



# AM HIMMELWEIHER WEST

## WOHNEN IN GÖGGINGEN



Ein Projekt der





🏠 „Am Himmelweiher West“

Olof-Palme-Straße 15-23 in Augsburg-Göggingen

- TOPLAGE IM PARK
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- GROSSE DACHTERRASSEN / GÄRTEN
- ÖKOLOGISCHE BAUWEISE
- GEOTHERMIE
- SOLARSTROM AUS PHOTOVOLTAIK
- KFW-EFFIZIENZHAUS 70 – STAND 01/2010  
HÖCHSTMÖGLICHES FÖRDERPROGRAMM
- OPTIONALE ROLLSTUHLGERECHTE AUSSTATTUNG

## 🏠 DAS OBJEKT

Der Erfolg setzt sich fort.

„Am Himmelweiher West“ haben wir unser neues Projekt in Augsburg-Göggingen genannt, das als zweiter Bauabschnitt inmitten einer neu angelegten Parklandschaft entsteht.

In weiteren fünf Häusern werden erstklassige Wohnungen von 40 bis 200 Quadratmetern in hochwertiger Ausstattung und ökologischer Bauweise realisiert.

Die besondere Lage besticht durch den weiten Panoramablick.

### GENERATIONSVERBINDEND

Der Wohnungsmix vom lichtdurchfluteten Appartement bis zum großzügigen Penthaus (rollstuhlgerechte Ausstattung möglich) spricht Studenten, junge Familien und ältere Menschen an. Eine zeitgemäße Verbindung mit positiver Wirkung auf die Wohngemeinschaft, die sich unmittelbar an den Bedürfnissen und Lebensstilen ihrer Bewohner orientiert.

Die drei- bis fünfgeschossige Bauweise erfüllt den Wunsch, nicht isoliert, sondern im sozialen Kontext zu wohnen und bietet gleichzeitig größtmögliche Privatsphäre.



3D-Visualisierung der Häuser 1 bis 5 des 2. Bauabschnittes „Am Himmelweiher West“  
(nicht verbindlich in Farbausführung und Detailgestaltung)



## WOHNKOMFORT FÜR SIE LEICHT GEMACHT

Zur hochwertigen Ausstattung gehören Parkettböden im Wohnbereich und Fußbodenheizung als Standard. Selbstverständlich sind exklusive Badausstattung, Edelstahlbeschläge und Zähler mit Funkablesung.

## PLANUNG NACH IHREN WÜNSCHEN

Sie wünschen sich ein Penthaus, eine Dachterrassenwohnung oder eine Wohnung mit großem Garten? Gradmesser für unseren Anspruch ist die größtmögliche Kundenzufriedenheit. Wir ermöglichen Ihnen den Weg zur individuellen Traumwohnung. Ihre Fragen, Planungsvorstellungen oder Sonderwünsche besprechen Sie vor und nach dem Kauf direkt mit unseren Architekten und Bauleitern.

## ÖKOLOGISCH BAUEN UND WOHNEN

Die auf Geothermie beruhende Heizanlage zeichnet unsere neue, nachhaltig geplante Wohnanlage aus. Durch die Bauausführung nach EnEV 2009 als KfW-Effizienzhaus 70, Stand 01.01.2010 (Niedrigenergiestandard), wurde die Voraussetzung geschaffen, dass Käufer der Immobilie einen zinsgünstigen Kredit bei der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) beantragen können, in diesem Falle die derzeit höchstmögliche Förderung. Eine Photovoltaikanlage mit Strom-einspeisung sichert zudem 20 Jahre zusätzliche Einnahmen durch staatliche Förderungen.



↑ *Der komplett verkaufte 1. Bauabschnitt „Am Himmelweiher“*

← *Beispielgebend für unsere Bauausführung, Wohnung im Objekt „Trias“ in Augsburg*

↓ *„Am Himmelweiher“, eine der schönsten Lagen in Augsburg-Göggingen*



Nicht nur junge Familien werden die großen Gärten (nach Süden und Norden) zu schätzen wissen, die zu den Erdgeschosses gehören. Großzügige Balkone und Fensterfronten verleihen der Wohnanlage Stil und Komfort. Ein Kinderspielplatz gehört zur Anlage. Der Platz wird so angeordnet, dass Eltern auch vom Balkon ihre Sprösslinge im Blick behalten können.

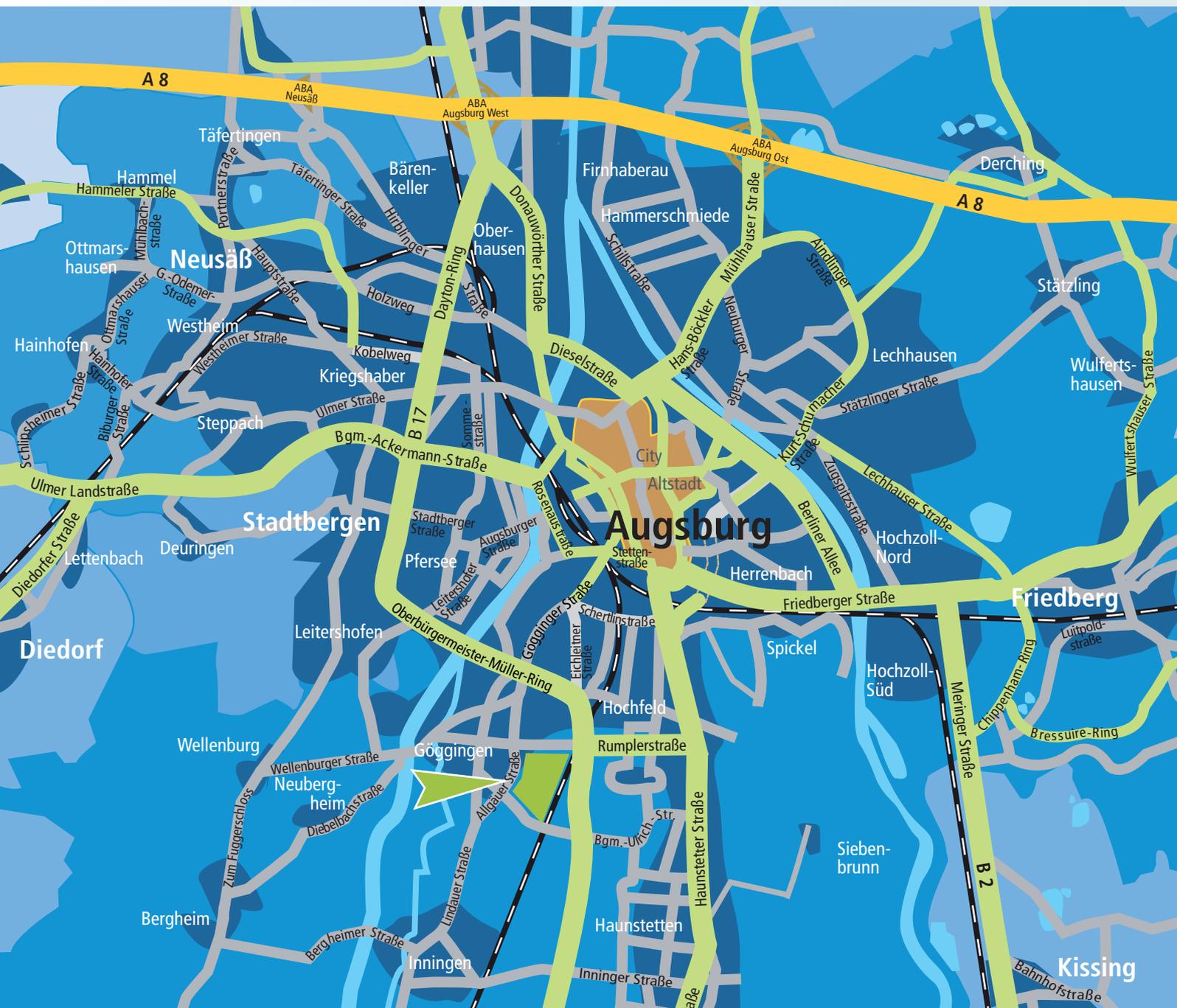
## ■ DAS UMFELD

Die Wohnanlage „Am Himmelweiher West“ ist Teil der bereits 1993 beschlossenen Wohnbebauung „Südlich der Friedrich-Ebert-Straße“ im Augsburger Stadtteil Göggingen.

Schon im Laufe der 1980er Jahre wurde für das Gebiet ein Architekten-Wettbewerb realisiert, dessen Sieger-Entwurf Grundlage des Bebauungsplanes wurde.

Die der Planung zugrunde liegende Vorstellung einer homogen durchgeplanten Gartenlandschaft verschafft dem gesamten Baugebiet einen leichten, mit Grün und Wasser durchsetzten Grundcharakter.

Was die Wohnanlage besonders faszinierend macht, ist die moderne Bauweise und die behagliche Ausstattung in parklandschaftlicher Umgebung.





Der Name „Am Himmelweiher West“ ist dabei kein Fantasiebegriff—vielmehr bezieht er sich auf ein regenwassergespeistes Biotop, das in unmittelbarer Nähe zu unserem Bauvorhaben als Teil des öffentlichen Grüns existiert.

Das Gesamtbauvorhaben „Südlich der Friedrich-Ebert-Straße“ ist ein lebendiger Mix aus Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäusern—ein attraktiver neuer Stadtteil ist hier gewachsen.

