



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 A UND HAUS B**  
(NEUBAU)

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 A UND B

[NUR GÜLTIG MIT PROSPEKTTEIL HAUS C (DENKMAL)]



Bild:  
Historisches Landhaus  
Fensterdetail  
Allegorie Fröschenthal

- 4-5 Chance und Herausforderung
- 6-7 Traumlandschaft Oberbayern und der Landkreis Rosenheim
- 8-13 Neubeuern
- 14-17 Das Konzept des Ü-60 Parkensembles Fröschenthal
- 18-21 Unsere Philosophie für dieses Projekt
- 23-24 Visualisierung Haus A (Neubau West) Südostperspektive
- 25-28 Visualisierung Gesamtensemble, Außenflächenplan
- 29-30 Visualisierung Haus B (Neubau Ost) Südostperspektive
- 31-33 Grundrisse Pavillon, Wellness, Bibliothek
- 36-42 Grundrisse Wohnungen Haus A
- 43-45 Schnitte, Ansichten Haus A
- 46-47 Geschossgrundrisse Haus A
- 50-61 Grundrisse Wohnungen Haus B
- 62-65 Schnitte, Ansichten Haus B
- 66-69 Geschoßgrundrisse Haus B
- 70-71 Grundriss Tiefgarage
- 72 Energieeffizienz
- 74-81 Baubeschreibung
- 84-86 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 Denkmalambiante 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.

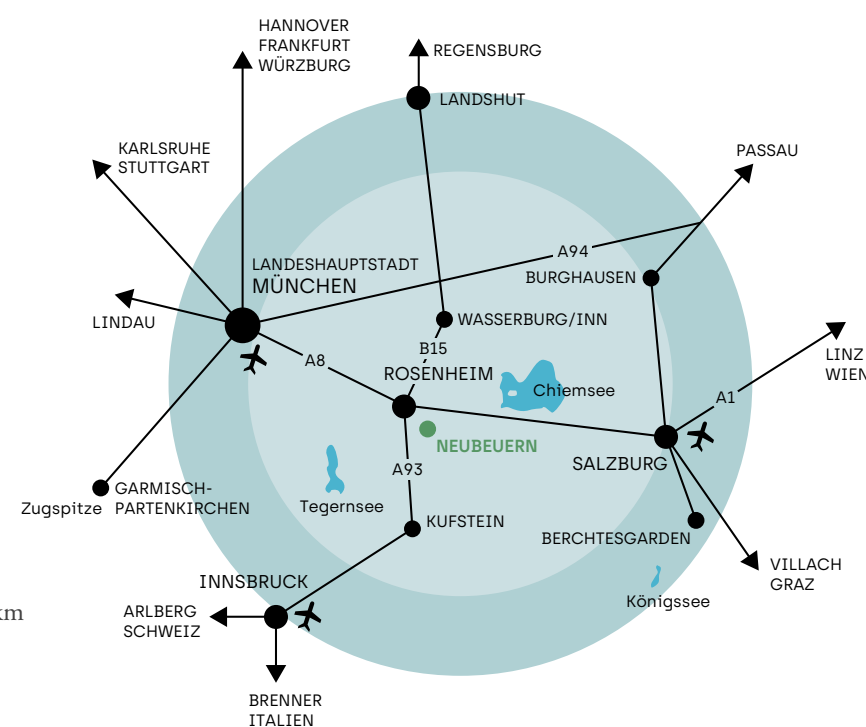
Die Unternehmensberatung McKinsey hat München dafür auf Platz vier der weltweit führenden Zentren für Informations- und Kommunikationstechniken gesetzt – nur noch das Silicon Valley, Boston und London überflügeln das Technologiezentrum Oberbayern.

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



### Entfernungen von Neubeuern:

- Rosenheim 12 km
- Prien, Chiemsee 22 km
- München 70 km
- Salzburg 83 km





# NEUBEUERN

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





# DA LEBT SICH'S GUAD!

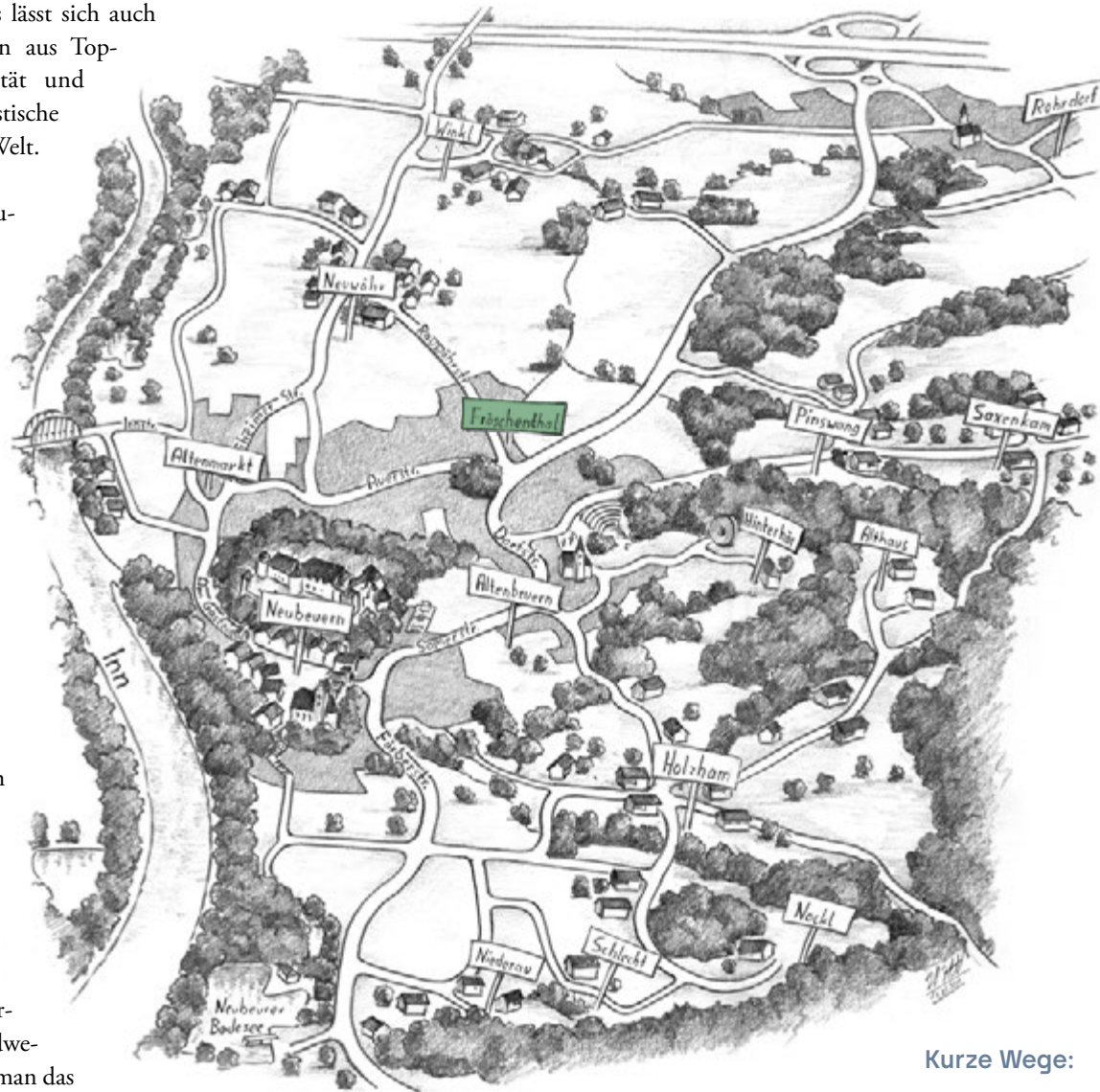
Im Kulturdorf Neubeuern zu wohnen ist ein Privileg –  
im Alter dort zu leben ein Geschenk.

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 Norden des benachbarten österreichischen Bundeslandes Tirol und die Region Salzburg gehört, zählt immerhin fast 500.000 Menschen. Und dieser Bereich liegt in einem mehrere Alpenländer einschließenden Gebiet, das nicht zuletzt von der Europäischen Union als wirtschaftsstarke Super-Region eingestuft wird. Doch neben den harten wirtschaftlichen Daten kann die Region um Neubeuern mit einem fast unschlagbaren Standortfaktor aufwarten: Lebensqualität durch konkurrenzlos hohen Freizeitwert! Direkt vor der Haustür eine der schönsten Urlaubslandschaften Deutschlands, mit den Bergen und Seen des Alpenvorlandes und zahllosen Wander- und Radwegen 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/Brennerautobahn/Italien) mit der Anschlussstelle Reischenhart entfernt. Auf einer Entdeckungsreise rund um Schloss Neubeuern gibt es an diesem besonderen Ort in jeder Richtung etwas Bemerkenswertes zu entdecken. Der historische Marktplatz von Neubeuern 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.



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







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.

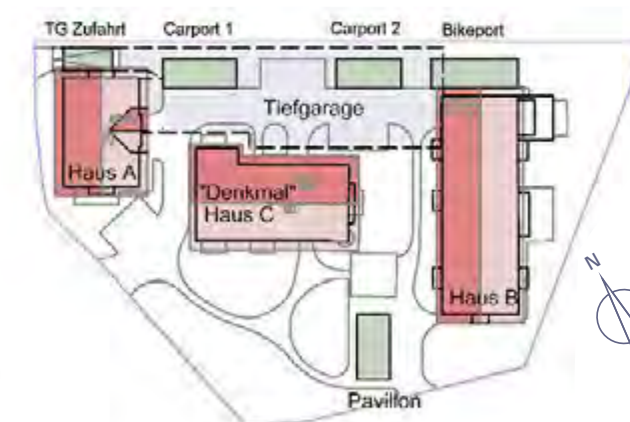
Auch im Denkmal wird einer der schönsten Räume für alle Wohnungsnutzer des Ensembles dauerhaft als weiterer Gemeinschaftsbereich zugänglich sein. Der südöstliche Erker im Erdgeschoss, bereits in der Vergangenheit als Bibliothek genutzt, mit wertvollen historischen Holzarbeiten, soll Rückzugsort und Leseraum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





# UNSERE PHILOSOPHIE BEI DIESEM PROJEKT ...

## Über die Heimat Bayern Wohnbau GmbH

Wir, Theresa und Stefan Mayer, haben uns mit unserem Expertenteam der Heimat Bayern Wohnbau GmbH – Wohnen für Generationen –, auf Wohn- und Sozialimmobilien spezialisiert und leiten die Firma gemeinsam als geschäftsführende Gesellschafter. Unser Unternehmen tritt sowohl als Bestandshalter, Bauträger sowie als Berater und Generalplaner für Kommunen, Stiftungen und private Investoren auf. Zusammen mit unserem Partner CaraVita GmbH – Experten für Wohnen im Alter –, entwickeln wir zudem neue Wohnkonzepte für die Generation 60+. In diesen steht selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Vordergrund, Serviceleistungen können individuell abgerufen werden. Ergänzend werden in allen Wohnanlagen 24h-betreute Pflege-Wohngemeinschaften mit familiärer Atmosphäre integriert. Diese können in einem späteren Bedarfsfall bevorzugt bezogen werden.

Erst vor kurzem wurde das zweite Projekt in Folge sowohl durch das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales als auch durch das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege durch besondere Förderungen ausgezeichnet.

In Neubeuern sind wir durch die Übernahme des Pflegeheimes Haus Gisela bereits seit einigen Jahren sozial engagiert und mit der Gemeinde und ihren Bürgern verbunden.



Bilder:  
Freude über doppelte Förderung durch das Bayerische Staatsministerium: Theresa und Stefan Mayer mit BM Thomas Schmidinger am Wohnprojekt in Schnaitsee

Betreutes Wohnen Kastanienallee, Bernau

Unsere Philosophie, mit unseren Projekten in der Region gesellschaftliche und soziale Verantwortung zu übernehmen, unterstreichen wir mit diesem innovativen Wohnangebot für die Generation Ü-60 in Neubeuern.

