



AM HIMMELWEIHER IV

ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN

Herausgeber & Bauherr:

Plusbau GmbH

Augsburger Straße 9

86157 Augsburg

Telefon 08 21/3 44 37-28

Telefax 08 21/3 44 37-18

info@plusbau.com

www.plusbau.com



AM HIMMELWEIHER IV

EXKLUSIVE WOHNUNGEN

PENTHÄUSER

DACHTERRASSEN

GROSSZÜGIGE GARTENANTEILE

GEWERBEARKADE

Modern wohnen – flexibel leben

Bgm-Miehle-Straße/Philipp-Scheidemann-Straße



- KFW-70-STANDARD
- ERHÖHTER SCHALLSCHUTZ
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- ECHTHOLZPARKETT
- FUSSBODENHEIZUNG
- BARRIEREFREI AUCH ZU BALKONEN UND TERRASSEN
- ELEKTRISCH BEDIENBARE ROLLLÄDEN AN TERRASSEN-UND BALKONTÜREN
- 24-STUNDEN-NOTRUFANLAGE
- LADESTATION FÜR E-SCOOTER
- 2,70 METER LICHTER RAUMHÖHE
- XXL-TIEFGARAGENPLÄTZE





INHALT

- Moderner Wohnraum 6-7
- Die Lage 8-9
- Das Umfeld 10-11
- „Am Himmelweiher IV“ – Das Objekt 12-15
- Schönes Augsburg 16-19
- Übersicht Erdgeschoss mit Gartenanteilen 20-21
- Die Grundrisse 22-35
- Übersicht Keller- und Tiefgaragenaufteilung 36-37
- Übersicht Wohneinheiten 38-39
- Das Wohnkonzept mit dem BRK 40-41
- Plusbau GmbH – Das Unternehmen 42-43
- Referenzen 44-45
- Baubeschreibung 46-49

Mehr als Wohnen



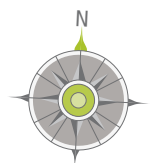


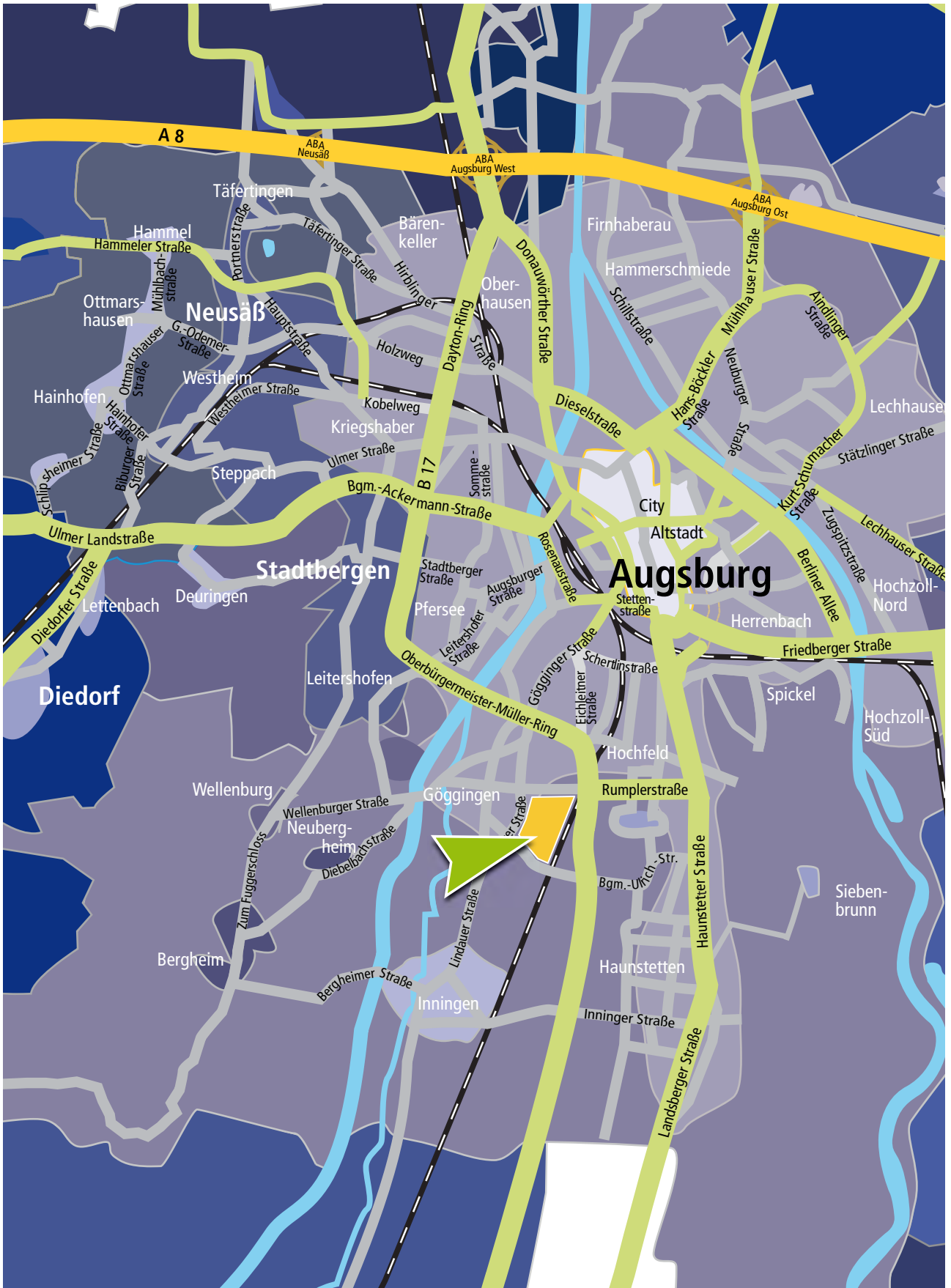
„Am Himmelweiher IV“ – Zukunftsorientiertes Wohnen,
das neue Projekt der Plusbau GmbH

Das Neubaugebiet „südlich der Friedrich-Ebert-Straße“ im renommierten Augsburger Stadtteil Göggingen boomt. Seit Beginn der Bautätigkeit im Jahr 2007 wurden dort Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser für inzwischen über 2.000 Bewohner realisiert und bezogen.

Im Süden Augsburgs entsteht dort, im Umfeld von Messe, Universität, Technologiepark, Stadion und begehrten Gögginger Bestandswohnlagen, in naher Zukunft moderner Wohnraum für 4.000 bis 5.000 Bewohner.







Im Süden Augsburgs komfortabel wohnen

Inmitten der neu angelegten Parklandschaft präsentieren sich schon jetzt unsere Wohnanlagen „Am Himmelweiher“ und „Am Himmelweiher West“. Der attraktive Wohnungsmix aus lichtdurchfluteten Apartments und großzügigen Penthäusern entspricht dem Lebensgefühl unserer Zeit und ist bereits vollständig verkauft und bezogen.

Göggingen, als ehemals eigenständige Gemeinde, hat weit mehr zu bieten als das, was man für den täglichen Bedarf benötigt.



Dachterrassen und Gärten – „Am Himmelweiher West“ ist ein bevorzugtes Wohngebiet in Augsburg-Göggingen.

Bedeutende Arbeitgeber wie das Landesamt für Umwelt, der Siemens Technologiepark

und Betriebe wie EADS/Premium Aerotec GmbH oder Fujitsu GmbH befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist die Augsburger Innenstadt mit ihren kulturellen Angeboten, ihren Geschäften und Altstadt-oasen nur wenige Minuten entfernt.

Groß- und Kleinstadt zugleich

In Göggingen wohnt man, aufgrund der charmanten Infrastruktur des Stadtteils, gleichzeitig in einer Kleinstadt und einer Großstadt. Und man befindet sich faktisch in einem neu entstehenden, wohl durchdachten Stadtteil.

Göggingen ist wegen seines hohen Freizeitwertes eine sehr begehrte Wohnlage.

Wohnen und Geselligkeit gehören zusammen

Die Plusbau GmbH hat am Standort „südlich der Friedrich-Ebert-Straße“ bereits 120 exklusive Neubauwohnungen realisiert und erfolgreich vermarktet.

Aktuell wird in zwei neuen Bauabschnitten eine, teilweise betreute, exklusive Wohnanlage, KfW 70, mit insgesamt 82 Wohnungen und einer Gewerbearcade erstellt.

Im „Haus am Platz“ (Baubeginn Herbst 2013), mit einem markanten Baukörper, der zentrale Mittelpunkt des Wohngebietes, ist eine Gewerbearcade mit Gastronomie geplant.

Der Bebauungsplan sieht eine Bewirtung des südwestorientierten Platzes vor.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Studentenwohnungen. Im Norden grenzt das Bauvorhaben an das betreute Wohnen „Himmelweiher III“.



Neues Wohnen am Himmelweiher – Bauabschnitt III (Bild oben) und Bauabschnitt IV (Bild unten) spiegeln in jeglicher Hinsicht den heutigen Zeitgeist wider



Die Erschließung durch den ÖPNV, eine günstige Parkplatzsituation, oberirdisch und in einer neuen Tiefgarage, sowie die parkähnliche Gestaltung der Freiflächen runden das positive Gesamtbild ab.

Die mögliche gastronomische Nutzung bietet, auf mind. 240 m² bis max. ca. 325 m² Nutzfläche, zzgl. tlw. Kellernutzung, alle Optionen, vom Kombinationsbetrieb aus Nahversorgung und Snacks mit Terrassencafé, Straßenverkauf und Platzbewirtung bis zum Restaurantbetrieb mit Loungebar und exklusiver Terrasse.

** Für Interessenten besteht bereits jetzt die Möglichkeit, sich diesen exklusiven Standortvorteil zu sichern und die Planung aktiv mitzugestalten.*

Die neue Wohnanlage „Am Himmelweiher IV“ erfüllt alle relevanten Voraussetzungen für eine spätere Betreuung, welche, gemäß separater Vereinbarung, durch das BRK übernommen wird. Für 14 Einheiten ist die Betreuung bereits jetzt verbindlich.

Für alle weiteren Wohnungen ist der Eintritt in den Betreuungsvertrag jederzeit möglich. Das Baukonzept berücksichtigt hier besonders den Wunsch nach einem individuellen Lebensstil und Sicherheit.



Die Eröffnung des Terrassencafés ist für Ende 2014 angestrebt.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören:

- Echtholzparkett im Wohnbereich und Fußbodenheizung als Standard
- barrierefreier Zugang, auch zu den Terrassen, Balkonen und Tiefgaragen
- elektrisch bedienbare Rollläden an Terrassen- und Balkontüren
- 24h- Notrufanlage mit Brandmelder (auf Wunsch mit Bewegungsmelder)
- Ladestation für E-Scooter
- 2,70 Meter lichte Raumhöhe
- XXL-Tiefgaragenplätze





Luxuriöses Lebensgefühl „Am Himmelweiher IV“
Exklusive Wohnungen, Penthäuser, Dachterrassen, großzügige Gartenanteile, Gewerbearcade

Die Darstellungen aller 3D-Ansichten ist nicht verbindlich in Farbauswahl und Detailgestaltung

Augsburg

Römer,- Brecht- und Fuggerstadt

Augsburg, die Hauptstadt des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben, wird auch die „nördlichste Stadt Italiens“ genannt. Sie liegt am Mündungsdreieck der Alpenflüsse Lech und Wertach und ist nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt in Bayern mit rund 270.000 Einwohnern.

Beinahe ein Viertel des Stadtgebiets sind Waldfläche.

Augsburg gehört neben Köln und Trier zu den drei ältesten Städten in Deutschland.

15 v. Christus wird es von den Römern wegen seiner günstigen Lage an Lech und Wertach als Militärlager gegründet.

Die wenige Jahre später entstandene Zivilsiedlung „Augusta Vindelicum“ entwickelt sich im 1. Jahrhundert n. Chr. zur glanzvollen Hauptstadt der Provinz Raetien.

Wegen seiner guten Anbindung nach Norditalien und Tirol durch die Römerstraße Via Claudia Augusta wird das mittelalterliche Augsburg - seit 1276 Reichsstadt - durch

Handels- und Montangeschäfte reich und prächtig. Ein „goldenes Zeitalter“ erlebt Augsburg in der Zeit der Renaissance: Der 1459 geborene Kaufherr Jakob Fugger „der Reiche“ leitet den führenden Handels-, Banken- und Montankonzern der Zeit, wird zum Bankier von Kaisern und Päpsten und stiftet 1521 die weltberühmte Fuggerei, die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt, in der noch immer bedürftige Menschen nach den Stiftungsstatuten leben.





