

# „Zum Ferschl“

## Wohnen und arbeiten in Rain am Lech



Tradition trifft Moderne – mitten in der Stadt

# Rain am Lech stellt sich vor: Blumenstadt mit Geschichte

## Wohlfühlen an der Romantischen Straße

- Denkmalgeschütztes Hauptstraßenensemble mit Tilly-Denkmal und Stadtpfarrkirche
- Naturnahe Wander- und Radwege
- Malerischer Stadtpark zum Spazieren
- Einzigartiger Blumenpark der Firma Dehner
- Sehenswertes Heimatmuseum und Lachner-Museum
- Spannende Stadtführung mit den „RainLotsen“

## Von den Anfängen bis heute

Erstmals 1257 urkundlich erwähnt, **blickt Rain am Lech auf eine lebendige Geschichte zurück**. Nach einer Hochphase mit florierendem Gewerbe und Handel im 14. und 15. Jahrhundert, wurde Rain 1632 Schauplatz im Dreißigjährigen Krieg. Bei der bedeutsamen „Schlacht von Rain“ wollte der oberste Heerführer Graf Johann T'Serclaes von Tilly mit der bayerischen Armee Gustav Adolf von Schweden den Übergang nach Bayern verwehren. Bei der Verteidigung des Lechübergangs wurde er verwundet und erlag seinen Verletzungen im selben Jahr. Seit 1914 erinnert ein Denkmal auf dem Rainer Rathausplatz an den Feldherrn.

Die kleinstädtische Struktur mit Handel, Handwerk und Landwirtschaft charakterisiert Rain bis ins zwanzigste Jahrhundert hinein. Ab den zwanziger Jahren **siedeln sich Industriebetriebe an, und eine solide Wirtschaftsstruktur** entwickelt sich.

## Lebens- und liebenswerte Stadt am Lech

Mit 1670 Einwohnern im Jahr 1925 zählt die Stadt Rain mit Eingemeindungen heute über 9000 Einwohner. **Zahlreiche Vereine und Organisationen ermöglichen ein lebendiges Miteinander**, dazu tragen auch vier Jahrmärkte bei. Besonders beliebt ist das **Stadtfest**, das jeweils am zweiten Wochenende im Juli zum Feiern einlädt. **Romantisch wird's bei der Rainer Schlossweihnacht**, die seit 2009 für adventliche Stimmung sorgt.

Die Stadtpfarrkirche St. Johannes der Täufer, das historische Hauptstraßenensemble, das Spital, der Spitalstadel, das ehemalige Schloss sowie das Schwabtor und der alte Salzstadel mit Heimatmuseum zählen zu den sehenswerten Baudenkmalern der Stadt. Rain verfügt über eine **stabile**

**Wirtschaftsstruktur**, prägend fürs Stadtbild ist der Stammsitz der **Dehner Gartencenter GmbH** mit **Blumenstadt** und **Gärtner-siedlung**. Und auch die **kleine Landesgartenschau 2009** hat die Lebensqualität durch naturnahe Rückzugs- und Freizeitflächen nachhaltig erhöht. Ein **reges Kulturleben** rundet das Angebot der Stadt ab: von Jazzkonzerten und Vorträgen im ansprechenden Veranstaltungssaal des Schlosses bis hin zu großen Konzerten im Schlossgarten. **Schauen Sie Rain!**



# Es begann in der Neuburger Straße...

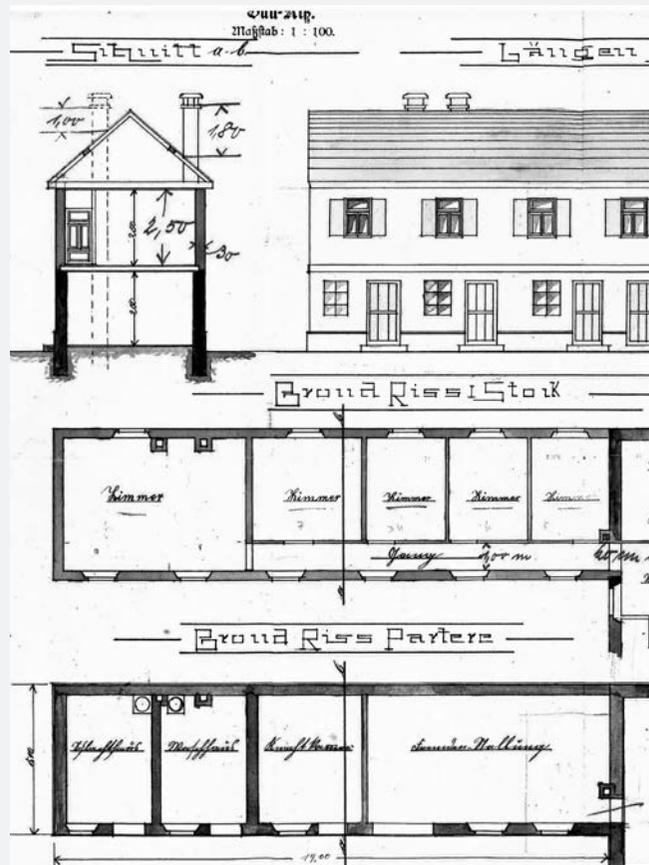
## ...die Geschichte vom Wirtshaus „Zum Ferschl“.

### Gastfreundlich mit Tradition

Ein traditionsreiches Anwesen, eingebettet in die Stadtmitte von Rain am Lech – erbaut in den 30er Jahren des vorletzten Jahrhunderts. Familie Ferschl aus Neuburg erwarb das damalige landwirtschaftliche Gehöft in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Und begründet – wie der Bauantrag von 1898 beweist – mit der Eröffnung einer Wirtschaft die Tradition des Gasthofes „Zum Ferschl“, welche über 100 Jahre Bestand hatte. Neben der Gaststube gab's auch damals schon einen Verkaufsraum für Produkte der haus-eigenen Metzgerei. Durch die Vielzahl an Brauereien in Rain entwickelte sich aus der Wirtschaft ein ländliches Gasthaus, das sogar nach einem Bauantrag von 1913 Übernachtungsmöglichkeiten im Nebengebäude anbieten konnte.

### Vom Gasthof zum Wohnhaus

Nach mehreren Generationen im Familienbesitz, betrieb zuletzt die jetzige Eigentümerin seit 1978 eine typisch bayrische Wirtschaft im Gasthof „Zum Ferschl“. Danach zogen diverse Restaurants ein. Da die Räumlichkeiten über die Jahre den Ansprüchen an eine Gaststätte nicht mehr genügten, wurde das Gebäude schließlich nur noch vorübergehend genutzt. Auch wenn das Gebäude den heutigen Bedürfnissen weichen muss, entsteht an dieser zentralen Stelle Neues und bietet nun Raum für behagliches Wohnen.



„Eingebettet in die Innenstadt von Rain, blickt das Anwesen „Zum Ferschl“ auf eine traditionsreiche Geschichte zurück. Und bleibt auch als Wohnhaus ein lebendiger Ort zum Wohlfühlen.“

# Baubeschreibung – Das erwartet Sie

Direkt am Übergang zum Stadtkern liegt das Anwesen mit einer Gesamtfläche von 2.314 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Neuburger Straße 3 hat eine Schmalseite zur Hauptkreuzung der Innenstadt – hier sind die Gewerbeeinheiten vorgesehen. Das Wohngebäude hingegen ist über ein Geh- und Fahrtrecht auf dem daneben liegenden Grundstück erschlossen. So sind die Wohnungen durch einen nach hinten gelegenen, ruhigen und nicht von der Hauptstraße einsichtigen Innenhof zugänglich. In diesem geschützten Bereich ist ein Spielplatz vorgesehen. Zudem bietet der Hof mit seiner Grünfläche mitten in der Stadt eine Privatheit, wie sie innerstädtisch eigentlich nicht zu erwarten ist. Die Stellplätze der Bewohner sind in einer Tiefgarage untergebracht, deren Rampe von der Hauptkreuzung angefahren wird. Die Stellplätze für das Gewerbe befinden sich an der Front des Gebäudes, im Hof sind lediglich einige Besucherstellplätze vorgesehen.

## ERSCHLIESSUNG

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

## GRÜNDUNG

- Gründung nach statischen Erfordernissen.
- Fundamentertender nach VDE Vorschrift.

## KELLERWÄNDE

- Fundamente und Kelleraußenwände aus Stahlbeton, Bemessung nach Statik.
- Kelleraußenwände und Fundamente sind gedämmt gemäß Anforderungen KfW.
- Außenwandabdichtung nach DIN 18195-Teil 4.

- Kellerinnenwände nach statischem Erfordernis aus Stahlbeton oder Mauerwerk.
- Stahlbetonwände innen gestrichen, Mauerwerk verputzt und gestrichen.
- Wohnungszugehörige Keller im Untergeschoss mit Abtrennung als Metalleichtbauwand.
- Fabr. Käuferle o.gl.

## TIEFGARAGE

Die Tiefgarage erhält eine automatische Toranlage mit Ampelschaltung. Jeder Mieter erhält einen Handsender für die Toröffnung. Zudem ist ein Schlüsselschalter (Teil der Schliessanlage) zum Beginn der Abfahrtsrampe installiert. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet und ist über eine Schleuße an das Treppenhaus angebunden. Die Wände und Decken der TG werden entgratet und gestrichen, der Boden erhält einen Belag aus Asphalt oder Betonverbundsteinen. Die Entwässerung erfolgt über Verdunstungsrinnen. Wir sind bemüht eine Möglichkeit zu schaffen, dass auf Wunsch des Kunden ein Elektro-Anschluss für ein E-Mobil verlegt werden kann. Hierfür wäre ein separater Vertrag zwischen Kunde und Kontraktor zu schließen (siehe hierzu auch Anmerkungen im Kapitel „Heizung“). Die Belichtung erfolgt über LED-Leuchtkörper geschaltet über Bewegungsmelder.

## WÄNDE

- Statisches Konzept:  
Die Grundkonstruktion besteht aus einer Stahlbeton-Stützenkonstruktion, die die Geschossdecken trägt. Abgesehen von den zur Aussteifung des Gebäudes notwendigen Querwände aus Stahlbeton, bestehen alle sonstigen Wände aus einer Trockenbaukonstruktion. Dies ermöglicht sowohl hinsichtlich der Wärmedämmung, wie auch der Schalldämmung optimale Werte und ein angenehmes Raumklima. Die Außenwände werden

- ebenfalls in Trockenbau oder Vollholzelementen erstellt, mit vorgehängter Fassade, Dämmung gemäß den Vorgaben eines KfW 55 Hauses unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe.
- Zwischenwände sowie Abkofferungen von Installationsschächten sind vorkonzeptioniert und werden in Trockenbau ausgeführt. Konzeptionelle Änderungen können sich während der Planung ergeben.
- Mauerwerk/STB innen mit Putz, gefilzt mit Anstrich.
- Wandausführung jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

## RAUMHÖHEN

Die lichte Raumhöhe ab Oberfläche fertiger Fussboden bis Unterkante Decke der Wohnungen beträgt ca. 2,50 m, im Keller mind. 2,0 m unterhalb der für die Haustechnik vorgesehenen Trassen.

## GESCHOSSDECKEN

- Keller mit Stahlbetondecke, unverputzt mit Anstrich, bei Filigrandecken offene Fugen.
- Wohngeschossdecken in Stahlbeton, Unterseite bei Filigrandecken glatt gespachtelt und gestrichen, bei Ortbetondecken verputzt und gestrichen.

## ESTRICH

- Kellerräume erhalten einen ca. 4 cm starken Zementestrich auf Trennlage oder eine geglättete Bodenplatte.
- Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich für Fußbodenheizung, auf Wärme- und Trittschalldämmung.

## TREPPENHAUS

- Das Treppenhaus ist mit einer transluzenten Leichtbaukonstruktion belichtet, sowie natürlich be- und entlüftet.

# Baubeschreibung (Seite 2)

- Treppenläufe in Stahlbeton mit Schalltrennung der Auflager zu den Wohnungsdecken- und Wänden.
- Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Keller bis zum obersten Geschoss mit feuchteunempfindlichem Feinsteinzeugbelag nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- Treppengeländer in Stahl, Farbe antrazithgrau mit Handlauf aus Edelstahl.
- Aufzug, behindertengerecht, Fabrikat KONE oder gleichwertig.

## DÄCHER

- Flachdachaufbau mit Gefälle zur Traufe.
- Dachentwässerung des Steildaches über eine vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Titanzink.

## TERRASSEN, BALKONE UND DACHERASSEN

- Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplattenbelag, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt.
- Balkone als selbsttragende Stahlkonstruktion oder als Betonfertigteile, oberflächenfertig behandelt.
- Glasgeländer, Dachterrassen Feinsteinzeug oder Betonplattenbelag auf Splitt verlegt.

## WÄRMESCHUTZ

- Das Gebäude wird nach den Vorgaben zur Erreichung des KfW 55 Standards geplant und gebaut.
- Innenliegende Bäder/WC-Räume mit mechanischer Entlüftung, Abluftautomaten mit elektrischer Zeitsteuerung und Lichtschalterkoppelung (Bedarfslüftung).
- Die außenliegenden Räume werden mit einer kontrollierten Zwangslüftung gem. EnEV-Berechnung mittels Überströmöffnung an den Fenstern versehen, so dass eine kontinuierliche Luftdurchströmung stattfindet.

## SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz zwischen fremden Wohnbereichen sowie der Schallschutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN-Norm 4109 Schallschutz im Hochbau. Dem Schallschutz in Wohngebäuden mit mehreren Einheiten kommt eine große Bedeutung zu. In einem Mehrfamilienhaus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme der Bewohner untereinander. Folgende Werte gelten als vereinbart:

Bauteil	bewertetes Schalldämmmaß in dB mit Maß in Schallübertragung über flankierende Bauteile R <sub>w</sub>	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB L <sub>n,w</sub>
Wohnungstrenndecken (auch -treppen)	≥ 54	≤ 50
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen	≥ 52	≤ 50
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	–	≤ 50
Decken unter Laubengängen	–	≤ 53
Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥ 54	≤ 53
Treppenläufe und -podeste	–	≤ 53
Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥ 53	–
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 53	–

Wände neben Durchfahrten, Sammelgaragen, einschl. Einfahrten	≥ 55	–
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57	–
Türen, die von Hausfluren oder Treppenträumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen oder von Arbeitsräumen führen	≥ 27	–

## FENSTER

- Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss bodentiefe Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff (innen weiß, außen nach Farbkonzept des Architekten) mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung oder Paneelfüllung und Griffen aus Aluminium. Fenster in Bad und WC, alle in Klarglas.
- In den Penthouses werden die großflächigen Fensterelemente als raumhohe Aluminium-Pfosten-Riegelkonstruktion mit Deckleisten, mit 3-fach Verglasung oder Aluminium-Paneelfüllung ausgeführt. In der Planung vorgesehene Öffnungselemente als Dreh-Kipp-Fensterelemente werden in das Raster der Pfosten-Riegel-Konstruktion eingesetzt.
- Ausführung der Treppenelemente in Stahl oder Aluminium mit transluzenten Kunststoffelementen oder als Pfosten-Riegel-Konstruktion.
- Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Kunst- oder Naturstein, in Bädern und WC's gefliest.

# Baubeschreibung (Seite 3)

## SONNENSCHUTZ

### Rollläden:

- Kunststoffrollläden oder Aluminium-Raffstore-Lamellen an allen Kunststofffenstern der Wohneinheiten.
- Bedienung über Tastschalter im Bereich Fenster oder Fenstertür.

### Jalousien:

Aluminium-Raffstore-Lamellen (farbbeschichtet, grau ) außenliegend an den Fensterelementen mit Pfosten-Riegel-Konstruktion im Dachgeschoss. Bedienung elektrisch über Taster an der Zimmertür.

## TÜREN

- Die Wohnungseingangstüren mit Türblättern in Vollspahnholz als Schalldämmtüren mit HPL-Beschichtung, Decor weiß (Türzarge und Blatt) mit Zylinderschloss über eine Zentralschließanlage sperrend, mit Spion, Drückergarnitur in Edelstahl.
- Schleusentüren im Keller nach behördlicher Auflage als Stahltüren lackiert.
- Türen zu den Kellerabteilen in der Bauart der Metalltrennwände.
- Alle Zimmertüren (Türzarge und Blatt) mit HPL-Beschichtung, Dekor wahlweise in Buche oder weiß lackiert. Die Türbeschläge in Wohngeschossen (Türdrücker und Rosetten) in Edelstahlausführung.
- Die lichte Durchgangshöhe der Wohnungseingangstüren und Wohnungs-innentüren beträgt ca. 2,08 m, im Keller 2,00 m, lichte Breite beträgt 90 cm.
- Badtüren bei einer behindertengerechten Nutzung nach außen aufschlagend.

## BODENBELÄGE

- Küche, Bad/WC, gefliest. Verlegung gerade, Größe bis 40/40 cm oder 30/60 cm.
- Materialwert der Fliesen bis 28,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

- Alle Wohn- und Schlafräume sowie Diele/Flur in Vinyl-Plankenbelag Markenfabrikat, zum Preis von 35,- €/m<sup>2</sup>, inkl. Sockelleisten und MwSt.

## WANDBELÄGE

- Fliesen im Bad in gleicher Qualität analog der Bodenfliesen.
- Bäder ca. 1.40 m hoch gefliest, in der Dusche und im Bereich der Badewanne 2,0 m.
- Die übrigen Wandflächen verputzt oder gespachtelt und gestrichen.
- Gäste WC's werden bis zu einer Höhe von ca. 1,40 m gefliest.

## ANSTRICHE

- Farbkonzept der Wohnanlage nach Vorgabe des Architekten.
- Alle Innenwände, Decken und Kellerwände nach Maßgabe des Bauträgers werden im Farbton weiß gestrichen.

## HEIZUNG

- Zentrale Heizungsanlage nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung.
- Warmwasser- und Heizungsversorgung über eine von einem Kontraktor betriebene Pelletheizung. Diese nachhaltige Lösung mit einem nachwachsenden Rohstoff nimmt in hohem Maße Rücksicht auf die Schonung der fossilen Ressourcen und baut auf ein zukunftsfähiges Konzept zum Betrieb der Wohnanlage.
- Energiesparende Fußbodenheizung mit separater Regelung der Raumtemperatur in allen Wohnräumen, Küche und Bad. Fußbodenheizung mit separater Regelung der Raumtemperatur in WC und Diele/Flur jeweils nur, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist.
- Elektrisch betriebener Handtuchwärmer in jedem Bad, Fabrikat KERMI oder gleichwertig.

