

**DAHEIM IN  
WALDERBACH**



HOCH  
**FELDBAUER**  
TIEF

*Klosterblick*



**FELDBAUER.DE**

**SERVICEWOHNEN  
IM IDYLLISCHEN REGENTAL**

## DER BAUTRÄGER STELLT SICH VOR

Selbstbestimmtes Wohnen bedeutet für uns das Recht, seinen Aufenthaltsort und Wohnsitz im Alter selbst bestimmen zu dürfen und Unterstützungsleistungen und Dienste einfach und bequem in Anspruch nehmen zu können.

Mit dem Neubau der Wohnanlage Klosterblick im wunderschönen und idyllischen Walderbach wollen wir Ihnen ein Gefühl von Sicherheit und Selbstbestimmung im Alter bieten.



### Wer ist die Firma Feldbauer?

Feldbauer steht für Innovation und Schnelligkeit beim Gewerbe- und Privatbau. Ganzheitliches Planen und Bauen ist unsere größte Stärke. Als mittelständisches Generalbauunternehmen zählt die Feldbauer Bau GmbH zu den führenden, innovativen Kräften auf dem gesamten privaten, gewerblichen und kommunalen Hochbau. Unsere große Stärke liegt im Erbringen von ganzheitlichen Bauleistungen. Wir begleiten und betreuen unsere Kunden in sämtlichen Bauphasen – von der ersten Planung über die gesamte Ausführung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe.

Die Firma Feldbauer Bau wurde 1977 von Johann Feldbauer senior in Roding gegründet. Die Startmannschaft bestand aus 12 Mitarbeitern, die im Bereich Wohnbau tätig waren. Heute sind rund 270 Mitarbeiter in unserem Unternehmen beschäftigt, mit denen wir zeitgleich um die 90 Baustellen im süddeutschen Raum und in Österreich abwickeln. Seit 2018 führt Johann Feldbauer junior erfolgreich die Geschäfte.

# WOHNANLAGE KLOSTERBLICK

Selbstbestimmt in der eigenen oder gemieteten Wohnung leben, und trotzdem Hilfe und Unterstützung auf Abruf in Anspruch nehmen – dies wird mit dem Neubau von 38 barrierefreien Eigentumswohnungen und einer Tagespflege für Senioren in einer landschaftlich reizvollen Lage mitten im Ortszentrum der Gemeinde Walderbach errichtet. Von der Wohnanlage aus hat man einen wunderbaren Blick auf den Fluss „Regen“ und die herrliche Umgebung.

Die künftigen Bewohner können sich vor Ort mit den notwendigen Lebensmitteln versorgen. Es gibt einen Arzt und Zahnarzt vor Ort. Die Wohnanlage liegt in einem Erholungsbereich, der die Möglichkeit zum Wandern und Radfahren bietet.



## **DIE WOHNANLAGE BESTEHT AUS ZWEI HÄUSERN**

- Im Haus A entstehen 14 barrierefreie Wohnungen sowie eine Tagespflegeeinrichtung.
- Im Haus B entstehen 24 barrierefreie Wohnungen.

Die Wohnanlage insgesamt ergänzt das traditionelle Ortsbild von Walderbach mit seiner dominierenden Klosteranlage und trägt den Gedanken der Begegnung von Jung und Alt Rechnung, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Naturkindergarten und das Pfarrheim befinden. Die modernen Wohnungen und Sozialeinrichtungen werden jeweils in einem 3-geschossigen Gebäude errichtet.

Die Außenanlagen werden gärtnerisch hochwertig als Innenhof gestaltet, der zugleich als Ort der Begegnung und Kommunikation im Grünen für die Bewohner dienen soll. Der so entstehende Hof ist ein windgeschützter Aufenthaltsraum im Freien für gemütliche Treffen, Unterhaltung, kleine Feiern oder gemeinsame Stunden an der frischen Luft. Auch kann von hier die Gegend über Rad-/Wanderwege erkundet werden.