Die bewegte und bedeutende Vergangenheit Augsburgs prägt bis heute das Lebensgefühl in der Stadt.

Von den verschiedenen Theatereinrichtungen ist das Stadttheater die größte: ein Drei-Sparten-Haus mit mehreren Spielstätten.

Die Museumslandschaft reicht vom Römischen Museum mit einmaligen Fundstücken aus der Antike, über hochrangige Kunstmuseen mit wichtigen Werken verschiedener Epochen und dem Naturkundemuseum bis hin zum Staatlichen Textil- und Industriemuseum „tim“.

Auch die Kneipen- und Restaurantlandschaft sowie der Festival- und Veranstaltungskalender lassen kaum Wünsche offen.



Sogar berühmte TV-Stars leben in der Stadt: Die Marionetten der Augsburger Puppenkiste im Heilig-Geist-Spital. Dort haben sie inzwischen sogar ein eigenes Museum, das Puppentheatermuseum die „Kiste“.



Augsburg

Mit zahlreichen schönen Parks und einem üppigen Waldbestand zählt Augsburg zu den grünsten Städten Deutschlands. Hier finden Sie beste Bedingungen für die Naherholung zu Fuß oder per Fahrrad. Der beliebte Kuhsee sowie die herrlich weiten Lech- und Wertachauen lassen sich auf dicht angelegten Rad- und Wanderwegen erkunden.

Und falls man in Augsburg doch mal etwas vermissen sollte:

München erreicht man mit dem Zug oder dem Auto in einer halben Stunde.

Wer hoch hinaus will, muss auch nicht weit fahren: Das Allgäu und die Alpen liegen so nah, dass sich sogar alpine Tagstrips lohnen.

Auch das Augsburger Umland bietet im landschaftlich reizvollen Naturpark Westliche Wälder auf 1200 km² Fläche ein perfektes Wander-, Radwege- und Nordic-Walking-Netz mit 2500 km markierten Wegen und gemütlichen Einkehrmöglichkeiten.





Göggingen ist gewachsen – die SGL-Arena in Augsburg
(2009 eröffnetes Fußballstadion als nationaler und internationaler Austragungsort)

In der Europäischen Metropolregion München (EMM) ist Augsburg als zukunftsorientierter Standort neben München die wichtigste Säule in einem der stärksten Wirtschaftsräume Europas. Wichtiger Baustein dabei ist z.B. der AUGSBURG Innovationspark mit Unternehmen aus den Gebieten der Mechatronik, der Luft- und Raumfahrttechnik sowie der Faserverbundtechnologie. Ein weiteres Großprojekt ist das Technologiezentrum Forum H4. Bei der Gründungsintensität von Firmen liegt Augsburg auf Platz 1 in Bayern und auf Platz 6 in Deutschland.

Augsburgs Bildungslandschaft ist vielfältig. Einen Studienabschluss kann man an der Universität Augsburg und der Hochschule Augsburg (Fachhochschule) erwerben. Im

Stadtgebiet gibt es 11 Gymnasien in öffentlicher Trägerschaft sowie zahlreiche Real- und Volksschulen, Förderzentren und Schulen des zweiten Bildungswegs. Das Angebot wird unter anderem ergänzt durch mehrere Berufsschulen, Fach- und Wirtschaftsschulen sowie Fachakademien.

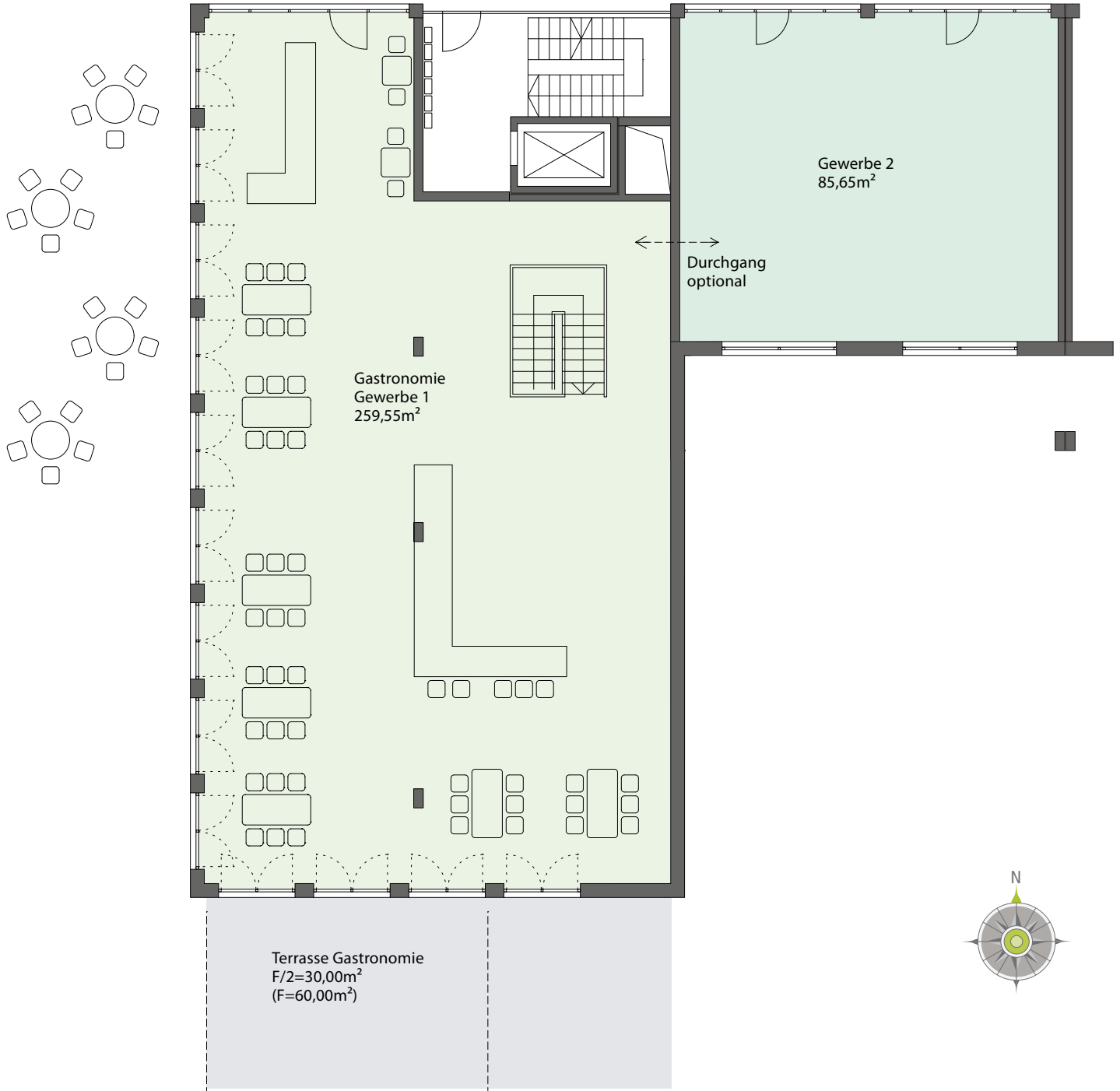
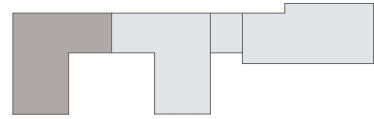
Zur hohen Wohn- und Lebensqualität in Augsburg tragen neben dem attraktiven Arbeitsmarkt und Bildungssektor auch die niedrige Kriminalitätsrate und die günstigsten Immobilienpreise aller süddeutschen Großstädte bei. Prognosen zeigen, dass die Bevölkerung in Augsburg trotz anhaltender Geburtendefizite bis 2030 weiter wachsen wird.

Bgm-Miehle-Straße



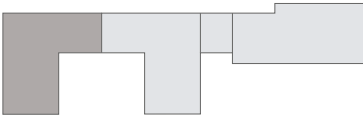
Übersicht Erdgeschoss mit Gartenanteilen



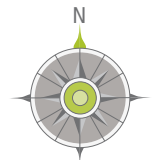


Gewerbe – 1
Gastronomie mit Terrasse
259,55 m²

Gewerbe – 2
in den Arkaden
85,65 m²



HAUS AM PLATZ – I. OBERGESCHOSS



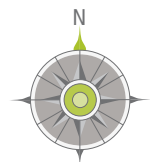
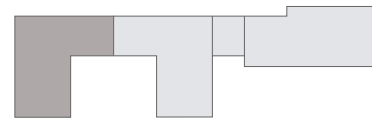
WE 1
3 ZKB
 mit großzügiger Loggia
 140,44 m²

