

Vorwort

Bauherr/Bauträger

Walter Jaschke, Mittleres Pfaffengäßchen 15, 86152 Augsburg, Tel: 0821/29 82 66 10

Planung/Bauleitung

Architekturbüro Jaschke, Mittleres Pfaffengäßchen 15, 86152 Augsburg, Tel: 0821/ 29 82 66 10

Historie

Das heutige Friedberg mit 30.000 Einwohnern gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Friedberg ist aus dem Mittelalter, durch seine vielen Uhrenmanufakturen, bekannt. Einiger dieser Exponate können noch heute im Friedberger Heimatmuseum besichtigt werden. Das Heimatmuseum befindet sich im Friedberger Schloss, welches vor etlichen Jahren kostenaufwändig total saniert wurde und in welchem sich heute viele Veranstaltungen und Events befinden.

Infrastruktur

Das Grundstück „Am Haferfeld“ befindet sich in Friedberg-Ost ruhig gelegen in einer Seitenstraße der B300. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle der Friedberger Stadtbuslinie mit Anschluss an den Park+Ride Parkplatz an der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 6 mit Verbindung nach Augsburg.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufszentren, Ärztehäuser sowie Apotheken. Am Ort sind sämtliche Grundschulen, sowie die Realschule, Gymnasium, Fachoberschule sowie eine Technikerschule für Maschinenbau.

Naherholungsgebiete wie der Friedberger Baggersee, der Afrasee sowie der Kuhsee in Hochzoll und dem Lech sind mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

1 Baubeschreibung Stand 12.06.2025

BV: Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen und zwei Außenstellplätze, Am Haferfeld 1, 86316 Friedberg

Planung

Vorentwurf, Eingabe-, Genehmigungs-, Werkplanung, Statik und Energieausweis enthalten. Das Haus entspricht dem **GEG**. Die Baugenehmigung liegt vor.

Qualitätssicherung durch regelmäßige örtliche Bauleitung unseres Architekturbüros und externen Fachingenieure.

1.1 Rohbau

1.1.1 Erdarbeiten

Der Aushub der Baugrube sowie der Fundamente wird zwischengelagert und nach Fertigstellung des Rohbaus zum Hinterfüllen der Arbeitsräume und für Auffüllungen bis zum geplanten Geländeniveau verwendet.

1.1.2 Grundleitungen

Sämtliche Grund- bzw. Entwässerungsleitungen werden den Vorschriften entsprechend in Ton oder PVC bis zum vorhandenen Kanalanschluss ausgeführt. Regenrinnen werden an den Sickerschacht angeschlossen.

1.1.3 Betonarbeiten

Die Bodenplatte/Fundamente werden, je nach den örtlichen Gegebenheiten und statischen Erfordernissen, ausgeführt. Die Kellerumfassungswände und die Bodenplatte werden in Beton, Stärken nach statischen Erfordernissen in WU-Beton C25/30

ausgeführt. Die Geschossdecken werden in Stahlbeton nach Statik ausgeführt.

Die Kelleraußenwand wird im oberen Bereich mit Perimeterdämmung, entsprechend EnEV verkleidet.

1.1.4 Maurerarbeiten

Die **Außenwände** werden, mit Ausnahme Sonderbauteile, mit **36,5 cm starken** porosierten Ziegeln erstellt und geklebt bzw. mit Dämmmörtel gemauert. Dadurch wird eine optimale Wärmespeicherung sowie Wärme- und Schalldämmung erreicht (wo erforderlich Stahlbeton und Wärmedämmung). Sämtliche Wohnungszwischenwände werden mit 11,5 cm bis 24 cm Hochlochziegeln/Kalksandsteinen gemauert. Die Haus- bzw. Wohnungstrennwände werden in Kalksandsteinen, Schallschutzziegeln oder Beton ausgeführt, die Tragwände der Wohngeschosse in Ziegel oder Beton nach Statik.

