

# Baubeschreibung

---

**Bauvorhaben:** Mehrfamilienhaus in 85570 Markt Schwaben, Enzensbergerstr. 19 und 19a  
**Bauherr:** Baugeschäft Thomas Laurent GmbH  
**Stand:** 09.10.2025

---

## Erdarbeiten

Der Humus wird abgeschoben und abgefahren. Die Baugrube wird bis zur erforderlichen Tiefe ausgehoben, das Material wird abgefahren. Der Arbeitsraum wird mit Kies bis zum üblichen Geländeniveau hinterfüllt (nur Baugrube).

## Wände

Die **Kellerumfassung der Tiefgarage 25 cm stark und die Bodenplatte 35cm stark** werden mit Sperrbeton C30/37 (WU – Beton 350 kg Zement pro Kubikmeter) als wasserdichte Wanne ausgeführt. Die **Keller-Innenwände** (Treppenhaus, Tiefgarage, Technikraum) werden ebenfalls mit Beton nach statischen Erdordernissen erstellt. Die **Außenwände** werden in 36,5 cm starkem wärmedämmendem Leichtziegelmauerwerk Coriso WS 08, 0,8 kg/dm<sup>3</sup> im Dünnbettverfahren gemauert. Die **Wohnungstrennwände** werden 1-schalig mit 24 cm starken Schallschutzziegeln vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss durchgezogen und ausbetoniert. Die übrigen Wände der Wohnungen werden als Ziegelmauerwerk erstellt.

## Decken

Alle **Geschossdecken 22 cm stark** bestehen aus Filigran-Fertigteilen mit Aufbeton nach statischen Erfordernissen. Die Unterseiten der Geschossdecken werden gespachtelt und zusätzlich mit Flies bespannt. Die Decken im Keller werden gespachtelt. Die Balkone sind Fertigteile und müssen nur noch geschliffen

und gestrichen werden.

## Treppe

Die **Stahlbetontreppen** (Fertigteiltreppen) werden vom Keller bis zum Dachgeschoss mit Fliesen belegt. Das Treppengeländer ist eine Holzkonstruktion (Handlauf) oder eine Stahlkonstruktion.

## Aufzug

Der Aufzug der Fa. Schindler hat eine Haltestation in der Tiefgarage und in den fünf Wohngeschossen.

## Dach

Das **Satteldach** wird als Normaldachstuhl (tech. getrocknet) ausgeführt. Die Aufsparrendämmung wird mit Pavatex 6 cm stark und die Zwischensparrendämmung 22 cm stark ausgeführt. Die Dachgauben und Dachflächenfenster werden ausgeführt wie im Plan dargestellt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Ton-Dachziegel (Farbe anthrazit) auf belüfteter Konterlattung mit allen erforderlichen Form- und Lüftungspfannen. Der First wird als Trockenfirst ausgebildet. Die Dachinnenseite wird mit Rigips doppelt beplankt, gespachtelt und gestrichen.

## Spenglerrbeiten

Dachrinnen, Gauben und Regenfallrohr bis Sockelhöhe und alle weiteren Spenglerrbeiten werden mit **Uginox** ausgeführt.

## Verputzarbeiten

Die **Fassaden** erhalten einen witterungsbeständigen, atmungsaktiven zweilagigen mineralischen **Leichtputz** (Kalk-Zement-Putz MGR.II). Grund- und Oberputz sind rein mineralisch. Die obere Lage wird als **Scheibenputz** 2-3mm stark ausgeführt. Der Haussockel wird mit einem geeigneten Grundputz versehen, schräg abgeschnitten, gefilzt und nach unten hin abgedichtet.

Die Fassade wird mit einer Gewebespachtelung versehen.

**Innen** werden alle Wände in den Wohngeschossen mit einlagigem Kalk-Gips-Putz MGR.P IV C ausgeführt und gefilzt. Alle gemauerten Wände im Keller sowie alle Nassräume im Erdgeschoss und in den Obergeschossen werden mit Kalk-Zement-Putz MGR. II versehen.