Anziehend ist das Umfeld unseres Bauvorhabens „Am Himmelweiher West“ jedoch nicht allein aufgrund der Planung seiner Gebäude und seiner Infrastruktur. Der Südrand Augsburgs stellt in vielerlei Hinsicht eine interessante Wohnlage dar.

#### PERFEKTE VERKEHRSANBINDUNG

Von unserer Wohnanlage „ Am Himmelweiher West“ ist die Bundesstraße B17, die direkte Verbindung in die bayerischen Alpen und ins Allgäu, schnell zu erreichen. Im Norden führt sie nach Donauwörth bzw. Nürnberg. Gleichzeitig ist sie die Augsburger Westtangente zur zügigen Umfahrung der Innenstadt.

Der Stadtteil Göggingen ist über Bus und Straßenbahn hervorragend ans ÖPNV-Netz angeschlossen.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur 100 Meter von der Anlage entfernt.

### GROSS- UND KLEINSTADT ZUGLEICH

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

Doch Göggingen als ehemals eigenständige Gemeinde hat weit mehr zu bieten als das, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Bedeutende Arbeitgeber wie das Landesamt für Umwelt, der Siemens Technopark und Betriebe wie EADS/Premium Aerotec GmbH oder Fujitsu GmbH befinden sich hier bzw. in direkter Nachbarschaft.

Hier 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.

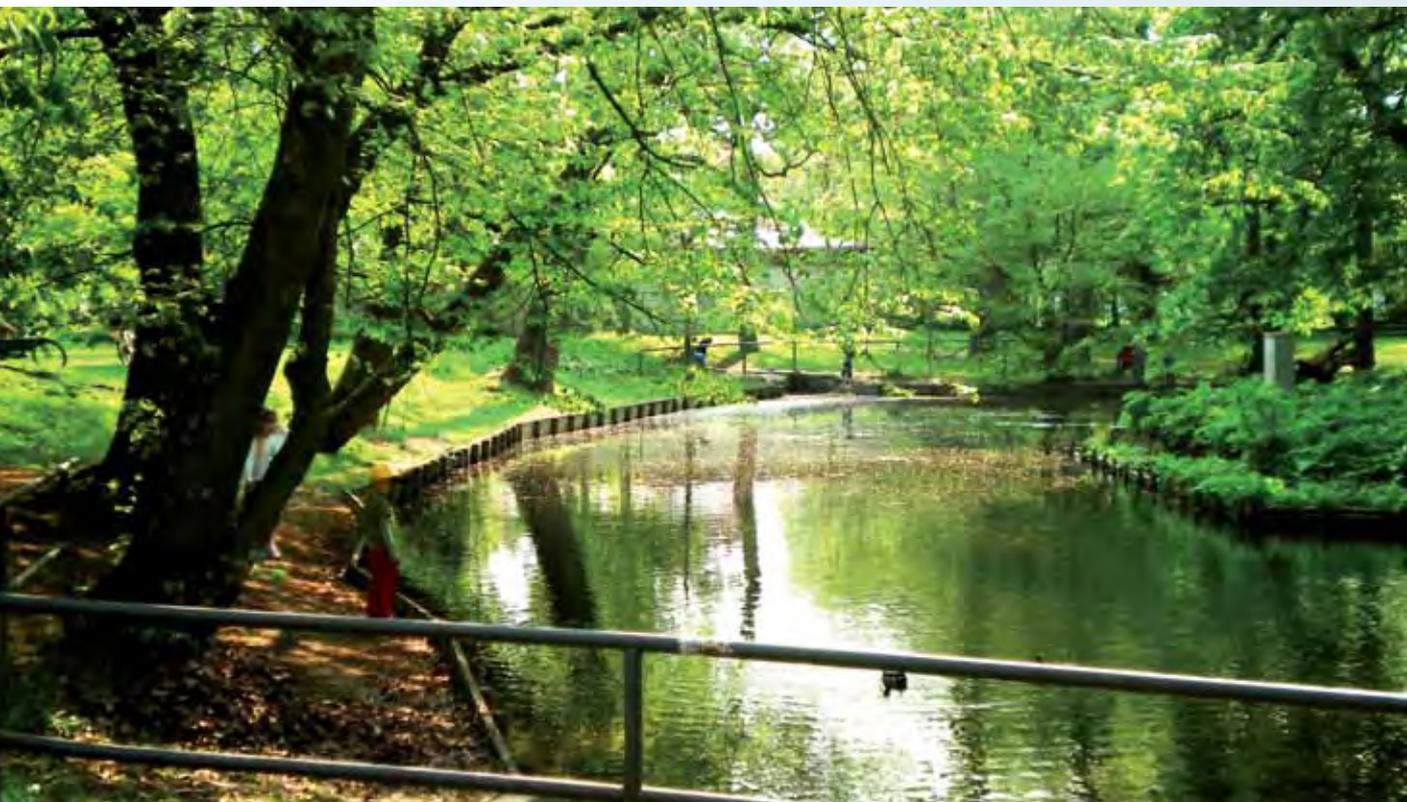
### HOHER FREIZEITWERT

Göggingen ist eine sehr begehrte Wohnlage wegen seines hohen Freizeitwertes. Von hier aus ist es nicht weit in die Wertachauen oder in die Westlichen Wälder, wo man auch als Wanderer, Spaziergänger oder Radfahrer schier unbegrenzte Möglichkeiten vorfindet.

Auch für Fußballfans ist Göggingen ein Anziehungspunkt, denn das neue Stadion „Impulsarena“ hat hier im Juli 2009 eröffnet.

Im September 2008 wurde die Impulsarena zu einem der neun Austragungsorte der Fußball-Weltmeisterschaft der Frauen 2011 gekürt, um die sich der DFB erfolgreich beworben hatte.

Im Süden Augsburgs wird investiert, der Stadtteil steht für Lebendigkeit und bietet damit die beste Garantie für die Werthaltigkeit Ihrer Immobilie.



*Zahlreiche Parks als Oasen der Entspannung machen den Stadtteil Göggingen so beliebt*



## BILDUNG

Doch nicht nur Freizeit hat in Göggingen einen hohen Stellenwert. Auch die Themen Bildung, Ausbildung und Medizin sind hier zu Hause. Unweit unserer Wohnanlage befinden sich die Universität Augsburg, ein Gymnasium, eine Mädchenrealschule und drei Volksschulen. Insgesamt verfügt Göggingen zudem über 14 Kindergärten bzw. Kindertagesstätten.



*Freunde des edlen Golfsports kommen auf dem nahe gelegenen Golfplatz auf ihre Kosten*



*Gögginger Park*

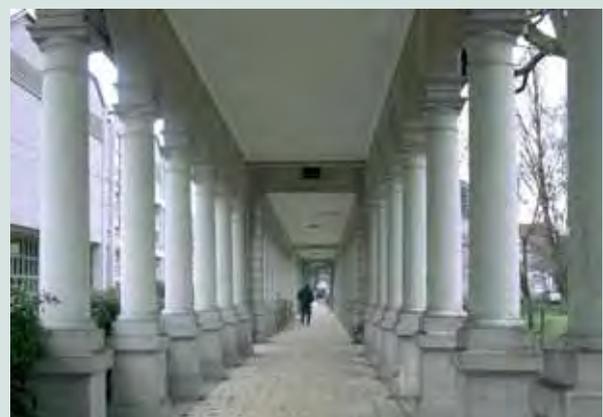


*Schmuckstück der Kultur: Das Parktheater im Kurhaus Göggingen*

## MEDIZIN

Überregionale Bedeutung genießt die Hessing Stiftung in Göggingen, ein medizinisches Kompetenzzentrum mit orthopädischen Fachkliniken, einem Rheumazentrum und einer geriatrischen Rehabilitationsklinik.

Friedrich von Hessing, der Gründer der Hessing Kliniken, ließ 1886 zur Entspannung und zur psychischen Regeneration seiner Patienten ein spektakuläres Theater errichten – das Kurhaustheater. Nach seiner Restaurierung in den 1990er Jahren wurde der Märchenpalast aus Stahl und Glas wieder zum kulturellen Anziehungspunkt und zur absoluten Sehenswürdigkeit in der Fuggerstadt.



*Wandelgang auf dem Gelände der Hessing-Kliniken*

## ▲ AUGSBURG – RÖMER-, BRECHT- UND FUGGERSTADT

Augsburg, Sitz der Regierung von Schwaben, zählt zu den ältesten Städten Deutschlands.

Ihre große Blüte erlebte die Stadt während der Renaissance, als sie – nicht zuletzt durch das Wirken der Kaufmannsfamilie Fugger – ein Welthandels- und Bankzentrum wurde. Zahlreiche Bauwerke aus dieser Zeit prägen bis heute das eindrucksvolle architektonische Bild des Zentrums.

Augsburg ist in jeglicher Hinsicht eine ideale Stadt zum Wohnen. Als übersichtliche Großstadt verbindet sie Bodenständigkeit und südländische Lebensfreude.

Knapp 30 Zugminuten von München entfernt, bietet Augsburg vergleichsweise günstiges Kaufen und Mieten, eine vielseitige Kulturlandschaft, prachtvolle Sehenswürdigkeiten und eine charmante Altstadt. Daneben ist Augsburg eine ausgesprochen grüne Stadt, wie die Goldmedaille beim Europäischen Wettbewerb für Grün und Blumen in der Stadt belegt. Viele Parkanlagen, der Zoo und der Botanische Garten zählen dazu, in den Sommermonaten pulsiert das Leben im Grün der Biergärten und in den Straßencafés.



