

SENIORENZENTRUM

U  
ETTINGEN

„AN DEN HÖFEN“

Die Anlage in der Region mit gutem Gewissen!





Thomas Eberth  
Landrat Landkreis  
Würzburg

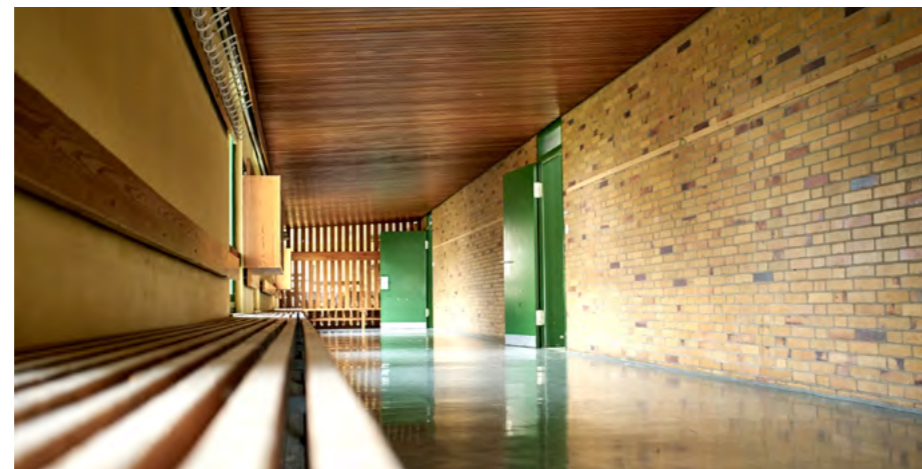
»Eine belebte Ortsmitte, die alle Generationen zusammenbringt – davon träumen viele Gemeinden. In Uettingen nimmt dieser Traum Gestalt an. Das zukunftsweisende Konzept aus modernen Wohnungen, Laden- und Praxisräumen, Seniorenzentrum und Treffpunkten vereint alle Lebensstationen auf einem Areal. Als Landrat freue ich mich über die Verwirklichung dieses Projekts und auf viele Begegnungen in Uettingens neuer „Mitte mit Herz“.«



