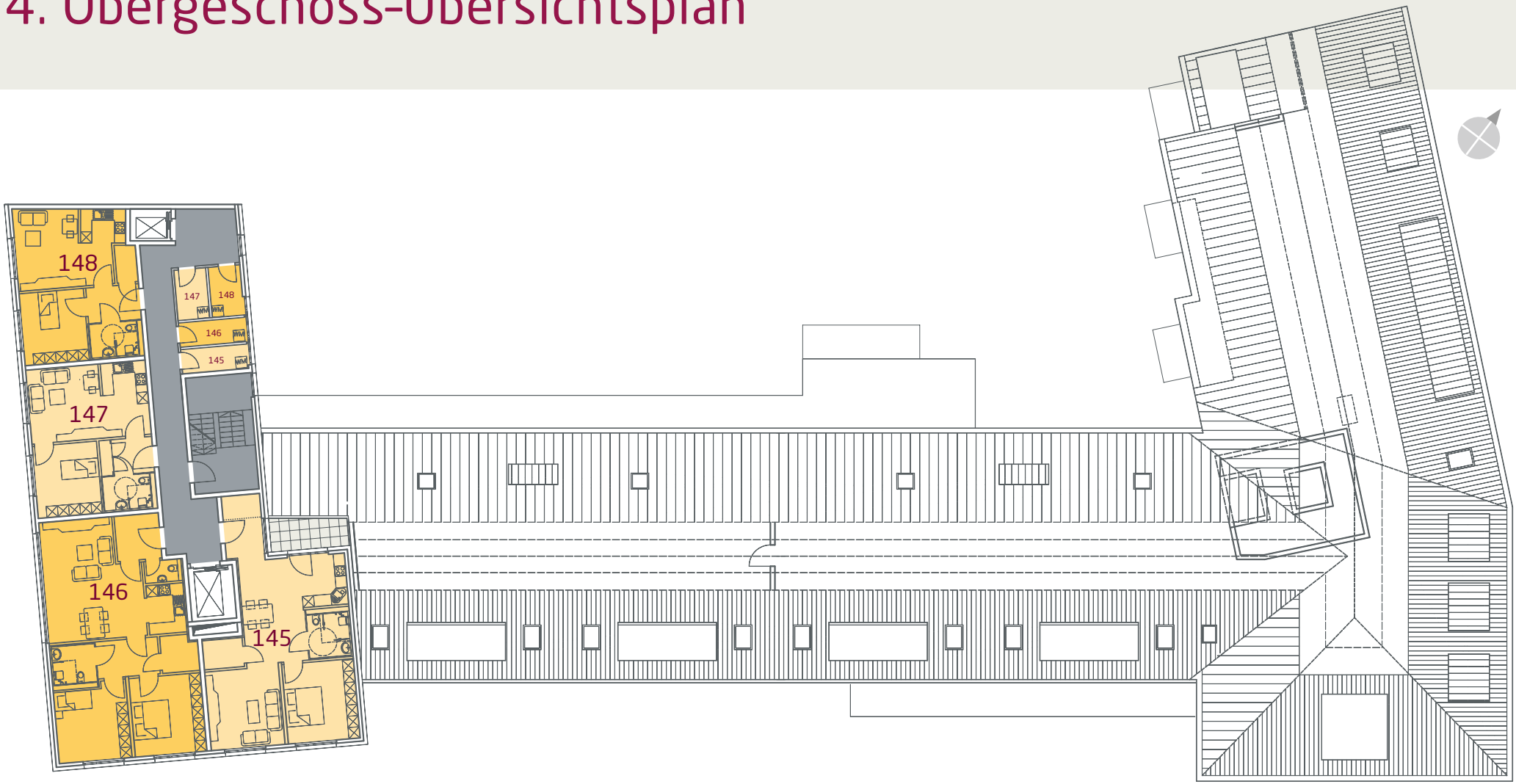


3. Obergeschoss-Übersichtsplan

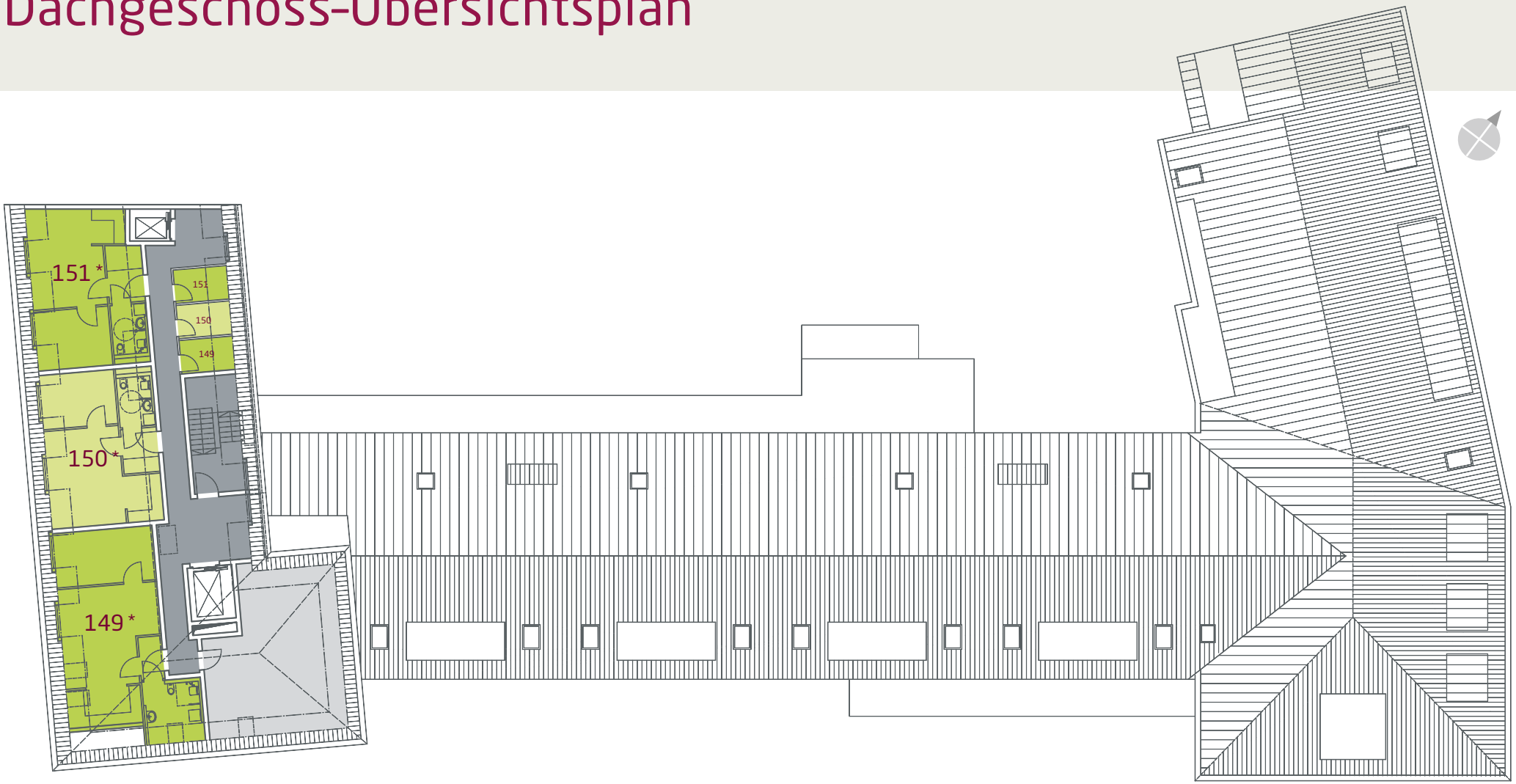


*Wohnung nicht Bestandteil des Mietvertrages mit Vitanas, das Eigenheim für den Selbstnutzer oder zur Vermietung am freien Markt. Das Serviceangebot der Vitanas steht natürlich vollumfänglich zur Verfügung.

4. Obergeschoss-Übersichtsplan



Dachgeschoss-Übersichtsplan



*Wohnung nicht Bestandteil des Mietvertrages mit Vitanas, das Eigenheim für den Selbstnutzer oder zur Vermietung am freien Markt. Das Serviceangebot der Vitanas steht natürlich vollumfänglich zur Verfügung.