- Verbrauchsabrechnung über Wärmemengen-Durchflusszähler mit Funkanlage (erfolgt über den Kontraktor).
- Diese Zähleinrichtungen für Heizung, Kalt – und Warmwasser sind nicht im Kaufpreis enthalten und sind Sache der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung.

## SANITÄRE INSTALLATION

- Für die Ablaufleitungen der sanitären Installation werden Kunststoffrohre verwendet, im UG als SML-Rohre. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohren hergestellt und entsprechend wärmegeämmt. Sanitäre Einrichtungsgegenstände in Bad und WC (falls separat vorhanden) in weiß, Armaturen verchromt.
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.
- Verrechnung des Kalt- und Warmwassers über Verbrauchszähler (Leasinganlage-Funk).
- Anschluss an das Brauch und Abwassernetz des Versorgungsträgers.

## SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

- Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettörper in Sanitärporzellan, sämtliche Armaturen verchromt, Markenfabrikat.

## AUSSTATTUNG BAD

### Badewanne soweit vorgesehen:

- Körperform-Einbaubadewanne ca. 170 x ca. 75 cm mit Styropor-Wannenträger komplett mit Unterputz-Einhebel-Badewannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrause und Wandstange.
- Duschwanne (soweit im Plan vorgesehen) mindestens in der Größe ca. 90 x ca. 75 x ca. 6 cm mit Styropor-Wannenträger komplett mit Unterputz-Einhebel-Brausebatterie mit Schlauchbrause und Wandstange.

# Baubeschreibung (Seite 4)

## WC-Anlage:

- Wandhänge-Tiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte
- Sitz mit Deckel und Schließautomatik
- Papierrollenhalter, verchromt

## Waschtischanlage:

- Waschbecken, Größe 60 cm
- Waschtisch-Einhebel-Mischer
- Handtuchhalter, 2-armig, verchromt

## AUSSTATTUNG GÄSTE-WC

### WC-Anlage:

Siehe Badausstattung

### Handwaschbecken:

- Größe 45 cm
- Waschtisch Einhebelmischer, verchromt
- Handtuchhaken, verchromt

## ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den Vorschriften des VDE, sowie den einschlägigen Bestimmungen des örtlichen E-Werkes. Alle Leitungen in den Wohnräumen sind unter Putz in Rohren verlegt. In den Kellerräumen werden die Leitungen teils als Feuchtraumleitungen auf Putz, teils als Unterputzleitungen ausgeführt. Die Allgemeinräume erhalten eine Deckenleuchte und eine Steckdose. An den Haustüren wird eine Eingangsleuchte, sowie eine Haussprechanlage mit Briefkasten installiert. Im Außenbereich werden ausreichend Lampen zur Hofbeleuchtung angebracht. Rundfunk- und Fernsehanschluss über eine digitale Sat-Anlage. In den Treppenhäusern und Laubengängen wird eine automatische Beleuchtung mit Drücker und Naturglasleuchten eingebaut. Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen,

Flure und Bäder erhalten Steckdosen laut nachstehender Aufstellung.

- E-Herd und Spülmaschinenanschluss in der Küche.
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung.
- Haustelefonanschluss inkl. Haustelefon (Gegensprechanlage) im Wohnzimmer oder im Flur.
- Sicherungsverteiler mit Automaten im Flur.
- Antennenanschluss im Wohnzimmer mit Anschlussdose, zusätzl. 2 Stck. Leerdosen in Kombination für Multimedia-Verkabelung.
- Telefonanschluss z.B. im Flur, komplett verkabelt (Anschlussdose der Telekom).
- Jedes Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer (soweit vorhanden) 1 Stck. Leerrohr ab Übergabekasten Flur.
- 2 Stck. Leerdosen für Multimedia SAT/Tel./LAN.
- Alle Wohnräume mit Einzelraumsteuerung für Fußbodenheizung (nicht jedoch Flur- und Abstellräume).

Ausstattung	Steckdosen	Schalter	Lichtauslässe
Wohnzimmer	8	2	2
Küche	8 davon 1 Stck schaltbar über Hängeschrank	2	2
Bad	2	2	2
WC (falls separat vorhanden)	1	1	1
Kinder/Arbeitszimmer je	4 2 Leerdosen für SAT/Tel./LAN	1	1
Schlafzimmer/ Eltern	5 2 Leerdosen für SAT/Tel./LAN	3	1

Flur	1	3-4	1
Abstellraum (falls vorhanden)	1	1	1
Kellerabteil	1	1	1 incl. Nurglasleuchte
Dachterasse/Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose	2	1 incl. Leuchte abschaltbar
In jedem Wohnraum	1 Raumtemperaturregler UP (nicht jedoch Flur- und Abstellräume)		

## Garage:

- Die Elektroleitungen der Garage werden als Aufputz-Installation verlegt. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.
- Mit dem Kontraktor wird eine Möglichkeit diskutiert, wie in der Garage Ladeeinheiten für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Diese Diskussion ist noch nicht abschließend geführt, so dass das Ergebnis bei den Verhandlungen zu erfragen ist.

## KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Kellergeschoss nach Plan.

## MÜLLTONNEN

Aufstellung der Tonnen in einer Müllplatzumhausung, auf der Ostseite des Gebäudes, nach Angaben des Architekten.

# Baubeschreibung (Seite 5)

## AUSSENANLAGEN

- Die Ausführung der gemeinschaftlichen Außenanlagen, z.B. die Befestigung der Zuwegung, Pflasterung sowie die Bepflanzung erfolgt nach der Planung des Architekten.
- Privatgärten der Erdgeschoss Wohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt und grob geplant.
- Eine Einfriedung der Wohnungsgärten zu den Gemeinschaftsflächen erfolgt nicht.
- Briefkästen, nach Vorgabe des Architekten, werden im Eingang vorgesehen. Jede Wohnung erhält eine Außenklingel mit Gegensprechanlage und eine – im Ton unterschiedliche – Klingel an der Wohnungstür.

## ZUGÄNGE

- Das Objekt weist eine Besonderheit auf, da die Erschließung auf der Ostseite über ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht über das vorgelagerte Grundstück Fl.Nr. 1591/20 erfolgt. Die sich auf diesem Grundstück befindenden Parkplätze sind für die dortige Nutzung bestimmt und stehen für eine Nutzung durch die Wohnanlage nicht zur Verfügung.
- Die Wege auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken werden gem. der Pläne des Architekten mit Betonsteinpflaster befestigt.
- Entlang der Fassade, Terrassenbereich ausgeschlossen, wird ein Grobkiesstreifen, ca. 40 cm breit, angelegt.

## ALLGEMEINES / HAFTUNGSVORBEHALT

- Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen (BGB).

- Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene, bereits ausgeschriebene und/oder bestellte, oder tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.
- Pflege, Wartung und Neuanstrich von Holzbauteilen im Außenbereich ist ab Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft
- Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung bei der Bemusterung zum Einbau.
- Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.
- Der Käufer hat die Möglichkeit innerhalb der Wohnung Sonderwünsche einzubringen, soweit sie mit den baulichen Gegebenheiten vereinbar sind. Die Festlegung von vom Vertrag abweichenden Sonderwünschen kann in der Regel je nach Bautenstand bis zum Ausbaubeginn erfolgen.
- Daraus resultierende Mehr- oder Minderbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.
- Anstelle der in der genannten Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten oder der schnelleren Baudurchführung dienen.
- Alle Fugen, ob Acryl- oder Silikonfugen etc., sind Arbeitsfugen und sind vom Käufer zu warten. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung.
- Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind.
- Die in den Bauplänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt.

## Wir sind verpflichtet Ihnen folgendes mitzuteilen:

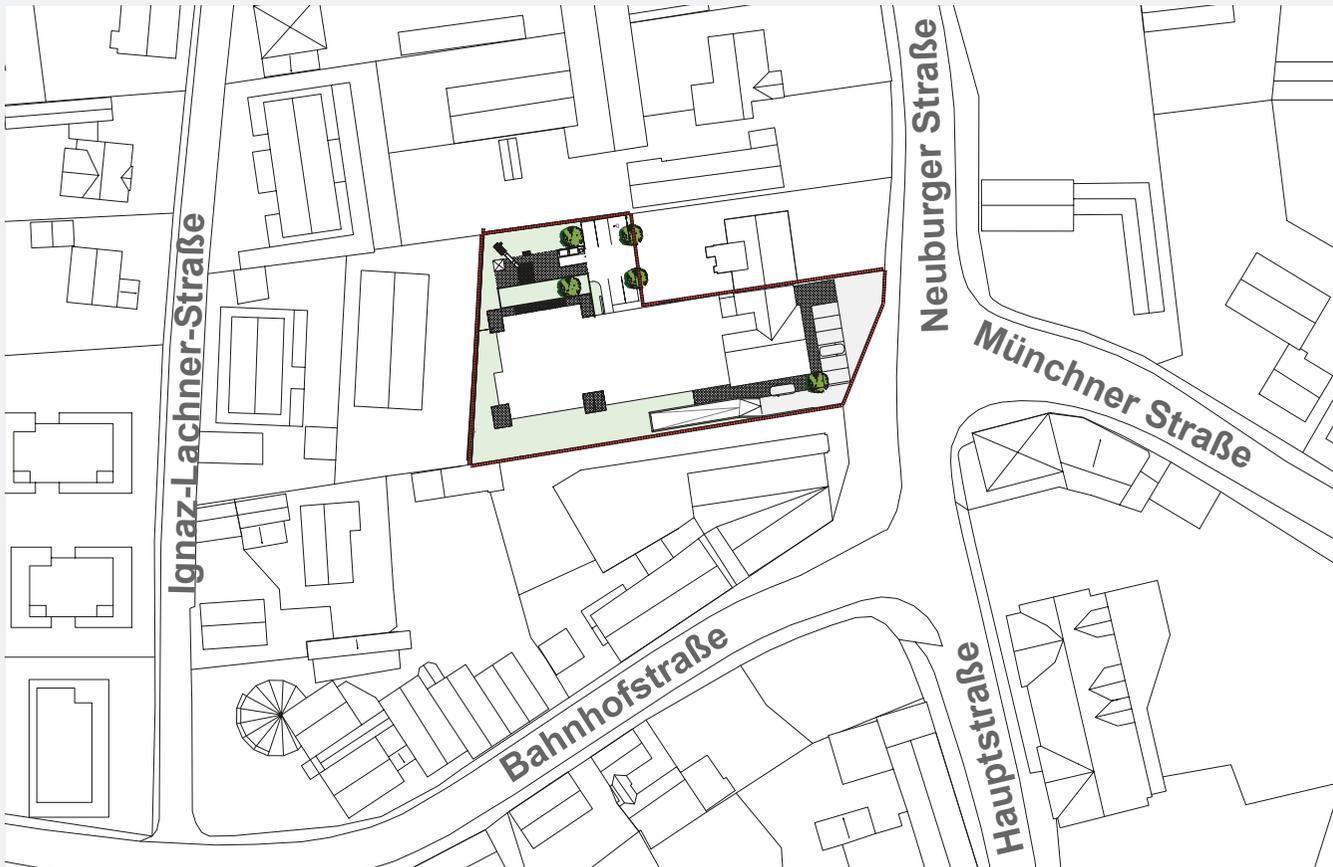
- Maßliche Differenzen gegenüber dem Baugesuch, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Risse in Bauteilen, Putz etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.
- Bei beweglichen Sachen, welche nicht zu den Arbeiten an Bauwerk oder Grundstücken zählen, beträgt die Gewährleistungspflicht sechs Monate, für Arbeiten an einem Grundstück ein Jahr.
- Für gebrauchsbliche Verschleißschäden an Verschleiß- und Verbrauchsteilen (z.B. Dichtungen, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen) besteht kein Gewährleistungsanspruch, ebenso für elastische Verfügen.
- Anstriche für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Hersteller in den vorgegebenen Zeitabständen durch den Eigentümer durchzuführen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Restmengen mineralischer Baustoffe nicht zum Bauschutt zählen und auf dem Grundstück belassen werden können. Hierzu zählen insbesondere Reste des Innen- und Außenputzes, Ziegelbruchstücke usw. Eine Entsorgung ist nicht Sache des Bauträgers.

Rain, im Dezember 2019





# Wohnen und Arbeiten in bester Lage



Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage  
„Zum Ferschl“  
Neuburger Strasse 3  
86641 Rain

- 29 Wohneinheiten von 35,92 bis 151,12 m<sup>2</sup>
- Gewerbeinheit (teilbar) 234,67 m<sup>2</sup>  
(z.B. für Praxis / Laden / Büro / Agentur)

