

## 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-West mit ca. 3.000 Einwohnern verlor im Jahr 1913 einen großen Teil seines Gebietes an Augsburg, das heutige Hochzoll. Die neue Grenze wurde am Bayerischen Zollhaus gezogen. Das Gebäude wurde in den 60er-Jahren wegen der geplanten Verlängerung der B2, welche zwischen Hochzoll und Friedberg-West verlaufen sollte, abgerissen. Die Meringer Str. ist heute die Grenze zwischen Hochzoll und Friedberg-West. 1972 sollte Friedberg-West nach Augsburg eingegliedert werden. Die Mehrheit widersetzte sich der Eingliederung und so verblieb Friedberg-West bei Friedberg.

### Infrastruktur

Ruhig aber dennoch sehr zentral gelegen befindet sich das Grundstück in der Andechsstraße, einer Seitenstraße der Maria-Alber-Straße. Der Stadtteil bildet mit seinen vielseitigen Biotopen, wie zum Beispiel dem Friedberger Baggersee, dem Afrasee, dem Kuhsee und dem Lech, einen Ort der Raum für Erholung und Rückzug vom Stadtleben zulässt. Hier lebt man gerne und genießt sein Glas Wein beim Sonnenuntergang auf dem Balkon oder im grünen Garten.

Die Straßenbahnlinie 6 ist zu Fuß in 2 min erreichbar. Der Bahnhof Hochzoll ist in 12 min erreichbar. Eine kurze Anfahrt zur Autobahn zeichnet dieses Gebiet besonders aus. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der AIC 25, von dort hat man eine gute Anbindung an die BAB 8.

Unzählige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, somit kann der Einkauf nach der Arbeit stressfrei und mit wenig Zeitaufwand in den Tagesablauf eingebaut werden.

# 1 Baubeschreibung Stand 16.12.2025

## BV: Neubau 3-Fam.Haus und 2 Wohneinheiten, Andechsstr. 5, 86316 Friedberg

### Planung

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

Qualitätssicherung durch regelmäßige örtliche Bauleitung unseres Architekturbüros und externen Fachingenieuren.

### 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. Balkonentwässerung über Rigolen. (Ergänzung dazu siehe auch Punkt 1.4, Hausanschlüsse).

#### 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** porosierte Ziegeln erstellt und geklebt bzw. mit Dämmmörtel gemauert. Dadurch wird eine optimale Wärmespeicherung sowie Wärme- und Schalldämmung erreicht (wo erforderlich Stahlbeton und Wärmedämmung). Sämtliche Wohnungzwischenwände 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, Kantenschutzschiene. Die Innenwände der Wohngeschosse und die Treppenhäuser werden als einlagiger, gefilzter 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 Dispersionssfarbanstrich. Im Kellergeschoß werden die gemauerten Wände verputzt und gestrichen. Betonwände werden gestrichen.

### 1.1.6 Zimmerer- und Trockenbauarbeiten

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

### 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 bzw. Alu** ausgeführt.

## 1.2 Innenausbau

### 1.2.1 Fenster und Türen (siehe Bemusterung)

**Alle Fenster, und Fenstertüren in den Wohngeschosßen** werden als **Kunststofffenster** mit Mehrkammern-Profil, mit ca.  $U_w=0,75$ , verdecktem Einhandbeschlag (Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag) 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 Stahltürnen eingebaut. Beschläge Fabrikat Hoppe nach Muster.

### 1.2.2 Jalousien

Alle stehenden Wohnraumfenster in den Wohngeschosßen erhalten Jalousien mit elektrischer Steuerung alle Schlafräumfenster erhalten elektrisch steuerbare Rollläden. Fenster über zwei Geschosse, Trapezfenster sowie Dachterrassenfenster und Fenster unter 1 m<sup>2</sup> Fläche und Fenster schmäler als 75 cm sind davon ausgenommen. Fenster nach Norden und im Treppenhaus haben keine Jalousien.

### 1.2.3 Treppen

Treppen im Treppenhaus aus Stahlbeton. Geländer als Stahlgeländer, Handlauf in Holz.

### 1.2.4 Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungssteuerung wird als vollautomatische Heizung ausgeführt. Energieträger sind eine Wärmepumpe eventuell ergänzt mit einer Gaszusatzheizung.

Die **Wohnungen** werden alle mit einer **energiesparenden Niedertemperatur-Fußbodenheizung** ausgestattet. Wohn- und Schlafräume mit Raum-Thermostat-Steuerung. Die Heizkosten werden elektronisch gemessen (Mietmesser).

### 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.

Kalt- und Warmwasseruhren in allen Wohneinheiten als geeichte Wasseruhren (gemietet).

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 dem 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. Duschkabine mit Seitenteil auf der Badewanne und Türe.

**1 Wandtiefspülklosett mit Unterputzspülkasten** aus der Serie „**Connect**“ der Fa. Ideal Standard, Kunststoffsitz und Klosettspülkastenhalter.

