



*Drittes Quergäßchen 3
Augsburg*



Augsburg – südländischer Charme



Das Weberhaus im Stadtzentrum

Der Merkurbrunnen in der Maximilianstraße

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.



Prachtvolle Fassaden prägen das Gesicht des Zentrums von Augsburg

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.



Wassergottheit am Augustusbrunnen



Ein Haus wirft sich in Schale

Unweit des in der Stadtmitte, am Fuß des Schmiedbergs gelegenen Jugendstilbades, (Baujahr 1903, renoviert 1986-1992) befindet sich ein mittelalterliches Gefüge aus insgesamt fünf Stichgassen zwischen ‚Sparrenlech‘ und ‚Am Rösslebad‘.

Im Zentrum dieses romantischen Winkels liegt das Anwesen ‚Drittes Quergäßchen 3‘, ein Bürgerhaus aus dem 16./17. Jahrhundert, mit einer Remise aus dem 19. Jahrhundert und einem Innenhof mit mediterranem Flair.

In Sichtweite unterhalb der alten Stadtmauer um das Domviertel gelegen, gehört das Gebiet historisch zur Stadterweiterung um die Jakobervorstadt aus dem 14. Jahrhundert. Traditionell befanden sich dort, entlang der Lechkanäle verschiedenste Handwerksbetriebe, ebenso die berühmte Augsburger ‚Fuggerei‘, die älteste bestehende Sozialstiftung der Welt.



Rundum stilvoll – das Denkmalhaus im Dritten Quergäßchen 3



Historisch wohnen mit Stil und Charme

Die herausragende Lage, nur 5 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, bekräftigt eine Investition in dieses attraktive Denkmalschutzobjekt.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nach denkmalpflegerischen Auflagen verleihen der Anlage mit insgesamt 7 Wohneinheiten ein neues Gesicht und unterstreichen die Werthaltigkeit einer Immobilie in diesem einzigartigen Ambiente.





Ein Umfeld mit mancher Anekdote



Ein paar Schritte weiter–Die Brücke im Quergäßchen, die durch den Flugpionier Salomon Idler Berühmtheit erlangte.

Das historische Quergäßchen

Gleich im Quergäßchen erinnert eine Gedenktafel an Salomon Idler, den Augsburgener Flugpionier aus dem 17. Jahrhundert, der bei seinem ersten und zugleich letzten Flugversuch mit zwei selbstgebauten Flügeln an beiden Armen die Kontrolle über sein Fluggerät verlor und auf eine Brücke stürzte, welche durch die Wucht des Aufpralls zusammenbrach. Vier Hennen, die sich zu diesem Zeitpunkt unter der Brücke aufhielten, starben.

Reizend und gemütlich präsentiert sich das historische Umfeld des Dritten Quergäßchens, So liegt zum Beispiel die Augsburgener Kahnfahrt nur einen ‚Katzensprung‘ entfernt und lädt zu einem Ruderausflug oder einem Spaziergang unter alten Kastanien entlang des Oblatterwalls ein.



Unweit des Dritten Quergäßchens – das beliebte Ausflugs- und Erholungsziel Augsburger Kahnfahrt





Die Grundrisse

Erdgeschoss



WOHNUNG 1

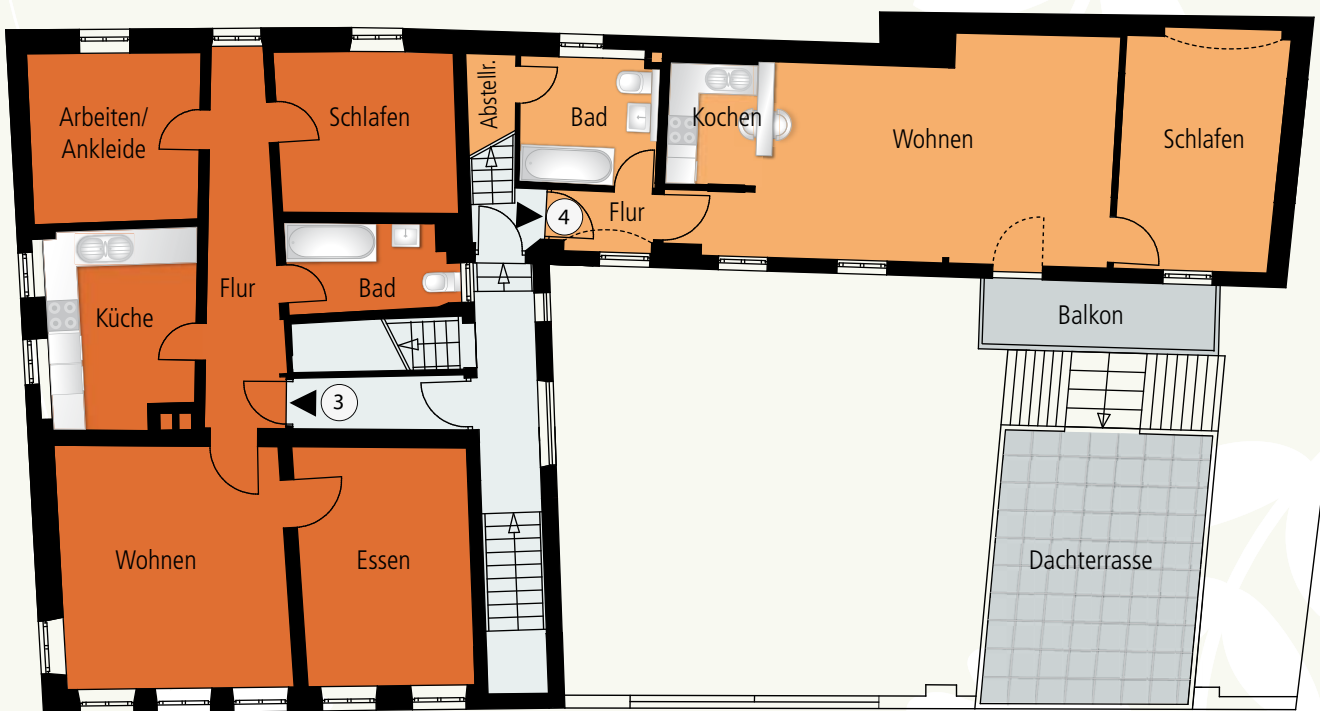
Wohnen	18,91 m ²
Schlafen	9,92 m ²
Küche	10,50 m ²
Bad	5,27 m ²
Flur	4,42 m ²
Gesamt	49,02 m²

