

# BAUHERRENFÜHRER

## Augusta Ziegelbau GmbH – Baubeschreibung SF 3.1

Version 0.74

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT</b> .....	<b>1-1</b>
<b>1. SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN</b> .....	<b>1-1</b>
1.1. Grundidee des schlüsselfertigen Bauens .....	1-1
1.2. Schlüsselfertiges Bauen in Kombination mit Architektenbauweise .....	1-1
1.2.1. Basisleistung schlüsselfertig – einzelne Gewerke in Architektenbauweise .....	1-1
1.2.2. Beispiel Abbruch eines bestehenden Gebäudes .....	1-2
1.2.3. Beispiel Außenanlagen .....	1-2
1.2.4. Sonstige Leistungen .....	1-2
1.3. Schlüsselfertiges Bauen in Kombination mit Eigenvergabe .....	1-2
1.4. Alternative Sonderwunscharbeitung in gesonderter Vergabe .....	1-3
1.5. Die AUGUSTA-ZIEGELBAU-Bauphilosophie .....	1-3
1.6. Vertragshandwerker statt Ausschreibung .....	1-4
1.7. Umfassender Standardleistungsumfang .....	1-4
<b>2. DAS BAUGRUNDSTÜCK</b> .....	<b>2-1</b>
2.1. Checkliste Baugrundstück .....	2-1
2.2. Einmessen des Gebäudes .....	2-2
2.3. Nivellierung .....	2-2
2.4. Anschlüsse .....	2-2
2.5. Vorbereitende Maßnahmen .....	2-2
2.6. Eventuelle Zusatzmaßnahmen .....	2-3
2.6.1. Schnittstelle Grundstück .....	2-3
<b>3. DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>3-1</b>
3.1. Die Baugesuchsunterlagen .....	3-1
3.2. Die Nachbarunterschriften .....	3-1
3.3. Genehmigungsablauf .....	3-2
3.3.1. Voraussetzungen .....	3-3
3.3.2. Fristen .....	3-3
3.3.3. Kosten .....	3-3
3.3.4. Rechtsgrundlagen .....	3-3
3.4. Dauer des Genehmigungsverfahrens .....	3-4
3.4.1. Freistellungsverfahren .....	3-4
3.4.2. Die Kosten des Baugenehmigungsverfahrens .....	3-4
3.5. Baugenehmigungszeiten .....	3-5
3.5.1. Die Lokalbaukommission München .....	3-5
3.5.2. Die Stadt Augsburg .....	3-5
3.5.3. Die Landratsämter .....	3-5
3.6. Tekturen - spätere Änderungen .....	3-5