Edgar Schüttler  
1. Bürgermeister

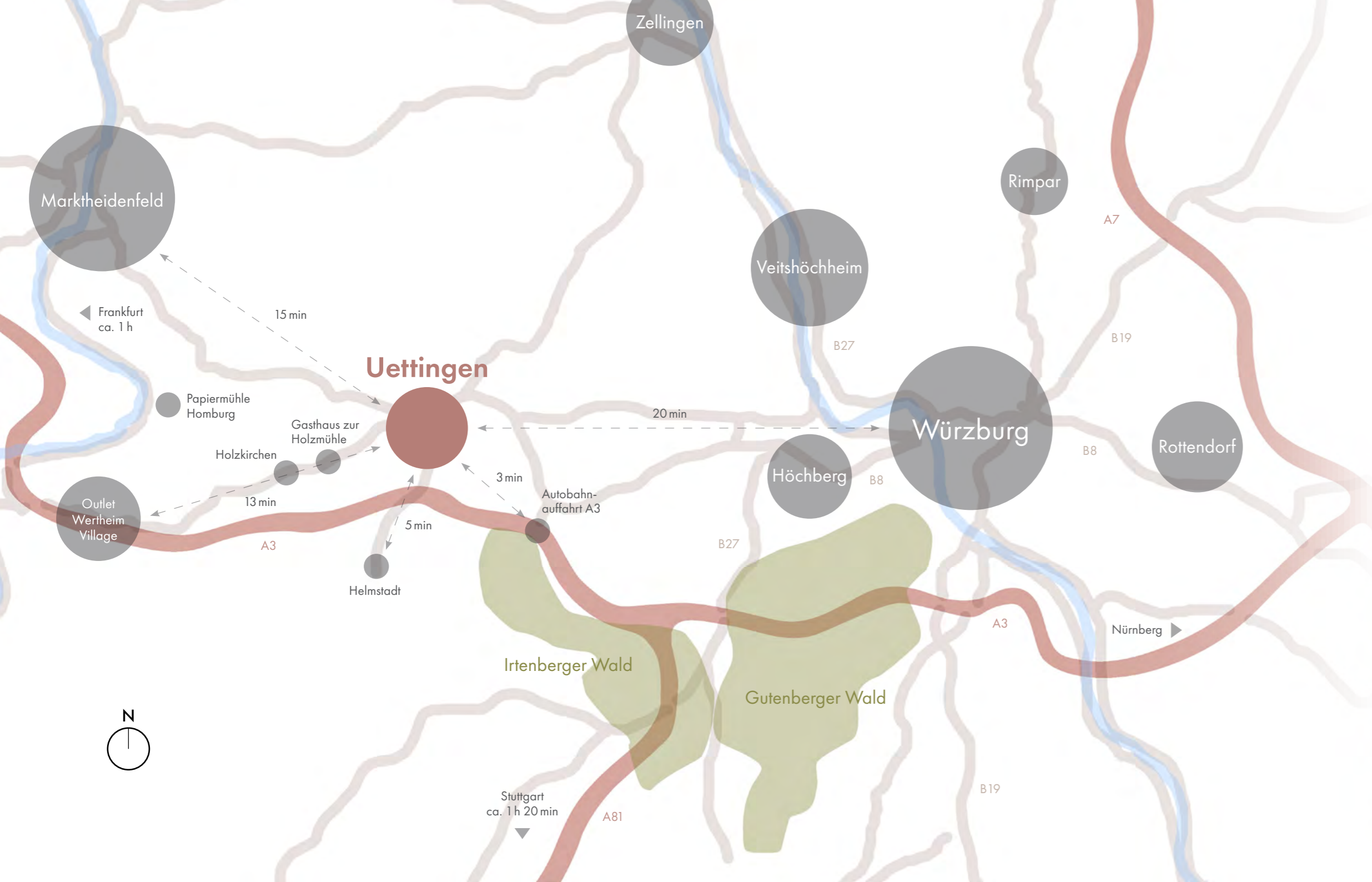
»Das Projekt „Uettinger Mitte“ ist ein großer Gewinn und ein Vorzeigeobjekt für unsere Gemeinde. Gleich neben dem Rathaus entsteht aus Alt und Neu ein Areal für alle Generationen. Gerade durch das Seniorenheim werden auch viele ältere Bürger daran teilhaben. Ich freue mich auf eine neue belebte Ortsmitte, ein Treffpunkt für Jung und Alt.«



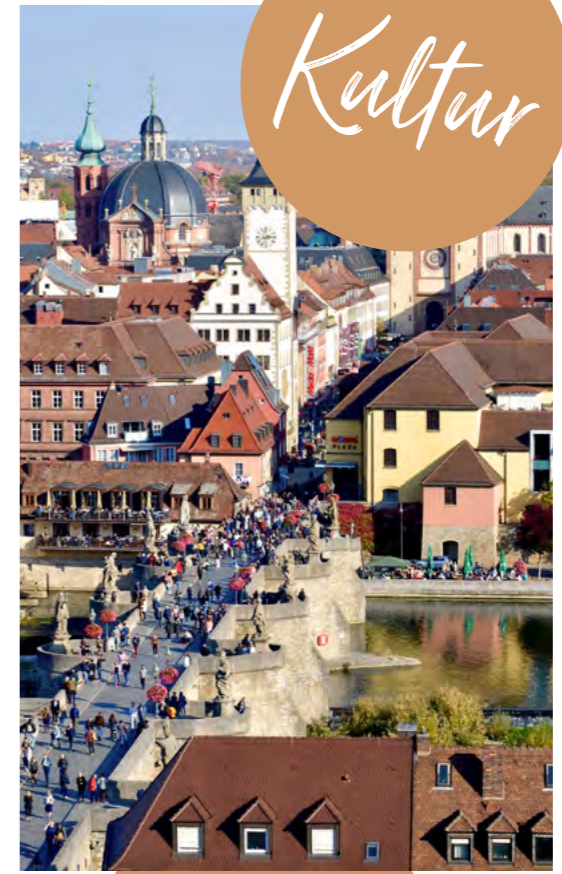


# Inhalt

- 06 Lage in der Region
- 08 Der Ort
- 10 Konzept & Idee
- 12 Wohnen an den Höfen
- 14 Seniorenzentrum „An den Höfen“
- 16 Kapitalanlage „An den Höfen“
- 18 Pflegeheim Erdgeschoss
- 20 Pflegeheim 1. Obergeschoss
- 22 Service-Wohnungen 2. Obergeschoss
- 24 Kontakt
- 26 Impressum