## Parkensemble Fröschenthal

Wir freuen uns – gemeinsam mit der Peter Dörr Stadthaus Bau- und Sanierungs GmbH – dieses weitere Ü-60 Wohnprojekt entwickeln und realisieren zu dürfen. Wir haben bei der Planung und Konzeption des Gesamtensembles die vier aus unserer Sicht wesentlichen Ziele zugrunde gelegt:

- I. Umsetzung eines innovativen Wohnkonzeptes für Neubeurer Bürger\*Innen Ü-60
- II. Behutsame Sanierung und Erweiterung des Gebäudebestandes unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte
- III. Bauausführung nach baubiologischen und ökologischen Prinzipien und Grundsätzen der Energieeffizienz
- IV. Ökologisch sinnvolle Lösungen in vernünftigem ökonomischen Rahmen

Das bedeutet:

### I. Umsetzung eines innovativen Wohnkonzeptes für Neubeurer Bürger\*Innen Ü-60

Dies gelingt durch die Verbindung aus barrierefreier Wohnumgebung und der Möglichkeit jederzeit Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu können, gepaart mit einem ergänzenden Angebot für selbstbestimmtes Leben auch bei erhöhtem Pflegebedarf. Die möglichst lange Erhaltung der Selbstständigkeit wird durch geeignete Grundriss- und Ausstattungsvarianten sowie durch besondere Merkmale des Gesamtkonzeptes unterstützt, z.B.:

- Barrierefreie Erschließung mit Aufzug
- Optimale und barrierefreie Wohnungsgrundrisse
- Vorinstallation eines Notrufsystems in den Wohnungen
- Bezüglich Form und Funktion sehr sorgfältig ausgewählte Armaturen und Materialien in den Bädern
- Edle Feinsteinzeugfliesen in den Bädern mit rutschhemmenden Bodenfliesen
- Bodengleiche Duschen
- Vorrichtungen für spätere Anbringung von Haltegriffen
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Attraktive, für alle Bewohner der Servicewohnungen nutzbare Gemeinschaftsräume
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft
- Tagespflege

Das Gesamtkonzept mit dem auf die Generation Ü-60 abgestimmten Nutzungskonzept wurde von unserem Partnerunternehmen CaraVita GmbH – Experten für Wohnen im Alter – entwickelt.



Bild oben:  
Schnaitsee (2020)

Bild darunter:  
Kirchanschörling (2018)

Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für  
Gesundheit und Pflege  
Bayerisches Staatsministerium für  
Familie, Arbeit und Soziales



Die Seniorenwohnkonzepte in Schnaitsee (2020) und Kirchanschörling (2018) wurden mit der Förderung der Ambulant betreuten Wohngemeinschaft und der Förderung der Seniorenhausgemeinschaft ausgezeichnet.

**HEIMAT  
BAYERN**  
WOHNBAU  
Wohnen für Generationen



## M+M Gemeinschaftshaus®

Dem Neubaugebäude Haus B liegt zudem das bereits mehrfach umgesetzte und bewährte M+M Gemeinschaftshaus zugrunde, das gemeinsam von Stefan Mayer und Professor Lothar Marx, Träger des Bundesverdienstkreuzes für sein Engagement im Bereich Barrierefreies Bauen, entwickelt wurde.

Das M+M Gemeinschaftshaus® ist ein flexibles Grundmodell für selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Es liefert sowohl die Lösung für Gebäude und Grundrisse als auch ein darauf abgestimmtes Gemeinschaftskonzept. Dabei werden bei beiden höchste Standards erfüllt und vorausdenkend neue Maßstäbe gesetzt. Das heißt, sowohl aus bauplanerischer Sicht (z.B. Barrierefreiheit) als auch aus betreuungs-technischer Sicht (z.B. im Hinblick auf Pflegebedürftigkeit) wurde ein standardisiertes Grundmodell entwickelt, das auf einzelne Gemeinden oder Stadtquartiere individuell angepasst werden kann und diesen optimale und zugleich nachhaltige Lösungen bietet.

Das M+M Gemeinschaftshaus® vereint verschiedene Wohn-, Nutzungs- und Betreuungsangebote unter einem Dach und dient somit auch der Förderung, Stärkung und Erhaltung sozialer und ländlicher Strukturen in Bayern. Es ermöglicht verschiedensten Personengruppen, gegebenenfalls auch generationenübergreifend, in barrierefreier Umgebung gemeinschaftlich miteinander zu leben.

Im Parkensemble Fröschenthal wurde dieses Grundmodell im Hinblick auf die erkannte Bedarfslage in der Region Neu-Neubeuern und die unmittelbaren Umgebungsparameter im Ensemble ausgestaltet.

Insbesondere bedeutet dies die Möglichkeit für ältere, auch pflegebedürftige Mitbürger\*Innen in ihrer Heimatgemeinde und somit im gewohnten sozialen Umfeld bleiben zu können.



Bilder o. n. u.:  
BM Hans-Jörg Birner (Kirchanschöring), Staatssekretär Johannes Hintersberger (Mdl.) u. Stefan Mayer bei der Vorstellung des M+M Gemeinschaftshauses vor Landkreisbürgermeistern



Prof. Lothar Marx und Stefan Mayer (M+M Gemeinschaftshaus) mit Landrat TS Siegfried Walch, Dr. Christine Schwendner (Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege) und BM Kirchanschöring Hans-Jörg Birner



Prof. Lothar Marx erhält von Christa Stewens, Bayr. Sozialministerin, das Bundesverdienstkreuz für seinen Einsatz für barrierefreies Bauen



## II. Behutsame Sanierung und Erweiterung des Gebäudebestandes unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte

Die Erstellung der Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der Kommune Neu-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 gelegt.

Es wurde gemeinsam mit der Peter Dörr Stadthaus Bau- und Sanierungs GmbH ein Sanierungs-, Umbau und Erweiterungskonzept erarbeitet, das einerseits sicherstellen soll, dass für die Bewohner und Nutzer ein moderner und altersgerechter Wohnkomfort entsteht und andererseits die historische Bausubstanz und denkmalpflegerisch wichtige Details so weit wie möglich erhalten bleiben oder teilweise sogar rekonstruiert werden.

## III. Bauausführung nach baubiologischen und ökologischen Grundsätzen

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. Dies bedeutet im Einzelnen:

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

Die Neubaugebäude Haus A und Haus B sollen den KfW-Effizienzhaus Standard 55 Erneuerbare Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse (neu ab 07/2021) erreichen. U.a. durch ein entsprechend hochwertig gedämmtes Mauer- und Dachwerk, den Einbau von technisch modernen Fenstern mit Wärmeschutzverglasung, eine zentrale Nahwärmeversorgung für das Gesamtensemble, die mit einer erneuerbaren Energie-ressource in Form von Holzpellets betrieben wird sowie durch ein optimiertes Belüftungskonzept mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

### Bodenbeläge:

Es erfolgt der Einbau eines langlebigen, biologisch geölten und für Fußbodenheizung geeigneten Eiche-Mehrschicht-Parketts. Wo sinnvoll oder erforderlich (Tagespflegebereich, ABWG, Hausflure) wird ein biologisch getesteter Designbelag in Holzoptik eingebaut. Die Bäder werden mit großformatigen, hochstrapazierfähigen und langlebigen Feinsteinzeugböden.

### Holzfassaden/Verschalung:

Naturbelassenes Lärchenholz oder vorvergrautes Fichtenholz.



### Anstriche, Putze:

Verwendung von Silikatfarben oder diffusionsoffenen Silikonharzfarben sowie mineralischen Putzen.

## Ein gesundes Wohnklima ist der beste Wohnkomfort!

### Die Dächer der Nebengebäude werden als begrünte Flachdächer ausgebildet.

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

## IV. Ökologisch sinnvolle Lösungen in vernünftigen ökonomischen Rahmen

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 etwas teurere, Material sinnvoll, z.B. zeitloses Design, barrierefrei, lange Lebensdauer, Energieersparnis.

Vor allem aber durch Kreativität, Kompetenz, Erfahrung und maximales Engagement ist es uns möglich, optisch und funktional überdurchschnittlich gute Lösungen mit einem vernünftigen Kostenaufwand zu erreichen.

Wir würden uns freuen, Sie von der Realisierung dieses Anspruches auch beim Bauvorhaben Parkensemble Fröschenthal Neu-Neubeuern überzeugen zu können.

Bilder:  
Im Parkensemble Fröschenthal zu Hause zu sein heißt, das Leben zu genießen







# HAUS A NEUBAU WEST









# HAUS B NEUBAU OST



Unverbindliche künstlerische Darstellung - Änderungen vorbehalten.

## TREFFPUNKT PAVILLON

Maßstab 1:75



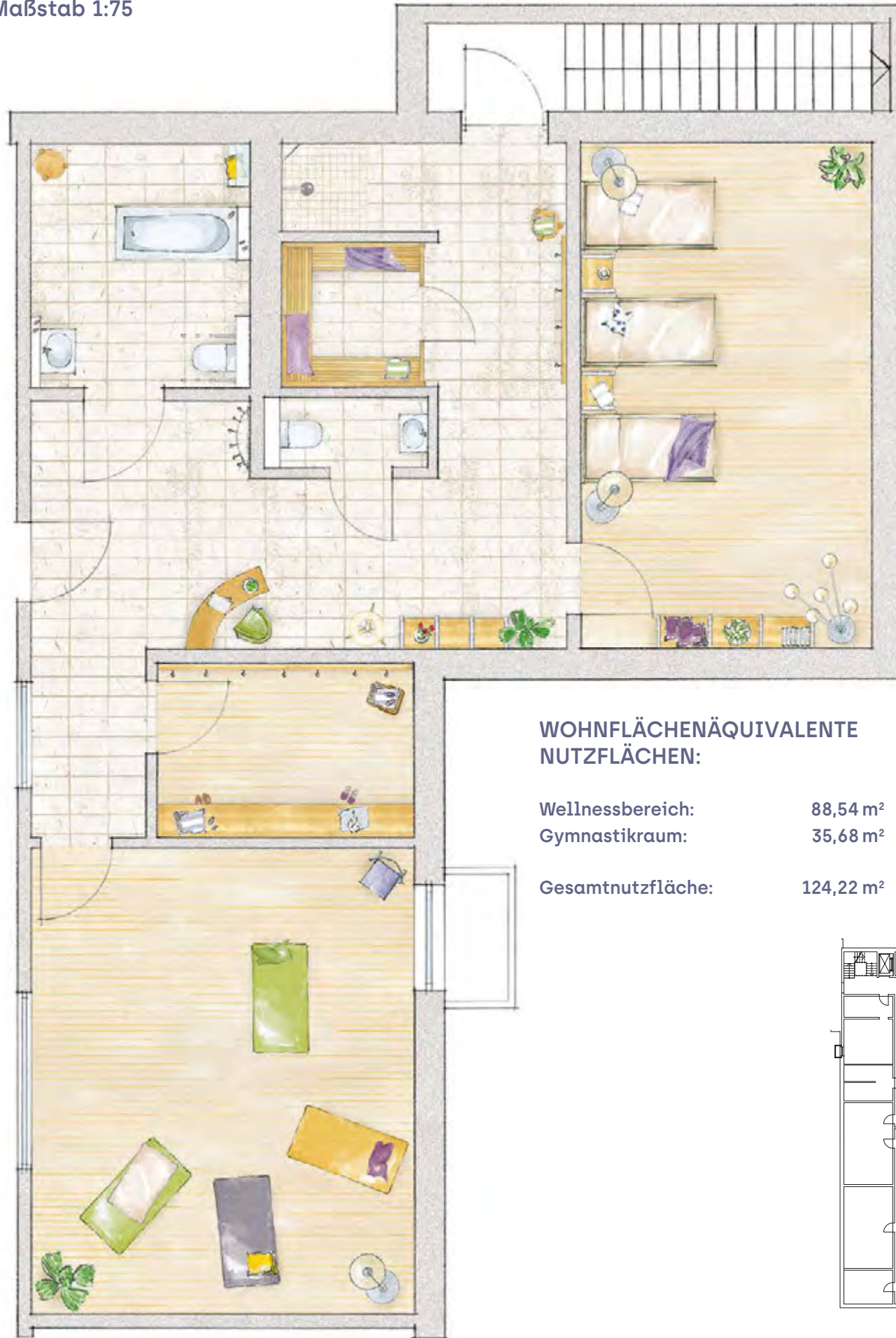
WOHNFLÄCHENÄQUIVALENTE NUTZFLÄCHE 70,45 m<sup>2</sup>

GRUNDRISS PAVILLON



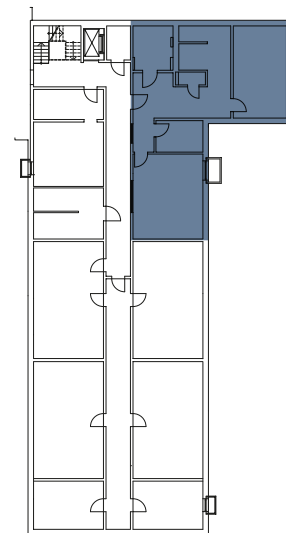
TREFFPUNKT WELLNESSBEREICH UND GYM  
HAUS B NEUBAU OST, UG