*Wahrzeichen der Stadt – der Perlachturm und das Rathaus*



*Augustusbrunnen, Kaiser Augustus auf dem Rathausplatz*

Die breite Palette an Ausgelmöglichkeiten in Augsburg spiegelt sich wider in zahlreichen Theatern, Museen, Kinos, in Restaurants, Cafes und Bars.

Am Wochenende lockt das grüne Umland: Ausflugsziele, Rad- und Wanderwege, Badeseen und Golfplätze entdecken Sie nahe der Stadtgrenzen.

Entsprechend der historischen Bedeutung der Stadt finden sich in Augsburg viele traditionsreiche Betriebe sowie Industrieunternehmen, die den Wirtschaftsstandort Augsburg weltweit interessant machen.



*Das historische Weberhaus*



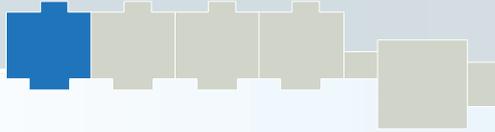
*Prachtvolle Fassaden prägen das Gesicht des Zentrums*

# Übersicht Erdgeschoss mit Gartenanteilen



# DIE GRUNDRISSE



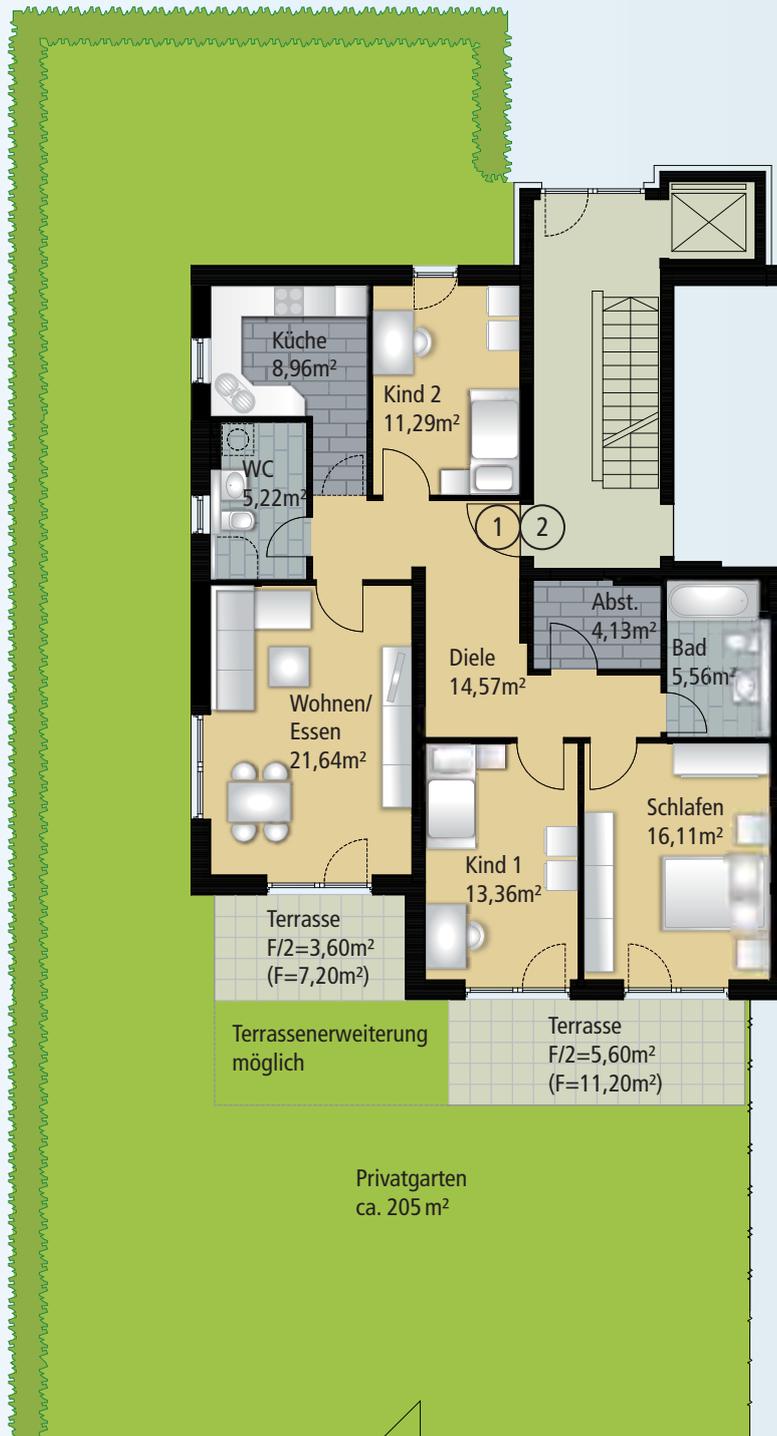


## HAUS 1 – ERDGESCHOSS

Exklusive Gartenwohnung mit zwei Terrassen

WHG – 1/2

4 ZKBWC 110,04 m<sup>2</sup>





## HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS

Sonnige Dachwohnungen mit Dachterrassen