LOFTWOHNUNG 2

Wohnen	47,38 m ²
Schlafen	13,35 m ²
Arbeiten/Büro	19,82 m ²
Kochen	3,72 m ²
Bad	4,86 m ²
Flur	4,38 m ²
Terrasse /2	8,07 m ²
Gesamt	101,58 m²



1.Obergeschoss



WOHNUNG 3

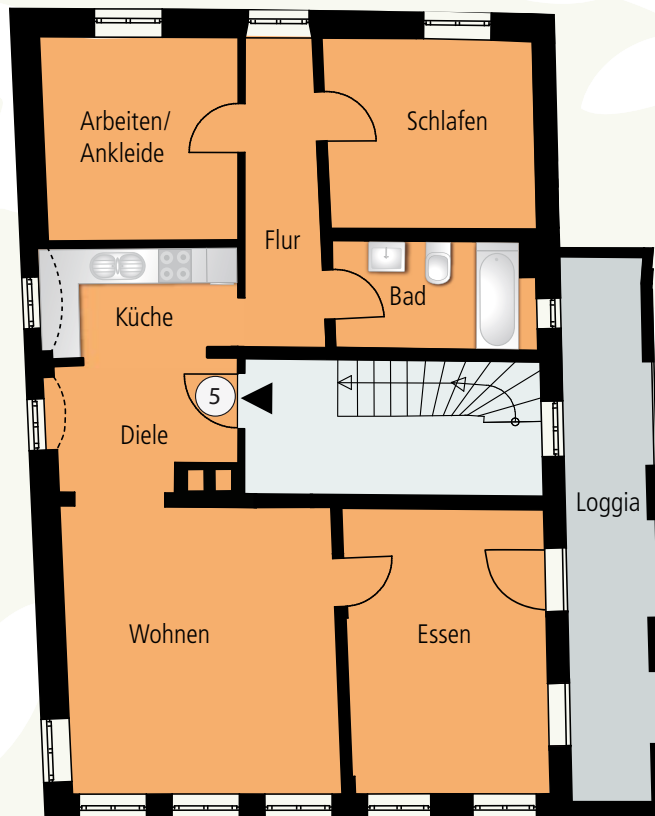
Wohnen	19,53 m ²
Essen	14,57 m ²
Arbeiten/Ankleide	10,22 m ²
Schlafen	10,25 m ²
Küche	10,19 m ²
Bad	5,95 m ²
Flur	9,38 m ²
Gesamt	80,09 m²

WOHNUNG 4

Wohnen	28,91 m ²
Schlafen	13,68 m ²
Kochen	3,67 m ²
Bad	6,22 m ²
Abstellr.	1,06 m ²
Flur	2,18 m ²
Balkon/2 und Dachterrasse	13,07 m ²
Gesamt	68,79 m²

Die Grundrisse

2.Obergeschoss

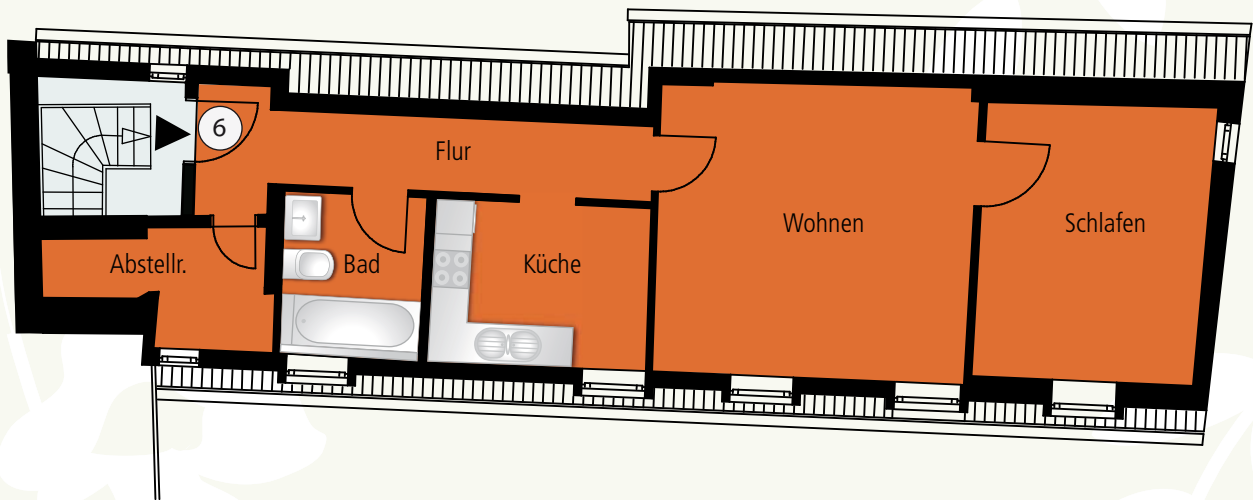


WOHNUNG 5

Wohnen	19,72 m ²
Essen	14,44 m ²
Schlafen	10,12 m ²
Arbeiten/Ankleide	10,04 m ²
Küche	5,46 m ²
Diele	5,46 m ²
Bad	5,43 m ²
Flur	5,91 m ²
Loggia/2	5,64 m ²
Gesamt	82,22 m²