<b>4. DIE WERKPLANBESPRECHUNG .....</b>	<b>4-1</b>
4.1. Werk- und Detailpläne .....	4-1
4.2. Checkliste .....	4-1
4.3. Küchenplan .....	4-1
<b>5. FRAGEN RUND UM DIE BAULEITUNG.....</b>	<b>5-2</b>
5.1. Aufgaben .....	5-2
5.1.1. Koordination des Handwerkereinsatzes .....	5-2
5.1.2. Überwachung des Baugeschehens .....	5-3
5.1.3. Bauherrenberatung und Betreuung .....	5-3
5.2. Kontakt zum Bauleiter .....	5-3
<b>6. GRUNDSÄTZLICHES ZUM BAUABLAUF .....</b>	<b>6-1</b>
6.1. Aushub - Baugrund.....	6-1
6.2. Rohbau .....	6-1
6.2.1. Grundleitungen .....	6-1
6.2.2. Kellersohle .....	6-2
6.2.3. Kelleraußenwände .....	6-2
6.2.4. Kellerdecke .....	6-3
6.2.5. Erdgeschoss .....	6-3
6.2.6. Dachstuhl.....	6-3
6.3. Ausbau .....	6-3
6.3.1. Fenster.....	6-4
6.3.2. Rohinstallation .....	6-4
6.3.3. Innenputz .....	6-4
6.3.4. Estrich .....	6-5
6.3.5. Exkurs: Das Leben des Zementestrichs .....	6-6
6.4. Sanitär .....	6-7
6.4.1. Badplanung.....	6-7
6.4.2. Richtige Einbauhöhen.....	6-8
6.4.3. Schöne Form erfasst die Norm .....	6-8
6.4.4. Ein Raster ist kein Laster .....	6-9
6.4.5. Bad mit Waschbecken .....	6-12
6.4.6. Bad mit Wanne (UP-Montage).....	6-12
6.4.7. Bad mit Wanne (AP-Montage).....	6-13
6.4.8. Duschwanne (UP-Montage).....	6-13
6.5. Termine .....	6-14
6.6. Leerzeiten.....	6-14
6.7. Zahlungsabrufe .....	6-15
6.8. Abnahme und Übergabe .....	6-15
6.9. Mängelbeseitigung .....	6-16
6.10. Gewährleistung und Garantie.....	6-16
<b>7. DIE BEMUSTERUNG .....</b>	<b>7-1</b>
7.1. Die Handwerkerliste .....	7-1
7.2. Elektro .....	7-1
7.3. Farbe der Dachziegel .....	7-1
7.4. Sanitär .....	7-2
7.4.1. Beispiel Baumarkt.....	7-3
7.4.2. Bezug über Internet .....	7-3
7.4.3. Bemusterungstermin.....	7-3
7.5. Heizung .....	7-4
7.5.1. Zirkulation .....	7-4
7.5.2. Ferngesteuerte Zirkulationspumpe .....	7-4

Funktionsprinzip:	7-4
7.6. Fliesen .....	7-4
7.6.1. Sonderangebote .....	7-6
7.6.2. Fliesensockelleisten.....	7-6
7.6.3. Bordüren und Rosonen.....	7-7
7.7. Natursteinarbeiten .....	7-8
7.8. Treppen und Geländer .....	7-8
7.9. Balkongeländer .....	7-9
7.10. Französische Balkone .....	7-9
7.11. Haustüre.....	7-9
7.12. Bodenbeläge .....	7-9
7.12.1. Laminat .....	7-9
7.12.2. Teppichboden .....	7-10
7.12.3. PVC.....	7-12
7.12.4. Kork.....	7-12
7.13. Einsatzbereiche von Korkfußböden.....	7-12
7.13.1. Korkfussboden im Kinderzimmer.....	7-13
7.13.2. Korkfussböden im Wohnbereich .....	7-13
7.13.3. Linoleum .....	7-13
7.13.4. Parkett.....	7-13
7.13.5. Industrieparkett (Hochkantlamellenparkett) .....	7-13
7.13.6. Estrich als Bodenbelag .....	7-14
Estrich - die 5 Grundtypen	7-15
7.14. Maler - Farbauswahl.....	7-16
<b>8. SONDERWÜNSCHE .....</b>	<b>8-1</b>
8.1. Möglichkeiten .....	8-1
8.1.1. Bodenbeläge.....	8-1
8.1.2. Sanitär.....	8-1
8.1.3. Heizung.....	8-2
8.1.4. Kachelöfen, offene Kamine.....	8-4
8.2. 8.2 Abwicklung .....	8-4
8.3. 8.3 Festlegung.....	8-5
8.4. 8.4 Exkurs: Preisbildung für Bauleistungen.....	8-5
8.5. 8.5 Kostenermittlung.....	8-5
<b>9. EIGENLEISTUNGEN.....</b>	<b>9-1</b>
9.1. Umfang .....	9-1
9.2. Koordination .....	9-1
9.3. Gewährleistung.....	9-2
9.4. Baustrom- und Schuttumlage .....	9-2
9.5. Hinweise zu einzelnen Gewerken .....	9-2
9.5.1. Malerarbeiten .....	9-2
9.5.2. Innenschalung/Dämmung Dachgeschoss .....	9-3
9.5.3. Bodenbeläge.....	9-3
9.5.4. Fliesenarbeiten .....	9-3
<b>10. TECHNISCHE INFORMATIONEN .....</b>	<b>10-1</b>
10.1. Ausführung des Kellers als wasserdichte Wanne .....	10-1
10.1.1. Schwarze Wanne.....	10-1
10.1.2. Weiße Wanne .....	10-1
10.1.3. Grundsätze der Planung und Ausführung.....	10-1
10.1.4. Wasserdichte Lichtschächte oder Kellerfenster.....	10-3
10.1.5. Wasserdichte Kellerfenster.....	10-4