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>



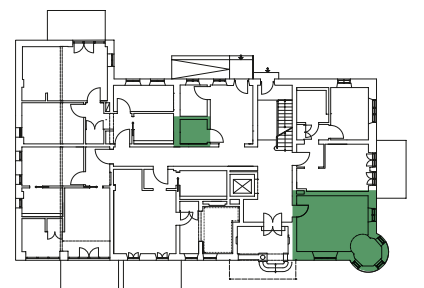
TREFFPUNKT BIBLIOTHEK HAUS C DENKMAL, EG

Maßstab 1:75



WOHNFLÄCHENÄQUIVALENTE  
NUTZFLÄCHEN:

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





# DETAILS HAUS A

Wohnungsgrundrisse, Schnitte, Ansichten, Geschößgrundrisse





## TAGESPFLEGE A1, EG

Maßstab 1:100



### NUTZFLÄCHE:

Ruheraum:	41,41 m <sup>2</sup>
Garderobe:	22,71 m <sup>2</sup>
Pflegebad:	15,81 m <sup>2</sup>
Personal WC:	3,21 m <sup>2</sup>
Vorraum:	7,07 m <sup>2</sup>
WC:	4,30 m <sup>2</sup>
Büro/Personal:	9,50 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum:	112,63 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,71 m <sup>2</sup>

Zwischensumme: 230,35 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 22,00 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 252,35 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG A2, OG

Maßstab 1:75



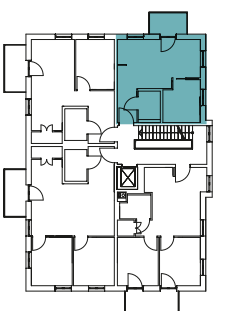
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	4,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,89 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	25,11 m <sup>2</sup>
Abst.:	1,36 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,51 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 42,22 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,03 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 46,25 m<sup>2</sup>





## WOHNUNG A3, OG

Maßstab 1:75



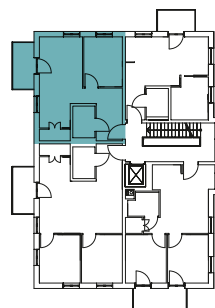
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	4,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,78 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	31,01 m <sup>2</sup>
Abst.:	2,14 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,10 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 52,59 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,02 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 57,61 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG A4, OG

Maßstab 1:75



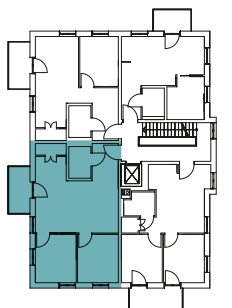
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	4,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,86 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	36,34 m <sup>2</sup>
Abst.:	2,14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	11,86 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,10 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 69,86 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 6,67 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 76,53 m<sup>2</sup>





# WOHNUNG A5, OG

Maßstab 1:75



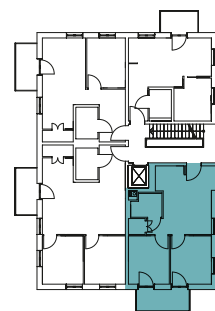
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	4,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,08 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	23,54 m <sup>2</sup>
Abst.:	1,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	12,08 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,61 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 57,04 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,45 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 62,49 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG A6, DG

Maßstab 1:75



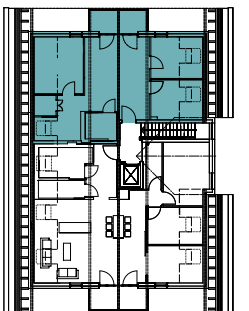
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,52 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	40,12 m <sup>2</sup>
Abst.:	1,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	10,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	10,65 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 84,96 m<sup>2</sup>  
[Tats. Fläche ca.: 97,36 m<sup>2</sup>]

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 8,12 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 93,08 m<sup>2</sup>





# WOHNUNG A7, DG

Maßstab 1:75



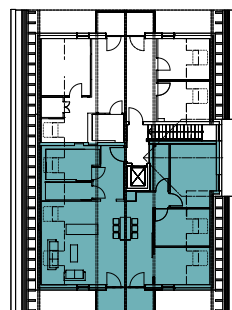
## WOHNFLÄCHE:

Bad 1:	8,11 m <sup>2</sup>
Bad 2:	4,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15,75 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	54,76 m <sup>2</sup>
Abst.:	3,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	10,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	10,29 m <sup>2</sup>
Garderobe:	9,23 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 120,89 m<sup>2</sup>  
[Tats. Fläche ca.: 131,59 m<sup>2</sup>]

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 11,55 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 132,44 m<sup>2</sup>



# HAUS A, LÄNGSSCHNITT

Maßstab 1:200



# HAUS A, QUERSCHNITTE

Maßstab 1:200





## HAUS A, ANSICHT SÜD

Maßstab 1:200



## HAUS A, ANSICHT WEST

Maßstab 1:200



## HAUS A, ANSICHT NORD

Maßstab 1:200



## HAUS A, ANSICHT OST

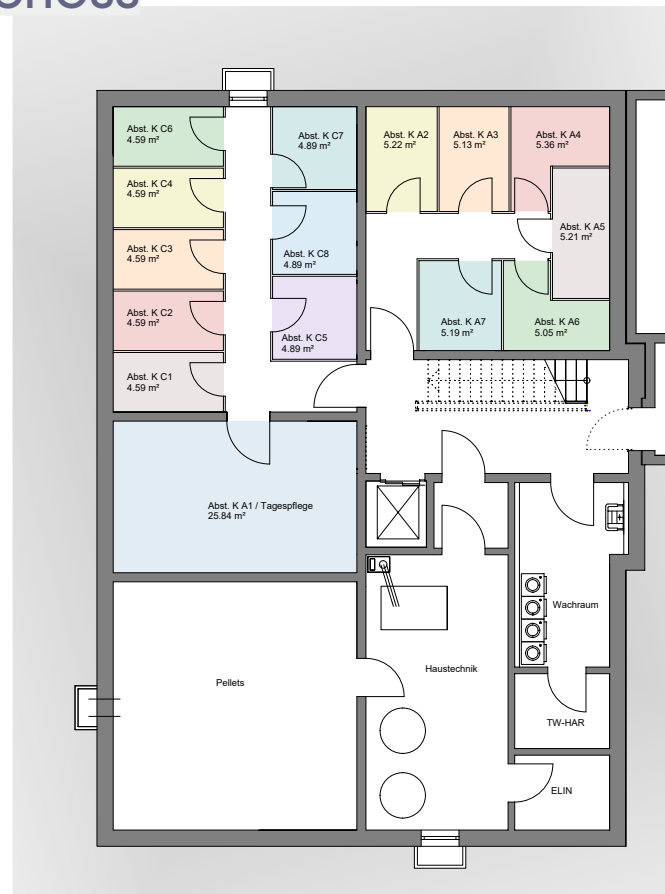
Maßstab 1:200





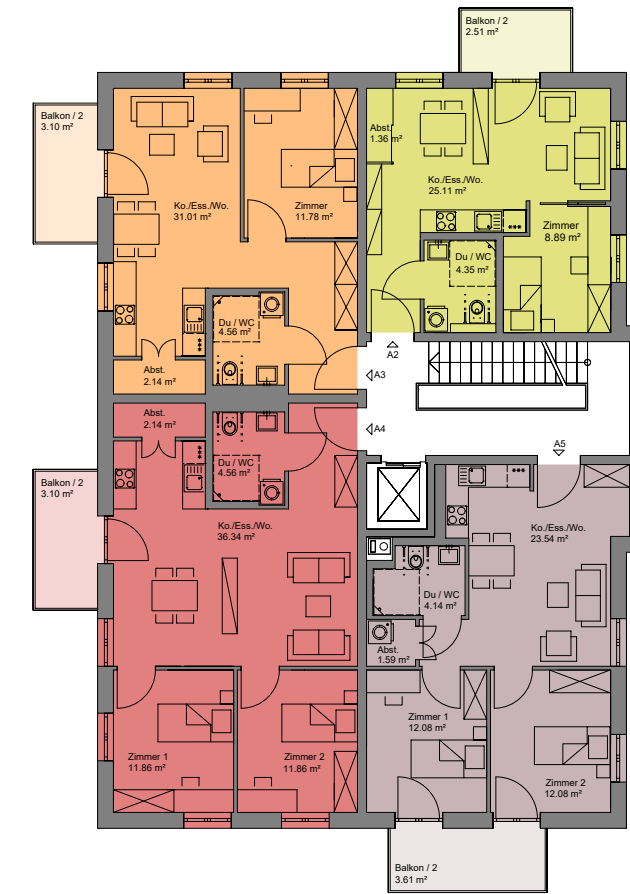
# HAUS A, KELLERGECHOSS

Maßstab 1:200



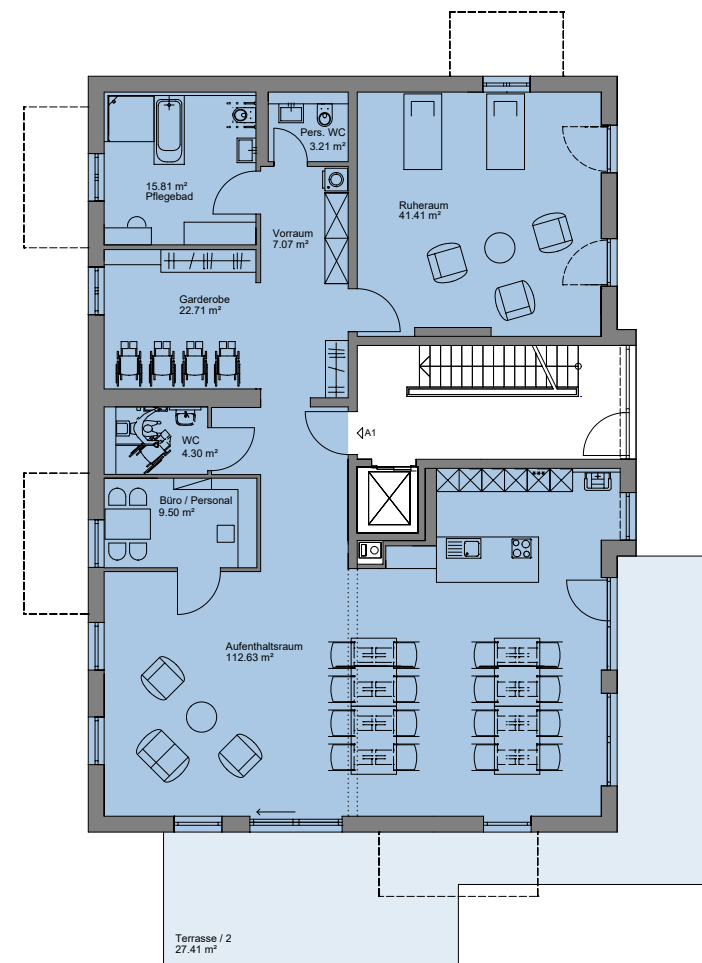
# HAUS A, 1. OBERGESCHOSS

Maßstab 1:200



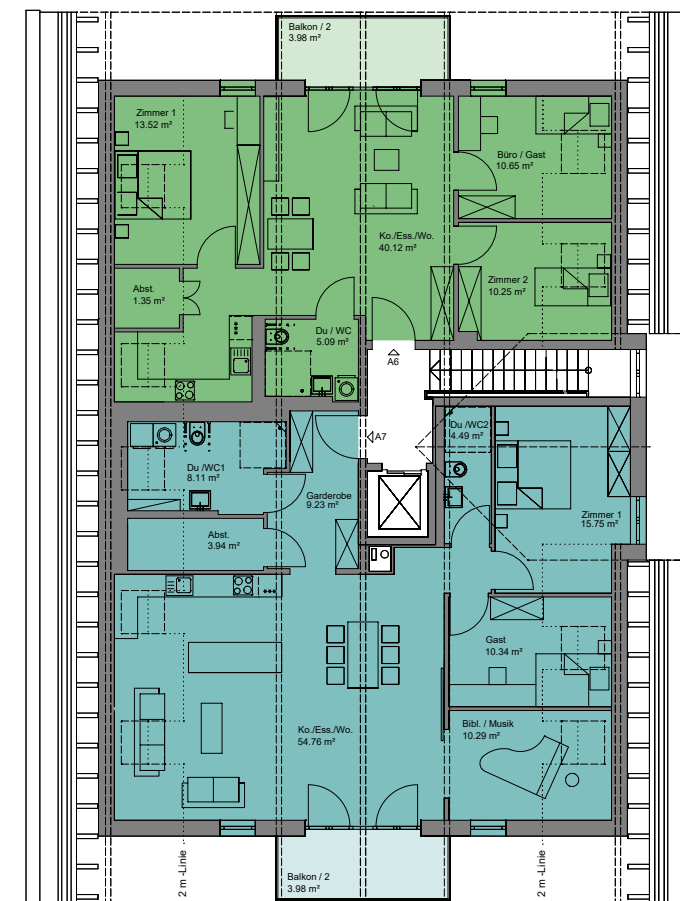
# HAUS A, ERDGESCHOSS

Maßstab 1:200



# HAUS A, DACHGESCHOSS

Maßstab 1:200





# DETAILS HAUS B

Wohnungsgrundrisse, Schnitte, Ansichten, Geschößgrundrisse







**WOHNFLÄCHE:**

Gesamtwohnfläche: 474,91 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG B12, EG