WE 2
2 ZKB
 mit Loggia
 62,19 m²

WE 3
2 ZKB
 mit Balkon
 68,42 m²

WE 4
1 ZKB
 mit Balkon
 51,01 m²

HAUS AM PLATZ – 2. OBERGESCHOSS

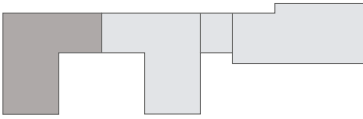


WE 5
3 ZKB
mit Loggia
128,41m²

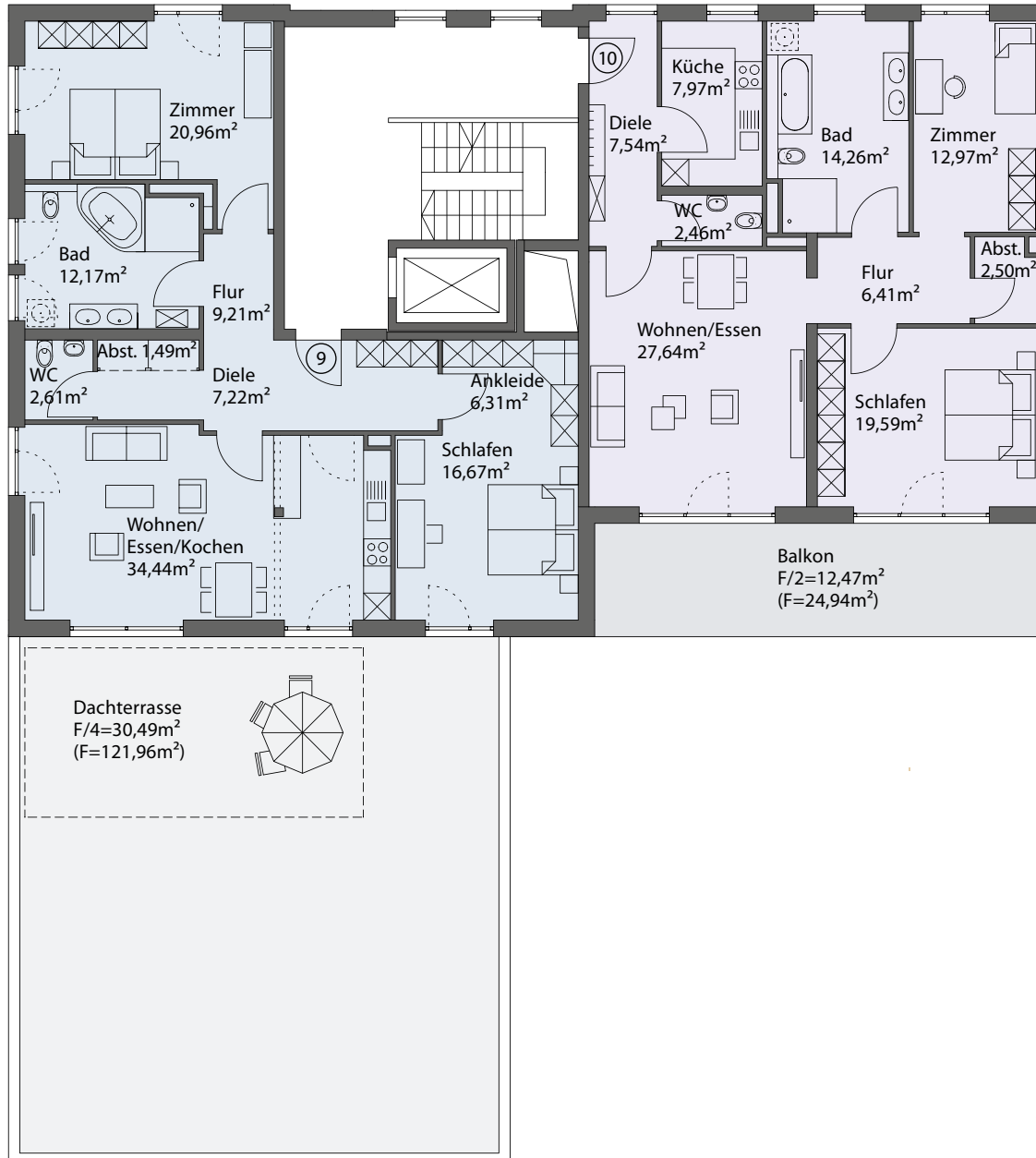
WE 6
2 ZKB
mit Loggia
62,19m²

WE 7
2 ZKB
mit Balkon
68,42m²

WE 8
1 ZKB
mit Balkon
52,19m²

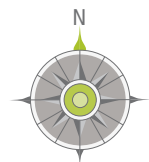
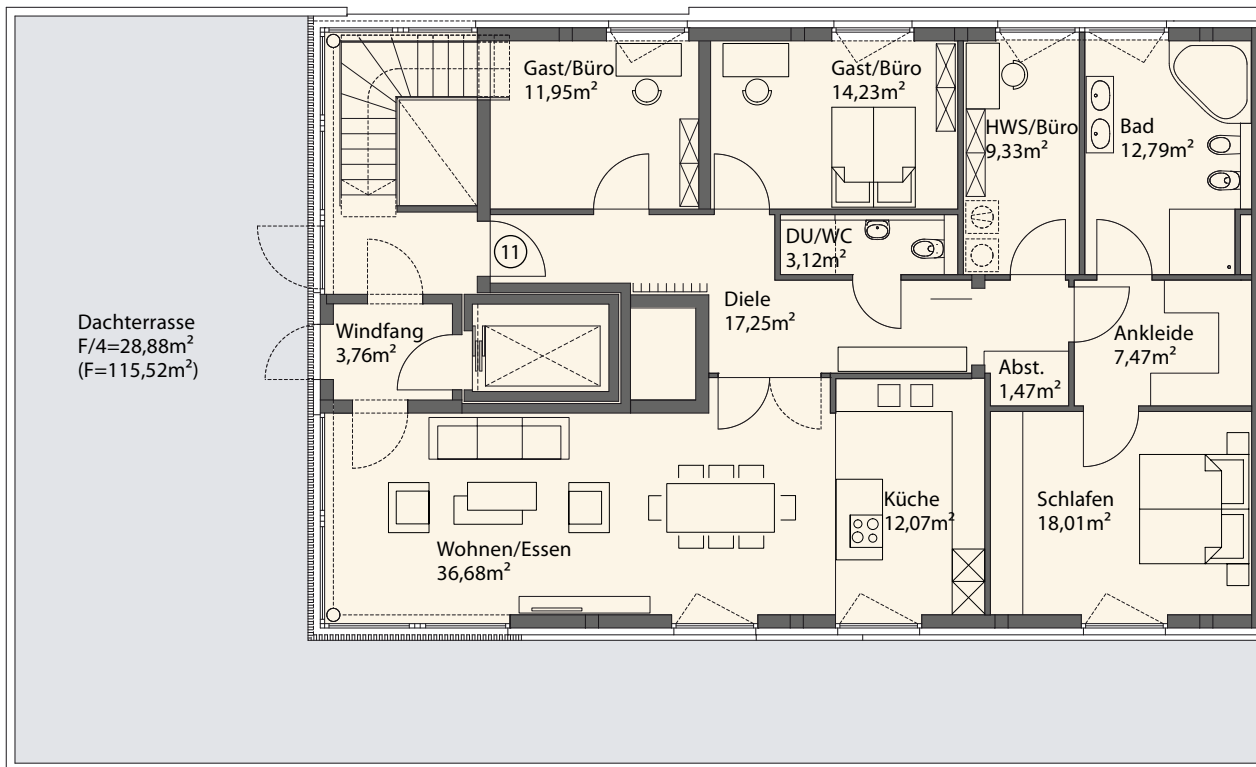
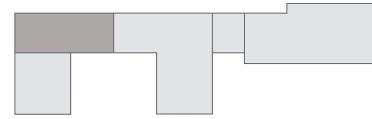


HAUS AM PLATZ – 3. OBERGESCHOSS

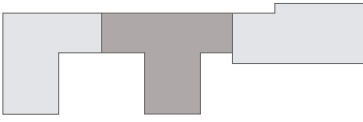


WE 9
3 ZKB
mit Dachterrasse
141,57 m²

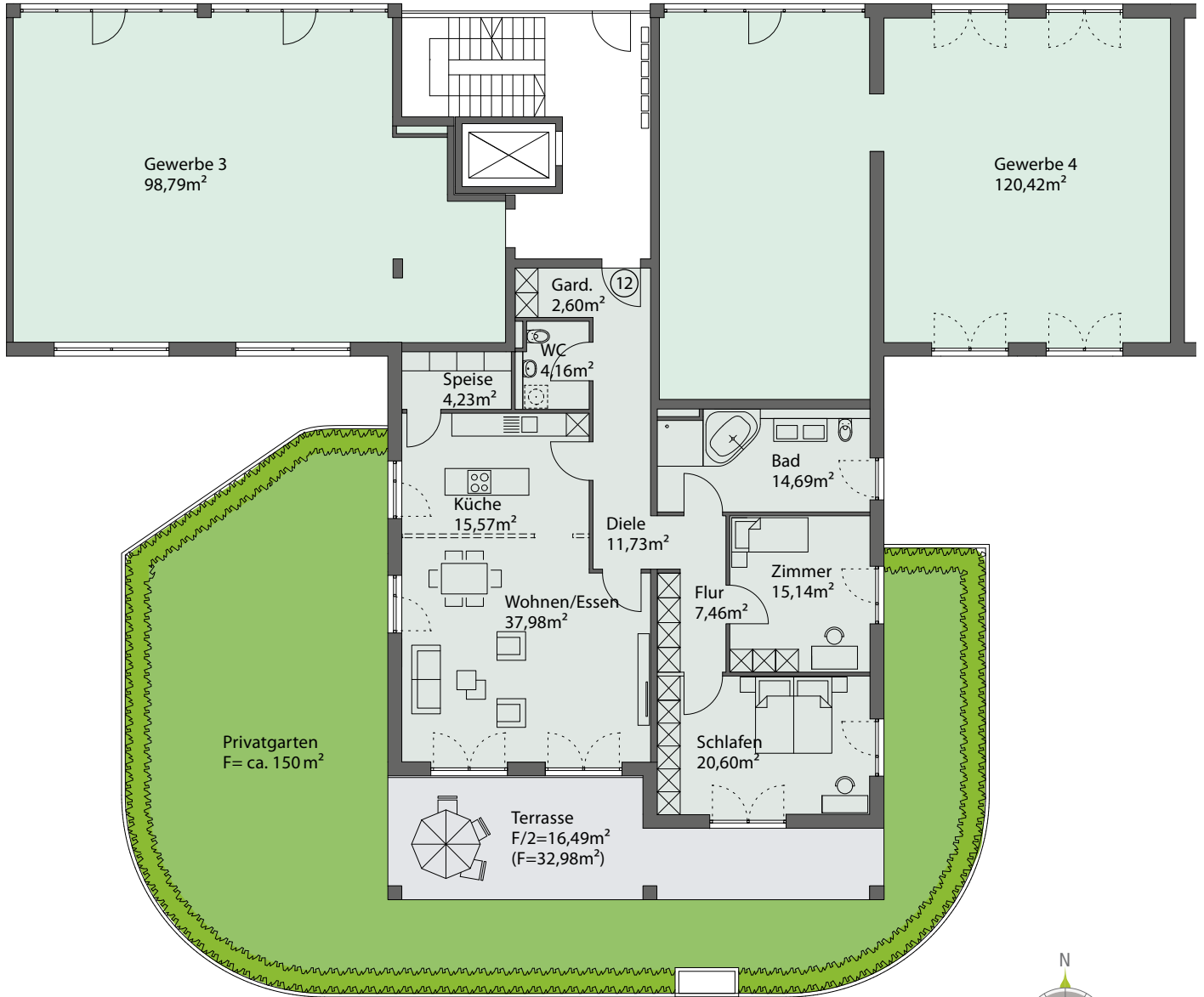
WE 10
3 ZKB
mit Balkon
113,81 m²



WE II
Penthaus 4ZKB
mit sonniger Dachterrasse
177,01m²



HAUS AM PLATZ – ERDGESCHOSS

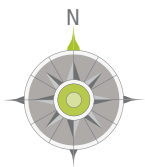
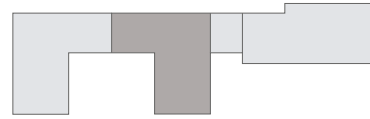


Gewerbe – 3
in den Arkaden
98,79 m²

Gewerbe – 4
in den Arkaden
120,42 m²

WE 12
3 ZKB mit Terrasse
150,65 m²

HAUS AM PLATZ – I. OBERGESCHOSS

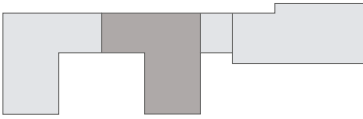


WE 13
1 ZKB
mit Balkon
51,96 m²

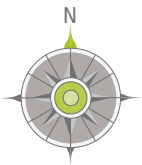
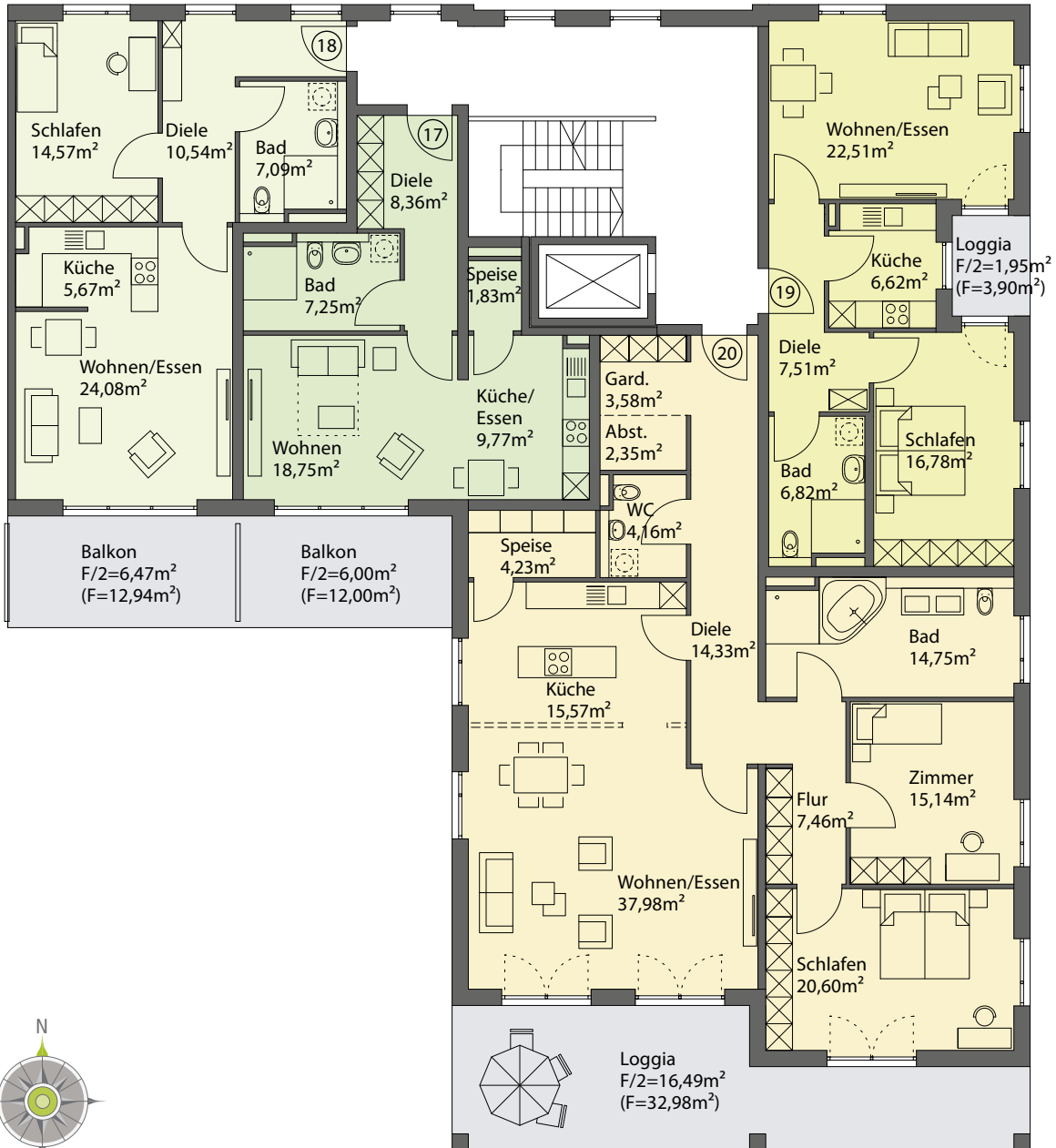
WE 14
2 ZKB
mit Balkon
68,42 m²