# Erdgeschoss



# Obergeschoss

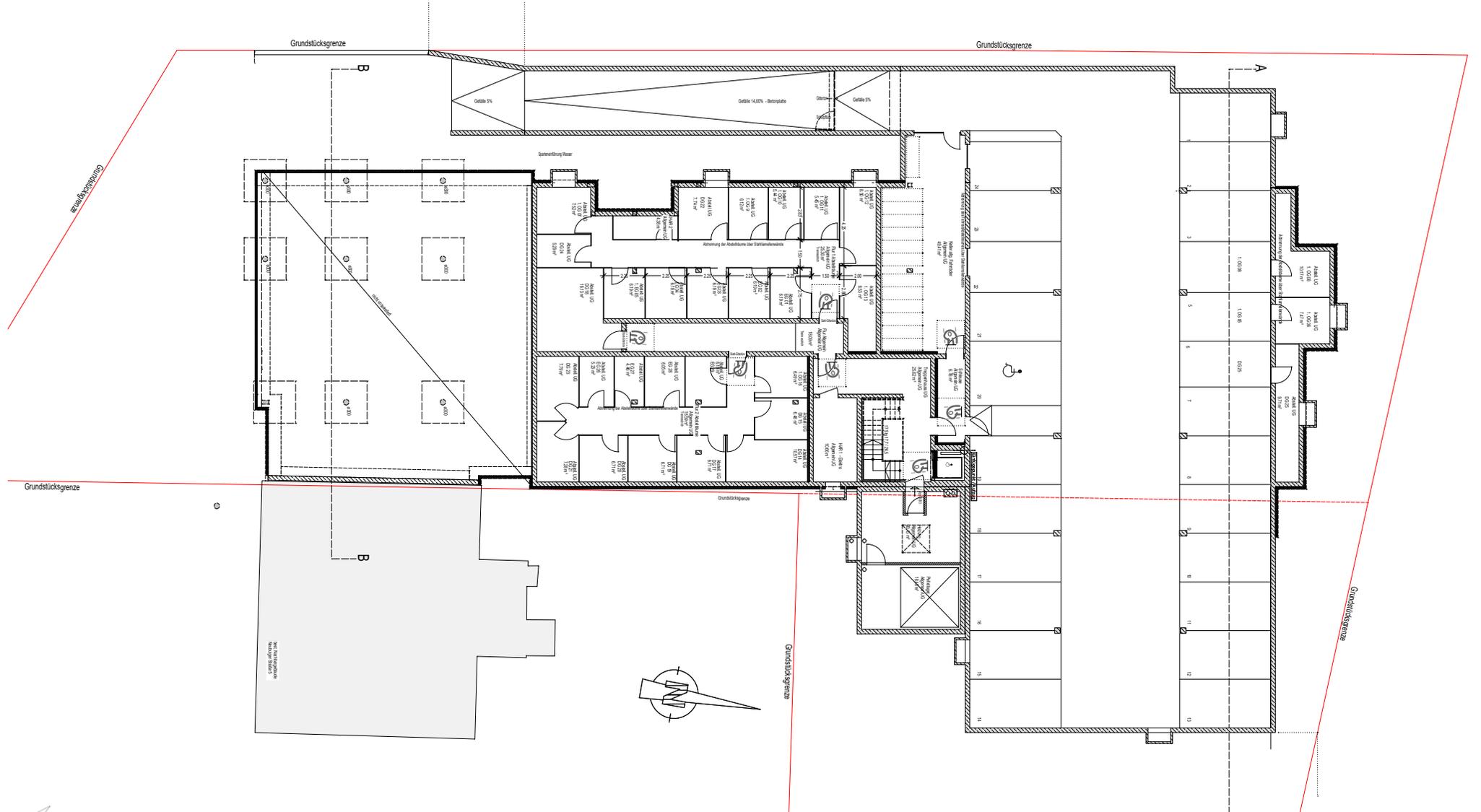


Grundrisse

# Dachgeschoss / Penthouse

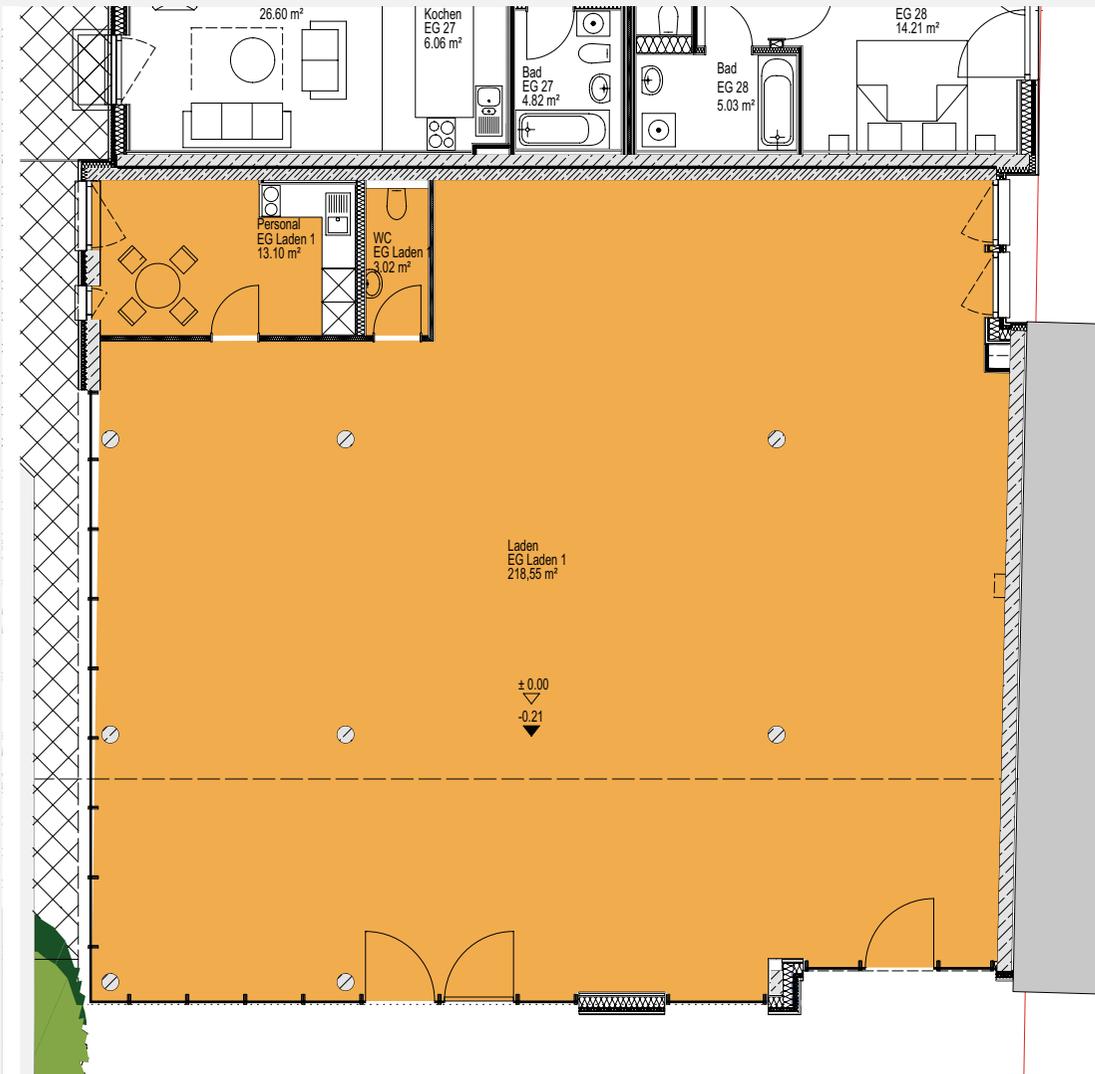


# Untergeschoss

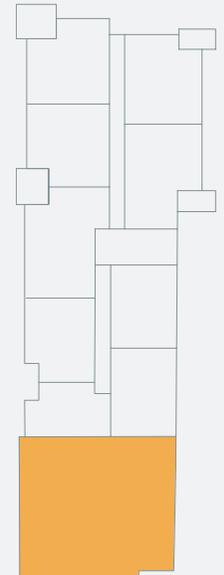


Erdgeschoss

# Grundriss Gewerbeeinheit 1

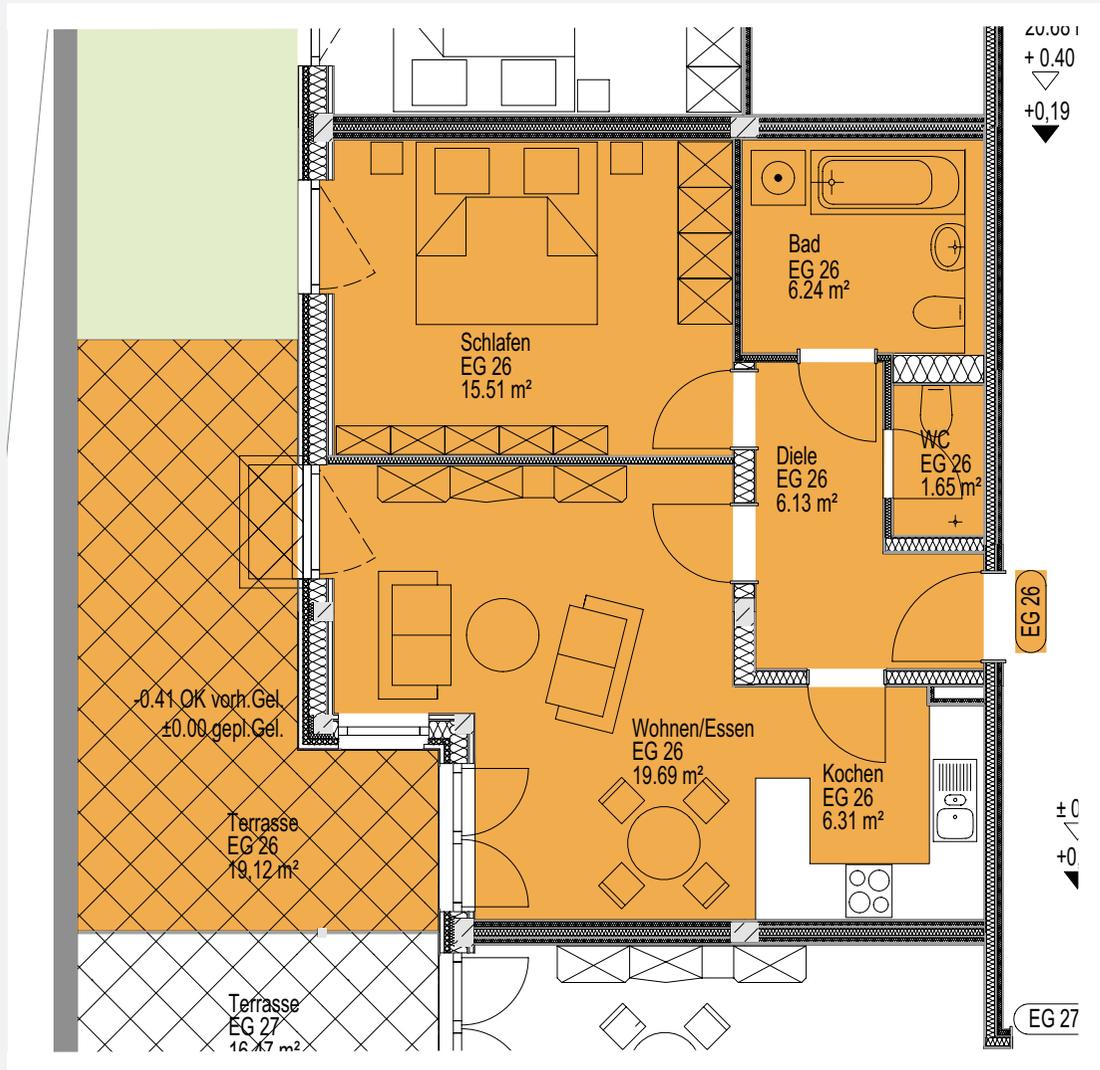


Funktion	Gewerbefläche [m²]
Laden	218,55
Personal	13,10
WC	3,02
<b>Summe GE 1</b>	<b>234,67</b>

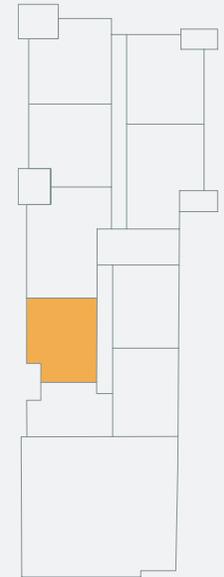


## Grundriss EG 26 – Erdgeschoss

# 2 ZKB mit Terrasse

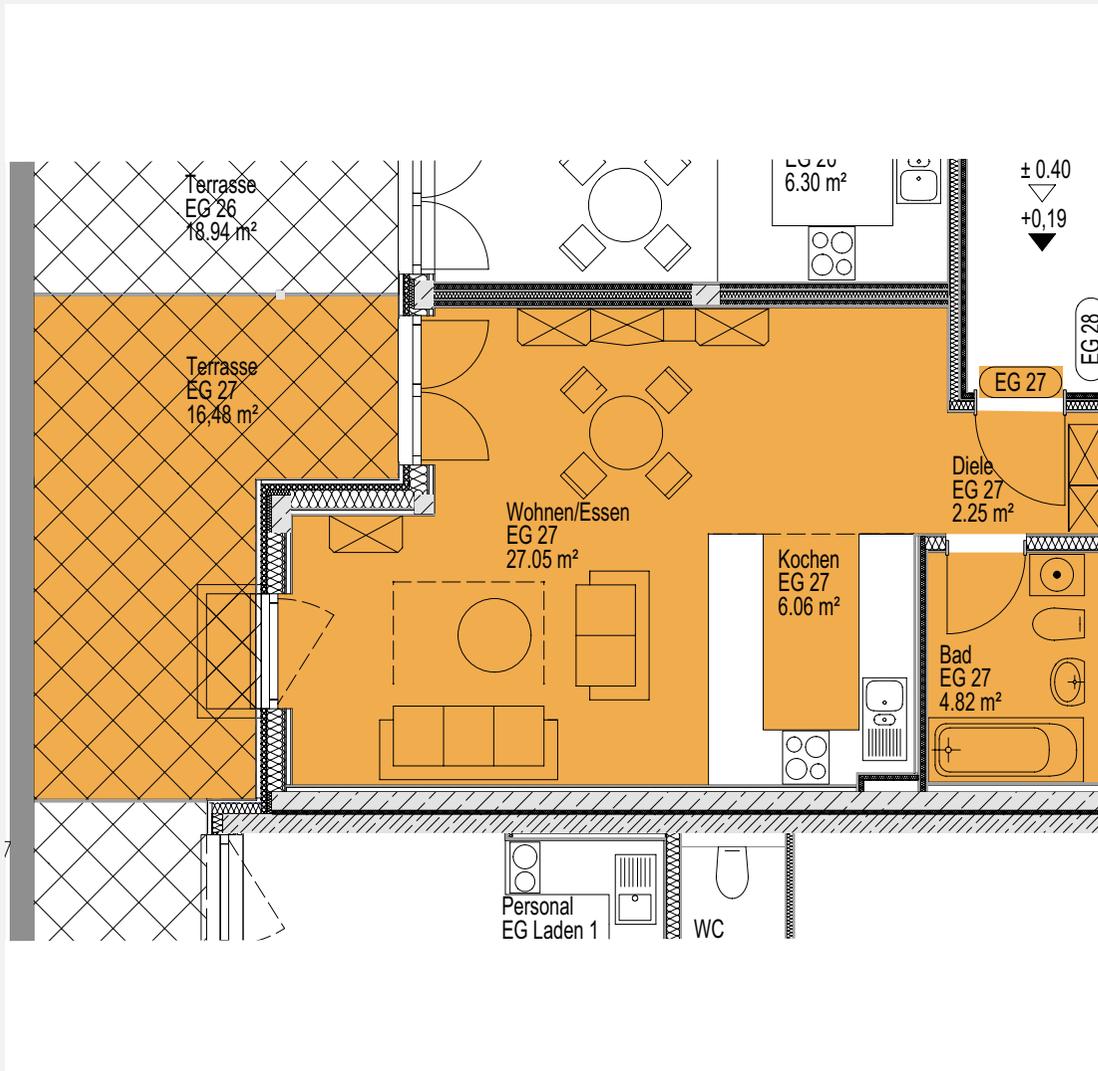


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	6,24
Flur	6,13
Küche	6,31
Schlafen	15,51
Terrasse	9,56
WC	1,65
Wohnen/Essen	19,69
<b>Summe EG 26</b>	<b>65,09</b>

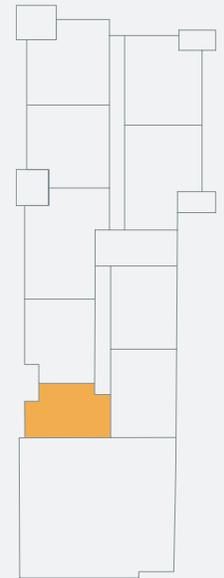


## Grundriss EG 27 – Erdgeschoss

# 1 ZKB mit Terrasse

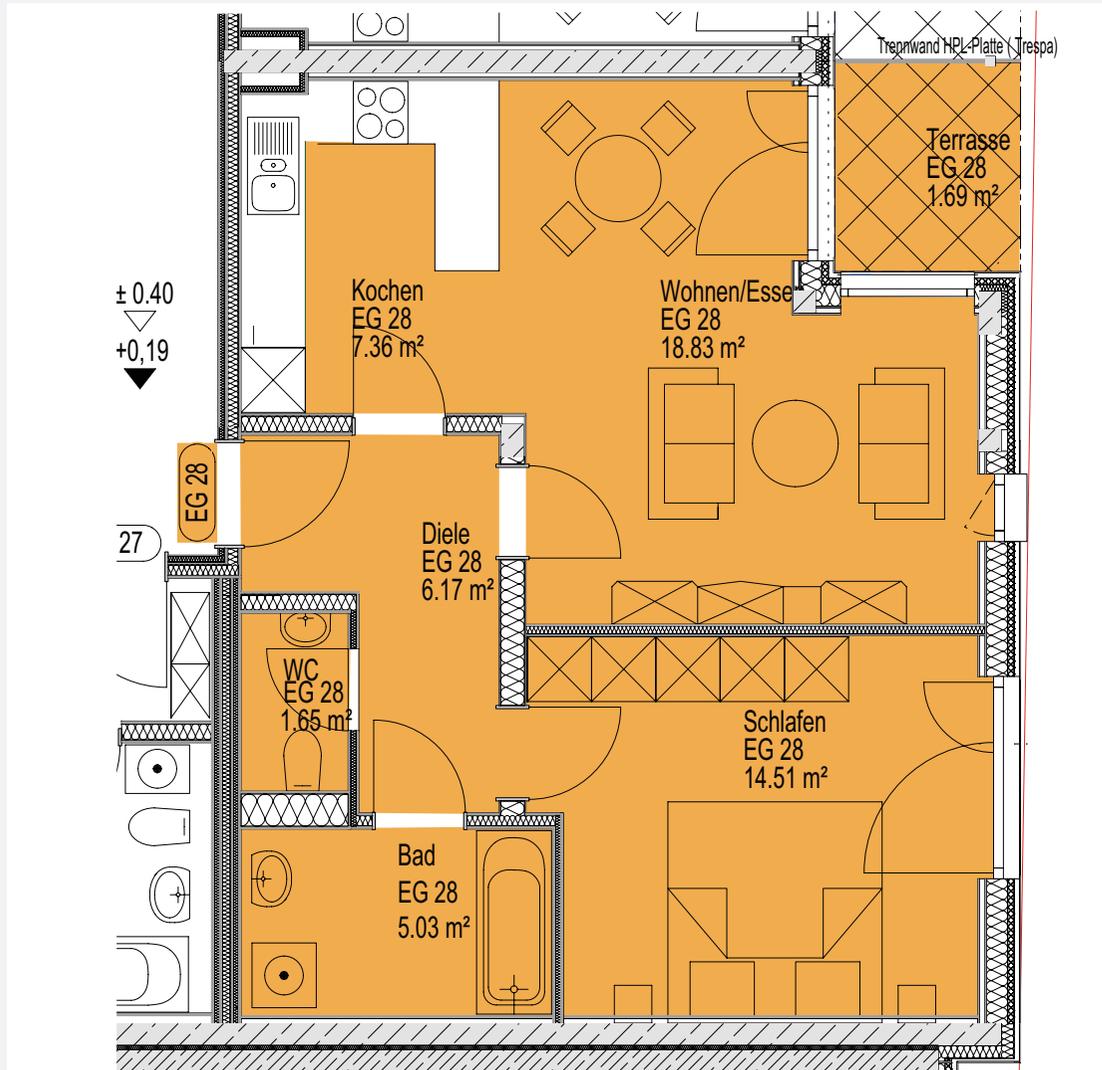


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,82
Flur	2,25
Küche	6,06
Wohnen/Essen	27,05
Terrasse	8,24
<b>Summe EG 27</b>	<b>48,42</b>

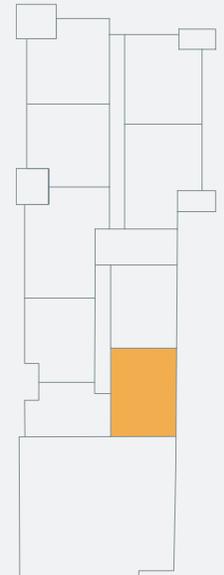


## Grundriss EG 28 – Erdgeschoss

# 2 ZKB mit Terrasse

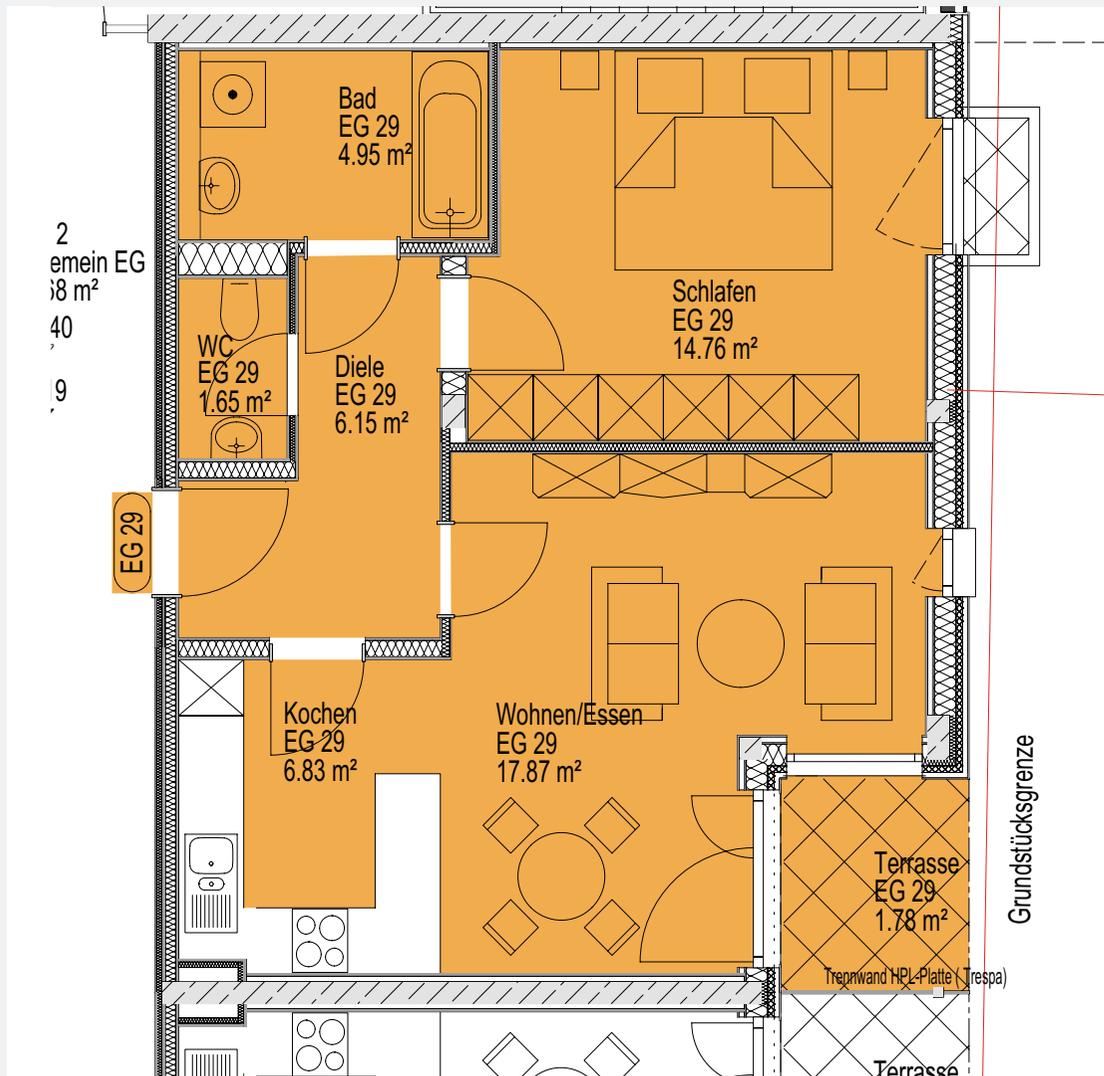


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	5,03
Flur	6,17
Küche	7,36
Schlafen	14,51
Terrasse	1,69
WC	1,65
Wohnen/Essen	18,83
<b>Summe EG 28</b>	<b>55,24</b>