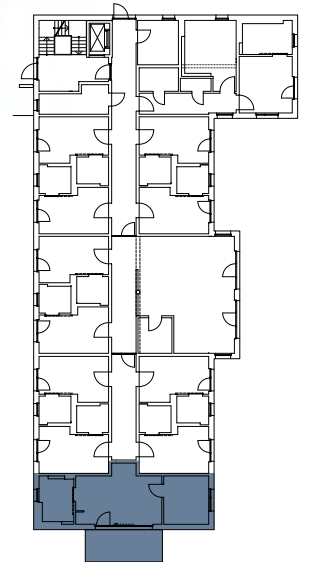
Maßstab 1:75



## WOHNFLÄCHE:

Bad: 8,89 m<sup>2</sup>  
Schlafen: 13,00 m<sup>2</sup>  
Wo./ Es./ Ko.: 26,79 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 7,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 56,18 m<sup>2</sup>  
  
zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,37 m<sup>2</sup>  
  
Gesamte Kauffläche: 61,55 m<sup>2</sup>





## WOHNUNG B13, OG

Maßstab 1:75



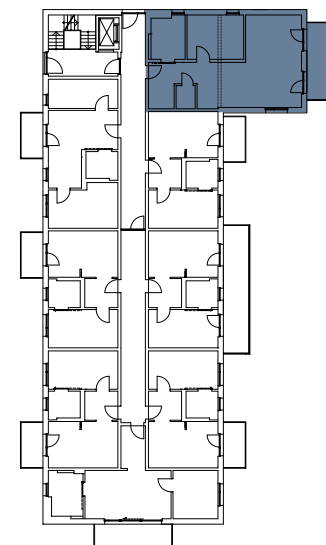
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	8,74 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,75 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	43,64 m <sup>2</sup>
Diele:	6,20 m <sup>2</sup>
Garderobe:	3,84 m <sup>2</sup>
Abst.:	2,65 m <sup>2</sup>
Balkon:	5,10 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 85,92 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 8,21 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 94,13 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG B14, OG (NAHEZU IDENTISCH B22, DG)

Maßstab 1:75



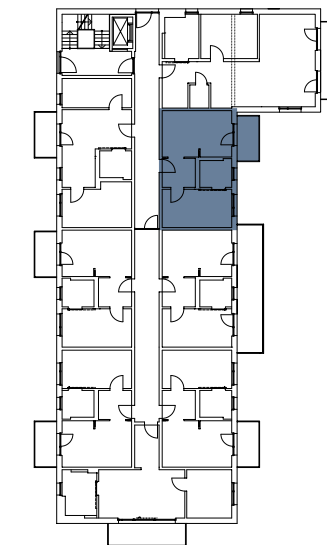
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,96 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	19,37 m <sup>2</sup>
Diele:	5,57 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 49,25 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,70 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 53,95 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG B15, OG (NAHEZU IDENTISCH B23, DG)

Maßstab 1:75



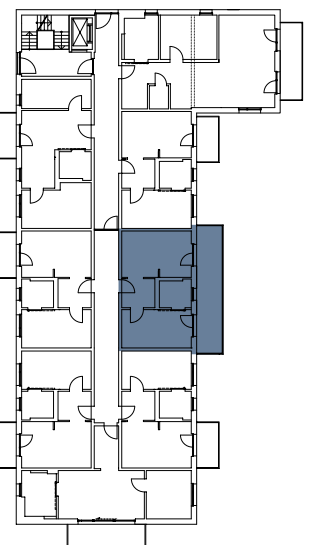
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,96 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	19,37 m <sup>2</sup>
Diele:	5,57 m <sup>2</sup>
Balkon:	9,94 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 56,21 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,37 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 61,58 m<sup>2</sup>





# WOHNUNG B16, OG (NAHEZU IDENTISCH B24, DG)

Maßstab 1:75



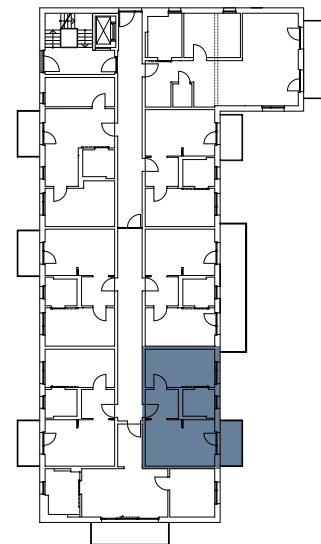
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,96 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	19,37 m <sup>2</sup>
Diele:	5,57 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 49,25 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,70 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 53,95 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG B17, OG (NAHEZU IDENTISCH B25, DG)

Maßstab 1:75



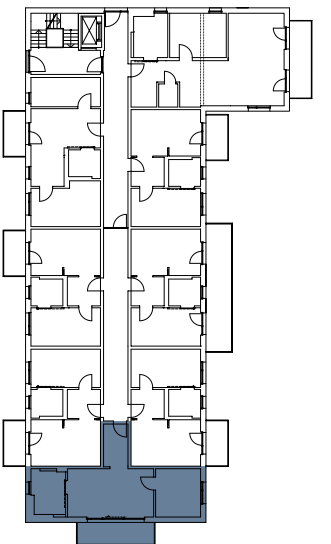
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	8,89 m <sup>2</sup>
Schlafen:	13,00 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	24,99 m <sup>2</sup>
Diele:	6,42 m <sup>2</sup>
Balkon:	5,10 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 58,40 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,58 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 63,98 m<sup>2</sup>





## WOHNUNG B18, OG (NAHEZU IDENTISCH B26, DG)

Maßstab 1:75



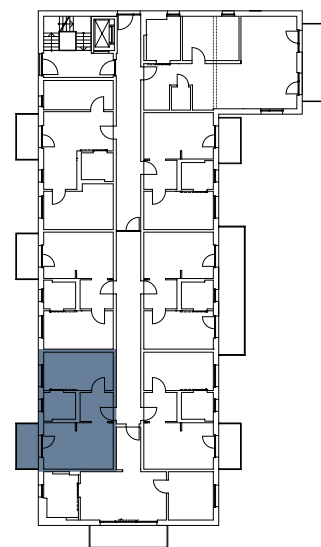
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,96 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	19,37 m <sup>2</sup>
Diele:	5,57 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 49,25 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,70 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 53,95 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG B19, OG (NAHEZU IDENTISCH B27, DG)

Maßstab 1:75



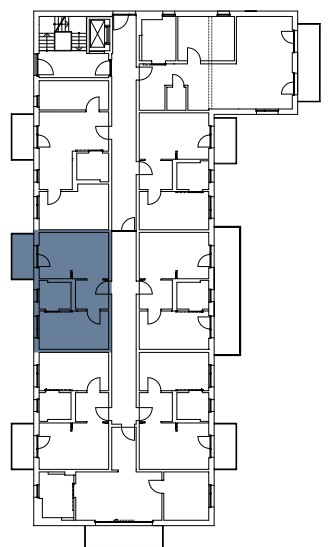
### WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,96 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	19,37 m <sup>2</sup>
Diele:	5,57 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 49,25 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,70 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 53,95 m<sup>2</sup>





# WOHNUNG B20, OG (NAHEZU IDENTISCH B28, DG)

Maßstab 1:75



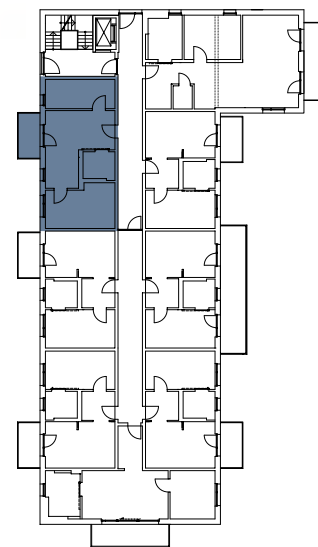
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	5,37 m <sup>2</sup>
Schlafen:	17,41 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	23,81 m <sup>2</sup>
Schalfen 2:	12,16 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,98 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 61,73 m<sup>2</sup>

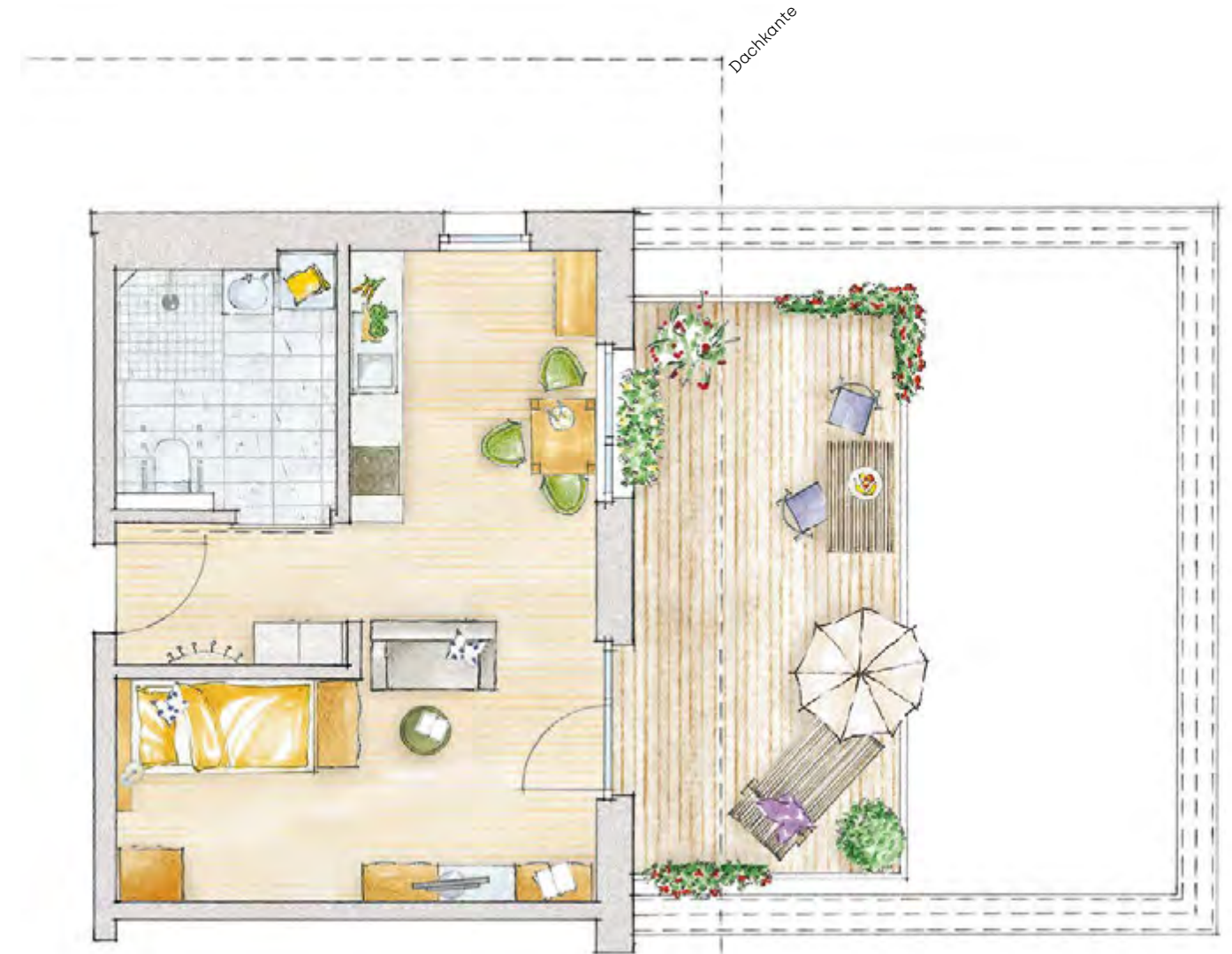
zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 5,90 m<sup>2</sup>