WE 15
2 ZKB
mit Loggia & Dachterrasse
71,87 m²

WE 16
3 ZKB
mit großer Loggia
156,64 m²



HAUS AM PLATZ – 2. OBERGESCHOSS



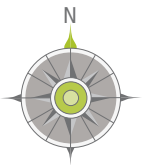
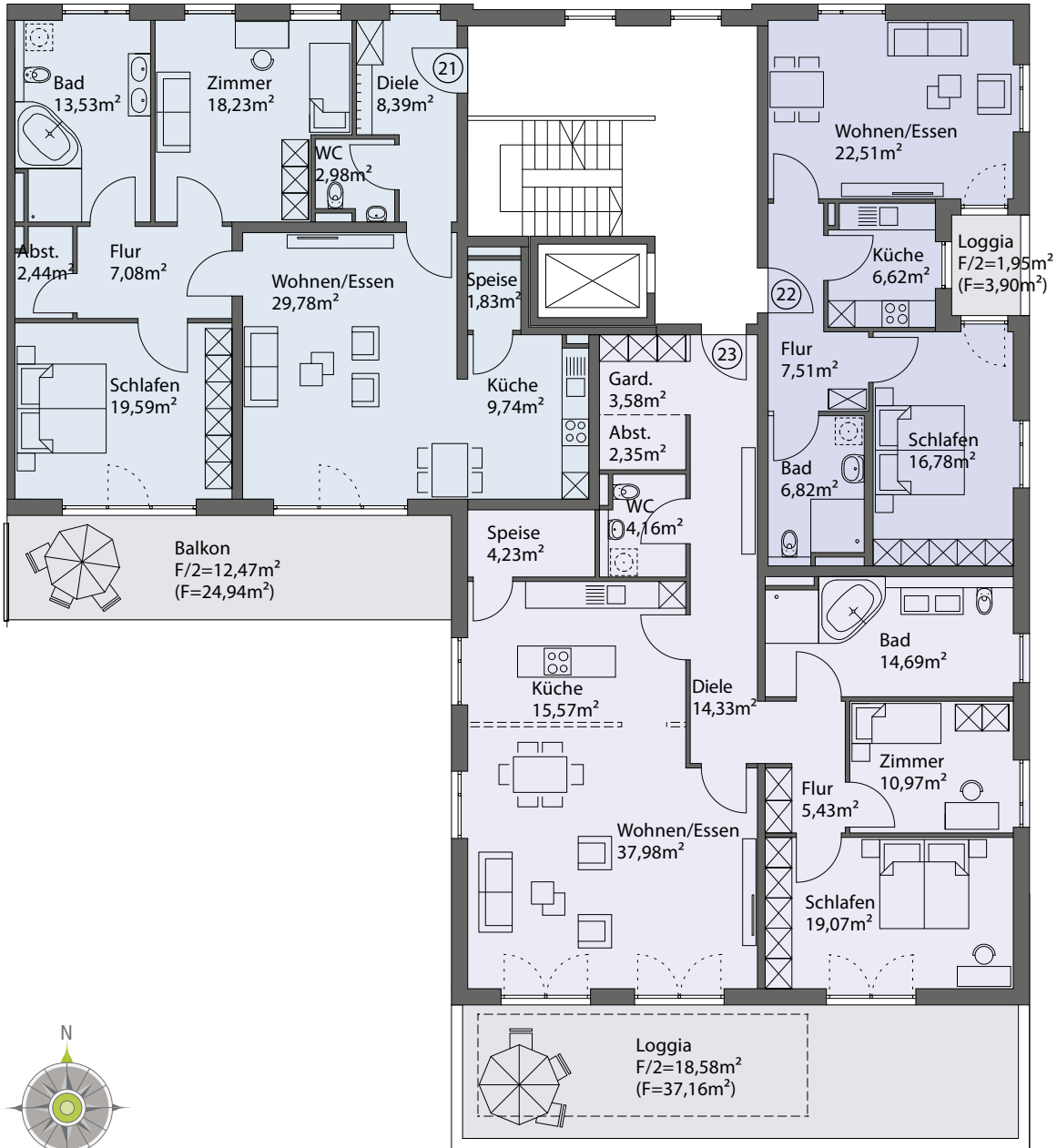
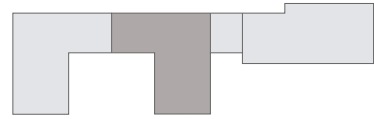
WE 17
1 ZKB
 mit Balkon
 51,96 m²

WE 18
2 ZKB
 mit Balkon
 68,42 m²

WE 19
2 ZKB
 mit Loggia
 62,19 m²

WE 20
3 ZKB
 mit großer Loggia
 156,64 m²

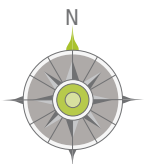
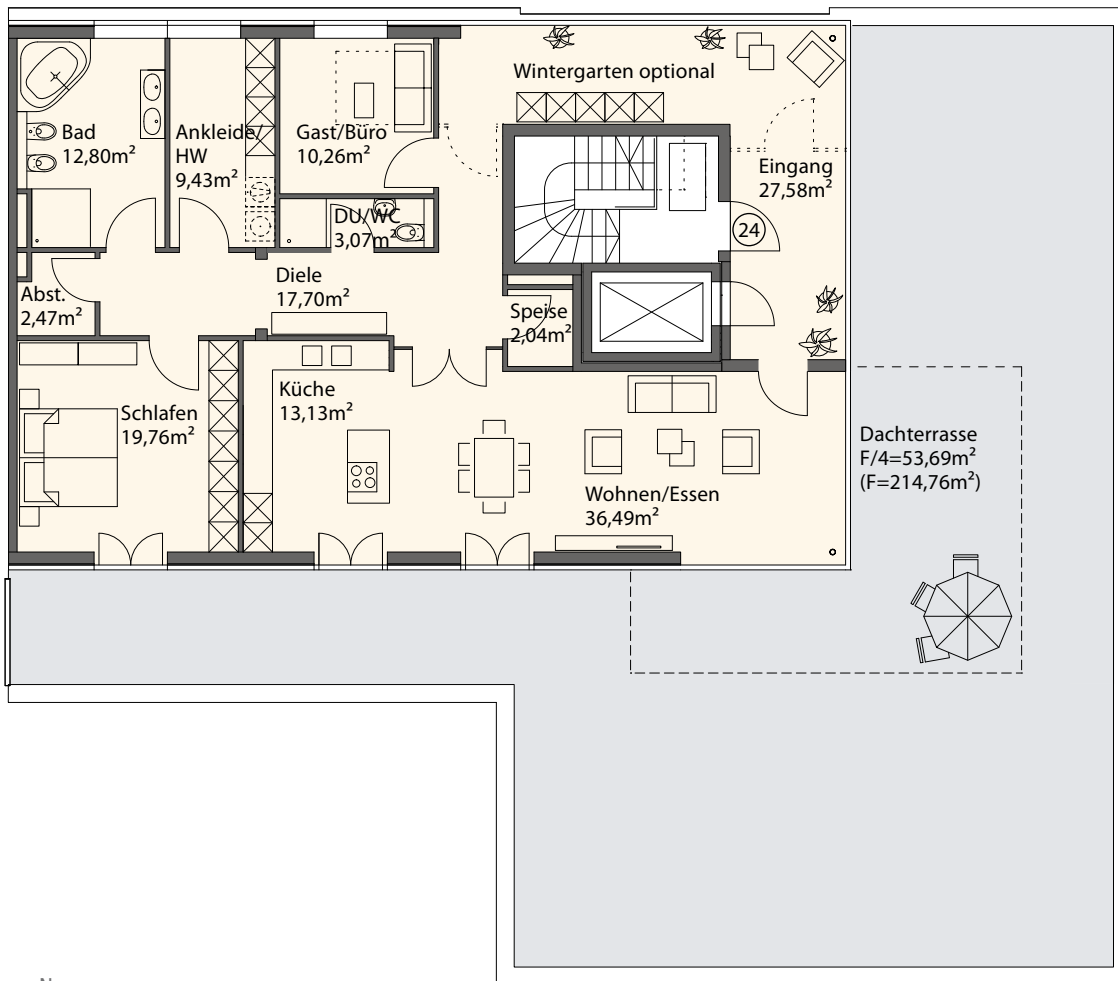
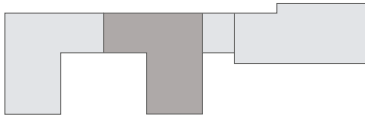
HAUS AM PLATZ – 3. OBERGESCHOSS



WE 21
 3 ZKB
 mit Balkon
 126,06 m²

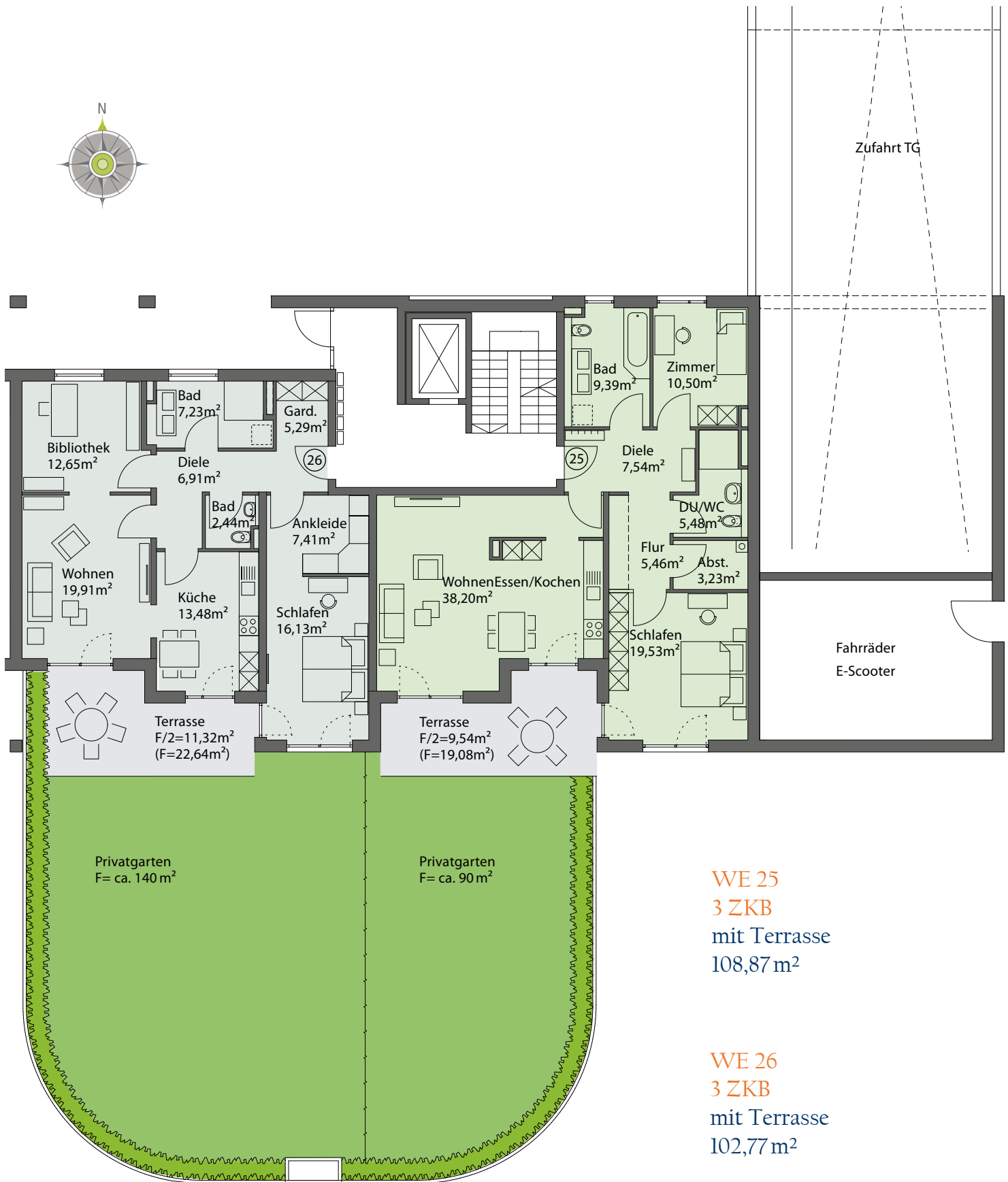
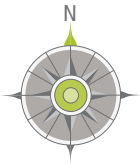
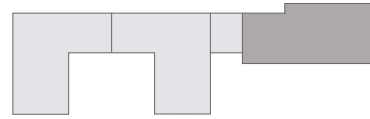
WE 22
 3 ZKB
 mit Loggia
 62,19 m²