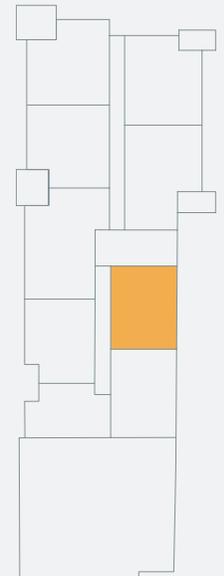


## Grundriss EG 29 – Erdgeschoss

# 2 ZKB mit Terrasse

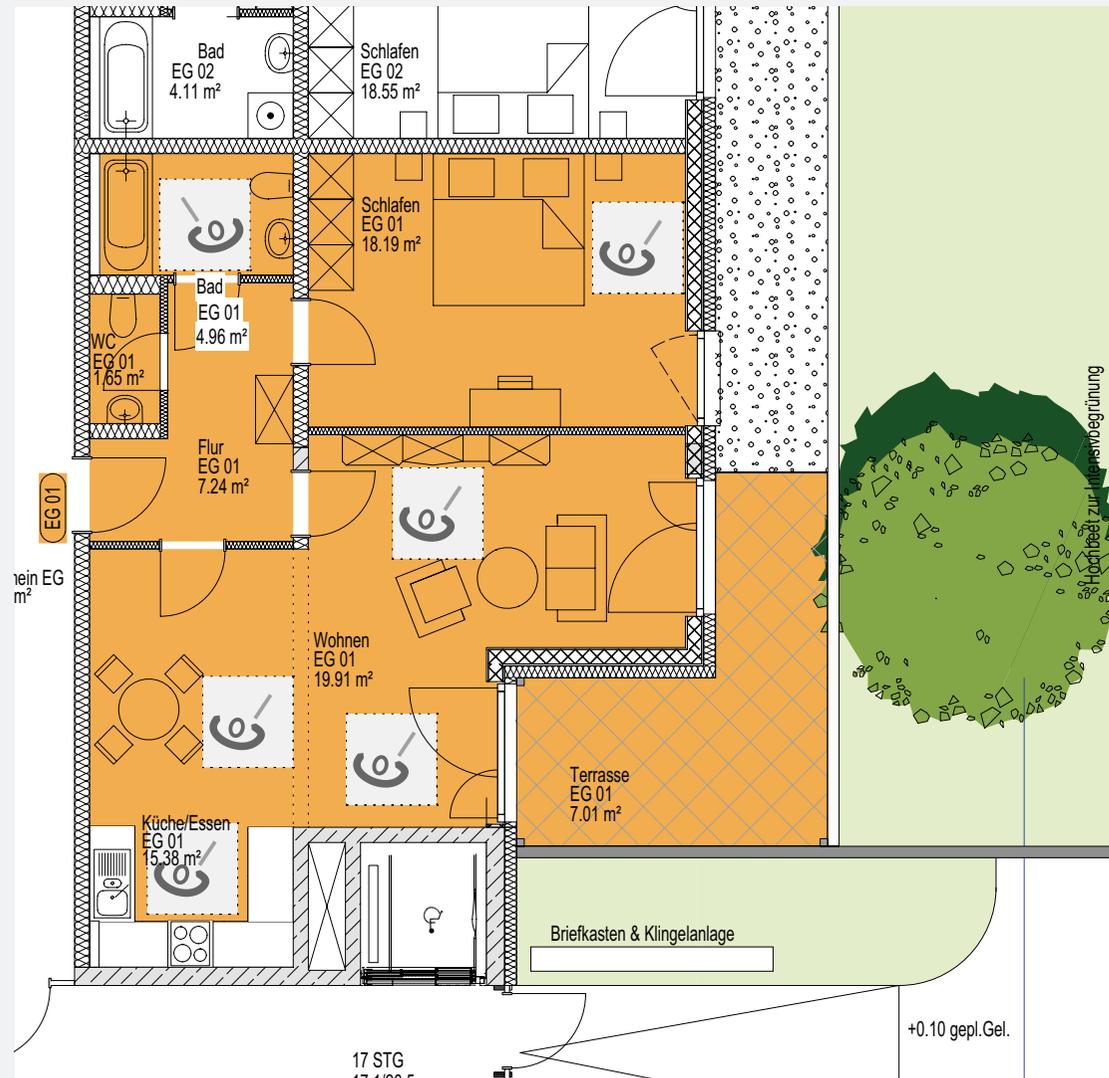


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,95
Flur	6,15
Küche	6,83
Schlafen	14,76
Terrasse	1,78
WC	1,65
Wohnen/Essen	17,87
<b>Summe EG 29</b>	<b>53,99</b>

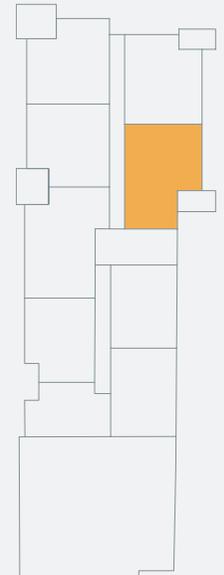


# Grundriss EG 01 – Erdgeschoss – behindertengerecht

## 2 ZKB mit Terrasse

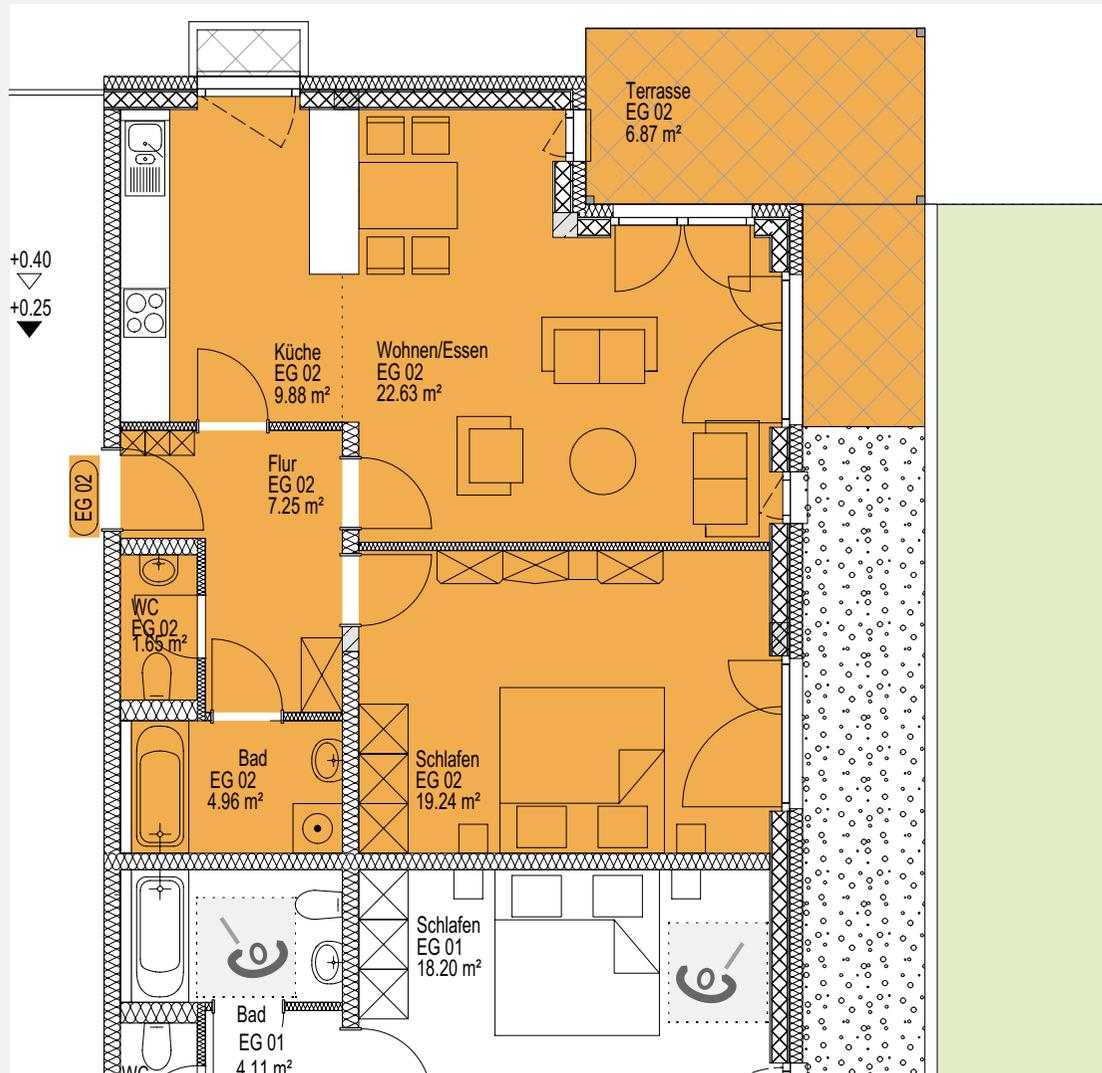


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,96
Flur	7,24
Küche/Essen	15,38
Schlafen	18,19
Terrasse	7,01
WC	1,65
Wohnen	19,91
<b>Summe EG 01</b>	<b>74,34</b>

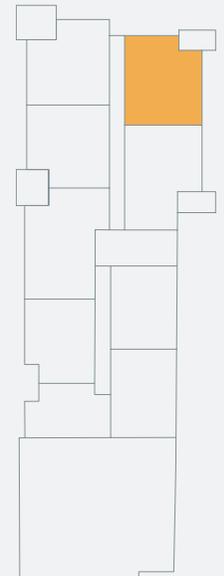


## Grundriss EG 02 – Erdgeschoss

# 2 ZKB mit Terrasse

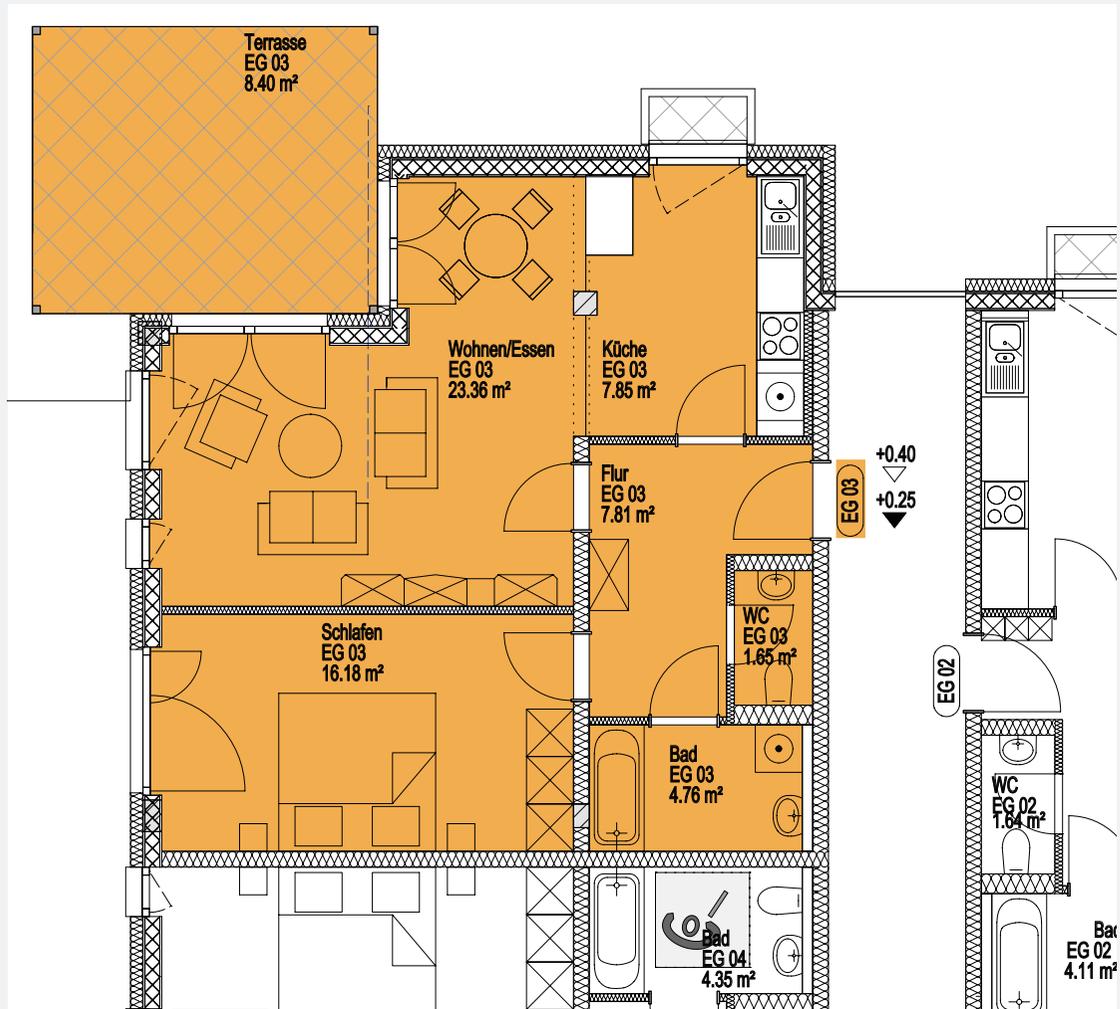


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,96
Flur	7,25
Küche	9,88
Schlafen	19,24
Terrasse	6,87
WC	1,65
Wohnen/Essen	22,63
<b>Summe EG 02</b>	<b>72,48</b>

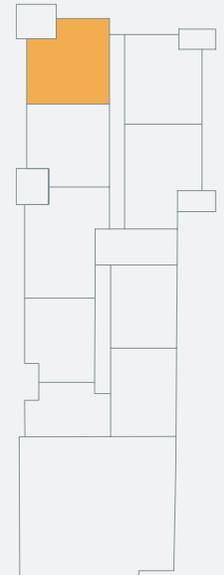


## Grundriss EG 03 – Erdgeschoss

# 2 ZKB mit Terrasse

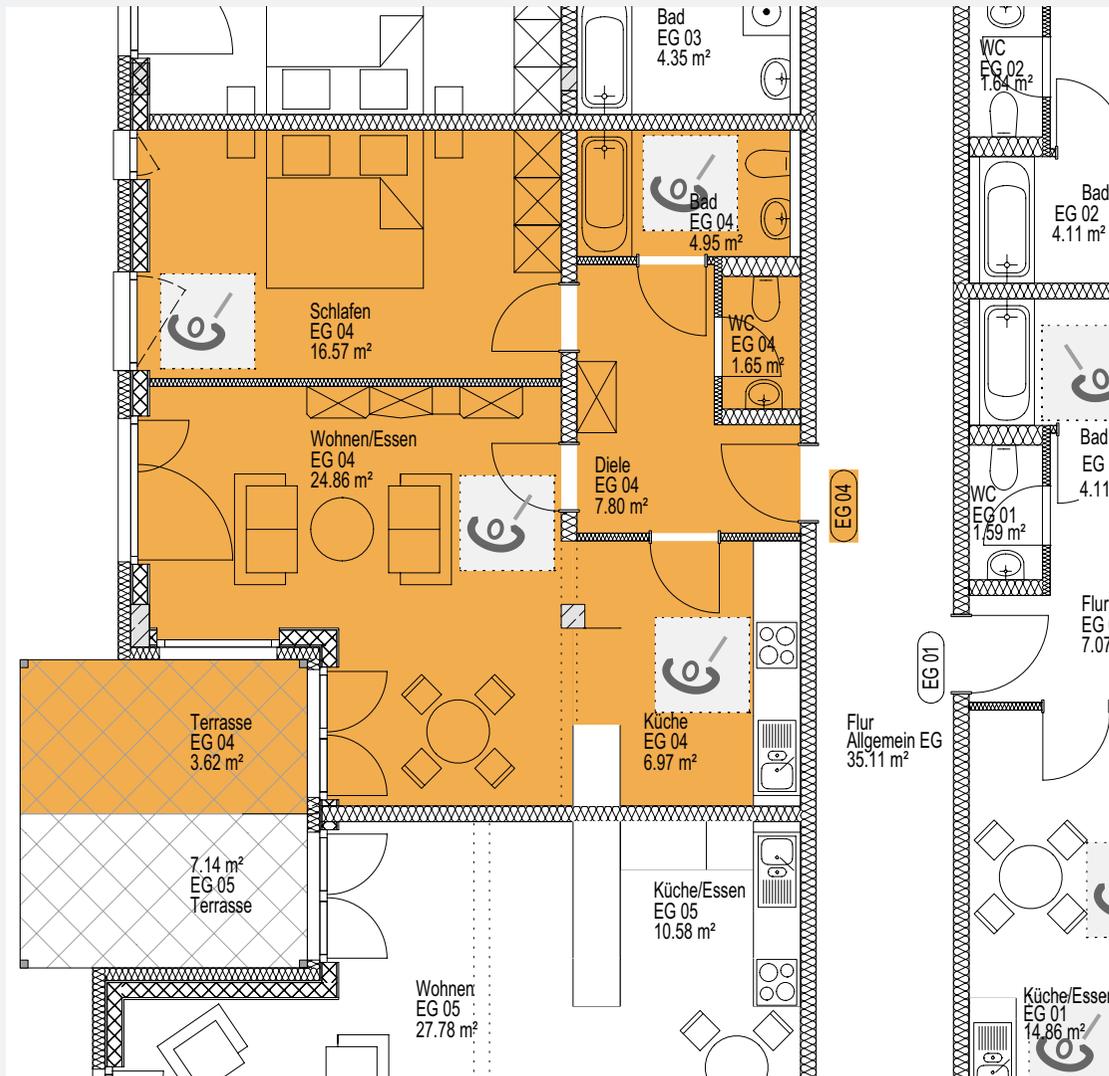


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,76
Flur	7,81
Küche	7,85
Schlafen	16,18
Terrasse	8,40
WC	1,65
Wohnen/Essen	23,36
<b>Summe EG 03</b>	<b>70,01</b>