1.1.5 Außen- und Innenputzarbeiten

Die Außenwände erhalten einen witterungsbeständigen, qualitativ hochwertigen Dämmputz (ausgenommen verkleidete Außenteile). Die letzte Lage ist bereits im Farbton eingefärbt. Der Sockel wird mit **Kalkzementputz** fein verrieben. Die senkrechten **Mauerkanten** in den **Wohngeschossen** erhalten verzinkte, Kantenschutzschienen. Die Innenwände der Wohngeschosse und die Treppenhäuser werden als einlagiger, gefilterter Maschinenputz hergestellt. Sofern sichtbare Ortbetondecken in den Wohngeschossen hergestellt werden, erhalten diese eine Spachtelung. Fertigteildecken in den Wohngeschossen werden,

wo erforderlich, gespachtelt und erhalten einen Dispersionsfarbanstrich. Im Kellergeschoß werden die gemauerten Wände verputzt.

1.1.6 Zimmerer- und Trockenbauarbeiten

Für den Dachstuhl wird Nadelholz nach statischen Erfordernissen verwendet. Das **ausgebaute Dachgeschoß** wird entsprechend der Wärmeschutzverordnung mit Mineralwolle **wärmegeklämt**.

1.1.7 Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen mit Trockenfirstausführung.

1.1.8 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Regenrinnen, Fallrohre, Kehlen, Verwahrungen werden in **Titan-Zink** ausgeführt.

1.2 Innenausbau

1.2.1 Fenster und Türen (siehe Bemusterung)

Alle Fenster, und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als **Kunststofffenster** mit Mehrkammern-Profil, mit ca. $U_w=0,75$, verdecktem Einhandbeschlag (Dreh- bzw. Drehklippbeschlag) und Fehlbediensicherung (ausgenommen bei feststehenden Fenstern) erstellt. Die zur Ausführung eingesetzte **Wärmeschutzverglasung ca. $U_g=0,5$** ergibt ein optimales Raumklima und ist durch die **Heizkostenersparnis** im Hinblick auf den Wärmeschutz eine entscheidende Verbesserung. In den Bädern erhalten die Fenster auf Wunsch Ornamentverglasung, ausgenommen die Dachflächenfenster ca. 66/118. Die Dachflächenfenster haben ca. einen Wert $U_w=1,1$. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Die Kellerfenster werden mit Mehrkammer Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Lichtschächte sind aus Betonfertigteilen oder PVC nach Wahl des AG, einschl. Gitterrost und Abhebesicherungen.

Alle **Wohnraumtüren und -Zargen** werden

in **CPL-Beschichtung** ausgeführt. Türhöhe RBM 213 cm und in den Dachspitzen Türhöhe RBM 200 cm. Je Türe 350,00 € inkl. MwSt. Wo erforderlich, werden im Kellergeschoß feuerhemmende Stahltüren eingebaut. Beschläge Fabrikat Hoppe, nach Muster.

1.2.2 Jalousien

Alle stehenden Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten Jalousien mit elektrischer Steuerung alle Schlafräumfenster erhalten elektrisch steuerbare Rollläden. Fenster über zwei Geschosse, Trapezfenster sowie Dachterrassenfenster und Fenster unter 1 m² Fläche und Fenster schmaler als 75 cm sind davon ausgenommen. Fenster nach Norden und im Treppenhaus haben keine Jalousien.

1.2.3 Treppen

Treppen als Holzwangentreppe mit Holztrittstufen. Geländer als Holzgeländer.

1.2.4 Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungssteuerung wird als vollautomatische Heizung ausgeführt. Energieträger ist eine Luftwärmepumpe. Die **Wohnungen** werden alle mit einer **energiesparenden Niedertemperatur-Fußbodenheizung** ausgestattet. Wohn- und Schlafräume mit Raum-Thermostat-Steuerung.

1.2.5 Sanitäre Installation (siehe Bemusterung)

Die Wasserleitungen ab Wasseruhr für Kalt- und Warmwasser bestehen aus Mehrschichtverbundrohr oder Edelstahl, wobei alle Warm- und Kaltwasserrohre nach Anlagenverordnung gedämmt werden, sowie Druckminderer und Feinfilter enthalten. Die Abfluss- und Belüftungsleitungen werden in PVC-Rohren ausgeführt. Wasserzirkulation über Pumpe mit elektronisch optimierter Regelung und Zeitschaltuhr.