Gesamte Kauffläche: 67,63 m<sup>2</sup>



# WOHNUNG B21, DG

Maßstab 1:75



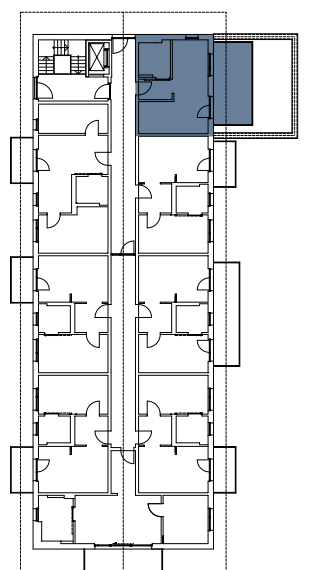
## WOHNFLÄCHE:

Bad:	6,59 m <sup>2</sup>
Schlafen:	18,14 m <sup>2</sup>
Wo./ Es./ Ko.:	8,42 m <sup>2</sup>
Diele:	4,15 m <sup>2</sup>
Terrasse:	9,60 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
innerhalb Sondereigentum: 46,90 m<sup>2</sup>

zzgl. wohnflächenäquivalente  
Nutzflächen (Anteil Pavillon,  
Wellnessbereich, Bibliothek): 4,48 m<sup>2</sup>