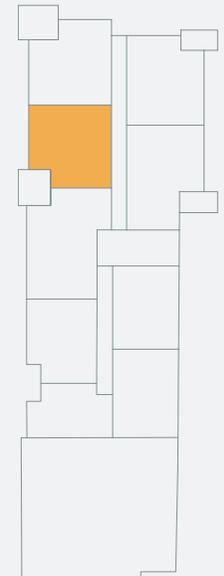


# Grundriss EG 04 – Erdgeschoss – behindertengerecht

## 2 ZKB mit Terrasse

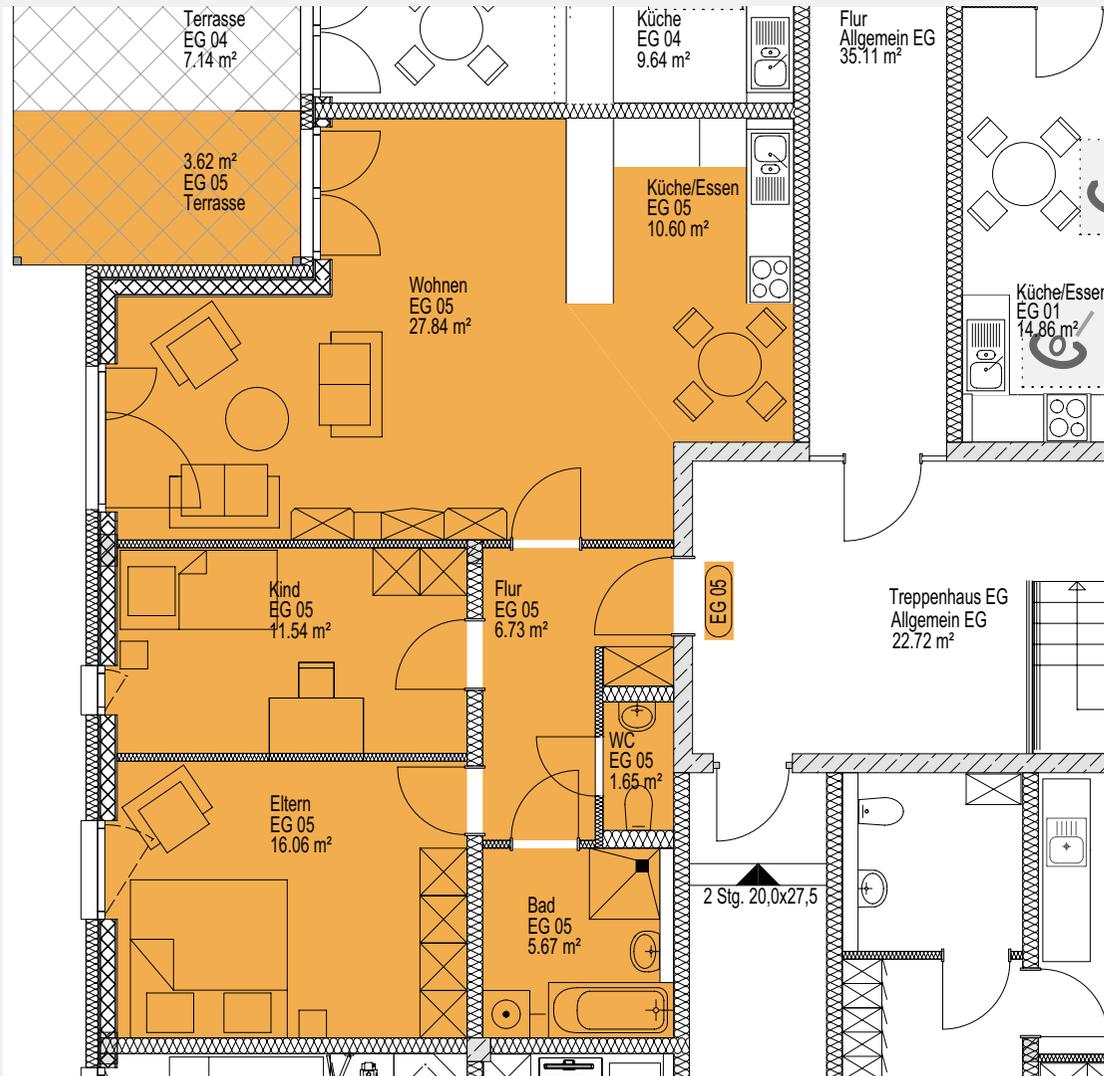


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,95
Flur	7,80
Küche	6,97
Schlafen	16,57
Terrasse	3,62
WC	1,65
Wohnen/Essen	24,86
<b>Summe EG 04</b>	<b>66,42</b>

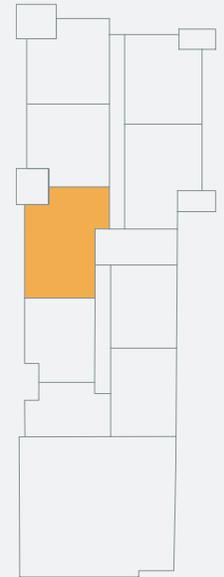


## Grundriss EG 05 – Erdgeschoss

# 3 ZKB mit Terrasse



Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	5,67
Flur	6,73
Küche/Essen	10,60
Schlafen	16,06
Kind	11,54
Terrasse	3,62
WC	1,65
Wohnen	27,84
<b>Summe EG 05</b>	<b>83,71</b>

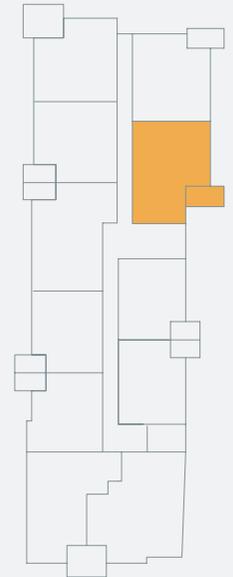


# Grundriss 1. OG 06 – Obergeschoss – behindertengerecht

## 2 ZKB mit Balkon

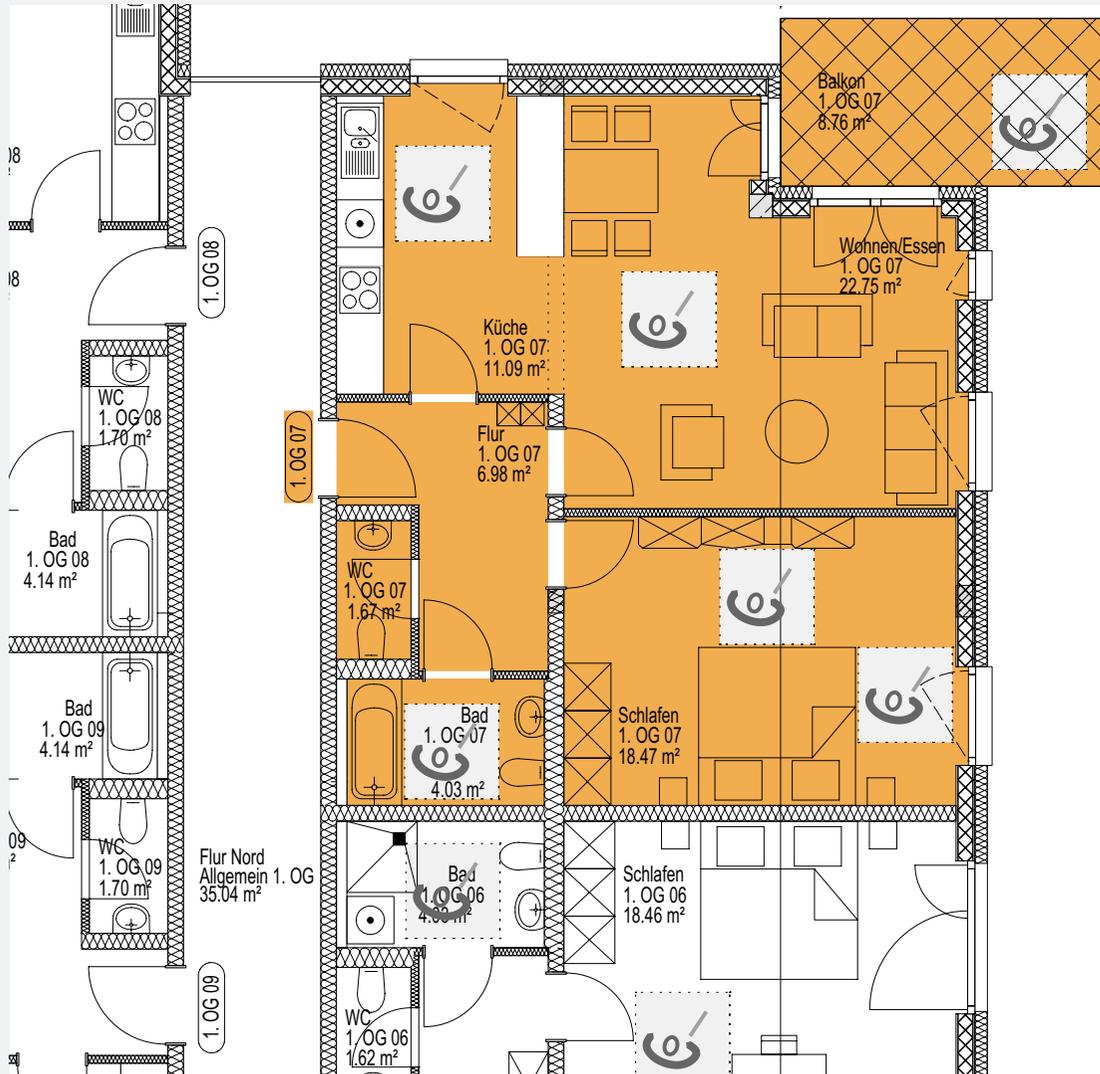


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,03
Flur	7,03
Küche/Essen	14,68
Schlafen	18,46
Balkon	4,57
WC	1,62
Wohnen	20,98
<b>Summe 1. OG 06</b>	<b>71,37</b>

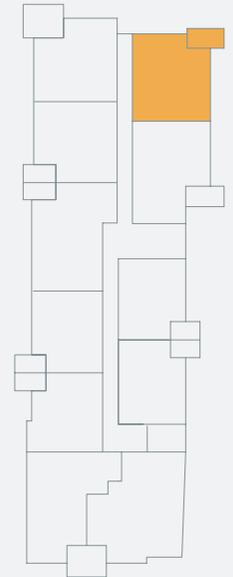


# Grundriss 1. OG 07 – Obergeschoss – behindertengerecht

## 2 ZKB mit Balkon

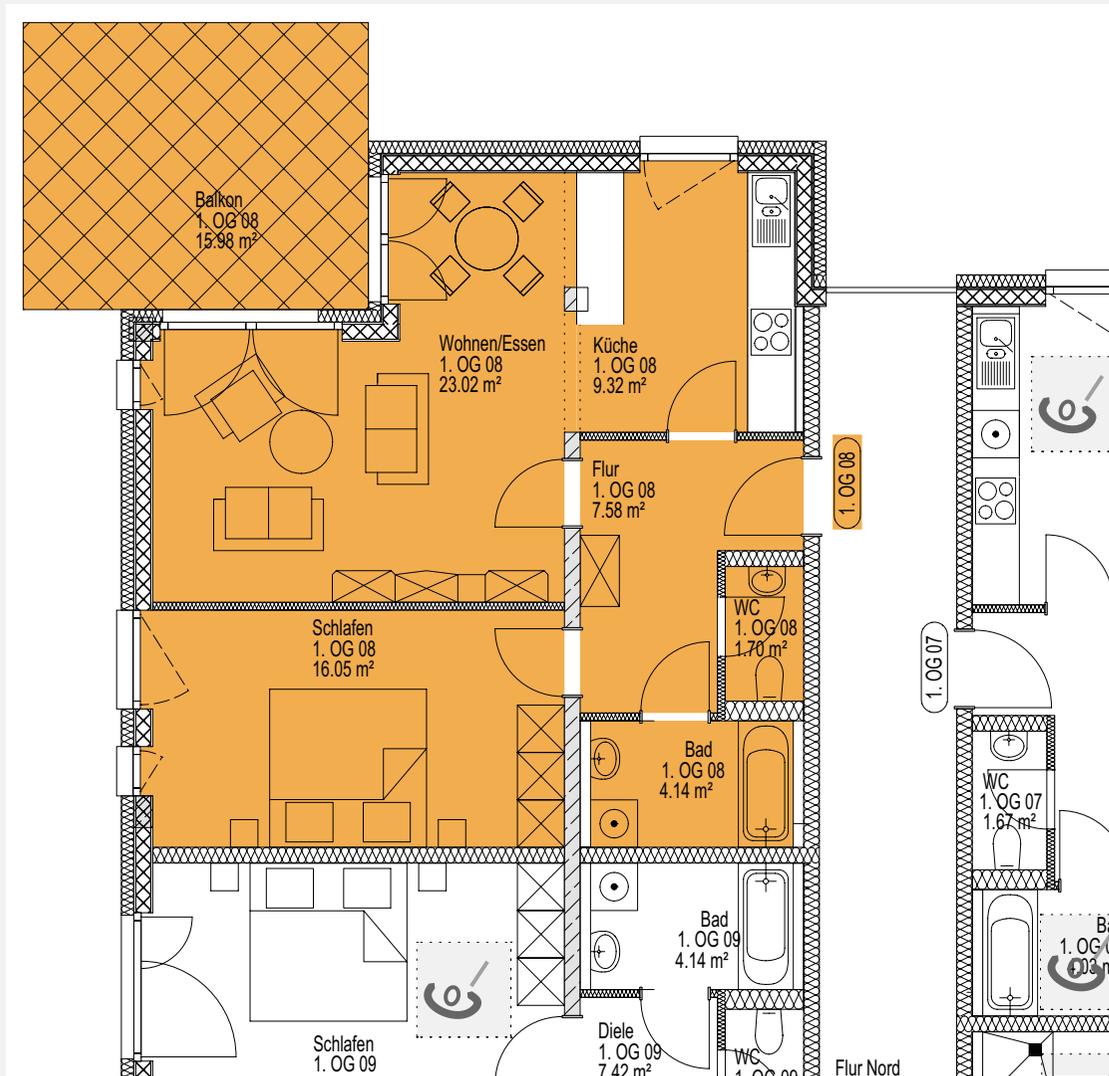


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,03
Flur	6,98
Küche	11,09
Schlafen	18,47
Balkon	4,38
WC	1,67
Wohnen/Essen	22,75
<b>Summe 1. OG 07</b>	<b>69,37</b>

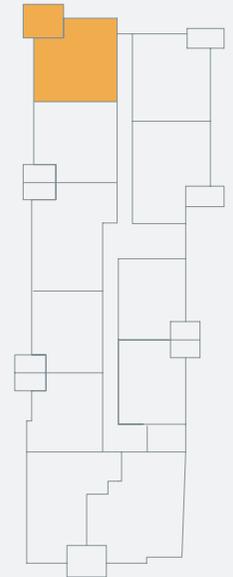


# Grundriss 1. OG 08 – Obergeschoss

## 2 ZKB mit Balkon

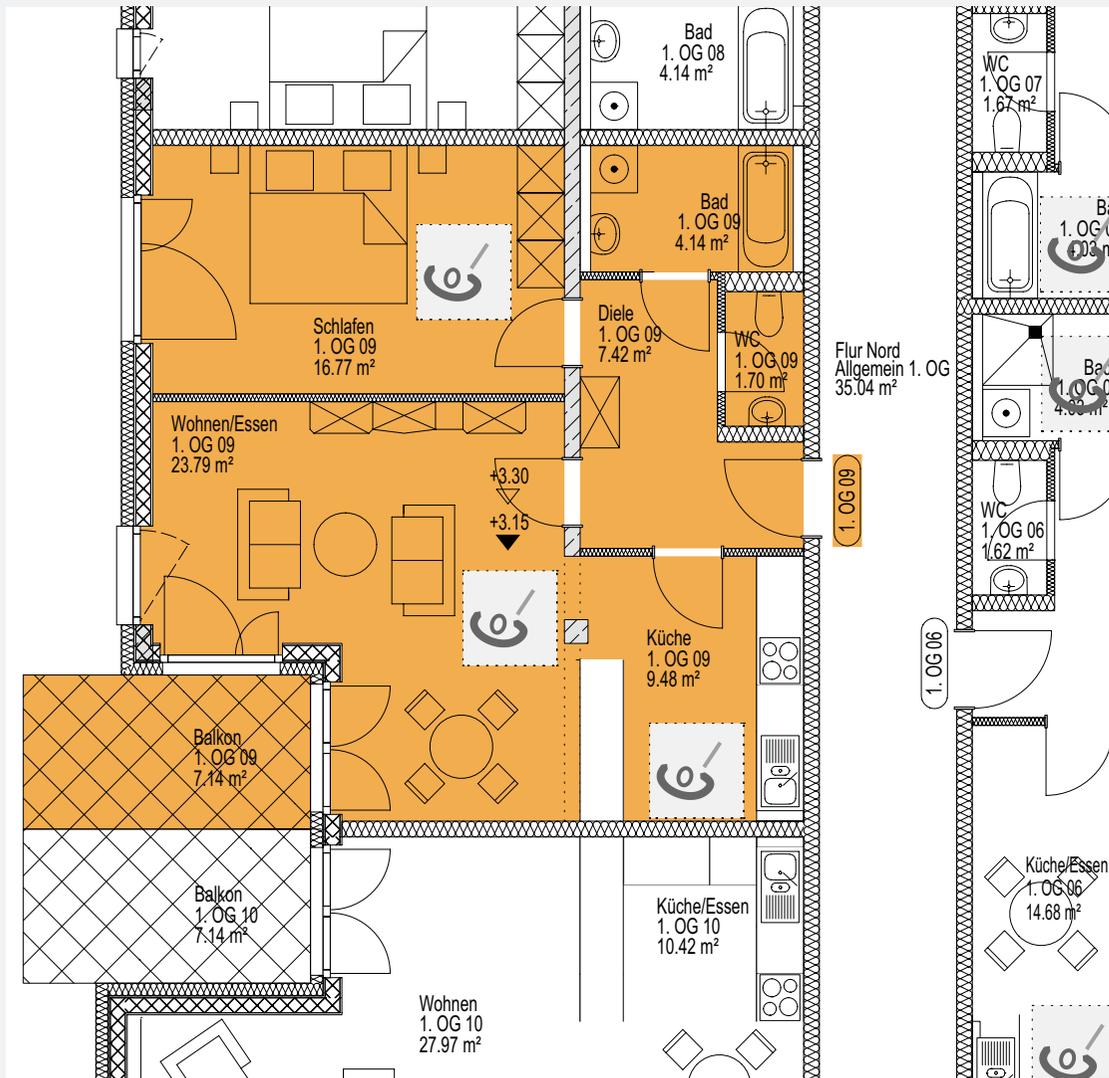


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,14
Flur	7,58
Küche	9,32
Schlafen	16,05
Balkon	7,99
WC	1,70
Wohnen/Essen	23,02
<b>Summe 1. OG 08</b>	<b>69,80</b>