10.1.6. Empfehlung: Wasserdichte Lichtschächte oder Kellerfenster?.....	10-5
10.2. Wärmepumpen .....	10-5
10.2.1. Erdwärmepumpe (Sonde).....	10-5
10.2.2. Grundwasserwärmepumpe.....	10-6
10.2.3. Erdwärmepumpe (Flächenkollektor).....	10-6
10.2.4. Luft/Wasser-Wärmepumpe.....	10-6
10.2.5. Grundwasseranlagen.....	10-7
10.2.6. Sole-Anlagen .....	10-7
10.2.7. Luft/Wasser- Anlagen .....	10-8
10.2.8. Wirkungsgrade.....	10-8
10.2.9. Kombinierte Anlagen.....	10-9
10.2.10. Das Funktionsprinzip .....	10-9
10.2.11. Bauarten .....	10-9
10.2.12. Lebensdauer .....	10-9
10.2.13. Wirtschaftlichkeit.....	10-9
10.2.14. Kosten.....	10-9
10.3. Wärmequellen für Grundwasser-Wärmepumpen .....	10-9
10.3.1. Bohrbrunnen .....	10-9
10.3.2. Schachtbrunnen.....	10-11
10.4. Wärmequellen für Sole-Wärmepumpen .....	10-11
10.4.1. Flächenkollektoren.....	10-11
10.4.2. Erdsonden.....	10-11
10.4.3. Tiefensonden .....	10-12
10.4.4. Erdkörbe .....	10-13
10.4.5. Mittelsondentechnik .....	10-13
10.4.6. Gräben .....	10-13
10.5. Pelletsheizungen .....	10-13
10.6. Lüftungsanlagen.....	10-13
10.6.1. Kombinierte Anlagen.....	10-13
10.6.2. Zentrale Anlagen.....	10-13
10.6.3. Dezentrale Anlagen .....	10-13
10.7. Hebeanlagen .....	10-13
10.8. Staubsauganlagen .....	10-13
10.9. Einschubtreppen .....	10-14
10.9.1. Dacheindeckung mit Ziegeln.....	10-14
<b>11. Gebäudeautomation .....</b>	<b>11-15</b>
11.1.1. Möglichkeiten der Gebäudeautomation (GA).....	11-15
11.2. Homeserver .....	11-16
11.2.1. Ihr Heimnetzwerk - das digitale Zuhause der Zukunft .....	11-16
11.2.2. Die Funktionen des Windows Home Servers im Überblick.....	11-16
<b>12. Grundsätzliche Empfehlungen und Hinweise .....</b>	<b>12-1</b>
12.1. To Do.....	12-1
12.1.1. Vermeiden Sie Änderungen im Bauablauf.....	12-1
12.1.2. Schieben Sie Entscheidungen nicht auf die lange Bank .....	12-1
12.1.3. Bemustern Sie rechtzeitig.....	12-1
<b>13. WICHTIGE TERMINE .....</b>	<b>13-1</b>
13.1.1. Schnurgerüstabnahme.....	13-1
13.1.2. Strom .....	13-1
13.1.3. Telefon.....	13-1
13.1.4. Kabelanschluss Radio und Fernsehen .....	13-2