2.Obergeschoss



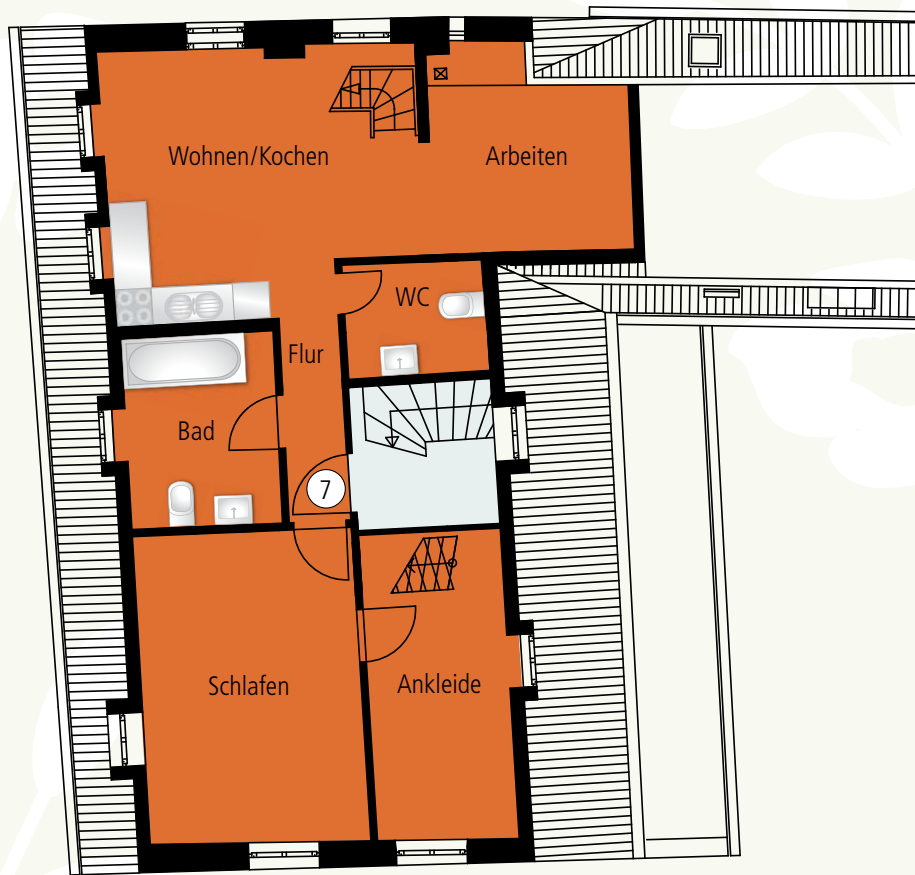
WOHNUNG 6

Wohnen	16,19 m ²
Schlafen	10,96 m ²
Küche	6,24 m ²
Bad	4,04 m ²
Flur	6,72 m ²
Abstellr.	3,65 m ²
Gesamt	47,80 m²