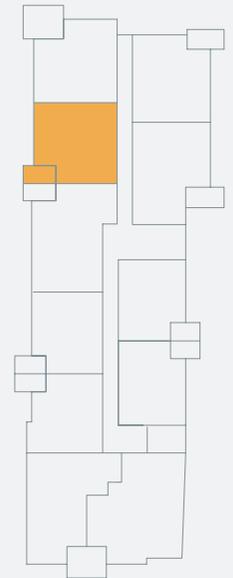


# Grundriss 1. OG 09 – Obergeschoss – behindertengerecht

## 2 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,14
Flur	7,42
Küche	9,48
Schlafen	16,77
Balkon	3,57
WC	1,70
Wohnen/Essen	23,79
<b>Summe 1. OG 09</b>	<b>66,87</b>

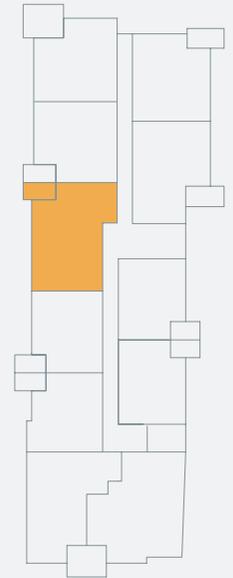


## Grundriss 1. OG 10 – Obergeschoss

# 3 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	5,42
Flur	7,01
Küche/Essen	10,42
Schlafen	15,91
Kind	11,79
Balkon	3,57
WC	1,44
Wohnen	27,97
<b>Summe 1. OG 10</b>	<b>83,53</b>

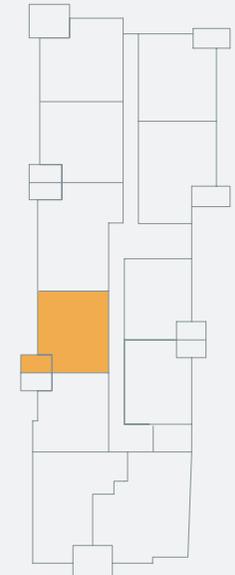


# Grundriss 1. OG 11 – Obergeschoss

## 2 ZKB mit Balkon

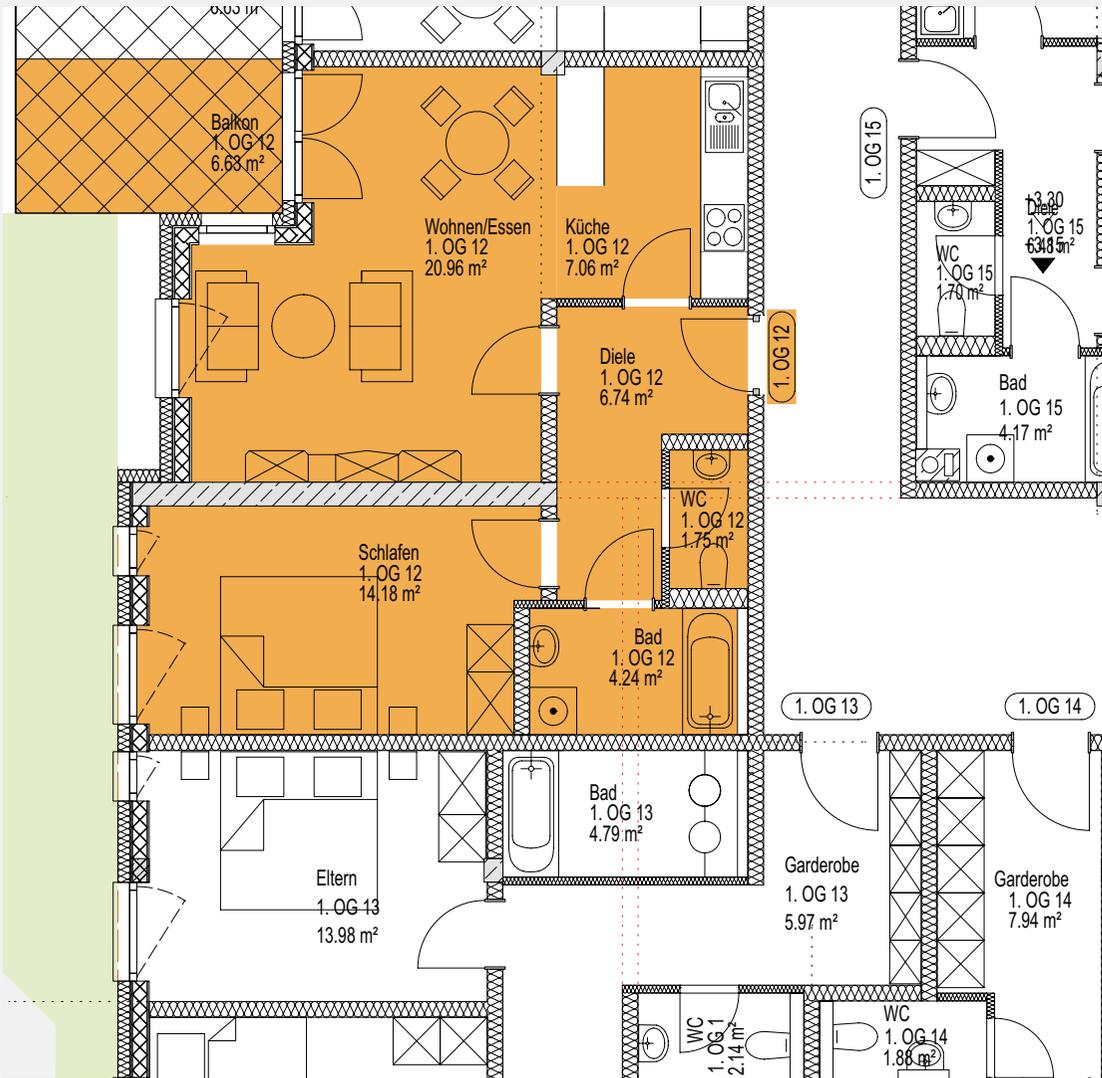


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	5,55
Flur	5,73
Küche	6,73
Schlafen	16,35
Balkon	3,32
WC	1,44
Wohnen/Essen	19,17
<b>Summe 1. OG 11</b>	<b>58,29</b>

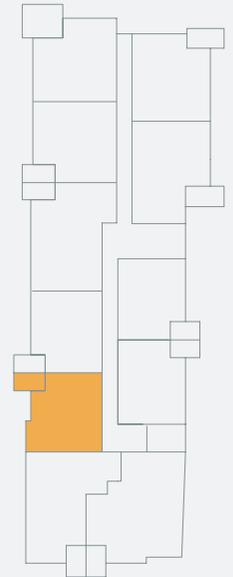


# Grundriss 1. OG 12 – Obergeschoss

## 2 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,24
Flur	6,74
Küche	7,06
Schlafen	14,18
Balkon	3,32
WC	1,75
Wohnen/Essen	20,96
<b>Summe 1. OG 12</b>	<b>58,25</b>

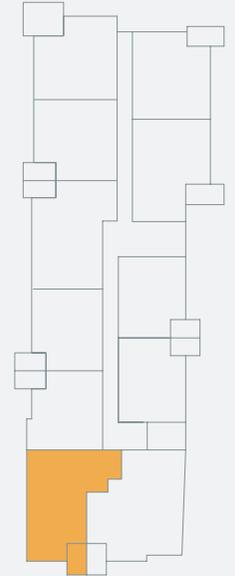


## Grundriss 1. OG 13 – Obergeschoss

# 3 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,79
Flur	9,27
Garderobe	5,97
Wohnen/Essen/Küche	26,84
Schlafen	13,98
Kind	12,59
WC	2,14
Balkon	3,66
<b>Summe 1. OG 13</b>	<b>79,24</b>

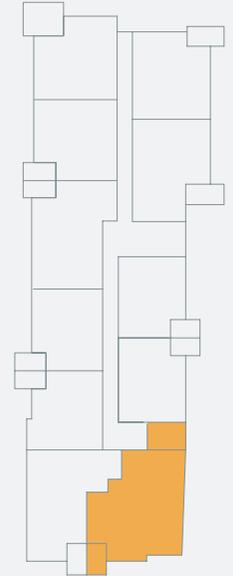


## Grundriss 1. OG 14 – Obergeschoss

# 3 ZKB mit Balkon und Terrasse

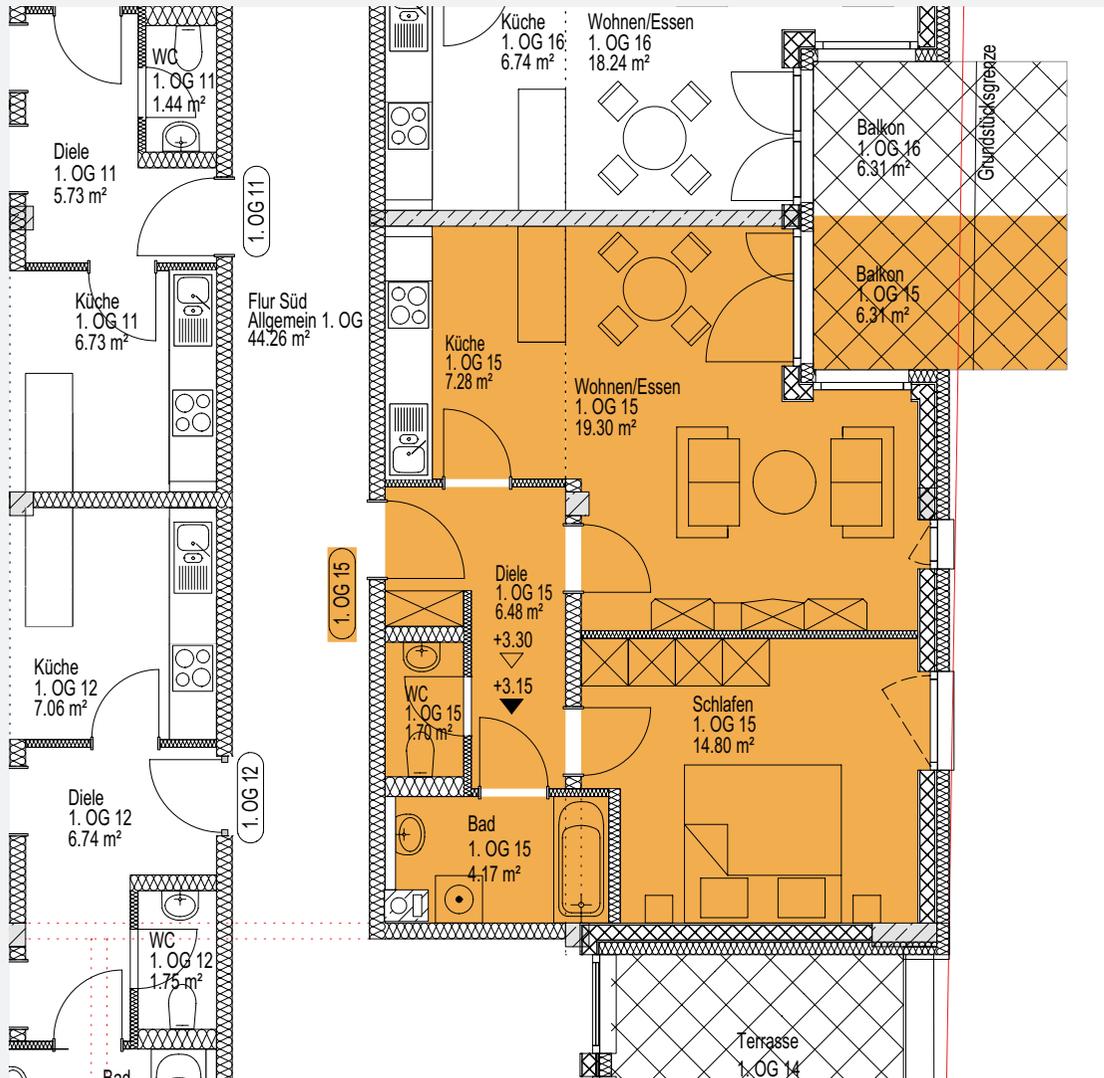


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	5,91
Flur	3,00
Küche/Essen	11,30
Schlafen	16,35
Kind	17,63
Garderobe	8,72
Terrasse	4,81
Balkon	3,70
WC	2,08
Wohnen	23,75
<b>Summe 1. OG 14</b>	<b>97,25</b>

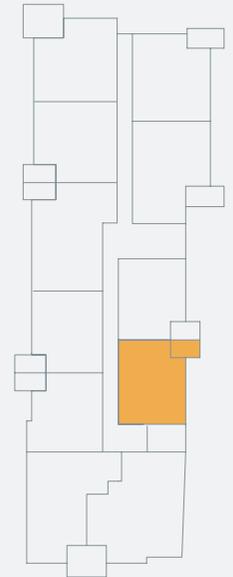


# Grundriss 1. OG 15 – Obergeschoss

## 2 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,17
Flur	6,48
Küche	7,28
Schlafen	14,80
Balkon	3,15
WC	1,70
Wohnen/Essen	19,30
<b>Summe 1. OG 15</b>	<b>56,88</b>

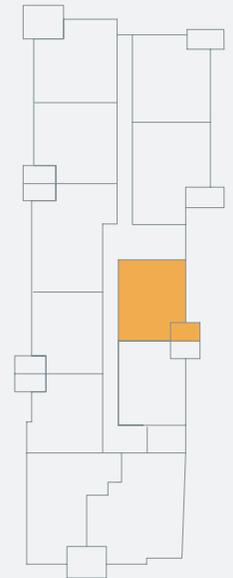


## Grundriss 1. OG 16 – Obergeschoss

# 2 ZKB mit Balkon

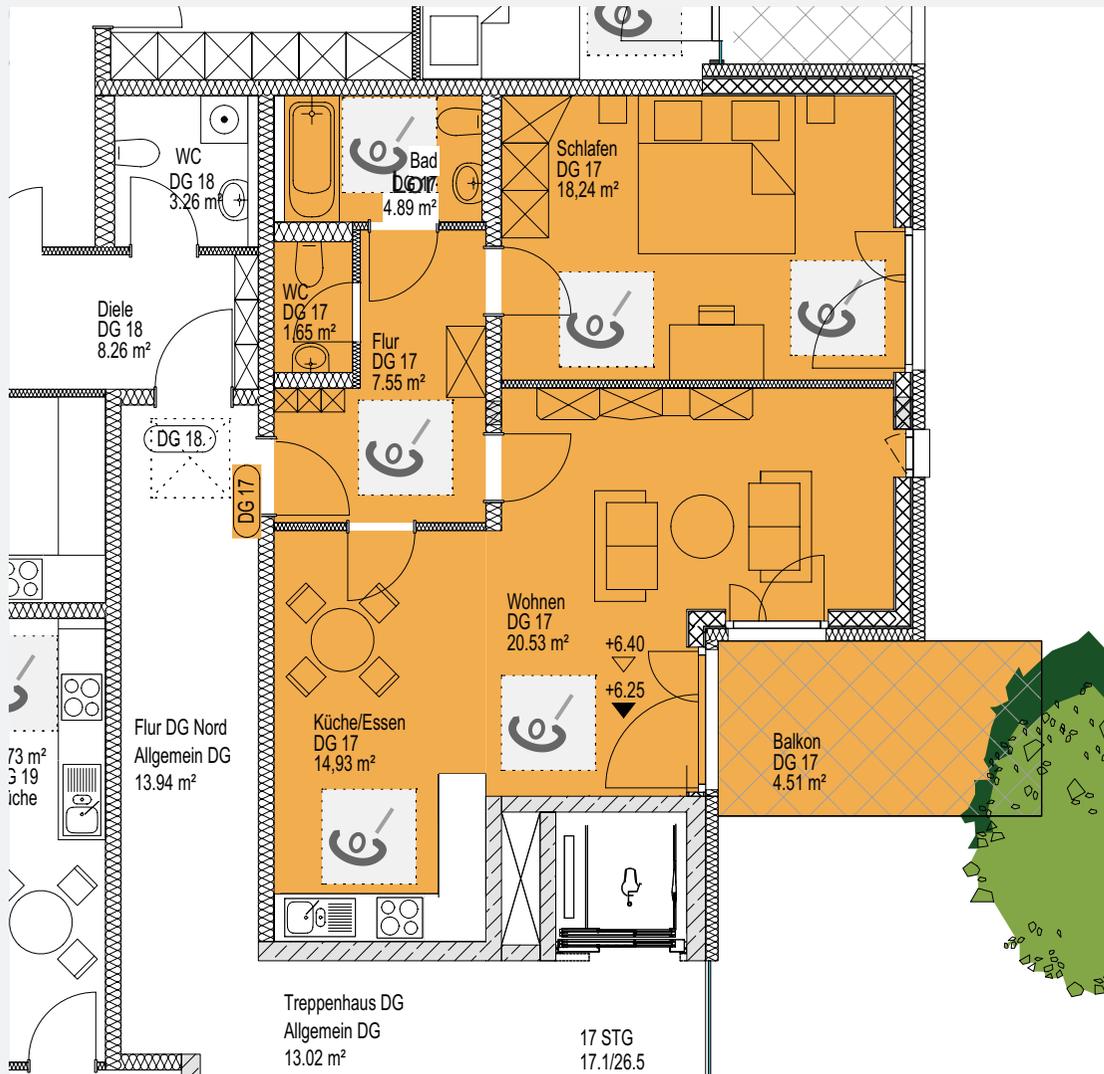


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,22
Flur	6,47
Küche	6,74
Schlafen	14,71
Balkon	3,15
WC	1,70
Wohnen/Essen	18,24
<b>Summe 1. OG 16</b>	<b>55,23</b>

