

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

Wohnen im Prinz-Karl-Viertel





Das Objekt

trias ist unser attraktives Objekt im Augsburger Prinz-Karl-Viertel. Der Name steht für die dreispännige Gestalt des Baukörpers und dafür, dass hier wieder die drei wichtigsten Qualitätsmerkmale einer Immobilie beachtet wurden: Lage, Lage und Lage.

Inhalt:

Das Objekt	Seite 4
Prinz-Karl-Viertel	Seite 6
Umfeld und Lage	Seite 8
Die Grundrisse	Seite 12
Das Unternehmen	Seite 38
Baubeschreibung	Seite 40



Klar und großzügig

trias – Wohnen im Prinz-Karl-Viertel ist eine Wohnanlage, in der sich unsere Vorstellung von urbanem Leben manifestiert. **trias** ist modern, aber nicht modisch, zentral, aber nicht mittendrin, ruhig, aber nicht langweilig. Der Name **trias** spiegelt die Tatsache wider, dass wir hier ein

Gebäude errichten, das aus drei Baukörpern zu bestehen scheint. Die Herausbildung dieser drei „Türme“ wirkt schlankend, macht das Gebäude graziler und eleganter. Für seine Bewohner wird **trias** aufgrund dieser Gliederung wie eine kleine, überschaubare Wohnanlage wirken.



Die klar gegliederte Fassade nach Westen mit Balkonen und ruhigen Rückzugsecken.

Die Größe der Wohnungen bewegt sich zwischen 41 und 171 Quadratmetern. Alle Wohnungen besitzen einen Balkon oder eine Dachterrasse und sind (bis auf die Wohnungen 1, 4 und 8) nach Westen ausgerichtet. Die geschickte Raumaufteilung und die großen Fensterflächen verleihen auch den kleineren Einheiten eine großzügige Ausstrahlung. Überall sind praktische Überlegungen eingeflossen, die das Wohnen in **trias** zum Vergnügen machen.

Tiefgaragenstellplätze sind ein Komfortmerkmal und lassen die Anlage aufgeräumt wirken. Das Grün vor der Haustüre setzt sich auf dem Dach des Gebäudes fort und ist äußeres Zeichen für die ökologisch orientierte Bauweise. Die gewählten Baumaterialien stehen für eine optimale Verbindung aus Komfort und Umweltverträglichkeit. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Nahwärmeanschluss und wird durch die Westausrichtung (in Form einer



Nutzung passiver Sonnenenergie) unterstützt. Schon die Standard-Ausstattung der Wohnungen steht für hohen Wohnwert: Wohnzimmer-Parkettböden, hohe Wärme- und Schallschutzfenster oder Fußbodenheizung gehören dazu.

Das ganz besondere aber an **trias** ist die Lage im Prinz-Karl-Viertel, einem faszinierenden Viertel, das sich erst in den letzten fünf Jahren vom ehemaligen Kasernengelände im Dornröschenschlaf zum lebendigen Stadtviertel und zur begehrten Wohnlage entwickelt hat.



Viel Grün kennzeichnet das Umfeld der Wohnanlage.

Hier gruppieren sich das perfekt restaurierte Gebäude der Prinz-Karl-Kaserne und neue, interessante Wohnhäuser um eine zentrale Grünanlage, die als Ruhezone und Gestaltungselement gleichermaßen das Herz des Viertels bildet.



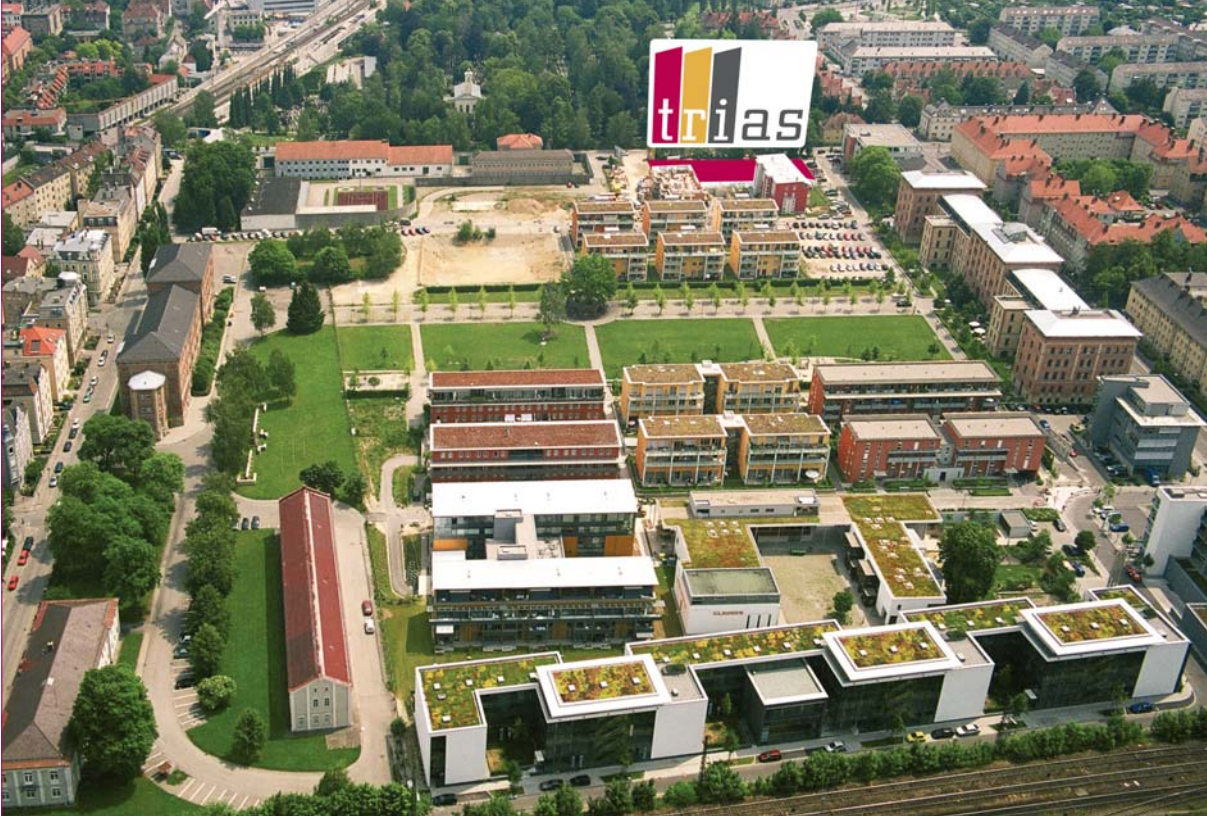
Die Pultdächer des Gebäudes werden begrünt.

Ein ganz besonderes Viertel ...

Ende des 19. Jahrhunderts setzte sich der Gedanke durch, dass militärische Präsenz innerhalb der Stadtmauern nicht mehr vonnöten sei, und man begann, Kasernen mit Mannschaftsunterkünften und Versorgungsgebäuden an den Stadtrand zu verlegen. So auch in Augsburg, wo 1883 die Prinz-Karl-Kaserne errichtet wurde. In den folgenden Jahren der Gründerzeit wuchs Augsburg mit dem Bismarckviertel an das Kasernengelände heran, in den 20er Jahren entstand südlich davon das so genannte Hochfeld-Wohnviertel.

Das Prinz-Karl-Gelände wurde so über die Jahrzehnte zu einer Insel inmitten historischer Wohnbebauung. Als 1994 die Kasernennutzung aufgegeben wurde, erwarb die Stadt Augsburg das Areal und erklärte es zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Ein Ideenwettbewerb erbrachte einen städtebaulichen Rahmenplan für die 10,5 Hektar große Fläche. Eine regelmäßige Baustruktur, eine zentrale Grünanlage, Verbindungswege zu den umliegenden Wohnvierteln und eine lebendige Nutzungsstruktur kennzeichnen nun das Prinz-Karl-Viertel, das bald seiner Vollendung entgegenseht.





Draufsicht auf das Prinz-Karl-Viertel mit seinen Wohngebäuden und dem zentralen Promenadenpark.
 Am rechten Rand die restaurierte Prinz-Karl-Kaserne, heute repräsentativer Sitz für Dienstleistungsunternehmen.

Im Prinz-Karl-Viertel finden sich Eigentumswohnungen, Studentenappartements, Reihenhäuser und betreutes Wohnen. Man findet Laden- und Büroflächen (vor allem im vorbildlich restaurierten Kasernengebäude), ein Fitness-Studio, hochwertige Gastronomie und den „Promenadenpark“ im Zentrum.



Zu den Bildern auf dieser Seite: Moderne Architektur prägt die direkte Umgebung von **trias**.



Als eines von zwölf Projekten des Sonderprogramms „Siedlungsmodelle – neue Wege zu ökologischem und preiswertem Wohnen in Bayern“ war das Prinz-Karl-Viertel ein registriertes Außenprojekt der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover.

