



Checkliste zur Bau- und Leistungsbeschreibung

Der größte „Brocken“ auf dem Weg zu Ihrem Baugenehmigungs-Antrag ist die sogenannte Baubeschreibung und die darin enthaltene Leistungsbeschreibung. Wie der Name schon sagt, beschreiben Sie damit dem zuständigen Bauamt im Einzelnen, wie Ihr Bauvorhaben aussieht und wer es mit welchen Materialien in welchem Zeitraum verwirklicht.

Was muss meine Baubeschreibung beinhalten?

Für gewöhnlich umfasst eine Baubeschreibung diese Inhalte:

- Art und Zweck des Bauvorhabens
- Vorgesehene Nutzung (privat/gewerblich) und Funktion
- Leistungsbeschreibung (detaillierte Auflistung aller am Bau beteiligten Personen/Firmen und der von Ihnen zu erbringenden Leistungen – inklusive etwaiger Eigenleistungen des Bauherrn)
- Planungsunterlagen (Entwurf, Bauleitung)
- Benötigte Baumaterialien – Hersteller und Subunternehmen, Produkte und Preise
- Grundwassersituation des Grundstücks, Gewässer und Schutzzonen
- Energiebedarf
- Planung für die Baustellen-Absicherung
- Geplante Vorarbeiten
- Eventuell vorhandene bauliche Vorgaben
- Weitere besondere Erfordernisse
- Statische und bauphysikalische Berechnungen



- Lage- und Konstruktionspläne
- Beschreibung aller beteiligten Gewerke
- Vorgesehener Bauablauf (inkl. Fertigstellungstermin)
- Erdarbeiten (ohne/ mit Keller, Bodengutachten)
- Maurerarbeiten (Baustelleneinrichtung, Fundament, Keller, Außenwände, Innenwände (tragend und nicht tragend), Kellerdecke, Erdgeschossdecke, Schornstein)
- Zimmermannsarbeiten (Art und Ausführung des Dachstuhls)
- Dachdeckerarbeiten (Ziegel, Dachentwässerung)
- Elektroinstallation (Lampen, Schalter, Steckdosen)
- Sanitär-Installationen (Material Wasserleitungen und Abflussrohre, Badausstattung, Küche, Heizungs- und Waschkeller, Rohre zum ausbaufähigen Dachgeschoß, Außenzapfstelle)
- Fensterbänke (innen, außen)
- Treppen (Hauseingang, Innentreppen, Treppe zum Dachgeschoss, Kelleraußentreppe)
- Tischlerarbeiten (Fenster, Hauseingangstür, Innentüren, Dachflächenfenster)
- Informationsanlage (Telefon, TV, Internet usw.)
- Heizungsanlage (Wärmebedarf, Heizkörper, Wärmeerzeuger)
- Putzarbeiten (innen, außen)



- Estricharbeiten
- Dämmung (Wärme- und Schallschutz)
- Fliesenarbeiten (Fußböden, Wände, Wert der Fliesen)
- Schlosserarbeiten
- Dachgeschossausbau
- Malerarbeiten (Tapete, Farbe)
- Fußböden (Aufbau, Beläge)
- Rollläden (Farbe, Material, Bedienung)
- Garagen (Art des Tores, Eindeckung)
- Außenanlagen (Grünflächen, Wege, Stellplätze, Zäune etc.)



Die benötigten Inhalte der Bau- und Leistungsbeschreibung im Einzelnen

Bereitmachen des Grundstücks

Vorbereitende Arbeiten

- Boden (Aushub Baugrube)
- Zufahrten für Baufahrzeuge
- Erschließung

Baustelleneinrichtung

- Zufahrten, Standplätze für Kräne
- Absperrungen
- Zwischenlager für Bodenaushub
- Baugeräte und deren Lagerplätze auf dem Grundstück
- Strom, Wasser, Toiletten
- Bauschuttbeseitigung

Konstruktionsbeschreibung

Erdarbeiten

- Aushub der Baugrube
- Einmessen
- Sicherung (auch gegen Regen- und Grundwasser)



- Abfuhr und Anfuhr
- Verfüllung und Verdichtung der Baugrube
- Herstellen des benötigten Geländeneiveaus

Fundament

- Fundamentbeschaffenheit
- Ggf. Angaben zu Dränagen und Versickerung
- Feuchtebelastungskapazität der Abdichtung

Kellerwände

- Material der Kelleraußenwände
- Wärmedämmung der Kelleraußenwände
- Abdichtung (z. B. weiße oder schwarze Wanne), Mischkonstruktion, Abdichtungsmaterial
- Lichtschächte

Innenwände

- Wandstärken
- Konstruktion/Material
- Oberflächengestaltung (Material, Art)



Außenwände

- Konstruktion und Material der Außenwände
- Wärmedämmung der Außenwände (Stärke, Material)
- Putzsystem
- Oberflächengestaltung
- Ggf. Fliesen, Wandbeläge (Material, Preise etc.)