13.2. Abnahmen .....	13-2
13.2.1. Rohbau .....	13-2
13.2.2. Kaminkehrer.....	13-2
13.2.3. Schlussabnahme .....	13-2
13.3. Kündigung der bisherigen Wohnung .....	13-2
13.4. Verkauf der bisherigen Immobilie .....	13-3
<b>14. BANKEN UND VERSICHERUNGEN .....</b>	<b>14-1</b>
14.1. Finanzierungsbestätigung .....	14-1
14.2. Bautenstandsberichte.....	14-1
14.3. Brandversicherung .....	14-2
14.4. Bauherrenhaftpflichtversicherung.....	14-2
14.5. Bauwesensversicherung .....	14-2
14.6. Haus- und Grundbesitzerversicherung.....	14-2
14.7. Gebäudeversicherung .....	14-2
<b>15. RECHTSBEZIEHUNGEN .....</b>	<b>15-1</b>
15.1. Auftragserteilung durch den Bauherrn.....	15-1
15.2. Bauherr - AUGUSTA ZIEGELBAU .....	15-2
15.3. Bauherr - Vertragshandwerker .....	15-2
<b>16. TIPPS FÜR EIN GUTES GELINGEN .....</b>	<b>16-1</b>
16.1. Zum Thema "einen Ausgeben".....	16-1
16.2. Richtfest .....	16-1
16.3. Termine nach Feierabend: .....	16-2
16.4. Zum Thema "Schwarzarbeit" .....	16-3
16.5. Dokumentation des Bauablaufs.....	16-3
<b>17. NACH DEM EINZUG .....</b>	<b>17-1</b>
17.1. Gewährleistung.....	17-1
17.2. Mängelbeseitigung .....	17-1
17.3. Restarbeiten .....	17-2
17.4. Austrocknen des Bauwerks .....	17-2
17.5. Lüften. ....	17-3
17.6. Heizkosten.....	17-3
17.7. Winterbetrieb .....	17-4
17.8. Wartung und Pflege.....	17-4
17.8.1. Wärmepumpenheizung.....	17-4
17.8.2. Gasheizung.....	17-4
17.8.3. Pelletsheizung, Wartung .....	17-4
17.8.4. Lüftungsanlage .....	17-5
17.8.5. Bodenbeläge.....	17-5
17.8.6. Malerarbeiten .....	17-5
17.8.7. Spenglerarbeiten.....	17-6
<b>18. RT/Themen.....</b>	<b>18-7</b>
18.1.1. Badplanung.....	18-7
18.1.2. Vormauerungen .....	18-7
18.1.3. Regeln der Technik – Stand der Technik.....	18-7
18.1.4. Ihre persönliche Webseite .....	18-7
18.1.5. Kellerausbau .....	18-7
18.1.6. Heizungsvorbereitung bei Fußbodenheizungen .....	18-8

<b>19. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN .....</b>	<b>19-1</b>
<b>20. STICHWORTVERZEICHNIS .....</b>	<b>4</b>