... mit starkem Wohnwert

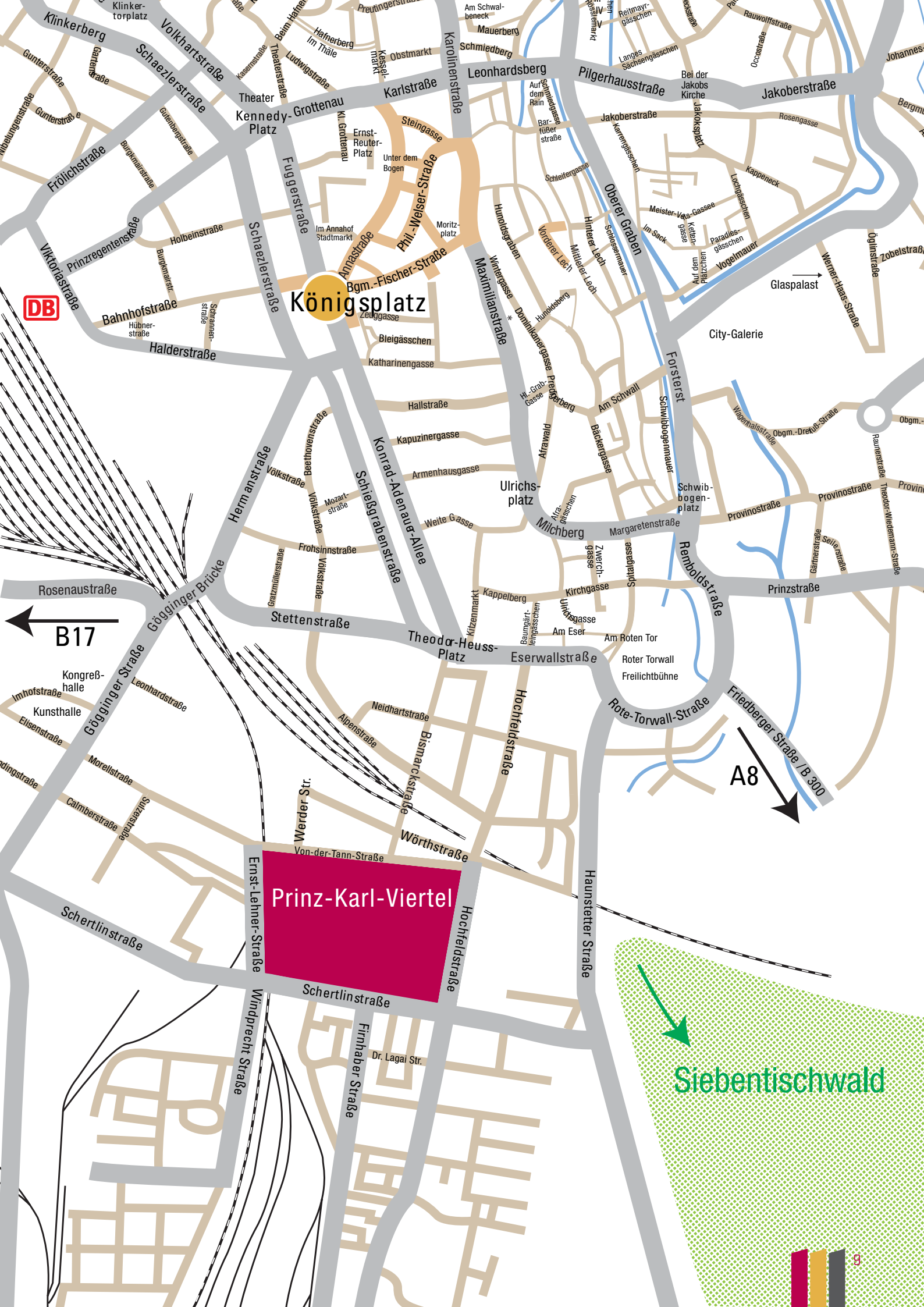
Das Prinz-Karl-Viertel liegt so verkehrsgünstig wie zentrumsnah zwischen Stadtmitte und Universität. Im Stadtzentrum ist man schnell – entweder zu Fuß oder mit den innerstädtischen Verkehrsmitteln. Bushaltestellen befinden sich direkt an der Hochfeldstraße, die Fahrt dauert nur wenige Minuten.

Ebenso schnell ist man mit dem PKW auf der B17 Richtung Füssen und Allgäu oder auf der Westtangente mit Anschluss an die A8 München–Stuttgart.

Der Freizeitwert des Standortes ist nicht nur aufgrund des Promenadenparks besonders hoch. Vor der Haustüre erstreckt sich die große zusammenhängende Fläche des Siebentischwalds entlang des Lechs. Auf weitverzweigten Fuß- und Radwegen arbeiten Jogger und Walker an ihrer Fitness, und auch wer Ruhe und Entspannung sucht, kommt hier auf seine Kosten.



Viel Grün und eine lebendige Bebauungsstruktur prägen das Prinz-Karl-Viertel.



Königsplatz

Prinz-Karl-Viertel

Siebentischwald

B17

A8

Glaspalast

City-Galerie

Gögginger Straße

Rote-Torwall-Straße

Friedberger Straße / B 300

Augsburg – die Römer-, Brecht- und Fuggerstadt

Augsburg in wenige Worte zu fassen ist nicht einfach. Klar ist: Man befindet sich in der drittgrößten und ältesten Stadt Bayerns. 15 vor Christus gründeten die Römer hier eine Siedlung namens Augusta Vindelicorum. Ihre Blüte erlebte



Unvergleichlich: Das Kurhaus-Theater in Göppingen.



Das Rote Tor mit der dahinterliegenden Freilichtbühne.



Das Wahrzeichen der Stadt: Rathaus mit Augustusbrunnen.

die Stadt während der Renaissance, als sie – nicht zuletzt durch das Wirken der Kaufmannsfamilie Fugger – ein Welt-handels- und Bankenzentrum wurde. Bauwerke aus dieser Zeit prägen bis heute das Gesicht des Stadtzentrums.

Augsburg ist in vielerlei Hinsicht eine ideale Stadt zum Wohnen, weil sie sich einen ganz eigenen Charme bewahrt hat, der das bodenständig-schwäbische mit bayerisch-fröhlicher Lebensart verbindet. Augsburg ist eine übersichtliche Großstadt mit hohem Freizeitwert, deren Potenzial auch außerhalb Bayerns zunehmend registriert wird.

Denn nur 29 Zugminuten von Münchens City entfernt bietet Augsburg vergleichsweise günstiges Kaufen und Mieten. Und das, obwohl die Stadt einiges zu bieten hat. Augsburg gilt zum Beispiel als die „nördlichste Stadt Italiens“: eine Renaissancestadt mit einem sehenswerten



Badevergnügen mit (Jugend-)Stil: Das alte Stadtbad.

historischen Zentrum, das mit prächtigen Fassaden, herrlichen Prachtbrunnen und einer stimmungsvollen, verwinkelten Altstadt lockt. Gleichzeitig ist Augsburg eine liebenswert grüne Stadt, wie die Goldmedaille beim Europäischen Wettbewerb für Grün und Blumen in der Stadt belegt. Viele Parkanlagen, Zoo und Botanischer Garten zählen dazu; das im Sommer beliebteste Grün sind allerdings die Biergärten und die zahlreichen Straßencafés mit südländischem Ambiente. Die zahlreichen Museen



Der Augsburger Hofgarten in voller Blüte.

lassen auch bei Regenwetter keine Langeweile aufkommen. Und abends ist was los –jede Menge Theater, ein bayerisches Kabarett-Zentrum in der Altstadt, Restaurants und Kneipen tragen zur Lebensqualität bei. Am Wochenende lockt zudem das grüne Umland: Ausflugsziele, Rad- und Wanderwege, Badeseen oder Golfplätze finden Sie nahe den Stadtgrenzen.

Und wem das noch immer nicht reicht: München, die bayerischen Seen, das Allgäu und die Alpen liegen praktisch vor der Haustüre.



Der „Satyr“ am Herkulesbrunnen auf der Maximilianstraße.

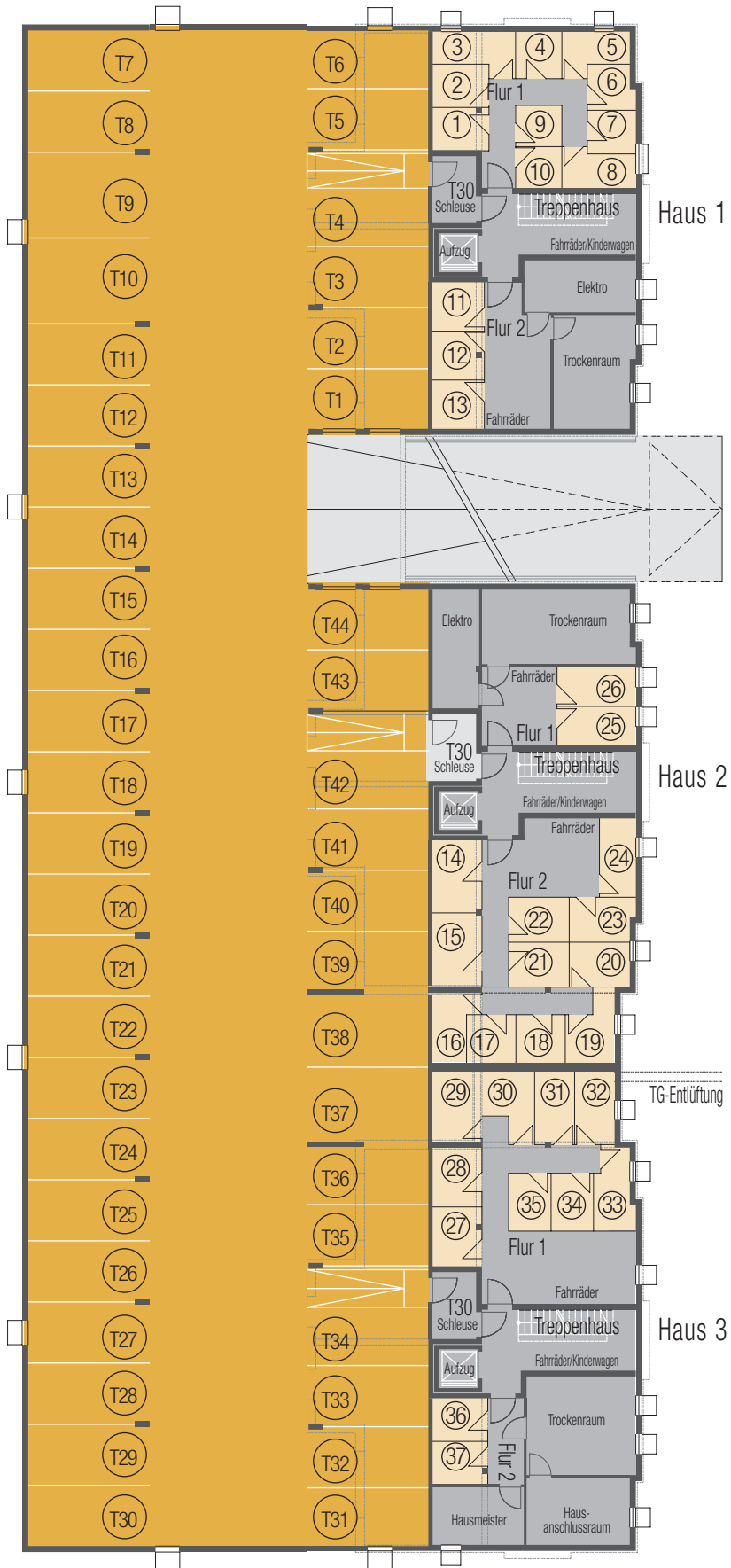
Die Grundrisse

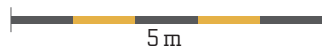
Alle Grundrisse entsprechen dem neuesten Planungsstand.

Die Abbildungen in diesem Exposé eignen sich jedoch nur bedingt zum Vermessen der Flächen.

Als verbindlich gelten die Einzelgrundrisse der Wohnungen, wie sie den Verkaufsunterlagen beiliegen.

Die 3-D-Darstellungen spiegeln Material- und Ausstattungsmöglichkeiten wider, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können.