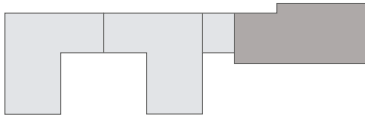
WE 23
 3 ZKB
 mit Loggia
 150,94 m²



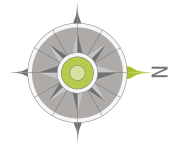
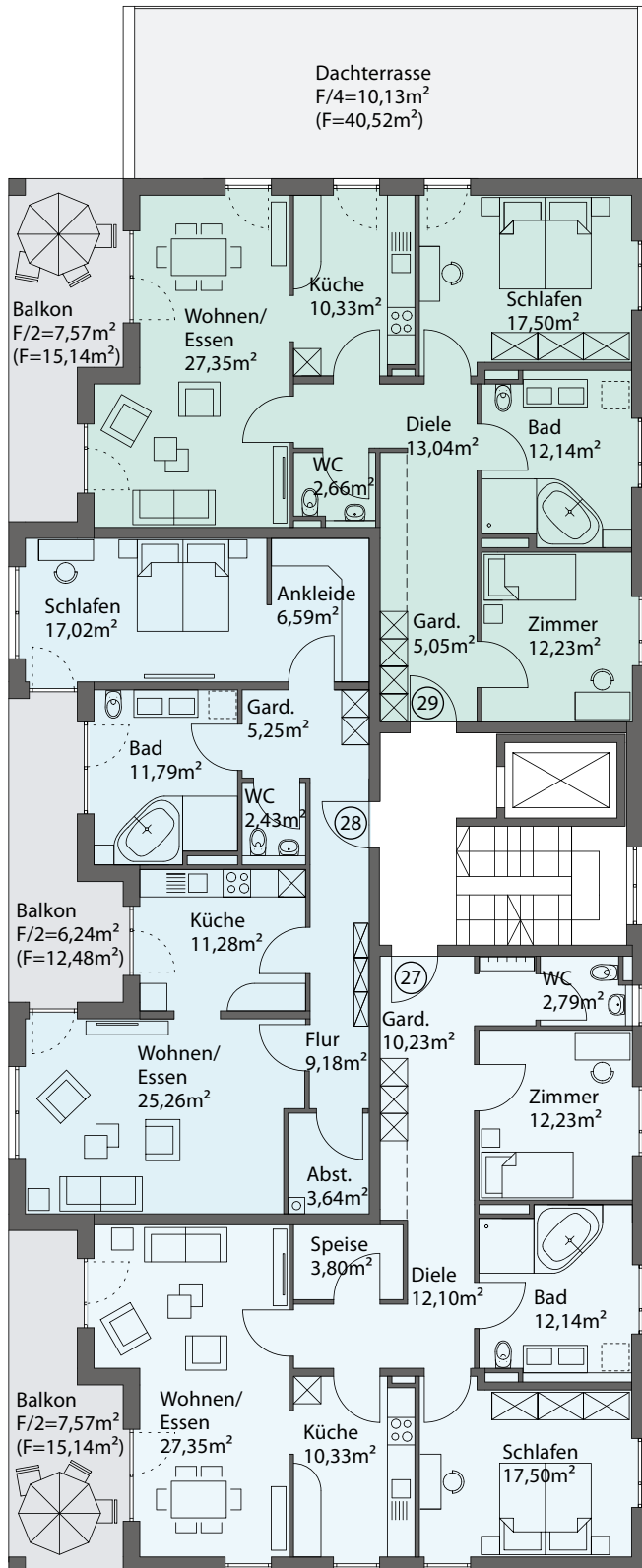
WE 24
Penthaus
mit sonniger Dachterrasse
208,42m²

HAUS AM PARK – ERDGESCHOSS





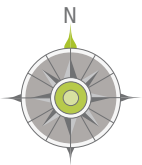
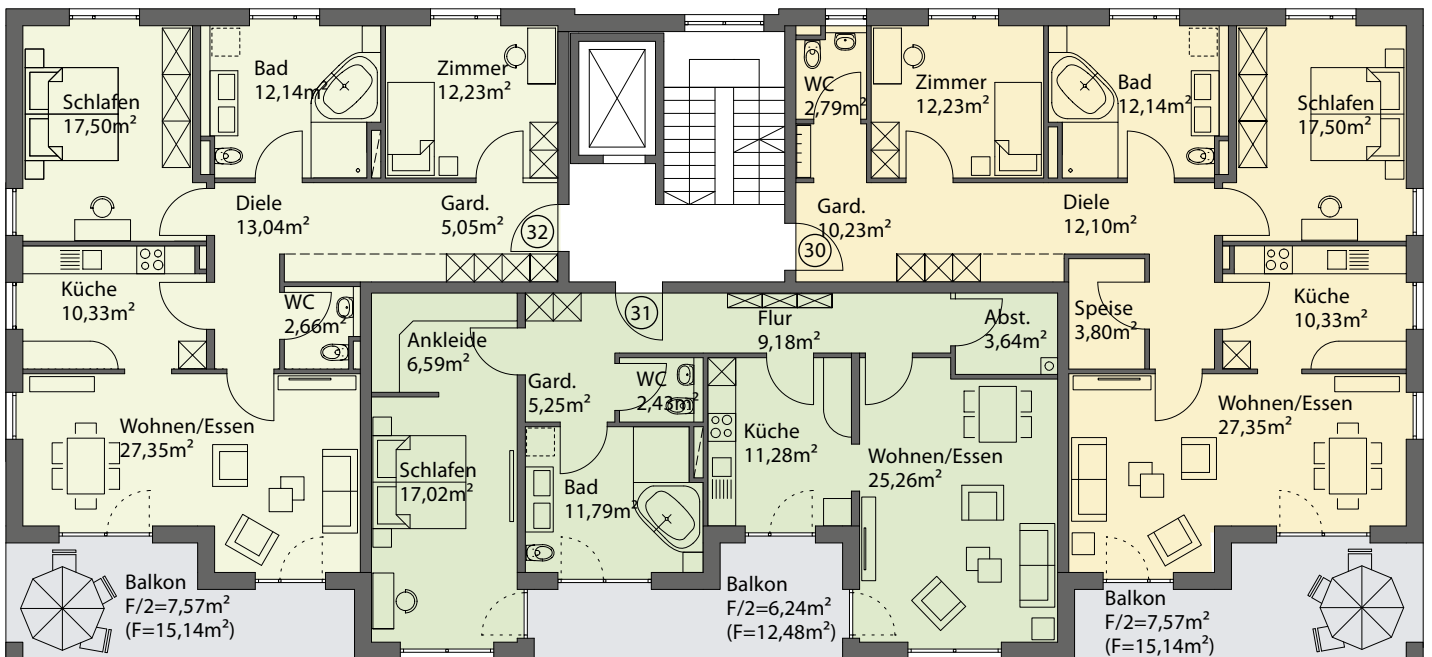
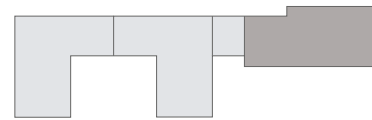
HAUS AM PARK – I. OBERGESCHOSS



WE 29
3 ZKB
mit Balkon
118,00 m²

WE 28
2,5 ZKB
mit Balkon
98,68 m²

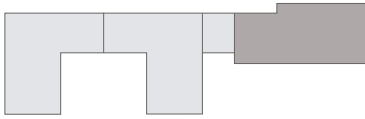
WE 27
3 ZKB
mit Balkon
116,04 m²



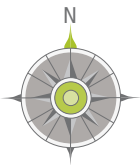
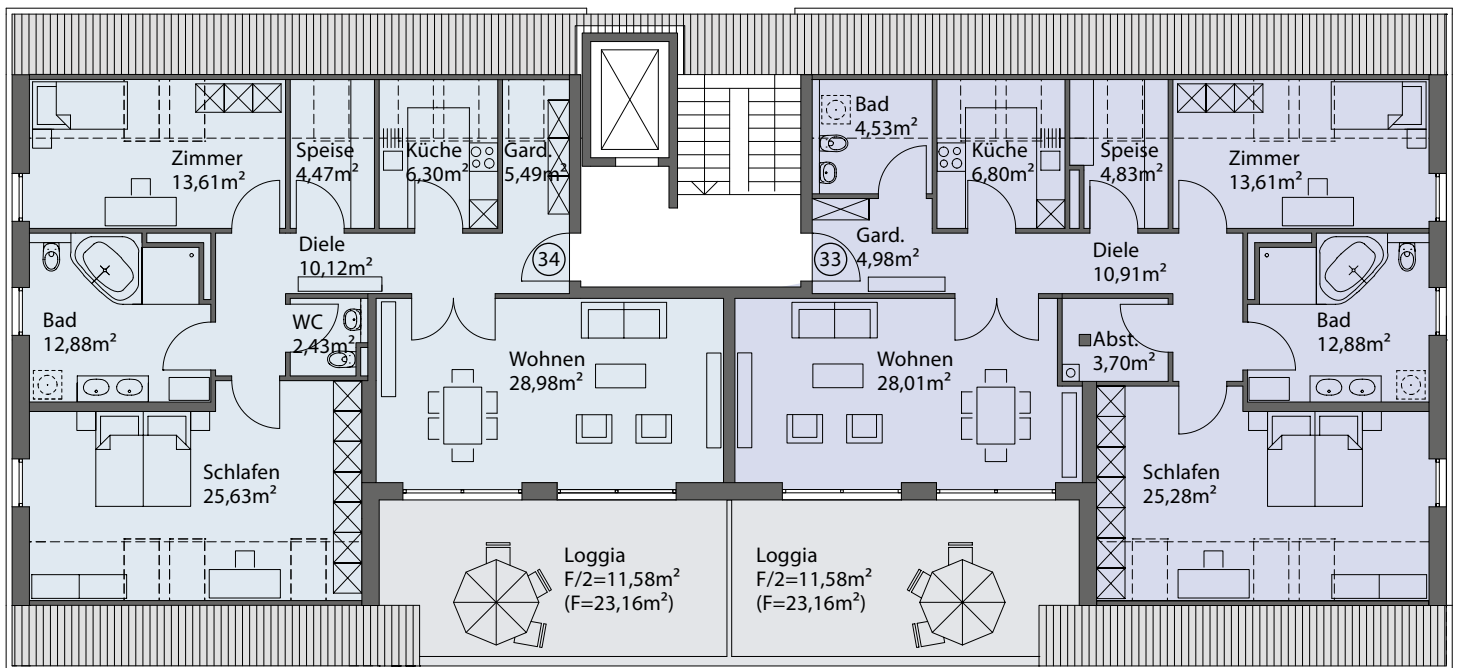
WE 32
3 ZKB
 mit Balkon
 107,87 m²