WHG – 15

2 ZKB 55,34 m<sup>2</sup>

WHG – 16

3 ZKB 90,36 m<sup>2</sup>

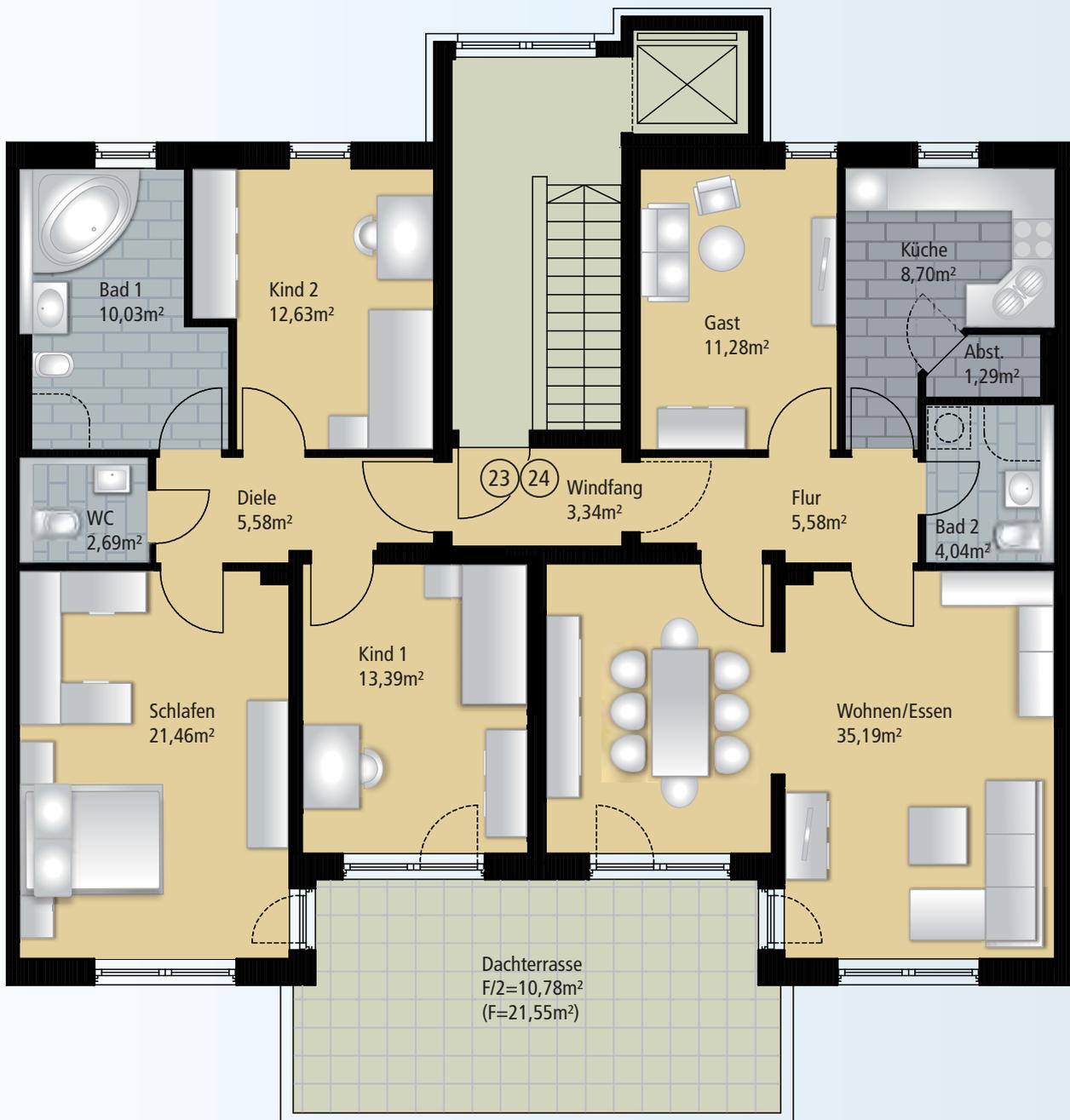


## HAUS 3 – 2. OBERGESCHOSS

Sonnige Dachwohnung mit großzügiger Dachterrasse

WHG – 23/24

5 1/2 ZKBWC 145,98 m<sup>2</sup>





## HAUS 5 – 3. OBERGESCHOSS

Erstklassige und großzügige Wohnungen mit Loggien

WHG – 45

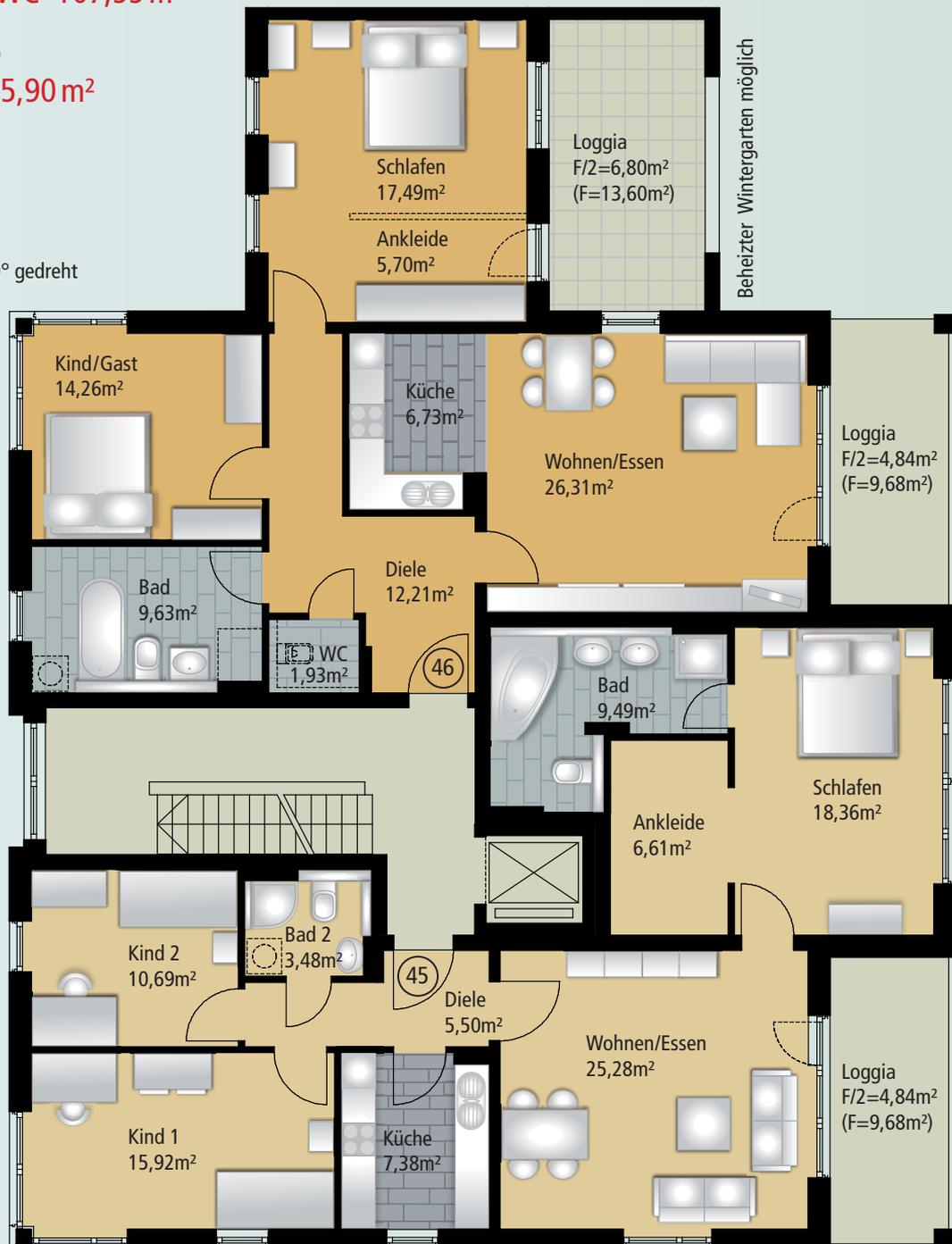
4 1/2 ZKB WC 107,55 m<sup>2</sup>

WHG – 46

3 ZKB 105,90 m<sup>2</sup>



Grundriss um 90° gedreht

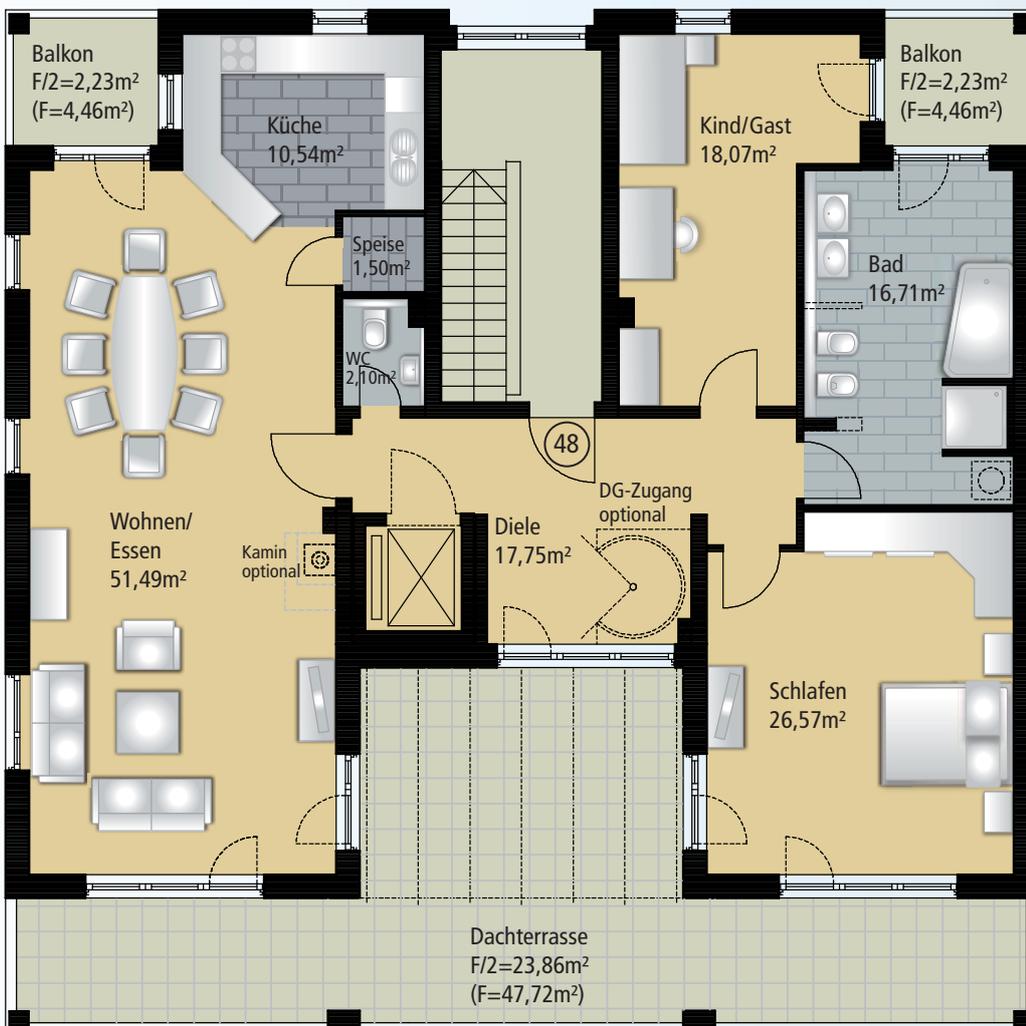


## HAUS 5 – 4. OBERGESCHOSS

Traumwohnung mit großzügiger Dachterrasse und zwei Balkonen

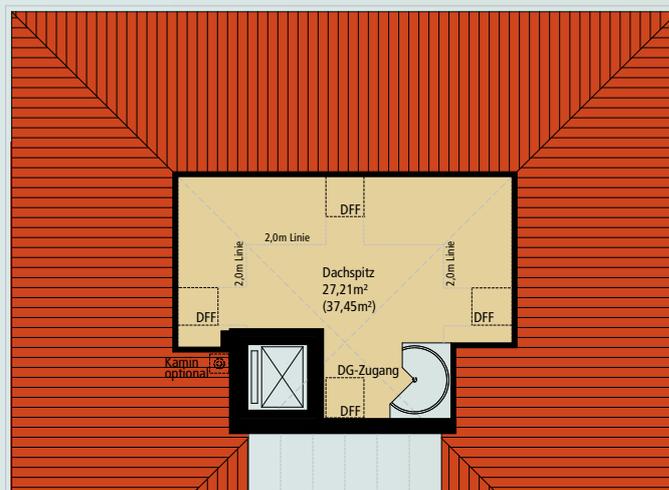
WHG – 48

4 ZKBWC 173,05 m<sup>2</sup> & Dachspitz 27,21 m<sup>2</sup>





Großzügig geschnitten: Die Darstellung in dieser 3D-Ansicht ist nicht verbindlich in Farbauswahl und Detailgestaltung.  
Gern planen wir für Sie einen maßgeschneiderten Grundriss.



Grundrissdarstellung Dachspitz





Unser Anspruch ist höchste Wohnqualität  
in bester Lage.