## Estrich

Alle Wohnräume im Erdgeschoss und in den Obergeschossen erhalten einen beheizten, **schwimmenden Estrich** auf Dämmplatten als Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN.

## Fenster

Profilsystem: Veka Softline 82 MD mit 3 Dichtungsebenen und Stahlkern im Flügel und Rahmen Bautiefe: 82 mm Farbe: weiß, ähnlich RAL9016 Verkehrsweiß. Beschlag: Maco Multi Matic, sichtbar in silber TSi umlaufend Sicherheitsschließteile Griffolive: Hoppe in silber Verglasung: 3-fach 4-16-4-16-4 Ug 0,6 mit Randverbund Schwarz, warme Kante Uw-Wert 0,83 W/m<sup>2</sup>K (bezogen auf die Prüfgröße 123x148 cm) Fensterbank außen: aus Aluminium in EV1 silber eloxiert inkl. Seitlichen Abschlüssen

Die Fensterbretter innen sind aus Granit (230,-€ /m<sup>2</sup> incl. MwSt).

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss und in den Obergeschossen (ausgenommen Gäste-WC, Treppenhaus und Dachflächenfenster, die keine Wohnräume sind) erhalten Alu-Rolläden in wärmegedämmten Fertigrollladenmauerkästen.

## Balkone

Die Balkone sind Betonfertigteile (die Oberfläche ist Schalungsglatt), das Geländer ist eine Edelstahl-Glaskonstruktion passend zum Gebäude.

## Haustüren und Vordach

Als **Haustüre (3 Stück)** wird eine Aluminium-Haustür eingebaut. Preis: 3.800,- € incl. MwSt und setzen. Aluminium Haustüren der Firma Noblesse Haustürserie: Athos mit 90 mm Bautiefe Modelle: laut aktuell gültigen Standardmodellen. Farbe: innen und außen weiß RAL9016 in Feinstruktur Füllung: 1-seitig flügelüberdeckend Modelle mit Lichtausschnitt sind mit einer 3 fach Verglasung ausgestattet inkl. VSG Glas innen und außen Verglasung: wahlweise satiniert oder klar Stangengriff außen: Edelstahl rund, Länge bis 1600 mm Innendrücker: Edelstahl matt L-Form auf Rundrosette Elektrischer Türöffner mit Tageseinstellung; Verriegelung: 3-fach mechanisch 2 Stück Bolzensicherungen auf der Bandseite 3 Stück Rollenbänder 3D einstellbar in Edelstahloptik eloxiert

Die Haustüre wird mit einem Vordach (200 x 100 cm) aus Glas versehen. (2.260,- € incl. MwSt).

## Türen

Hochwertige Innentürelemente mit CPL Oberfläche in 19 Varianten der Beschichtung z. B. in Ahorn, Buche, Eiche weiß und viele mehr. Die CPL Tür zeichnet sich durch eine sehr kratz-, stoß- und abriebfeste Oberfläche aus, zudem ist sie absolut schmutzunempfindlich und beständig gegen haushaltssübliche Reinigungsmittel. Alle Türen sind ausgestattet mit 2-teiligen Bändern sowie einer 3-seitig umlaufenden Gummidichtung in der Türzarge. Zusätzlich erhalten Sie eine Bad- und WC-Ausstattung mit Drehverschluss. Wahlweise ist ein Lichtausschnitt im Türblatt möglich mit einer Verglasung nach Ihrem Geschmack (Verglasungen ESG-Einscheiben-Sicherheitsglas) Preis: 440,- € incl. Mwst/Stück incl. Drückergarnitur und setzen.

19 Stück Schallschutztüren als Wohnungstüren  
Preis: 1.000,-€/ Stück incl. MwSt. incl. Drückergarnitur und setzen.

Im Treppenhauskeller und in der Schleuse werden Brandschutztüren nach Brandschutzberechnung eingebaut.