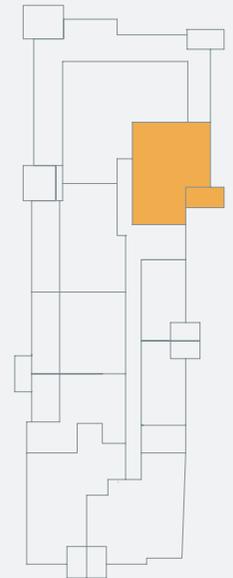


# Grundriss DG 17 – Dachgeschoss – behindertengerecht

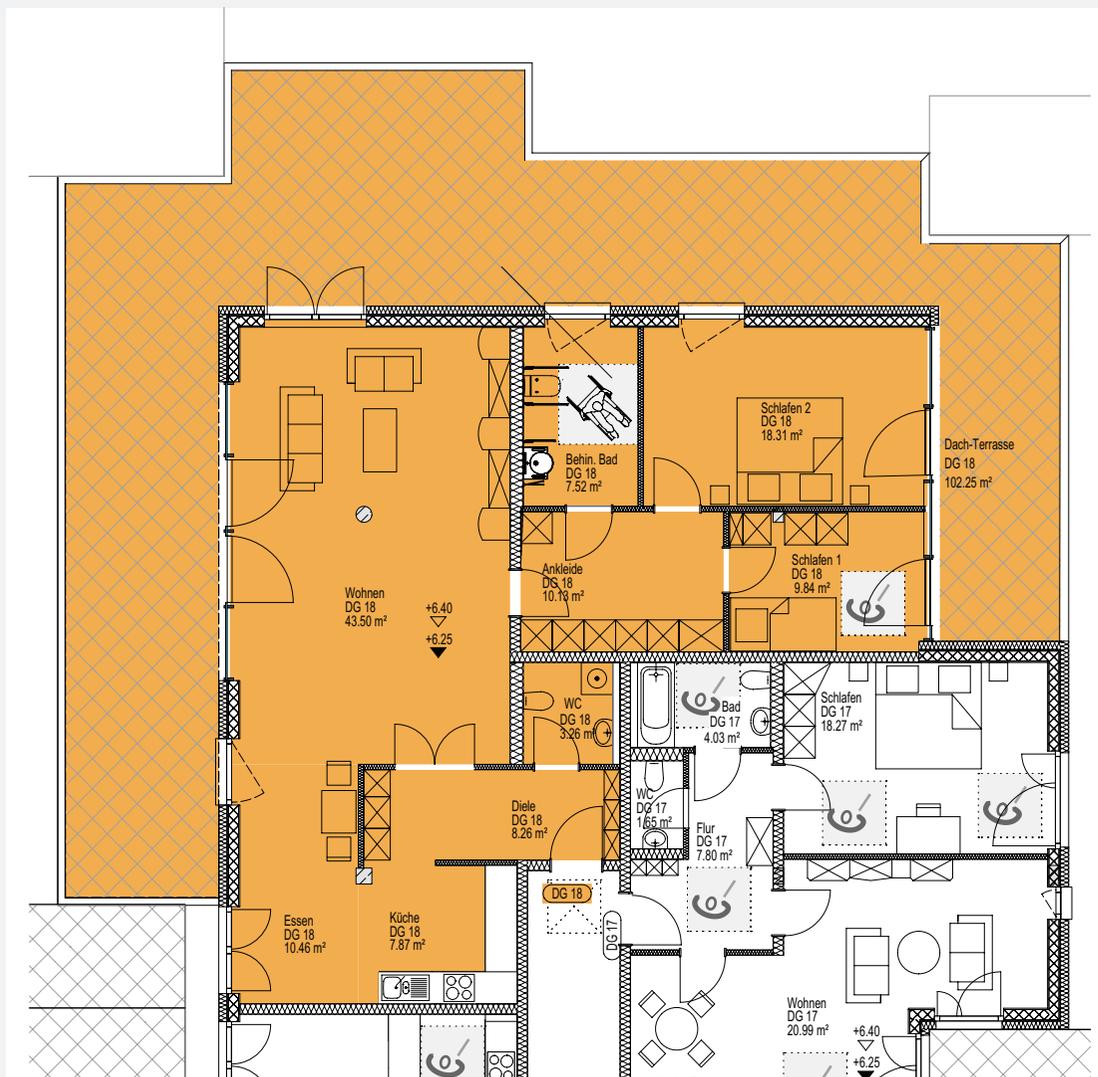
## 2 ZKB mit Balkon



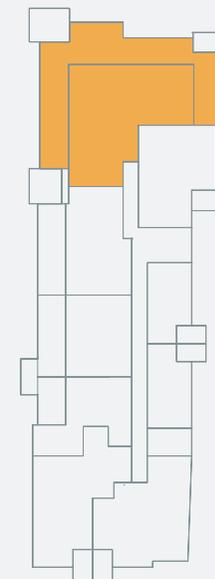
Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	4,89
Flur	7,55
Küche/essen	14,93
Schlafen	18,24
Balkon	4,51
WC	1,65
Wohnen	20,53
<b>Summe DG 17</b>	<b>72,30</b>



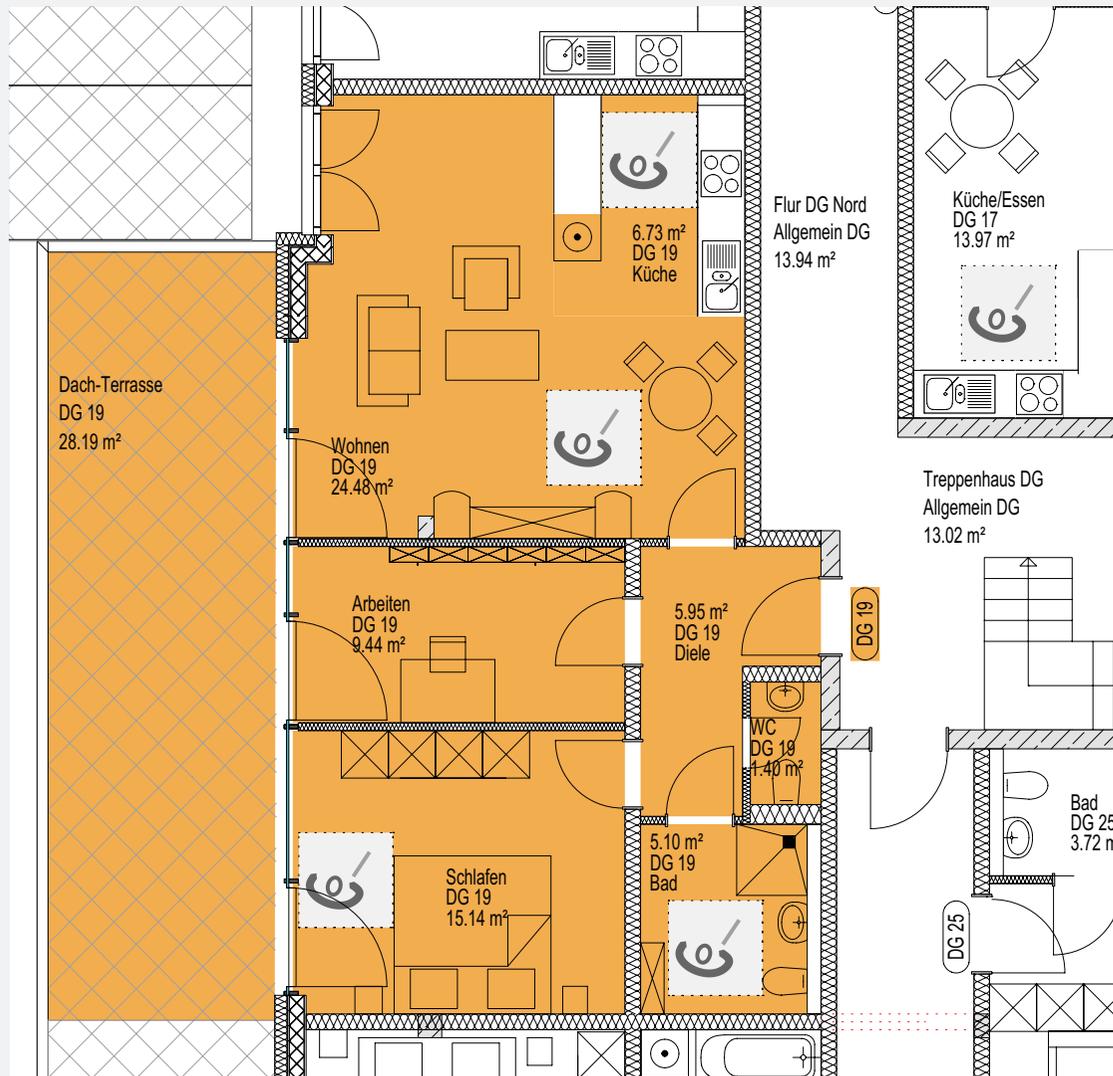
# 3 ZKB mit Dachterasse



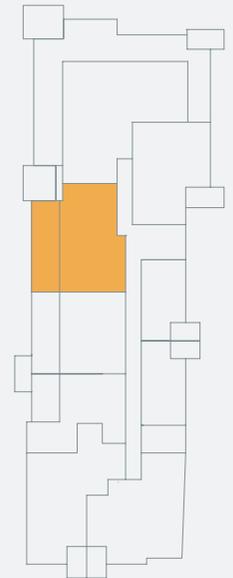
Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Behindertengerechtes Bad	7,52
Flur	8,26
Küche	7,87
Essen	10,46
Schlafen 1	9,84
Schlafen 2	18,31
Ankleide	10,13
Dachterasse	33,74
WC	3,26
Wohnen	43,50
<b>Summe DG 18</b>	<b>152,89</b>



# 3 ZKB mit Dachterasse

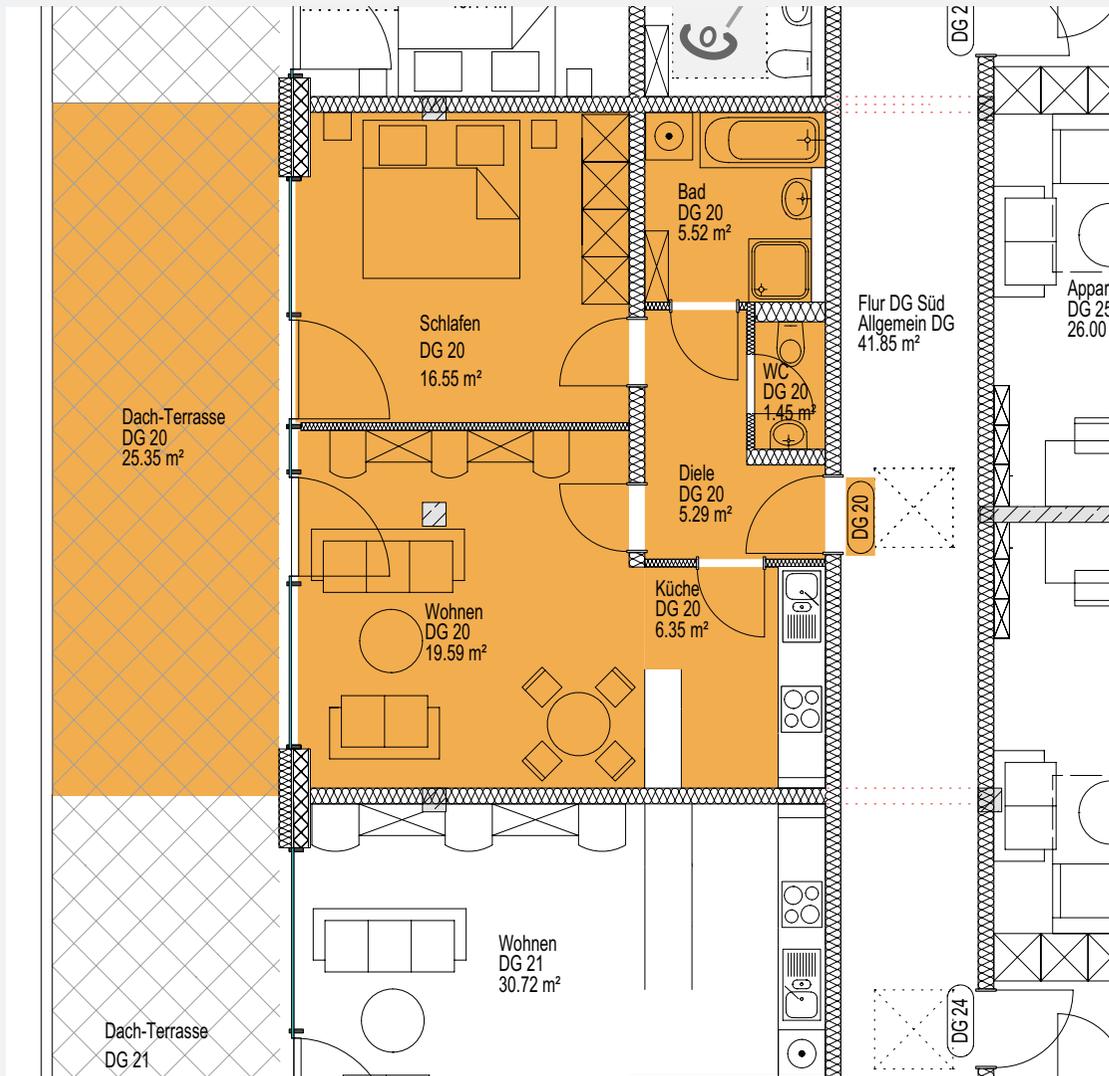


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	5,10
Flur	5,95
Küche	6,73
Schlafen	15,14
Arbeiten	9,44
Dachterasse	9,30
WC	1,40
Wohnen	24,48
<b>Summe DG 19</b>	<b>77,54</b>

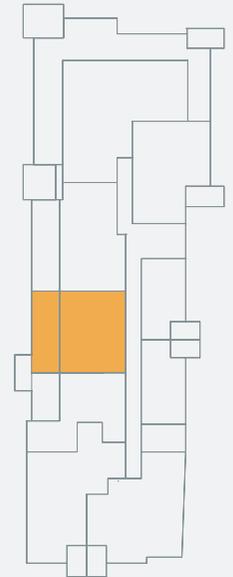


## Grundriss DG 20 – Dachgeschoss

# 2 ZKB mit Dachterasse

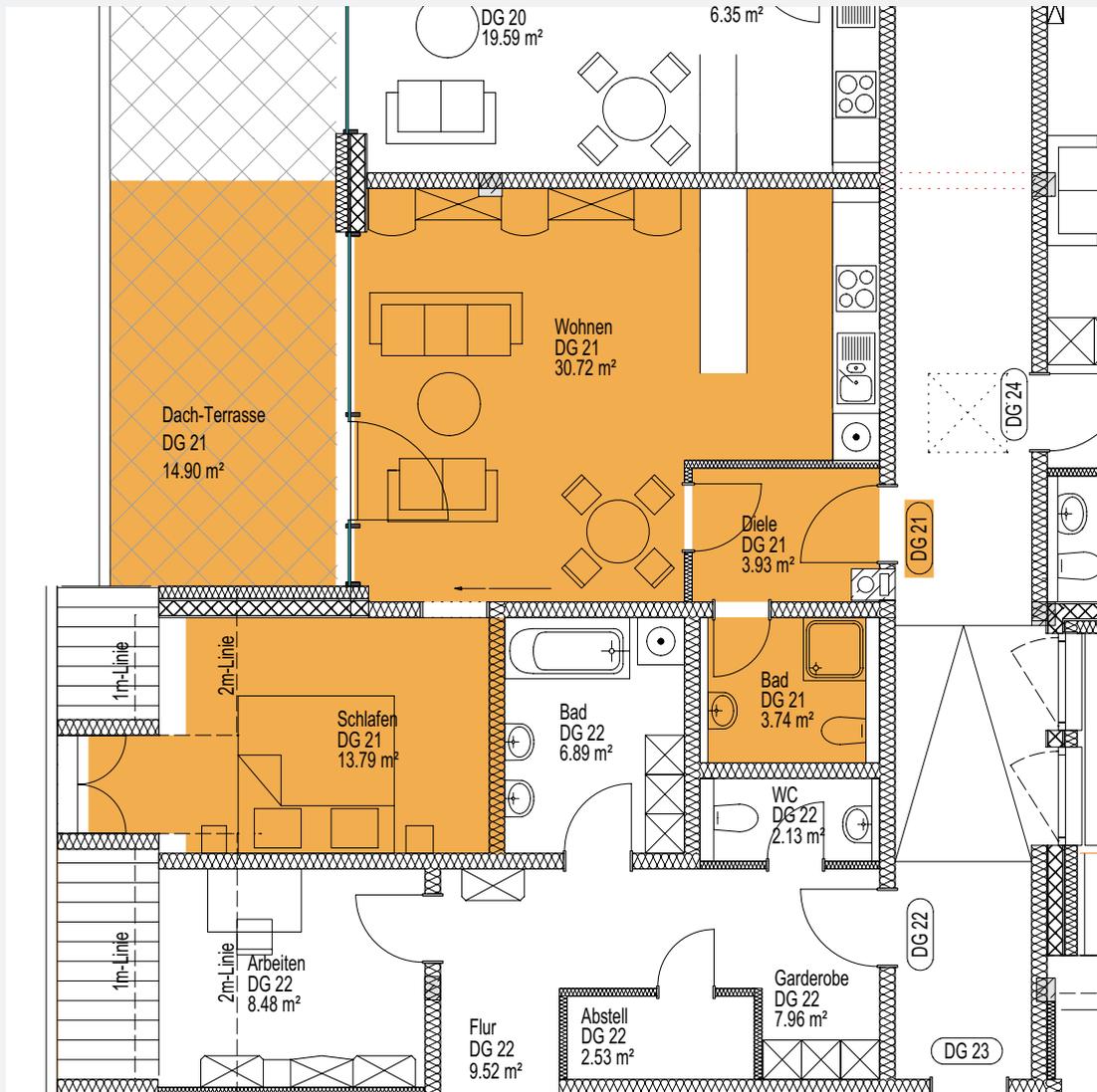


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	5,52
Flur	5,29
Küche	6,35
Schlafen	16,55
Dachterasse	8,44
WC	1,45
Wohnen	19,59
<b>Summe DG 20</b>	<b>63,19</b>