*Genuss*



*Kultur*



*Natur*



## Lage in der Region

Die Gemeinde Uettingen liegt inmitten des sehr gut ausgebauten Verkehrsknotenpunkts des Landkreises Würzburg. Über die nur 3 Autominuten entfernte Autobahnauffahrt Helmstadt erreicht man die A3 nach Frankfurt und Nürnberg und die A81 in Richtung Stuttgart. Die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B8 bietet eine direkte Anbindung an die Wirtschaftsstandorte Würzburg, Marktheidenfeld und Wertheim mit ihren zahlreichen Arbeitgebern, kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten wie dem Wertheim Village. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Wertheim in 17 Minuten, Marktheidenfeld in 20 Minuten und die Würzburger Innenstadt in einer halben Stunde.

Die umgebende Region ist geprägt durch idyllische Kulturlandschaften mit Weinbergen, Wäldern und Flüssen und bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Zahlreiche attraktive und weithin bekannte Ausflugsziele sorgen für Abwechslung, wie etwa das Gasthaus "Zur Holzühle" in Remlingen und die Papiermühle in Homburg.

-  Rathaus
-  Nahversorger
-  Bäcker
-  Metzger
-  Bank
-  Zur alten Brauerei „Zapf“ - Wirtshaus & Brauerei
-  Ristorante „Da Pippo“
-  Fränkischer Landgasthof
-  Mean 's Thai Restaurant
-  Gasthaus zur Holzmühle (in 3 min.)
-  Demetercafé Holzkirchen (in 4 min.)
-  Arzt
-  Physiotherapie
-  Zahnarzt
-  Apotheke
-  Kindergarten
-  Grundschule in Helmstadt (5 Automin.)
-  Kirche
-  Bushaltestelle
-  Freibad
-  Sporthalle/Sportplatz
-  Tankstelle
-  Blumenladen
-  Neuer öffentlicher Parkplatz



Gemeinschaft



## Uettingen – Der Ort

Idyllisch zwischen dem Aalbachtal, der Weinlage Uettinger Kirchberg und den umgebenden Feldern liegt die Gemeinde Uettingen. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Erholung und Entspannung ein. Das rege Vereinsleben, das Freibad und zahlreiche Gaststätten im Ort und in der näheren Umgebung bieten für alle Altersklassen viele Möglichkeiten zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung.

Direkt vor Ort sind alle infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden, die man für das alltägliche Leben benötigt: Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheke, Physiotherapeut, ambulanter Pflegedienst, Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Spielplätze, Gastronomie u.v.m...



Beispielvisualisierung

## 1. Bauabschnitt Wohnen an den Höfen



## 2. Bauabschnitt Wohnen am Schloss



## Konzept & Idee

»Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.«

Antoine de Saint-Exupéry

In einer lebendigen Ortsmitte schlägt das Herz der Dorfgemeinschaft. Mitten in Uettingen werden seit 2020 ein zum Teil bis auf den Beginn des 19. Jahrhunderts zurückzuführendes Ensemble aus Alter und Neuer Schule (1. Bauabschnitt) und die historischen Wirtschaftsgebäude des Uettinger Schlosses (2. Bauabschnitt) umgebaut. In diesen ortsgeschichtlich prägenden Gebäudekomplexen entstehen moderne und außergewöhnliche Wohnungen und Geschäftsräume. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2023 (1. Bauabschnitt) bzw. 2024 (2. Bauabschnitt). Als 3. Bauabschnitt entsteht zur Komplettierung dieses einzigartige städtebauliche Leuchtturm Projekt ein modernes und wegweisendes Seniorenzentrum im Herzen von Uettingen.