## HAUS 1 – ERDGESCHOSS



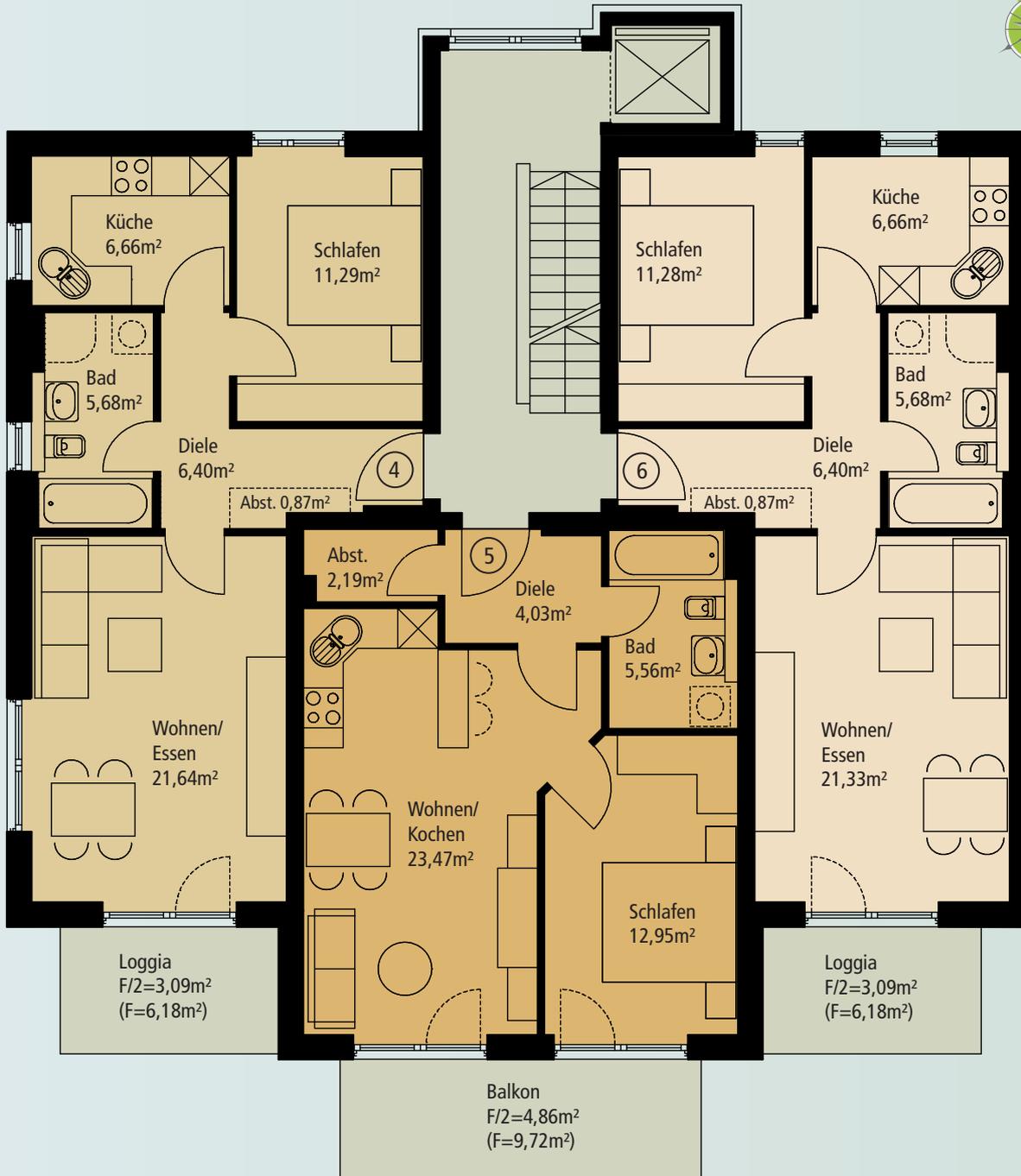
**WHG – 1**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 56,14 m<sup>2</sup>