Beispielwohnung 3

Wohnung 1
[1 ZKB 41,60 m²]

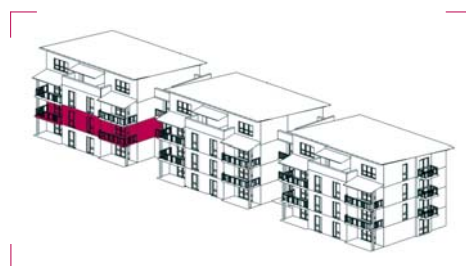
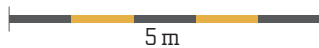
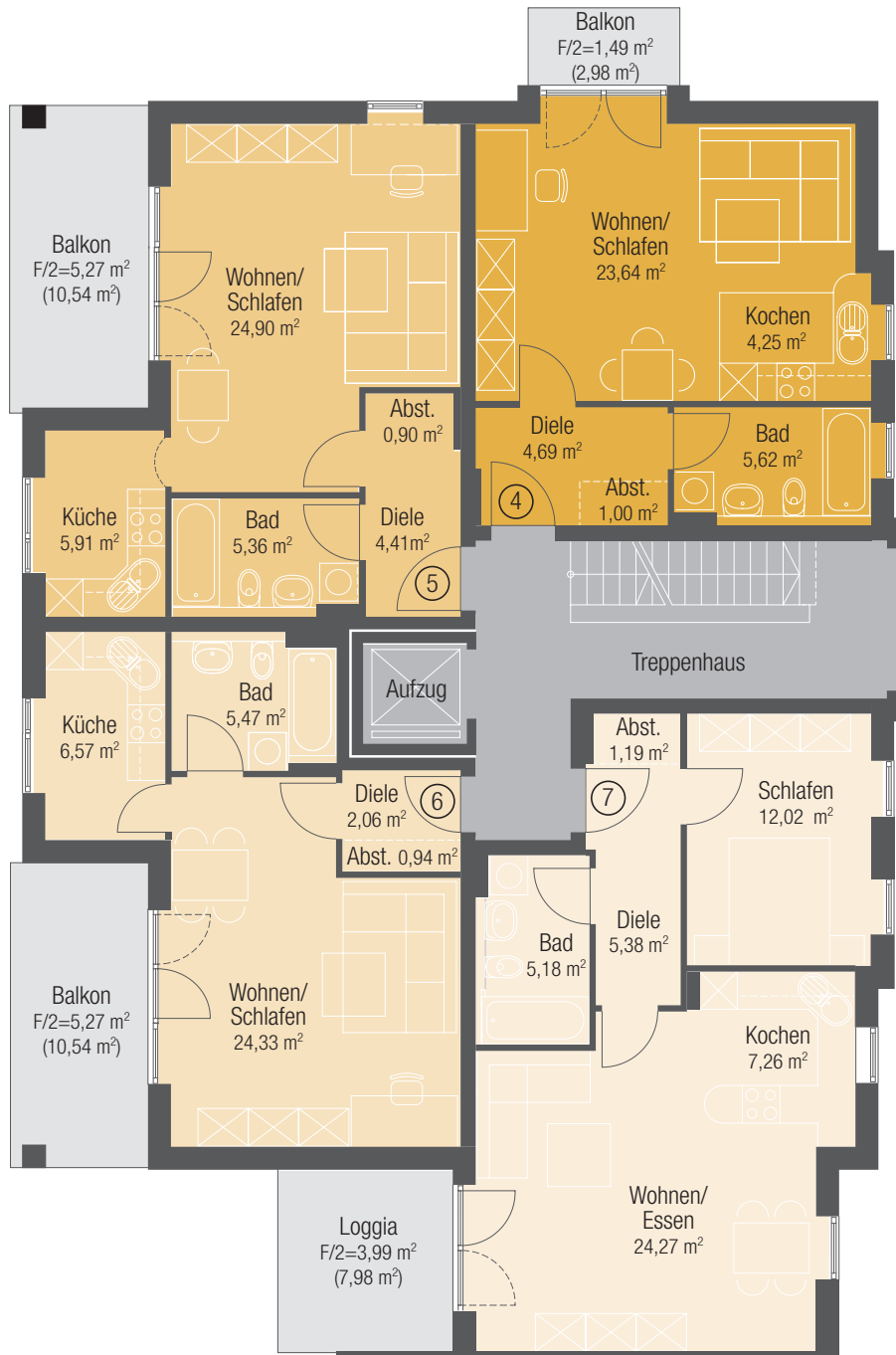
Wohnen/Schlafen	23,64 m ²	Diele	4,69 m ²
Kochen	4,25 m ²	Terrasse	2,40 m ²
Bad	5,62 m ²	Abstell	1,00 m ²

Wohnung 2
[1 ZKB 47,03 m²]

Wohnen/Schlafen	24,72 m ²	Diele	4,41 m ²
Küche	5,91 m ²	Terrasse	5,73 m ²
Bad	5,36 m ²	Abstell	0,90 m ²

Wohnung 3
[3 ZKB 85,09 m²]

Wohnen/Essen	33,54 m ²	Diele	6,40 m ²
Schlafen	12,62 m ²	Terrasse	5,73 m ²
Kind	11,35 m ²	Abstell 1	0,85 m ²
Küche	6,57 m ²	Abstell 2	1,07 m ²
Bad	6,96 m ²		





Alternativgrundriss 28/31



EG



OG 1

Wohnung 4
[1 ZKB 40,69 m²]

Wohnen/Schlafen	23,64 m ²	Diele	4,69 m ²
Kochen	4,25 m ²	Balkon	1,49 m ²
Bad	5,62 m ²	Abstell	1,00 m ²

Wohnung 5
[1 ZKB 46,75 m²]

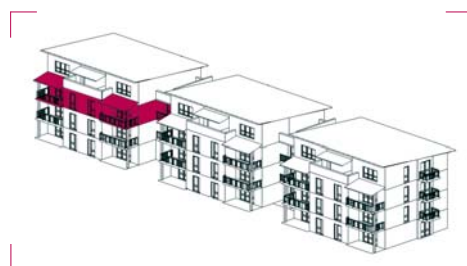
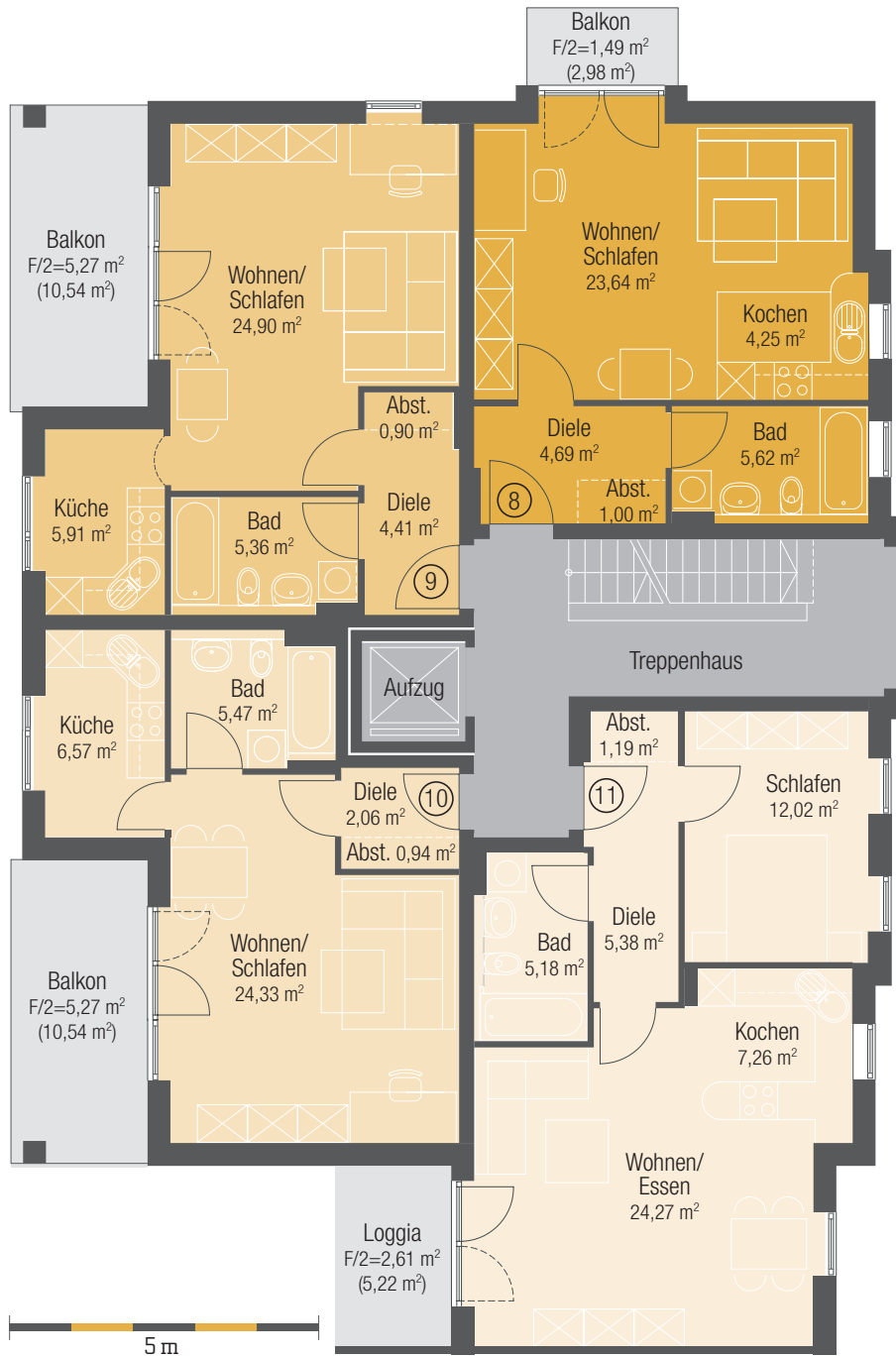
Wohnen/Schlafen	24,90 m ²	Diele	4,41 m ²
Küche	5,91 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,36 m ²	Abstell	0,90 m ²

Wohnung 6
[1 ZKB 44,64 m²]

Wohnen/Schlafen	24,33 m ²	Diele	2,06 m ²
Küche	6,57 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,47 m ²	Abstell	0,94 m ²

Wohnung 7
[2 ZKB 59,29 m²]

Wohnen/Essen	24,27 m ²	Diele	5,38 m ²
Schlafen	12,02 m ²	Loggia	3,99 m ²
Kochen	7,26 m ²	Abstell	1,19 m ²
Bad	5,18 m ²		





Beispielwohnung 9

Wohnung 8
[1 ZKB 40,69 m²]

Wohnen/Schlafen	23,64 m ²	Diele	4,69 m ²
Kochen	4,25 m ²	Balkon	1,49 m ²
Bad	5,62 m ²	Abstell	1,00 m ²

Wohnung 9
[1 ZKB 46,75 m²]