WE 31
2,5 ZKB
 mit Balkon
 98,68 m²

WE 30
3 ZKB
 mit Balkon
 116,04 m²



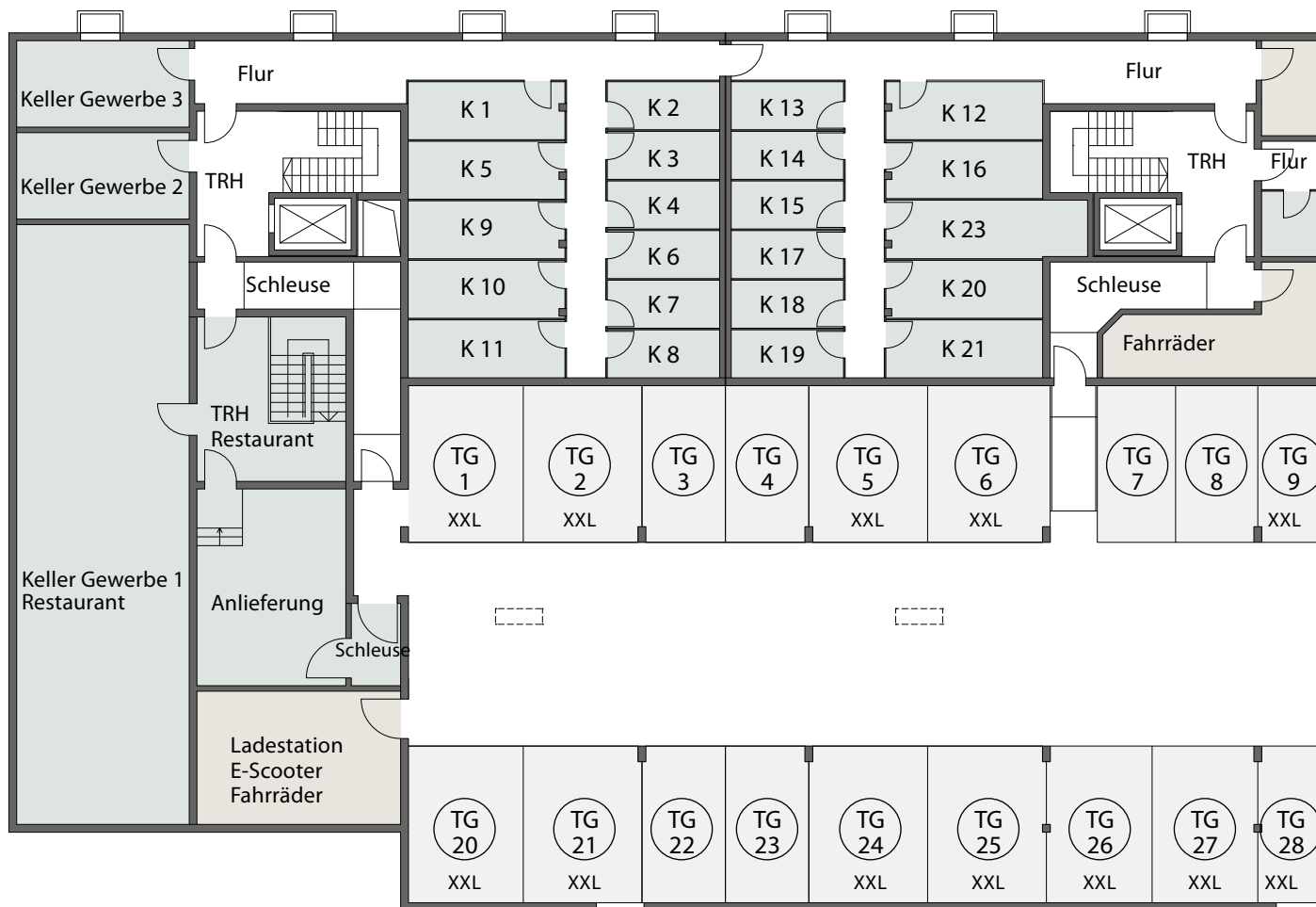
HAUS AM PARK – DACHGESCHOSS



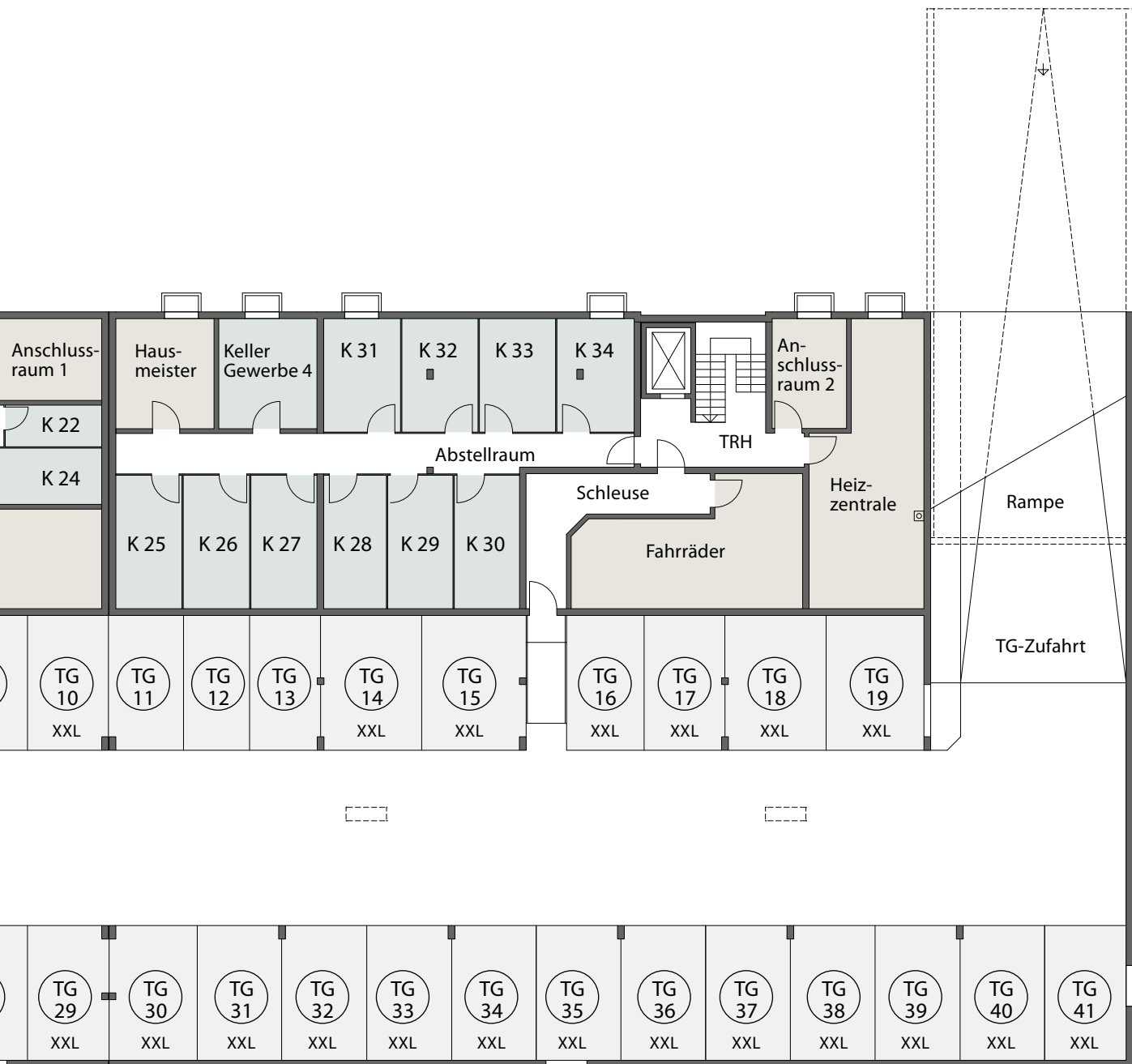
WE 34
3 ZKB
mit Loggia
121,49 m²

WE 33
3 ZKB
mit Loggia
127,11 m²

Ansicht der vorläufigen Aufteilung des Untergeschosses
 XXL-Stellplätze ab 2,75m



Übersicht Keller- und Tiefgaragenaufteilung



Haus	WE-Nr.	Etage	Art	m ²	Betreuung
Haus am Platz links	Gewerbe 1	EG		241,27	
Haus am Platz links	Gewerbe 2	EG		85,65	
Haus am Platz links	WE 1	1. OG	3 ZKB mit Loggia	140,44	
Haus am Platz links	WE 2	1. OG	2 ZKB mit Loggia	62,19	x
Haus am Platz links	WE 3	1. OG	2 ZKB mit Balkon	68,42	x
Haus am Platz links	WE 4	1. OG	1 ZKB mit Balkon	51,01	x
Haus am Platz links	WE 5	2. OG	3 ZKB mit Loggia	128,41	
Haus am Platz links	WE 6	2. OG	2 ZKB mit Loggia	62,19	x
Haus am Platz links	WE 7	2. OG	2 ZKB mit Balkon	68,42	x
Haus am Platz links	WE 8	2. OG	1 ZKB mit Balkon	52,19	x
Haus am Platz links	WE 9	3. OG	3 ZKB mit Dachterrasse	141,57	
Haus am Platz links	WE 10	3. OG	3 ZKB mit Balkon	113,81	
Haus am Platz links	WE 11	Penthaus	4 ZKB mit Dachterrasse	181,29	
Haus am Platz rechts	Gewerbe 3	EG		98,79	
Haus am Platz rechts	Gewerbe 4	EG		120,42	
Haus am Platz rechts	WE 12	EG	3 ZKB mit Terrasse	150,65	
Haus am Platz rechts	WE 13	1. OG	1 ZKB mit Balkon	51,96	x
Haus am Platz rechts	WE 14	1. OG	2 ZKB mit Balkon	68,42	x
Haus am Platz rechts	WE 15	1. OG	2 ZKB mit Loggia & Dachterrasse	71,87	x
Haus am Platz rechts	WE 16	1. OG	3 ZKB mit Loggia	156,64	
Haus am Platz rechts	WE 17	2. OG	1 ZKB mit Balkon	51,96	x
Haus am Platz rechts	WE 18	2. OG	2 ZKB mit Balkon	68,42	x
Haus am Platz rechts	WE 19	2. OG	2 ZKB mit Loggia	62,19	x
Haus am Platz rechts	WE 20	2. OG	3 ZKB mit Loggia	156,64	

Übersicht Wohneinheiten

Haus	WE-Nr.	Etage	Art	m ²	Betreuung
Haus am Platz rechts	WE 21	3. OG	3 ZKB mit Balkon	126,06	
Haus am Platz rechts	WE 22	3. OG	3 ZKB mit Loggia	62,19	
Haus am Platz rechts	WE 23	3. OG	3 ZKB mit Loggia	150,94	
Haus am Platz rechts	WE 24	Penthaus	4 ZKB mit Dachterrasse	208,42	
Haus am Park	WE 25	EG	3 ZKB mit Garten & Terrasse	108,87	
Haus am Park	WE 26	EG	3 ZKB mit Garten & Terrasse	102,77	
Haus am Park	WE 27	1. OG	3 ZKB mit Balkon	116,04	
Haus am Park	WE 28	1. OG	2,5 ZKB mit Balkon	98,68	x
Haus am Park	WE 29	1. OG	3 ZKB mit Balkon	118,00	
Haus am Park	WE 30	2. OG	3 ZKB mit Balkon	116,04	
Haus am Park	WE 31	2. OG	2,5 ZKB mit Balkon	98,68	x
Haus am Park	WE 32	2. OG	3 ZKB mit Balkon	107,87	
Haus am Park	WE 33	Dachgeschoss	3 ZKB mit Loggia	127,11	
Haus am Park	WE 34	Dachgeschoss	3 ZKB mit Loggia	121,49	
Stellplätze Tiefgarage		41			
Stellplätze oberirdisch		9			

Das Wohnkonzept

ideal und zeitgemäß

IHR VERTRAGSPARTNER:

DAS BAYERISCHE ROTE KREUZ

Wenn Sie am Himmelweiher IV eine betreute Wohnung erwerben, schließen Sie zum Kaufvertrag einen Service-Vertrag ab.

Zu Ihrer Unterstützung sind Betreuungs- und individuelle Pflege-, sowie Sozialleistungen in Form eines Basisangebotes und Zusatzangebotes vorgesehen. Das Bayerische Rote Kreuz, Kreisverband Augsburg-Land, hat sich hierbei als erfahrener Dienstleister bewährt und sich zum Ziel gesetzt, selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen und dabei die nötigen Hilfeleistungen zur Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Als Dienstleister ist ihm die größtmögliche Kundenzufriedenheit wichtig.