Die Grundrisse

Dachgeschoss

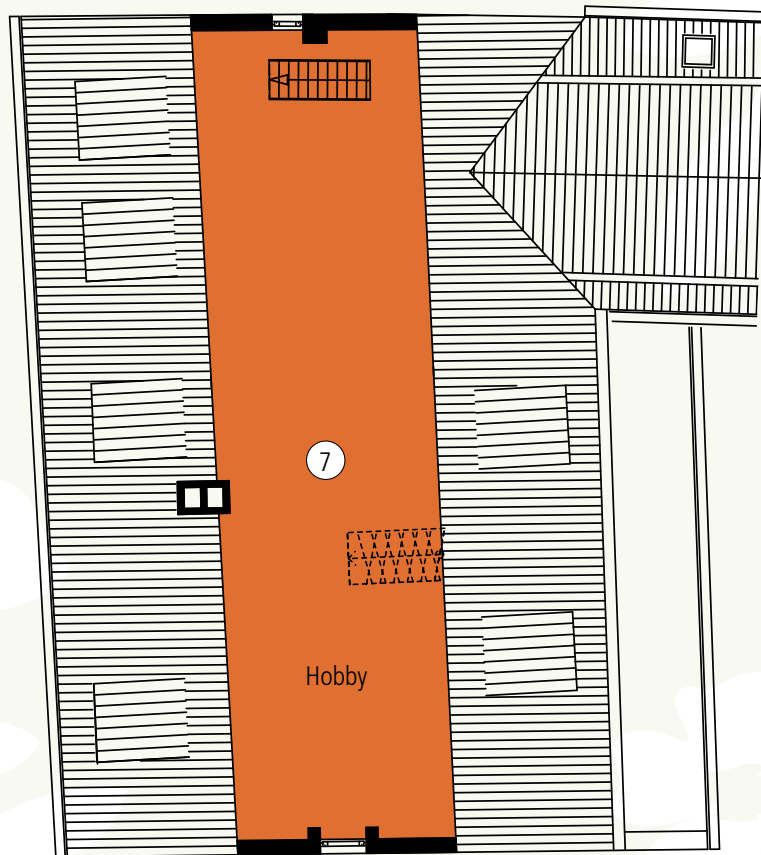


WOHNUNG 7/Maisonette

Wohnen/Kochen	15,39 m ²
Schlafen	14,34 m ²
Ankleide	8,77 m ²
Bad	5,94 m ²
WC	3,38 m ²
Flur	3,57 m ²
Arbeiten	5,25 m ²
Dachspitz/Hobby	19,57 m ²
Gesamt	76,21 m²



Dachspitz





Ansicht



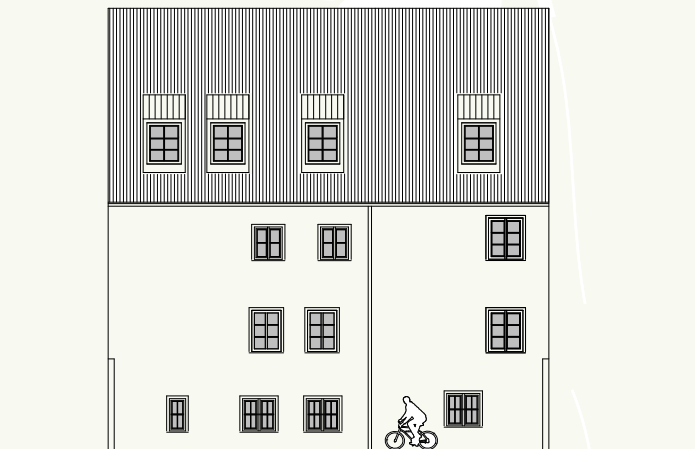
Norden



Osten



Süden



Westen



Übersicht

Wohnung	Art	Lage	Größe in m ²
Wohnung 1	2 ZKB	Erdgeschoss	49,02
Wohnung 2	3 ZKB mit Terrasse	Erdgeschoss	101,58
Wohnung 3	4 ZKB	1. Obergeschoss	80,09
Wohnung 4	2 ZKB mit Balkon und Dachterrasse	1. Obergeschoss	68,79
Wohnung 5	4 ZKB mit Loggia	2. Obergeschoss	82,22
Wohnung 6	2 ZKB	2. Obergeschoss	47,80
Wohnung 7	3 ZKB + Dachspitz	2. Obergeschoss	76,21



Alle Flächenangaben und dargestellten Möblierungen der Grundrisse können nach Auflagen der Baubehörde, des Denkmalschutzamtes und nach statischen Erfordernissen abweichen.



Plusbau GmbH – das Unternehmen



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

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, notwendiger Altersvorsorge und Inflation eine attraktive Anlageform. Über mangelnden Erfolg können wir daher nicht klagen.

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.



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.

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).

Baubeschreibung

1. Allgemeine Angaben

Die Bauausführungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und unterliegen in allen Teilen den gültigen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C), den Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV), den Schallschutzbestimmungen nach DIN 4109 und den Brandschutzbestimmungen nach DIN 4102 unter Berücksichtigung der entsprechenden Einschränkungen für Bestandsbauten.

Sollte die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik auf Grund der besonderen Spezifik des historischen Gebäudes mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder sinnvoll sein, wird versucht, mit anderen Maßnahmen dem Zweck der Regelung möglichst nahe zu kommen. Alle nachstehenden Angaben erfolgen vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und Auflagen.

Änderungen aufgrund von Forderungen des Denkmalschutzes gegenüber dieser Baubeschreibung sind im Einzelfall möglich. Die nachstehend beschriebenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind allgemeingültig und werden auf die spezifischen Besonderheiten des Objektes abgestimmt.

1.1 Gebäudetyp

Das Objekt im historischen Stadtzentrum von Augsburg, wurde im 16. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt und ist als Einzelbaudenkmal eingestuft. Alle Sanierungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde. Vorgesehen ist die rücksichtsvolle aber umfassende Sanierung und zeitgemäße Erneuerung des historischen Gebäudes. Auf Basis einer funktionalen Neuaufteilung der historischen Grundrisse, sowie eines Ausbaus des Dachgeschosses werden in der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz moderne Wohneinheiten entstehen.

1.2 Flächenberechnung

Die Wohnflächen werden vom beauftragten Architekten auf Grundlage der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004) ermittelt.

1.3 Planung, Fachplanung

Es wird eine detaillierte Bestandsaufnahme gefertigt, auf deren Basis die Verkaufs- und Genehmigungsplanung erstellt werden. Die vorhandene Bausubstanz wird umfangreichen Untersuchungen unterzo-

gen, deren Ergebnisse direkt in die Ausführungs- und Detailplanung, sowie die Bauausführung einfließen. Dabei wird angestrebt, die Anforderungen der zuständigen Ämter, wie auch der Tragwerksplanung und der sonstigen technischen Bedingungen weitgehend in Einklang zu bringen.

Der Verkäufer beauftragt einen Fachingenieur mit der Begutachtung des Tragwerks und der Erstellung der erforderlichen bauphysikalischen Nachweise zum Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die statischen Berechnungen, sowie der vorbeugende bauliche Brandschutz werden durch einen Fachingenieur überprüft.

