



Ü-60 WOHNEN

# PARKENSEMBLE FRÖSCHENTHAL

Sanierung, Umbau, Erweiterung (Neubau)  
und Neugestaltung des  
historischen Anwesens

**Rauwöhrstrasse 18, Neubeuern am Inn**

34 barrierefreie Wohnungen,  
eine Tagespflegeeinrichtung,  
eine ambulant betreute Wohngemeinschaft  
mit 11 Appartements

PROSPEKTTEIL

## HAUS C

[DENKMALOBJEKT HISTORISCHES LANDHAUS]

Ein Gemeinschaftsprojekt der Heimat Bayern Wohnbau GmbH  
und Peter Dörr Stadthaus B+S GmbH im Rahmen der  
**Fröschenthal Neubeuern Bau- und Entwicklungs GmbH & Co. KG**



# INHALT PROSPEKTTEIL HAUS C

[NUR GÜLTIG MIT PROSPEKTTEIL HAUS A UND B (NEUBAUTEN WEST UND OST)]



Bild:  
Historisches Landhaus  
Fensterdetail  
Allegorie Fröschenenthal

**4-5** Chance und Herausforderung

**6-7** Traumlandschaft Oberbayern  
und der Landkreis Rosenheim

**8-13** Neubeuern

**14-17** Das Konzept des Ü-60  
Parkensembles Fröschenenthal

**18-23** Unsere Philosophie

**24-26** Historische Details Landhaus,  
Visualisierung Haus C [Denkmal]

**27-30** Visualisierung Gesamtensemble,  
Außenflächenplan

**31-33** Grundrisse Pavillon, Wellness, Bibliothek

**34-46** Grundrisse Wohnungen

**47-49** Schnitte, Ansichten

**50-54** Geschossgrundrisse

**56-57** Grundriss Tiefgarage

**58** Energieeffizienz

**60-65** Baubeschreibung

**68-71** Wirtschaftliche und steuerliche  
Grundlagen und Erläuterungen

# CHANCE UND HERAUSFORDERUNG

Tradition trifft mit Moderne  
im Parkensemble Fröschenthal – und das barrierefrei.



## Wann bekommen zwei Projektentwickler mit unterschiedlichen Expertisen schon mal so eine gemeinsame Gestaltungschance?

Ein denkmalgeschütztes Kleinod in Form eines herrschaftlichen historischen Landhauses aus dem späten 19. Jahrhundert in einer der attraktivsten Marktgemeinden des sowieso schon mit wunderbaren Orten überreich gesegneten Südostoberbayerns soll komfortabel barrierefrei gestaltet werden. Umgeben von einem parkähnlichen Grundstück mit ca. 6000 m<sup>2</sup> und den damit verbundenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Dazu eine Kommune, die sich klar positioniert und sagt: wir brauchen und wünschen uns einen qualitätsvollen Lebensplatz für Menschen ab 60 und wir werden ein solches Vorhaben mit wachem Blick konstruktiv begleiten und unterstützen.

Glücklicherweise haben sich die richtigen Partner für die Entwicklung und Durchführung gefunden, damit das Werk gelingen kann: Ein Modellprojekt für Neubeuern, die Region, seine Bürger und solche, die es noch werden wollen.

Ein Modellprojekt für  
Neubeuern, die Region,  
seine Bürger und solche,  
die es noch werden wollen.

Bild:  
Blick Schloss  
Neubeuern Richtung  
Inntaler Berge

## Leicht geht heutzutage im Baubereich gar nichts mehr

Was macht erfolgreiche Altbausanierung aus? Natürlich die Liebe zur wertvollen Altbausubstanz und der Wunsch, sie durch behutsame Sanierung zu erhalten - verbunden mit dem Wissen, was man einem solchen altherwürdigen Gebäude zumuten kann.

Und was braucht es, um neuen Wohnraum funktional und attraktiv für ein leichteres Leben im Alter zu gestalten? Nicht nur die drei Dinge: Erfahrung, Erfahrung und nochmals Erfahrung, sondern auch die Nähe zur Generation Ü-60 und die Fähigkeit, vorausschauend geeignete Lösungen für die sich verändernden Bedürfnisse dieser Generation abbilden zu können.



## Vertrauen in Erfahrung

Theresa und Stefan Mayer mit Ihrer **Heimat Bayern Wohnbau GmbH – Wohnen für Generationen** – und die ihr verbundene **CaraVita GmbH – Experten für Wohnen im Alter** – stehen für tiefe und jahrzehntelange Erfahrung im Bereich Betreutes Wohnen sowie der Entwicklung und Umsetzung seniorengerechter Wohnkonzepte. Theresa als Bankkauffrau und Betriebswirtin ist Hauptansprechpartner der Kaufinteressent\*Innen im Parkensemble Fröschenthal für den Bereich Neubauwohnungen. Stefan als Bauingenieur und Sozialwirt entwickelt die Gesamtkonzepte und ist neben seinem Engagement als Betreiber in der Stationären Altenhilfe und Ambulanten Pflege seit vielen Jahren Vorstandsmitglied diverser Berufs- und Wirtschaftsverbände sowie gefragter Experte, Ratgeber und Mitwirkender einschlägiger bayern- und deutschlandweiter Fachausschüsse und Arbeitskreise sowohl was etablierte Systeme als auch was tragfähige Lösungen für die zukünftige Entwicklung dieser Bereiche betrifft.

Pit Dörr, geschäftsführender Gesellschafter der **Peter Dörr Stadthaus B+S GmbH**, hat sich seit 1983 mit der Abwicklung von Modernisierungsobjekten einen überregionalen Namen gemacht. Ca. 60 erfolgreich abgeschlossene Sanierungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von ca. € 200.000.000,- belegen dies anschaulich. Pit und sein Vertriebspartner Thomas Hoch sind Hauptansprechpartner der Kaufinteressenten für die Denkmalwohnungen.

In der Fröschenthal Bau- und Entwicklungs-GmbH & Co. KG bündeln die Heimat Bayern Wohnbau GmbH als Entwicklungs- und Umsetzungsprofis für seniorengerechte Wohnkonzepte und die Peter Dörr Stadthaus Bau- und Sanierungs-GmbH als Denkmalspezialist nun gemeinsam Ihre Kräfte und Kompetenzen, um ein besonderes Wohnensemble mit folgenden wesentlichen Ausstattungsmerkmalen entstehen zu lassen.

## Ausstattungsmerkmale für ein besonderes Wohnensemble

- Moderne barrierefreie Raum- und Ausstattungskonzepte
- Elegantes und interessantes Denkmalambiente im historischen Landhaus
- Maximale Privatsphäre auf großzügigen Terrassen, Loggien oder Balkonen
- Einladende Gemeinschafts-, Wellnessräume und liebevoll gestaltete Gartenbereiche
- Freier Ausblick: Fenster mit reduzierter Brüstungshöhe und Dreifach-Isolierverglasung\*
- Elektrische Rollläden\*
- Warme Mehrschicht-Eichenparkettböden in Dielenoptik in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Küchen
- Großformatige, natursteinähnliche Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und WCs
- Bäder und WCs mit heller Markensanitärausstattung namhafter Hersteller, barrierefrei
- Komfortable Fußbodenheizung\* mit Einzelraumsteuerung
- Moderne Aufzüge, Gegensprechanlage u.a.m.
- Bequeme Tiefgaragen- und Carport Einzelstellplätze
- Abschließbarer Bikeport
- Großzügige Abstellmöglichkeiten in privaten Kellerabteilen
- Energieeffiziente, nachhaltige Bauweise und Technik:
  - in den Neubauten KfW 55 Standard (angestrebt die ab 1.7.21 gültige KfW Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse)
  - im Denkmalobjekt KfW Effizienzhaus „Denkmal“

\*Denkmalspezifische Abweichungen in Haus C möglich

Bilder:  
Theresa und Stefan  
Mayer, Geschäftsfüh-  
rende Gesellschafter  
der Heimat Bayern  
Wohnbau GmbH

Pit Dörr, geschäftsfüh-  
render Gesellschafter  
der Peter Dörr Stadt-  
haus B+S GmbH

# TRAUMLANDSCHAFT OBERBAYERN UND DER LANDKREIS ROSENHEIM

Eine starke Zukunftsregion

## Oberbayern boomt!

Schon lange und jetzt erst recht. Den Anfang machte der Tourismus. Dann kam Olympia.

Der Bau des Franz-Josef-Strauß-Flughafens beflügelte die Region. Mit der Ansiedelung von High-Tech-Unternehmen startete sie endgültig durch. Unter den sieben bayerischen Regierungsbezirken ist Oberbayern ein wesentlicher Motor der bayerischen Entwicklung. Die Leistungsdaten dieses wirtschaftlichen Antriebsaggregates sind tatsächlich beeindruckend.

Ein solcher Motor verleiht dem Wirtschaftsgefährten Bayern doppelte Fähigkeiten: Beschleunigung eines Formel-1-Boliden und die Zugkraft eines Traktors. Denn was die Mischung aus gesundem Handwerk, starkem industriellem Mittelstand und Großindustrie, High-Tech-Tüftlern und sonstigen Dienstleistern auf dem Markt unterbringt, hat Oberbayern den Ruf eines eleganten Zukunftsstandortes eingetragen.

Zehn Universitäten (davon zwei Exzellenz-Unis), 15 Fachhochschulen, drei Großforschungseinrichtungen, elf Max-Planck-Institute und sechs Fraunhofer-Institute formieren sich zu einer nahezu beispiellosen Infrastruktur für die Forschung und Entwicklung der im Freistaat ansässigen Unternehmen. Im weltweiten Vergleich zählt Bayern mit drei Prozent Anteil der Forschungs- und Entwicklungsausgaben an seinem Bruttoinlandsprodukt zu den forschungsintensivsten Standorten der Welt.

Kein Wunder, dass der Großraum München und Oberbayern in einer gemeinsamen Studie des ZEW und der Strategieberatung Prognos in Basel in der Bewertung der besten Hightech-Regionen den ersten Platz einnehmen. Nirgendwo sonst in Europa drängen sich auf so engem Raum derart viele Firmen aus der Informations- und Biotechnologie; sie allein beschäftigen 240.000 hochqualifizierte Menschen. Bayern hält Genehmigungsverfahren kurz und steckt Milliarden in neue Werkstoffe, Software und Biotechnik.

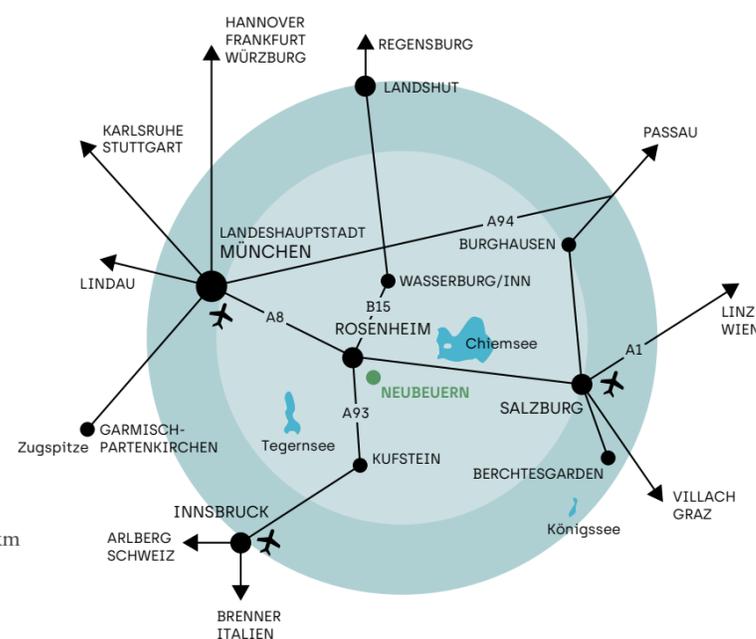
Die Unternehmensberatung McKinsey hat München dafür auf Platz vier der weltweit führenden Zentren für Informations- und Kommunikationstechniken gesetzt – nur noch das Silicon Valley, Boston und London überflügeln das Technologiezentrum Oberbayern.

Verbindung zur großen weiten Welt hält Münchens Franz-Josef-Strauß-Flughafen, der sich seit seiner Inbetriebnahme 1992 nach Frankfurt zum zweiten deutschen Drehkreuz im internationalen Verkehr entwickelt hat. Mit Laptop und Lederhose hat Bayerns früherer Ministerpräsident Stoiber die gelungene Synthese von zukunftsorientierter Industriepolitik und konservativer Verteidigung bayerischer Lebensart auf eine griffige Formel gebracht. Die Lederhose könnte auch als Synonym für einen weiteren wichtigen Wirtschaftsfaktor – besonders des südlichen Oberbayerns – gelten: Den Fremdenverkehr.

Bei ca. 100 Millionen Übernachtungen in Bayern summiert sich der Tourismus zu einem stattlichen Posten in der Wirtschaftsstatistik.

Die Region Rosenheim / Chiemgau gehört zu den Top-Immobilienstandorten in Europa und wird deshalb folgerichtig in vielen Rankings immer wieder zu den besten Immobilienstandorten bundes- und europaweit aufgeführt.

Bilder rechts:  
Blick über die  
Chiemsee-Landschaft,  
München, Salzburg



# NEUBEUERN

Im Kulturdorf Neubeuern zu wohnen ist ein Privileg –  
im Alter dort zu leben ein Geschenk.



# DA LEBT SICH'S GUAD!

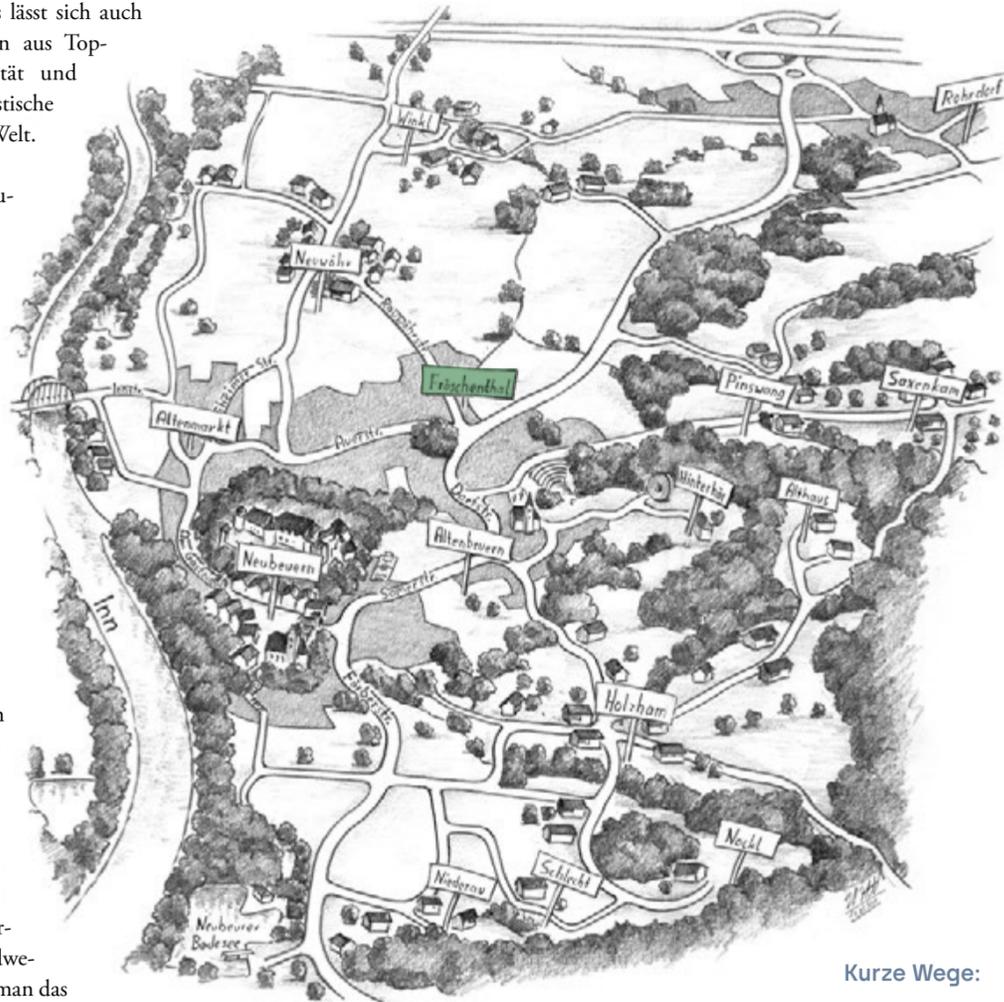
Im Kulturdorf Neubeuern zu wohnen ist ein Privileg –  
im Alter dort zu leben ein Geschenk.