Tiefgaragen-Übersichtsplan

Kurzbaubeschreibung

Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise als KfW-70 Energiesparhaus erstellt und erfüllt die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014 (kurz: EnEV 2014). Durch aufwendige Dämm-Maßnahmen und einem Anschluss an die Fernwärme wird ein erheblicher Teil der sonst üblichen Energiekosten eingespart.
Der Ausbau und die Haustechnik der Einrichtung entsprechen den Vorgaben und Wünschen des Betreibers und sind Grundlage des Mietvertrages. Im Allgemeinen sind diese wie folgt:

Ausbau:

- Alle Fenster werden in Kunststoff ein- oder zweiflügelig mit Wärmeschutzglas gemäß EnEV ausgeführt.
- Die Türen erhalten ein kunststoffbeschichtetes Dekor nach Wahl des Betreibers mit erhöhtem Schallschutz (37 dB), Zylinderschloss und Drückergarnitur.
- Die Bodenbeläge in den Pflegeräumen sowie den Verkehrsflächen, Lagerräumen und Verwaltungs- und Personalräumen werden in hochwertigem und im Pflegebereich bewährtem PVC ausgeführt.
- Sowohl in Windfang, Treppenräumen, Bewohnerbädern, Wohnbereichsbädern, Schmutzräumen, Dusch- und WC-Bereichen als auch in den Umkleiden werden Feinsteinzeug-Bodenfliesen verlegt. Sockelanschlüsse mit dauerelastischer Verfugung in Farbe der Fliesenfuge, Trennschienen in Edelstahl.
- In WC-Räumen, Wohnbereichsbädern, Bewohnerbädern und Schmutzräumen werden die Wände nach Betreibervorgaben gefliest.
- Im Allgemeinen sind die Wandflächen als gespachtelte bzw. geputzte Oberfläche mit Malervlies und leicht getöntem Farbanstrich auf Dispersionsbasis herzustellen. Bei Neben-, Technik- und Lagerräumen werden die Wände malerfertig geputzt bzw. gespachtelt und mit einem Dispersionsanstrich versehen. In Fluren und im Treppenhaus sowie den Aufenthaltsräumen wird eine waschbeständige, farblose, matte Wandversiegelung vorgesehen.
- Vier moderne Aufzuganlagen mit Notrufsprechanlage, Spiegel und Deckeneinbauleuchten für komfortablen und barrierefreien Transport.
- Die Eingangsbereiche des betreuten Wohnens erhalten eigene Briefkästen und eine Klingelanlagen mit Gegensprechfunktion.

Haustechnik:

- Die Trinkwasserleitungen werden innerhalb des Gebäudes aus Edelstahl und Kunststoff-Verbundrohr mit Schutzrohr installiert.
- Heizungsanlage (DIN 18380, DIN 12831), nach den Regeln der Technik, der einschlägigen DIN-Normen, der ENEV (Programm KfW-Effizienzhaus 70) und der Heizungsanlagenverordnung. Die erforderliche Heizleistung und Auslegung der Heizungsanlage erfolgt gemäß Planung mit Wärmebedarfs-, Rohrnetz-, Heizflächen-, und Warmwasserbedarfsberechnung (gem. DIN 4708). Die Wärmeversorgung erfolgt über Anschluss an das Fernwärmenetz in der Stadt Nürnberg.
- Die Ausführung der Elektroarbeiten erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien inkl. der DIN-Vorschriften in ihren jeweils gültigen Fassungen. Die Notstromversorgungsanlage zum Betrieb der Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten in Bereitschafts- oder Dauerschaltung. Das Gebäude wird mit einer Telefonanlage für die Verwaltung und die Bewohner ausgestattet. In die Telefonanlage wird die Übertragungsanlage für den Schwesternruf integriert werden. Im Gebäude ist eine Verkabelung für ein WLAN – Netzwerk nach dem Standard 802.11 vorgerüstet.

Außenanlage:

Die Hauszugänge, Fahr- und Gehwege werden mit Bitumenbelag bzw. mittels Betonpflaster mit offenen Fugen in Abstimmung mit dem Betreiber und den Genehmigungsbehörden ausgeführt. Die Gartenanlage im Innenhof wird landschaftsgärtnerisch und seniorengerecht gestaltet.

Betreiber / Mietvertrag

Der Betreiber Vitanas

Die Vitanas Unternehmensgruppe ist einer der größten privaten Pflegeheimbetreiber in Deutschland, gegründet im Jahr 1969.