Das architektonische Konzept folgt weitgehend dem Entwicklungskonzept der städtebaulichen Rahmenplanung „Büchsn“ des Architekturbüros A2. Die damalige Vision zur Errichtung eines Seniorenheims realisiert jetzt die Johann Feldbauer Bauträger GmbH mit dem Servicewohnen.

Die neu errichteten Wohnungen sind mit viel Komfort ausgestattet und werden über Aufzüge und Laubengänge erschlossen. Die Wohnungen haben eine Größe von ca. 43-80 m<sup>2</sup> und sind als 1-Zimmer und 2-Zimmer-Wohnungen zugeschnitten. Jede Wohnung in den Obergeschossen verfügt über einen Balkon. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse.

Die Firma Feldbauer wird die neue Wohnanlage in Walderbach als Bauträger und Investor in moderner Ziegelbauweise und der Verwendung wohngesunder Baustoffe errichten. Als Oberpfälzer Traditionsunternehmen mit einer über 40-jährigen Firmengeschichte ist die Firma Feldbauer für ihre hohe Qualität bekannt.

Das Projekt ist ein zeitgemäßes Angebot für Senioren, die selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter leben möchten. Einsamkeit im Alter beschäftigt gerade diese Gruppe von Menschen. Daher sind solche Wohnprojekte, die ein lebendiges Miteinander fördern, eine wichtige Wohnform für Menschen im Rentenalter. Auf Wunsch können die Bewohner jederzeit professionelle Unterstützung in der Pflege oder in der Haushaltsführung in ihrem neuen Zuhause von dem Pflegezentrum Gschwendner auf eigene Kosten zu buchen.

Im Erdgeschoss des Hauses A wird eine Tagespflege von der Caritas betrieben. Sie bietet Platz für bis zu 18 Besucher. Neben großzügigen, hellen Gemeinschaftsräumen ist dort auch eine große Terrasse mit Garten geplant.

Die Wohnanlage ergänzt das Angebot der Gemeinde Walderbach, einen Ort der Begegnung für Jung und Alt an der Büchsn in herrlicher Umgebung zu schaffen. Der Gemeinde Walderbach und der Firma Feldbauer ist es ein großes Anliegen, für alle Generationen ein attraktiver Wohn- und Heimatort zu sein.

## **KOMPETENTE HAUSVERWALTUNG**

Die Immobilienverwaltung wird durch eine kompetente und zuverlässige Verwaltungsfirma vor Ort durchgeführt. Dies gilt sowohl für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich der Objektbetreuung.

Auf Wunsch wird auch eine Mietverwaltung sowie weitere Dienstleistungen angeboten. Ziel der Immobilienverwaltung ist es, das Objekt ganzheitlich und langfristig erfolgreich zu begleiten.

## DAHEIM IN WALDERBACH



Die Gemeinde Walderbach ist seit vielen Jahren bestrebt, eine Einrichtung für Senioren zuschaffen. Hierzu wurde im Rahmen der Städtebauförderung bereits das Umfeld umgestaltet, alte Gebäude zurückgebaut und eine ansprechende Grünanlage geschaffen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ wurden auch die Planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für die nun in Entstehung befindende Einrichtung ermöglicht.

Auch stellt die Gemeinde Walderbach im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages das Grundstück für das Seniorenzentrum zur Verfügung. Mit der Fa. Feldbauer Bauträger GmbH konnte letztendlich auch ein Träger gefunden werden, der das Vorhaben realisieren wird.

Die Gemeinde Walderbach wird auch künftig das Areal gestalten, um ein weiterhin attraktives Umfeld bieten zu können. Durch das Seniorenzentrum wird auch der Ort Walderbach gewinnen. Die Nachfrage nach altersgerechtem Servicewohnen wird auch weiterhin steigen. Hierfür spricht schon alleine die Altersentwicklung der Gesamtbevölkerung.

Durch das Servicewohnen soll auch der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, möglichst lange in der gewohnten Umgebung zu verbleiben.