Ok, mag ja sein, dass da ein bisschen der Lokalpatriotismus eines Oberbayern mitschwingt. Aber es lässt sich auch objektivieren: denn diese Kombination aus Top-Anbindung, wirtschaftlicher Prosperität und hohem Freizeitwert durch eine phantastische Landschaft gibt es nicht so oft auf der Welt.

Auch wenn sich die meisten Neu-  
beurer\*Innen der Privilegien Ihrer  
Region bewusst sind, kann es nicht  
schaden, wenn man diese immer  
wieder mal ins Gedächtnis ruft:

Der Einzugsbereich der Region  
Chiemgau, zu dem auch der Nor-  
den des benachbarten österrei-  
chischen Bundeslandes Tirol und  
die Region Salzburg gehört, zählt  
immerhin fast 500.000 Menschen.  
Und dieser Bereich liegt in einem  
mehrere Alpenländer einschließen-  
den Gebiet, das nicht zuletzt von der  
Europäischen Union als wirtschafts-  
starke Super-Region eingestuft wird.  
Doch neben den harten wirtschaftlichen  
Daten kann die Region um Neubeuern  
mit einem fast unschlagbaren Standort-  
faktor aufwarten: Lebensqualität durch  
konkurrenzlos hohen Freizeitwert!  
Direkt vor der Haustür eine der schön-  
sten Urlaubslandschaften Deutschlands,  
mit den Bergen und Seen des Alpenvor-  
landes und zahllosen Wander- und Radwe-  
gen in der Ebene und im Gebirge. Dass man das  
Salzkammergut, Südtirol, den Gardasee oder sogar  
die Adria und im Winter die schönsten Skigebiete innerhalb  
kürzester Zeit erreichen kann, ist für den verwöhnten Neu-  
beurer sowieso eine Selbstverständlichkeit.

Die Marktgemeinde liegt im oberbayerischen Landkreis  
Rosenheim am östlichen Ufer des Inn etwa 12 km südlich  
von Rosenheim und 26 km nördlich von Kufstein. Neubeuern  
befindet sich am Fuße des Samerbergs, der nord- westlichsten  
Erhebung der Chiemgauer Alpen, und liegt verkehrsgünstig  
nur 4 km von der Bundesautobahn 8 (Richtung München  
oder Salzburg) mit der Anschlussstelle Rohrdorf und 5 km von  
der Bundesautobahn 93 (Richtung Innsbruck/Brennerauto-  
bahn/Italien) mit der Anschlussstelle Reischenhart entfernt.  
Auf einer Entdeckungsreise rund um Schloss Neubeuern gibt  
es an diesem besonderen Ort in jeder Richtung etwas Bemer-



Bilder rechts:  
Trachtenmarkt,  
Aussicht über den Inn,  
Neubeurer See

### Kurze Wege:

Metzger/Bäcker ca. 700 m

Bank/Supermarkt ca. 800 m

Rathaus/Gemeindeverwaltung ca. 1500 m

Hausarztpraxis/Marktplatz ca. 1700 m

kenswertes zu entdecken. Der historische Marktplatz von Neu-  
beuern mit den malerischen Fassaden und dem thronenden  
Burgfried prägt das Bild des Ortskerns. Seit dem 12. Jh. ist er  
ein Mittelpunktsort am alten Innweg – er war Hofmarksort  
unter den Grafen von Preysing, Wallfahrtsort zu Ehren der  
heiligen Maria und künstlerische Inspiration für zahlreiche  
Reisende, die sich besonders um 1900 im Kreise von Baronin  
und Baron von Wendelstadt bewegten. Bis heute schätzen und  
genießen Bürger wie Besucher das südländische Flair und die  
Offenheit für geselliges Miteinander.





Erfüllt, bereichert und getrieben von so viel Emotion war Neubeuern schon immer ein Ort für geistigen Austausch, kulturelle Veranstaltungen und fröhliches Feiern.

Eingebettet in eine einzigartige Landschaft liegt Neubeuern direkt am Inn, wo es im Zuge der historischen Innschiffahrt die geeignetste Stelle für eine Lände im oberen bayerischen Inntal darstellte. Gerade einmal hundert Meter vom Marktplatz entfernt lag seinerzeit die Anlegestelle an der Färbegasse. So wurde Neubeuern zunächst durch den Handel von Salz, Wein und Getreide und der zur Bearbeitung des Getreides notwendigen Mühlsteine zu einem wichtigen Umschlagplatz. Zahlreiche Zeugnisse dieser Zeit sind in der Umgebung zu bestaunen, wie der Mühlsteinbruch in Hinterhör, der zu den hundert schönsten Geotopen in Bayern zählt.

Neubeuern zählt an die 4.200 Einwohner. Alteingesessen und verwurzelt seit Generationen, aber auch zugezogen aus sämtlichen Himmelsrichtungen, hat sich hier mit den Jahren eine illustre Gesellschaft rund um den Schlossberg eingefunden.

Uralte oberbayerische Tradition mit typisch südlichem Müßiggang mischt sich recht einvernehmlich mit preußischer Geschäftigkeit und einer bemerkenswerten Offenheit für Einflüsse fremder Kulturen. Mit viel Kreativität und Gemeinsinn

Bild oben:  
Schloss und Bergfried

Bild rechts oben:  
Lichtfest  
am Marktplatz

bietet das „Kulturdorf Neubeuern“ ein breites Veranstaltungsprogramm. Markttag, Konzerte, Kunstausstellungen, Theater und interessante Vorträge sorgen im Schloss und rund um die Marktgemeinde für reichlich genussvolle Abwechslung.

Von weit oben kann man vieles besser betrachten. Das haben schon die ersten Bauherren erkannt, als sie im 12. Jh. den 25 Meter hohen Bergfried auf dem roten Felsen errichteten – Neubeuerns prächtiges Wahrzeichen. Das Schloss, dessen stolze und inhaltsreiche Geschichte bis in das 12. Jahrhundert führt, ist heute eine moderne Internatsschule mit international gutem Ruf. Viele historische Spuren sind erhalten und zu sehen – neben der wundervollen Schlossanlage und einem atemberaubenden Ausblick weit in das Inntal hinein. Inspiration und Freiheit empfindet jeder, der von hier aus in die Ferne sieht und seinen Gedanken freien Lauf lässt. Erfüllt, bereichert und getrieben von so viel Emotion war Neubeuern schon immer ein Ort für geistigen Austausch, kulturelle Veranstaltungen und fröhliches Feiern. Ebenso wie die zahlreichen historischen Feste, tragen beeindruckende Werke aus Literatur, Kunst und Musik den Ruf Neubeuerns weit über seine Grenzen hinaus.



# Ü-60 WOHNEN IM PARKENSEMBLE FRÖSCHENTHAL

Tradition trifft Moderne – und das barrierefrei!



## Aktiv und eingebunden leben – individuell wohnen

Das innovative Wohnkonzept schafft Raum für Begegnung, ein harmonisches Miteinander und eine gelebte Gemeinschaft – bei gleichzeitiger Wahrung des Bedürfnisses nach individueller Lebens- und Wohnungsgestaltung.

Eingebettet in ein parkähnliches, großzügiges Grundstück mit attraktiv gestalteten Außenanlagen entstehen in den drei Wohnhäusern Haus A (Neubau West), Haus B (Neubau Ost) und Haus C (Denkmal) insgesamt **34 barrierefreie Wohnungen**. Fast alle Wohnungen verfügen über traumhafte Ausblicke auf Berge und/oder das Schloß Neubeuern. Als besondere Angebote sind zudem eine **ambulant betreute Wohngemeinschaft** für 11 pflegebedürftige Senioren (ABWG) sowie eine **Tagespflegeeinrichtung** für Senioren geplant.

Die zwei Neubaugebäude mit insgesamt 23 barrierefreien Wohnungen (Servicewohnen) sollen bereits die Kriterien des ab 01.07.21 neu eingeführten KfW-Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen, werden mindestens jedoch nach dem derzeit aktuellen KfW 55 Standard realisiert.

Bild oben:  
Nachmittagsrunde in  
Gemeinschaft

Bild rechts:  
Salat und Gemüse  
durch Eigenanbau

**Haus A** umfasst im Erdgeschoß die geplante Tagespflegeeinrichtung sowie in den oberen beiden Geschossen 6 Wohnungen mit jeweils eigenem Balkon.

**Haus B** umfasst im Erdgeschoß die ambulant betreute Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren mit eigenem Terrassen- und Gartenbereich sowie eine separate Wohnung. In den oberen beiden Geschossen befinden sich 17 Wohnungen. Alle Einheiten verfügen selbstverständlich über eine eigene Terrasse oder eigenen Balkon.

Im Untergeschoß von Haus B befindet sich eine wohltuende Wellness-Oase u.a. mit Infrarot-Sauna, Ruheraum, Umkleide- und Sportraum. Ein separater Außenzugang führt direkt zum kleinen Wellness-Gartenbereich. Diese Wellness-Oase ist ein Teil der Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohnern (ausgenommen ABWG-Bewohner) zur Nutzung zur Verfügung stehen.

**Haus C**, das auf dem Gelände bereits vorhandene Einzeldenkmal, ein herrschaftliches Landhaus, erbaut am Ende des 19. Jahrhunderts, wird in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu weiteren 11 hochindividuellen und barrierefreien Wohnungen (Servicewohnen) um- und ausgebaut.

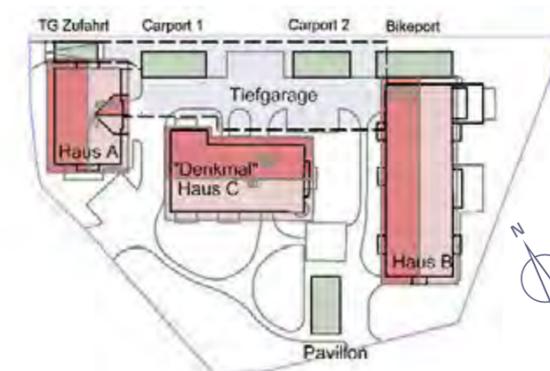
Auch im Denkmal wird einer der schönsten Räume für alle Wohnungsnutzer des Ensembles dauerhaft als weiterer Gemeinschaftsbereich zugänglich sein. Der südöstliche Erker im Erdgeschoss, bereits in der Vergangenheit als Bibliothek genutzt, mit wertvollen historischen Holzarbeiten, soll Rückzugsort und Leseraum für Ruhesuchende sein.

Der Gartenpavillon, ein lichtdurchflutetes, größtenteils verglastes Gebäude mit Küchenzeile, ist der dritte Gemeinschaftsbereich auf dem Gelände und bietet mit den sich daran anschließenden überdachten Freiflächen für die Hausgemeinschaft Platz für Geburtstagsfeiern, einen gemütlichen Ratsch bei einer Tasse Kaffee, Lesungen, kleine Konzerte, Vorträge, eine Partie Schach oder eine zünftige Schafkopfrunde unter Freunden.

Auch für alle zugänglich ist die große parkähnlich gestaltete Grünanlage mit Hochbeeten im „Bauergarten“, gemütlichen Sitzgelegenheiten und kleinem Brunnen.

Die Kfz-Stellplätze befinden sich zum überwiegenden Teil in der Tiefgarage, ergänzt um Carports und Außenstellplätze. Fahrradstellplätze stehen in einem abschließbaren Bikeport bzw. auf dem Areal frei zur Verfügung.

Das innovative Wohnkonzept schafft Raum für Begegnung, ein harmonisches Miteinander und eine gelebte Gemeinschaft.





Was unterscheidet die Bereiche „Servicewohnen“, „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ und „Tagespflege“?

#### Das Leben genießen

Der **Bereich Servicewohnen** bietet den Bewohnern die Freiheit, möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Die insgesamt 34 Wohnungen werden mit optimalen Grundrissen und barrierefrei gestaltet. Darüber hinaus genießen die Bewohner die liebevoll gestaltete parkähnliche Gartenanlage mit Ruhebänken am Brunnen und Bauerngarten, sowie zusätzliche Gemeinschaftsflächen wie den Pavillon, den Wellnessbereich und die Bibliothek im Denkmal.

Im Parkensemble Fröschenenthal zu Hause zu sein heißt, das Leben zu genießen – selbstständig und unabhängig, aber bei Bedarf individuell unterstützt und optimal versorgt.

Wählen Sie die Wohnung, die zu Ihren persönlichen Bedürfnissen passt. Von der gemütlichen 1,5-Zimmer Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> bis zur großzügigen 4-5-Zimmer Wohnung mit über 120 m<sup>2</sup> verfügen alle Wohnungen über eigene Terrassen, Balkone oder Loggien. Auch ein abschließbarer, eigener Abstellraum im Untergeschoss der Häuser A und B gehört zu jeder Wohnung.

#### Tagespflege

Im Erdgeschoß von Haus A ist eine **Tagespflege** geplant. Dort können Senioren der Gemeinde Neubeuern und der umliegenden Gemeinden durch liebevolle Pflege und Begleitung Kontakte zu anderen Senioren knüpfen und erhalten eine Struktur in ihrem Tagesablauf. So kann der Tag gemeinsam mit anderen Senioren gestaltet werden und pflegende Angehörige werden entlastet.

#### Unterstützen, Betreuen, Pflegen (ABWG)

Eine eigenständige Einheit bildet die **Pflegewohngemeinschaft, kurz „ABWG“ (Ambulant betreute Wohngemeinschaft)** genannt, im Erdgeschoß von Haus B mit insgesamt 11 Appartements, einem großzügigen gemeinschaftlichen Wohn-, Koch- und Essbereich sowie einem nur für die ABWG nutzbaren Terrassen- und Gartenbereich. Jedes Appartement verfügt über ein eigenes Bad und hat zusätzlich eine kleine eigene Terrassenfläche.

In der ABWG leben 11 Menschen zusammen, in der Regel ab Pflegegrad 2, mit oder ohne Demenz. Jede Bewohner\*in übernimmt eine für ihn oder sie noch machbare Aufgabe in der Organisation des Alltags, wie in einer Familie. Dennoch kann sich jeder, wann immer gewünscht, in sein eigenes Appartement zurückziehen. Als Angehöriger kann man sich jederzeit selbst in die Gemeinschaft einbringen, was auch heißt z.B. Mitglied im Gremium der Selbstbestimmung zu sein, das wesentliche Abläufe mitentscheidet.

Eine qualitativ hochwertige, regelmäßigen Prüfungen unterzogene, Rund-um-die-Uhr-Betreuung inklusive Pflege- und Hauswirtschaftsleistungen wird gewährleistet.