2. Angaben zum Bauwerk

2.1 Rohbau

Alle erforderlichen Rohbauarbeiten werden entsprechend der Planung des Architekten und der Baustatik durchgeführt.

Wände

Die Bausubstanz besteht aus Mauerwerks- und Zimmermannskonstruktionen. Diese bleibt entsprechend der Planung größtenteils erhalten. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden fachgerecht saniert oder erneuert. Neue Wandbereiche werden durch Wände in Trockenbauweise erstellt.

Decken

Die Geschossdecken bestehen aus Holzbalkendecken mit Hohlraumfüllung und bleiben, soweit nach entsprechenden statischen und holzschutztechnischen Untersuchungen tragfähig und nicht geschädigt, erhalten.

Wo erforderlich werden die Boden- und Deckenaufbauten in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde überarbeitet und statisch ertüchtigt.

Erhaltungswürdige Holzdielenböden und Stuckdecken werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet.

2.2 Dach

Das Gebäude besitzt ein Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen im südlichen und nördlichen Bereich.

Konstruktion

Der Dachstuhl wird hinsichtlich Zustand und Tragfähigkeit begutachtet bzw. überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die Konstruktion in wesentlichen Teilen erhalten bleibt und unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben des Tragwerksplaners sowie der schall- und brandschutztechnischen Anforderungen saniert und überarbeitet wird. Stützen, Kehlbalken und andere statische Bauteile werden nach Möglichkeit in den Ausbau integriert. Die Dachkonstruktion wird mit einer Wärmedämmung als Aufsparrendämmung, entsprechend den Anforderungen der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und einer Vordeckung versehen. Die Ausführung dieser Details erfolgt auf Grundlage entsprechender Berechnungen und Nachweise des beauftragten Fachingenieurs. Neue Schleppgauben werden nach Planung des Architekten wiederum in Holz als Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet.

Dachdeckung

Die Dachdeckung des Hauptdaches wird gesamt erneuert und erfolgt nach Vorgabe des Denkmalamtes in Biberschwanzziegel naturrot, einschl. der neuen Gauben. Flachdachbereiche werden mit Bitumen- oder Kunststoffabdichtungen gem. Flachdachrichtlinien abgedichtet. Erforderliche Einbauteile werden in Titanzink ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen (halbbrund mit Einführungsstützen), Fallrohre (Standrohr im Sockelbereich) sowie alle erforderlichen Verwahrungen werden aus Titanzink ausgeführt.

2.3 Fassaden

Auf die erhaltenswerten Originalfassaden wird in Teilbereichen zusätzlich ein atmungsaktiver, mineralischer Vollwärmeschutz aufgebracht und mit einem gewebeverstärkten Grund- und Deckputz neu verputzt.

In Abstimmung mit der Farbberatung der Stadt Augsburg wird die architektonische Gliederung und Farbfassung sowohl der Fassade als auch der Fenster- und Türöffnungen festgelegt.

Fenster

In Abstimmung mit dem Denkmalamt werden die Fenster bezüglich Teilung, Profilierung und Farbgebung entsprechend den historischen Fenstern in Holz nachgefertigt. Die Isolierglasfenster mit einem Drehflügel und einem Dreh-Kippflügel erhalten Beschläge für Einhandbedienung und eine Gummilippendichtung. Die Verglasung besitzt mit einem U-Wert von max. 1,1 einen sehr guten Wärmeschutz. Die Fenster schließen innenseitig mit einer Holzfensterbank, mit abgerundeter Vorderkante ab. Die Fensteraußenbänke sind aus handgefertigtem Titanzinkblech maßgefertigt. Die Innenfarbe der Fenster

sowie die Farbe der Fensterbänke sind weiß. Für die Balkontüren kommen Fenstertüren in der beschriebenen Bauart zum Einsatz. Als Fensterbeschläge werden Griffoliven in Edelstahl verwendet. Historisch wertvolle Fenster werden erhalten und nach Maßgabe des Denkmalschutzes aufgearbeitet.

Hauseingangstüren

Die bestehende Hauseingangstür wird erhalten und restauriert. Es werden Maßnahmen vorgesehen bzw. eingearbeitet, die den Einbruchschutz verbessern, sofern eine Zustimmung durch die Denkmalbehörden erteilt wird.

2.4 Treppenhaus

Die historische Wand und Deckenfassung des Treppenhauses wird auf Basis einer restauratorischen Befunduntersuchung und nach Vorgabe des Denkmalamtes restauriert bzw. rekonstruiert. Die historische Treppenanlage wird einschließlich der Geländer und Handläufe überarbeitet und durch neue aufgedoppelte Tritt- und Setzstufen ergänzt.

Wohnungseingangstüren

Da überwiegend historische Türen vorhanden sind, werden diese nach Maßgabe der Denkmalbehörden überarbeitet. Neue Wohnungseingangstüren werden mit Weißlackoberfläche, Spion und Dreifachverriegelung entsprechend den üblichen Anforderungen an den Brand-, Schall- und Einbruchschutz ausgeführt.

3. Angaben zum Ausbau der Wohneinheiten

3.1 Wandbeläge

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Innenwände werden mit einer mineralischen Spachtelung beschichtet. Die Wandoberflächen werden fein gefilzt oder gespachtelt und geschliffen, sowie mit einem Silikatfarbanstrich in weiß beschichtet. Alle nicht verfliesen Wandflächen in Bädern und WC's werden wie Innenwände behandelt.