**Service Wohnen im idyllischen Regental - Johann Feldbauer Bau GmbH**

Das Sondergebiet fügt sich in die Umgebung harmonisch ein. Durch die vorhandene Grünanlage, den Obstgarten und den Kreislehrgarten besteht die Möglichkeit der Freizeitgestaltung.

Die neu entstehende und von der Caritas betriebene Tagespflege im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Ergänzung zur häuslichen Versorgung und bietet Abwechslung und soziale Kontakte, erhält vorhandene Ressourcen, motiviert und ermöglicht, jeden Tag mit Freude zu erleben. Angehörige werden damit entlastet und haben einen Pflegepartner an ihrer Seite, der berät, unterstützt und Fragen zur Pflege beantwortet.

Wir freuen uns sehr, dass wir mit der neuen Einrichtung das Thema bzw. die Aufgabe „Leben im Alter“ in unserer Gemeinde nun endlich auch erfüllen können.

Ihr

Michael Schwarzfischer  
**Erster Bürgermeister der Gemeinde Walderbach**



## TAGESPFLEGE

Träger der Tagespflege Walderbach ist der neu gegründete Verein Caritas Pflegeverein Regental e. V. mit Sitz in Roding. Die Caritas ist seit vielen Jahren in der ambulanten Versorgung von Patienten die zu Hause leben tätig. Die Tagespflege kann hier eine Versorgungslücke schließen, damit die pflegebedürftigen Menschen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung leben können.

Das Einzugsgebiet der Tagespflege umfasst die Region Walderbach. Die Öffnungszeiten sind zunächst Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 16.30 Uhr. Die Tagespflege kann sowohl halbtags bis 4,5 Stunden als auch ganztags bis 8,5 Std. in Anspruch genommen werden.



caritasCham



Caritasverband für den  
Landkreis Cham e.V.

Zielgruppe sind Menschen, die älter, hochbetagt, pflegebedürftig oder dementiell erkrankt sind, die zu Hause leben und tagsüber unterstützende Betreuung, Hilfe und Pflege benötigen. Die Ursache hierfür sind körperliche, seelische und dementielle Beeinträchtigungen.

In Walderbach arbeiten die politische Gemeinde, die Pfarrgemeinde, der Caritas Ortsverein und viele Vereine in vorbildlicher Weise zusammen und engagieren sich für ihre Bürgerinnen und Bürger.

Die Pfarrei hat eine sehr aktive Seniorenarbeit und es besteht guter Kontakt zu verschiedenen Vereinen: Musikverein, Volkstanzgruppe, Sportvereine, Schäferhundverein.

Die Räume der Tagespflege sind ebenerdig zu erreichen, sind rollstuhlgerecht und bieten Platz für 18 Tagespflegegäste.

### **FOLGENDE ZIELE STEHEN IM VORDERGRUND:**

- Erhaltung und Förderung der Selbständigkeit und der Eigenverantwortlichkeit
- Milderung bzw. Vermeidung von Immobilität, Vereinsamung, Depression, Apathie und körperlichen und geistigen Abbau
- Förderung bzw. Wiedererlangen von körperlichen Fähigkeiten
- Bildung von sozialen Kontakten und Gemeinschaftsleben
- Hilfe bei der Alltagsgestaltung
- Entlastung von pflegenden Angehörigen



### **FOLGENDE RÄUMLICHKEITEN STEHEN ZUR VERFÜGUNG:**

- Aufenthaltsraum mit Küche mit Kücheninsel (rollstuhlgerecht) mit Sitzgruppen
- Terrassen im Garten mit Sitzgelegenheiten, Hochbeete
- Wohnzimmer mit Sitzecke, Ruheraum mit Ruhesesseln
- behindertengerechtes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Behinderten WC
- Therapieraum für Ergotherapie und Physiotherapie