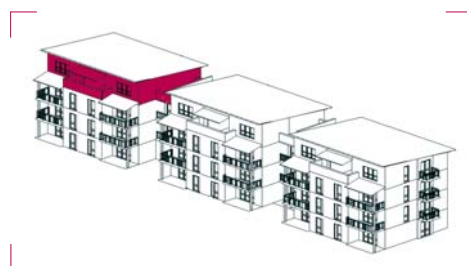
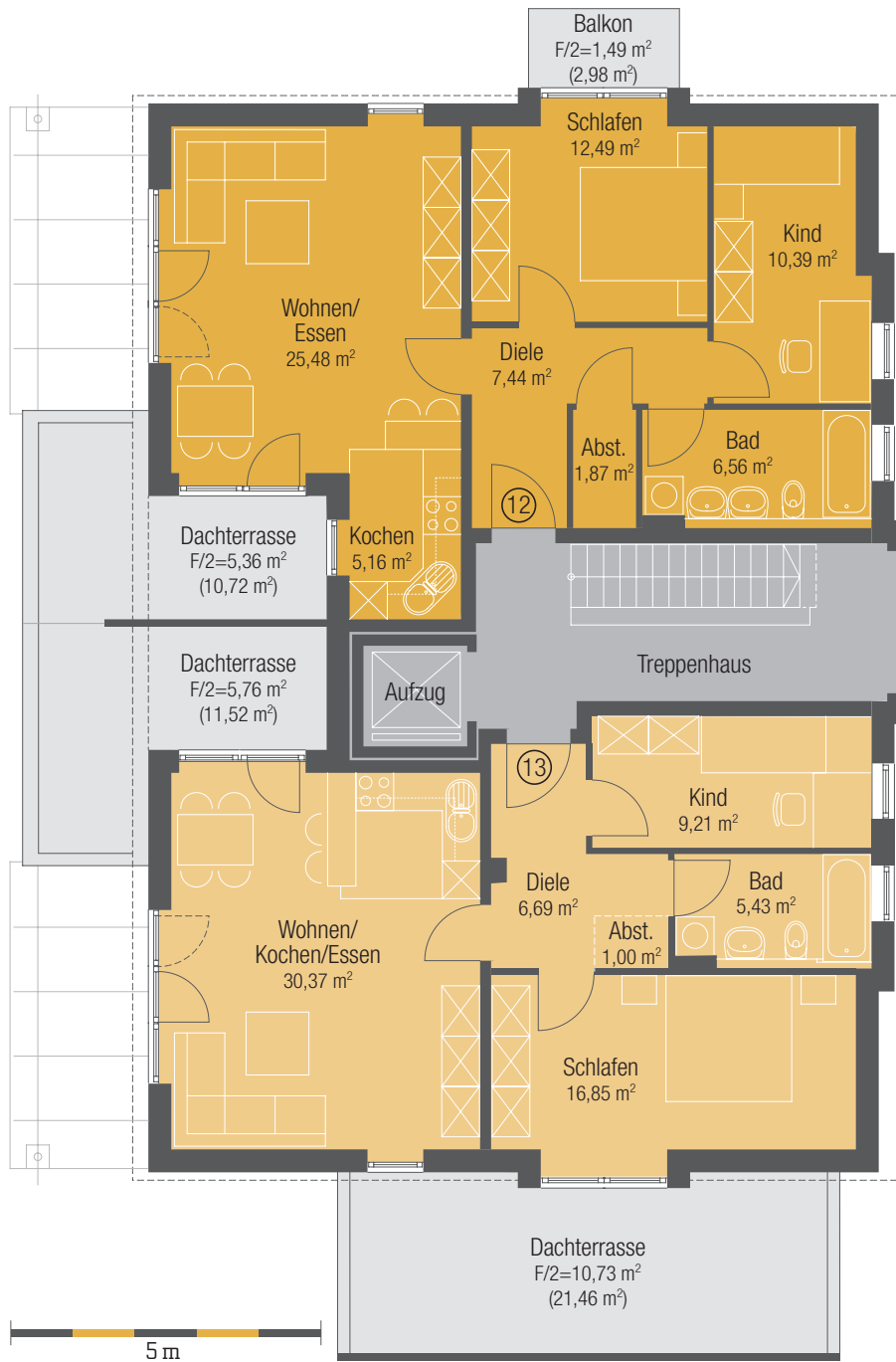
Wohnen/Schlafen	24,90 m ²	Diele	4,41 m ²
Küche	5,91 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,36 m ²	Abstell	0,90 m ²

Wohnung 10
[1 ZKB 44,64 m²]

Wohnen/Schlafen	24,33 m ²	Diele	2,06 m ²
Küche	6,57 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,47 m ²	Abstell	0,94 m ²

Wohnung 11
[2 ZKB 57,91 m²]

Wohnen/Essen	24,27 m ²	Diele	5,38 m ²
Schlafen	12,02 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	7,26 m ²	Abstell	1,19 m ²
Bad	5,18 m ²		





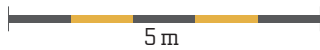
Beispielwohnung 13

Wohnung 12
[3 ZKB 76,24 m²]

Wohnen/Essen	25,48 m ²	Diele	7,44m ²
Schlafen	12,49 m ²	Terrasse	5,36 m ²
Kind	10,39 m ²	Balkon	1,49 m ²
Kochen	5,16 m ²	Abstell	1,87 m ²
Bad	6,56 m ²		

Wohnung 13
[3 ZKB 86,04 m²]

Wohnen/Kochen	30,37 m ²	Diele	6,69 m ²
Schlafen	16,85 m ²	Terrasse	10,73 m ²
Kind	9,21 m ²	Balkon	5,76 m ²
Bad	5,43 m ²	Abstell	1,00 m ²





Beispielwohnung 15

Wohnung 14
[3 ZKB 85,64 m²]

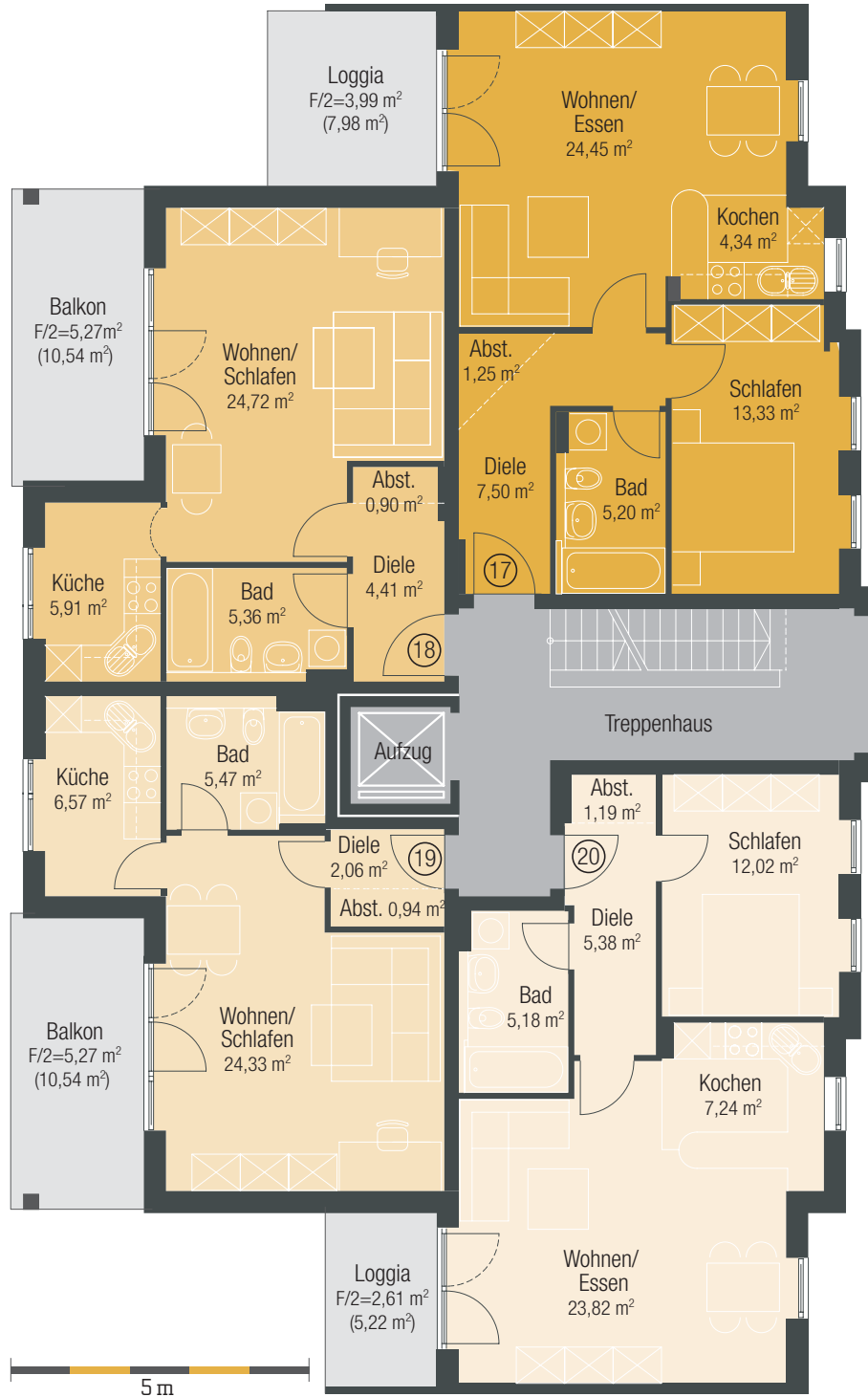
Wohnen/Essen	33,71 m ²	Bad	6,98 m ²
Schlafen	12,28 m ²	Diele	6,46 m ²
Kind	10,97 m ²	Terrasse	5,73 m ²
Küche	8,41 m ²	Abstell	1,10 m ²

Wohnung 15
[1 ZKB 45,14 m²]

Wohnen/Schlafen	24,33 m ²	Diele	2,06 m ²
Küche	6,57 m ²	Terrasse	5,73 m ²
Bad	5,51 m ²	Abstell	0,94 m ²

Wohnung 16
[2 ZKB 61,62 m²]

Wohnen/Essen	23,82 m ²	Diele	5,38 m ²
Schlafen	12,02 m ²	Terrasse 1	3,99 m ²
Kochen	7,24 m ²	Terrasse 2	2,80 m ²
Bad	5,18 m ²	Abstell	1,19 m ²





Beispielwohnung 20

Wohnung 17
[2 ZKB 60,06 m²]

Wohnen	24,45 m ²	Diele	7,50 m ²
Schlafen	13,33 m ²	Loggia	3,99 m ²
Kochen	4,34 m ²	Abstell	1,25 m ²
Bad	5,20 m ²		

Wohnung 18
[1 ZKB 46,57 m²]