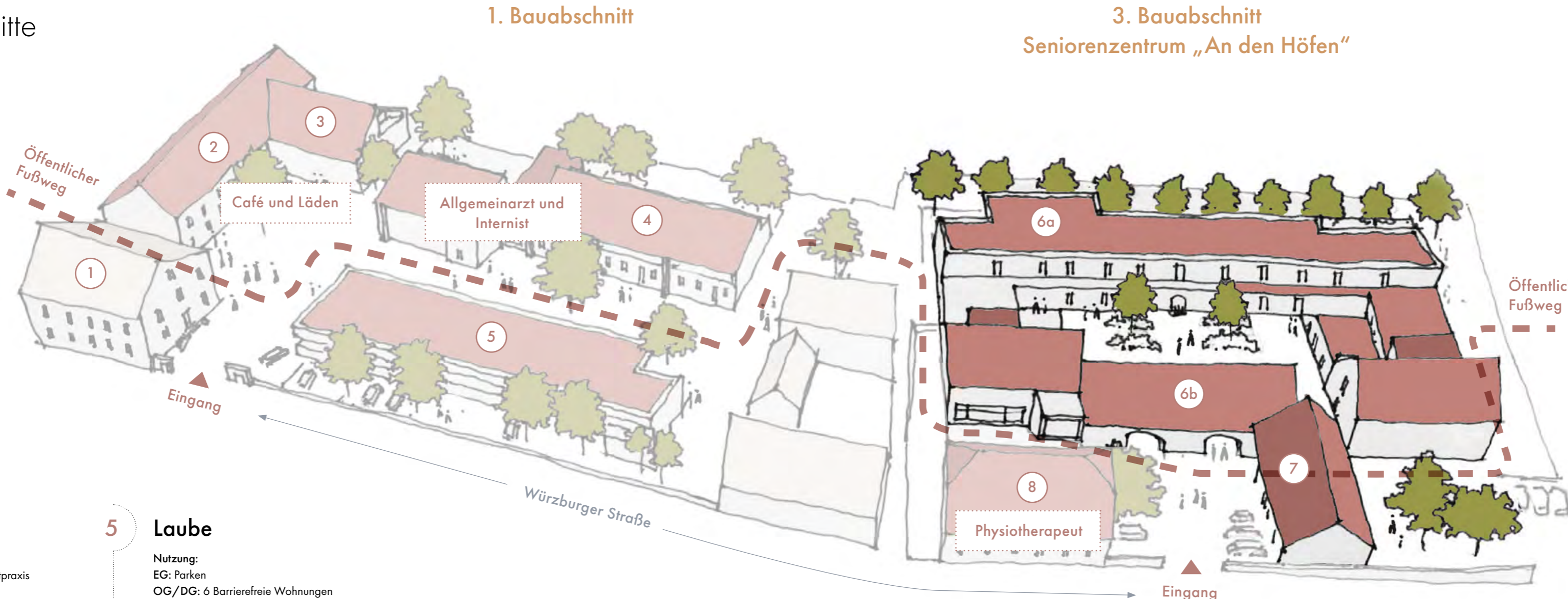
Der vorhandene Gebäudebestand wird in hochwertigen und modernen Wohnraum umgewandelt. So wird nicht nur wertvolle „graue Energie“, sondern insbesondere ein Stück Identität und Geschichte Uettingens erhalten. Die Neubauten nehmen respektvoll Bezug auf die ortsbildprägende Baukultur und bilden als Ganzes ein neues, identitätsstiftendes Zentrum für Uettingen. Im Osten des Areals wird als 3. Bauabschnitt ein Seniorenzentrum mit angegliederten Servicewohneinheiten älteren Menschen die Möglichkeit bieten, ihr Leben inmitten der Dorfgemeinschaft zu verbringen. Eine fußläufige Durchwegung des gesamten Gelände mit einem zentralen Hof und ansprechend gestalteten Grünflächen schafft kurze Wege und Verbindungen zu den zentralen Einrichtungen des

täglichen Bedarfs. Zusätzlich zu den auf dem Gelände vorhandenen Stellplätzen finden sich ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten nur einige Gehminuten entfernt. Mit seiner zentralen Energieversorgung über eine Hackschnitzelanlage leistet das Projekt „Neue Ortsmitte Uettingen“ zusätzlich einen wertvollen Beitrag zum Thema nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen und ist im übrigen in seiner Energieversorgung krisensicher und wirtschaftlich stabil.