Die **CaraVita** hat das Gesamtkonzept entwickelt und unterstützt den Aufbau der ABWG, so wie sie das bereits erfolgreich an anderen Standorten getan hat.



# LASSEN SIE UNS ÜBER PHILOSOPHIE REDEN ...



Die Individualität des aus dem späten 19. Jahrhundert stammenden Einzeldenkmals Rauwöhrstrasse 18, einem herrschaftlichen Landhaus, war und ist uns in ganz besonderem Maße Herausforderung und Verpflichtung. In der Denkmalliste wird es wie folgt beschrieben:

*„Ehemals Landhaus: zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, zweigeschossigem Eckerker, Zierfachwerk, Hochlaube und Wandmalereien, um 1900.“*

Wir versichern deshalb, bei der Planung und Konzeption des Umbaus und der Sanierung nach bestem Wissen und Gewissen versucht zu haben, eine optimale Verwirklichung der vier aus unserer Sicht wesentlichen Ziele herbeizuführen:

- I. Behutsame Sanierung unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte
- II. Bauausführung nach baubiologischen und ökologischen Prinzipien und Grundsätzen der Energieeffizienz.
- III. Schaffung eines überdurchschnittlichen Wohnkomforts insbesondere für ältere Menschen
- IV. Realisierung der vorgenannten Ziele innerhalb eines vernünftigen ökonomischen Rahmens.

Das sind die Grundsätze der Philosophie, mit der wir an die Realisierung dieses Vorhabens herangehen. Ihre Umsetzung lässt sich nicht in vier Sätzen beschreiben. Sie sollten sie trotzdem ausführlicher kennen lernen.

Fröschenthal um 1900 mit  
Eckerker, Zierfachwerk,  
Hochlaube und  
Wandmalereien



## I. Behutsame Sanierung unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte

Die Erstellung der Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der Kommune Neubeuern und dem Landesamt für Denkmalpflege. Besonderer Wert wurde hierbei auf die Entwicklung des Gesamtensembles aus den Proportionen und der Positionierung des bestehenden Denkmals heraus in Verbindung mit einer attraktiven Neugestaltung des Gartens und der gesamten Außenanlagen gelegt.

Es wurde in Zusammenarbeit mit der Heimat Bayern Wohnbau GmbH ein Sanierungs- und Umbau- und Erweiterungskonzept erarbeitet, das einerseits sicherstellen soll, dass für die Bewohner und Nutzer ein moderner Wohnkomfort entsteht und andererseits die historische Bausubstanz und denkmalpflegerisch wichtige Details so weit wie möglich erhalten bleiben oder teilweise sogar rekonstruiert werden. So soll z.B. der vorhandene historische Dachstuhl so weit wie möglich erhalten bleiben und in Teilen (soweit statisch und unter Brandschutzaspekten möglich) als Sichteckdachstuhl ausgebildet werden. Viele wertvolle historische Baudetails, wie z.B. Türen, Fenster, Verglasungen, Fliesenböden im Eingangsbereich, schmückende Holzverschalungen und Fachwerkarbeiten werden fachmännisch restauriert und in das zukunftsweisende Wohn- und Nutzungskonzept integriert.

## II. Bauausführung nach baubiologischen und ökologischen Prinzipien und Grundsätzen der Energieeffizienz

Die Frage nach der (Wohn-)Gesundheit und Nachhaltigkeit, das ist die Leitlinie ökologischen Bauens, nach der alle Baustoffe und Baukonstruktionen (Kombination verschiedener Baustoffe zu kompletten Bauteilen wie z.B. Dach, Hauswand) zu beurteilen sind. Dabei stehen vor allem Wohnqualität und Nachhaltigkeit im Vordergrund.

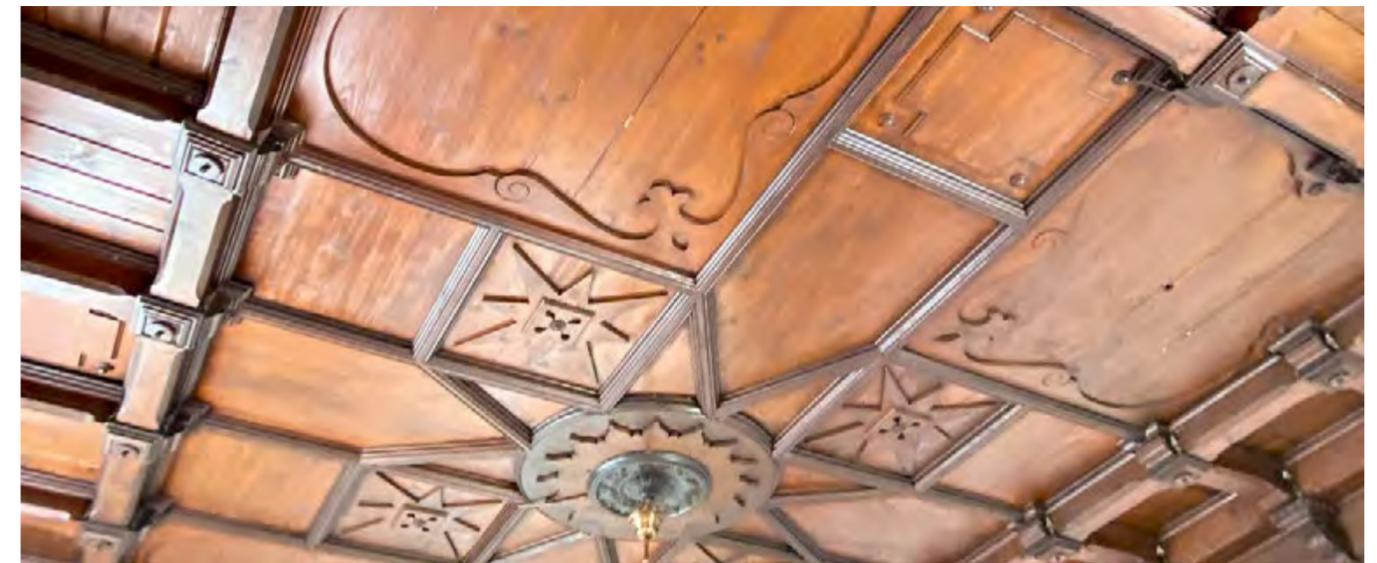
Dies bedeutet im Einzelnen:

### Verbesserung der Energieeffizienz durch die Kombination verschiedener Maßnahmen:

1. Wärmedämmung des Daches durch den Einbau einer hochwertigen Zellulose-Dämmung (Einblasverfahren).
2. Ausführung der Außenwände im Bereich der ausgebauten Tenne als hochwärmedämmtes Ständerwerk nach Maßgabe des energieberatenden Architekten.
3. Wo möglich, Einbau von technisch modernen Holzfenstern (Aufteilung und Sprossierung nach der historischen Vorlage) mit Wärme- und Schallschutzverglasung. Wo aus denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich, energetische Ertüchtigung der vorhandenen bauzeitlichen Fenster.
4. Anschluss an eine das Gesamtensemble versorgende Nahwärmeversorgungsanlage (Heizzentrale in Haus A), die mit einer erneuerbaren Energieressource (Holzpellets) betrieben werden soll.

In Summe wird dadurch die Erreichung des Standards KfW-Effizienzhaus „Denkmal“ angestrebt.

Bild oben:  
Rauwöhrstraße 18  
um 1980



#### Dach- und Spenglerarbeiten:

Attraktive Falzziegeldeckung, Kupfer- oder Uginox-Edelstahl

#### Bodenbeläge:

Es erfolgt der Einbau eines langlebigen, biologisch geölten und für Fußbodenheizung geeigneten Eiche-Mehrschicht-Parketts in Dielenoptik. Die Bäder werden mit großformatigen, hochstrapazierfähigen und langlebigen Naturstein- oder Feinsteinzeugböden anstatt kurzlebigeren, glasierten Fliesen ausgestattet.

#### Fassadenverschalung im Bereich der ausgebauten Tenne:

Naturbelassenes Lärchenholz oder gleichwertig.

#### Anstriche, Putze, Holzbehandlung:

Verwendung von Silicatfarben anstatt Dispersionsfarben, Verwendung mineralischer Putze anstatt Kunstharzputzen, Verzicht auf Biozide, soweit technisch möglich und zulässig (Ausnahme z.B. eventuell Außenanstrich, ggf. fungizid eingestellt).

#### Gründächer:

Die Dächer der Nebengebäude (Carports, Fahrradunterstellplätze, Pavillon etc.) werden als begrünte Flachdächer ausgebildet.

### Ein gesundes Wohnklima ist der beste Wohnkomfort!

Gerade hier wird deutlich, wie häufig sich Ökologie und Wohnkomfort verschränken: Die Verwendung natürlicher Materialien und die deutliche Verbesserung der Energieeffizienz ist einerseits baubiologisch sinnvoll und sorgt andererseits für einen überdurchschnittlich hohen Wohnkomfort und ein besonders attraktives Ambiente.

### III. Schaffung eines überdurchschnittlichen Wohnkomforts insbesondere für ältere Menschen

Elegante Ausstattungsdetails und ausgesuchte Materialien prägen ein behagliches Wohnambiente:

- Moderne barrierefreie Raum- und Ausstattungskonzepte
- Maximale Privatsphäre auf großzügigen Terrassen, Loggien oder Balkonen
- Warme Mehrschicht-Eichenparkettböden in Dielenoptik in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Küchen
- Großformatige, elegante Feinsteinzeugfliesen namhafter Markenhersteller in den Bädern und WCs
- Bäder und WCs mit heller Markensanitärausstattung namhafter Hersteller, fast durchgängig barrierefrei (evtl. Ausnahme Gästetoiletten)
- Wo möglich, komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, ansonsten formschöne Heizkörper oder Fußleistenradiatoren.
- Moderne Aufzüge, Gegensprechanlage
- Bequeme Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Carports und Besucherstellplätze
- Abschließbarer Bikeport
- Zu jeder Wohnung gehört eine großzügige Abstellmöglichkeit in privaten Kellerabteilen in Haus A und B
- Überwiegend überdurchschnittliche Raumhöhen
- Einladende Gemeinschaftsräume (Wellnessbereich in Haus B, Gartenpavillon, Erkerraum im EG des Denkmals) und ein parkähnlicher Garten mit schönem Baumbestand und Sitzmöglichkeit um den zentralen Brunnen sorgen für ein gelebtes Miteinander bei gleichzeitigen Rückzugsmöglichkeiten

Bilder oben:  
Historische Holzdecke  
Bibliothek Haus C  
Denkmal

Insgesamt sorgt die ausgefeilte Planung des Wasserburger Architekturbüros Kröff, das sich vor allem mit äußerst gelungenen Denkmalsanierungen einen überregionalen Namen gemacht hat und hierfür mit diversen Architekturpreisen geehrt wurde, für individuelle, aber hochfunktionale Grundrisse und Wohnungslösungen. Alle Wohnungen weisen ein außergewöhnlich attraktives Ambiente auf, das vor allem auch durch die Verbindung historischer Bauelemente mit modernen Gestaltungsdetails entsteht.

#### IV. Ökonomie

Wir sind überzeugt, dass ökologisch sinnvolle Lösungen meistens auch einen ökonomischen Sinn ergeben. So ist in vielen Fällen die Entscheidung für das hochwertigere, zunächst vielleicht aber etwas teurere, Material sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll (lange Lebensdauer, zeitloses Design, Energieersparnis!).

Vor allem aber durch Kreativität, Kompetenz und vielleicht auch ein bisschen mehr Engagement ist es nach unserer langjährigen Erfahrung möglich, optisch und funktional überdurchschnittlich gute Lösungen mit einem vernünftigen Kostenaufwand zu erreichen. Auch der Gesetzgeber geht mit uns einig, dass die Erhaltung solcher einzigartiger Bausubstanz förderungswürdig ist. Denn nicht umsonst werden Teile der Modernisierung und des Umbaus von denkmalgeschützten Objekten oder Objekten in Sanierungsgebieten nach jetziger Rechtslage durch attraktive Sonderabschreibungsmöglichkeiten (100 % Abschreibung der anerkannten Baukosten in 12 Jahren bei Vermietung, 90 % in 10 Jahren bei Selbstnutzung!) staatlicherseits unterstützt.

Die sinnvolle Symbiose von behutsamer Sanierung, Bauökologie, Wohnkomfort und Ökonomie – das ist unsere Philosophie! Wir würden uns freuen, Sie davon überzeugen zu können, dass uns die Realisierung dieses Anspruches beim Bauvorhaben Parkensemble Fröschenthal, Neubauern gelingen wird.

Die sinnvolle Symbiose  
von behutsamer Sanierung,  
Bauökologie, Wohnkomfort  
und Ökonomie – das ist  
unsere Philosophie!

Bild unten:  
Innenminister Dr.  
Günther Beckstein,  
Peter Dörr, Architekt  
Richard Kröff,  
Klaus Rottenwalter



Bild darunter:  
Architekt Richard  
Kröff, Peter Dörr,  
Dr. Günther Beckstein



Preisverleihung Wettbewerb „Bayerischer Bauherrenpreis 2004“  
(ausgelobt von der obersten bayerischen Baubehörde) für Öko-  
logische Denkmalsanierung Alte Molkerei Wasserburg.

Im Rahmen des Wettbewerbs „Ökologischer Wohnungsbau  
mit hoher Qualität“, ausgelobt von der obersten bayerischen  
Baubehörde, wurde das Objekt am Heiserer Platz 11 in Was-  
serburg am Inn (Bild rechts) ausgezeichnet.