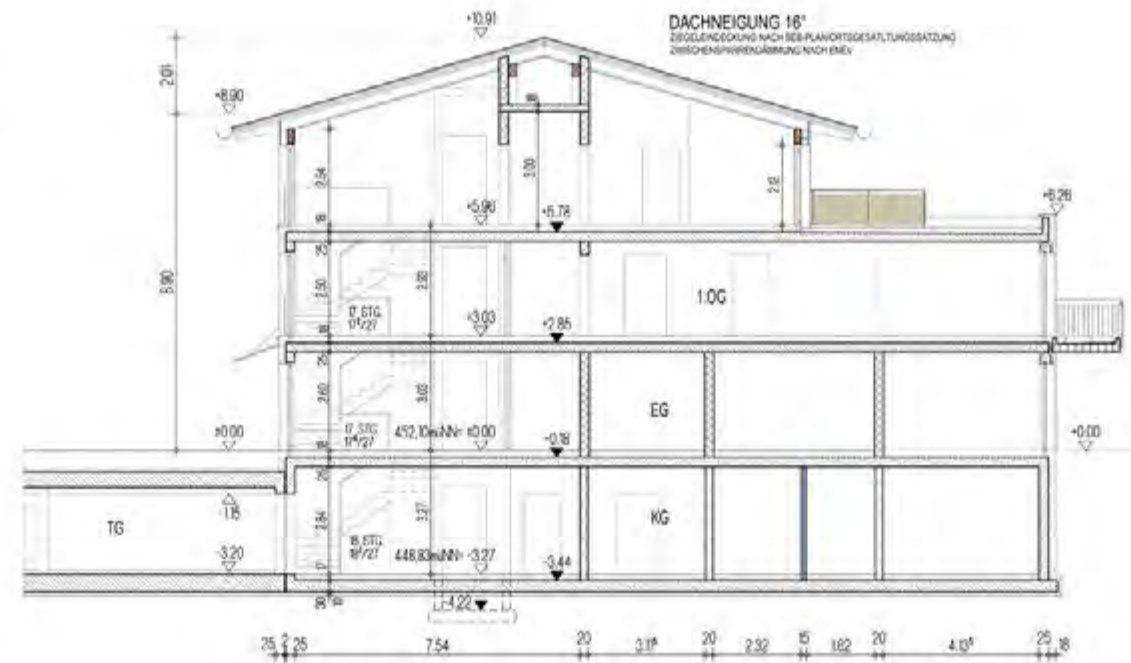
Gesamte Kauffläche: 51,38 m<sup>2</sup>





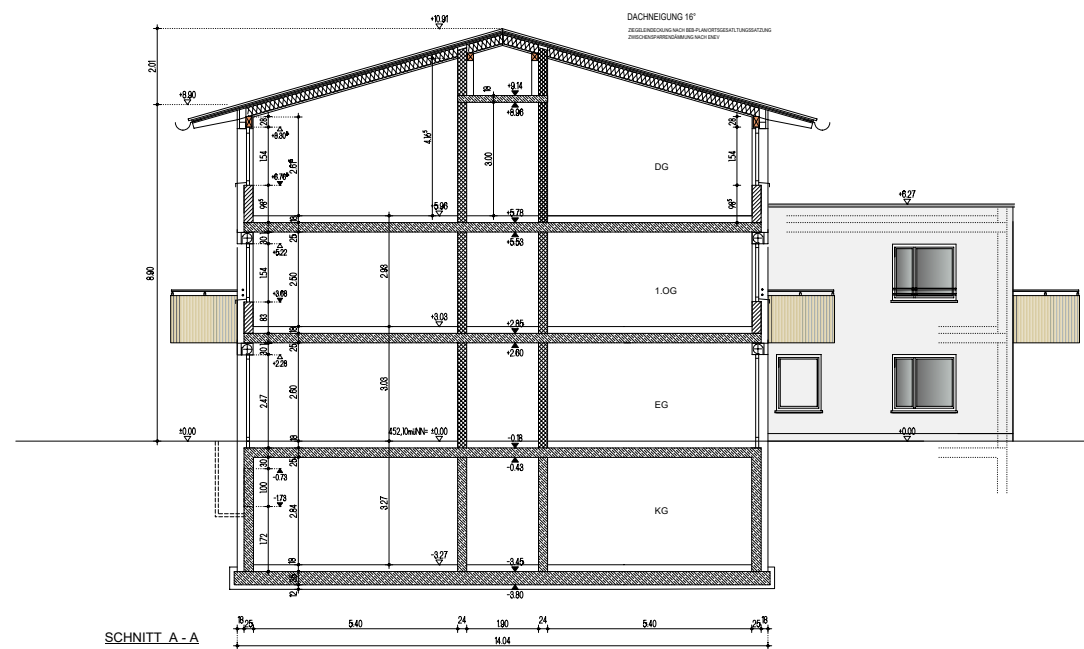
## HAUS B, QUERSCHNITT

Maßstab 1:200



## HAUS B, QUERSCHNITT

Maßstab 1:200



## HAUS B, ANSICHT SÜD

Maßstab 1:200



## HAUS B, ANSICHT NORD

Maßstab 1:200





**HAUS B, ANSICHT WEST**

Maßstab 1:200



**HAUS B, ANSICHT OST**

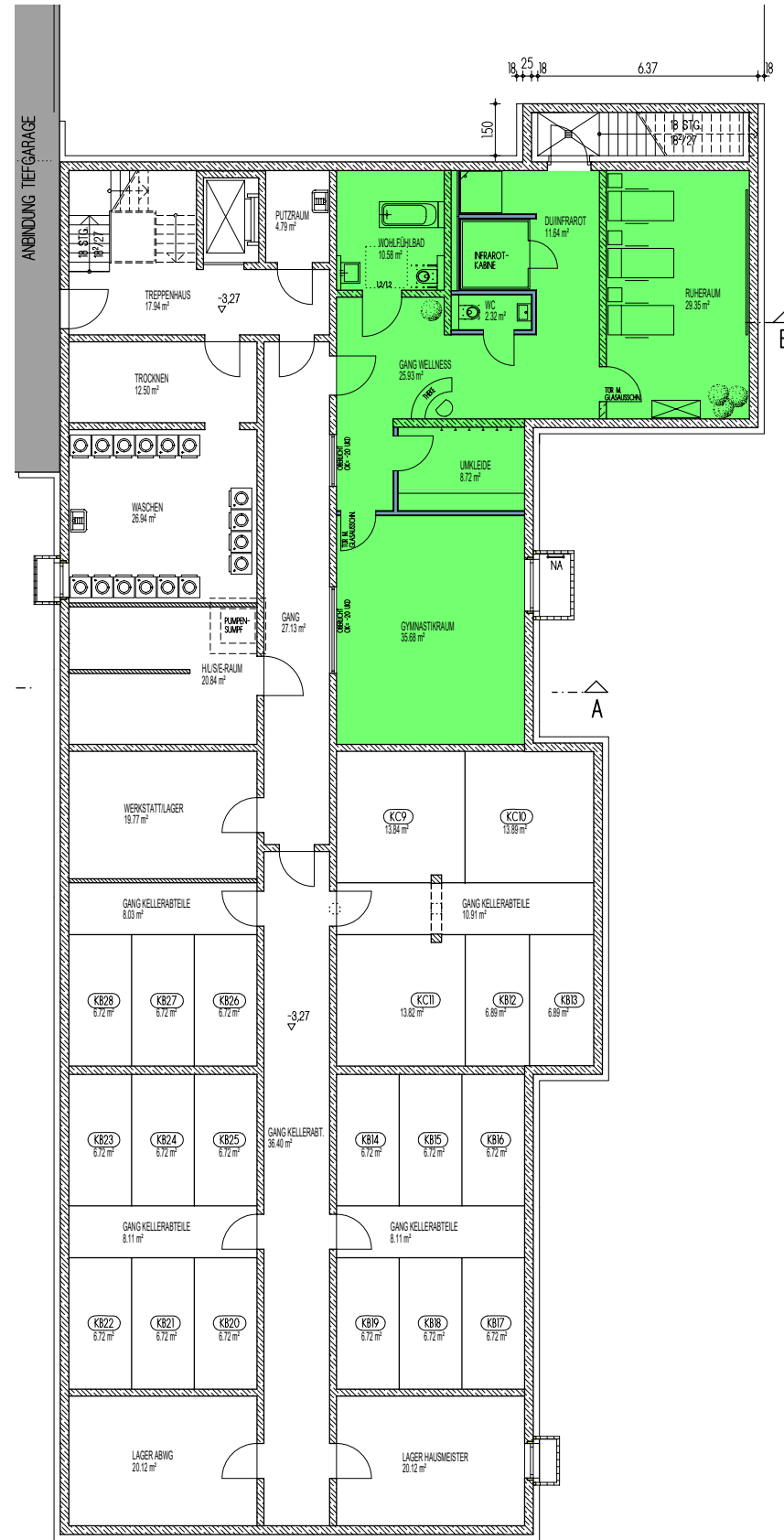
Maßstab 1:200





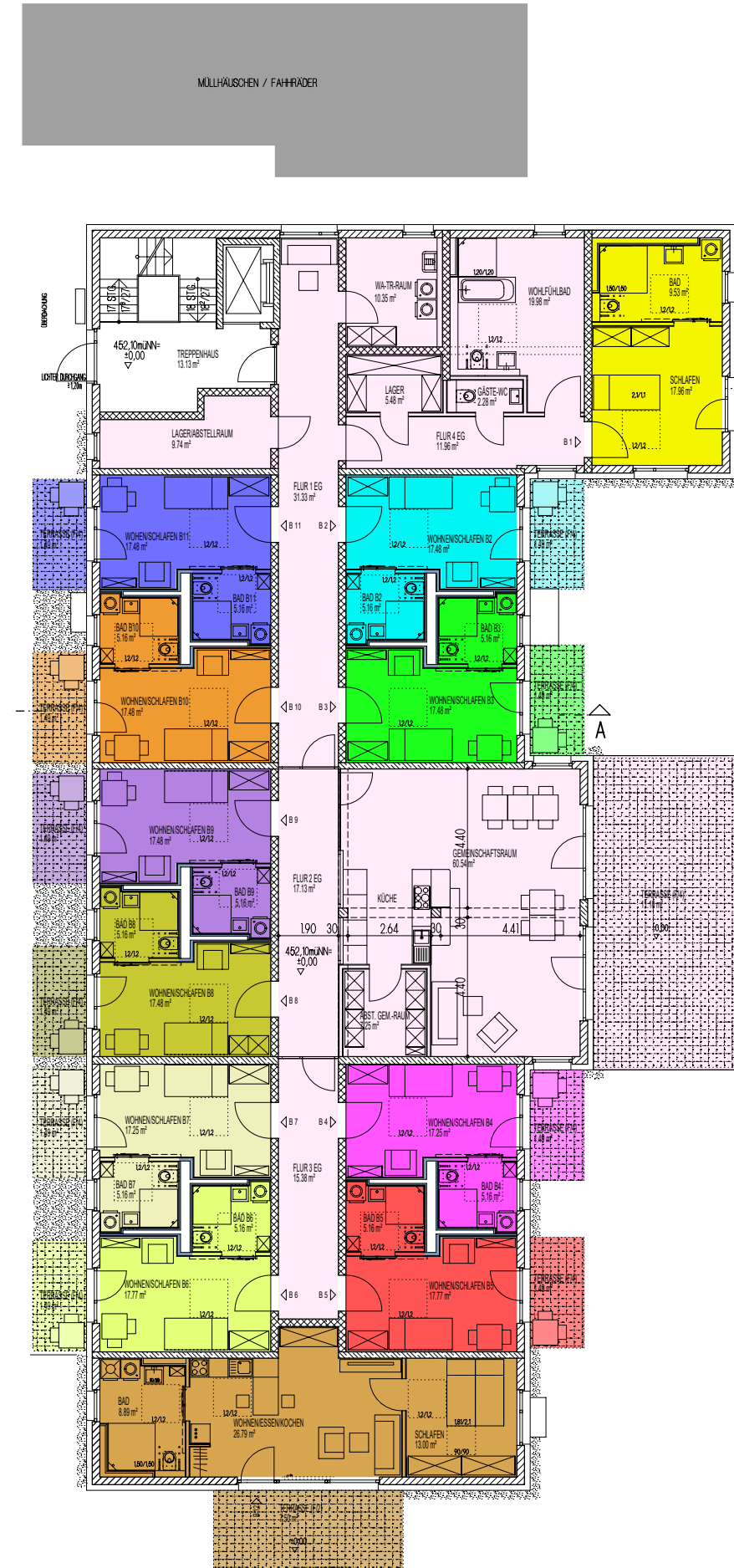
# WELLNESS- UND GYMNASTIKBEREICH, ABSTELLRÄUME FÜR WOHNUNGEN, UG HAUS B

Maßstab 1:200



# HAUS B, ERDGESCHOSS

Maßstab 1:200





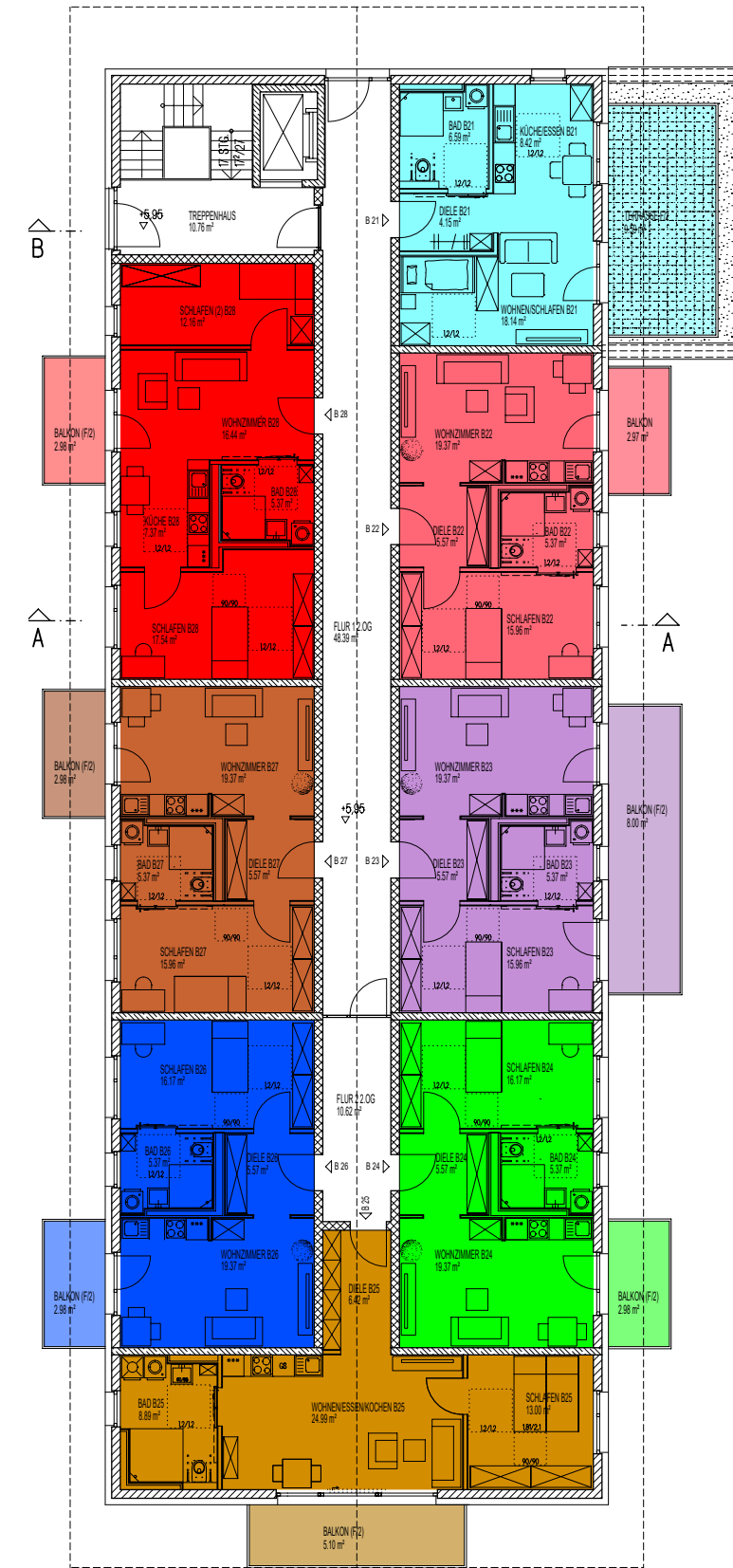
# HAUS B, OBERGESCHOSS

Maßstab 1:200



# HAUS B, DACHGESCHOSS

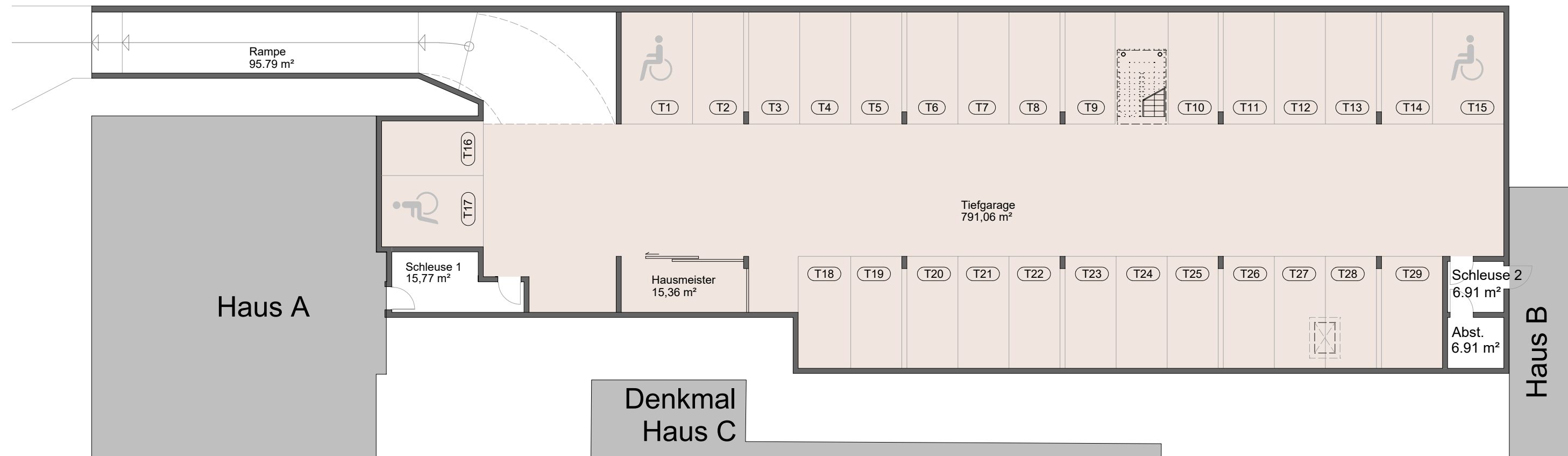
Maßstab 1:200





# 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 CO<sub>2</sub>-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 A und B (Neubau)

## ALLGEMEINES/VORBEMERKUNG

In Neubeuern entsteht in einzigartiger Lage eine hochwertige Seniorenwohnanlage mit 34 barrierefreien Wohnungen, verteilt auf 3 Häuser sowie einer Ambulant 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 Grundstück mit einer Größe von ca. 5961 m<sup>2</sup> ist registriert im Grundbuch des Amtsgerichtes Rosenheim, Altenbeuern Blatt 879, Gemarkung Altenbeuern 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 ergeben, bleiben vorbehalten.

Diese Baubeschreibung betrifft im Wesentlichen die beiden Neubauten Haus A und Haus B sowie die Tiefgarage.

### 1 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Öffentliche Erschließungsstraße vorhanden, ferner Wasser-, Abwasser-, Strom- und Kanalanschluss an das öffentliche Netz. Schmutzwasserleitungen nach örtlicher Vorschrift.

### 2 BARRIEREFREIE AUSFÜHRUNG

Die Häuser orientieren sich am Standard „barrierefrei“ nach DIN 18040-2, Stand 09/2011.

### 3 ENERGIESTANDARD

Die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (ab 01.07.21 voraussichtlich „KfW-Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse) werden durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Energieeffizienz sowie die Einbindung erneuerbarer Energien erfüllt.

## 4 SCHALLSCHUTZ

Grundlage bilden die Werte der DIN 4109 für Geschosshäuser mit Wohnungen bzw. für Eigentum im Wohnungsbau. Im Bereich der Ambulant betreuten Wohngemeinschaft (ABWG) im Haus B, EG, erfolgt die Ausführung nach den Maßgaben/Vorgaben der DIN 4109 für den Schallschutz in Krankenanstalten und Sanatorien. Im Pavillon kommen Akustik-Deckenelemente zur Ausführung.

Hinweis: Aus schallschutztechnischen Gründen ist es, sofern nicht seitens des Verkäufers veranlasst, unzulässig, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen durchzuführen. Die Eigentümer und Nutzer haben dafür zu sorgen, dass bei der Montage von Einbaumöbeln, Garderoben, Küchen etc. geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die Schallübertragungen auf Baukörper verhindern (z.B. Schallentkopplungsbänder).

## 5 ROHBAU

### 5.1 ERDARBEITEN

Aushub der Baugrube, Fundamente, Rohr- und Leitungsgräben; fachgerechte Wiederverfüllung einschließlich Verdichtung der Arbeitsräume. Modellierung des Geländes. Einbau Kiesschicht unter der Bodenplatte in erforderlicher Stärke. Die Baugrubenherstellung erfolgt mit Spundwänden.

### 5.2 GRÜNDUNG

Bodenplatte aus Stahlbeton als Flachgründung. Bei Bedarf zusätzlich Punkt- und Streifenfundamente, nach statischen Erfordernissen. Fundamentender in Bodenplatten, Ringerder im Erdreich gem. VDE-Vorschrift.

### 5.3 TRAGKONSTRUKTION

Stahlbeton und/oder Verfüllziegel und/oder Mauerwerk gem. statischer Berechnung.

## 5.4 WÄNDE

### 5.4.1 KELLERWÄNDE

Kelleraußenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton, Perimeterdämmung. Innenwände in Beton nach stat. Erfordernissen. Fertigteil-Kellerlichtschächte aus Beton.

### 5.4.2 WÄNDE ERD- UND OBERGESCHOSSE

Außenwände: Ziegel, d = 24 cm, mit außenseitiger Wärmedämmung aus Mineralfaserplatten, d = 18 cm bzw./oder Ziegel, d = 30 cm mit Perlitefüllung (oder gleichwertig) mit außenseitiger Wärmedämmung (ca. 6 cm)  
Flurtrennwände: Verfüllziegel, d = 24 cm  
Wohnungstrennwände: Stahlbeton, d = 20 cm bzw. Verfüllziegel d = 24 cm, jeweils nach stat. Erfordernissen.

## 5.4.3 INSTALLATIONSSCHÄCHTE, VORMAUERUNGEN

Installationsschächte bzw. Vormauerungen in Trockenbauweise, bzw. Ziegel- oder Betonbauweise.  
Verkleidung von Installationsleitungen und Vormauerungen in den Bädern wahlweise in Ziegel, d = 11,5 cm - 17,5 cm bzw. als Vorsatzschalen in Trockenbau.