Böden bzw. Decken

- Beschaffenheit/Konstruktion
- Oberflächengestaltung der Deckenunterseite
- Fußbodenkonstruktion (Trittschalldämmung, Feuchtraumabdichtung, Bodenbeläge)

Treppen

- Wohnraumtreppen (Material, Oberflächen, Geländerausführung)
- Kellertreppen
- Hauseingangstreppen
- Kelleraußentreppen (Ausführung, Entwässerung usw.)

Dach

- Konstruktion und Material



- Dachdeckungsmaterial
- Abdichtung (Flachdächer)
- Wärmedämmung
- Dachneigung, Dachüberstand
- Holzschutz
- Entwässerungssystem
- Ggf. Dachbegrünung

Fenster

- Material der Fensterrahmen und -flügel (z. B. Holz, Kunststoff, Aluminium, Aluminium-Holz-Verbund, etc., thermisch getrennt)
- Art und Anzahl der Fenster
- Art der Oberflächenbehandlung (z. B. lasiert, lackiert, foliert, eloxiert)
- Sicherheitsanforderungen (z. B. einbruchhemmend, Widerstandsklasse (EF))
- Sonderverglasungen (z. B. Sicherheits-Isolierglas, Sonnenschutzglas)
- Beschreibung des Zubehörs einschließlich der Angaben zum Material (z. B. Rollläden, Klappläden, Sonnenschutz)
- Montageverfahren (z. B. Einbau nach Richtlinie der Bundesverbände)



Fenstergriffe

Türen

Außentüren (Materialien, Sicherheit, Oberflächen, Drücker)

Innentüren (Beschaffenheit/Ausführung, Oberflächen, Drücker)

Sonstiges

Balkone, Terrassen, Loggia (Konstruktion, Materialien, Bodenbeläge, Brüstungen)

Wintergärten (Konstruktion, Materialien, Bodenbeläge, Brüstungen)

Haustechnik

Heizung

Art des Systems und Hersteller

Wärmeleistung

Energieträger bzw. Brennstoffe

Ggf. Solaranlagen

Ggf. Wärmepumpe

Aufstellungsort und/oder Anschlussraum

Evtl. weitere Zusatzheizungen (z. B. Kamine, Öfen etc.)

Abgasanlage bzw. Rauchfänge



- Wärmeverteilung (Heizkreise, Rohrleitungen, Wärmedämmung)
- Wärmeabgabe
- Anlagenregelung
- Trinkwasser-Erwärmung (verwendete Technik, Dämmung, Material etc.)

Lüftungstechnik

- Art der Lüftung
- Weitere Lüftungen (z. B. Dunstabzugshaube in der Küche)

Sanitäranlagen

- Ausstattung und Anschlüsse (z. B. Waschmaschine, Geschirrspülmaschine, Gartenbewässerung, etc.)
- Wasser- und Anschlussstation (Art, Hersteller)
- Feinfilter, Druckminderer/Druckerhöhung, Zirkulationsleitung, Fußbodenabläufe
Ggf. Regenwassernutzungsanlage (Art und Lage)
- Installationsart
- Rohre und Leitungen (Material, Hersteller etc.)
- Verlegeart der Leitungen

Elektrotechnik

- Ausstattung aller Räume (Licht, Schalter, Steckdosen, etc.)



Leistung/Einspeisung, Stromkreise

Schalterprogramm

Ggf. Photovoltaikanlage

Informationstechnik

Antennenanlage (Kabelanschluss, Satellitenanlage, Hausanlage, Anschlussdosen)

Telefonanlage

Klingelanlage, Gegensprechanlage, Videoanlage

Ggf. Alarmanlage

Außenanlagen

Gehwege, Einfahren und Terrassen

Grünflächen

Parkplätze, Carports, Garagen

Zäune, Mauern, Stützmauern