Privaten Investoren empfahl der damals regierende Bürgermeister von Berlin und Theologe Heinrich Albertz, sich im Berliner Gesundheits- und Sozialbereich zu engagieren. Innerhalb kürzester Zeit wurden mehrere Einrichtungen des Sozial- und Gesundheitswesens gebaut.

Was Albertz wichtig war, das Leben und die Würde des Einzelnen, zieht sich wie ein roter Faden durch das Leitbild der Vitanas Gruppe, in der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Wohl der Menschen am Herzen liegt. Die Achtung vor der Persönlichkeit und der Würde der Bewohner und Patienten begründet das Engagement für eine individuelle Zukunft mit einem größtmöglichen Maß an Komfort, Beweglichkeit, Sicherheit und Betreuung. Noch heute wird dieses Leitbild von Albertz in der Vitanas Gruppe gelebt.

Heute betreibt Vitanas 38 Pflegeheime, drei Behinderteneinrichtungen und zwei geriatrische Kliniken in ganz Deutschland mit insgesamt 5.500 Plätzen und beschäftigt rund 4.200 Mitarbeiter. Der Umsatz im Jahr 2014 betrug 175,6 Mio. €.

Die Kernkompetenzen sind:

- Stationäre und ambulante Pflege und Betreuung von Senioren
- Behandlung von geriatrisch Erkrankten
- Betreuung von Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. geistigen und teilweise auch körperlichen Behinderungen
- Ausbildung von Pflegepersonal

Mit dem Vitanas Senioren Centrum Patricia in der Nürnberger Bärenschanzstraße 44 betreibt die Vitanas Gruppe bereits erfolgreich ein Pflegeheim in Nürnberg. Langzeitversorgung in allen Pflegestufen, Kurzzeit- und Verhinderungspflege, spezielle Betreuung von Menschen mit Demenz, frische Mahlzeiten aus der hauseigenen Küche; das geliebte Haustier darf nach Absprache auch gerne mit einziehen und die Mitnahme von vertrauten Möbeln ist ebenfalls möglich. Diese Angebote wird es auch im Vitanas Senioren Centrum Petersblick geben. Mehr unter www.vitanas.de

Der Mietvertrag

Bereits im Mai 2015 wurden mit Vitanas GmbH & Co. KGaA jeweils Mietverträge über stationäre Pflege, Tagespflege und betreutes Wohnen im Vitanas Senioren Centrum Petersblick geschlossen.

Dabei werden alle 128 Pflegeplätze, 18 Wohnungen und die Tagespflegeeinheit über eine Festlaufzeit von 20 Jahren von Vitanas angemietet. Nach Ablauf der Festlaufzeit besteht für den Mieter eine Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren. Die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen gehen mit Erwerb auf die Eigentümergemeinschaft über.

Der Betreiber übernimmt ab dem Zeitpunkt der Übergabe sämtliche Betriebskosten, Nebenkosten, Gebäude- und Haftpflichtversicherungen und die Schönheitsreparaturen. Nicht vom Betreiber übernommen werden die Kosten für Dach und Fach sowie die Hausverwaltung.

Die Pacht des Betreibers ist Indexiert und richtet sich nach dem deutschen Verbraucherpreisindex, bei einem Anstieg von 10% beträgt die Mietzinsänderung 65%.

Das Vorbelegungsrecht

Eigentümer der Pflegeappartements erhalten für sich und ihre Verwandten gemäß den im Mietvertrag definierten Voraussetzungen ein Vorbelegungsrecht im Vitanas Senioren Centrum Petersblick. Bei Bedarf kann der Vorbelegungsberechtigte bei der Erstbelegung sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden.

Eigentümer des betreuten Wohnens haben ein Erstbelegungsrecht, d.h. nach Fertigstellung des Vitanas Senioren Centrums Petersblick kann der Käufer seine eigene Wohnung mit Abschluss eines Mietvertrages selbst beziehen.

Vier der 22 betreuten Wohneinheiten im Vitanas Senioren Centrum Petersblick werden nicht vom Betreiber angemietet - das Eigenheim für den Selbstbezieher.

