

# Muster zur Baubeschreibung

## Allgemeine Angaben

### Allgemeines

#### Adresse Grundstück

Musterstrasse 23

63785 Musterstadt

Musterland

#### Name und Anschrift der Auftraggeber

Name, Adresse, Telefon, Email, Fax....

#### Gebäude

Das Bauwerk ist ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss.

#### Ausbaustufe

das Objekt ist schlüsselfertig zu übergeben.

#### Datum

XX.XX.XXXX

### Angebotsgrundlagen

Die folgenden Unterlagen liegen dem Angebot bei und dienen als Grundlage hierfür:

- Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens.
- Die vorliegende Baubeschreibung
- Das Bodengutachten
- Skizze der vorhandenen Anschlusspunkte an das öffentliche Netz

- Die Baugenehmigung

## Leistungsumfang

Alle Bauleistungen sind nach dem aktuellen und allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Es gelten die jeweiligen DIN-Normen in ihrer aktuellen Fassung, Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller und technische Vorschriften der Fachverbände (VDE, VDI, etc.), der VOB und der Versorgungsunternehmen.

Ebenfalls gelten die Landesbauordnung und der Bebauungsplan inklusive der Auflagen und Bedingungen der Baugenehmigung als Grundlage.

Die vorliegende Entwurfsplanung ist als Grundlage für weitere Planungen heranzuziehen. Änderungen der Raumgrößen, zum Beispiel bedingt durch geänderte Wandstärken sind unter Beibehaltung der Funktionalität möglich.

Abweichungen von den Vorgaben sind dem Auftraggeber im Angebotsschreiben schriftlich mitzuteilen. Nachträgliche Änderungen sind ausgeschlossen.

Es entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderung durch Abweichungen zwischen den Plänen und der Ausführung; weder am Gebäude noch an den Planunterlagen.

## Planungsleistungen, Honorare, Nebenkosten

Alle weiteren Planungsleistungen, Honorare und Nebenkosten, die für die fachgerechte Erfüllung des Vertrags notwendig sind und nicht Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sind, sind im Leistungsumfang enthalten.

Auch alle weiteren Ausführungs-, Detail- oder Werkpläne, eventuell erforderliche statische Nachweise, alle nötigen Vermessungsarbeiten und der Nachweis zur Erfüllung des Energiestandards nach EnEV sind im Leistungsumfang enthalten.

Im Zuge der Bauendabnahme werden diese Unterlagen (Pläne, Nachweise etc.) an den Auftraggeber ausgehändigt.

## Technische Gebäudedaten

**Energiestandard und Wärmeschutz:** Die Anforderungen der Energiesparverordnung EnEV sind einzuhalten. Ein Energieausweis ist auszustellen. Der Wärmeschutz der einzelnen Bauteile ergibt sich aus den Anforderungen der EnEV. Es ist keine Wärmerückgewinnung durch eine Lüftungsanlage vorgesehen.

**Luftdichtheit:** Ein Blower Door Test soll durchgeführt werden, zum Zeitpunkt noch vor der Herstellung des Estrichs und des Innenausbau (*Anmerkung: der Blower Door Test sollte*

*beim Holzriegelbau immer gemacht werden, bei massiver Bauweise eventuell für den ausgebauten Dachraum)*

**Schallschutzstandard:** Schallschutz gegen Außenlärm und aus Haustechnischen Geräten: nach DIN 4109. Schallschutz zwischen fremden Nutzeinheiten: es gilt erhöhter Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109.

**Brandschutz:** Die Anforderungen an den Brandschutz sind in der Landesbauordnungen geregelt.

**Zusätzliche Maßnahmen:** XXXXX

## **Zeitplan**

**Stand des Bauvorhabens:** Der Bauantrag wurde bewilligt und liegt den Unterlagen bei.

**Baubeginn:** Anfang Juni

**Übergabe:** Der Bieter hat in seinem Angebot die Voraussichtliche Übergabe sowie die späteste Übergabe anzugeben, ebenso Zwischentermine.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet die Terminplanung ständig aktuell zu halten.

## **Allgemeine Maßnahmen**

Die gesamte Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten (Baustrom, Bauwasser, Einrichtung, Räumung, Zufahrt, Abstellflächen, Bauzäune etc.).