## 5.5 GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecke aus Fertigteilen (Filigrandecken).

## 5.6 TREPPEN

Treppenläufe und Podeste in Stahlbeton.

## 5.7 BALKONE/DACHTERRASSE

### 5.7.1 BALKONE

Stahlbeton mit thermischer Trennung und Holzbelag Thermokiefer oder WBC-Kunststoffdielen, nicht überdacht.

### 5.7.2 BALKON ÜBER ABWG-GEMEINSCHAFTSRAUM HAUS B 1.OG, B15

Fachgerechte Abdichtung und Wärmedämmung, Holzbelag Thermokiefer oder WBC Kunststoffdielen oder gefliest. Ausführung nach Detailplanung Architekt.

### 5.7.3 DACHTERRASSE HAUS B DG, B21

Fachgerechte Abdichtung und Wärmedämmung, Bodenbelag: Betonsteinpflaster oder Holzbelag Thermokiefer oder WBC Kunststoffdielen. Extensive Dachbegrünung. Ausführung nach Detailplanung Architekt.

### 5.7.4 BALKONGELÄNDER

Unbehandeltes Lärchenholz oder in Fichtenholz mit einer nicht filmbildenden Lasur zur Vorwegnahme der natürlichen Holzvergrauung gestrichen, auf Metall- oder Holzuntergestell, – nach Gestaltungsvorschlag Architekt.

## 5.8 DACHKONSTRUKTION

Satteldachkonstruktion: aus Nadelholz als Pfettendachstuhl, Nut- und Feder-Dachschalung. Dacheindeckung: Ziegelpfannen nach farblicher Vorgabe. Spenglerarbeiten: verzinkter Edelstahl (Uginox oder gleichwertig). Sichtbare Dachschrägen oder abgehängte Decken mit unterseitiger Trockenbauverkleidung.

## 6 AUSBAU

### 6.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Kunststofffenster/-Fenster Türen mit 3-fach-Isolierverglasung, mit Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag, teilweise mit Festverglasung. Innenfensterbänke als geölte Fensterbänke in Eichenoptik, Außenfensterbänke Alu eloxiert. Zugang zu Balkon bzw. Terrassen barrierefrei.

Fenster Türen erhalten, soweit erforderlich, Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl oder Glas. Fensterrollen in Alu eloxiert.

### 6.2 ROLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ

Alle Räume in den Wohnungen erhalten Rollläden-Kästen in Hart-PVC, elektrisch bedienbar, z.T. technisch bedingt als Aufputz-Rollläden-Kästen ausgeführt.

Elektrische Vorinstallation für die Anbringung elektrischer Markisen bei Balkonen und Terrassen in den Wohnungen Haus A WE A5, A7 sowie Haus B, WE B12, B17, B25.

Im Haus A, EG (Tagespflege) kommt im Bereich der Südterrasse bauseits eine elektrisch bedienbare Markise zur Ausführung. Im Haus B, EG (ABWG) kommt im Bereich der Gemeinschaftsterrasse bauseits eine elektrisch bedienbare Markise zur Ausführung.

## 6.3 TÜREN

### 6.3.1 HAUSEINGANGSTÜREN

Haupteingang Aluminium in stabiler Ausführung mit Glasausschnitt und elektrischer Öffnungsmechanik.

### 6.3.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN UND INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren: Stahlumfassungszargen, Vollspanntürblätter, Oberflächen der Türblätter HPL-beschichtet, Türspion. In Haus A zusätzlich Obentürschließer mit Freilaufschließung nach Brandschutzkonzept.

Wohnungsinnentüren, Innentüren Wellness KG Haus B, Eingangstüren B1-B11 zum Innenflur ABWG: Stahlumfassungszargen und Röhrenspanntürblätter, Oberflächen der Türblätter HPL-beschichtet.

Bäder mit vor- bzw. innenlaufenden Schiebetüren bzw. Flügeltüren. Wohnzimmertüren wo vorhanden mit Glasausschnitt. Sonstige Innentüren im Keller als Stahltüren gemäß Brandschutzauflagen.

Treppenhaus- und Flurtüren Alu- oder Eichentürenelemente mit Sicherheitsverglasung, Obentürschließer und Feststellanlagen nach Brandschutzkonzept.



## 6.4 AUSSENFASSADE

### 6.4.1 AUSSENPUTZ EG, GIEBEL IM EINGANGSBEREICH HAUS A SOWIE VORBAUTEN HAUS B

Außenfassade: verputzte Wärmedämmverbundfassade aus Mineralfaserplatten und Dünnschichtputz mit Gewebeeinbettung. Oberputz als mineralischer Leichtputz mit Körnungsstärke 2 bis 3 mm. Fassadenanstrich mit diffusionsoffener Silikonharzfarbe. Struktur/Farbe Außenfassade/-bauteile: Gestaltungsvorschlag bzw. Farbkonzept Architekt mit Bauherr.

### 6.4.2 HOLZFASSADE

Fassadenverschalungen in Lärchenholz unbehandelt oder in Fichtenholz mit einer nicht filmbildenden Lasur zur Vorwegnahme der natürlichen Holzvergrauung gestrichen – nach Gestaltungsvorschlag Architekt.

## 6.5 INNENPUTZ

Innenwandputz auf Mauerwerk, Betonwände: Innenwandputz oder mineralisch gespachtelt. Oberflächenqualität in Q2. Kellergeschoß Betonwände unverputzt. Wellnessbereich verputzt. Putzoberfläche gefilzt.

## 6.6 ESTRICH

Erd-, Ober- und Dachgeschosse: Anhydrit-Fließestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Fußbodenheizung Kellergeschosse und Bäder: Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung, bei Bädern und Wellnessbereich mit Fußbodenheizung.

## 6.7 TROCKENBAUARBEITEN

Nichttragende Innenwände: Abkofferungen in Trockenbauständerwände mit Gipskartonbeplankung. Installationsschächte, Installationsvorsatzschalen und soweit vorhanden, abgehängte Decken und Ver- bzw. Abkofferungen in Gipskartonbauweise, Platten gespachtelt und geschliffen, sämtliche Elemente mit Ausnahme der Decken doppelt beplankt.

## 6.8 BODENBELÄGE

### 6.8.1 PARKETT

Wohnräume, Küchenbereiche und Flure in den Wohnungen: hochwertiger Eichen-Parkett in Dielenoptik geölt. Haus B Kellergeschoß-Wellness: hochwertiger Eichen-Parkett in Dielenoptik geölt in Umkleide-, Gymnastik- und Ruheraum. Sockelleisten: Höhe ca. 6,0 cm.

## 6.8.2 FLIESEN/FEINSTEINZEUG

Treppenhäuser und Treppenläufe Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik, Treppenstufen mit rutschhemmender Kante. Kellerflur Haus B: Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik. Kellergeschoß-Wellness: Sonstige Flächen mit Fliesen oder Feinsteinzeug. Bad und WC sowie Waschraum ABWG: Bodenbelag (R10B) aus keramischen Fliesen oder natursteinähnlichem Feinsteinzeug, Wandbelag ebenfalls aus keramischen Fliesen oder natursteinähnlichem Feinsteinzeug oder technisch gleichwertig. Bäder: Wände werden im Bereich der Dusche ca. raumhoch gefliest, ebenso an den der Dusche angrenzenden Wänden, die anderen Wände sind als Trockenbauwand bzw. verputzte Wände ausgeführt, hinter Waschbecken bis ca. 1,20 m hoch gefliest. Einzel-WCs: Wände hinter WC und Handwaschbecken werden bis ca. 1,20 m hoch gefliest.

### 6.8.3 VINYL-DESIGNBELAG

Flure Haus B EG-DG, sowie Flure, Gemeinschaftsräume und Wohnräume ABWG und Tagespflege: schadstoffgeprüfter Vinyl-Designbelag in Holzoptik mit Trittschalldämmung und Zertifizierung „Indoor Air Comfort GOLD – certified product“ oder gleichwertig.

## 6.8.4 BETONANSTRICH

Kellergeschoß: Technik-, Keller- und Lagerräume erhalten einen grauen Betonanstrich.

## 6.9 MALERARBEITEN

Sämtliche Außenflächen gemäß Gestaltungsvorschlag Farbkonzept Architekt mit Bauherr. Treppenhäuser, Flure, Wohnungen und Wellnessbereich: Wandanstrich mit umweltfreundlicher diffusionsoffener Silikatfarbe. Unterseiten Stahlbeton-Filigrandecken: Dispersionsanstrich, weiß. Stahlzargen Türen: lackiert, Farbe gemäß Farbkonzept. Kellerräume: Dispersionsanstrich, weiß.

## 6.10 SCHLOSSERARBEITEN

Stahlgeländer mit Holz- oder Edelstahl-Handlauf im Treppenhäuser. Stahlgeländer als Absturzsicherung vor Fenstertüren in den Obergeschossen aus verzinktem Stahl oder Glas.

## 6.11 BRIEFKASTENANLAGE

An den Hauseingängen freistehende oder innenliegende Briefkastenanlagen (gemäß Gestaltungsvorschlag Architekt) mit jeweils einem Briefkasten für die ABWG, die Tagespflege und die einzelnen Service-Wohnungen.

## 6.12 TIEFGARAGE

29 Einzelstellplätze, Stahlbetonkonstruktion nach statischer Erfordernis. Wände und Decke in wasserundurchlässigem Beton. Boden als Stahlbetonbodenplatte mit oberseitiger Beschichtung als Fahrbahnbelag. Tiefgaragenrampe überdacht und extensiv begrünt. 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.

## 6.13 SCHLIESSANLAGE

Zentralschließanlage mit Sicherheitssystem. Wohnungseingangstüren bei steckendem Schlüssel sperrbar, Innentüren mit Buntbartschlössern.

## 6.14 KELLERABTEILE

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

## 6.15 BAUREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Baufereinreinigung durchgeführt.

## 7 TECHNIK 7.1 AUFZÜGE

Aufzüge mit barrierefreiem Zugang, Anzeigen und Notrufsysteme (DIN EN 81-70), Bodenbelag, nach Möglichkeit, wie Treppenhaus.

## 7.2 BLITZSCHUTZANLAGE

Blitzschutzanlage gem. VDE-Vorschrift im Haus B, im Haus A sofern gem. Brandschutznachweis erforderlich.

## 7.3 ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den aktuellen DIN und VDE-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik für das Elektroinstallationshandwerk. Die Installation in Ortbeton- oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren. Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerkschonende Installation geachtet. Die Installation erfolgt in Leerrohr bzw. als Mantelleitung unter Putz.

Alle Wohnungen, die ABWG und die einzelnen Appartements der ABWG erhalten eine eigene Elektrounterverteilung mit einem oder mehreren Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten bzw. Brandschutzschalter nach Erfordernis. Zusätzlich zum Elektrounterverteiler werden Medienverteiler in den Wohnungen, der ABWG und in den einzelnen Appartements der ABWG installiert.

Die Ausstattung der Wohnungen, der ABWG und Gemeinschaftsräume erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015-2 – Ausstattungswert 1. Es kann in Ausnahmefällen aus baulichen Gegebenheiten zu Abweichungen kommen.

Die Hausanschlüsse sowie die Zähleranlagen befinden sich jeweils im Hausanschlussraum in den Untergeschossen.

## 7.3.1 SPRECHANLAGE

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit Gegensprechmöglichkeit zur Haustüre. An den Wohnungseingangstüren werden Klingeltaster mit Rufunterscheidung installiert.

An den Hauseingangstüren Haus A und B wird die Sprechanlage mit Videokamera ausgestattet. Eine Videosprechstelle mit Bildschirm in den Wohnungen ist als Sonderwunsch möglich, die Installation ist bauseits vorbereitet. Die ABWG sowie die Tagespflege erhalten ebenfalls eine Sprechstelle mit Gegensprechmöglichkeit zur Haustüre. In der ABWG erfolgt zusätzlich eine Aufschaltung der Sprechanlage auf einen Anschluß der Haupt-Telefonanlage.

## 7.3.2 TELEKOMMUNIKATION/ANTENNE

Für die Telekommunikations-/Antennenanlage in der Wohnung wird ein Leerrohrsystem mit Daten-/Koaxialkabel und Anschlussdose installiert. Die Versorgung erfolgt über Deutsche Telekom/Vodafone/Kabel-Deutschland.

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom bzw. Vodafone/Kabel Deutschland wird in den Hausanschlussräumen hergestellt. Vom Anschlusspunkt bis in jede Einheit wird eine Verbindungsleitung installiert. Die notwendige Beantragung des Anschlusses erfolgt vom Mieter/Nutzer. In der ABWG wird eine Telefonanlage mit Notrufsystem installiert.