Jede Türe mit Lichtausschnitt und Glaseinsatz kostet einen Aufpreis von 210,- € incl. MwSt und Montage

Innentürbeschläge stehen mehrere hochwertige Varianten in Edelstahl-Optik zur Verfügung. Preis 35,- € je Stück incl. MwSt und Montage.

## Fußbodenbeläge

### Fußbodenbeläge im Keller:

Alle Kellerräume werden gefliest.

Materialwert: 20,-€ incl. MwSt / m<sup>2</sup>

Die **Bodenbeläge im gesamten Wohnbereich** werden mit Fliesen oder Parkett verlegt.

Materialwert: 65,-€ incl. MwSt / m<sup>2</sup> bei Parkett und 55,- € incl. MwSt / m<sup>2</sup> bei Fliesen.

Alle Räume erhalten einen Sockel. Bordüren sind nicht im Preis enthalten.

## Fliesen

Der Boden und die Wände der Bäder und Toiletten werden geschoss hoch mit ausgesuchten Keramikfliesen belegt (Materialwert: 35,- €/m<sup>2</sup> incl. MwSt Wandbelag).

## Lüftungsanlage

Die sehr gut isolierte und somit dichte Außenhülle macht es notwendig, dass in den Wohnungen der vorgeschriebene Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz stattfindet. Dazu werden entsprechend des Lüftungskonzeptes dezentrale, geräuscharme Lüftungsgeräte mit Wärmerück-gewinnung nach EnEV eingebaut, die frische Luft ansaugen und die verbrauchte Luft über Lüftungsschächte abgeben. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, das System nach seinen Bedürfnissen individuell einzustellen. Die Kellerräume werden extra über eine zentrale Lüftungsanlage be- und entlüftet.

## Heizung

Gas-Hybrid Anlage, bestehend aus:

Gasbrennwert- Kessel Buderus Logano plus GB212-50 KW

Wärmepumpe Luft/Wasser Buderus Logaplus WLW 286-22 A

2x PW1000 E S-C Puffer 1000l Logalux ER 1

## Wohnungsstationen

Wohnungsstation MWSF-E mit Schrittmotortechnologie - Größe M

Wohnungsstation MWSF-E mit Schrittmotortechnologie - Größe M als dezentrales Frischwassermodul mit Anbindung an die Fußbodenheizung, anschlussfertige Station im Unterputzschränk montiert.

Die Trinkwassererwärmung wird in jeder Wohnung direkt (dezentral) mittels einer Wohnungsstation sichergestellt. In dieser Station befinden sich auch die Anschlüsse der Fußbodenheizung inklusive Stellantriebe.

## Trinkwarmwasserbereitung im Durchflussprinzip

Das Trinkwarmwasser wird im Durchflussprinzip nur während der Anforderung über einen Edelstahl-Plattenwärmetauscher erwärmt.

Ein Temperatur- und Durchflusssensor nach dem Vortex-Prinzip erfasst die Temperaturen und Durchflüsse. Der Controller regelt mittels eines Schrittmotorventsils die notwendige Heizenergie für den Plattenwärmetauscher. Der Plattenwärmetauscher wird nicht warm vorgehalten. Unnötiger Zirkulationsverlust wird vermieden und eine vermehrte Legionellenbildung effektiv verhindert.

## Sanitärausstattung

Die Bäder und die Toilette sind wie nachstehend aufgeführt, ausgestattet in der Farbe weiß, jedoch ohne Kleinteile wie Spiegel, Handtuchhalter usw.

Waschtisch (60 ×48 cm) aus Kristallporzellan mit Einhebel-Mischbatterie (kalt/warm),

Die Duschen sind mit Edelstahl-Duschrinne, Unterputz-Einhebelmischer, Wandanschlussbogen, Handbrause mit Brausestange, und einer Regenbrause (25 cm) ausgestattet.