**WHG – 2**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 53,80 m<sup>2</sup>

**WHG – 3**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 55,82 m<sup>2</sup>



## HAUS 1 – 1. OBERGESCHOSS



**WHG – 4**  
2 ZKB mit Loggia  
55,63 m<sup>2</sup>

**WHG – 5**  
2 ZKB mit Balkon  
53,06 m<sup>2</sup>

**WHG – 6**  
2 ZKB mit Loggia  
55,31 m<sup>2</sup>

## HAUS 1 – 2. OBERGESCHOSS



WHG – 7  
1 ZKB  
30,70 m²

WHG – 8  
4 ZKB mit Dachterrasse  
117,47 m²



HAUS 2 – ERDGESCHOSS

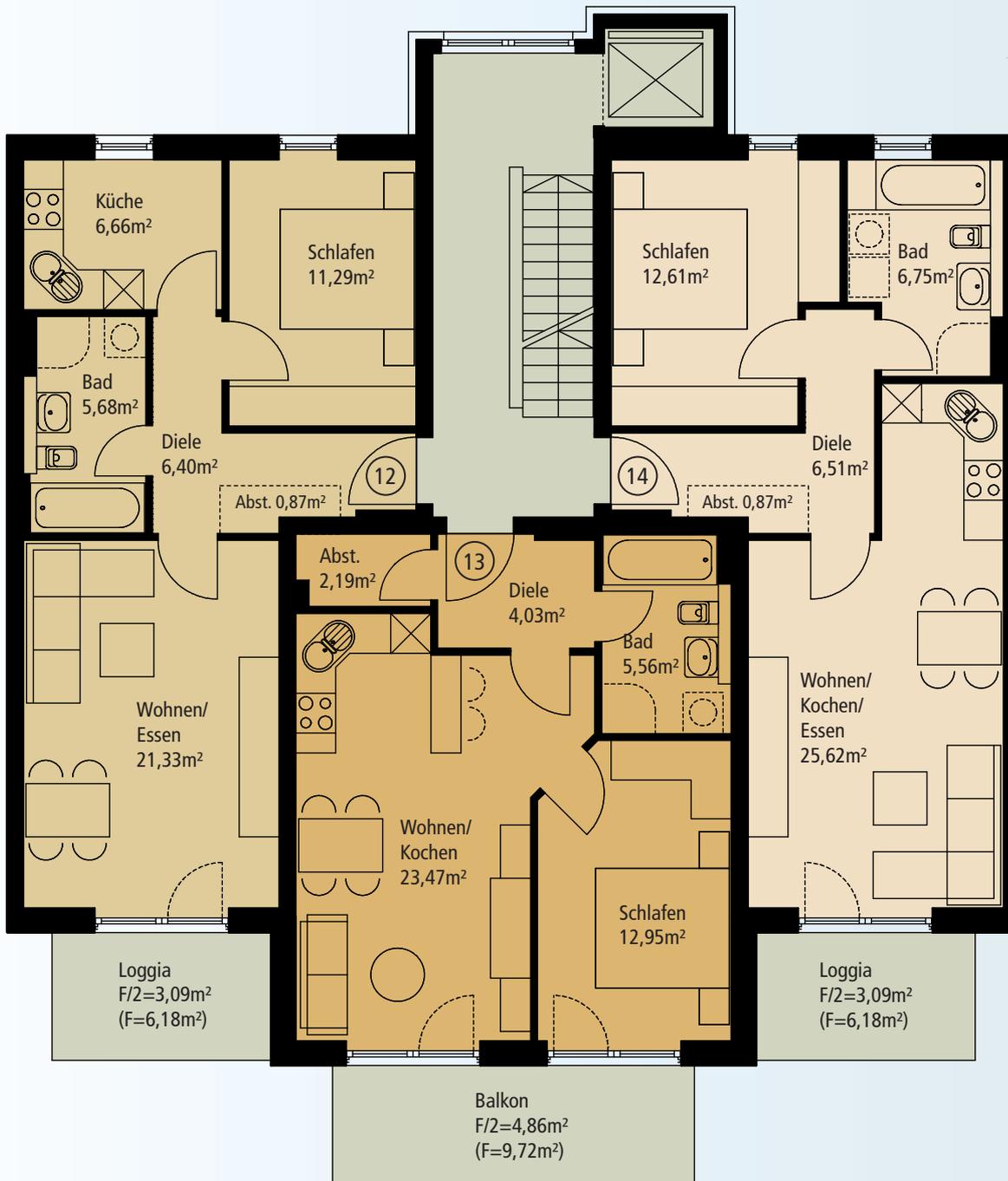


**WHG – 9**  
 2 ZKB mit Terrasse  
 55,83 m<sup>2</sup>

**WHG – 10**  
 2 ZKB mit Terrasse  
 53,80 m<sup>2</sup>

**WHG – 11**  
 2 ZKB mit Terrasse  
 55,96 m<sup>2</sup>

## HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS



**WHG – 12**  
**2 ZKB mit Loggia**  
**55,32 m²**

**WHG – 13**  
**2 ZKB mit Balkon**  
**53,06 m²**

**WHG – 14**  
**2 ZKB mit Loggia**  
**55,45 m²**



HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS



**WHG – 15**  
 3 ZKB mit Dachterrasse  
 71,17m<sup>2</sup>

**WHG – 16**  
 3 ZKB mit Dachterrasse  
 71,17m<sup>2</sup>

## HAUS 3 – ERDGESCHOSS



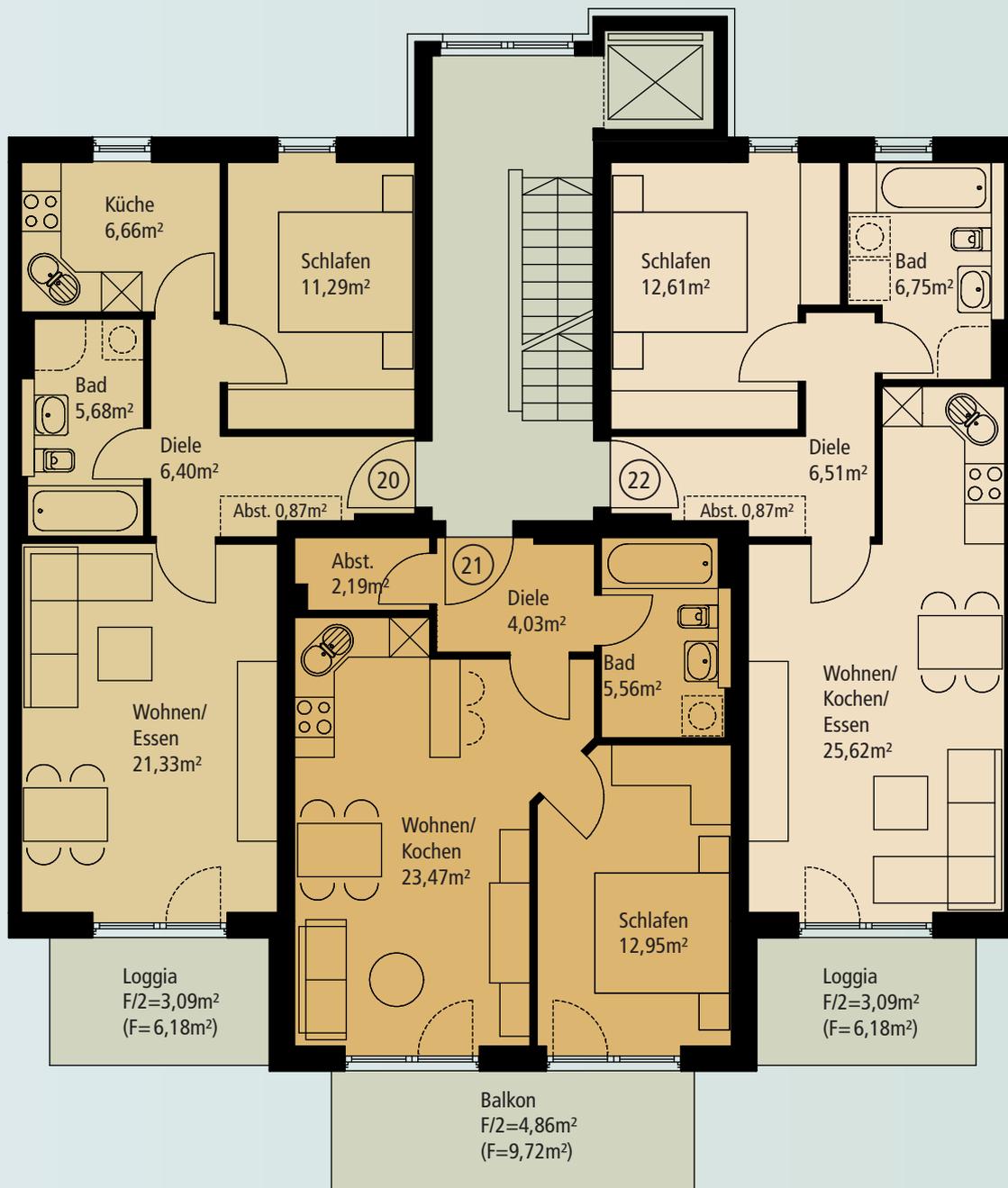
**WHG – 17**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 55,82 m<sup>2</sup>

**WHG – 18**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 53,80 m<sup>2</sup>

**WHG – 19**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 55,96 m<sup>2</sup>



HAUS 3 – 1. OBERGESCHOSS



WHG – 20  
2 ZKB mit Loggia  
55,32 m<sup>2</sup>

WHG – 21  
2 ZKB mit Balkon  
53,06 m<sup>2</sup>

WHG – 22  
2 ZKB mit Loggia  
55,45 m<sup>2</sup>

## HAUS 3 – 2. OBERGESCHOSS



**WHG – 23**  
3 ZKB mit Dachterrasse  
71,17 m<sup>2</sup>

**WHG – 24**  
3 ZKB mit Dachterrasse  
71,17 m<sup>2</sup>



HAUS 4 – ERDGESCHOSS



**WHG – 25**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 55,82 m<sup>2</sup>

**WHG – 26**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 53,80 m<sup>2</sup>

**WHG – 27**  
 3 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 68,76 m<sup>2</sup>

## HAUS 4 – 1. OBERGESCHOSS



**WHG – 28**  
 2 ZKB mit Loggia  
 55,32 m<sup>2</sup>

**WHG – 29**  
 2 ZKB mit Balkon  
 53,06 m<sup>2</sup>

**WHG – 30**  
 3 ZKB mit Loggia  
 68,21 m<sup>2</sup>



HAUS 4 – 2. OBERGESCHOSS



WHG – 31  
 3 ZKB mit Dachterrasse  
 71,17 m<sup>2</sup>

WHG – 32  
 3 ZKB mit zwei Dachterrassen  
 74,85 m<sup>2</sup>

## HAUS 5 – ERDGESCHOSS



**WHG – 33**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 52,82 m<sup>2</sup>

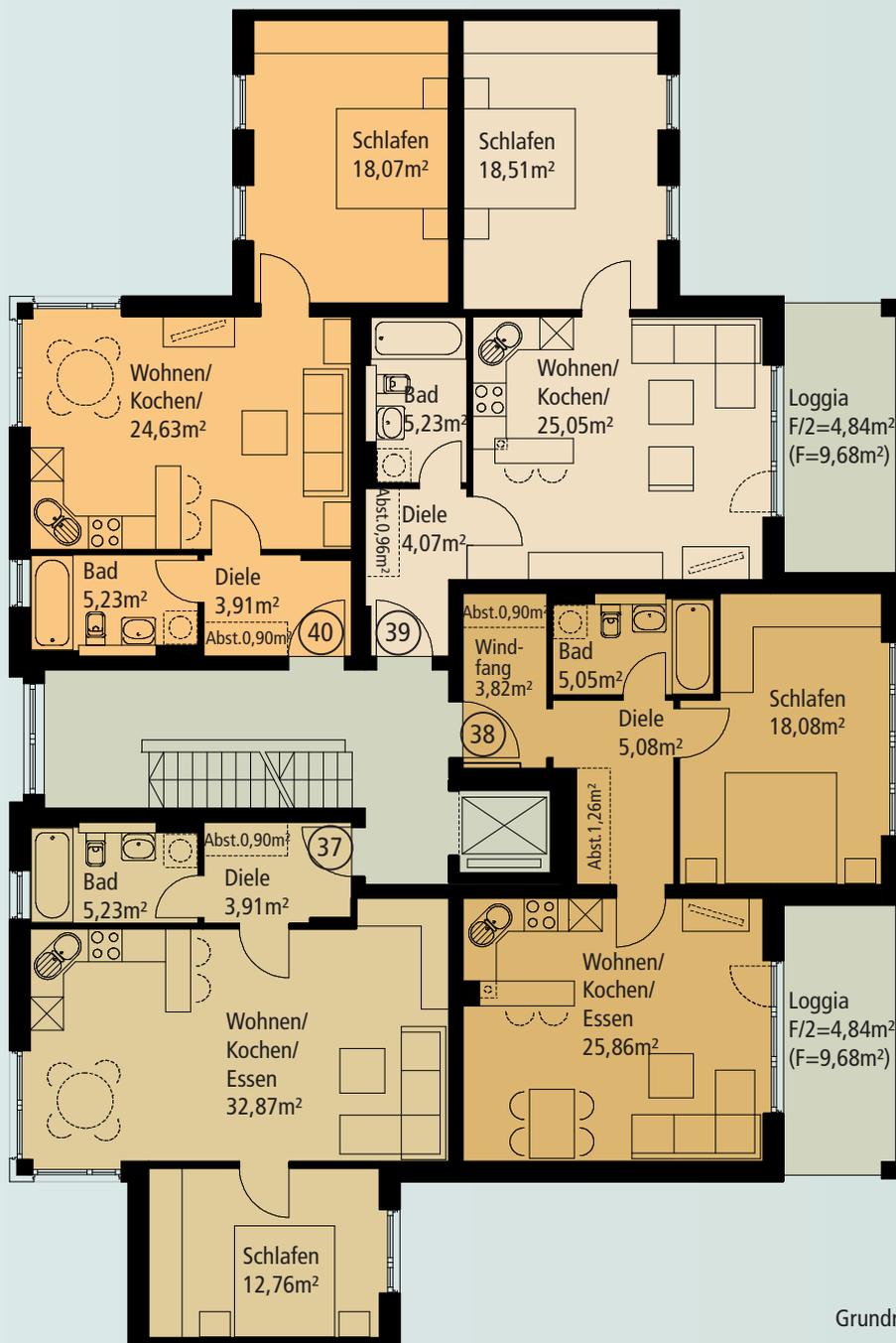
**WHG – 34**  
 2 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 65,33 m<sup>2</sup>