Die Zufahrt zur Baustelle (Breite, Höhe, Fahrverbote, Gewichtsbeschränkungen) und die Platzverhältnisse vor Ort sind zu berücksichtigen und eventuell erforderliche Maßnahmen sind Teil des Leistungsumfanges.

Auch Sicherheitseinrichtungen und Gerüste sind im Leistungsumfang enthalten.

## **Aufschließung**

### **Baufreimachung**

Maßnahmen zur Baureifmachung sind im Leistungsumfang enthalten:

- Entfernen von Bewuchs (3 große Tannen und kleinere Büsche)
- Altlasten, Bestandsgebäude...

### **Erschließung**

Die Herstellung der Hausanschlüsse sind im Leistungsumfang enthalten, eine Skizze der vorhandenen Anschlusspunkte liegt der Baubeschreibung bei. Folgende Anschlüsse sind herzustellen:

- Abwasser/Regenwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz oder eine Sammelgrube
- Wasseranschluss
- Stromversorgung über das Stromnetz von....
- Telefon/Telekabel von....
- (Gas, Fernwärme...)

# Rohbau

## **Erdarbeiten / Baugrube / Gründung**

Ein Bodengutachten liegt der Baubeschreibung bei. Daraus sind alle erforderlichen Maßnahmen abzuleiten und im Angebot zu berücksichtigen (wie zum Beispiel die Baugrube und deren Sicherung, die Wasserhaltung, die Gründung selbst etc.)

Die Erdarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten (inklusive aller Sicherungsmaßnahmen, Abtrag und Verfüllen und Verdichten der Baugrube, Abtransport von überschüssigem Erdmaterial und Zulieferung von fehlendem Erdmaterial, Zwischenlagerung, Wasserhaltung, Entwässerung, und sonstigen Maßnahmen die aus dem Bodengutachten hervorgehen).

## **Horizontale Baukonstruktionen**

**Fundament:** nach Wahl des Bieters

**Kellerdecke, Geschoßdecke, Garagendecke, Terrassendach, Balkon, Treppe:** nach Wahl des Bieters

**Satteldach:** Kaltdach, Dachdeckung: Dachsteine dunkelgrau, nach Wahl des Bieters

**Flachdach:** Umkehrdach, Gründach, nach Wahl des Bieters

## **Vertikale Baukonstruktionen**

**Außenwände unter Niveau, Wohnungs- und Gebäudetrennwände, tragende**

**Innenwände:** nach Wahl des Bieters

**Trennwände zu Stiegehäusern:** Sichtbeton

**Nichttragende Innenwände:** massiv, nach Wahl des Bieters

**Außenwände ober Niveau:** massiv und diffusionsoffen, nach Wahl des Bieters

## Technische Anlagen

Im Keller und im Technikraum sind Vorwandinstallationen möglich. Im restlichen Haus sind die Leitungen und Rohre nicht sichtbar in den Wänden, Decken etc. zu führen.

Alle technischen Anlagen und Einbauten sind nach den aktuell gültigen Normen und Vorschriften zu planen und zu bauen.

### Wärmeversorgungsanlagen

**Heizung und Warmwasserbereitung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe, Auslegung und Dimensionierung vom Bieter nach den Erfordernissen.

**Heizflächen:** Fußbodenheizung. Im Badezimmer: Badheizkörper (*Anmerkung: wenn gewünscht, ist hier eine genaue Beschreibung, eventuell mit Bild im Anhang, oder sogar die Typenbezeichnung anzugeben*). Eine Bemusterung kann folgen.

**Ablesevorrichtungen, Regelungsmöglichkeiten:** Außentemperaturabhängige Steuerung, Einzelraumregelung, Getrennter Heizkreis und Warmwasserleitung für die Einliegerwohnung

**Leitungen, Armaturen:** nach Wahl des Bieters aber keine Kunststoffrohre

### Klima- / Lüftungsanlagen

Dezentrale Entlüftung für die Badezimmer und Küchen

### Sanitär-/ Gasanlage

Alle metallischen Installationen und Leitungen sind an den Potentialausgleich anzuschließen.

**Wasserrohinstallation:** Wasserzähler zur getrennten Verbrauchserfassung für die Einliegerwohnung. Dezentrale Warmwasserversorgung über elektronisch geregelten Durchlauferhitzer in der Küche der Einliegerwohnung. Trinkwasserleitungen: nach Wahl des Bieters aber keine Blei- oder Kunststoffrohre.