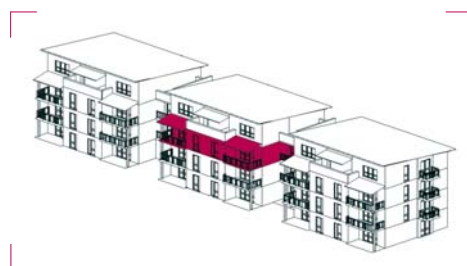
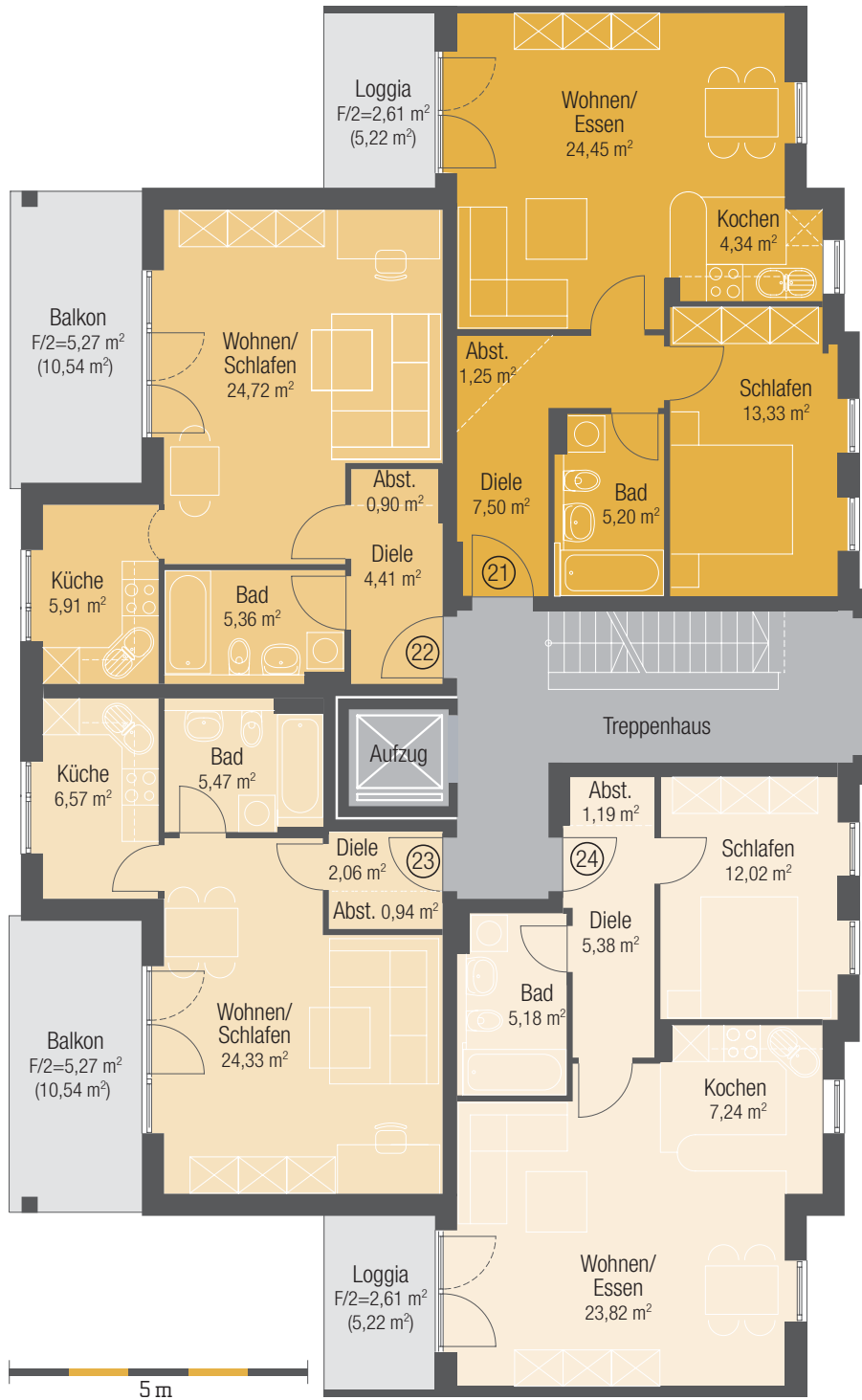
Wohnen/Schlafen	24,72 m ²	Diele	4,41 m ²
Küche	5,91 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,36 m ²	Abstell	0,90 m ²

Wohnung 19
[1 ZKB 44,64 m²]

Wohnen/Schlafen	24,33 m ²	Diele	2,06 m ²
Küche	6,57 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,47 m ²	Abstell	0,94 m ²

Wohnung 20
[2 ZKB 57,44 m²]

Wohnen	23,82 m ²	Diele	5,38 m ²
Schlafen	12,02 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	7,24 m ²	Abstell	1,19 m ²
Bad	5,18 m ²		





Beispielwohnung 15

Wohnung 21
[2 ZKB 58,68 m²]

Wohnen/Essen	24,45 m ²	Diele	7,50 m ²
Schlafen	13,33 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	4,34 m ²	Abstell	1,25 m ²
Bad	5,20 m ²		

Wohnung 22
[1 ZKB 46,57 m²]

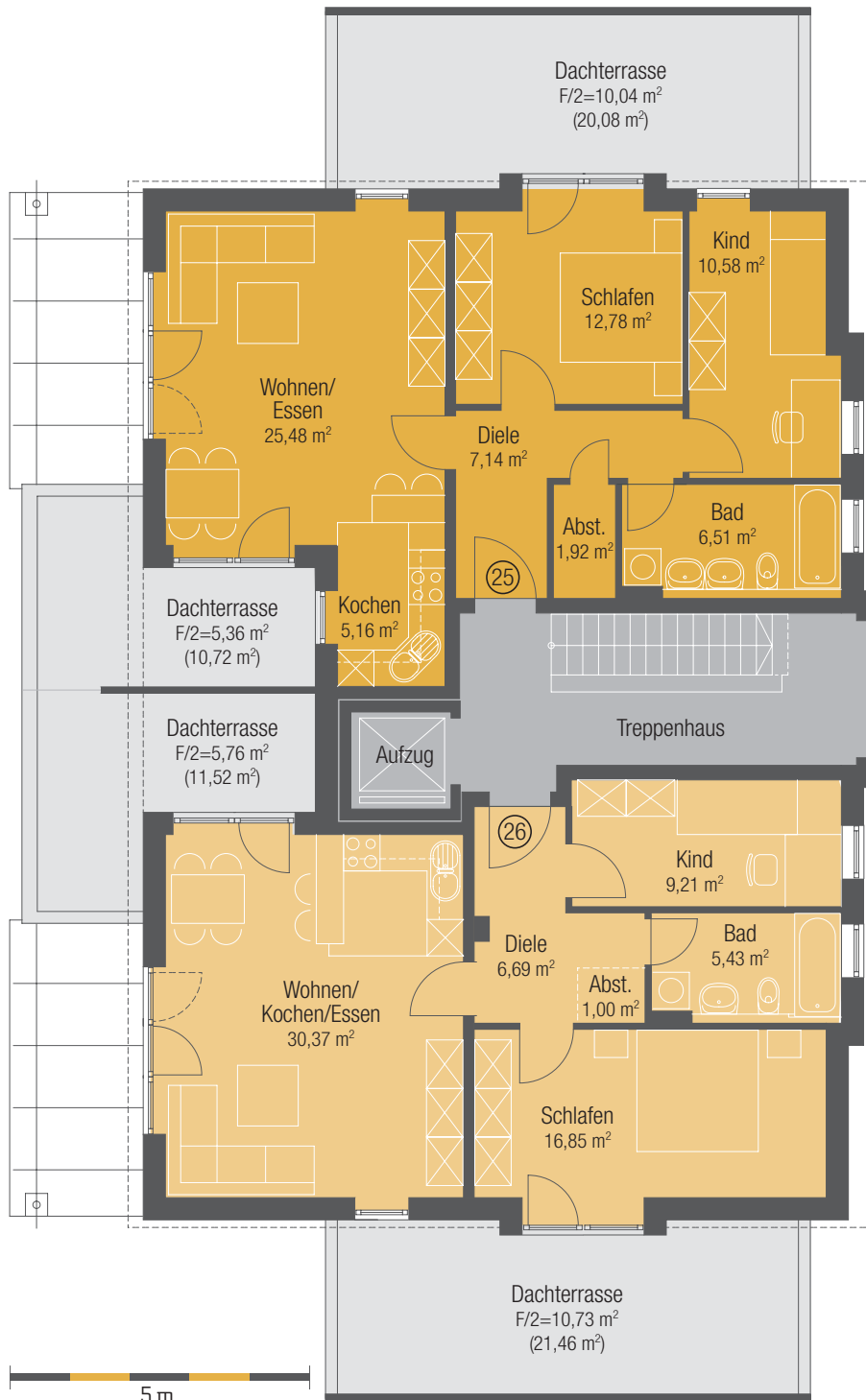
Wohnen/Schlafen	24,72 m ²	Diele	4,41 m ²
Küche	5,91 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,36 m ²	Abstell	0,90 m ²

Wohnung 23
[1 ZKB 44,64 m²]

Wohnen/Schlafen	24,33 m ²	Diele	2,06 m ²
Küche	6,57 m ²	Balkon	5,27 m ²
Bad	5,47 m ²	Abstell	0,94 m ²

Wohnung 24
[2 ZKB 57,44 m²]

Wohnen/Essen	23,82 m ²	Diele	5,38 m ²
Schlafen	12,02 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	7,24 m ²	Abstell	1,19 m ²
Bad	5,18 m ²		