Die historischen Leistenschalungen bzw. die Fachwerkwände werden mit offenporigen Lasuren behandelt.

Fliesenarbeiten

Die Bäder werden generell ca. türhoch gefliest. Durch eine farblich abgesetzte Bordüre werden gestalterische Akzente gesetzt.

Die Küchen erhalten im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel.

3.2 Deckenbeläge

Die bestehenden Decken werden ebenfalls mit einer mineralischen Spachtelung beschichtet, gespachtelt und geschliffen, sowie mit einem Silikatfarbanstrich in weiß beschichtet.

Erhaltungswürdige Holzdecken werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet; kleinere Unebenheiten oder Ausbesserungen sind zu tolerieren.

3.3 Bodenbeläge

Holzdielung

Erhaltungswürdige Holzdielenböden werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet und neu versiegelt; kleinere Unebenheiten oder Ausbesserungen sind zu tolerieren.

Die Böden der Wohn- und Schlafräume ohne historischen Belag erhalten einen Oberbodenbelag aus Vollholzdielen in Absprache mit dem Denkmalamt.

Fliesenarbeiten

In den Bädern und WC's, sowie den Küchen werden Bodenfliesen aus Feinsteinzeugkeramik verlegt.

Bodenfliesen Bad und WC: Format ca. 30/30 cm - Farbe nach Wahl des Käufers.

Bodenfliesen Küche: Format ca. 30/30 cm - Farbe nach Wahl des Käufers. Der Materialpreis für die verwendeten Fliesen liegt im Mittel bei ca. 20 EUR/qm incl. MwSt.

3.4 Innentüren

Die vorhandenen historischen Zimmertüren werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet. Neue Zimmertüren werden als Umfassungszargentüren mit Röhrenspantürblatt und Weißlackoberfläche vorgesehen oder nach historischem Vorbild nachgefertigt. Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume. Als Türbeschläge kommen Drückergarnituren in Edelstahl zur Ausführung.

3.5 Sanitärobjekte/Armaturen/Accessoires

Sanitärobjekte

Die Installation der Wannen erfolgt in einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger.

Die WC-Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage (GEBERIT Duofix oder glw.) mit Kunststoffstuhlsitz in schwerer Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt. Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine Mindestbreite von 500 mm, werden mit Exzenderstopfen versehen und in Vorwandmontage (GEBERIT Duofix oder glw.) ausgeführt.

WC's erhalten einen kleineren Waschtisch gleicher Bauart. Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß; eine andersfarbige Ausführung ist gegen Aufpreis möglich. Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist verbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten.

WC-Anlage: Tiefspül-WC wandhängend - WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß - Tastatur für Unterputzspülkasten mit Sparfunktion - Wand-WC-Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzspülkasten.

Waschtisch-Anlage: Waschtisch 500 x 400 mm - Eckventile ver-

chromt - Exzenderstopfen - Geruchverschluss - Einhebelmischarmatur - Waschtisch-Trägersystem für die Montage in Trockenbau.

Badewannen-Anlage: Badewanne 1750 x 750 mm (planungsabhängig) - Stahl emailliert - Poresta Wannenträger - Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur - Zulauf-, Ablauf- und Überlaufgarnitur - Haltegriff

Duschwannen-Anlage: Brausetassen 900 x 900 bzw. 750 x 900 mm (planungsabhängig) - Stahl emailliert - Poresta Wannenträger - Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur - Ablaufgarnitur

Armaturen

Die Armaturen werden in Aufputzmontage als Einhebelmischer verchromt ausgeführt.

Waschtischbatterie: Fabrikat GROHE - Serie TALIS S

Wannenbatterie (AP) mit automatischer Umstellung Wanne/Brause: Fabrikat GROHE - Serie TALIS S

Brausebatterie (AP): Fabrikat GROHE - Serie TALIS S - Brausegarnitur mit Handbrause

Accessoires

In den WC's werden Papierrollenhalter und Toilettenbürstengarnitur, sowie Handtuchring in verchromter Ausführung montiert. In den Bädern wird der Handtuchring ersetzt durch einen zweiteiligen Handtuchhalter und ggf. werden zusätzlich ein Badetuchhalter sowie ein Haltegriff für die Badewanne montiert. Papierrollenhalter mit Deckel Fabrikat KEUCO - Serie Elegance - Modell 1660

4. Technische Angaben

4.1 Hausanschlüsse

Die vorhandenen Hausanschlüsse aller Medien werden durch die Versorgungsträger überprüft und ggf. erneuert.

Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

Heizung

Das Objekt befindet sich in einem Erdgas-Versorgungsgebiet der Stadt Augsburg. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt daher über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserspeicher. Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler und eine vollautomatische Regelung.

Wasser

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoff (PE) oder Edelstahl ausgeführt, die bestehenden Versorgungsleitungen werden demontiert. Es wird ein zentraler Trinkwasserfilter installiert, der rückspülbar ist.

Die Warmwasseraufbereitung für die Wohnungen erfolgt über die

Heizungsanlage und einen zentralen Speicher.

Die Wasserversorgung der Wohnungen erfolgt über diverse Steigstränge, die hinsichtlich Dimension und Lage abschließend in der Detailplanung zur Heizungs- und Sanitärtechnik bestimmt werden.

Abwasser/Regenwasser

Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge werden als heißwasserbeständige, schallgedämmte SML- Rohre, waagerechte Verbindungen innerhalb von Wohnungen auch als HT- Rohre ausgeführt.