**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 Wohnung 1 Waschmaschinenanschluss und ein Trockneranschluss im Bad mit Sicherung in der Wohnung. Das Gerät ist vom Kunden selbst beizustellen und fachmännisch anzuschließen.

#### Gartenwasseranschluss

Die Gartenflächen im Sondernutzungsrecht erhalten einen Kaltwasseranschluss. Für die allgemeinen Außenanlagen steht ein Kaltwasseranschluss zur Verfügung.

#### 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 Wohnungen 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. Empfang über eine Satellitenanlage.

Elektrotabelle Wohneinheiten (siehe auch Elektroplan):

	Steckdosen	Lichtauslässe
Wohnzimmer	8	1
Wohnzimmer mit Essplatz	10	2
Wohnzimmer mit Essplatz und Küche	16	3
Küche	8	2
Elternschlafzimmer	5	1 zwei Schalter
Kinderzimmer	4	1
Badezimmer	2	2
Flur	1	1
Gäste WC		1
Keller	2	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.

## 1.2.7 Aufzugsanlage

Die Wohnanlage erhält einen Aufzug für 8 Personen vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoss. Der Aufzug wird behindertengerecht ausgeführt. Der Zugang zur Dachgeschosswohnung muss aus brandschutztechnischen Gründen zusätzlich mit einer Eingangstüre ausgeführt werden.

## 1.2.8 Lüftung

Gemäß EnEV Berechnung ist Fensterlüftung vorgesehen.

## 1.2.9 Werk- und Natursteinarbeiten

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

## 1.2.10 Fliesenarbeiten

Materialpreis max. 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Händlerverkaufspreis)  
Normalverlegung im Fugenschnitt, wo möglich. Übergrößen, Mosaik und Diagonalverlegung gegen Aufpreis.

**Wandfliesen** bis 0,18 m<sup>2</sup>

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

**Bodenfliesen** bis 0,18 m<sup>2</sup>,

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

## 1.2.11 Malerarbeiten

Die Putzfläche aller Wohnräume, Kellerdecken sowie die verputzten 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)

## 1.2.12 Estrich

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

### 1.2.13 Bodenbeläge (siehe Bemusterung)

In Wohneinheiten:

40,00 €/m<sup>2</sup> Händler Listenverkaufspreis inkl. MWST ohne Verlegekosten.

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

Für jeden Stellplatz steht zusätzlich eine Fernbedienung zur Verfügung.

Der Tiefgaragenboden wird ohne Beschichtung ausgeführt, da diese Beschichtung sehr wartungsanfällig ist. Anstelle der Beschichtung wird eine höhere Betongüte C35/45 ausgeführt. Ohne Beschichtung sind eventuelle Risse in der Bodenplatte früher erkennbar und können so behandelt werden.

Der Tiefgaragenboden wird ohne Gefälle ausgeführt. Es sind kleine Pfützenbildungen möglich.

### 1.2.14 Kellerabteile, Waschküche

Kellerabteile gemauert.

Den Wohnungen sind folgende Kellerabteile zugeordnet:

Whg. 1 →	Keller 1	Whg. 4 →	Keller 4
Whg. 2 →	Keller 2	Whg. 5 →	Keller 5
Whg. 3 →	Keller 3		

### 1.3 Stellplätze in der Tiefgarage

Die Stellplätze werden markiert. Sektionaltor mit Lüftungsöffnungen mit Schlüsselschalter und Fernbedienung. Seitliche Türe als 2. Rettungsweg.

### 1.4 Hausanschlüsse / Erschließung

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

### 1.5 Tiefgarage

Die Tiefgarage wird in Sichtbeton Qualität SB 1 ausgeführt. An Decken und Wänden werden teilweise Dämmplatten angebracht.

Die Stellplätze werden markiert.

Die Lüftung erfolgt über Lichtschachtöffnungen. Das Tor wird mit gelochter Beplankung erstellt. Die Torbedienung erfolgt mit einem Zugschalter von innen und Schlüsselschalter von außen.

### 1.6 Reinigung

Wohnungen werden besenrein übergeben.

### 1.7 Außenanlagen

Sondernutzungsrechte:

Die Gartenflächen mit Sondernutzung und allgemein werden mit dem vorhandenen Mutterboden aufgefüllt (siehe 1.1) ± 5 cm und eben planiert. Die weitere Gestaltung kann der Eigentümer individuell selbst vornehmen. Die im Außenanlagenplan eingezeichneten Bäume und Sträucher dienen lediglich der Illustration. Der Zaun zwischen den Gärten ist ebenso exklusiv.

Allgemeine Gartenflächen:

Werden entsprechend dem Freiflächenplan angelegt.

### 1.8 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 Wohnung gilt als Abnahme.

### **Steuerliche Fragen**

Für steuerliche Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.