1. 24h-Hausnotruf

In jeder betreuten Wohnung gibt es ein fest installiertes Hausnotrufsystem über das im Notfall Hilfe herbeigerufen werden kann. Außerhalb der Betreuungszeiten (nachts, Wochenende, feiertags) wird dieser Notruf von der BRK Hausnotrufzentrale für Schwaben aufgenommen und bearbeitet. Sie veranlasst bei Bedarf Einsätze des Rettungsdienstes oder ehrenamtlichen Hintergrunddienstes.

2. Angebot

Das „Zukunftsorientierte Wohnen“ ist auf rüstige Senioren ausgerichtet.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Die Aufgänge erhalten jeweils einen krankentragen- und rollstuhlgerechten Aufzug.

Die Öffnung der Haustüren wird elektrisch unterstützt. Wohnungsnummerierung,

Farbkonzept und Handläufe erleichtern die Orientierung.

Die Anlage verfügt über ein Betreuungsbüro sowie Gemeinschaftsräume mit Teeküche, Freisitz und eine kleine Bibliothek im Nachbargebäude „Himmelweiher III“.

Das Betreuungsbüro bietet Beratung, Hilfe und Informationen in allen Lebenslagen. Selbstverständlich ist auch die Organisation von gemeinschaftlichen Veranstaltungen für interessierte Hausbewohner sowie von individuellen Hilfsdiensten. Alle Wohnungen verfügen über barrierefreie Duschen und Ausgänge zu Terrassen oder Loggien und sind mit Rauchmeldern ausgestattet. Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie eine Ladestation für E-Scooter sind vorgesehen.

3. Leistungsgrenzen

Über soziale Betreuung, Hilfen und persönliche Netzwerke wird ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung erreicht. Voraussetzung dafür ist der eigene Wille des Bewohners. Demenzielle Erkrankungen machen in der Regel einen Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim erforderlich. Patienten können dort besser begleitet und versorgt werden. Zukunftsorientiertes Wohnen ist eine Wohn-

form mit Hilfen, das BRK kann damit kein Alten- oder Pflegeheim ersetzen.

Erhöhte Pflegebedürftigkeit vor Einzug in ein Betreutes Wohnen verhindert eine Eingewöhnung in die neue Umgebung und den Aufbau persönlicher Kontakte. Senioren und Interessenten sollten deshalb frühzeitig auf das BRK zukommen.

Fordern Sie die Verträge einfach über unsere Telefonnummer 0821-34437-28 oder per E-mail unter info@plusbau.com an.

Um einen Einblick in die Leistungen des BRK zu erhalten, können Sie gern z.B. die betreute Wohnanlage „Asternpark“ besuchen (Asternstraße 4 in Königsbrunn).



Max Strehle, MdL und Vorstand des BRK (Bildmitte) und Thomas Piller, Geschäftsführer der Plusbau GmbH (links) unterzeichneten gemeinsam mit dem Direktor und Geschäftsführer, Günther Geiger (rechts) den Betreuungsträgervertrag des BRK, Augsburg Land.

Plusbau GmbH

das Unternehmen

Bauen oder eine Immobilie zu erwerben ist für die meisten Menschen eine tiefgreifende, weil meist einmalige Entscheidung, deren Bedeutung wir auf verschiedenen Ebenen gerecht werden: durch Kompetenz, Service, Leistung und dem Bewusstsein für die Einmaligkeit eines jeden Projekts.

Die Bandbreite unserer Erfahrung reicht dabei von Einfamilien-Neubau-Objekten über Geschosswohnungsbau bis hin zu sensiblen Sanierungsprojekten.

Die eigene Planungsabteilung macht die Plusbau unabhängig von Entscheidungen Dritter.

Zur Kundenorientierung gehört in jedem Fall, dass unsere Kunden ihre Planungs- oder Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten besprechen können.



Bild oben
Komplettsanierung einer Jugendstilvilla
Augsburg, Bismarckviertel

Bild unten
Innenansicht, „Trias“, Augsburg, Prinz-Karl-Viertel



Das Team der Plusbau GmbH



Sie finden bei uns das langjährige, konzentrierte Fachwissen von Architekten, Bauleitern und Betriebswirten.

Im Vordergrund stehen dabei stets Kundenorientierung und Transparenz:

Die Beratung in finanziellen Fragen schließt nicht nur die Kostenseite Ihres Vorhabens ein, wir helfen auch bei Finanzierung und Abwicklung.

Unser Komplettservice reicht bis hin zum Rundum-Sorglos-Paket inkl. Finanzierungs- und After-Sales-Abwicklung mit Mietverwaltungsservice.



Mehr Informationen finden Sie auf unseren Internetseiten unter: www.plusbau.com

Qualität am Bau



2006 bis 2008
Neubau von 19 Wohneinheiten mit Tiefgarage
Betreutes Wohnen „Am Sanderstift“, Augsburg



2006 bis 2008
Neubau von 37 Wohneinheiten mit Tiefgarage (EnEV 2007)
„Trias“, Augsburg (Prinz-Karl-Viertel)





2010-2011
Umfangreiche Sanierung eines historischen
Denkmalschutzhauses, Augsburg (Drittes Quergäßchen)
(rechtes Bild grafische Darstellung)



2011 bis 2012
Exklusive Stadtvilla an der Kahnfahrt, Augsburg
4 Luxuswohnungen, Wärmeschutz nach EnEV 2009
(Grafische Darstellung)



2010 bis 2011
Neubau von 40 Wohneinheiten mit Tiefgarage (EnEV 2009)
„Am Himmelweiher West“ (2. BA), Augsburg-Göggingen

I. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung folgt im wesentlichen den Empfehlungen der Anforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

II. Planung und Bauleitung

Im Kaufpreis sind sämtliche notwendigen Planungsleistungen nach HOAI, einschließlich der Bauüberwachung bis zur Übergabe enthalten.

Die Ausführung erfolgt, soweit nicht detaillierter beschrieben, nach den anerkannten Regeln der Technik, der DIN 4108 und der zum Zeitpunkt der Beurkundung der Teilungserklärung rechtskräftigen EnEV 2009 (Wärmeschutz), der DIN 4109 (Schallschutz), sowie den Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes nach DIN 4102.

III. Allgemeine Angaben

Die Plusbau GmbH (Bauträger) plant die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus zwei gereihten Baukörpern in Massivbauweise, aufgeteilt in 3 Aufgänge und 34 Wohnungen, als KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009), gemäß den Angaben in dieser Baubeschreibung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arkadenzone mit Gastronomie und Gewerbeflächen.

Die Wohnanlage erfüllt die notwendigen Voraussetzungen für eine Betreuung, welche, gem. separater Vereinbarung, durch das BRK durchgeführt werden wird. Für 14 Einheiten ist die Betreuung verbindlich. Für die sonstigen Wohnungen ist ein Eintritt in den Betreuungsvertrag jederzeit möglich.

Als lichte Raumhöhe ist in allen Wohnungen eine Höhe von ca. 2,70 m geplant. Im Bereich von abgehängten Decken kann diese ggf. auch unterschritten werden. Die Immobilie wird bezugsfertig übergeben.

Alle Wohnungen werden so errichtet, dass sie gemäß Art. 48 (1) BayBO barrierefrei zugänglich sind. Alle Aufgänge erhalten rollstuhl- und krankentragengerechte Aufzüge. Das Öffnen der Hauszugangstüren zu den Haupttreppenhäusern im Erdgeschoss erfolgt jeweils elektrisch unterstützt.

Alle Wohnungen werden darüber hinaus unter Einbeziehung des Betreuungsträgers und nach sinnvollen Maßstäben zur Erfüllung von Grundanforderungen an betreute Wohnformen geplant.

Kosten von Zusatzausstattungen der Wohnungen für eine behindertengerechte Nutzung nach DIN 18040 (früher DIN 18025 Teil 2), werden bei Bedarf und auf konkretem Wunsch gerne ermittelt.

Für die Energiekennwerte werden gesonderte Nachweise erstellt. Ein zertifizierter Blower-Door-Test zum Nachweis der Luftdichtheit wird durchgeführt.

Die Erfüllung der Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 wird gewährleistet. Darüber hinaus wird der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 für Wohnungstrennwände und -decken rechnerisch nachgewiesen und in der Ausführungsphase besonders überwacht. Für messtechnische Abweichungen < 1 db beim erhöhten Schallschutz wird jedoch keine Gewährleistung übernommen.

IV. Herstellen des Grundstückes, Baustelleneinrichtung

Die Geländehöhe an der Gehweghinterkante beträgt ca. 500,80 ü. NN. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt ca. 3,30 m unterhalb der Gründungsebene.

Aushub und Gründung erfolgen gem. Baugrundgutachten, die Baustelleneinrichtung ist im Preis enthalten.

Das Baugrundstück wird voll erschlossen. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas werden durch den Bauträger bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen beantragt. Die Kosten und Gebühren sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Das Niederschlagswasser wird über ein umweltschonendes und gebührensparendes Rigolensystem versickert.

V. Beschreibung der Baukonstruktion

1. Erdarbeiten

Ausheben der Baugrube in den erforderlichen Abmessungen, überschüssiges Material wird abgefahren. Wiederverfüllen der Baugrube mit geeig-

netem Material und Verteilen von Mutterboden auf dem Grundstück (Grobplanum).

2. Gründung / Kellerwände / Abdichtung
Fundamente, Bodenplatten und Umfassungswände werden nach Statik ausgeführt. Der Übergang zwischen Bodenplatte und Kellerumfassungswänden wird mit einem Dichtungssystem fachgerecht hergestellt.

Alle erdberührenden Kellerwände und die Kellerbodenplatte werden in Beton ausgebildet, die Kellerwände erhalten ein geeignetes Abdichtungssystem. In frostgefährdeten Bereichen werden die Außenwände der Gebäudeunterkellerung zudem mit einer außenliegenden Perimeterdämmung versehen.

In die Fundamente / Bodenplatten wird ein Erdungsband nach VDE-Vorschrift eingelegt.

3. Außenwände

Die 36,5 cm starken Außenwände der Wohnungen werden gem. Statik in Hochlochziegelmauerwerk, alternativ auch aus Porenbetonziegeln, oder Mauersteinen mit außenliegender Wärmedämmung ausgeführt und erhalten einen mineralischen Außenputz, im Sockelbereich einen geeigneten, wasserabweisenden Sockelputz, Höhe bis ca. 30 cm über Gelände.

4. Innenwände

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt mit Mauersteinen oder in Beton.

Tragende Innenwände ebenfalls mit Mauersteinen oder Beton gemäß Statik, nichttragende Innenwände in Gips- oder Ziegelwandbauplatten.

In Sonderfällen können nichttragende Innenwände auch als Trockenbausystemwände ausgeführt werden. Installationswände werden als Systemwände ausgeführt.

Die gemauerten und/oder betonierten Wandflächen der Wohngeschosse erhalten einen Kalkgipsputz, Feuchträume einen Kalk-Zementputz.

5. Geschossdecken/-treppen

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach statischer Erfordernis hergestellt. Die Treppenanlagen werden aus Stahlbeton gefertigt.

Die Oberflächen der Läufe und Podeste im KG und EG erhalten einen Fliesenbelag.

Läufe und Podeste ab EG erhalten einen strapazierfähigen und schalldämmenden Textilbelag.

6. Zimmererarbeiten

Zimmermannsmäßige Dachstühle werden in Nadelholz und Brettschichtholz nach statischer Erfordernis erstellt.

Abschließende Decken über Wohngeschossen können auch als Stahlbetondecken ausgeführt werden.

Geneigte Dächer erhalten eine Eindeckung aus grauen od. roten Dachsteinen auf Lattung, Konterlattung und, wo erforderlich, winddichter Unterspannbahn.

Als Wärmedämmung werden Dämmschichten aus mineralischen Dämmstoffen, Dicke und Wärmeleitgruppe nach Detail und gemäß Berechnung nach EnEV 2009 vorgesehen.

7. Spenglerarbeiten

Die Dach- und Dachterrassenentwässerung erfolgt als außenliegende Entwässerung über Dachrinnen, Abläufe und Fallrohre.

Sämtliche Spenglerarbeiten und Verblechungen werden in nichtrostendem, veredeltem Stahlblech und/oder Aluminium ausgeführt.

8. Rollläden/Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren der Aufenthaltsräume erhalten wärmegegedämmte Rollladenkästen mit außenliegender Revisionsöffnung und hellgrauen Kunststoff-Rollladenpanzern. Die Rollläden aller Fenstertüren zu Terrassen und Balkonen, bzw. Loggias, erhalten elektrische Antriebe.