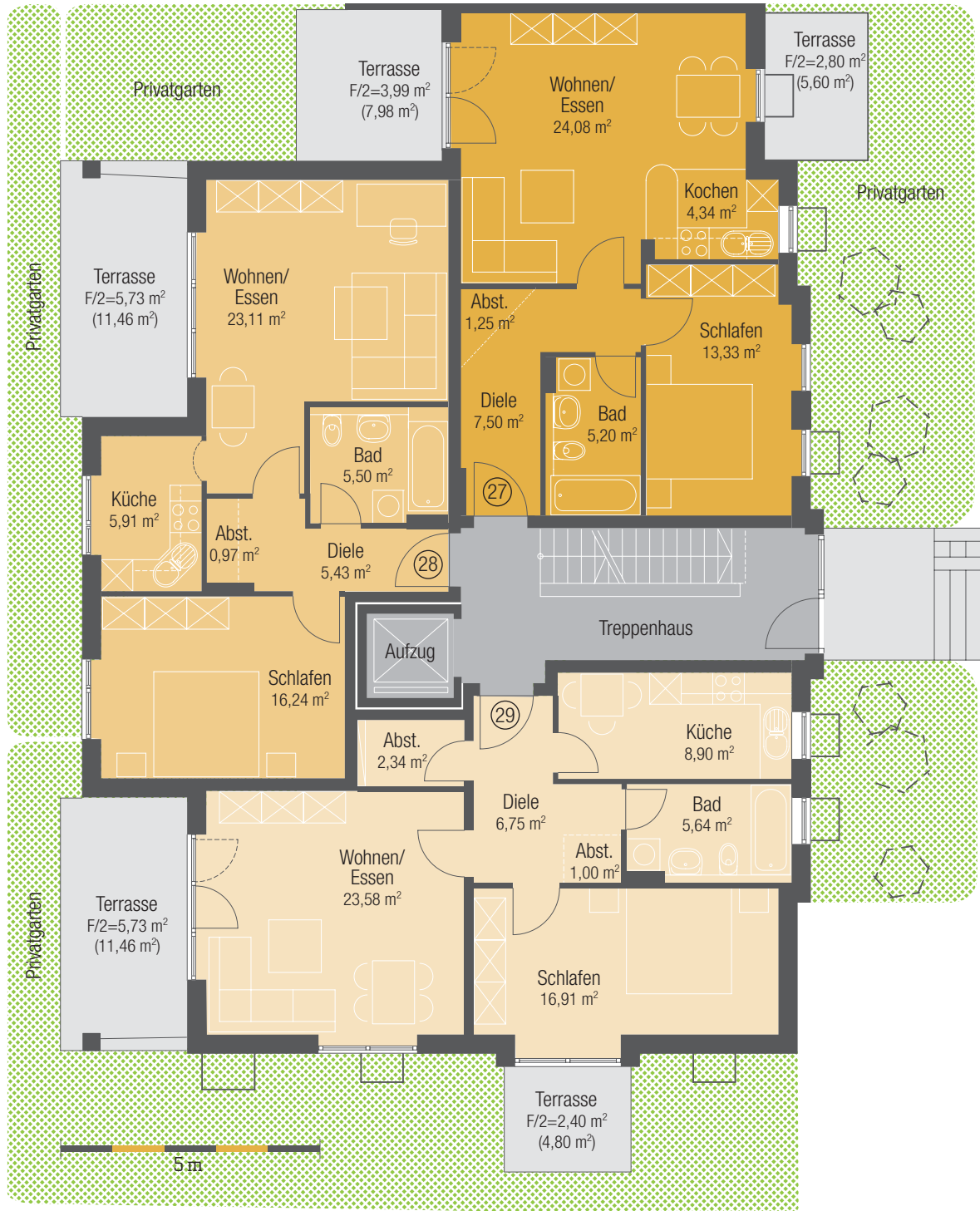
Alternativgrundriss 25/26

Wohnung 25
[3 ZKB 84,97 m²]

Wohnen/Essen	25,48 m ²	Diele	7,14 m ²
Schlafen	12,78 m ²	Terrasse 1	5,36 m ²
Kind	10,58 m ²	Terrasse 2	10,04 m ²
Kochen	5,16 m ²	Abstell	1,92 m ²
Bad	6,51 m ²		

Wohnung 26
[3 ZKB 86,04 m²]

Wohnen/Kochen	30,37 m ²	Diele	6,69 m ²
Schlafen	16,85 m ²	Terrasse 1	5,76 m ²
Kind	9,21 m ²	Terrasse 2	10,73 m ²
Bad	5,43 m ²	Abstell	1,00 m ²





Beispielwohnung 28

Wohnung 27
[2 ZKB 62,49 m²]

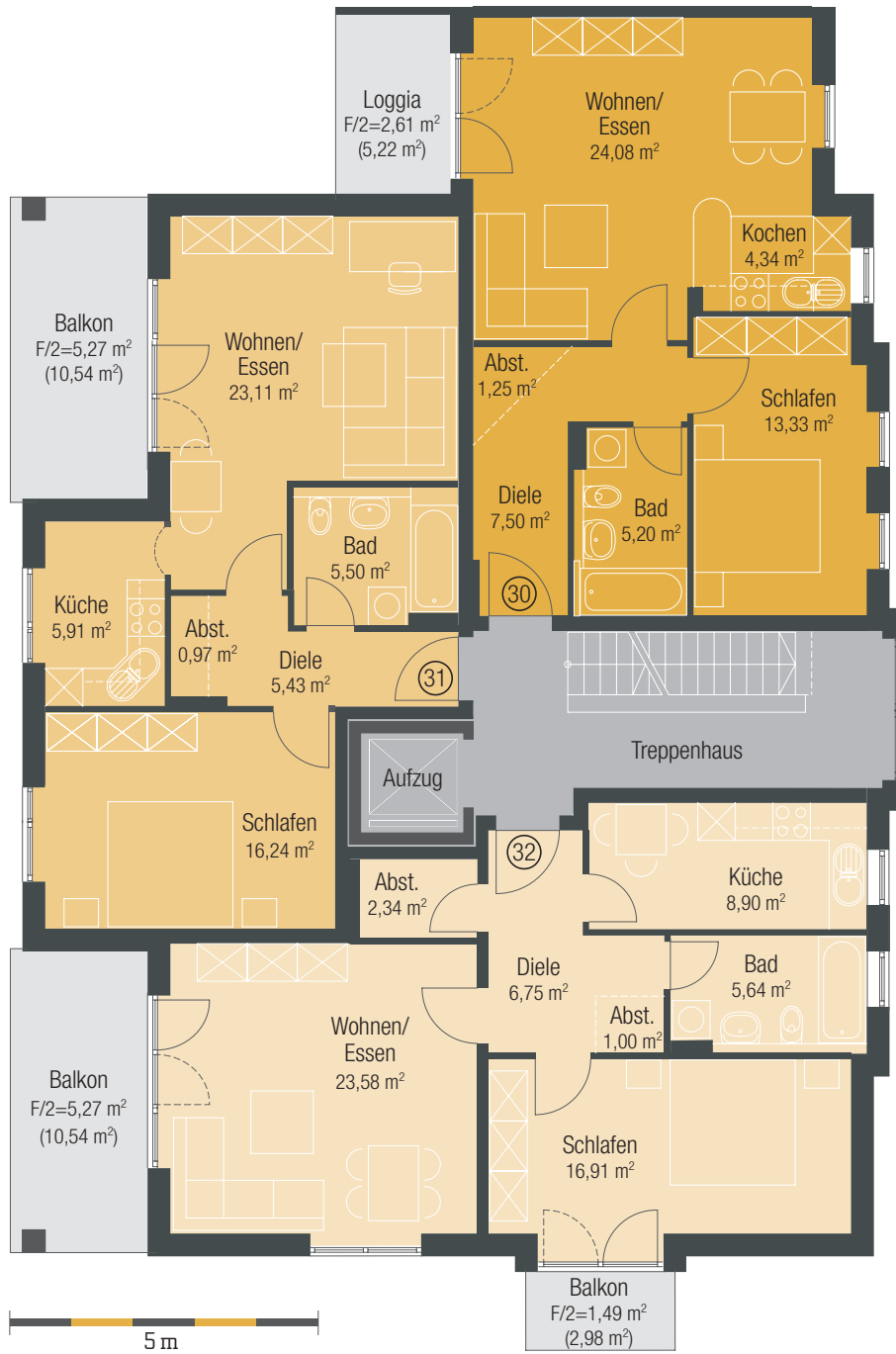
Wohnen/Essen	24,08 m ²	Diele	7,50 m ²
Schlafen	13,33 m ²	Terrasse 1	3,99 m ²
Kochen	4,34 m ²	Terrasse 2	2,80 m ²
Bad	5,20 m ²	Abstell	1,25 m ²

Wohnung 28
[2 ZKB 62,89 m²]

Wohnen/Essen	23,11 m ²	Diele	5,43 m ²
Schlafen	16,24 m ²	Terrasse	5,73 m ²
Küche	5,91 m ²	Abstell	0,97 m ²
Bad	5,50 m ²		

Wohnung 29
[2 ZKB 73,25 m²]

Wohnen/Essen	23,58 m ²	Terrasse 1	5,73 m ²
Schlafen	16,91 m ²	Terrasse 2	2,40 m ²
Küche	8,90 m ²	Abstell 1	1,00 m ²
Bad	5,64 m ²	Abstell 2	2,34 m ²
Diele	6,75 m ²		





Beispielwohnung 32

Wohnung 30
[2 ZKB 58,31 m²]

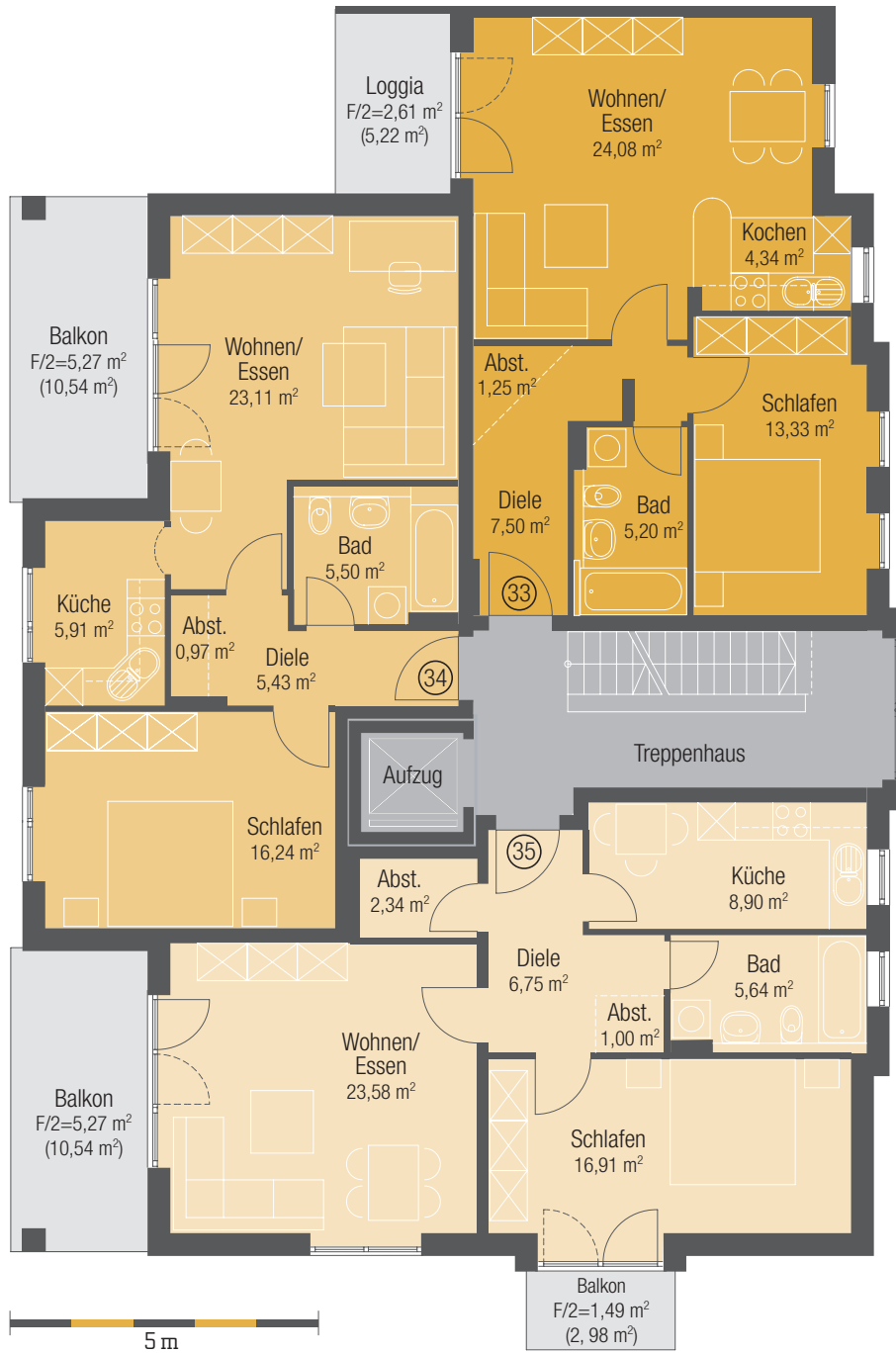
Wohnen/Essen	24,08 m ²	Diele	7,50 m ²
Schlafen	13,33 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	4,34 m ²	Abstell	1,25 m ²
Bad	5,20 m ²		