## 7.3.3 BEDIENELEMENTE

Bedienhöhe bei mehreren Bedienelementen übereinander bis 105cm. (DIN 18040)



### 7.3.4 LICHTRUFANLAGE/NOTRUFANLAGE

In der ABWG wird eine Lichtrufanlage mit Schwesternruf installiert. In den sonstigen Wohnungen wird ein Notrufsystem vorgerichtet. So erhält jede Wohnung vorinstallierte Leerdosen mit Kabel für Zugtaster in den Bädern. Ein Notrufgerät kann auf Sonderwunsch an den Telefonanschluss der Wohnung angeschlossen werden.

### 7.3.5 BELEUCHTUNG

Treppenhäuser und Erschließungsflure: Ausstattung mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen. Installation Außenbeleuchtung im Allgemeinbereich wird mit Dämmerschalter und Zeitschaltuhr kombiniert.

Folgende Bereiche werden mit Leuchten ausgestattet:

Balkone/Terrassen, Hauseingänge, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume, ABWG, Tiefgarage, Wegeleuchten außen, Keller-geschosse, Außenbeleuchtung, Carportbereich, Bikeport/Müllhaus und Pavillon sowie Geräteabteil für Hausmeister in der TG.

### 7.3.6 LADEMÖGLICHKEIT FÜR E-AUTOS

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

## 7.4 HEIZUNG

### 7.4.1 HEIZUNGSANLAGE

Für die Wärmebereitstellung kommt eine vollautomatische Holz-Pelletsheizung in ökologischer Spitzentechnik und mit außentemperaturabhängiger Regelung zur Ausführung.

Die Raumbeheizung erfolgt über Fußbodenheizung. Alle Wohnungen erhalten eine Warmwasserfußbodenheizung, Steuerung mit regelbaren Raumthermostaten – nach Elektro-Schalterprogramm.

Als Sonderwunsch, wo möglich, Zusatzheizkörper im Bad als Handtuchwärmer. Diese Handtuchwärmer-Heizkörper werden über die Niedertemperatur-Fußbodenheizung versorgt (milde Temperierung) und geregelt. In diesem Fall erfolgt die thermostatische-Regelung somit über das hydr. HK-Thermostatventil. Der Wärmeverbrauch wird mittels Wärmemengenzähler (WMZ) je Einheit (Tagespflege, ABWG Gemeinschaftsflächen) sowie je Wohneinheit erfasst und abgerechnet. Dabei wird komfortabel die Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser je Einheit/Wohneinheit über vorgenannten WMZ zusammen erfasst.

### 7.4.2 WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hygienisch dezentral, direkt je über wohnungszentrale Wohnungsstationen, je Einheit. Die Abrechnung des Trinkwasserverbrauchs erfolgt über einen Kaltwasserzähler je Einheit, neben vorgenanntem WMZ in der Station (in der Wohnungsstation enthalten).

Hinweis zu Heiz- und Trinkwasserabrechnung:

Alle Messeinrichtungen, sogenannte Wärmemengenzähler (WMZ), sowie Kaltwasserzähler (KWZ), werden als Verbrauchsmietzähler von der durch den Bauträger beauftragten Firma eingebaut. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Gebühren auch der Verbrauchserfassung hat der Eigentümer zu tragen. Diese Kosten werden in der Regel über die Hausverwaltung mit den Mietern/Nutzern abgerechnet.

## 7.5 LÜFTUNG UND SANITÄRE ANLAGEN

### 7.5.1 LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit hochwertiger Wärmerückgewinnung je Wohn- und Nutzungseinheit (ABWG je 2 Apartments), dient für gesunde Raumlufthauswechsel und zum Feuchteschutz wie Wärmeschutz.

Hinweis: Eine käuferseitige Küchendunsthäube darf aus energetischen Gründen ausschließlich als Umlufthäube ausgeführt werden.

Für eine ungehinderte Luftzirkulation erhalten Innentüren einen Unterschnitt von ca. 1-2 cm.

Positionierung des Lüftungsgerätes raumsparend optimiert über Waschmaschine bzw. in Ankleide oder Garderobe, nach Vorgabe Fachplaner.

### 7.5.2 SANITÄRE ANLAGEN

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den öffentlichen TW-Hausanschluss und wird hygienisch (nur Kaltwasserleitungen) über Edelstahlrohrsystem bis zu den jeweiligen Nutzereinheiten/Stationen transportiert. Zum Hygiene- und Kalkschutz wird eine zentrale BIOCAT-Wasserbehandlungsanlage eingesetzt (ohne Elektrosmog oder jeglichen chemischen Zusatz). Ab den Wohnungs-Nutzerstationen wird in den Nasszellen mittels hygienischer Ringleitungsversorgung über Mehrschichtverbundrohren verfahren. Durch diese so hygienisch herausragend gestaltete Trinkwasserversorgungstechnik entfällt die jährliche Prüfpflicht durch das Gesundheitsamt lt. DVGW.

Im Erdgeschoss frostsicheren Wasseranschluss im Freien zur Gartenbewässerung etc., bei Haus A, Haus B (3 x, davon 1 x ABWG-Bereich und 1 x WE B12), Haus C sowie dem Bauerngarten.

Im Waschraum ABWG-EG Haus B sowie KG Haus B (Putzraum und Waschraum), und KG Haus A wird je ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert.

Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungen vorgesehen (Vertragsgrundlage: Basis Baubeschreibung; im Detail durch Fachplaner fixiert):

#### Badewanne

Haus B EG, ABWG, Wohlfühlbad:

Vorbereitung (Pflege-)Badewanne

Haus B KG, Wellnessbad sowie Haus A EG, Tagespflege: Badewanne mit Griffen, Fabrikat Kaldewei, weiß, 1700x750 oder 1800x800 oder gleichwertig.

AP- Thermostat-Badebatterie- mit Schlauchbrause / Fabrikat Vigour Derby, Hansacare oder gleichwertig.

#### Duschen in Badezimmer:

Schwellenlos-rutschhemmend gefliest, R10B

Eckablauf oder Ablaufrinne hinten, gemäß technischen Erfordernissen.

AP-Brausethermostat mit Verbrühschutz, Fabrikat Vigour Derby, Hansacare oder gleichwertig.

Brausegarnitur bestehend aus Duschhandlauf mit Brausehalterstange, Handbrause, Brauseschlauch, Fabrikat KEUCO PlanCare verchromt, HEWI Warm Touch chromoptisch beschichtet oder gleichwertig.

Duschvorhangstange mit Deckenabhängung und hochwertigem Duschvorhang nach eigener Farbwahl, Fabrikat KEUCO PlanCare, HEWI oder gleichwertig. Auf Sonderwunsch mit Teilverglasung wo möglich.

#### Waschtisch im Badezimmer:

Waschtisch weiß, mit UP-Abfallsiphon – barrierefrei unterfahrbar Haus B EG, ABWG-Appartements: Fabrikat: Renova Comfort oder gleichwertig; Größe ca. 550x525mm, wo möglich 600x550mm.

Haus A sowie Haus B Wohnungen: Fabrikat Duravit Starck 3, Renova Comfort, Vigour Clivia Plus oder gleichwertig, Größe ca. 600x550mm.

Einhebel-Mischbatterie verchromt, in ABWG mit Griffing, in Wohnungen mit Griff geschlossen, Fabrikat: HEWI, Vigour Derby oder gleichwertig.

Spiegel ca. 100cm hoch x 55cm breit, bis ca. 5 cm über Waschtischanlage – wo möglich Handtuchhalter oder -haken.

#### Waschtisch in den Einzel-WCs:

Handwaschbecken – ähnlich Waschtisch wie vor – jedoch kleinere Abmessungen z.B. 45x25 cm.

Einhebel-Mischbatterie verchromt.

Spiegel bis ca. 5 cm über Waschtischanlage – wo möglich Handtuchhaken.

Wand-WC-Anlage in Badezimmer sowie in den Einzel-WCs: Vorgerichtet für späteres Anbringen von Halte-/und Stützgriffen Unterputzpülkasten, Betätigungsplatte Geberit Sigma oder gleichwertig.

Wand-Tiefspül-WC weiß, ohne Spülrand, verdeckte Befestigung (2-Mengen-Spültechnik), Fabrikat: Duravit Starck 3 oder Vigour Derby rund oder gleichwertig, Tiefe ca. 550mm WC-Sitz mit Absenkautomatik.

Rollenhalter, Ersatzrollenhalter verchromt, Fabrikat Vigour Derby, KEUCO oder gleichwertig.

Bürstengarnitur verchromt oder mit Glasbehälter, Fabrikat Vigour Derby, KEUCO oder gleichwertig.

## 8 AUSSENANLAGEN

Hauszugänge, Eingänge und Pkw-Stellplätze im Eingangsbereich und im Bereich der Carports und der Fahrradstellplätze werden mit Betonpflastersteinen ausgeführt. Wohnungsterassen, ABWG-Terrasse und Pavillonterrasse mit Betonplatten. Traufstreifen aus Betonleistenstein und gewaschenem Kies. Rasenflächen humusiert und begrünt, sonstige Gestaltung und Bepflanzung gemäß Freiflächenplan.

## 9 CARPORTS, MÜLLRÄUME, BIKEPORTS [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.

## 10 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 wärmegeämmt 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 als Linoleumbelag oder schadstoffgeprüfter Kunststoffbelag in Holzoptik mit Holzdekor.

## 11 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.

## 12 ALLGEMEINE HINWEISE, PLANUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE, VORBEHALTE

### 12.1 GESTALTUNG

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

### 12.2 MAßGEBLICHKEIT DER BAUBESCHREIBUNG

Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Sofern im notariellen Kaufvertrag hiervon abweichende Inhalte vereinbart werden, sind diese verbindlich.

## 12.3 WARTUNG UND PFLEGE

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.

## 12.4 MAßE

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

## 12.5 ABWEICHUNGEN VON DER BAUBESCHREIBUNG

Technisch bedingte Abweichungen der Baubeschreibung sind in Einzelfällen möglich und bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen, aus Gründen der Materialbeschaffung, stadtplanerischer Auflagen, 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.

## 12.6 SONSTIGE ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEHALTE

Die in den Plänen eingearbeitete Möblierung ist grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten (Ausnahme Pavillon; Wellnessbereich und Bibliothek, siehe Baubeschreibung Punkt 11) und nur als Vorschlag zu verstehen. Dies trifft insbesondere auch für eingezeichnete Kucheneinrichtungen 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.

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

## 12.7 SONDERWÜNSCHE

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

## 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 pauschalisierten 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 Gewerbeeinheit. 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 Neubeuern 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 Neubeuern 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 jedweder Art von steuerlichen Zielen 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. bietet. Da der Prospektherausgeber keine steuerberatende Tätigkeit ausübt oder ausüben darf, handelt es sich bei nachfolgenden Ausführungen nur um allgemeine Hinweise.**

In der jeweils aktuellen Wohnungsübersicht, die dem Prospekt als Anlage beigelegt ist, haben wir eine Aufschlüsselung des Kaufpreises in die Kostenpositionen generell nicht abschreibbarer Grundstücksanteil und Anschaffungskosten des Gebäudes vorgenommen, die nach unseren Erfahrungen sachgerecht und angemessen sein müsste, wobei – wie oben ausgeführt – die endgültige Festlegung ggf. bei den zuständigen Behörden liegt. Ob und inwieweit die Anschaffungskosten des Gebäudes abschreibbar sind, hängt von verschiedenen Faktoren wie z.B. der Art der Nutzung (z.B. Vermietung oder Selbstnutzung) ab.

Nach Auffassung des Prospektherausgebers ist der Anleger im vorliegenden Fall als Erwerber einer Eigentumswohnung anzusehen. Soweit diese im Privatvermögen gehalten 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 die sich ggf. daraus ableitenden Abschreibungsmöglichkeiten. **Für evtl. Veränderungen und sich daraus ableitende negative wirtschaftliche Auswirkungen für die Erwerber kann vom Prospektherausgeber keine Haftung übernommen werden.**



#### 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.

Für die Ausführung der Bauleistungen besteht 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 bedient 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 Kenntnisnahme des Haftungs begründenden Umstandes, spätestens jedoch innerhalb von 3 Jahren nach Kaufdatum. Dieses gilt für evtl. Schadensansprüche 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 C [Denkmal].





Ein Gemeinschaftsprojekt 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

mit 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

im Rahmen der

**Fröschenenthal Neubeuern**

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

Marktplatz 2, 83209 Prien a. Chiemsee