**WHG – 35**  
 1 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 40,48 m<sup>2</sup>

**WHG – 36**  
 1 ZKB mit Garten &  
 Terrasse  
 31,67 m<sup>2</sup>



HAUS 5 – 1. OBERGESCHOSS



Grundriss um 90° gedreht

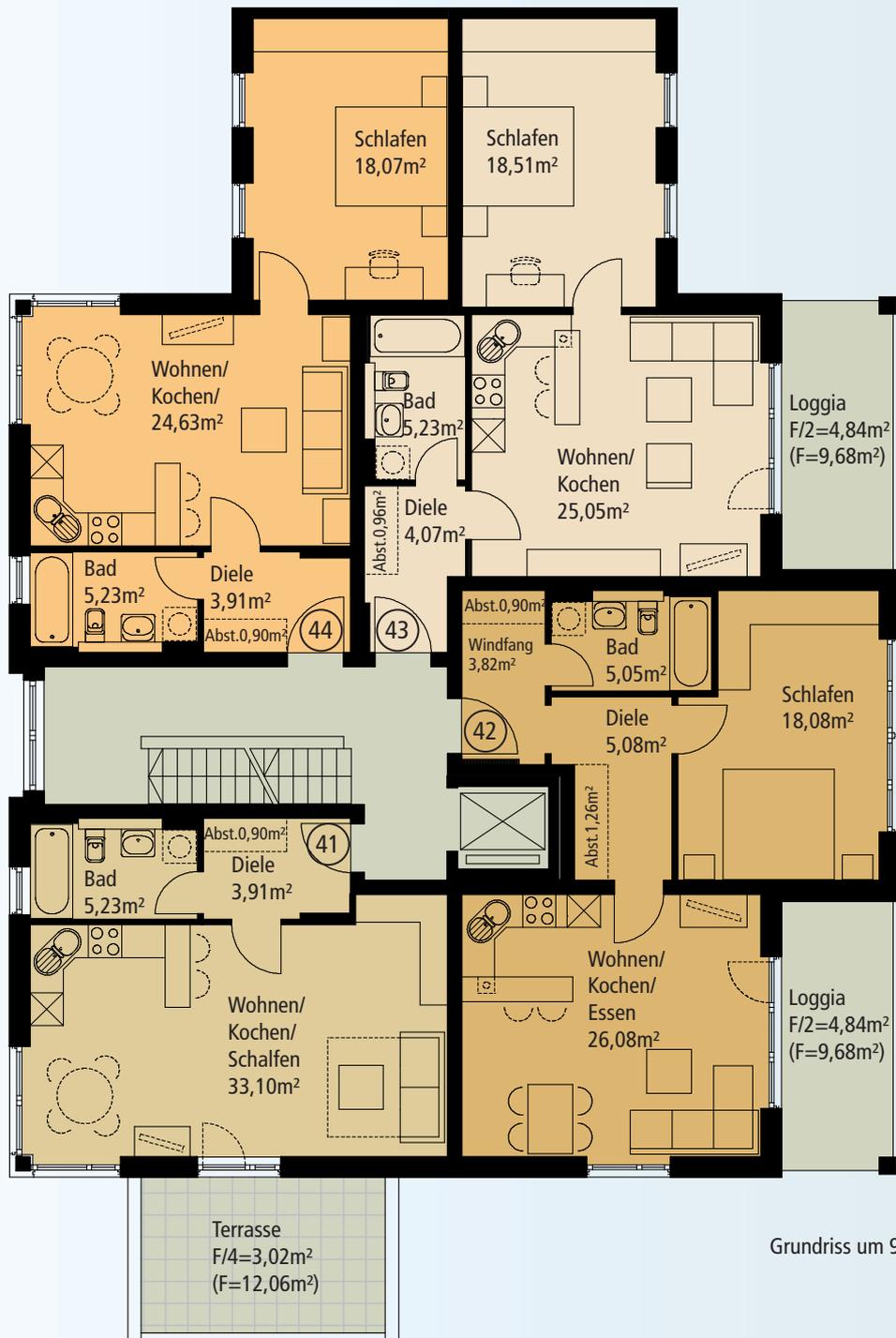
**WHG – 37**  
 2 ZKB  
 55,67 m<sup>2</sup>

**WHG – 38**  
 2 ZKB mit Loggia  
 64,89 m<sup>2</sup>

**WHG – 39**  
 2 ZKB mit Loggia  
 58,66 m<sup>2</sup>

**WHG – 40**  
 2 ZKB  
 52,74 m<sup>2</sup>

## HAUS 5 – 2. OBERGESCHOSS



Grundriss um 90° gedreht

**WHG – 41**  
1 ZKB mit Terrasse  
46,16 m<sup>2</sup>

**WHG – 42**  
2 ZKB mit Loggia  
65,11 m<sup>2</sup>

**WHG – 43**  
2 ZKB mit Loggia  
58,66 m<sup>2</sup>

**WHG – 44**  
2 ZKB  
52,74 m<sup>2</sup>



HAUS 5 – 3. OBERGESCHOSS



Grundriss um 90° gedreht

**WHG – 45**  
 2 1/2 ZKB mit Loggia &  
 Wintergarten  
 73,62 m<sup>2</sup>

**WHG – 46**  
 2 ZKB mit Loggia  
 65,25 m<sup>2</sup>

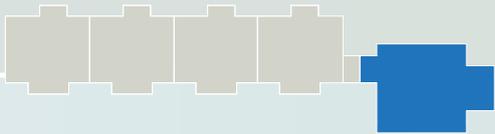
**WHG – 47**  
 2 1/2 ZKB mit Loggia &  
 Wintergarten  
 75,10 m<sup>2</sup>

## HAUS 5 – 4. OBERGESCHOSS

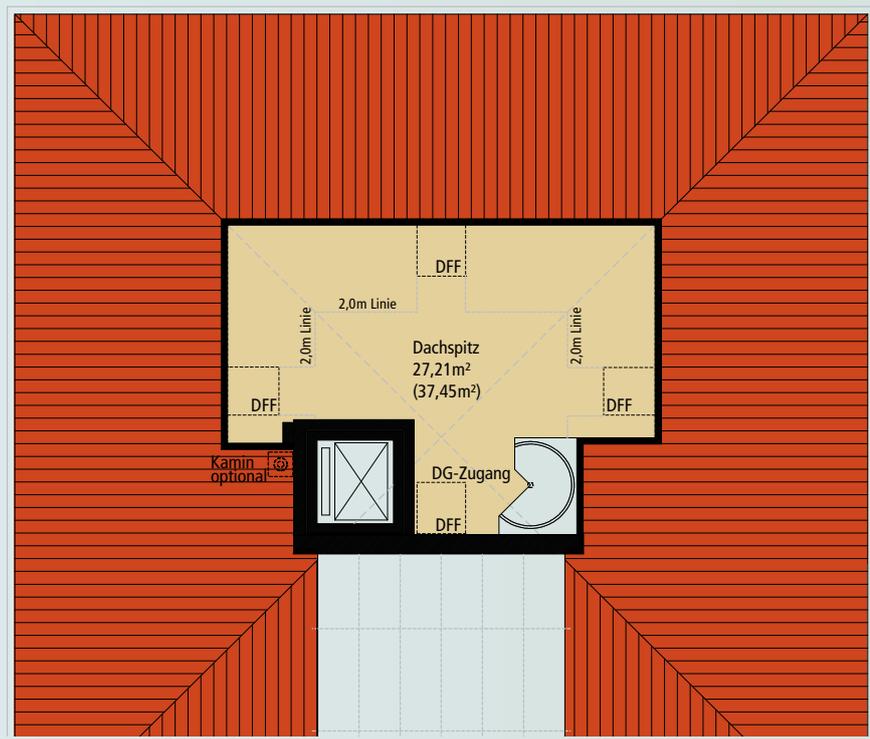


### WHG – 48

4 ZKBWC mit großer Dachterrasse und zwei Balkonen  
173,05 m<sup>2</sup> & Dachspitz 27,21 m<sup>2</sup>



# HAUS 5 – DACHSPITZ



Ganz oben leben,  
individuell und mit freiem Blick



## Übersicht Tiefgaragenstellplätze und Kelleraufteilung



- E Elektro
- F Fahrräder
- H Heizung
- HM Hausmeister
- K Keller
- TG Tiefgaragenstellplatz
- T Trockenraum



## 🏠 DIE PLUSBAU

Die Plusbau GmbH ist ein mittelständisches Augsburger Bauträger-Unternehmen, das seit 1994 besteht und inzwischen auf über 1000 verkaufte Wohnungen zurückblicken kann.

Das Unternehmen wurde zu einer Zeit gegründet, als der Immobilienmarkt seine Hochphase hinter sich hatte. Dennoch bleibt eine eigene Immobilie in Zeiten von Niedrigzins, privater Altersvorsorge und Inflation eine attraktive Anlageform.

Über mangelnden Erfolg können wir daher nicht klagen.



*Herzlich Willkommen heißen wir Sie in unserem Büro  
in der Augsburger Straße 9*



Bei Plusbau treffen Sie auf umfassende Kenntnis des lokalen Marktes und erfolgreiche Erfahrung vieler Jahre im Bauträgergeschäft. Hier stehen Ihnen Betriebswirte, Architekten und Bauleiter als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

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.



### FLEXIBLER SERVICE

Unter Kundenorientierung verstehen wir zum einen, dass wir unsere Objekte von Anfang an mit Blick auf Kapitalanleger UND Eigennutzer konzipieren.

Die Lage eines Objektes ist daher von ausschlaggebender Bedeutung. Denn nur Immobilien in bester Wohnlage garantieren Wohnqualität und Werthaltigkeit. Kundenorientierung bedeutet zum anderen, dass Sie Ihre Planungs- und Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten und Bauleitern besprechen können. Das spart Zeit und Nerven, und Sie wissen im Vorfeld, was möglich ist und was nicht.

### HÖCHSTE WOHNQUALITÄT IST UNSER ANSPRUCH

Stellvertretend für unsere bisherigen Projekte sehen Sie hier einige unserer attraktiven Wohnungsobjekte:

Der Neubau der Wohnanlage „Am Himmelweiher“ in Augsburg-Göggingen (Bild oben links), die hochwertige Sanierung einer Jugendstilvilla in der Augsburger Calmbergstraße (Bild oben rechts), der Neubau „Campanile“ in Augsburg-Haunstetten (Bild unten links) und die Wohnanlage „Trias“ im Augsburger Prinz-Karl-Viertel (Bild unten rechts).