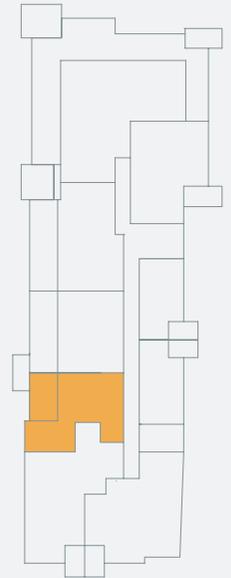


## Grundriss DG 21 – Dachgeschoss

# 2 ZKB mit Dachterasse



Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	3,74
Flur	3,93
Schlafen	13,79
Dachterasse	4,92
Wohnen	30,72
<b>Summe DG 21</b>	<b>57,10</b>

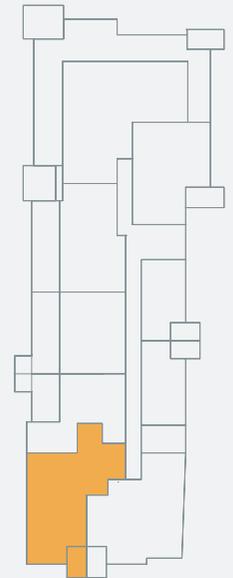


## Grundriss DG 22 – Dachgeschoss

# 3 ZKB mit Balkon

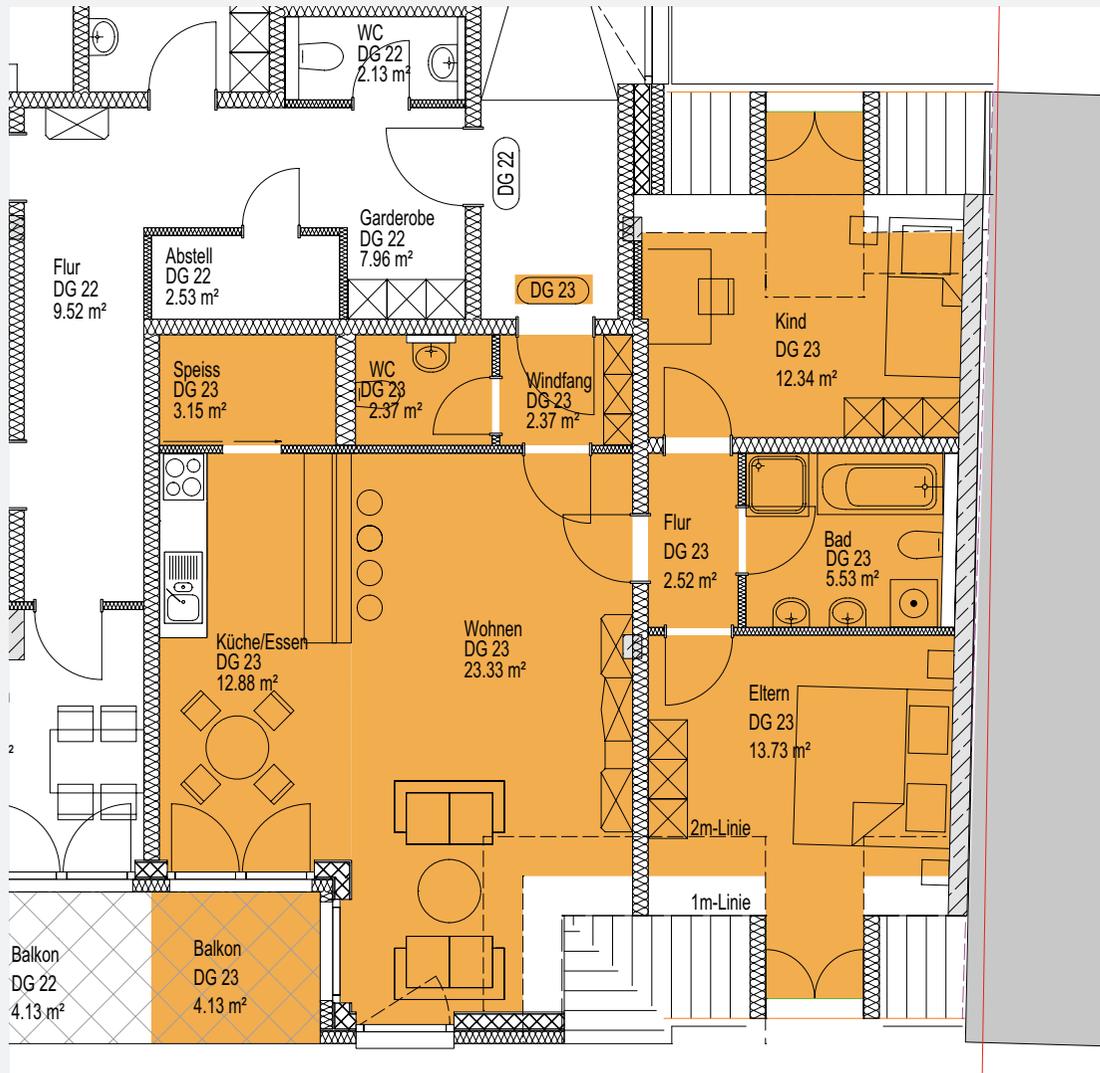


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	6,89
Flur	9,52
Garderobe	7,96
Schlafen	13,44
Arbeiten	8,48
Balkon	2,06
WC	2,13
Wohnen/Essen/Küche	21,72
Abstell	2,53
<b>Summe DG 22</b>	<b>74,73</b>

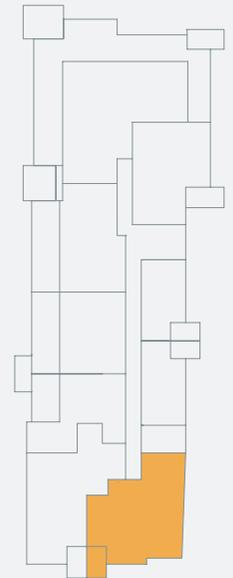


## Grundriss DG 23 – Dachgeschoss

# 3 ZKB mit Balkon

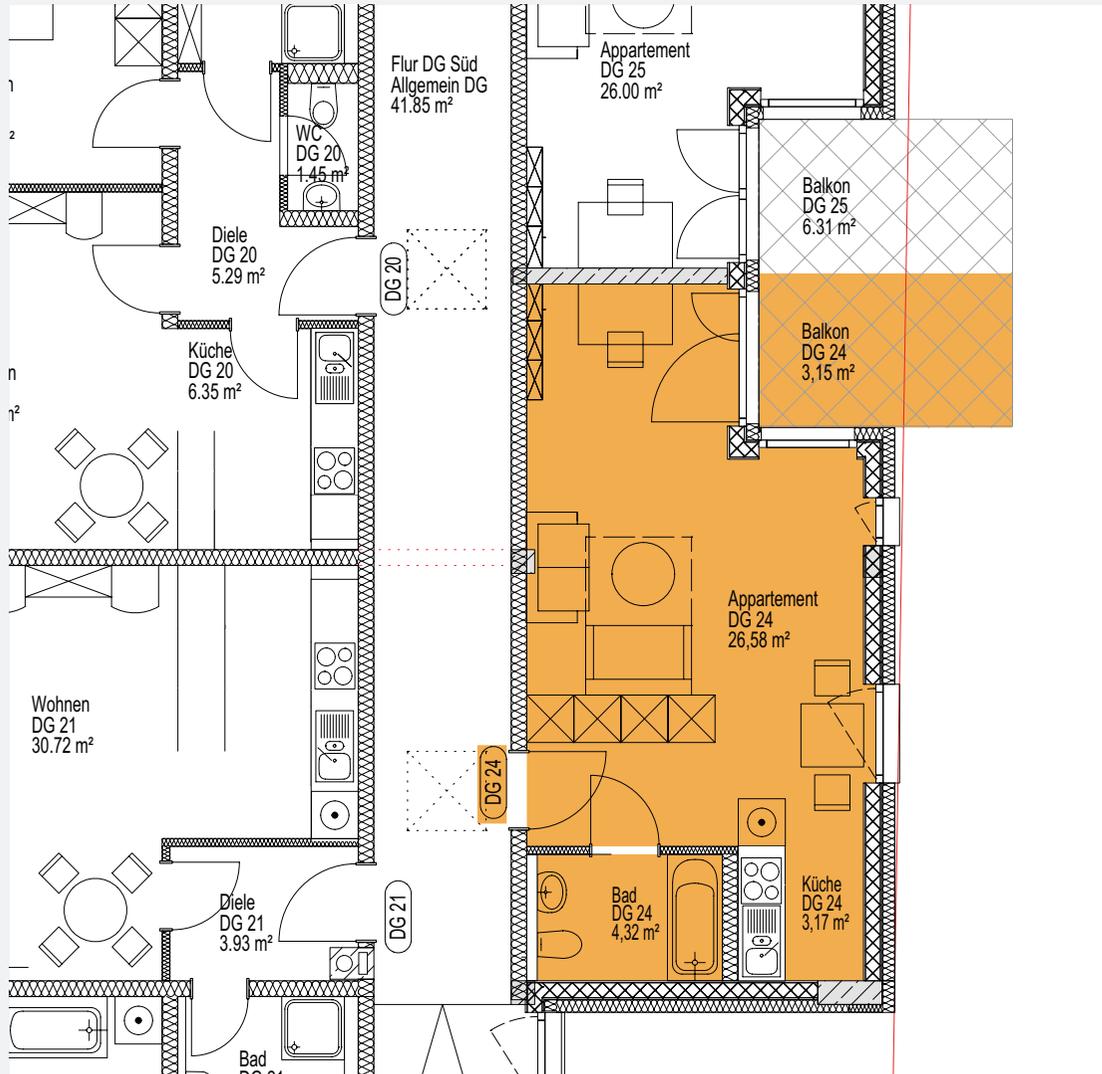


Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	5,53
Flur	2,52
Küche/Essen	12,88
Speiss	3,15
Schlafen	13,73
Kind	12,34
Balkon	2,06
WC	2,37
Wohnen	23,33
Windfang	2,37
<b>Summe DG 23</b>	<b>80,28</b>

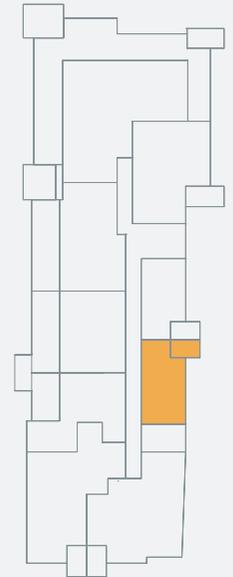


## Grundriss DG 24 – Dachgeschoss

# 1 ZKB mit Balkon

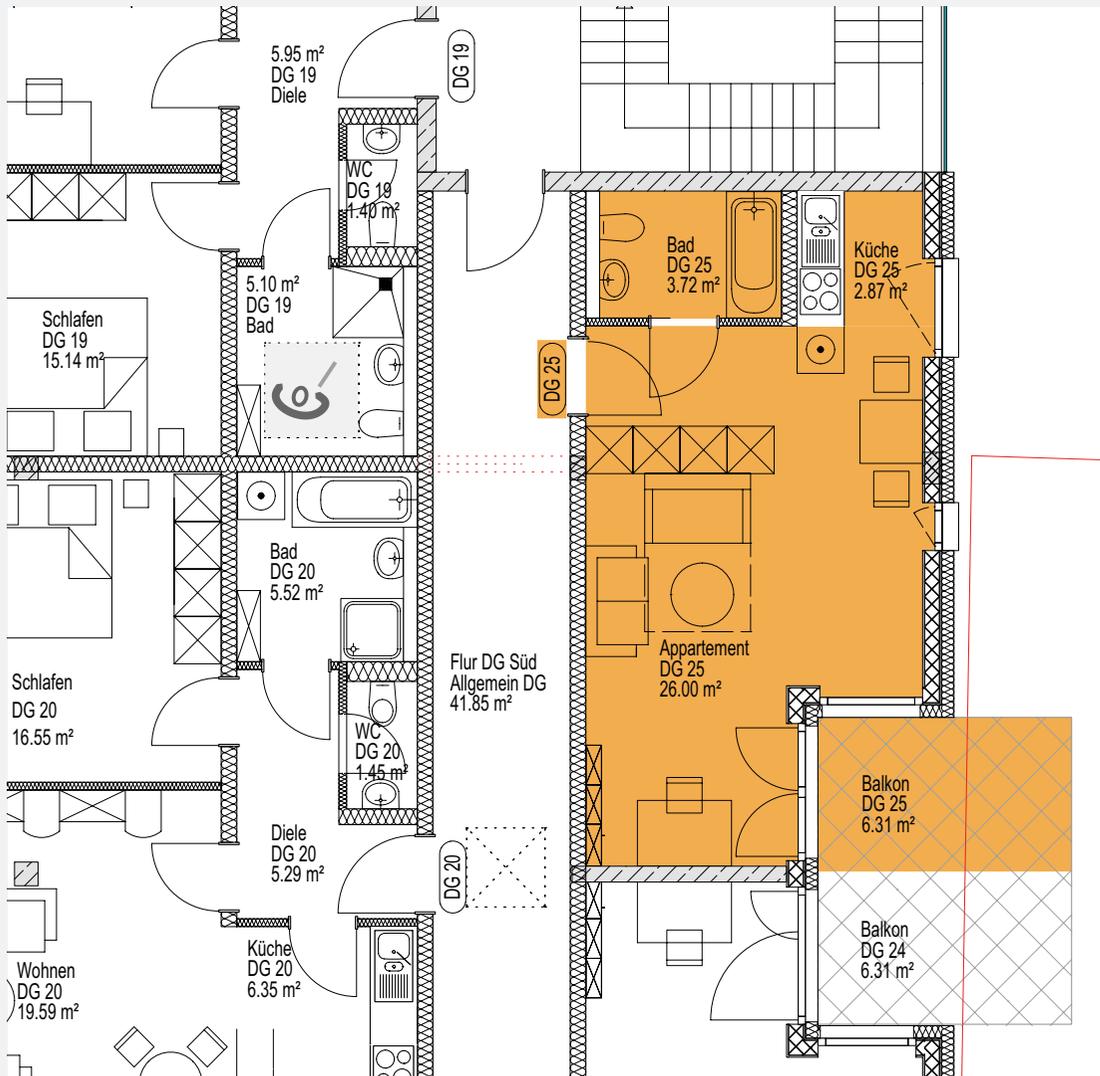


Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	4,32
Küche	3,17
Appartement	26,58
Balkon	3,15
<b>Summe DG 24</b>	<b>37,22</b>

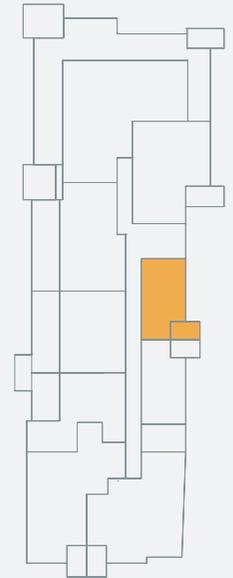


## Grundriss DG 25 – Dachgeschoss

# 1 ZKB mit Balkon



Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	3,72
Küche	2,87
Appartement	26,00
Balkon	3,15
<b>Summe DG 25</b>	<b>35,74</b>





# Ihr neues Wohnraumklima

Mit Effizienz statt Energiekosten  
in eine wirtschaftliche Zukunft

Beim „Zum Ferschl“ trifft anspruchsvolle Architektur auf zeitgemäße, ressourcenschonende Gebäudetechnik. Die energieeffiziente Bauweise, welche strenge Kriterien des Wärmeschutzes sowie des Primärenergiebedarfs erfüllt, wird unterstützt durch die Nutzung regenerativer Energien, in Form einer innovativen, nachhaltigen Gebäudeheizung, welche nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel schont.

# Impressum

## VERTRIEB

**Secuwert**  
**Gesellschaft für Anlagen- und**  
**Assekuranzvermittlung mbH**  
Konrad-Kopp-Str. 2, 86356 Neusäß  
Telefon: 0821 / 48 00 718  
Fax: 0821 / 48 00 789  
kontakt@zumferschl.de  
www.secuwert.de

GESELLSCHAFTER  
Roswitha Steber, Thomas Bircks

AMTSGERICHT AUGSBURG  
HRB 14078

UMSATZSTEUER-  
IDENTIFIKATIONSNUMMER  
DE128593452

AUFSICHTSBEHÖRDE  
Industrie- und Handelskammer  
für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

## VERKAUFSBERATUNG & BAUFINANZIERUNGEN

„Zum Ferschl“  
**Secuwert GmbH / Kompetenz Centrum Rain**  
Nelkenweg 11 a, 86641 Rain  
Telefon: 09090 / 96 97 85  
kontakt@zumferschl.de  
www.zumferschl.de

## ARCHITEKT

**Klaus Nebe**, Dipl. Ing. (FH)  
Eichendorffstr. 16a, 86405 Meitingen  
Telefon: 08271 / 39 04  
Fax: 08271 / 42 46 051  
klaus.nebe@freenet.de

## BAUTRÄGER

**Ferschl GmbH**  
Nelkenweg 11 a, 86641 Rain am Lech  
Telefon: 09090 / 57 49 390  
Fax: 09090 / 57 49 399  
ferschl@zumferschl.de

## VORBEHALT / HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben, Informationen und Hinweise sind vorläufig. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit kann – obwohl alle Darstellungen und Berechnungen mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden – nicht übernommen werden. Die Informationen basieren auf dem aktuellen Planungsstand (Nov. 2019) und können sich im weiteren Projektverlauf noch ändern. Durch eine Veröffentlichung einer aktuelleren Auflage verlieren die hier gemachten Angaben ihre Gültigkeit. Die farbigen Abbildungen der Häuser sind als künstlerische Beispielillustrationen zu verstehen, welche sich an das Original anlehnen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Verbindlich für den Umfang und die Art der Ausführungen sind ausschließlich die beurkundeten Kauverträge zzgl. Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.). Für die Ausstattung ist der aktuelle Text in der Baubeschreibung zum Zeitpunkt der Beurkundung maßgebend. Einzelne Änderungen vorbehalten.

Ferschl GmbH

Für alle Inhalte dieser Broschüre gilt: Alle Angaben sowie Zwischenverkauf unter Vorbehalt.