Die Ausstattung weiterer Rollläden mit elektrischen Antrieben ist als Sonderausstattung und gegen Aufpreis möglich. Eine Leerverrohrung für Einzelsteuerungen an den jeweiligen Fenstern ist

bauseits vorgesehen.

9. Fenster

Die Ausführung aller Fenster und Fenstertüren der Wohnungen erfolgt in Kunststoff mit Stahlkern, RAL-gütegeprüft. Alle beweglichen Flügel erhalten einbruchhemmende Dreh-Kippbeschläge und Gummilippendichtungen. In Treppenhäusern können auch Aluminium-Fensterelemente zur Ausführung kommen.

In jeder Wohnung erhält mind. eine Fenstertüre zu Balkon, Terrasse oder Dachterrasse einen barrierefreien Austritt, teilweise als Schiebetüren. Die Ausführung erfolgt jeweils als Sonderkonstruktion.

Sämtliche Fensterbleche sind in Aluminium, EV1 eloxiert, mit Kunststoffendkappen vorgesehen, im Bereich von barrierefreien Austritten ggf. in trittfestem Aluminium-Strukturblech.

Wohnfenster und Fenstertüren erhalten eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung (U-Werte gem. Projektierung).

10. Türen

Hauseingangstüren in Aluminium mit Edelstahlbeschlägen und elektrischen Türantrieben. Systemorientiert werden in diese Türanlagen die für ein Video-Modul vorgerichteten Sprech- und Klingelanlagen eingebaut. In den Treppenhäusern, neben den Hauseingangstüren, werden Briefkastenanlagen nach DIN 32 617 installiert.

Wohnungseingangstüren als glatte, weiß beschichtete Türblätter, Klimaklasse und Schallschutzklasse nach Anforderung, mit Bodendichtung, Metallzarge und Türschließer.

Wohnungsinnentüren ebenfalls als glatte, weiß beschichtete Türblätter mit Röhrenspanmittellage und Zargen aus Holzwerkstoff.

Alle Wohnungsinnentüren mit Rohbaumaß > 2,10 m. Die Türen zwischen Diele und Wohnzimmer erhalten einen großen Glasausschnitt, alle Drückergarnituren in Edelstahl, nach Bemusterung des Bauträgers.

Innentüren können nach Planung der Architekten in Sonderfällen auch als aufge-

setzte Schiebetüren ausgebildet werden.

11. Schlosserarbeiten

Treppengeländer im Innenbereich als Stahlgeländer, farbig behandelt oder pulverbeschichtet, mit abgesetztem Edelstahl- oder Holzhandlauf, Außen- und Balkongeländer als verzinkte oder farbig behandelte Stahlkonstruktionen, ggf. auch mit Verkleidungen aus Glas oder HPL-Platten.

12. Natursteinarbeiten

Gemauerte Fensterbrüstungen werden mit Granit-Fensterbänken nach Bemusterung des Bauträgers versehen.

In Sanitärräumen werden die Fensterbänke gefliest.

13. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

In allen Wohngeschossen schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Dielen erhalten pflegeleichte Fliesen- oder Echtholz-Industrieparkettbeläge aus einer vorbemusterten Auswahl des Bauträgers. Alternative Belagswahl ist auf Sonderwunsch möglich.

14. Fliesenarbeiten

Die Hauseingangsbereiche im Erdgeschoss werden mit Feinsteinzeug- oder Natursteinfliesen belegt, die Böden der Küchen und Kochbereiche mit keramischen Fliesen.

Wandverkleidungen in den Bädern und WC's nach Gestaltungsvorschlag der Architekten aus großformatigen Fliesen (ca. 30/50 cm), Fliesenhöhe ca. 1,50 m, im Bereich von Duschen und Badewannen mind. 2,20 m.

Nichtgeflieste Wandoberflächen werden mit einem geeigneten Farbanstrich versehen. Die Bäder und WC's erhalten einen keramischen Bodenbelag passend zu den Wandfliesen.

Alle Fugenanschlüsse an Badewannen, Duschwannen, im Wand-/Bodenbereich, sowie den vertikalen Wandecken werden als elastische Wartungsfugen ausgeführt.

15. Malerarbeiten

Plattenstöße an sichtbaren Deckenunterseiten der Wohngeschosse werden verspachtelt und geschliffen.

Alle Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Trockenbauverkleidungen werden malerfertig gespachtelt, geschliffen und ebenfalls weiß gestrichen.

Sichtbare Holzteile werden mit einer farbigen, offenporigen, atmungsaktiven Holzschutzlasur behandelt.

Das Farbkonzept der Außenfassade, der Treppenhäuser und der Tiefgarage wird vom Architekten, im Einvernehmen mit dem Bauträger bzw. nach Auflagen der Genehmigungsbehörde erstellt.

16. Heizungs- u. Warmwasserversorgung

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung wird vom Projektanten eine zentrale Heizanlage, geplant. Präferiert wird bis zur Klärung aller Grundlagen eine Grundwasserwärmepumpe mit Spitzenlastabdeckung über Gas-Brennwerttechnik.

Der gesetzlich vorgeschriebene Anteil an erneuerbaren Energien wird bei der Planung in jedem Fall berücksichtigt.

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen über Fußbodenheizung (Flächenheizsystem), in Treppenhäusern alternativ auch über Heizkörper, Heizleistung nach Berechnung des Projektanten.

Alle Wohnungen erhalten zur Feststellung des individuellen Heizenergie-, sowie des Kalt- und Warmwasserverbrauches elektronische Zählerinrichtungen mit Funkfassung auf Mietbasis.

17. Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen erfolgt mit Edelstahlleitungen und/oder Mehrschicht-Verbundrohren mit Dämmung nach gültiger DIN/EnEV.

Die Schmutzwasser-Falleitungen innerhalb der Gebäude befinden sich in Installationsschächten, bzw. werden im Bereich von abgehängten Decken in den Bädern verzogen und sind als schalldämmendes Hausabfluss-System ausgeführt.

An Sanitärgegenständen (Farbe weiß) und Armaturen (Ausführung Chrom) sind deutsche Markenfabrikate vorgesehen.

Bad:

Bodengleiche Dusche mind. 100/100 cm mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, Brükschutz, Notrufschalter, Haltegriff und Klappsitz. Porzellanwaschtisch ca. 60/50 cm mit Einhebelmischbatterie, Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Bäder in Wohnungen größer 70 m² werden, wenn möglich, mit zusätzlichen Badewannen ausgestattet.

Küche:

Anschlüsse für Kalt-/ Warmwasser und Spülmaschine sowie Ablauf für die Spüle.

Gartenwasser:

Jede Wohnung mit Privatgarten oder Dachterrasse erhält einen Kaltwasseranschluss mit Leerlauffunktion zur Frostfreiheit.

Trockenraum:

Im Kellergeschoss ist ein gemeinschaftlicher Trockenraum vorgesehen. Unterhalt, Ausstattung und Wartung erfolgen durch die Eigentümergemeinschaft.

18. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Die Ausstattung durch den Fachprojektanten erfolgt unter Putz, in ausreichender Anzahl, gem. nachfolgender, beispielhafter Aufstellung.

Der Bauträger behält sich vor, diese, bezogen auf die individuellen Grundrisse, in sinnvollem Umfang anzupassen, bzw. zu ergänzen. Jeder Käufer erhält einen Elektroausstattungsplan.

	Steckdosen	Deckenlicht	Wandlicht	TV-Anschluss	Tel.-Anschluss
Diele	1 ESD	1			
Wohnen bis 18m ²	2 ESD	2		1	1
18 bis 25m ²	3 DSD				
größer 25m ²	4DSD				
Schlafen	2 DSD 1 ESD	1		1	
Gast/Kind	2 DSD 1 ESD	1		1	1
Küche	2 DSD	1	1		
Kühlschrank	1ESD				
Herd	1ESD				
Dunstabzug	1 ESD				
Spülmaschine	1 ESD				
Badezimmer	1 DSD	1	1		
WM/T	1 DSD	(optional, ggf. Küche oder Abstellraum)			
Entlüftung					
Balkon/Terrasse	1 ESD, schaltbar		1		

In Wohnräumen erhält der Rollladen großer Fensterelemente zu Terrassen, Balkonen oder Loggias einen elektrischen Einzelantrieb.

Jede Wohneinheit erhält eine Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Haustür. Auf Sonderwunsch ist eine Ausführung als Video-Türsprechstelle möglich.

In betreuten Wohnungen wird ein Hausnotruf auf Mietbasis installiert, in den Wohnungen ohne Betreuungsvertrag wird die Rohinstallation hierfür vorbereitet.

Die Wohnungsunterverteilung wird im Flurbereich jeder Wohnung installiert.

Ausführung der Schalter und Dosen mit Fabrikat Gira 55, reinweiß, o. glw.

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang wird bauseitig ein Leerrohrnetz erstellt und eine Breitbandkabelanlage auf Mietbasis eingebaut.

Anschlussdosen für TV/Radio sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen. Individuelle Sonderwünsche für den Anschluss multimedialer Endgeräte berücksichtigen wir gerne im Zuge des Baufortschrittes.

Alle Flure und Schlafräume erhalten jeweils einen Rauchmelder.

19. Garten- und Dachterrassen, Außenanlagen

Die Terrassen werden mit Betongartenplatten im Splittbett belegt, Dachterrassen erhalten zudem eine Wärmedämmung mit Flachdachabdichtung.

Die Privatgärten und Grünflächen werden humusiert und erhalten eine Rasensaat. Die Abtrennung erfolgt durch eine Zaunanlage oder eine geeignete Bepflanzung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen erfolgt gemäß dem qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan und behördlichen Auflagen.

20. Keller

Heizzentrale, Hausanschluss- und Elektroräume, sowie ein Trockenraum sind im Keller angeordnet. Für E-Scooter wird eine Ladestation vorgesehen. Fahrradräume und Abstellplätze können tlw. auch im EG angeordnet werden.

Die Kellerabteile, jeweils mit Leuchte und Steckdose ausgestattet, werden durch ein modulares Trennwandsystem separiert.

21. Tiefgarage

Eine Tiefgarage mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen und barrierefreien Hauszugängen wird auf dem Grundstück errichtet. Die Tiefgarage erhält eine geeignete Pflasterung und einen Innenanstrich.

VI. Sonderwünsche und Eigenleistungen

Die Ausführung von Sonderwünschen und Eigenleistungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauträgers und der Bauleitung möglich und darf den Bauablauf nicht beeinträchtigen.

Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für die Ausführung von Sonderwünschen, die nicht über ihn beauftragt und abgerechnet werden. Ebenso wird keine Gewähr für die Eignung und Beschaffenheit von Materialien übernommen, die nicht aus dem Standard-Ausstattungsprogramm des Verkäufers stammen.

Der Bauträger behält sich vor, für die Bearbeitung von Sonderwünschen 10% des ermittelten Aufpreises als Bearbeitungszuschlag zu erheben und dem Käufer nach erfolgter Ausführung in Rechnung zu stellen.

Die Gutschriften zu Eigenleistungen werden im jeweiligen Fall vom Bauträger individuell ermittelt. Ein Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Bauträger ist damit für das entsprechende Gewerk ausgeschlossen.

VII. Sonstiges

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind, sofern nicht ausdrücklich in

dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsansätze des Architekten und in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge Auflagen der Genehmigungsbehörde, baurechtlicher Vorschriften, geänderter DIN-Normen und bautechnischer Gründe vorbehalten.

VIII. Anmerkungen

Risse in den Bauteilen, Putzen, Belägen etc, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Prüfung, Pflege und Wartung von wartungsbedürftigen Bauteilen und Bauelementen, von elastischen Fugen, sowie von Anstrichen die der Witterung ausgesetzt sind, ist entsprechend den Vorgaben der Hersteller, im Rahmen des Bauunterhaltes, auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, durch die Eigentümer durchzuführen.

Aus Unterlassung entstehende Schäden, sowie die Kosten der Beseitigung, gehen auch während des Gewährleistungszeitraums zu Lasten der Eigentümer. Maße für Küchen, Einbaumöbel und sonstige Eigenleistungen sind vom Käufer eigenverantwortlich am Bau zu nehmen!

IX. Abnahmen und technische Nachweise

Technische Nachweise und Bedienungsanleitungen werden dem Käufer nach Übergabe der Wohnung in broschierter Form ausgehändigt.

Plusbau GmbH/Stand Januar 2013