# HAUS C DENKMAL





# TREFFPUNKT PAVILLON

Maßstab 1:75



WOHNFLÄCHENÄQUIVALENTE NUTZFLÄCHE 70,45 m<sup>2</sup>

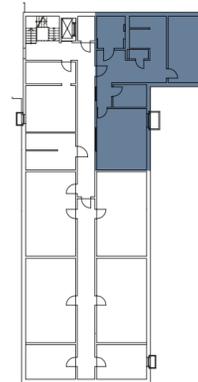
# TREFFPUNKT WELLNESSBEREICH UND GYM HAUS B NEUBAU OST, UG

Maßstab 1:75



## WOHNFLÄCHENÄQUIVALENTE NUTZFLÄCHEN:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wellnessbereich:  | 88,54 m <sup>2</sup>  |
| Gymnastikraum:    | 35,68 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtnutzfläche: | 124,22 m <sup>2</sup> |



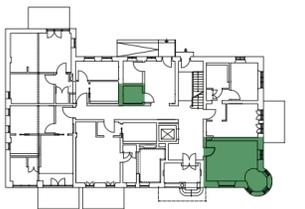
# TREFFPUNKT BIBLIOTHEK HAUS C DENKMAL, EG

Maßstab 1:75



## WOHNFLÄCHENÄQUIVALENTE NUTZFLÄCHEN:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Bibliothek und WC: | 31,03 m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------|



## WOHNUNG C1, EG

Maßstab 1:75



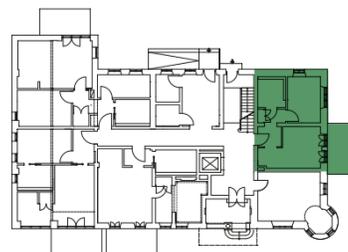
### WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 5,87 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 11,95 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 16,94 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 2,99 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 3,75 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:      | 5,18 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 46,68 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,46 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 51,14 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C2, EG

Maßstab 1:75



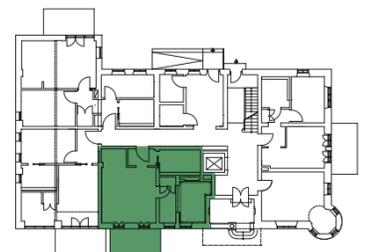
### WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 7,26 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 14,76 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 27,74 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 1,12 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:      | 5,18 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 59,92 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,72 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 65,64 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C3, EG

Maßstab 1:75



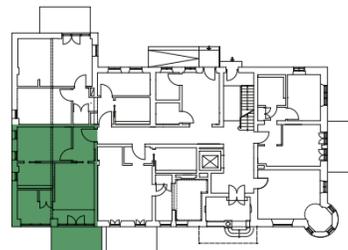
### WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 6,25 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 14,59 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 26,47 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 1,26 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 5,70 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:      | 5,18 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 59,45 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,68 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 65,13 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C4, EG

Maßstab 1:75



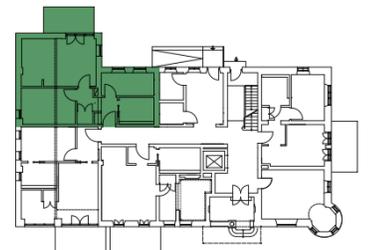
### WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 6,55 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 15,31 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 27,82 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 1,49 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Flur:          | 3,46 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2:      | 9,51 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:      | 5,18 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 73,32 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 7,00 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 80,32 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C5, OG

Maßstab 1:75

### WOHNFLÄCHE:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad:             | 5,87 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:          | 12,97 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.:   | 28,89 m <sup>2</sup> |
| Abst./Gast/Arb.: | 6,86 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:       | 7,37 m <sup>2</sup>  |
| Flur:            | 2,72 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2:        | 12,97 m <sup>2</sup> |
| Loggia:          | 3,77 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 81,42 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 7,78 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 89,20 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C6, OG

Maßstab 1:75

### WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 7,25 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 16,01 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 20,23 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 1,18 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 4,63 m <sup>2</sup>  |
| Loggia:        | 2,71 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 52,01 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,97 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 56,98 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG C7, OG

Maßstab 1:75



## WOHNFLÄCHE:

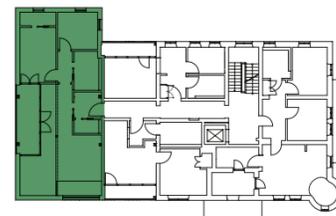
|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 7,54 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 15,54 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.: | 43,01 m <sup>2</sup> |
| Abst.:         | 3,84 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:     | 5,63 m <sup>2</sup>  |
| Flur:          | 3,63 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2:      | 11,76 m <sup>2</sup> |
| WC:            | 2,64 m <sup>2</sup>  |
| Loggia:        | 6,19 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche innerhalb Sondereigentum: 99,78 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente Nutzflächen (Anteil Pavillon, Wellnessbereich, Bibliothek): 9,53 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 109,31 m<sup>2</sup>

Relaxpodest:  
Ähnliche Situation wie unten.



# WOHNUNG C8, OG

Maßstab 1:75



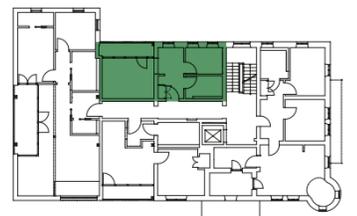
## WOHNFLÄCHE:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Bad:           | 6,17 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:        | 7,69 m <sup>2</sup>  |
| Wo./ Es./ Ko.: | 21,78 m <sup>2</sup> |
| Garderobe:     | 4,88 m <sup>2</sup>  |
| Loggia:        | 2,91 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche innerhalb Sondereigentum: 43,43 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente Nutzflächen (Anteil Pavillon, Wellnessbereich, Bibliothek): 4,15 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 47,58 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C9, DG

Maßstab 1:75

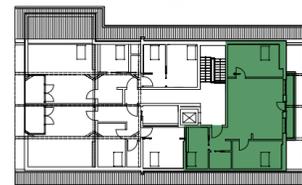
### WOHNFLÄCHE:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad:             | 8,09 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:          | 15,77 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.:   | 38,98 m <sup>2</sup> |
| Abst.:           | 2,47 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:       | 5,30 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2:        | 12,09 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Loggia: | 2,78 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 85,48 m<sup>2</sup>  
[Tats. Fläche ca.: 97,08 m<sup>2</sup>]

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 8,17 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 93,65 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG C10, DG

Maßstab 1:75

### WOHNFLÄCHE:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad:             | 7,38 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:          | 16,24 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.:   | 36,25 m <sup>2</sup> |
| Abst.:           | 3,14 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:       | 11,07 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:        | 12,03 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Loggia: | 3,00 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 89,11 m<sup>2</sup>  
[Tats. Fläche ca.: 99,71 m<sup>2</sup>]

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 8,51 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 97,62 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG C11, DG

Maßstab 1:75



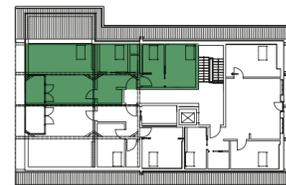
## WOHNFLÄCHE:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad:             | 6,83 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:          | 12,81 m <sup>2</sup> |
| Wo./ Es./ Ko.:   | 34,93 m <sup>2</sup> |
| Abst.:           | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe:       | 11,51 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:        | 9,10 m <sup>2</sup>  |
| Balkon / Loggia: | 3,00 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 80,07 m<sup>2</sup>  
[Tats. Fläche ca.: 91,47 m<sup>2</sup>]

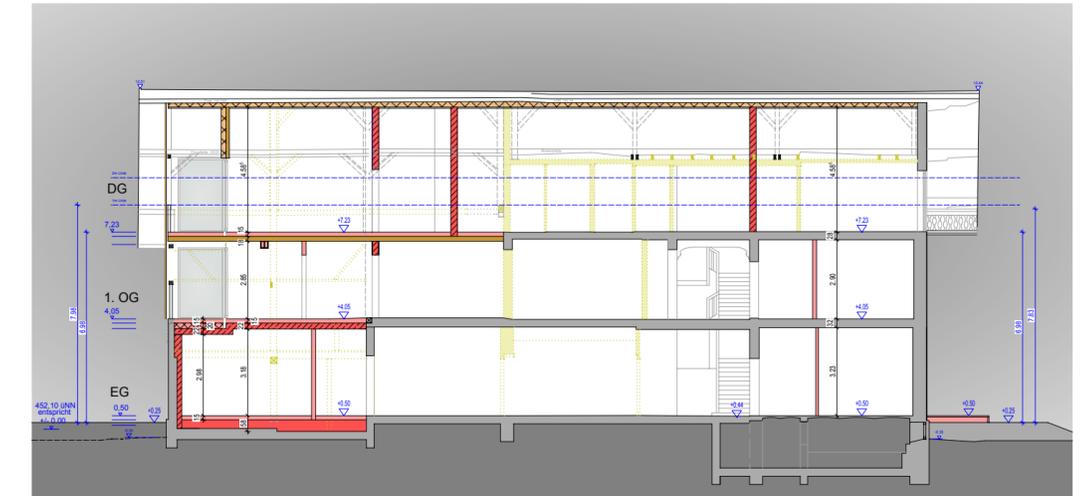
zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 7,65 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 87,72 m<sup>2</sup>