Die Grundleitungen werden überprüft und bei Beschädigung oder Defekt in KG-Rohr fachgerecht neu hergestellt.

Alle Dach- und Terrassenflächen werden in Entwässerungsleitungen eingebunden. Diese werden an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das gesamte Rohrsystem wird isoliert gegen Schall und Schwitzwasser.

Strom

Der elektrische Hausanschluss wird nach Beurteilung durch die Stadtwerke entsprechend der geltenden Nutzungsverordnung ggf. erneuert. Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

In jeder Einheit wird eine Unterverteilung montiert, die Stromzähler für die Einheiten werden im Erdgeschoss des Gebäudes in Zähler-schränken des Hausanschlussraumes angeordnet. Die Installation der Zähler erfolgt auf der Grundlage von Einzelverträgen mit den Nutzern bzw. Mietern. Wenn zum Termin der Abnahme der Wohnung der Nutzer noch nicht bekannt ist, bzw. von diesem noch kein Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen wurde, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer ggf. ohne Zählerinrichtung.

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN 18012, 18015 sowie der Richtlinien der Telekom als Unterputzmontage (außer Keller) ausgeführt.

Telefon/Kabel

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und Kabelfernsehen vorbereitet und mit den entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet. Zusätzlich zu den Wohnräumen erhalten auch alle Schlafräume einen Telefon- und Kabelanschluss. Die Nutzung erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit den Versorgern.

4.2 Heizungsinstallation

Versorgung

Die zentrale Heizungsanlage wird entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens und den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Die Leistung der Heizungsanlage, der Heizkörper, Sockel- und Fußbodenheizung sowie der Warmwasserbereitung und -speicherung wird entsprechend einer gesonderten Wärmebedarfsermittlung dimensioniert. Die Installation erfolgt gemäß der geltenden Heizungs-

anlagenverordnung.

Die Wärmeverteilung erfolgt im Zweirohrsystem, als Leitungsmaterial werden Kupfer und/oder Kunststoffsystemlösungen eingesetzt.

Die Verlegung aller Versorgungsleitungen in den Wohnungen erfolgt unter Putz bzw. verdeckt im Fußboden bzw. innerhalb von Versorgungsschächten.

Heizkörper

An den Außenwänden aller zu beheizender Räume werden Fertigh Heizkörper mit einem Thermostatventil installiert.

Abrechnung

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über digitale Wärmemengenzähler an den Heizkörpern mit Funksteuerung zur Ableseeinheit im Treppenhaus.

4.3 Sanitärinstallation

Frischwasserleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden komplett erneuert und in Kunststoff (PE) oder Edelstahl ausgeführt, die alten Versorgungsleitungen werden demontiert und entsorgt.

Alle Wohnungen werden mit Absperrventilen und gemieteten Zählern für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet.

Abwasserleitungen

Für die Abwasserleitungen im Keller und die senkrechten Leitungen in den Versorgungsschächten kommen schalldämmende SML-Rohre zum Einsatz. Verrohrungen innerhalb von Wohnungen werden in HT-Rohr ausgeführt. Die Verlegung erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten/Verkofferungen, die Entwässerungsleitungen für Küchenspülen werden ggf. auch auf Putz verlegt. Das gesamte Rohrsystem wird isoliert gegen Schall und Schwitzwasser.

Lüftung innenliegender Bäder/WC's

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten eine elektromechanische Entlüftung über einen Deckeneinbaulüfter in zugelassener Bau- und Einbauart; die Schaltung erfolgt kombiniert mit dem Lichtschalter. Die Entlüftungsleitungen werden als Wickelfalzrohre ausgeführt.

Anschlüsse Waschmaschine/Spülmaschine

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss in Bad, Küche oder einem entsprechendem Abstellraum vorgesehen. In den Küchen ist der Anschluss einer Spülmaschine möglich.

4.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation des Gebäudes wird in allen Bereichen vollständig erneuert, die Ausstattung erfolgt auf Basis der Anforderungen der DIN 18015.

Telekommunikationsleitungen werden in Leerrohren verlegt.

Die Nutzung der TV- Kabelanschlüsse erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit dem Versorger.

Im Treppenhaus werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt Wand- oder Deckenleuchten angeordnet, die über Schalter oder Bewegungsmelder und einen Zeitschalter gesteuert werden.

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld und im Bereich des Hauseinganges ein hochwertiges Klingeltableau angeordnet. Es wird eine moderne Gegensprechanlage (Fabrikat SIEDLE oder RITTO) eingebaut. Diese besitzt eine Ruftonunterscheidung und ermöglicht die elektrische Betätigung des Türöffners an der Haustüranlage. Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und TV vorbereitet und in allen Wohn- und Schlafräumen mit den entsprechenden Anschlussdosen versehen. In den Einheiten werden alle Schalter und Steckdosen einheitlich in dem Schalterprogramm Busch-Jäger montiert, Farbe matt ausgeführt.