Für weitere interessante Informationen steht Ihnen unsere Webseite [www.plusbau.com](http://www.plusbau.com) zur Verfügung.



## 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 ab Oktober gültigen EnEV 2009 (Wärmeschutz), der DIN 4109 (Schallschutz) sowie den Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes nach DIN 4102.

## III. Allgemeine Angaben

Die Plusbau GmbH & Co. Am Himmelweiher West KG (Bauträger) plant die Errichtung einer Wohnanlage in Massivbauweise, als KfW-Effizienzhaus 70 (vormals KfW 55), gemäß den Angaben in dieser Baubeschreibung. Die Immobilie wird bezugsfertig übergeben.

Alle Wohnungen im Haus 1 + 5 werden so errichtet, dass sie gemäß Art. 48 (1) BayBO barrierefrei erreichbar sind. Kosten für Zusatzausstattungen der Wohnungen für eine barrierefreie Nutzung in Anlehnung an die DIN 18025 Teil 2, werden bei Bedarf und auf konkreten Wunsch ermittelt.

Die Energiekennwerte sind einem gesonderten Nachweis zu entnehmen. 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  $\leq 1$  db beim erhöhten Schallschutz wird jedoch keine Gewährleistung übernommen.

## IV. Herstellen des Grundstückes,

### Baustelleneinrichtung

Die Geländehöhe an der Gehweghinterkante beträgt max. 500,80 ü. NN.

Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt ca. 3,30 m unterhalb der Gründungsebene.

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

Das Baugrundstück wird voll erschlossen. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser und Strom 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 geeignetem 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 wasserundurchlässigem Beton („weiße Wanne“) ausgebildet, die Außenwände der Gebäudeunterkellerung erhalten zudem eine außenliegende Perimeterdämmung im frostgefährdeten Bereich.

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

### 3. Außenwände

Die 36,5cm starken Außenwände der Wohnungen werden gemäß Statik in porositierem Ziegelmauerwerk, oder in "weißem" Mauerwerk aus Porenbetonziegeln, oder Beton 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. 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 Deckenunterseiten in den Wohnungen werden mit einer Raufaserstruktur als Tapete oder Spritzbewurf versehen.

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

Der Dachstuhl wird in Nadelholz und Brett-schichtholz nach statischer Erfordernis erstellt. Das Dach erhält eine Eindeckung mit roten Dachsteinen auf Lattung, Konterlattung und winddichter Unterspannbahn.

Als Wärmedämmung ist eine Dämmung aus Mineralfasermatten oder Polystyrol, Dicke und Wärmeleitgruppe 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 wärmegeämmte Rollladenkästen mit hellgrauen Rollladenpanzern.

## 9. Fenster

Die Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Stahlkern, RAL-gütegeprüft. Alle beweglichen Flügel erhalten einbruchhemmende Dreh-Kippbeschläge und Gummilippen-dichtungen.

Sämtliche Fensterbleche sind in Aluminium, EV1 eloxiert, mit Kunststoffendkappen vorgesehen. Wohnfenster und Fenstertüren mit  $U_w\text{-Wert} \leq 0,82 \text{ W/m}^2\text{K}$  und 3-fach-Wärme-schutzverglasung ( $U_g\text{-Wert} \leq 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

## 10. Türen

Hauseingangstüren in Aluminium mit Edelstahlbeschlägen. Systemorientiert werden in diese Türanlagen die für ein Video-Modul vorgerichteteten Sprech- und Klingelanlagen eingebaut. Im Treppenhaus, neben den Hauseingangstüren, werden Briefkastenanlagen nach DIN 32 617 installiert.

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

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

Die Türen zwischen Diele und Wohnzimmer erhalten einen großen Glasausschnitt,

alle Drückergarnituren in Edelstahl, nach Bemusterung des Bauträgers.

## 11. Schlosserarbeiten

Treppengeländer im Innenbereich als Stahlgeländer, farbig behandelt oder pulverbeschichtet, mit abgesetztem Edelstahl- oder Holzhandlauf. Außen- und Balkongeländer als verzinkte, farbig behandelte Stahlkonstruktionen.

## 12. Natursteinarbeiten

Gemauerte Fensterbrüstungen werden mit Granit-Fensterbänken nach Bemusterung des Bauträgers versehen. In Sanitärräumen können Fensterbänke gefliest werden.

## 13. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

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

Dielen und Wohnzimmer erhalten Parkettböden mit Sockelleisten.

Alle weiteren Wohn- und Schlafräume erhalten Teppichbeläge mit Textilgeweberücken und gekettelte Teppichsockelleisten.

Alle Bodenbeläge nach Bemusterung durch den Bauträger. Alternative Belagswahl ist auf Sonderwunsch möglich.

## 14. Fliesenarbeiten

Die Hauseingangsbereiche im Erdgeschoss werden mit Feinsteinzeugfliesen belegt.

Küchen und Kochbereiche werden gefliest, über der Küchenarbeitsplatte wird ein ca. 60 cm hoher Fliesenspiegel angebracht.

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

Nichtgeflieste Wandoberflächen werden mit einem geeigneten Farbstrich versehen. Die Bäder und WCs erhalten einen keramischen Bodenbelag passend zu den Wandfliesen.

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

### 15. Malerarbeiten

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 ist eine stromgestützte Geothermieanlage (zentrale Grundwasser-Wärmepumpe) vorgesehen. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Geothermieanlage.

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Heizleistung nach Berechnung des Projektanten.

Eine Ausstattung der Bäder mit einem Heizkörper als Handtuchtrockner ist möglich.

Alle Wohnungen erhalten zur Feststellung des individuellen Heizenergie-, sowie des Kalt- und Warmwasserverbrauchs elektronische Zählrichtungen 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-Fallleitungen 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:

Acryl-Badewanne mit Wannenträger ca. 75/170 cm und Unterputz-Einhebelmischbatterie, Porzellanwaschtisch ca. 60/50 cm mit Einhebelmischbatterie, Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss.

#### 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.

### 18. Elektroinstallation

Im Rahmen der baubegleitenden Planung werden bauliche Voraussetzungen geschaffen, für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den südlich ausgerichteten Dachflächen der Häuser 1 bis 4, zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Die Anzahl von Steckdosen und Leuchtauslässen wird in Anlehnung an die DIN 18015 in einen gehobenen Ausstattungswert sinnvoll festgelegt. In allen Räumen befinden sich Deckenlichtauslässe, in den Bädern zusätzliche Wandlichtauslässe. Terrassen und Balkone erhalten ebenfalls Steckdose und Lichtauslass.

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

Die Wohnungsunterverteilung wird im Flurbereich jeder Wohnung installiert.

Ausführung der Schalter und Dosen mit Fabrikat Busch/Jaeger, alpinweiß, o. glw.

Anschlussdosen für TV/Radio sind in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern vorhanden. Für den Rundfunk- und Fernsehempfang wird bauseitig ein Leerrohrnetz erstellt und eine Breitbandkabelanlage auf Mietbasis eingebaut.

Für den Anschluss multimedialer Endgeräte wird mit dem Projektanten ein zeitgemäßes Konzept entwickelt. Individuelle Ansprüche berücksichtigen wir gerne im Rahmen des Baufortschrittes.



Jeder Schlafräum erhält 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 Rasenansaat.

Die Abtrennung erfolgt durch eine Zaunanlage oder eine geeignete Bepflanzung.

Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan und behördlichen Auflagen.

In den Außenanlagen wird eine Spielfläche mit Sandkasten angelegt.

## 20. Keller

Heizzentrale, Hausanschluss- und Elektroräume sowie die Fahrradräume sind im Keller angeordnet.

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

## 21. Tiefgarage

Unter dem Innenhof wird eine Tiefgarage mit 40 PKW-Stellplätzen errichtet. Die Tiefgarage erhält eine geeignete Pflasterung und einen Innenanstrich.

## VI. Sonderwünsche und Eigenleistungen

Sie haben die Möglichkeit einzelne Ausbaugewerke als Teilleistung oder komplett in Eigenleistung zu erstellen.

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.

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, Einrichtungsvorschläge 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 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.

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 24.08.2009

Herausgeber & Bauherr:

**Plusbau GmbH & Co. Am Himmelweiher West KG**

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



Generalunternehmer:

**Josef Meier GmbH & Co.KG**

Passauer Straße 24  
94094 Rothalmünster  
Telefon 085 33/207-0  
Telefax 085 33/207-189  
info@meier-bau.com  
www.meier-bau.com



HLS-Planung:



**Inh.: Dieter Ott**

Kappeneck 20  
86152 Augsburg  
Telefon 08 21/50 89 58 90  
Telefax 08 21/50 89 58 97  
kontakt@pbv-tech.de

Elektroplanung:

**Planungsbüro Johann KORNIAT**

Dr.-Otto-Meyer-Straße 15f  
86169 Augsburg  
Telefon 08 21/74 23 05  
Telefax 08 21/74 23 06  
Korniat@t-online.de

Energiekonzept:

**plangruppe infrarot**  
**Energieeffizientes Bauen**

Luftdichtheitsmessungen  
IR-Thermographie  
Ulmer Straße 160  
86156 Augsburg  
Telefon 08 21/50 47 47-0  
Telefon 08 21/50 47 47-2  
info@plif.de  
www.plif.de

Tragwerksplanung:

Ingenieurbüro **Reisch**



August-Vetter-Straße 25  
86157 Augsburg  
Telefon 08 21/22 81 81-0  
Telefax 08 21/22 81 81-8  
info@ib-reisch.de  
www.ib-reisch.de