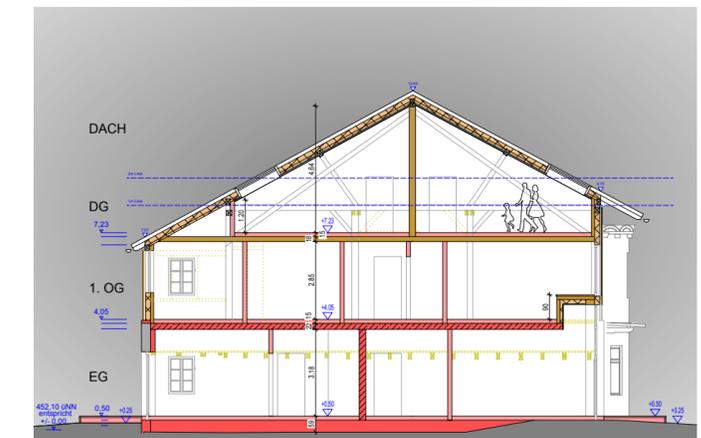
## LÄNGSSCHNITT

Maßstab 1:200



## QUERSCHNITT

Maßstab 1:200



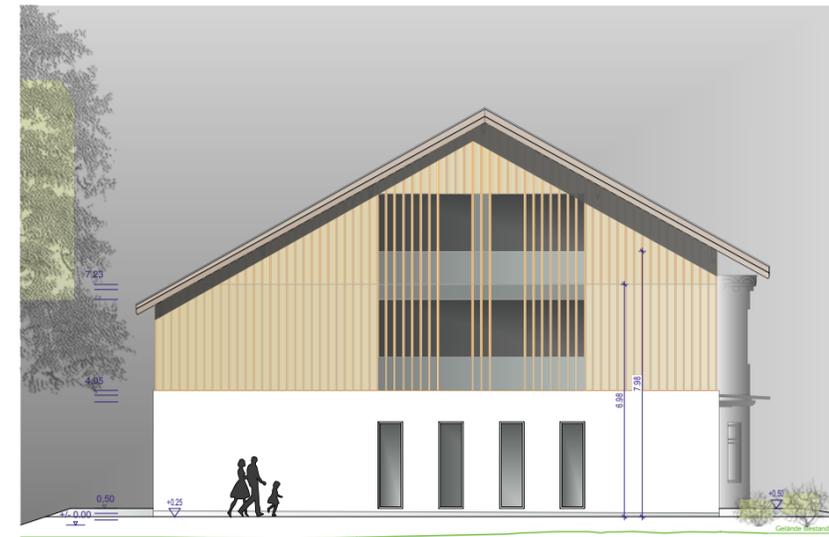
# ANSICHT SÜD

Maßstab 1:200



# ANSICHT WEST

Maßstab 1:200



# ANSICHT NORD

Maßstab 1:200



# ANSICHT OST

Maßstab 1:200



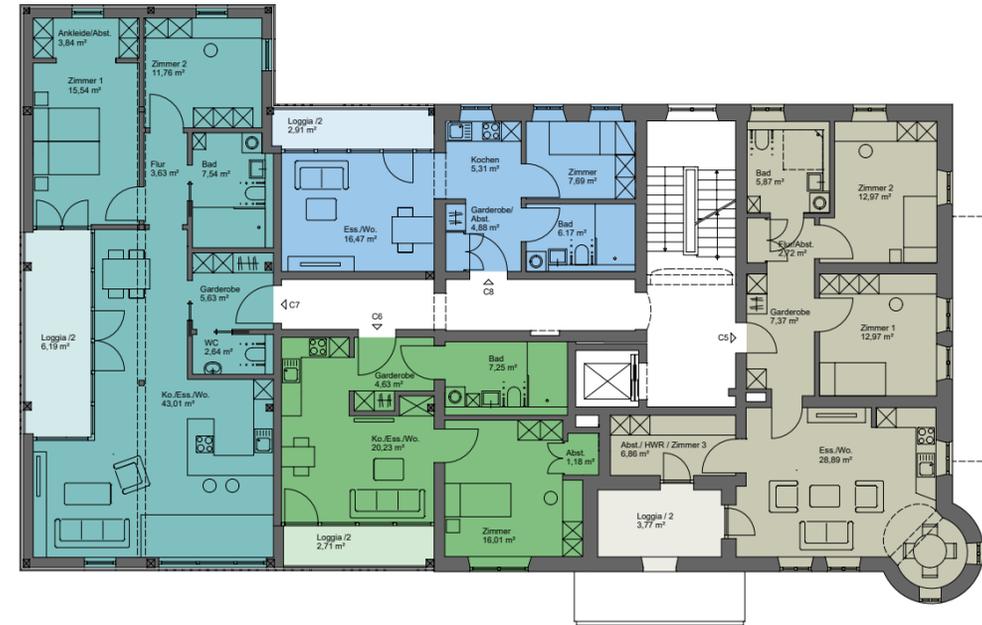
# ERDGESCHOSS

Maßstab 1:200



# 1. OBERGESCHOSS

Maßstab 1:200



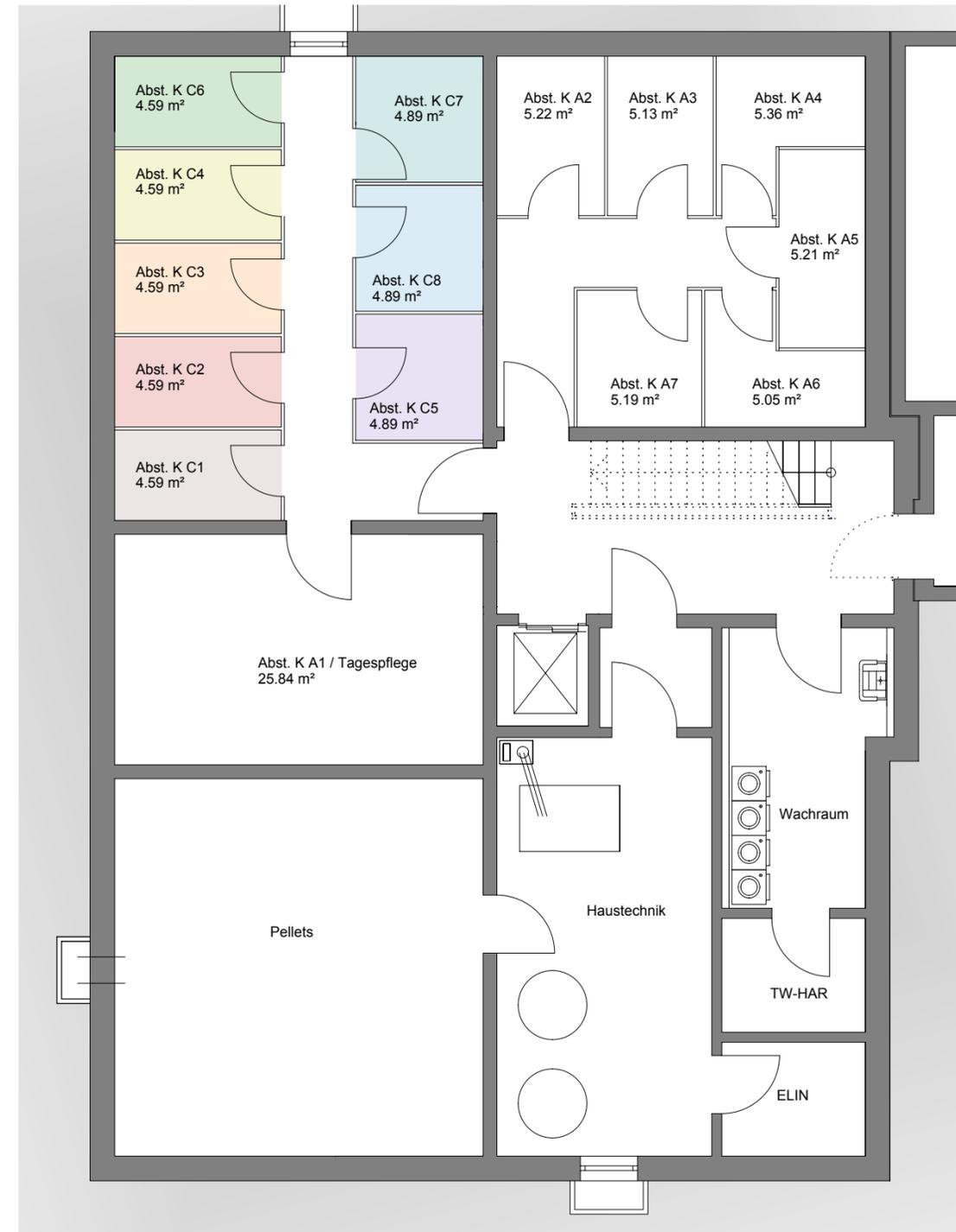
# DACHGESCHOSS

Maßstab 1:200



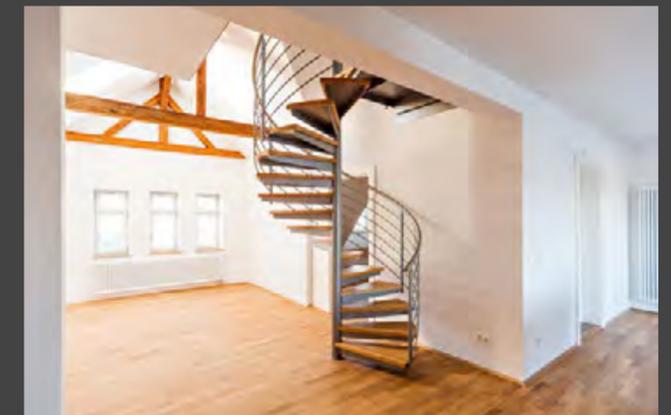
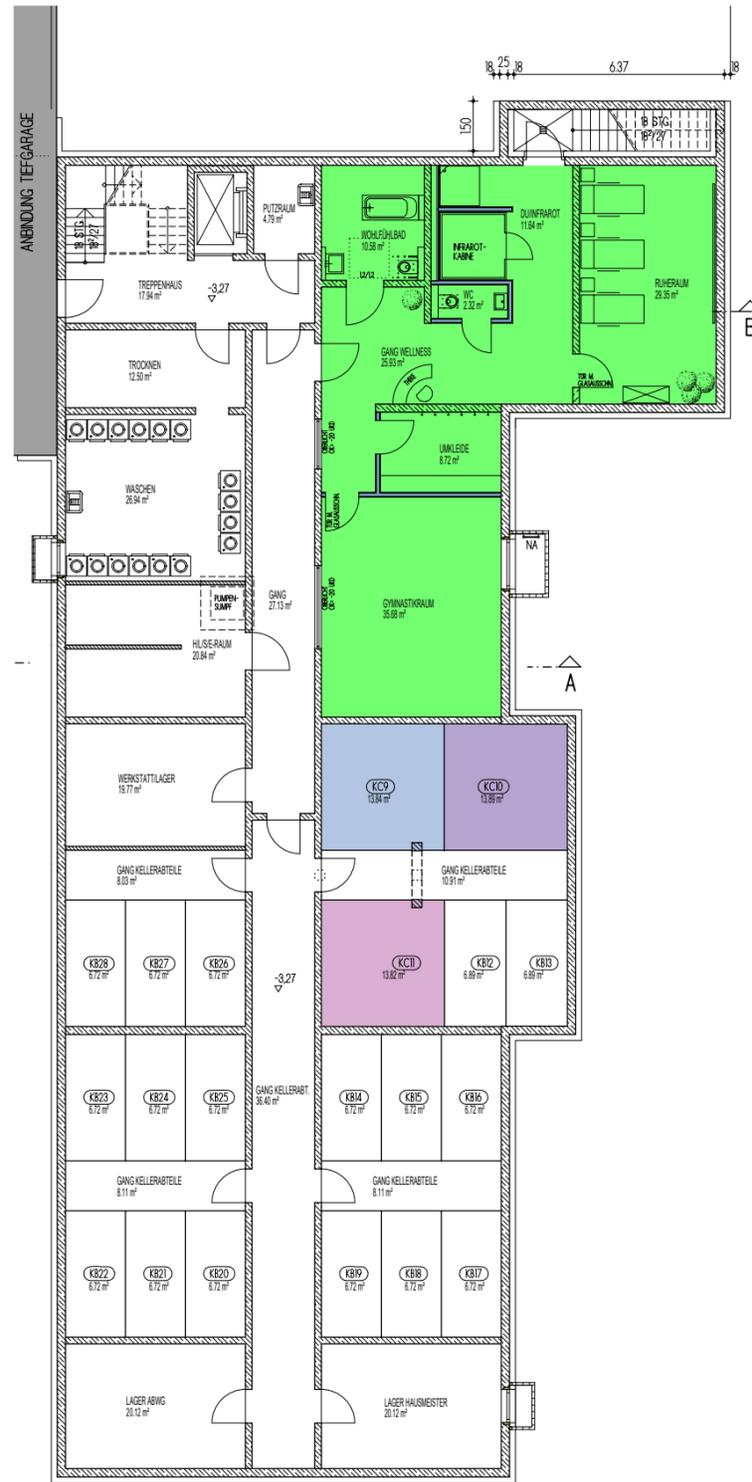
# ZUGEORDNETE KELLERABSTELLRÄUME, HAUS A (NEUBAU WEST)

Maßstab 1:100



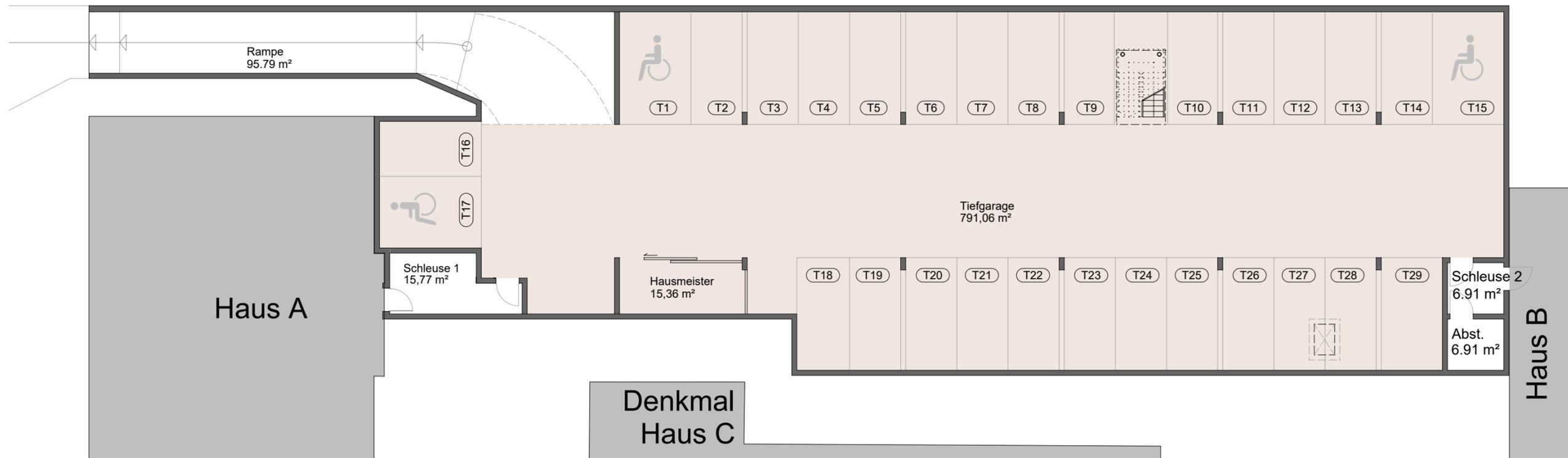
# WELLNESS- UND GYMNASTIKBEREICH, ABSTELLRÄUME FÜR WOHNUNGEN, UG HAUS B (NEUBAU OST)

Maßstab 1:200



# TIEFGARAGE

Maßstab 1:100



# ENERGIEEFFIZIENZ – DAS GEBOT DER STUNDE



In der Fachwelt herrscht Einigkeit darüber, dass auch und gerade im Immobilienbereich dem Thema Energieeffizienz eine entscheidende Bedeutung zukommt. Nur Wohnungen und Häuser mit einer hohen Energieeffizienz werden nachhaltigen Werterhalt sicherstellen können und überdurchschnittliche Vermietungs- und Wiederverkaufschancen haben.

Die für die Erreichung einer sehr hohen Energieeffizienzklasse notwendigen erheblichen Aufwendungen sind im Falle des Projektes „Parkensemble Fröschenthal“ Neubeuern bereits im Kaufpreis enthalten. Der Erwerber kann darüber hinaus nach heutigem Stand von den äußerst attraktiven Förderprogrammen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Form günstiger Darlehen und Zuschüsse profitieren.

Wir haben uns deshalb entschlossen, diesen Weg konsequent zu beschreiten und streben an, das Denkmalgebäude (Haus C) so zu sanieren, dass folgender Standard nach Maßgabe der einschlägigen Förderprogramme (Bundesförderung für effiziente Gebäude) erreicht wird: **„KfW-Effizienzhaus Denkmal, Erneuerbare-Energien-Klasse“** (Beantragung ab 01.07.2021 möglich).

Die beiden Neubaugebäude (Haus A und B) sollen den voraussichtlich zum 01. Juli 2021 eingeführten Standard **„KfW-Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse“** nach Maßgabe der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ (Programm Nr. 261/262 bzw. 461) erfüllen.

Energetisch hochwertig erstellte Neubauwohnungen oder sanierte Denkmalobjekte bieten darüber hinaus weitere Vorteile:

- ein besseres Raumklima
- ein gesünderes Wohnen
- eine verbesserte Vermietbarkeit
- **ein deutlicher Beitrag zur CO2-Einsparung und somit ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz**
- eine bessere Wohnqualität, insbesondere für Allergiker
- eine größere Unabhängigkeit von der Entwicklung der Energiepreise durch niedrigen Energiebedarf

Nähere Informationen über Förderbedingungen und -voraussetzungen, aktuelle Konditionen usw. erhalten Sie durch Ihre finanzierende Bank oder unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## Biologisch wertvolle Gestaltung des Parkensembles

Neben Rasenflächen werden im Parkensemble bunte Blumenwiesen angelegt, die als wertvolles Biotop Bienen und vielen anderen Insekten Nahrung und Lebensraum geben, extra aufgestellte Nistkästen für heimische Vögel ergänzen die naturnahe Gestaltung.

Die Dächer der Carports, der Fahrradunterstellplätze sowie des Pavillons werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgebildet.



# BAUBESCHREIBUNG

Ü-60 Parkensemble Fröschenenthal Neubeuern  
Rauwöhrstraße 18, 83115 Neubeuern  
Haus C (Denkmal im Bestand)

## ALLGEMEINES

In Neubeuern entsteht in einzigartiger Lage eine hochwertige Seniorenwohnanlage mit 34 barrierefreien Wohnungen, verteilt auf 3 Häuser sowie einer Ambulanten Betreuten Wohngemeinschaft (ABWG). Zudem ist eine Tagespflege vorgesehen. Ein separater Pavillon als Gemeinschaftsraum, Tiefgarage, Carports und Stellplätze sind auf dem Gelände integriert. Das Baujahr der jetzt auf dem Grundstück befindlichen Bebauung dürfte im Ursprung wohl ca. auf das Jahr 1895 zurückgehen. Das Bestandsgebäude Rauwöhrstrasse 18 wird in der Denkmalliste als Einzeldenkmal geführt. Der Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes (Haus C) orientiert sich am Standard „barrierefrei“ nach DIN 18040-2:2011/09. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 5961 m<sup>2</sup> ist registriert im Grundbuch des Amtsgerichtes Rosenheim, Altenbeuren Blatt 879, Gemarkung Altenbeuren, Flurstück Nr.102. Eine Baugenehmigung für die hier vorliegende Planung ist beantragt. Mit der Erteilung ist zu rechnen. Die Teilungserklärung zur Errichtung von Wohnungseigentum wird kurzfristig beurkundet. Änderungen, die sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder durch Auflagen der Behörden, insbesondere des Denkmalamtes, bleiben vorbehalten.

## I. BAUKONSTRUKTION

### ABBRUCH/UMGESTALTUNG/BODENPLATTE UND GESCHOSSDECKEN:

Untersuchung und Reparatur oder Erneuerung der Bodenplatte. Alle Decken sind Holzbalken-Fehlbodendecken im Bestand, die ebenfalls instandgesetzt werden. Wo nicht möglich, Ergänzung als Stahlbeton- oder Holzbalken-Fehlbodendecke (nach Maßgabe des Statikers). Decken im Bereich der auszubauenden Tenne als Stahlbeton-, Holzbalken-Fehlbodendecke oder Brettstapeldecke (nach Maßgabe des Statikers). Überholung und Ertüchtigung der vorhandenen historischen Haupttreppenanlage.

### AUSSENWÄNDE:

Überwiegend historische Handschlagziegel mit bestehendem Kalkputz. Überholung und Reparatur nach Maßgabe des denkmalrechtlichen Maßnahmenkataloges. Alle Außenanstriche auf Putz mit mineralischer Silicatfarbe (wo nötig ggf. fungizid eingestellt). Ausführung der Außenwände im „Tennisbereich“ zum Teil in Holzbauweise, hochwärmedämmend mit erneuerter Holzverschalung an der Außenfassade und Innenverkleidung mit Gipskartonbeplankung oder einem anderen hierfür geeigneten Werkstoff. Fachmännische Reparatur und Überholung des Zierfachwerkes, der Erkerbekrönung sowie

der Holzverkleidungen in der gemeinschaftlichen Loggia am südlichen Gartenausgang EG sowie aller verbleibenden sichtbaren sonstigen historischen Holzteile. Im Rahmen der Detailabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann es bei allen Fassaden auch noch im Bauprozess zu farblichen oder gestalterischen Veränderungen kommen.

### TRAGENDE INNENWÄNDE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Weitgehender Erhalt der bestehenden Tragstruktur aus Mauerwerk in allen Geschossen. Wo notwendig Ergänzung durch Ziegelmauerwerk oder Beton nach Maßgabe der Statik. Wo sinnvoll oder aus statischen Gründen nötig, Ergänzung oder Ausführung von Wohnungstrennwänden in Trockenbauweise mit C-Profilkonstruktion, die mit Gipskartonplatten beplankt wird. Abschließend feine Spachtelung.

### NICHTTRAGENDE WOHNUNGSINNENWÄNDE:

In Trockenbauweise wie vor, oder Mauerwerk.

### DACH:

Statische Ertüchtigung und teilweise Neukonstruktion des Dachwerks unter Einbindung des vorhandenen historischen Dachstuhles zur Schaffung einer neuen Dämm- und Abdichtungsebene. Soweit unter Brand-, Wärmeschutz- und tragwerksplanerischen Aspekten möglich, werden Elemente des vorhandenen historischen Dachstuhls erhalten bleiben und sichtbar ausgebildet. Untersicht weiß gestrichene Gipskartonfläche oder weiß lasierte Sichteisenschalung. Darüber Sparrenlage mit Volldämmung aus Zellulosedämmstoff (Stärke nach Maßgabe der EnEV-Berechnung) sowie ein dampfdiffusionsoffenes Unterdach.

### LOGGIEN, TERRASSEN, HISTORISCHER BALKON

Loggien in Holz- oder Stahlkonstruktion mit Lärchenholzbelag oder Terrassenplatten auf Wärmedämmung nach Architektenangabe oder evtl. anderen Maßgaben des Landesamtes für Denkmalpflege. Gartenterrassen als Lärchenholzrost auf geeigneter Unterkonstruktion oder mit Terrassenplatten. Ausführung der Geländer in feuerverzinkter Stahlkonstruktion oder Holzkonstruktion nach Architektenangabe und evtl. Maßgabe des Landesamtes für Denkmalpflege. Reparatur und fachmännische Überholung des historischen Balkones auf der Ostseite des Dachgeschosses nach Maßgabe des Denkmalamtes.