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände werden in Weiß ausgeführt. Farbige Sanitärgegenstände gegen Aufpreis. Es werden **Sanitärobjekte in gehobener Ausstattung** verwendet. Das Zubehör entspricht der Fa. Keuco, die Armaturen des Herstellers Hansa. Das Zubehör sowie die Armaturen sind verchromt. Die Anzahl und die Art der sanitären Einrichtungsgegenstände sind aus den Plänen zu entnehmen. Gestrichelt dargestellte Sanitärobjekte dienen lediglich dem Nachweis zusätzlicher Stellmöglichkeiten und sind nicht im Angebot enthalten. Die Alternativen Einrichtungsgegenstände aus der Bemusterung sind gegen Aufpreis erhältlich.

Stahl-Körperform-Wanne 170/75 cm, mit Wannenfüll- und Brause **Einhebelbatterie**, Handbrause mit Brauseschlauch, Badetuchhalter, Wannengriff, Wandstange.
Badewannen mit Poresta Wannenträger.

Bodenebener Duschbereich ca. 90/95 cm mit Bodeneinlauf, mit Brause **Einhandmischbatterie**, Handbrause mit Brauseschlauch, Badetuchhalter, Wandstange und Seifenkorb.

1 Wandtiefspülklosett mit Unterputzspülkasten aus der Serie „Connect“ der Fa. Ideal Standard, Kunststoffstift und Klosettpapierhalter.

1 Waschtisch ca. 65/46 cm, Typ „Connect Cube“ oder „Connect Arc“ der Fa. Ideal Standard **mit Einhebelmischbatterie**, Doppelhandtuchhalter.

Falls vorhanden: Gäste-WC mit Wandtiefspülklosett „Connect“ und Handwaschbecken 40/36 cm, Typ „Connect Cube“ oder ca. 45/36 cm, Typ „Connect Arc“ Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter.

Je Haus 1 Waschmaschinenanschluss und ein Trockneranschluss im Keller. Das Gerät ist vom Kunden selbst beizustellen und fachmännisch anzuschließen.

Gartenwasseranschluss

Die Gartenflächen erhalten einen Kaltwasseranschluss.

Küchenanschlüsse

Sowohl ein Eckventil für Warmwasseranschluss, als auch ein Eckventil für Kaltwasser- und Spülmaschinenanschluss ist vorgesehen.

1.2.6 Elektroinstallation (siehe Bemusterung)

Die gesamte Elektroinstallation der Wohnungen wird entsprechend der VDE - Richtlinien und den Vorschriften des örtl. Versorgungsunternehmens installiert. Schalter und Steckdosen von **Busch-Jäger SI Programm**. Die Häuser erhalten je eine Klingel- und Türöffner Anlage mit Gegensprechanlage und Kamera.

Alle Räume bekommen, eine ausreichende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen (siehe Tabelle).

Je eine Steckdose im Raum ist in Kombination mit dem Lichtschalter. In den Wohnungen erfolgt die Installation in Leerrohren unter Putz. In den Kellerräumen wird teilweise auf Putz bzw. auf den Kellertrennwänden montiert. Anzahl von Schalter und Steckdosen können Sie in der Tabelle einsehen.

Im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer besteht anhand von einem eingebauten Leerrohr die Möglichkeit des Fernseh-, Radio- und Telefonanschlusses. Im Wohnzimmer und Kinderzimmer haben Sie durch ein eingebautes Leerrohr die Möglichkeit für EDV-Anschlüsse. Die Anschluss- und Folgegebühren müssen von den Kunden selbst getragen werden.

Elektrotabelle Wohneinheiten (siehe auch Elektroplan):

	Steckdosen	Lichtauslässe
Wohnzimmer	8	1
Wohnzimmer mit Essplatz	10	2
Wohnzimmer mit Essplatz und Küche	18	3
Küche	8	2
Elternschlafzimmer	5	1 zwei Schalter
Kinderzimmer	4	1
Badezimmer	2	2
Flur	1	1
Gäste WC		1
Keller	1	1
Terrassen/Balkone (von innen abschaltbar)	1	1
Abstellraum (soweit vorh.)	1	1
Dachspitz	1	1

Rauchmelder:

In den Wohnungen erhalten die Schlafräume und Flure je einen Rauchmelder.

Elektroinstallation DIN 18015; 1-5 wird nicht vereinbart.

1.2.7 Lüftung

In den Wohnungen werden dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter installiert.

1.2.8 Werk- und Natursteinarbeiten

Alle innenliegenden Fensterbänke in den Wohngeschossen werden mit Natursteinsimsen belegt. Fenstersimse in Bäder und WC's werden gefliest.