### **FOLGENDE PUNKTE SIND IN DER TAGESSTRUKTURIERUNG EINGEBUNDEN:**

- Zeitungs- & Vorleserunde, Gedächtnis- & Orientierungsarbeit
- Erinnerungsarbeit (nach den Biographien) & Erinnerungsalbum
- Sitztanz & -gymnastik, Kreatives Gestalten & Gesellschaftsspiele
- Filmnachmittage mit alten Heimatfilmen oder Komödienstadeln
- Singkreis mit Musik, Spaziergänge, Gärtnern, Geburtstagsfeiern
- Hauswirtschaftliche Tätigkeiten, Kochen und Backen
- Einkaufstraining, Ausflüge / Besuche
- seelsorgerische Angebote wie Andachten im Jahreskreis
- Gesprächsgruppen, Einzelbetreuungen
- Angebote zur Entspannung
- Beratung zu persönlichen und sozialen Angelegenheiten
- Angehörigenberatung

Die Grundlage für unsere Versorgung und unsere Handlungen ist das Leitbild des Caritasverbandes Cham; erarbeitet auf der Leitbild-Grundlage des Caritasverbandes für die Diözese Regensburg e.V. Hier werden klare Aussagen zum Umgang mit den Menschen, zum Pflegeverständnis und zur Gestaltung der Pflege gemacht.

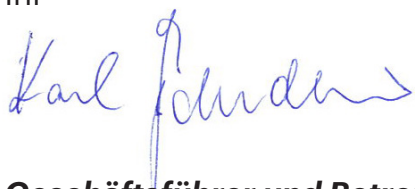
## ZUVERLÄSSIGER PFLEGESERVICE

Liebe Patienten und Bewohner, besonders in schwierigen Momenten ist es wichtig, jemanden an seiner Seite zu wissen, der einen mit Einfühlungsvermögen und Kompetenz unterstützt. Immer mehr Menschen entscheiden sich, bei Pflegebedürftigkeit oder im Alter, weiterhin in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben.

So ist es eines unserer Hauptanliegen, der persönlichen und menschlichen Betreuung ebenso viel Raum zu geben, wie der Versorgung selbst. Wir möchten mit unserer Pflege den Patienten ein weitgehend selbstbestimmtes Leben ermöglichen, unter Berücksichtigung seiner bisherigen Lebensweise und somit die vorhandene Selbstständigkeit zu fördern und zu erhalten.

Des Weiteren möchten wir den regelmäßigen Kontakt zu den Angehörigen und den Hausärzten pflegen. Durch die ständige Erreichbarkeit der 24 Std. Rufbereitschaft können wir Ihnen ein sicheres Gefühl vermitteln. Mit unserer qualifizierten Unterstützung durch ausgebildetes Pflegepersonal ist das sehr gut möglich – deshalb gibt es bei uns auch keinen ständigen Wechsel des Pflegepersonals, da wir auf vertraute Bezugspersonen setzen. Wir freuen uns, wenn wir Ihr Vertrauen gewinnen und verbleiben mit herzlichen Grüßen.

Ihr



**Geschäftsführer und Betreiber mit Familie**



**Pflegezentrum Gschwendner**



**Ambulanter Pflegedienst**

**Seniorenheim St. Michael**

**Wohnresidenz St. Raphael**

Pflege fachlich mit  und Verstand

### **GERNE UNTERSTÜTZEN WIR SIE MIT FOLGENDEM LEISTUNGSANGEBOT:**

- *Grundpflege z.B. Körperpflege, Baden, Betten und Lagern, Inkontinenzversorgung, Prophylaxen*
- *Behandlungspflege z.B. Verabreichung von Medikamenten, Verbände, Injektionen, Sondernahrung, Einreibungen*
- *Hauswirtschaftliche Versorgung (mit Hauswirtschafter/in)*
- *Betreuungsleistungen*
- *Installation, Beratung und Betreuung von Hausnotrufsystemen*
- *Pflegeberatung*
- *Pflegeeinsätze nach § 37 Abs. 3 SGB XI*
- *Essen auf Räder mit täglich frisch zubereiteten Menüs frei Haus mit Auslieferung in Wärmeboxen*

Unser Team des Ambulanten Pflegedienstes Gschwendner ist dank seiner seit 1996 gesammelten Erfahrung in der Lage, diese Hilfe zuverlässig anzubieten. Für weitere Informationen stehen wir gerne mit Rat und Tat zur Seite.