### AUFZÜGE:

Einbau eines rollstuhlgerechten Aufzuges nach DIN 18025-2 mit je drei Haltestellen. Oberflächen in Edelstahl.

## II. AUSBAU UND OBERFLÄCHEN

### SPENGLER- UND DACHDECKERARBEITEN:

Regenrinnen, Fallrohre, Anschlussbleche und Fensterbleche in Edelstahl (Uginox) oder Kupfer oder technisch gleichwertig. Dach- eindeckung mit Ziegelfalzdeckung oder technisch gleichwertig.

### INNENPUTZ UND ANSTRICH:

An allen Bestandswänden Überarbeitung und Ergänzung der vorhandenen Kalkputze sowie Neuanstrich. An neu gebauten gemauerten Wänden Aufbringung eines Kalkgipsputzes sowie Neuanstrich. Trockenbauwände gespachtelt und gestrichen. Alle Innenanstriche in Silikatfarbe.

### FENSTER UND DACHVERGLASUNGEN:

Neue Fenster und Fenstertürelemente in Holz mit umlaufender doppelter Dichtung, Sprossierung und Gliederung nach Maßgabe der Planung oder des Denkmalamtes, Wärme- und Schallschutzverglasung. Lasur oder Lackierung nach Maßgabe des Architekten oder des Denkmalamtes. Bei bauzeitlichen Fenstern, die aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten werden müssen, erfolgt so weit möglich entweder eine energetische Ertüchtigung der Fenster selbst oder es erfolgt der Einbau von Isolierfenstern innen als zweite Dämmebene.

### HAUSEINGANGSTÜRANLAGEN:

Neuer Hauseingang nach Maßgabe der Detailzeichnung des Architekten und den Auflagen des Denkmalamtes in Holzkonstruktion mit umlaufender Dichtung und Wärmeschutzverglasung und unter Berücksichtigung von evtl. Brandschutzauflagen mit elektrischem Türöffner. Einbau einer Briefkasten- und Gegensprechanlage. Die frühere nördliche Eingangstür wird gründlich überholt und wieder eingebaut, fungiert aber nur noch als Nebeneingangstür (z.B. für Hausmeister). Die attraktive südliche Eingangstür wird ebenfalls gründlich überholt und fungiert aber ebenfalls nur als Nebeneingangstür.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Wo nötig, Neueinbau von schallgedämmten Vollspantüren in Holzzargen mit umlaufender doppelter Dichtung in Rahmenfüllungs-Optik, optisch angepasst an die zu erhaltenden his-

torischen Wohnungseingangstüren, weiß lackiert. Ansonsten Einbau eines Spions, und eines aufbohrgesicherten Schließzylinders, einer Sicherheitsrosette und einer Bodenanschlagschiene. Wo möglich, werden die vorhandenen historischen Rahmen-Füllungstüren erhalten, fachmännisch aufbereitet und in Abstimmung mit dem Denkmalamt und dem Brandschutzsachverständigen so weit wie möglich brandschutztechnisch und schließtechnisch ertüchtigt.

### WOHNUNGSINNENTÜREN/ZIMMERTÜREN:

Neueinbau von Röhrenspantüren in Holzzargen, umlaufende Dichtung. Nach Erfordernis wird zwischen Diele/Flur und Wohnbereich ein Türblatt mit Glasausschnitt vorgesehen. Alle Tür- und Zargenoberflächen in Rahmen-Füllungs-Optik, lackiert. Wo möglich, werden die vorhandenen historischen Rahmen-Füllungstüren erhalten, fachmännisch aufbereitet und in Abstimmung mit dem Denkmalamt so weit wie möglich schließtechnisch ertüchtigt.

### FENSTERBÄNKE:

Wo möglich oder sinnvoll Verwendung und Aufbereitung der vorhandenen bauzeitlichen Fensterbänke. Wo nicht möglich oder sinnvoll Neueinbau von optisch zum Holzboden oder den Fenstern passenden Fensterbänken, furniert (auf Holzwerkstoffplatte), geölt oder lackiert.

### WAND- UND BODENBELÄGE:

**Wohn-, Schlaf-, Gästezimmer, Wohnungsflure, Kochen/Essen, Bibliothek im gemeinschaftlichem Erkerzimmer im EG:**

Neuverlegung eines Mehrschicht-Parketts in Eichendielenoptik, natur geölt, auf Zement-/Trockenestrich mit Trittschalldämmung.

**Bäder, Duschbäder, Toiletten:**

Wand und Bodenbelag mit natursteinähnlichem Feinsteinzeug, großformatige Abmessung (z.B. mindestens 30x60 cm oder optisch und technisch gleichwertig), im unmittelbaren Spritzbereich (an Duschen) tür- oder raumhoch verlegt, ansonsten nach Architektenangabe.

**Heiz- und Technikraum, zugeordnete Abstellräume im Untergeschoss der Häuser A und B:**

Steinzeugfliesen in einfacher Ausführung oder Beschichtung mit geeignetem Betonanstrich oder technisch gleichwertig.

**Eingangsbereich, Hausflur, Treppe:**

So weit möglich Erhalt des historischen Fliesenbodens sowie der historischen Holz-Treppenanlage samt fachmännischer Überholung.

### III. INSTALLATION

#### HEIZUNG:

Anschluss an eine im Keller von Haus A eingebaute Nahwärmeversorgungsanlage. Für die Wärmebereitstellung kommt dort eine vollautomatische Holz-Pelletsheizung in ökologischer Spitzentechnik und mit Außentemperaturabhängiger Regelung zur Ausführung. Zentrale Warmwasser-Pumpenheizung mit Außentemperaturabhängiger Steuerung und Nachtabsenkung und zentraler oder dezentraler Warmwasseraufbereitung. Raumheizung wo möglich über eine Fußbodenheizung, regelbar mit Raumthermostat und Stellmotoren in Verteilerkasten pro Wohnung. Verbrauchsermittlung über elektronische Wärmemengenzähler oder mit einem anderen zulässigen Messsystem. In jeder Wohnung ein Bad mit einem Heizkörper als Handtuchtrockner als Sonderwunsch. Wo der Einbau einer Fußbodenheizung (z.B. aus technischen oder denkmalpflegerischen Gründen) nicht möglich oder sinnvoll ist, erfolgt entweder der Einbau von hochwertigen und optisch attraktiven Röhren- oder Plattenheizkörpern oder der Einbau einer Fußleistenheizung nach Maßgabe der Wärmebedarfsberechnung des Heizungsplaners mit Thermostaten.

#### LÜFTUNG:

Alle innen liegenden Duschbäder und WCs werden gemäß DIN-Vorschriften über Dach entlüftet. Einbau eines Abluftventilators in Dusche, WC oder Abstellraum, der über einen Ausschalter und Nachlaufrelais zur Sicherstellung des Feuchteschutzes im Rahmen des Lüftungskonzeptes auf niedrigen Dauerbetrieb geschaltet wird. In Bädern, Duschen oder Toiletten schaltet dieser bei Nutzung des Raumes in eine höhere Betriebsstufe.

#### SANITÄR:

Alle Wasserleitungen als Edelstahlrohre mit Isolierummantelung. Eine Kaltwasserzapfstelle wird vorgesehen im Technikraum. Abwasserleitungen aus Guss- bzw. Kunststoffrohren. Gebäudeentwässerung erfolgt über die Anbindung an das Kanalnetz. Warmwasser mit Zirkulationsleitung oder dezentral mit Wärmetauscher in der Wohnung.

#### KÜCHEN:

Es werden Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Geschirrspüler vorgesehen.

#### SANITÄRE EINBAUTEN:

Anzahl und Maße der Sanitärobjekte nach Detailplanung, alle Einrichtungsgegenstände weiß. Im Einzelnen ist der Einbau folgender Objekte oder Armaturen vorgesehen:

##### Duschen:

bodengleiche Dusche mit Fliesenbelag schwellenlos rutschhemmend gefliest R10B, gleich oder passend zum übrigen Bodenbelag incl. AP Brausermostat-Verbrühschutz, z. B. Fabr. Derby-Top oder glw., Duschhandlauf mit Brausehalterstange, Handbrause, Brauseschlauch. Duschvorhangstange mit Deckenabhängung und hochwertigem Duschvorhang nach eigener Farbwahl, Fabrikat KEUCO PlanCare, HEWI oder gleichwertig. Teilverglasung wo möglich.

##### Waschtischanlage:

barrierefrei unterfahrbar, z.B. entsprechendes Fabrikat aus der Design-Serie Philippe Starck 3, Renova Comfort, Vigour Clivia Plus oder gleichwertig, Größe ca. 600x550mm oder dem Raumangebot angepasste Größe, Einhebel-Mischbatterie verchromt, Fabrikat: HEWI, Vigour Derby oder gleichwertig Spiegel ca. 100cm hoch x 55cm breit, bis ca. 5 cm über Waschtischanlage – wo möglich, Handwaschbecken: selbe Serie wie vor, dem Raumangebot angepasste Größe.

##### WC:

Wandhängendes Tiefspülklosett ebenfalls Serie Philippe Starck 3 oder technisch glw., WC Sitz, Spülkasten unter Putz mit Betätigungsplatte (2 Mengen-Spültechnik).

##### Accessoires:

In jedem Duschbad/Toilette ein Toilettenpapierhalter, ein Handtuchhalter 2-teilig oder Badetuchhalter oder Handtuchring. Anbringung eines Waschmaschinenanschlusses pro WE jeweils in Duschbad, Küche oder Abstellraum.

Im Erdgeschoss frostsicherer Wasseranschluss im Freien zur Gartenbewässerung etc.

**Sanitäreinrichtung in Wellnessabteilung in Untergeschoss Haus B:** siehe Baubeschreibung Haus B.

#### ELEKTRO:

Zähleranlage und Verteilung: Zähleranlagen sind für Einzelmessungen der Wohnungen, der Heizungsanlage und des Allgemeinstroms ausgerichtet. Verteilungen für Haustechnik mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise, Sicherungselemente für Drehstromkreise, Treppenlicht mit Zeitschaltautomatik. In jeder Einheit wird eine Elektrover-

teilung vorgesehen. Die Allgemeinbeleuchtung im Treppenhaus erfolgt über Wandleuchten nach Architektenangabe und passenden attraktiven Deckenleuchten nach Bedarf. Technik-, Heiz- und Müllraum sowie Abstellräume erhalten gemeinschaftliche Leuchtstofflampen o.ä. Qualitätskriterium für Wohnungsinstallationen: Schalterprogramm GIRA-Standard oder glw. Anschluss an Breitbandkabelnetz, soweit Anschlussmöglichkeit vorhanden. Alternativ Einbau einer Antennenanlage. Pro Treppenhaus oder allgemeinen Wohnungszugangsfur mindestens 1 Steckdose.

##### Dielen und Flure in Wohnungen:

1 Telefonanschluß, nach Bedarf 1 oder 2 Deckenauslässe, 1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Gegensprechanlage mit Glocke, Wechsel- oder Kreuzschaltung, 1 Antennen- und Netzwerkanschluss, 1 Unterverteiler für Router-Einbau

##### Wohnzimmer:

Mindestens 8 Steckdosen, 1 Rundfunk- und TV Anschluss, 2 Deckenbrennstellen über Serien oder Wechselschalter, 2 Wandauslässe, dto. 1 Telefonanschluß

##### Küchen:

Anschlüsse für Herd und Spülmaschine, 6 Steckdosen, 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle, 1 Serienschalter

##### Bäder:

1 Decken- und 1 Wandbrennstelle, 1 Serienschalter, 4 Steckdosen (u.a. für Waschmaschine)

##### Schlafzimmer:

6 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschalter, Rundfunk- und TV Anschluss, 1 Telefonanschluss

##### Arbeitszimmer/Gästezimmer:

6 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle, Rundfunk- und TV-Anschluss, 1 Telefonanschluss

##### Terrassen, Loggien:

1 schaltbare Doppelsteckdose, eine Brennstelle an der Außenwand

##### WC/Abstellräume

1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Steckdose, 1 Ausschalter In jeder Einheit wird eine Netzwerkunterverteilung zur Installation eines Routers vorgerüstet.

### IV. AUSSENANLAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGE, AUSSEN-KFZ-STELLPLÄTZE, PAVILLON, BIBLIOTHEK, ABSTELLRÄUME, EINRICHTUNGEN IN DEN GEMEINSCHAFTSRÄUMEN

#### AUSSENANLAGEN:

Attraktive Gestaltung der Außenanlagen nach Entwurf des vom Landschaftsplaners aufgestellten Freiflächenplans und evtl. behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalamt). Zufahrten und Außenstellplätze mit Granit-, Betonpflastersteinen, Rasengitter, Pflanzbeeten, Blumenwiese, Rasenflächen etc. Anlegen von Gehwegen, Stellflächen für Feuerwehr sowie Fahrradabstellplätzen und ggf. Fahrradständern etc.

#### CARPORTS, MÜLLRÄUME, FAHRRAD-ABSTELLRÄUME:

Grundkonstruktion in Holz- oder Stahlbauweise auf Tiefgaragendecke oder Einzelfundamenten. Dach als flach geneigtes Pultdach aus Holzwerkstoffplatten mit Flachdachabdichtung und extensiver Dachbegrünung. Rück- und Seitenwände als Holzverschalung nach Architektenangabe. Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen (wo sinnvoll und nötig mit Fahrradständern) und Stellplätzen für Müllbehälter an geeigneter Stelle im Ensemble (Nebengebäude Haus A und B, Tiefgarage, Aussenbereich). Müll- und Fahrradräume wo sinnvoll und möglich mit verschließbaren Schiebetüren.

#### TIEFGARAGE:

29 Einzelstellplätze, Stahlbetonkonstruktion nach statischer Erfordernis. Wände und Decke in wasserundurchlässigem Beton. Boden als Stahlbetonbodenplatte mit oberseitiger Beschichtung als Fahrbahnbelag. Tiefgaragenrampe überdacht. Garageneinfahrt mit automatischer Toranlage inkl. Ampel, Fernsteuerung und zusätzlichem Schlüsselschalter. Entlüftung der Tiefgarage über einen Lüftungsschacht in der Decke sowie über ein offenes Treppenhaus und die Tiefgarageneinfahrt. Dach der Tiefgaragenabfahrt mit Flachdachabdichtung und extensiver Begrünung.

#### 7.3.6 LADEMÖGLICHKEIT FÜR E-AUTOS

Die Leitungsinfrastruktur für eine 230 V-Leitung wird je Stellplatz (ausgenommen Besucherstellplätze) vorbereitet.

#### PAVILLON:

Bodenplatte in Stahlbetonbau, Tragkonstruktion von Wänden und Dach in Holz- oder Metallskelettbauweise o. glw., geschlossene Wandbauteile in Trockenbau mit Wärmedämmung, innen beplankt mit Gipskarton o. glw. weiß gestrichen, verglaste Bauteile in Dreifachverglasung mit Öffnungsflügeln nach Architektenangabe. Dachkonstruktion wärme gedämmt mit Flachdachabdichtung und extensiver Begrünung, innen beplankt mit Gipskarton o. glw. weiß gestrichen. Wandbeläge und Böden im WC wie Bäder in Wohnungen. Ansonsten Bodenbeläge als schadstoffgeprüfter Vinyl-Designbelag in Holzoptik mit Trittschalldämmung und Zertifizierung „Indoor Air Comfort GOLD – certified product“ oder gleichwertig.