**Abwasserrohinstallation:** nach Wahl des Bieters, die Abwasserleitung ist zum Revisionsschacht vor dem Gebäude mit einem Rückstauventil und Rückflussverhinderer zu versehen.

**Gasinstallation:** Leitungen und Armaturen nach Wahl des Bieters aber keine Kunststoffrohre.

**Sanitärausstattung:** *Waschbecken und Armatur etc.... Auflistung aller Gegenstände mit genauer Beschreibung. (Anmerkung: wenn gewünscht, ist hier neben der genauen*

*Beschreibung, eventuell mit Bild im Anhang, oder sogar die Typenbezeichnung anzugeben).  
Eine Bemusterung kann folgen.*

## **Elektroinstallation**

**Stromkreise und Zähler:** Separater Verteilkreise der Stromversorgung für die Einliegerwohnung und dem Rest. Zählerschrank: im Technikraum

**Ausstattungsumfang (Strom, Daten, Tele):** Getrennte Sicherungskreise für den Außenbereich und sonst nach Wahl des Bieters. Starkstromanschluss in den Küchen und im Technikraum.

**Verlegeart:** Unterputz-Installation. Im Technikraum und im Keller ist eine Aufputz-Installation möglich.

**Schalter, Steckdosen und Abdeckungen:** nach Möglichkeit in Kombinationsrahmen. Farbe: reinweiß, glänzend, nach Wahl des Bieters (*wenn gewünscht, dann genaue Nennung des Systems, eventuell Bild als Anhang, oder Beschreibung*)

**Leuchten:** gehören nicht zum Leistungsumfang

## **Spezielle Anlagen**

**Blitzschutz- und Erdungsanlage** mittels Fundamenterder ist im Leistungsumfang enthalten

Sonstiges ist zu ergänzen, zum Beispiel: Aufzug, Feuerlöscher, Rauchmelder...

## **Raumliste**

Aufzählung der technischen Anschlüsse für jeden Raum einzeln (innen und außen):

- Wasseranschlüsse (Warm-, Kalt- und Abwasser)
- Gasanschlüsse
- Heizkörper
- Elektroausstattung: Deckenauslässe, Wandauslässe, Schalter, Steckdosen, Außenbeleuchtung, Geräteanschluss z.B: Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Telefon, Internet, TV, Gegensprechanlage...

# Ausbau

## ***Innenverkleidung***

**Wände:** Putz, Tapeten, Anstrich, Fliesen etc.

**Böden:** Estrich, Bodenbeläge, Fliesen, Parkett, Sockelleisten etc.

**Decken:** Putz, Tapeten, Anstrich, abgehängte Decke, Sichtbeton, sichtbare gestrichene Holzkonstruktion etc.

## ***Außenverkleidung***

Putz und Stuck, Anstrich, vorgehängte hinterlüftete Fassade etc.

## ***Ausbauteile Innen***

**Innentüren:** Material, Farbe, Oberfläche, Griffe

**Zargen:** Material, Oberfläche, Form

**Geländer** Material, Farbe, Oberfläche, Form, sonstiges

**Trockenbauarbeiten:**

**Kellerzubehör:** (Trennwand, Tür, Griff, Vorhängeschloss...), etc.

## ***Ausbauteile Außen***

**Fenster:** Material, Farbe, Art der Verglasung, Art des Öffnens, Sonnenschutz, Fensterbank

**Markisen, Rollläden:**

**Außentüren:** Material, Oberfläche, eventuell Einbruchschutz, Ausstattung z.B:  
Namensschild

**Geländer, Vorsatzbalkone, Vorsatztreppen, etc.:** (Material, Art...)

## ***Raumliste***

Aufzählung der Ausstattungen für jeden Raum einzeln (innen und außen):

- Wandverkleidung
- Deckenverkleidung
- Bodenbeläge
- Innentüren falls abweichend
- etc.



## **Außenanlagen**

Falls die Firma auch Arbeiten für die Außenanlagen übernimmt, müssen diese hier definiert werden: Geländeflächen (Bepflanzung), Befestigte Flächen (Terrasse, Wege, Zufahrt, Parkplätze, Müllplatz), Bauliche Außenanlagen (Kellerersatzraum, Garage, Carport...), Stützmauern, Hangsicherung, Einfriedungen etc.