# WOHNEIGENTUM GÜNSTIG FINANZIEREN

## ERBBAURECHT IST DAFÜR EINE CHANCE

Wir alle wissen, dass das Thema Wohnungsknappheit und bezahlbarer Wohnraum im Fokus der Interessenten und Medien steht.

Bauland ist überall knapp. Steigende Bodenpreise sind die Folge. Sicherlich haben auch Sie festgestellt, dass immer mehr Städte und Gemeinden zusehends öfter auf das Erbbaurecht als wohnungspolitisches Instrument zurückgreifen. Es geht sogar so weit, dass die Kommunen bei der Vergabe von Wohnbauflächen dem Erbbaurecht Vorrang vor dem Verkauf einräumen.

Auch die Firma Feldbauer hat bei der Gemeinde Walderbach ein Grundstück zur Errichtung von 38 Servicewohnungen mit Tagespflege im Wege des Erbbaurechts erworben, da das Erbbaurecht einige Vorteile bietet.



**Servicewohnen im idyllischen Regental - Johann Feldbauer Bau GmbH**



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung setzt sich aus Grundstücks- und Herstellungskosten zusammen. Beim Erbbaurecht reduziert sich der Grundstücksanteil auf den Erbbauzins, der deutlich niedriger ist als der Grundstückspreis.

Kurz gesagt das Erbbaurecht senkt die Kosten beim Kauf der Eigentumswohnung, die von der Johann Feldbauer Bau-GmbH verkauft werden.

Auch Kapitalanleger profitieren, da sie die Eigentumswohnungen wie bei einem Kauf- belasten, vermieten und auch wiederverkaufen können. Die Eigentumswohnung kann natürlich auch vererbt werden.

Als Erbbaurechtsnehmer können Sie also über Ihre Immobilie frei verfügen. Neben geringeren Anfangsinvestitionen ist auch die steuerliche Absetzbarkeit der Erbbauzinszinsen gegeben.



# DIE NATUR WARTET DIREKT VOR IHRER TÜR

Der wunderschön angelegte **Kreislehrgarten** liegt gleich neben der Wohnanlage, der Aussichtspunkt zur **Deifelsbuxn** oder der Wanderweg, der von Walderbach direkt nach Reichenbach zum alt ehrwürdigen Kloster führt.

Walderbach liegt in einer reizvollen Landschaft, umgeben von vielen Kulturdenkmälern.

Ein Einzelhandelsgeschäft für den täglichen Bedarf, Ärzte und die nahegelegene Bushaltestelle sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Kurze Wege zu den Städten **Regensburg, Roding und Cham** zeichnen die zentrale Lage der Wohnanlage aus.



# WOHNUNGSGRÖSSEN VON CA. 43 - 80 M<sup>2</sup>

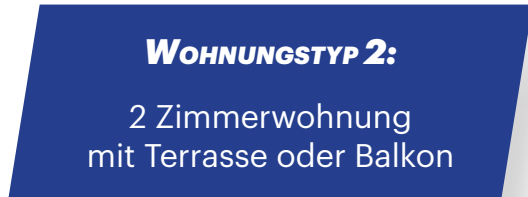


## WOHNUNGSTYP 1:

2 Zimmerwohnung mit Terrasse oder Balkon

Die barrierefreien Wohnungen beeindrucken mit ihrer offenen Gestaltung und können in der Bauphase individuell mit ausgewählten **Böden\***, **Sanitäreinrichtungen\*** und **Fliesen\*** Ihrer Wahl ausgestattet werden.