Elektroinstallation im Detail

Diele/Flur:

- 1 Deckenauslass Licht
mit Wechsel-/Kreuz- oder Tasterschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss Hausteleson Fabrikat SIEDLE oder RITTO weiß

Wohnraum:

- 1 Deckenauslass Licht mit Aus-/Wechselschalter
- 1 x Einfachsteckdose
- 2 x Zweifachsteckdose
- Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
- TV-Anschluss (Kabel) mit Dreifachsteckdose

Wohnraum mit Essbereich:

- 2 Deckenauslässe Licht mit Aus-/Wechselschalter
- 2 x Einfachsteckdose
- 2 x Zweifachsteckdose
- Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
- TV-Anschluss (Kabel) mit Dreifachsteckdose

Schlafraum:

- 1 Deckenauslass mit Aus-/Wechselschalter
- 1 x Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose im Bettbereich
- 1 Telefon-Anschluss (TAE) mit Doppelsteckdose
- 1 TV-Anschluss (Kabel) mit Doppelsteckdose

Küche/Kochnische:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Wandauslass Licht (im Oberschranksbereich) mit Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Anschluss Herd
- 1 Anschluss Spülmaschine

Küche mit Essbereich:

- 2 Deckenauslässe Licht mit Aus-/Wechselschalter
- 1 Wandauslass Licht (im Oberschranksbereich) mit Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen im Fliesenspiegel
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Anschluss Herd
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Waschmaschine (sofern vorgesehen)

WC:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Wandauslass Licht über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 Anschluss Lüfter bei fensterlosem WC
- 1 Steckdose über Waschtisch

Bad:

- 1 Deckenauslass Licht mit Ausschalter
- 1 Wandauslass Licht über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 Anschluss Lüfter bei fensterlosem Bad
- 2 Steckdosen über Waschtisch
- 1 Anschluss Waschmaschine
- Erdung für Wanne und Dusche

Balkon/Dachterrasse:

- 1 Wandauslass Licht mit Balkonleuchte und Ausschalter
- 1 Steckdose (wasserdicht und innenseitig schaltbar)

5 Sonstige Angaben

5.1 Schließanlage

Das Objekt erhält eine Schließanlage, in die alle Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangs- und Nebentüren integriert sind. Für jede Einheit werden insgesamt drei Schlüssel übergeben.

5.2 Briefkastenanlage

Es wird eine Briefkastenanlage (Fabrikat Renz o. gleichwertig) im Treppenhaus montiert. Farbe und Gestaltung werden im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Treppenhauses vom Architekten festgelegt.

5.3 Außenanlage/Hofgestaltung

Die Außenanlage wird nach der Planung des Architekten und in Abstimmung mit dem Grünflächenamt erstellt. Notwendige Verkehrsflächen werden mit geeignetem Pflasterbelag versehen, wobei nach Abstimmung mit dem Denkmal- bzw. Grünflächenamt vorzugsweise die vorgefundenen historischen Materialien verwendet werden. Die verbleibenden Flächen werden als Rasenfläche mit teilweiser Bepflanzung ausgeführt.

5.4 Allgemeine wichtige Hinweise

Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität bedeuten. Dies schließt auch Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen sowie Änderungen in Folge technischer oder behördlicher Auflagen mit ein.

Die in Zeichnungen und Berechnungen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße bzw. Richtwerte, die sich in Folge statischer Erfordernisse, Schall-, Wärme- und Brandschutzmaßnahmen, sowie Maßtoleranzen noch ändern können. Soweit sich im Rahmen der Bauausführung Möglichkeiten zur Grundrissoptimierung ergeben, werden diese realisiert. Alle Leistungen gemäß dieser Baubeschreibung verstehen sich vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, insbesondere aufgrund von Forderungen der Denkmalschutzbehörde bleiben somit ausdrücklich vorbehalten.

In den Planunterlagen dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände (auch in Küchen und Bädern) stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Architekten- und Ingenieurkosten, die Kosten für den Bauantrag, der Aufteilungspläne und sonstige behördliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes, sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind Umplanungen und Umbaumaßnahmen welche vom Kunden gewünscht werden und nicht den Plänen des Exposés entsprechen.

Sonstiges

Die Bauausführung erfolgt ausschließlich nach den Arbeits- und Detailplänen des Architekten. Maßdifferenzen gegenüber den Exposéplänen, die sich aus technischen, gestalterischen oder baurechtlichen Gründen ergeben können, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Werden Bauauflagen zwingend erteilt, die zu Änderungen führen, werden diese ausdrücklich anerkannt.

Technische oder architektonische Änderungen und geringfügige Änderungen der Baubeschreibung oder unerhebliche Abweichungen von den Bauplänen, wenn sie den Bauwert verbessern bzw. nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Die Baubeschreibung hat grundsätzlich vorrangige Gültigkeit.

Sonderwünsche, Zusatzleistungen in Ergänzung der vorliegenden Bau- und Lieferbeschreibung oder eigene Auswahl von Materialien im Bereich Wand- und Bodenfliesen, Bodenbeläge und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern Lieferung und Einbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzögern. Sie sind schriftlich zu vereinbaren und werden über den Bauträger bei den beteiligten Firmen in Auftrag gegeben und auch über den Bauträger abgerechnet. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen nach den Angaben des Herstellers, der Farben

bzw. Imprägnierung fachkundig nachbehandelt werden.

Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf Gewährleistung. Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Vor Übergabe der Wohnungen werden Verschmutzungen entfernt und Baustoffreste abgefahren bzw. entsorgt. Danach wird eine komplette Endreinigung durchgeführt. Diese beinhaltet das Putzen der Fenster, der gefliesten Flächen, der Böden und der sanitären Einrichtungen.

Plusbau GmbH, Juni 2010

Herausgeber

Plusbau GmbH

Augsburger Straße 9

86157 Augsburg

Telefon 08 21/3 44 37-28

Telefax 08 21/3 44 37-18

www.plusbau.com