1.2.9 Fliesenarbeiten

Materialpreis max. 35,00 €/m² inkl.

MwSt.(Händlerverkaufspreis)

Normalverlegung im Fugenschnitt, wo möglich. Übergrößen, Mosaik und Diagonalverlegung gegen Aufpreis.

Wandfliesen bis 0,18 m²

Bäder werden im Duschbereich raumhoch gefliest, die übrigen Wände werden 120 cm hoch gefliest.

Bodenfliesen bis 0,18 m²

Eingang, WC, Küche, Bad, Flur im Treppenhaus; Alternativ Wohn.-u.-Esszimmer (Aufpreis)

1.2.10 Malerarbeiten

Die Putzfläche aller Wohnräume, Kellerdecken sowie die Kellerinnenwände werden mit **umweltfreundlicher, allergieneutraler Innenwandfarbe** in weißem Farbton gestrichen. Fertigteildecken gespachtelt und gestrichen. Die Decken und Dachschrägen aus Gipskartonplatten erhalten ebenfalls einen weißen Innenanstrich. (bei Dachausbau)

1.2.11 Estrich

Schwimmender Heizestrich auf Wärme- bzw. Schalldämmung (nach DIN 4108 und 4109). Der Estrich in den Kellerräumen wird ohne Belag ausgeführt.

1.2.12 Bodenbeläge (siehe Bemusterung)

In Wohneinheiten:

40,00 €/m² Händler Listenverkaufspreis inkl. MWST ohne Verlegekosten.

Wohnen und Essen mit Parkettbelag und Holzsockelleisten
Schlafräume, Kinderzimmer mit Parkettbelag und Holzsockelleisten.

1.2.13 Kellerabteile, Waschküche

Kellerabteile gemauert.

1.3 Hausanschlüsse / Erschließung

Hausanschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal sind im Kaufpreis enthalten. Telefon- Fernseh- und Radioanschlüsse sind vom Käufer zu beantragen.

1.4 Garage

Die Garagen sind Sonderwunsch. Bei Beauftragung erhalten die Garagen ein Streifenfundament mit aufgesetzter Fertigteilgarage. Maße ca. 6,00 m auf 3,00 m.

Das Flachdach wird an die Regenentwässerung angeschlossen und auf dem Grundstück versickert.

Die Garage erhält einen Stromanschluss für Licht mit Wechselschalter sowie eine Doppelsteckdose.

1.5 Reinigung

Die Häuser werden besenrein übergeben.

1.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden grob planiert +/- 5 cm. Die Anpflanzungen und Pflasterarbeiten sind durch den Käufer vorzunehmen.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot für die Gartengestaltung sowie die Pflasterarbeiten.

1.7 Sonstiges

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt. Änderungen gegenüber den Baugesuchsplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, oder auf behördlichen Auflagen beruhen, jedoch ohne Einfluss

auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Die beschriebenen Materialien können durch andere ähnliche ausgetauscht werden, wenn die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eventuelle Flächenänderungen aufgrund von konstruktiven Anpassungen bleiben bis zu einer Höhe von 3 % im Preis unberücksichtigt.

Sonderwünsche

Sonderwünsche, die nach Kaufvertragsabschluss auftreten, sind bezüglich ihrer Durchführbarkeit und Realisierung mit unserem Bauleiter bzw. Architekt zu besprechen und schriftlich festzulegen. Durch Sonderwünsche können sich die Fertigstellung und Übergabe ändern. Sollten Materialien gewählt werden, die unter den angegebenen Preisen liegen, werden die Differenzbeträge nicht ausgezahlt. Liegt der Preis darüber, wird dieser mit dem Vertragshändler abgerechnet.

1.9 Abnahme Gewährleistung

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Objekt abgenommen. Die Schlusszahlung erfolgt Zug um Zug gegen Schlüsselübergabe. Die Gewährleistung beträgt für das Bauwerk 5 Jahre nach BGB. Für den Kamin 1 Jahr und bewegliche Teile 6 Monate.

Silikonfugen sind Wartungsfugen – Risse sind keine Mängel. Haarrisse im Putz können durch Bauwerksbewegung und Austrocknung entstehen. Sie sind bis 0,3 mm keine Mängel. Der Bezug der Häuser gilt als Abnahme.

Steuerliche Fragen

Für steuerliche Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Augsburg, 2025-07-25