Wohnung 31
[2 ZKB 62,43 m²]

Wohnen/Schlafen	23,11 m ²	Diele	5,43 m ²
Schlafen	16,24 m ²	Balkon	5,27 m ²
Küche	5,91 m ²	Abstell	0,97 m ²
Bad	5,50 m ²		

Wohnung 32
[2 ZKB 71,88 m²]

Wohnen/Essen	23,58 m ²	Balkon 1	5,27 m ²
Schlafen	16,91 m ²	Balkon 2	1,49 m ²
Küche	8,90 m ²	Abstell 1	1,00 m ²
Bad	5,64 m ²	Abstell 2	2,34 m ²
Diele	6,75 m ²		





Beispielwohnung 25/26 (Penthaus)

Wohnung 33
[2 ZKB 58,31 m²]

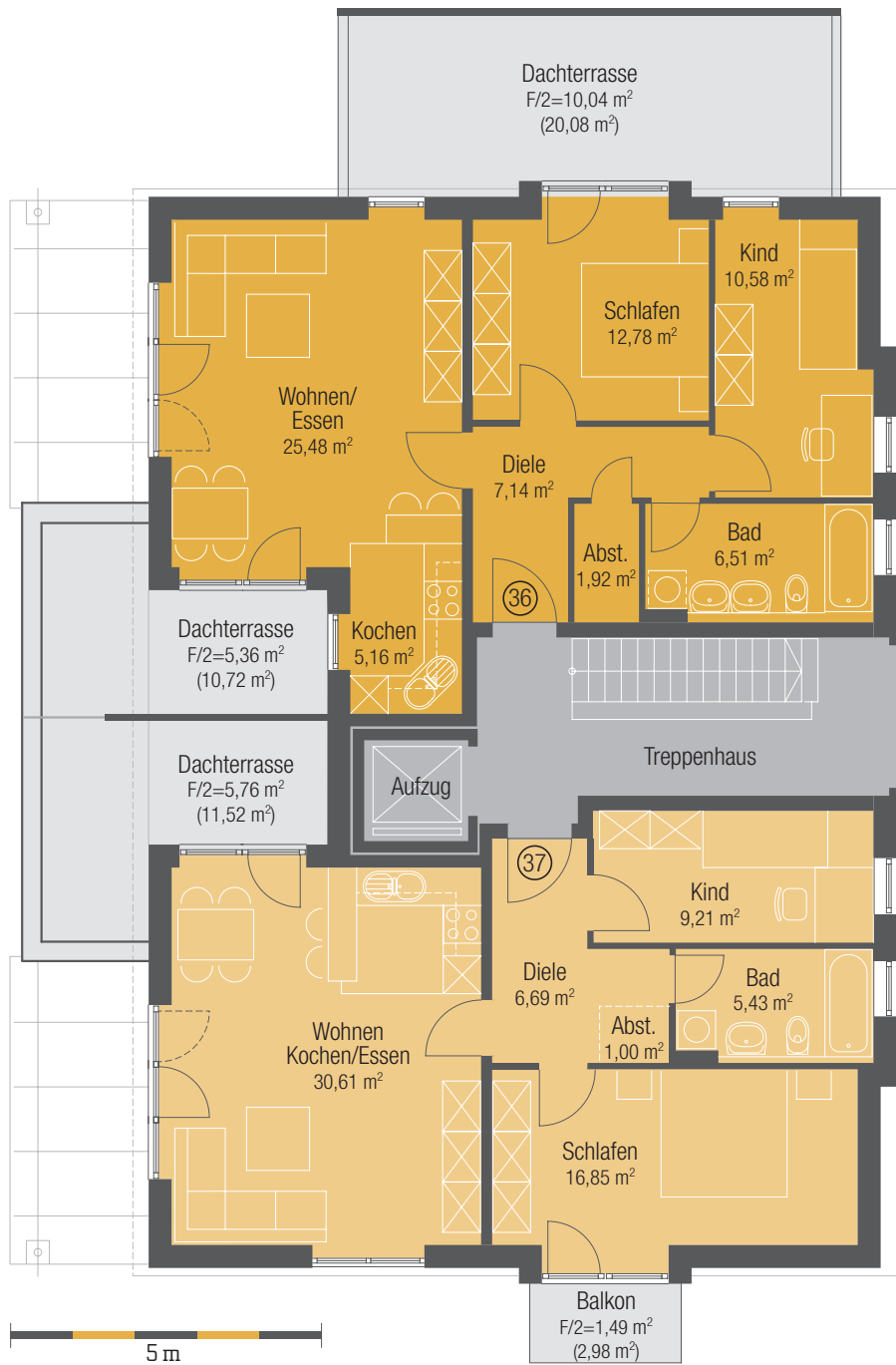
Wohnen/Essen	24,08 m ²	Diele	7,50 m ²
Schlafen	13,33 m ²	Loggia	2,61 m ²
Kochen	4,34 m ²	Abstell	1,25 m ²
Bad	5,20 m ²		

Wohnung 34
[2 ZKB 62,43 m²]

Wohnen/Essen	23,11 m ²	Diele	5,43 m ²
Schlafen	16,24 m ²	Balkon	5,27 m ²
Küche	5,91 m ²	Abstell	0,97 m ²
Bad	5,50 m ²		

Wohnung 35
[2 ZKB 71,88 m²]

Wohnen/Essen	23,58 m ²	Balkon 1	5,27 m ²
Schlafen	16,91 m ²	Balkon 2	1,49 m ²
Küche	8,90 m ²	Abstell 1	1,00 m ²
Bad	5,64 m ²	Abstell 2	2,34 m ²
Diele	6,75 m ²		





Beispielwohnung 32

Wohnung 36
[3 ZKB 84,97 m²]

Wohnen/Essen	25,48 m ²	Diele	7,14 m ²
Schlafen	12,78 m ²	Terrasse 1	5,36 m ²
Kochen	5,16 m ²	Terrasse 2	10,04 m ²
Kind	10,58 m ²	Abstell	1,92 m ²
Bad	6,51 m ²		

Wohnung 37
[3 ZKB 77,04 m²]

Wohnen/Kochen	30,61 m ²	Diele	6,69 m ²
Schlafen	16,85 m ²	Terrasse	5,76 m ²
Kind	9,21 m ²	Balkon	1,49 m ²
Bad	5,43 m ²	Abstell	1,00 m ²



Kompetenz rund um die Immobilie

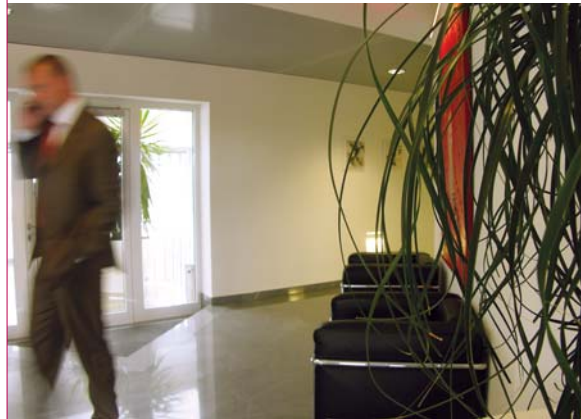
Bei Plusbau ist niemand zufällig oder als Quereinsteiger ins Immobiliengeschäft „gerutscht“. Bei uns betreuen Sie Bauleiter, Betriebswirte und Architekten als kompetente Ansprechpartner mit umfassender Kenntnis des lokalen Markts und langjähriger Erfahrung im Bauträgergeschäft. Diese Kompetenz wird von unseren Kunden besonders geschätzt.

Wir entscheiden selbst

Die Tatsache, dass wir eine eigene Planungsabteilung betreiben, macht uns unabhängiger von der Einflussnahme Dritter. Es bedeutet auch, dass wir unsere Bewertungen und Planungen besonders sorgfältig vornehmen, weil wir selbst dafür geradestehen. Und wir kalkulieren härter, weil wir genau wissen, warum wir uns für ein Projekt engagieren.



Unter „Kundenorientierung“ verstehen wir zum Beispiel, dass Sie Ihre Planungs- oder Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten und Bauleitern besprechen können. Das spart Zeit und Nerven und Sie wissen gleich, was möglich ist und was nicht.



Wieviel Kundenservice Sie bei uns in Anspruch nehmen, können Sie übrigens selbst bestimmen, die Bandbreite reicht bis zum Rundum-Sorglos-Paket inklusive kompletter Finanzierungs-Abwicklung und After-Sales-Betreuung. Stellvertretend für unsere bisherigen Projekte der Hinweis auf drei attraktive Wohnungsobjekte: die hochwertige Sanierung einer Jugendstilvilla in der Augsburger Calmbergstraße (Bild unten links), der Neubau „Campanile“ in Augsburg-Haunstetten (Bild unten Mitte) und die Wohnanlage „Saarburg Park“ die derzeit in Landsberg entsteht (Bild unten rechts).



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 gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, der DIN 4108 und EnEV 2002 (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 in Massivbauweise gemäß den Angaben in dieser Baubeschreibung. Die Immobilie wird bezugsfertig übergeben.