**Baubeginn 2023 – Der Erwerb von Pflegezimmern als Kapitalanlage und Wohneigentum ist ab sofort möglich!**

# Wohnen an den Höfen

Neue Ortsmitte



1 Rathaus

2-3 Alte Schule & Scheune

Baujahr: Anfang 1800  
Nutzung:  
EG: Café/ Landladen, Gewerbe  
OG/DG: 8 Wohnungen  
Fertigstellung Sommer 2023

4 Neue Schule

Baujahr: ca. 1963  
Nutzung: 6 Wohnungen und Arztpraxis  
Fertigstellung Sommer 2023

5 Laube

Nutzung:  
EG: Parken  
OG/DG: 6 Barrierefreie Wohnungen  
Fertigstellung Sommer 2023

1. Bauabschnitt

3. Bauabschnitt  
Seniorenzentrum „An den Höfen“

Krämerhof -  
Scheune

Baujahr: ca. 1835  
Nutzung: Seniorenzentrum  
(49 Pflegeplätze und  
10 Service-Wohnungen)  
Baubeginn Sommer 2023

Krämerhof -  
Remise

Baujahr: ca. 1835  
Nutzung: Technik  
Baubeginn Sommer 2023

Krämerhof -  
Wohnhaus

Baujahr: ca. 1835  
Nutzung: Wohnen und  
Gewerbe (Physiotherapiepraxis)  
Fertigstellung 2023

6a-b

7

8

## Seniorenzentrum „An den Höfen“



14 / 28

Seit fast 200 Jahren prägt der traditionelle, freistehende Dreiseithof die Ortsmitte Uettingens. Bis vor wenigen Jahren wurde der Hof landwirtschaftlich genutzt.

In den historischen Mauern und einem angegliederten Neubau entsteht ein Seniorenzentrum mit 49 Pflegeplätzen unter der Leitung der Senioreneinrichtungen des Landkreises Würzburg. Zehn zusätzliche Servicewohneinheiten im Dachgeschoß ermöglichen den Bewohnern auch im hohen Alter ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben. Die historische Hofanlage mit Scheune und den beiden charakteristischen Toren bildet einen einladenden Zugang und schafft einen Ort der Begegnung. Der angrenzende Innenhof und die umgebenden Grünflächen dienen Bewohnern und Besuchern als Oase der Ruhe. Der das gesamte Gelände durchziehende Fußweg führt direkt am Eingang des Seniorenzentrums vorbei und verbindet dieses mit dem jungen Leben in der neuen Ortsmitte. Hierdurch entsteht für Senioren die Möglichkeit, ihr Leben in enger Verbundenheit mit der gewohnten Umgebung im Herzen der Gemeinde weiterführen zu können.



Foto: Alfred Söhlmann



Foto: Hans Wohlfart



»Das neue Seniorenzentrum wird eine Bereicherung für Uettingen und die Umgebung. Ältere Menschen werden in ihrer Heimat ein neues Zuhause finden. Und das mitten im Ort in der Nähe von der Familie und von Freunden!«

Prof. Dr. jur. Schraml und Eva von Vietinghoff-Scheel

Beispielvisualisierung



# Pflegezimmer im Seniorenzentrum „An den Höfen“ - Die regionale Kapitalanlage mit dem guten Gewissen

Unter dem Dach des Kommunalunternehmens des Landkreises Würzburg (KU) leisten die Senioreneinrichtungen des Landkreises Würzburg mit aktuell acht Pflegeheimen und sieben Service-Wohnanlagen einen wertvollen Beitrag für ältere Menschen in der Region. Das neue Seniorenzentrum Uettingen vereint vollstationäre Dauer- und Kurzzeitpflege im Wohngruppenkonzept sowie eingestreute Tagespflege.