#### BIBLIOTHEK IM ERKERRAUM EG:

Bodenbelag, Heizung etc. wie Wohnräume mit Mehrschichtparkett in Eichendielenoptik, natur geölt, auf Zement- oder auf Trockenestrich mit Trittschalldämmung, Fußbodenheizung, Heizkörpern oder Fußleistenheizung. Überholung der historischen Holzverkleidungen an Wand- und Decke.

#### ABSTELLRÄUME IM UG VON HAUS A UND B:

Kellerabteile aus breiten Stahllamellen, Türe mit PZ-Kastenschloss, Drückergarnitur, je Kellerabteil eine Steckdose und ein Lichtschalter vorhanden.

#### AUSSTATTUNG/MÖBLIERUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME

##### Haus B Wellness-/ Fitnessbereich KG:

Sitzbank und Kleiderhaken in Umkleide, Infrarotkabine mit Münzzähler; Bademantelhaken im Vorraum/Dusche, 3 Ruheliegen bzw. -stühle im Ruheraum, Empfangstheke im Wellnessbereich

##### Pavillon:

6 Tische, 34 stapelbare Stühle, Küchenzeile inkl. Herd und Backrohr, Külschrank, Dunstabzug, Spüle, Spülmaschine, Garderobenhaken, 4 Sessel mit Tischchen

##### Haus C, Bibliothek:

Einrichtung mit Bücherregalen ggf. auch unter Verwendung vorhandener antiker Möbel, 2 Lesesessel; so weit möglich und vom Denkmalamt gefordert, wird der vorhandene historische Kachelofen aus denkmalpflegerischen Gründen funktionslos erhalten.

## V. PLANUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE, ALLGEMEINE HINWEISE, ANGABENVORBEHALTE:

Die Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagendetails sowie die Farbgebung erfolgen nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, insbesondere des Denkmalamtes; Sonderwünsche können hierbei nicht berücksichtigt werden.

Die bauliche Wartung des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft, die des Sondereigentums dem jeweiligen Eigentümer. So sind z. B. Anstriche von bewitterten Bauteilen entsprechend dem Grad der Verwitterung und den technischen Richtlinien, soweit solche vorhanden, zu erneuern, ebenso Wartungsfugen etc. Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und sich aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe ergeben, sind im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Änderungen in der Planung sowie der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen, aus Gründen der Materialbeschaffung, stadtplanerischer Auflagen, Auflagen des Denkmalamtes, Brandschutzaufgaben oder anderer behördlicher Vorgaben notwendig sind und soweit technisch möglich durch technisch gleichwertige Lösungen ersetzt werden. Für die Frage der technischen oder optischen Gleichwertigkeit liegt das Bestimmungsrecht beim Verkäufer.

Die in den Plänen eingearbeitete Möblierung ist grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten (Ausnahme Pavillon; Wellnessbereich und Bibliothek, siehe Baubeschreibung Punkt Möblierung) und nur als Vorschlag zu verstehen. Dies trifft insbesondere auch für eingezeichnete Kücheneinrichtungen zu.

Die in den kolorierten Grundrissen eingezeichneten Holz- und/oder Fliesenböden können in Material, Abmessung und Verlegerichtung abweichen. Grundsätzlich handelt es sich bei diesen Grundrissabbildungen und den fotorealistisch gestalteten Außenansichten in diesem Prospekt um künstlerisch gestaltete Veranschaulichungen mit eingeschränkter Verbindlichkeit. Auch hier können sich insbesondere durch Auflagen der Baubehörden oder technische Notwendigkeiten (insbesondere Aufbau Wärmedämmung/Holzverschalung Fassaden) noch

Änderungen ergeben. Verbindlichkeit haben nur die genehmigten Pläne nach Maßgabe der kaufvertraglichen Regelungen.

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurden grundsätzlich die Regelungen der seit 2004 gültigen Wohnflächenverordnung herangezogen. Die Balkone und Terrassen wurden zu 50% (ABWG zu 25%) ihrer Grundfläche als Wohnfläche angesetzt, da sie nach Einschätzung des Verkäufers entweder aufgrund ihrer Lage oder ihrer Besonnung oder ihrer Dimensionierung und der damit gegebenen Nutzbarkeit überdurchschnittliche Qualität aufweisen. Sollte aktuelle oder zukünftige Rechtsprechung zu der Auffassung gelangen, dass diese Ansätze unzulässig sind, wären die fraglichen Flächen ggf. mit einer geringeren Wohnfläche anzusetzen, was formal zu einer Verringerung der Wohnfläche, aber nicht zu einer Verringerung der nutzbaren Grundfläche führen würde. Eine solche Verringerung der Wohnfläche berechtigt den Käufer nicht zu einer Kaufpreisminderung. Maßabweichungen bis zu 3% der angegebenen Wohnungsgrößen sind zulässig und verändern nicht den Kaufpreis.

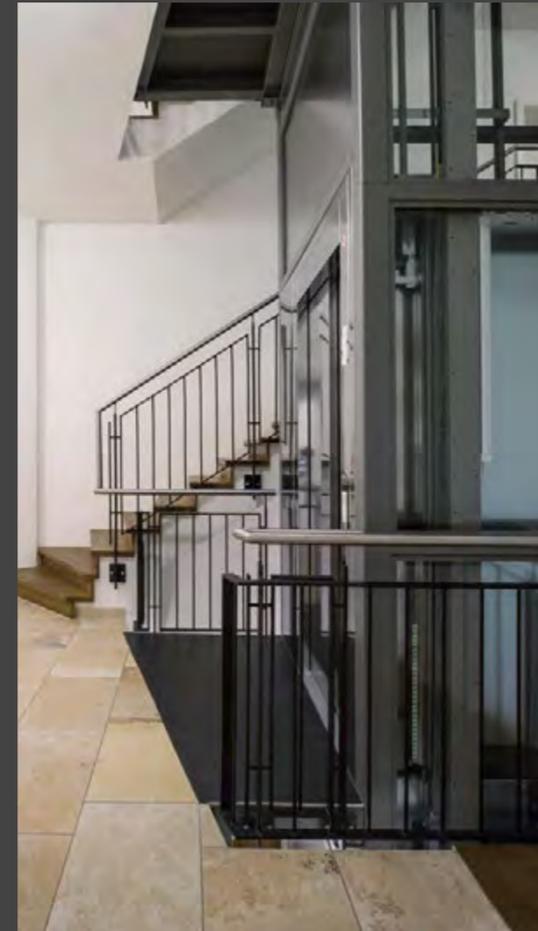
Trotz der vorgesehenen Maßnahmen gegen Feuchtigkeit im Außenmauerwerk (teilweiser Einbau einer Fußleistenheizung sowie Anbringung eines Sanierputzes an Teilflächen oder vollflächig an der Innenseite von Außenwänden von Wohnräumen mit Erdberührung), ist aufgrund der gegebenen Struktur der historischen Bausubstanz nicht auszuschließen, dass es vereinzelt noch zu Feuchtigkeiterscheinungen kommen kann, was zu einem erhöhten laufenden Instandsetzungsaufwand in der Nutzung führen kann (z.B. höhere Frequenz von malermäßigen Instandsetzungen als normal). Der historische Balkon an der Ostseite weist keine horizontale Abdichtung auf, so dass durch die Fugen der Lärchenverbretterung und das Holz selbst Feuchtigkeit oder Schmutz dringen kann.

Der Um- und Ausbau des Hauses C orientiert sich am Standard „barrierefrei“ nach DIN 18040-2:2011/09. Trotzdem kann es an einigen Schnittpunkten z.B. durch Auflagen des Denkmalamtes nicht möglich sein, den Standard vollumfänglich zu erfüllen (z.B. bei historischen Türen, die erhalten werden müssen, der eingeschränkten Größe von Gäste WCs oder ähnlichen Gründen).

**Aus allen vorgenannten Punkten und Vorbehalten lässt sich durch den Käufer kein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder Nachbesserung ableiten.**

Maße für seine individuelle Möblierung sind vom Käufer nach Fertigstellung vor Ort zu nehmen. Der Verkäufer haftet nicht für aus Plänen entnommene Maße.

Änderungswünsche des Erwerbers zur Planung und Ausstattung sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt und die Wünsche aus technischer Sicht durchführbar sind. Die Änderungen sind mit dem Architekten und dem Werkunternehmer abzustimmen. Sich daraus ergebende Minderkosten werden erstattet, evtl. Mehrkosten werden dem Erwerber ggf. vom Werkunternehmer direkt in Rechnung gestellt. Bei vom Erwerber gewünschten Ausstattungsänderungen ist der Verrechnungspreis für die abgewählten Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände nicht der übliche Einzelhandelspreis, sondern der Angebotspreis laut Leistungsverzeichnis der jeweils ausführenden Fachfirma. Der Bauträger ist berechtigt vom Erwerber für jeden Änderungswunsch eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 500.- sowie einen Bearbeitungszuschlag in Höhe von 20% der sich ergebenden Mehrungen oder Minderungen kaufpreiserhöhend zu verlangen.



# WIRTSCHAFTLICHE UND STEUERLICHE GRUNDLAGEN UND ERLÄUTERUNGEN

## a) Baumaßnahmen:

Der Verkäufer verpflichtet sich im Rahmen des Kaufvertrages zur schlüsselfertigen Durchführung der geschuldeten Baumaßnahmen zum Festpreis. Im Kaufvertrag wird eine angestrebte Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens vereinbart. Dem Verkäufer wird aber eine Option eingeräumt, eine einmalige Verlängerung der Bauzeit von den Wohnungserwerbern zu verlangen. Diese Option muss innerhalb einer bestimmten Frist vom Verkäufer in Anspruch genommen werden. Verstreicht diese Frist ohne, dass die Option vom Verkäufer gezogen wurde, wird der angestrebte Fertigstellungstermin zum verbindlichen Fertigstellungstermin. Sollte die Option gezogen werden, wird der dann für diesen Fall vorgesehene Fertigstellungstermin zum verbindlichen Fertigstellungstermin. Im Kaufvertrag wird darüber hinaus vereinbart, dass der Verkäufer an den Käufer für den Fall, dass er den verbindlichen Fertigstellungstermin (Bezugsfertigkeit) nicht einhält, eine im Vertrag festgelegte monatliche Vertragsstrafe als pauschalierter Schadensersatz zu zahlen hat. Der Verkäufer muss mit seinen Bauleistungen in Vorlage gehen und erhält seine Zahlungen erst für die jeweils fertig gestellten Bauabschnitte nach Maßgabe der Regelungen des Kaufvertrages bzw. der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Abnahme des fertigen Bauvorhabens erfolgt durch die Erwerber oder deren Bevollmächtigten. Die jeweiligen Zahlungsvoraussetzungen sind in den einzelnen Verträgen genau festgelegt und erfolgen nach Maßgabe der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

## b) Verwaltung, Wiederverkauf:

Für die Verwaltung des Objektes muss nach dem WEG ein gemeinsamer Verwalter bestellt werden. Die Erstbestellung erfolgt durch den Verkäufer. Dieser wird normalerweise einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einberufen. Nach Abschluss der Bauphase ist ein Wiederverkauf der Eigentumswohnungen grundsätzlich jederzeit möglich. Aus steuerlichen Gründen kann ein zu kurzfristiger Wiederverkauf aber u.U. steuerschädlich sein (siehe steuerliche Grundlagen). Aussagen über evtl. zukünftige Wertsteigerungen oder Wertminderungen zum heutigen Zeitpunkt wären rein spekulativer Natur, da diese u.a. abhängig sind von der Gesamtentwicklung des Immobilienmarktes.

## c) Finanzierung:

Jeder Erwerber kann mit einem Bankinstitut seiner Wahl die Finanzierung des Kaufpreises vornehmen. Zur Besicherung des jeweiligen Darlehens kann auf den Wohnungsgrundbuchblättern eine Grundschuld in jeweiliger Höhe zugunsten der finanzierenden Bank eingetragen werden.



## d) Vertragswerk:

Der Verkäufer wird in einer so genannten Teilungserklärung gemäß § 8 WEG das Grundstück in Miteigentumsanteile aufteilen, die verbunden werden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung. Im Rahmen des notariellen Kaufvertrages erwirbt der Käufer also die jeweiligen Miteigentumsanteile am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der entsprechenden Wohnung oder Gewerbeinheit. Für die den Wohnungen eventuell zugeordneten Gartenanteile oder Kfz-Stellplätze werden den Erwerbern Sondernutzungsrechte eingeräumt, oder auch Sondereigentum verschafft. Jeder Wohnung wird außerdem ein Abstellraum im Untergeschoss von Haus A oder B zugewiesen. Durch den Abschluss des Kaufvertrages erkennt der Erwerber alle Regelungen der Teilungserklärung als für sich verbindlich an. Zur Sicherstellung des Nutzungszweckes „Seniorenwohnen“ und „Personalwohnungen“ wird zu Gunsten der Marktgemeinde Neubauern eine entsprechende Dienstbarkeit auf den einzelnen Wohnungsgrundbuchblättern eingetragen. In selber Urkunde werden weiterhin schuldrechtliche ergänzenden Vereinbarungen für die Bereiche Tagespflege und ABWG (Ambulant betreute Wohngemeinschaft) getroffen. Die Dienstbarkeit und die schuldrechtlichen Verpflichtungen sind von allen Käufern auf Dauer zu übernehmen. Außerdem wird der Gemeinde Neubauern ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsvorgänge eingeräumt, die ebenfalls von allen Käufern übernommen werden muss. Der Kaufvertragsentwurf, die Teilungserklärungsurkunde samt Baubeschreibung und die vorgenannten Dienstbarkeiten im Wortlaut werden jedem Interessenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

## e) Steuerliche Grundlagen

**Generell ist festzuhalten, dass der Prospektherausgeber nicht für das Erreichen der steuerlichen Ziele von Käufern haftet. Jeder Interessent sollte sich bei einem Steuerfachmann seiner Wahl vergewissern, welche steuerlichen Konsequenzen und Möglichkeiten der Kauf einer Eigentumswohnung in diesem Objekt für ihn hat bzw. bieten. Da im Falle eines Denkmalobjektes potentiell aber andere Regelungen gelten oder ggf. zur Anwendung kommen als beim Kauf einer Neubauwohnung, sei auf diese Besonderheiten im Folgenden stichpunktartig eingegangen. Da der Prospektherausgeber keine steuerberatende Tätigkeit ausübt oder ausüben darf, handelt es sich bei nachfolgenden Ausführungen aber nur um allgemeine Hinweise.**

Steuerlich ist der Kaufpreis des Denkmalgebäudes und evtl. Nebenkosten aufzuteilen in:

→ **Steuerlich nicht zu berücksichtigende Grundstückskosten**

→ **Anschaffungskosten, für die Abschreibungen im Sinne der 7i bzw. 10f EStG, (Denkmal-Afa) zulässig sind**

Die Abschreibung nach § 7i EStG (Vermieter) erfolgt linear innerhalb von 12 Jahren (1. bis 8. Jahr je 9%, 9. bis 12. Jahr je 7% p.a.) und kann erstmals im Jahr der Fertigstellung geltend gemacht werden. Die Abschreibung nach § 10f EStG (Selbstbezieher) erfolgt linear mit 9% p.a. für 10 Jahre, ebenfalls erstmals im Jahr der Fertigstellung. Weitere Voraussetzung ist die vorherige Abstimmung der Maßnahmen mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Rahmenbedingungen für die Gewährung einer späteren erhöhten Abschreibung im Sinne vorgenannter §§ werden gerade mit dem Landesamt für Denkmalpflege verhandelt.