Alle Wohnungen im Haus 1 werden so errichtet, dass sie gemäß Art. 46 BayBO barrierefrei erreichbar sind. Kosten für eine Zusatzausstattung der Wohnungen für eine barrierefreie Nutzung in Anlehnung an die DIN 18025 Teil 2 werden bei Bedarf und auf konkreten Wunsch ermittelt. Die detaillierten Gebäudedaten sind den Anlagen und Plandarstellungen zu entnehmen.

Die Energiekennwerte sind einem gesonderten Nachweis zu entnehmen. Ein Blower-Door-Test kann auf Sonderwunsch vorgenommen werden. Die Anforderungen an den Schallschutz werden gewährleistet, ein erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, für Wohnungstrennwände und -decken wird angestrebt.

IV. Herstellen des Grundstückes, Baustelleneinrichtung

Die Geländehöhe an der Gehweghinterkante beträgt ca. 491,25 m ü. NN. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt ca. 7,90 m unter der Geländeoberkante. Aushub und Gründung erfolgen gemäß Baugrundgutachten, die Baustelleneinrichtung ist im Preis enthalten.

Das Baugrundstück wird voll erschlossen. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Nahwärme 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 gelagertem Aushubmaterial und Verteilen von Mutterboden auf dem Grundstück (Grobplanum).

2. Gründung/Abdichtung

Fundamente, Bodenplatte und Kellerumfassung werden nach Statik und gegen nicht drückendes Wasser ausgeführt. Der Übergang zwischen Bodenplatte und Kellerumfassungswänden wird mit einem Dichtungssystem fachgerecht hergestellt.

Alle erdberührenden Kellerwände erhalten eine Abdichtung nach DIN 18195 gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser, die Außenwände der Gebäudeunterkellerung zudem eine außenliegende Perimeterdämmung. In die Fundamente wird ein Erdungsband nach VDE-Vorschrift eingelegt.

3. Außenwände

Die Außenwände der Wohnungen werden gemäß Statik in porosiertem Ziegelmauerwerk Dicke=36,5 cm oder Beton mit außenliegender Wärmedämmung ausgeführt und erhalten einen mineralischen Außenputz, im Sockelbereich einen geeigneten wasserabweisenden Sockelputz, Höhe 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, d=10 cm. Installationswände werden als Systemwände ausgeführt. Die gemauerten und/oder betonierten Wandflächen der Wohnungsetage erhalten einen einlagigen Gipskalkputz, 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 Decken //der Dachgeschoss-Wohnungen können angepasst an die Dachneigung ansteigend ausgebildet werden. Die Deckenunterseiten werden in diesem Fall mit Gipskartonplatten beplankt, gespachtelt und geschliffen.

Die Treppenanlagen werden als Stahlbetonfertigteile ausgebildet. Die Oberflächen der Läufe und Podeste im KG und EG erhalten einen Fliesen- oder Natursteinbelag. Läufe und Podeste ab EG erhalten einen strapazierfähigen Textilbelag.

6. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird in Nadelholz, mind. GKL II, nach statischer Erfordernis erstellt und erhält eine Vollholzschalung mit einer Dachabdichtung aus Bitumen- oder PVC-Bahnen. Im Rahmen

einer ökologischen Bauweise werden die Dachflächen extensiv begrünt. Als Dämmung ist eine Zwischensparrendämmung aus Mineralfasermatten, Dicke und Wärmeleitgruppe gemäß Berechnung nach EnEV 2002, vorgesehen.

7. Spenglerarbeiten

Die Dach- und Dachterrassenentwässerung erfolgt als außenliegende Entwässerung über Dachrinnen, Abläufe und Fallrohre. Sämtliche Spenglerarbeiten und Verblechungen werden in Titanzink und/oder Aluminium ausgeführt.

8. Rollläden/Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen erhalten wärme gedämmte Rollladenkästen mit silbergrauen Rollläden. Sofern auf Sonderwunsch im 3. OG Wintergärten ausgebildet werden, erhalten diese ausschließlich eine Sonnenschutzverglasung.

9. Fenster

Die Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Stahlkern, RAL-gütegeprüft. Alle beweglichen Flügel erhalten Dreh-Kippbeschläge mit Gummilippendichtungen. Sämtliche Fensterbleche sind in Aluminium, EV1 eloxiert, mit Kunststoffendkappen vorgesehen. Wohnfenster und Fenstertüren erhalten eine Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 1,1). Auf Sonderwunsch und gegen Aufpreis können die Fenster mit einbruchhemmenden Beschlägen und/oder Sonnenschutzgläsern versehen werden.

10. Türen

Hauseingangstüren in Aluminium mit Edelstahlbeschlägen. Neben den Hauseingangstüren werden Briefkastenanlagen installiert. Systemorientiert werden in diese Anlagen die für ein Video-Modul vorgeordneten Sprech- und Klingelanlagen eingebaut. Wohnungseingangstüren in schallgedämmter Ausführung, Klimaklasse II mit Bodendichtung und Metallzarge.

Wohnungsinnentüren als glatte, weiß beschichtete Türblätter mit Röhrenspanmittellage und Zargen aus Holzwerkstoff, ebenfalls in Weiß. Die Türen zwischen Diele und Wohnzimmer erhalten einen großen Glasausschnitt, alle Drückergarnituren in Edelstahl V2A, nach Bemusterung des Bauträgers.

11. Schlosserarbeiten

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

12. Marmor-/Kunststeinarbeiten

Gemauerte Fensterbrüstungen werden mit Natursteinfensterbänken nach Bemusterung des Bauträgers versehen. In Sanitärräumen können Fensterbänke gefliest werden. Die Eingangsbereiche im Erdgeschoss werden mit Fliesen- oder Natursteinbelag belegt. Die Brüstungen der Dachterrassen erhalten eine Abdeckung aus Naturstein oder Titanzinkblech.

13. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

In allen Wohngeschossen schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. Wohnzimmer erhalten Parkettböden mit Sockelleisten. Alle weiteren Wohn- und Schlafräume erhalten Teppichbeläge mit Textilge-weberücken und gekettelte Teppichsockelleisten. Alle Bodenbeläge nach Bemusterung durch den Bauträger. Alternative Belagswahl ist auf Sonderwunsch möglich.

14. Fliesenarbeiten

Die Dielen der Wohnungen erhalten einen keramischen Fliesenbelag. Küchen und Kochbereiche werden gefliest, über den Küchenarbeitsplatten wird ein ca. 60 cm hoher Fliesen-spiegel angebracht. Wandverkleidungen in den Bädern und WC's nach Gestaltungsvorschlag der Architekten aus großformatigen Fliesen, mind. 1,20 m hoch, im Bereich von Duschen und Badewannen deckenhoch.

Nichtgeflieste Wandoberflächen werden mit einem geeigneten Farbanstrich versehen. Die Bäder und WC's erhalten einen keramischen Bodenbelag passend zu den Wandflächen. Alle Fugenanschlüsse an Badewannen, Duschwannen, im Wand-/Bodenbereich sowie in den senkrechten Wandecken werden als elastische Wartungsfugen ausgeführt.

15. Malerarbeiten

Alle Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten einen weißen Dispersions- oder Silikatanstrich. Trockenbauverkleidungen werden malerfertig gespachtelt, geschliffen und ebenfalls weiß gestrichen. Sichtbare Holzteile werden mit einer 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 gemeinsame zentrale Nahwärmeübergabestation mit Brauchwasser-Speicherlade-System vorgesehen. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung; Heizleistung nach DIN. Eine Ausstattung der Bäder mit einem Heizkörper als Handtuchrockner ist auf Sonderwunsch möglich. Alle Wohnungen erhalten zur Feststellung des individuellen Heizenergie- sowie des Kalt- und Warmwasserverbrauches elektronische Verbrauchszähler mit Funkfassung auf Mietbasis.

17. Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen erfolgt mit Edelstahlleitungen und/oder Mehrschicht-Verbundrohren mit Dämmung nach DIN. Die Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude befinden sich in Installations-schächten bzw. werden im Bereich von abgehängten Decken in den Bädern verzogen und sind als schalldämmendes Hausabflusssystem verarbeitet. An Sanitärgegenständen (Fabrikat Keramag o. glw., Farbe weiß) und Armaturen (Fabrikat Hans Grohe o. glw., Ausführung Chrom) sind vorgesehen:

Bad: Acryl-Badewanne mit Wannenträger ca. 75/170 cm und 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: Privatgärten und Dachterrassen erhalten einen Kaltwasseranschluss mit Leerlaufautomatik.

18. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Die Anzahl von Steckdosen und Leuchtauslässen wird gemäß DIN 18015 in Anlehnung an einen hohen Ausstattungswert sinnvoll festgelegt. In allen Räumen befinden sich Deckenlichtauslässe, in den Bädern zusätzliche Wandlichtauslässe. Jede Wohneinheit erhält eine Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Haustür. Anschlussdosen für TV/Radio sowie ISDN-fähige Telefondosen sind in Wohnzimmer und Kinderzimmer vorhanden. Terrassen und Balkone erhalten ebenfalls Steckdose und Lichtauslass. Die Wohnungsunterverteilung wird im Flurbereich jeder Wohnung installiert. Jede Wohnung erhält einen Rauchmelder. Für den Radio- und Fernsehempfang wird eine Breitbandkabel- oder Satellitenanlage auf Mietbasis eingebaut. Ausführung der Schalter und Dosen mit Fabrikat Busch/Jaeger, alpinweiß, o. glw. Auf Sonderwunsch installieren wir eine Video-Türsprechanlage.

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. Im Innenhof wird eine Spielfläche mit Sandkasten und Spielgeräten angelegt.

20. Keller

Heizzentrale, Hausanschluss- und Elektroräume sowie die Fahrradräume sind im Keller angeordnet. Die Kellerabteile, jeweils mit Leuchte und Steckdose ausgestattet, werden durch eine Stahllamellen-Konstruktion getrennt.

21. Tiefgarage

In der unter dem Innenhof neu errichteten Tiefgarage befinden sich 44 PKW-Stellplätze.

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 Aus-

führung von Sonderwünschen, die nicht über ihn beauftragt und abgerechnet werden.

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 von Auflagen der Genehmigungsbehörde, baurechtlicher Vorschriften, 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.

Elastische Verfugungen sowie Anstriche, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Sichtbetonteile, Holzverkleidungen, Außenputz), sind entsprechend den Vorgaben der Hersteller, in den vorgegebenen Zeitabständen und 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

Die behördliche Fertigstellungsanzeige, der Energiepass und Garantieunterlagen zu technischen Einbauten werden dem Käufer bei Übergabe der Wohnung, spätestens jedoch mit Anforderung der letzten Rate, ausgehändigt.

Plusbau GmbH/Stand 06.12.2005

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

Konzeption, Gestaltung, Produktion:
concret Werbeagentur GmbH, Augsburg
Druck:
Schroff Druck, Augsburg