In drei Wohngruppen werden insgesamt 49 Pflegeplätze überwiegend in Einbettzimmern angeboten. Alle Zimmer sind mit einer eigenen Nasszelle ausgestattet und entsprechen den neuesten Anforderungen an eine moderne Pflegeeinrichtung. Großzügige und freundliche Gemeinschaftsflächen ermöglichen einen Treffpunkt für Kommunikation und Aktivitäten. Von der Wohngruppe im Erdgeschoss aus lädt der Innenhof zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Diese und zwei weitere Wohngruppen im 1. Obergeschoss ermöglichen den Bewohnern ein familiäres und heimatnahes Zusammenleben. Für Kurzzeitpflegegäste werden feste Plätze zur Verfügung gestellt. Eine Größe von etwa 15-20 Bewohnern ermöglicht eine familiäre Atmosphäre, in welcher man den anderen gut kennt, sich aber dennoch auf Wunsch aus der Gruppe zurückziehen kann. Im Seniorenzentrum Uettingen wird ein offener Begegnungsraum geschaffen. Die Angebote können von allen Bewohnern und Interessierten aus der (Nachbar-) Gemeinde genutzt werden. Dadurch wird der Austausch gefördert und die Teilhabe am öffentlichen Leben außerhalb der Einrichtung aufrechterhalten. Außerdem können die Senioren beim „Offenen Mittagstisch“ in Gesellschaft essen, Kontakte knüpfen und erhalten. So erfährt das Seniorenzentrum Uettingen nicht nur räumlich, sondern auch konzeptionell und organisatorisch eine enge Verzahnung mit der Gemeinde – eingebettet in das gesellschaftliche Leben mit viel Raum zur Begegnung. Das durch die Gemeinde initiierte Quartiersmanagement hat sein Büro im Erdgeschoss des Seniorenzentrums. Es koordiniert eine Vielzahl von Leistungen und fördert die Kooperation im Quartier. Mehr Infos zum Kommunalunternehmen und den Senioreneinrichtungen des Landkreises Würzburg finden Sie unter: [www.kommunalunternehmen.de](http://www.kommunalunternehmen.de)

Erstbelegungsrecht in allen Einrichtungen des Kommunalunternehmens auch für Angehörige!



## Ihre Vorteile

Kapitalanlage in der Region

Standortfaktoren	Wirtschaftliche Faktoren
+ Einzigartige Pflegeimmobilie in der Region, eingebunden in die "Neue Ortsmitte" mit historischem Bestand	+ Indexierte Mietverträge - automatische Mietanpassung und Inflationsausgleich > keine Geldentwertung durch Inflation, wie z. B. gegenüber Wertpapieren
+ Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar (Apotheke, Allgemeinarzt, Physio, Lebensmittel, Gastronomie, Kirche, Bank ...)	+ Sehr sichere Kapitalanlage an einem Wachstumsmarkt aufgrund demografischer Entwicklung
+ Investition in die Region	+ Nach 10 Jahren steuerfreier Verkauf
Mieter / Mietobjekt	+ Optimale Verrentung von freiem Kapital und / oder zusätzliche Altersvorsorge
+ Sicherheit durch renommierten, etablierten Betreiber > Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg	+ Sozial sinnvolle Kapitalanlage
+ Min. 25 Jahre notariell fixierter Mietvertrag plus Verlängerungsoption für weitere 10 Jahre	+ Immobilie mit den Optionen: beleihen, verkaufen, verschenken, vererben
+ Keine Kosten durch Mieterwechsel	+ Geringe Instandhaltungskosten
+ Aufwand sehr gering für Vermietung, Verwaltung und Renovierung	+ Börsen- und finanzkrisenunabhängig
+ Vorbelegungsrecht bei Eigenbedarf und für Angehörige 1. Grades in allen Einrichtungen des Kommunalunternehmens s. Karte	+ Sichere fossilfreie Energie durch externes Hackschnitzelkraftwerk, Energiepreis nicht mit Gaspreis, sondern Verbrauchsindex gekoppelt
+ Direkt vom Eigentümer	+ Verkauf jederzeit möglich
	+ Grundbuch gesichertes Eigentum