▲ im Bau bzw. in Planung

Bauträger / Projektentwickler

Das Vitanas Senioren Centrum Petersblick in Nürnberg wurde von der Schellmann Unternehmensberatung GmbH aus dem fränkischen Bechhofen bei Ansbach entwickelt und initiiert. Bereits 2001 hat die Schellmann Unternehmensberatung GmbH den Zukunftsmarkt Seniorenwohnungen und Pflegeheimimmobilien erkannt und sich auf diese Immobilienart spezialisiert.

Seitdem hat die Unternehmensgruppe selbstständig und gemeinsam mit ihren Partnern über 20 Pflege- und Wohneinrichtungen in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen und Nordrhein Westfalen von der Planung und Grundstücksakquise, über die Betreibergewinnung, bis zur Fertigstellung und Übergabe an Investoren und Betreiber, begleitet.

Nach über 10 Jahren erfolgreicher Tätigkeit in diesem Marktsegment ist die Schellmann Unternehmensgruppe kompetenter Partner für Investoren, Bauträger und namhafte Pflegeheimbetreiber in Deutschland.

Die Schleicher Grundstücks-GmbH, eine Tochtergesellschaft der Schellmann Unternehmensberatung GmbH, konnte Anfang 2014 das Grundstück an der Regensburger Straße in Nürnberg erwerben und hat im April 2015 mit der Firma Köster-Bau aus Osnabrück mit der Errichtung des Senioren Centrums begonnen.

„Mit dem Vitanas Senioren Centrum Petersblick entsteht in Nürnberg ein Zuhause für Senioren, ein Ort zum Wohlfühlen und selbstbestimmten Leben – aber auch für die Hilfestellungen, die das Alter verlangt. Verantwortung, beste Bauqualität und Termintreue sind dabei Anspruch an uns selbst und unser Familienunternehmen."
Christoph W. Schellmann, Geschäftsführer der Schleicher Grundstücks-GmbH

Mehr unter www.schellmann.de

Referenzen

Haus Graf Tilly
Münchner Str. 133
85051 Ingolstadt
Fertigstellung: 2007
Pflegeplätze: 96
Bruttogeschossfläche: 4.032 qm

Haus Sundern
Kamener Str. 142
59077 Hamm
Fertigstellung: 2013
Pflegeplätze: 80
Wohnungen: 18

Hanse-Zentrum
Kasernenweg 11
59494 Soest
Fertigstellung: 2012
Pflegeplätze: 76
Bruttogeschossfläche: 4.560 qm

Vitalis Seniorenhaus
Donaupark 17
93309 Kelheim
Fertigstellung: 2017
Wohnungen: 46
Pflegeapartments: 24 in 2 Wohngemeinschaften
Pflegeplätze: 23 (Intensiv- und Tagespflege)

Bauträger und Herausgeber

Schleicher Grundstücks-GmbH
Sitz in Lenting
Postanschrift: Fröschau 27
91572 Bechhofen
Telefon (0 98 22) 82 28 - 0
Telefax (0 98 22) 82 28 - 22
E-Mail: info@schellmann.de

Betreiber

Vitanas GmbH & Co. KGaA
Aroser Allee 68
13407 Berlin
Telefon (030) 456 05 - 0
Telefax (030) 456 05 - 242
E-Mail info@vitanas.de
Internet www.vitanas.de

überreicht durch:

Alle Angaben in diesem Prospekt sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Alle Angaben beruhen auf derzeitigen Planungen und stellen weder eine Kaufberatung für die Immobilie noch ein verbindliches Angebot der zukünftigen Dienstleistung dar. Die Planungen bedürfen der rechtlichen Zulassung und können nicht garantiert werden. Kaufentscheidungen und Dienstleistungsverträge sollten nicht auf Basis dieser Information beruhen. Für den etwaigen Wohnungskauf sind nur die notariell beurkundeten Inhalte und Werte des Kaufvertrages und der Teilungserklärung maßgebend. Der Umfang und der Preisrahmen der Dienstleistungen werden in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag gefasst. Alle Angaben dieses Prospektes dienen nur der unverbindlichen Vorinformation. Dieses Dokument unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin oder des Verbraucherschutzes. Die in den Grundrissen und Visualisierungen dargestellte Möblierung ist nur beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufpreises

3D-Visualisierungen: © 2015 Alexander Tschopoff | Grafik und Layout - www.tschopoff.de