Wandhängende und spülrandlose WCs aus Kristallporzellan inklusive WC-Sitz mit Absenkautomatik. Die Waschtische sind aus Kristallporzellan, das Handwaschbecken im WC ist 45 cm breit. Ausstattung je Bad: 4.000 € netto

## Elektroinstallation

Die Installation in Ziegel und Beton sowie auf dem Fußboden erfolgt in Unterputzleerrohren; in Hohlwänden werden NYM- Leitungen verlegt.

Im Technikraum wird der Zählerplatz montiert.

Der Unterverteiler in der Wohnung wird bestückt mit

1 Überspannungsschutz, 2 Fehlerstromschutzschalter und 11 Sicherungen. E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden dabei einzeln abgesichert.

Für Schalter und Steckdosen kommt ein modernes reinweißes Standard-Schalterprogramm zum Einsatz.

Raumtemperaturregler analog für die Fußbodenheizung: 3-6 Stück

Für die Telefon bzw. DSL-Verkabelung wird ein Netzwerkverteiler UP montiert und Cat7 Leitungen mit NW-Anschlüssen in Wohn- und Schlafzimmer gelegt: 3x 1fach.

Für die TV-Anschlüsse werden 2-4 TV-Dosen installiert, je nach Wohnungsgröße. Sprechsanlage Audio: 1x Wohnungssprechstelle mit Etagentaster.

Es werden 5 Rollläden mit Schalter am Fenster angeschlossen. Die Rollläden werden elektrisch betrieben, ausgenommen Gäste-WC und Treppenhaus.

Somit werden max. 71 Unterputzdosen für sämtliche Anschlussinheiten gesetzt. Insgesamt werden max. 13 Lichtauslässe vorgesehen und wenn möglich im Bad 2 Spots installiert.

anderes beschrieben ist. Änderungen aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse sowie behördliche Auflagen und Änderungen durch Weiterentwicklung, die keine Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten. Farbliche Abbildungen des Exposes, perspektivische Darstellungen und dgl. sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Möbel), gelten nicht als Baubeschreibung. Sämtliche Materialien des Ausbaus – wie Boden- und Wandbeläge sowie Sanitäreinrichtungen – sind hochwertige Erzeugnisse und können in Absprache mit unseren Handwerkern ausgesucht werden. Selbstverständlich können Sie entsprechend eigenen Wünschen jede andere lieferbare Ware gegen entsprechende Mehr- oder Minderkosten auswählen. Weitere Änderungswünsche werden, soweit es der Baufortschritt noch zulässt, gerne berücksichtigt.

## **Malerarbeiten**

Die **Außenfassade** wird nach Austrocknung des Putzes zum besseren Schutz vor witterungseinflüssen zwei Mal gestrichen.

Die **Innenwände** und Decken werden mit atmungsaktiver weißer Wandfarbe versehen. Die **Kellerdecke** und die Betonwände werden ebenfalls weiß gestrichen.

## **Garage und Carport**

Die Garage 3 x 6 m ist eine Fertiggarage der Fa. Damith oder Laumer mit elektrischem Deckensektionaltor. Die Garage und der Carport werden mit einem Satteldach versehen. Dachziegel auch in anthrazit wie am Hausdach.

## **Außenanlage**

Die Pflasterflächen werden farblich mit der Fassade des Hauses abgestimmt. Die Terrassen werden mit Keramikplatten 60 x 60 cm belegt. Der Rasen wird angesäht. Die Bepflanzung wird nach dem Begrünungsplan angepflanzt.

## **Hausanschlüsse**

Alle erforderlichen Kanalleitungen, Wasser- und Stromleitungen werden vom Bauträger erstellt. Die Baukosten der Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Abwasser) werden ebenfalls vom Bauträger übernommen.

## **Schlüsselübergabe**

Die Wohnungen werden nach gemeinsamer Begehung des Käufers mit dem Bauleiter übergeben. Ein Übergabeprotokoll wird angefertigt.

## **Allgemeines**

Bei der Ausführung des Bauwerks wird auf eine qualitativ und handwerklich solide **Massivbauweise** großer Wert gelegt. Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN-Normen, sofern nichts