Inflations-sicher  
Kein Mietausfall



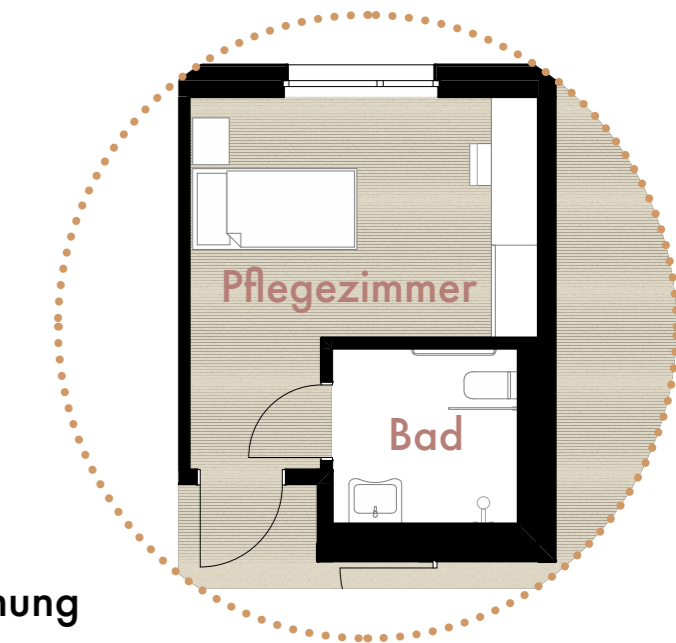
»Gesundheit ist nicht alles,  
aber ohne Gesundheit  
ist alles nichts.«

Arthur Schopenhauer

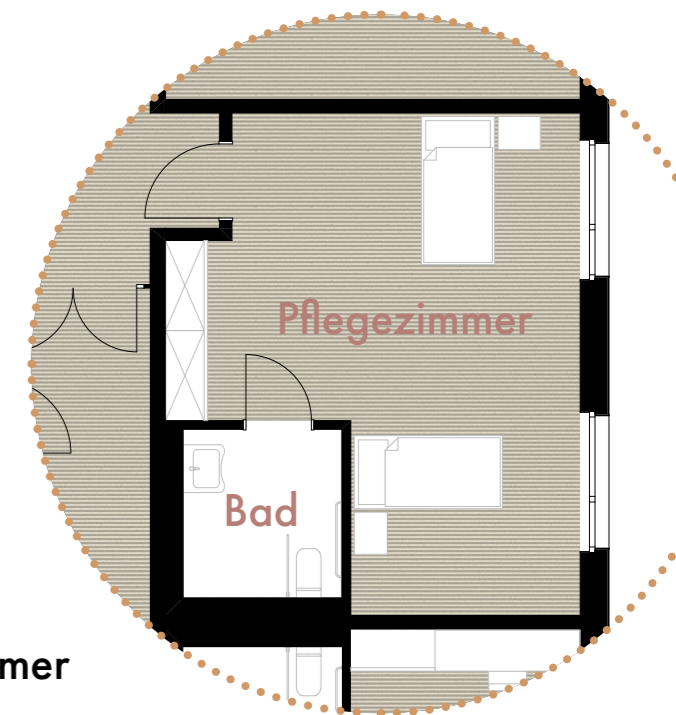




Beispiel 1  
Ausschnitt  
Einzelwohnung



Beispiel 2  
Ausschnitt  
Doppelzimmer





Erstbelegungsrecht  
in allen Einrichtungen  
des Kommunalunter-  
nehmens auch für  
Angehörige!