\*ggf. aufpreispflichtig



## WOHNUNGSTYP 2:

2 Zimmerwohnung mit Terrasse oder Balkon



### WOHNUNGSTYP 3:

1 Zimmerwohnung mit Terrasse oder Balkon

### WOHNUNGSTYP 4:

1 Zimmerwohnung  
mit Balkon



In Ihrer neuen **Heimat** wird es Ihnen an nichts fehlen. Die zuzubuchenden Leistungen unseres Servicepartners wie z.B. der Hausnotruf lassen Sie sorgenlos wohnen.

# PURE ENTSPANNUNG IM GRÜNEN

## WOHNUNGSTYP 5:

1 Zimmerwohnung  
mit Balkon



Der Ausblick von Ihrer Terrasse oder Balkon zum Fluss Regen oder in die idyllische Landschaft lassen den stressigen Alltag vergessen.

Mit einem guten Gefühl in Ihrem neuen **Zuhause**.

# WALDERBACH IST VIELFÄLTIG

## Beeindruckende Natur

Zahlreiche Fahrrad- und Wanderwege laden ein, aktiv zu werden und die malerische Umgebung zu erkunden.

Im **Kreislehgarten** sind verschiedene Lebens- und Erlebnisräume beispielhaft dargestellt worden, sodass sie auch auf kleinere Wohngärten übertragbar sind. Die Gartenfreunde können hier Anregungen und Ideen für ihren eigenen Garten finden und übernehmen. Ergänzend dazu lädt der **Prälatengarten** jung und alt zum verweilen ein. Hier kann sich die bayerische Flora und Fauna noch bedenkenlos ausbreiten. Im Zentrum ziert der historisch Eugen Pausch Brunnen den Garten.

Die **Regentalhänge** zwischen Kirchenrohrbach und Zenzing sind ein Naturschutzgebiet bei Walderbach und Roding im Oberpfälzer Landkreis Cham in Bayern. Die Weiträumigkeit der naturnahen Flusslandschaft sowie die historische Nutzung der Hänge als Niederwald prägen die Schönheit der Landschaft.



**Servicewohnen im idyllischen Regental - Johann Feldbauer Bau GmbH**



## Atemberaubende Kultur erleben

Das historische **Zisterzienserkloster** Walderbach wurde bereits 1130 gegründet. Neben der Pfarrkirche ist im Gebäude auch der barocke Festsaal zu finden. Dort finden regelmäßig stimmungsvolle Musikerlebnisse statt. Die „Festlichen Konzerte“ im **Barocksaal** sind eine Veranstaltungsreihe des Landkreises Cham, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Walderbach, dem Gasthof-Hotel Rückerl, unterstützt vom Bezirk Oberpfalz und der Sparkasse im Landkreis Cham.

In den Räumlichkeiten des ehemaligen Zisterzienserklosters Walderbach ist das volkskundliche **Museum** des Landkreises Cham untergebracht. Hier wird anschaulich die Kultur und Lebensweise der Region während der letzten 200 Jahre dargestellt. Das Kreismuseum Walderbach zeigt jährlich mehrere zusätzliche Sonderausstellungen.

*Quellen: Tourismusverband Ostbayern e.V., Regensburg & Webseite Gemeinde Walderbach & Wikipedia*

**DAHEIM IN  
WALDERBACH**



**HOCH  
FELDBAUER  
TIEF**

**INTERESSE GEWECKT?  
KONTAKTIEREN SIE UNS JETZT!**

**E-Mail: [immobilien@feldbauer.de](mailto:immobilien@feldbauer.de)**

**Telefon: 09461 9428 -96 oder -585**

**IMPRESSUM**

Für den Inhalt der einzelnen Beiträge sind ausschließlich die jeweiligen Autoren verantwortlich.

**HERAUSGEBER**

Johann Feldbauer Bau GmbH  
Johann-Ettl-Straße 7  
93426 Roding

**GRAFIKDESIGN**

Agentur Schwarzfischer  
[info@agentur-schwarzfischer.de](mailto:info@agentur-schwarzfischer.de)