Die Erteilung der Bescheinigungen selbst kann durch das Denkmalamt natürlich erst nach erfolgter Baufertigstellung erfolgen, nachdem von diesem die tatsächliche Höhe der Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, überprüft wurde. Außerdem kann der Erwerber die o.g. Abschreibung nur für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die nach Abschluss des Kaufvertrages anfallen. Aus diesem Grund wird die Sanierung und Instandsetzung der Wohneinheiten, die zum Zeitpunkt des Baubeginnes evtl. noch nicht verkauft sind, bis zum Verkauf, soweit wie möglich, zurückgestellt. Die bis zum Verkauf angefallenen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum können dann ggf. nicht nach §§ 7i oder 10f EStG, sondern nur nach § 7(4) EStG abgeschrieben werden.

Seit 2003 ist die Finanzverwaltung dazu übergegangen, dass die Aufteilung des Kaufpreises in die anzuerkennenden Kosten, die im Sinne der §§ 7i bzw. 10f EStG abzuschreiben sind sowie den Grundstücks- und Altgebäudeanteil etc., vom zuständigen Betriebsstättenfinanzamt des Bauträgers im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt wird, deren Ergebnisse ggf. auch noch durch eine Betriebsprüfung kontrolliert und überprüft werden. Hierdurch kann es zu positiven oder negativen Abweichungen kommen.

Bezüglich des liquiditätsmäßigen Zuflusses evtl. Steuerersparnisse ist zu beachten, dass dieser zeitlich von der Bearbeitungsdauer der Bescheinigungsbehörde, dem Veranlagungszeitpunkt durch das zuständige Betriebsstättenfinanzamt, Abgabe der persönlichen Steuererklärung des einzelnen Anlegers sowie der Bearbeitungsdauer durch das Wohnsitzfinanzamt und weiteren Faktoren abhängig ist. Im Einzelfall kann sich natürlich auch durch eine Veränderung des persönlichen Einkommensteuersatzes eines Erwerbers, sei sie bedingt durch eine Veränderung der persönlichen Umstände (z.B. niedrigeres Einkommen) oder durch Gesetzesänderungen (z.B. Steuerreform) eine Verschlechterung oder Verbesserung der zu erwartenden Steuerersparnisse ergeben. Hierzu sind Aussagen nur im Rahmen einer genaueren Betrachtung der individuellen Einkommensverhältnisse eines Anlegers möglich.

→ **Mit 2,5% linear abschreibbare Anschaffungskosten des Altgebäudeanteiles (§ 7 Abs. 4 EStG) oder evtl. nicht im Sinne der §§ 7i oder 10f EStG abzuschreibende Baukostenanteile: Diese Abschreibungsmöglichkeit gibt es nur im Falle der Fremdvermietung.**

→ **Baukostenanteile, die miterworbene Anteile an Gemeinschaftsflächen (z.B. Wellnessbereich in Haus B, Gartenpavillon) sowie Tiefgaragenstellplätzen (nicht im Wohnungskaufpreis enthalten) betreffen: Diese sind nach den einschlägigen steuerlichen Regelungen für Neubauten zu behandeln**

→ **Evtl. (vor allem im Vermietungsfall) sofort absetzbare Werbungskosten (z.B. Disagio bei der Fremdfinanzierung, Bauzeitzinsen)**

In der jeweils aktuellen Wohnungsübersicht, die dem Prospekt als Anlage beigefügt ist, haben wir eine Aufschlüsselung des Kaufpreises in die einzelnen Kostenpositionen vorgenommen, die nach unseren Erfahrungen sachgerecht und angemessen sein müsste, wobei – wie oben ausgeführt – die endgültige Festlegung bei den zuständigen Behörden liegt.

Der Deutsche Bundestag hat Ende 2005 den § 15b EStG (Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen) eingeführt. Es ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob eine Investition eine Beteiligung an einem Steuerstundungsmodell i.S. des § 15b EStG ist oder nicht. Entscheidend ist hierbei die Frage nach der Modellhaftigkeit. Wird vom Finanzamt eine Investition als modellhaft eingestuft, hat dieses für den Anleger zur Folge, dass er die negativen Einkünfte aus dieser Investition nur mit positiven Einkünften aus gleicher Einkunftsart (nämlich aus dem Steuerstundungsmodell) verrechnen kann. Zur Anwendung des § 15b EStG hat das Bundesministerium der Finanzen am 17.07.2007 ein Anwendungsschreiben an die obersten Finanzbehörden der Länder gerichtet. Das Anwendungsschreiben stellt klar, dass der Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger, zum Zwecke der Vermietung, grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung darstellt, sofern vom Bauträger oder von Dritten keine Zusatz- oder Nebenleistungen erbracht werden, die den sofort abziehbaren Aufwand erhöhen. Dies kann der Fall sein, wenn Neben- oder Zusatzleistungen vom Bauträger oder dem Bauträger nahestehenden Personen oder Gesellschaften oder von ihm vermittelten Personen, gegen gesondertes Entgelt erbracht werden.

Im hier vorliegenden Fall werden neben der Lieferung des Grundstückes samt aufstehendem Altgebäude und Erbringung der Modernisierungsleistungen keinerlei Zusatzleistungen erbracht. Es handelt sich in diesem Fall um den klassischen Fall des konventionellen Kaufes einer Eigentumswohnung vom Bauträger. Der übereinstimmenden Einschätzung fast aller uns bekannten einschlägigen Veröffentlichungen folgend, ist deshalb wohl davon auszugehen, dass für das vorliegende Objekt keine Modellhaftigkeit gegeben ist und somit die einschränkenden Regelungen des neuen §15b EStG keine Relevanz haben dürften.

Der einschlägigen Fachpresse (z.B. Haufe-Verlag „Immobilienwirtschaft“, Ausgabe 07-08/2010, S. 32, Artikel von Hans Joachim Beck, Richter am Finanzgericht Berlin) ist zu entnehmen, dass manche Finanzverwaltungen in der Vergangenheit den Erwerb von Eigentumswohnungen die erhöhten Abschreibungen nach den §§ 7h, 7i oder 10 f EStG zu versagen versucht haben, obwohl die zuständige Behörde die erforderliche Bescheinigung ausgestellt hat. Dabei handelte es sich insbesondere um Dachgeschosswohnungen sowie um Wohnungen, die im Rahmen eines Umbaus eines Gebäudes zu Wohnzwecken entstanden sind. Mit dem BMF-Schreiben vom 16.5.2007 nahm die Finanzverwaltung für sich das Recht in Anspruch, die erhöhten Absetzungen trotz Vorliegens der Bescheinigung zu versagen, wenn ein Neubau entstanden ist.

Dabei versteht die Finanzverwaltung den Begriff des Neubaus „wirtschaftsgutbezogen“. Dies bedeutet – in der Interpretation der Finanzverwaltung – dass ein neues Wirtschaftsgut entsteht, wenn z.B. ein bisher nicht ausgebauter Dachboden zu einer Eigentumswohnung ausgebaut wird, weil diese ein neues Wirtschaftsgut darstellt, das bisher noch nicht vorhanden war. Mit Urteil vom 24. Juni 2009 (Az. X R 8/08) hat der X. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) entschieden, dass der Begriff des Neubaus im Rahmen der erhöhten Absetzbarkeit von Baudenkmalern (§7 i EStG) einschränkend ausgelegt werden müsse. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich in der Fach-Diskussion und der Haltung der Finanzverwaltungen diesbezüglich nach wie vor verschiedene Standpunkte abbilden. Bzgl. der von uns selbst in der Vergangenheit in Bayern vollständig abgewickelten Objekte hat die Finanzverwaltung bisher die bescheinigten Werte ohne nennenswerte Abstriche übernommen.

Nach einschlägiger Rechtsprechung ist der Anleger im vorliegenden Fall als Erwerber einer Eigentumswohnung anzusehen. Soweit diese im Privatvermögen gehalten wird und vermietet wird, werden also so genannte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Diese werden ermittelt durch Saldierung der im Veranlagungszeitraum (Kalenderjahr) erzielten Einnahmen, also in der Regel Mieteinnahmen und abgeflossenen Werbungskosten. Werbungskosten sind z.B. Finanzierungszinsen, Geldbeschaffungskosten, das Disagio, Absetzung für Abnutzung usw.

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind von der Umsatzsteuer in diesem Fall befreit (§ 4 Nr. 12 a UStG). Folgerichtig ist daher ein Vorsteuerabzug nach § 15 UStG. nicht möglich.

Bezüglich eines späteren Verkaufes ist zu erwähnen, dass nach Rechtslage bei Prospektlegung der Erwerber erst nach Verstreichen einer Frist von 10 Jahren (Spekulationsfrist) nach Abschluss der zum Erwerb des Grundstückes und der Gebäudeerrichtung erforderlichen obligatorischen Verträge, einen evtl. entstehenden Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage nicht versteuern muss. Für den Fall einer zu kurzfristigen Wiederveräußerungsfrist ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass vom Finanzamt das Vorhandensein einer Gewinnerzielungsabsicht im steuerlichen Sinne in Frage gestellt werden könnte („Liebhaberei“). Dies könnte zu einer Aberkennung evtl. angestrebter Steuervorteile führen.

Werden mehrere Objekte innerhalb eines kürzeren Zeitraumes verkauft, kann dies zur Unterstellung eines gewerblichen Grundstückshandels führen. In der Regel wird bei der Veräußerung von z.B. mehr als drei Eigentumswohnungen innerhalb von fünf Jahren ein gewerblicher Grundstückshandel bejaht. In diesem Fall unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzgl. Buchwert und weiterer Betriebsausgaben) in jedem Fall der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass alle vorgenannten Ausführungen auf Basis der uns bekannten aktuell geltenden Steuerrechtsprechung und Gesetzgebung gemacht werden und unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Bescheinigungsbehörden, das jeweils zuständige Finanzamt oder dessen übergeordneten Behörden stehen. Dies trifft insbesondere zu für die in der Wohnungsübersicht vorgenommene Aufteilung des Gesamtkaufpreises und sich daraus ableitenden Abschreibungsmöglichkeiten.

Für evtl. steuerliche Veränderungen, unbewusste Auslassungen oder Irrtum und sich daraus z.B. im steuerlichen Kontext ableitende negative wirtschaftliche Auswirkungen für die Erwerber kann vom Prospektherausgeber keine Haftung übernommen werden, da es sich bei nachfolgenden Ausführungen, wie bereits ausgeführt, nur um allgemeine Hinweise handelt.

#### Angabenvorbehalt und allgemeine Hinweise:

Dieser Prospekt wird den Interessenten nur nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt. Mit der Benutzung des Prospektes erklärt sich der Interessent mit dem Angaben- und Prospektvorbehalt einverstanden. Evtl. Schadensersatzansprüche verjähren 3 Jahre nach Kaufdatum. Die Erwerber erwerben das Altgebäude wie es steht und liegt, ohne Zusicherung irgendwelcher Eigenschaften oder Gewährleistungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Für die Ausführung der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ausbaumaßnahmen besteht natürlich eine Gewährleistung nach BGB. Pauschal formuliert ist folgendes zu beachten: Die Erwerber dieser Eigentumswohnungen gehen die für die meisten Immobilienangebote üblichen Risiken ein: wie z.B. Fertigstellungsrisiko, steuerliches Anerkennungsrisiko, versteckte Mängel, Mietausfallrisiko, Wertminderung durch Marktentwicklung, Finanzierungskostenrisiko usw. Ihr persönlicher Vermittler haftet nach Maßgabe der nachstehend festgelegten Vermittlungsbedingungen.

#### Vermittlungsbedingungen:

Soweit Sie sich der Hilfe eines persönlichen Vermittlers bedienen haben, ist dieser für den Inhalt der Prospekte und sonstige dem Wohnungserwerb betreffende Unterlagen nicht verantwortlich, soweit aus dem Prospekt selbst nichts Anderes hervorgeht. Ihr Vermittler gibt insofern lediglich fremde Angaben weiter. Für darüberhinausgehende Angaben und Erörterungen seitens des Vermittlers ist dieser selbst verantwortlich, diese können nicht dem Prospektherausgeber zugerechnet werden. Der Vermittler ist nicht Erfüllungsgehilfe des Prospektherausgebers. Soweit für den Anleger persönliche Umstände für den Kauf entscheidend waren, sind diese im Rechtsverhältnis zum Vermittler nur dann von Bedeutung, wenn der Anleger im Zusammenhang mit den persönlichen Umständen schriftlich angefragt und die persönlichen Umstände ausreichend dargestellt hat. Sollte der Anleger aus was für Rechtsgründen auch immer Schadensersatzansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber oder dem Vermittler stellen, so verjähren diese binnen 6 Monaten nach Kenntniserlangung des Haftungsgrundenden Umstandes, spätestens jedoch innerhalb von 3 Jahren nach Kaufdatum. Dieses gilt für evtl. Schadensersatzansprüche aus Verschulden bei Vertragsabschluss, aus einem evtl. Beratungsvertrag, aus der Verletzung möglicher Schutzpflichten oder aus angeblicher unerlaubter Handlung. Diese Bedingungen gelten auch für den Fall, dass der Vermittler als Repräsentant des Prospektherausgebers auftritt, gleichgültig, ob es diesem gestattet wurde oder nicht. In keinem Fall ist der Vermittler oder der Repräsentant berechtigt, den Prospektherausgeber zu vertreten und für diesen verbindliche Erklärungen abzugeben oder Geld entgegen zu nehmen.

#### Abwicklungshinweise:

Ihr Vermittler oder wir händigen Ihnen auf Wunsch eine Reservierungsvereinbarung aus. So bald Sie sich für den Kauf einer oder mehrerer Einheiten entschieden haben, füllen Sie bitte dieses Formular aus und übergeben es unterzeichnet Ihrem Vermittler zur Weiterleitung an uns oder uns direkt. Ihr Vermittler ist zur Entgegennahme von Zahlungen nicht berechtigt. Nach Eingang Ihres Reservierungsformulars werden wir mit Ihnen einen Termin für die Beurkundung des Kaufvertrages abstimmen.

**Stand März 2021**

# PARKENSEMBLE FRÖSCHENTHAL

Bitte beachten Sie auch den dazugehörigen  
Prospektteil Haus A und B [Neubauten West und Ost].



Ein Gemeinschaftsprojekt der



**Peter Dörr Stadthaus**

**Bau- und Sanierungs-GmbH**

Obere Innstraße 1, 83512 Wasserburg a. Inn

Telefon: 08071 / 903 52 4

Telefax: 08071 / 924 10 1

E-Mail: [info@doerr-stadthaus.de](mailto:info@doerr-stadthaus.de)

[www.doerr-stadthaus.de](http://www.doerr-stadthaus.de)

Hauptansprechpartner Verkauf Denkmalwohnungen:  
Peter Dörr und Thomas Hoch

mit der



**Wohnen für Generationen**

**Heimat Bayern**

**Wohnbau GmbH**

Marktplatz 2, 83209 Prien a. Chiemsee

Telefon: 08051 / 965 64 5-0

Telefax: 08051 / 965 64 5-139

E-Mail: [info@team-hbw.de](mailto:info@team-hbw.de)

[www.heimat-bayern-wohnbau.de](http://www.heimat-bayern-wohnbau.de)

Hauptansprechpartner Verkauf Neubauwohnungen:  
Theresa Mayer-Baumann

im Rahmen der

**Fröschenthal Neubeuern**

**Bau- und Entwicklungs-GmbH & Co. KG**

Marktplatz 2, 83209 Prien a. Chiemsee