Grundriss Beispiel

## Eigennutzung oder Kapitalanlage Service-Wohnungen

Im 2. Obergeschoss des Seniorenzentrums entstehen 10 attraktive Service-wohnungen zwischen 44 und 72m<sup>2</sup> mit eigener Dachterrasse. Diese eignen sich je nach Größe für 1 oder 2 Personen. Durch die Lage und Ausbau der „Neuen Ortsmitte Uettingen“ können die zukünftigen Bewohner weiterhin in der vertrauten Umgebung leben und sowohl die soziale Integration als auch der Quartiersbezug bleiben erhalten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufs- und Spaziermöglichkeiten und den alten Dorfkern stellen die Möglichkeit der selbstständigen Versorgung sowie der gesellschaftlichen Teilhabe sicher. Vereinfacht wird dies durch die fußläufig Erreichbarkeit von Allgemeinarztpraxis, Physiotherapiepraxis, Apotheke, Bank, Metzger und Bäcker, Rathaus, Gaststätten und Kirche. Zudem besteht die Möglichkeit zur Nutzung von Angeboten des Pflegeheims, wie z.B. Mittagessen, Sport oder gesellige Angebote. Ein ambulanter Pflegedienst vor Ort bietet die Möglichkeit einer langen Versorgung in den eigenen vier Wänden.

- + Helle und freundliche Wohnungen
- + Alles barrierefrei
- + Mit Aufzug erreichbar
- + Wertige Ausstattung
- + Bodengleiche Dusche
- + Großzügige und ruhige Terrassen mit Blick ins Grüne oder in den Innenhof
- + Abstellraum auf Wohnungsebene
- + Überdachte abschließbare Fahrradstellplätze
- + Unterhalt und Pflege des Gebäudes und der Gesamtanlage erfolgt durch die Hausverwaltung und **garantiert einen sorgenfreien Lebensabend**



# Kontakt



Roland Breunig  
Architekt



Bürgerbräu Würzburg  
Pferdestall



Bürgerbräu Würzburg  
Straßenansicht



29 Wohnungen im  
ehemaligen Klosterhof Zell



Ärztehaus Höchberg

Von den Machern der Bürgerbräu  
Roland Breunig und sein Team

Das Büro archicult - breunig architekten hat sich als Planer und Entwickler auf das Bauen im Bestand und den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden spezialisiert. Mit großer Sorgfalt, maximaler Erhaltung der Bestandssubstanzen und mit Liebe zum Detail werden Projekte neugestaltet. Mit der Realisierung des Kultur- und Dienstleistungszentrums „Bürgerbräu Würzburg“ wurden bereits Maßstäbe gesetzt.

**Konzept,  
Architektur  
& Planung**

archicult GmbH - breunig architekten  
Bürgerbräu | 12 Büttnerie  
Frankfurter Straße 87  
97082 Würzburg  
info@archicult.de  
+49 (0) 931 46 88 30  
www.archicult.de

**Fachplaner**

Statik: WSP Ingenieure, Würzburg  
Brandschutz: Götz Architektur &  
Brandschutz, Würzburg

**Ansprechpartner  
Vertrieb**



Alexander Hupp  
LBS Bayerische Landesbausparkasse  
BeratungsCenter Würzburg  
Semmelstraße 15  
97070 Würzburg  
+49 (0) 931 322 41 14



Ozan Karakoyunlu  
Sparkasse Mainfranken Würzburg  
ImmobilienCenter Würzburg  
Hofstraße 7-9  
97070 Würzburg  
+49 (0) 931 382 61 58



**Impressum**

Bauherr  
Wohnen in Uettingen GmbH  
Bürgerbräu | 12 Büttneri  
Frankfurter Straße 87  
97082 Würzburg

**Fotocredits**

BSW Fotogruppe Würzburg,  
Karl Hepp,  
Peter Becker GmbH - Medienproduktionen,  
Michael Stephan - Fotografie · Coaching · Consulting

**Grafik**

INTI design - Johanna Reusch

**Druck**

bonitasprint



Alle in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geben den derzeitigen Stand der Planung wieder und stellen kein vertragliches Angebot dar. Verbindliche Aussagen enthält ausschließlich das notarielle Kaufangebot.

Alle in diesem Booklet gezeigten Inhalte, Ideen und Bilder sind geistiges Eigentum der archicult GmbH und dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht verwendet oder weitergegeben werden. Einige Bilder sind urheberrechtlich nicht abgesichert und dienen hier nur zur Illustration.