**20. STICHWORTVERZEICHNIS**

- Abbindezeit 19-1  
AbDachgeschoss 19-1  
Abnahme 6-15  
Abnahmen 13-2  
Antrag auf Schlußabnahme 13-2  
Arbeitsfuge 19-1  
Armierung 19-1  
Auflassung 15-2  
Auflassungserklärung 15-2  
Ausführungspläne 4-1  
Aushub 6-1  
Austrocknung 17-2  
Bauausschuß 3-2  
Baubeginn 14-1  
Baubescheid 13-2  
Baufortschritt 14-1  
Baugesuch 3-1  
Baugesuchsunterlagen 3-2  
Baugrundstück 2-1  
Bauherrnhaftpflichtversicherung 14-2  
Bauleiter 5-2  
Bauleitung 5-2  
bauseitig 19-1  
Baustrom 13-1  
Baustromumlage 9-2  
Bautenstandsberichte 14-1  
Bauträgervertrag 14-1  
Bauwesensversicherung 14-2  
Bauzeit 17-2  
Bauzeitverlängerung 6-13  
Be- und Entwässerungspläne 2-2  
Bearbeitungsgebühr 8-4  
Bedienung der Heizungsanlage 17-4  
Bemusterung 7-1  
Bemusterung, Fliesen 7-6  
Bemusterung, Sanitär 7-3  
Bewehrung 19-1  
Bewehrung 8-1  
Bezugsfertigstellung 17-2  
Bodenbeläge 8-1  
Bodenverhältnisse 2-3  
Brandversicherung 14-2  
Bürgerliches Gesetzbuch 15-2  
Checkliste Werkplanbesprechung 4-1  
Dachflächenfenster 3-5  
Dachstuhl 6-3  
Dämmmaterial 9-3  
Drainage 19-1  
Eigenleistungen 9-1  
Eingabeplan 2-2  
Elektroinstallation 7-1  
Endkontrolle 17-1  
Erdarbeiten 2-3  
Estrich 19-1  
Estrich auf Trennlage 19-1  
Estrich, schwimmender 19-1  
Falleitungen 6-1  
Farbauswahl 7-15  
**Ferngesteuerte Zirkulationspumpe 7-4**  
Fertigfußboden 19-1  
Fertigstellungsmeldung 13-2  
Feuchtigkeitsprobleme 17-3  
**Filterwechsel 17-5**  
Finanzierungsbestätigung 14-1  
First 19-1  
Flächenkollektor 10-6  
**Fliesensockelleisten 7-6**  
Frostwächter 17-4  
Fundamenterde 19-1  
Fußbodenheizung 8-2  
Gartenwasseranschluß 17-4  
Gasbeton 19-1  
Genehmigungsablauf 3-2  
Genehmigungsbehörde 3-2  
Genehmigungsverfahren 3-1  
Generalübernehmer 15-2  
Generalübernehmervertrag 14-1  
Gewährleistung 6-15, 17-1  
Gewährleistung bei Eigenleistungen 9-2  
Gewerk 19-1  
Grat 19-1  
Grundleitungen 6-1  
Handwerkerliste 7-1  
Haus- und Grundbesitzerversicherung 14-2  
Hebeanlage 19-1  
Heizkörper in Garagen 17-4  
Heizkosten 17-3  
Heizung 8-2  
Heizungsanlage 17-4  
Höhenentwicklung 2-2  
Hohlkehle 19-2  
Holztreppeanlage 7-8  
Kabelanschluß 13-2  
Kachelofen 8-4  
Kaminkehrer, Abnahme 13-2  
Kanaltiefe 6-1  
kappillarbrechend 19-2  
Kehlbalken 19-2  
Kehle 19-2  
Kelleraußenwände 6-2  
Kellerdecke 6-3  
Kellersohle 6-2, 19-2  
Kernholz 19-2  
Kniestock 19-2  
Kniestockhöhe 19-2  
Kontakt zum Bauleiter 5-3  
Konterlattung 19-2  
Kork-Linoleum 7-12  
Kosten für Leistungsänderungen 8-4  
Kostenstufen 8-4  
Küchenplan 4-1  
Kulanzleistungen 17-1  
Lastomentverfahren 19-2  
Leerrohre für Lautsprecherkabel 7-1  
Leerzeiten 6-14  
Leistungsänderungen 8-1  
Leistungsverzeichnis 1-4  
Lüften 17-3

- Makler- und Bauträgerverordnung 15-2
- Malerarbeiten in Eigenleistung 9-2
- Mängelbeseitigung 17-1
- Mängelrügen 17-1
- Mansardwand 19-2
- Meterriß 19-2
- Mischsystem* 2-2
- Mörtelbett 19-2
- Nachbarschaftshilfe 16-3
- Nachbarunterschriften 3-1
- Nivellierung 2-2
- OKFF 19-2
- Ortgang 19-2
- Pelletsheizung 17-4**
- persönliche Webseite 18-7**
- Pfetten 19-2
- Planungsleistungen 17-1
- Porenziegel 19-2
- Preise von Bauleistungen 8-5
- Pufferzeiten 6-14
- Raumklima 8-2
- Rechtsbeziehungen 15-2
- Restarbeiten 17-2
- Restfeuchte 17-2
- Revisionsschacht 2-2
- Revisionsschacht 19-2
- Richtfest 16-1
- Ringdrainage 19-3
- Rohbau 6-1
- Rohbauabnahme 13-2
- Rohfußboden 19-3
- Rohmaß 19-3
- Sanitärgegenstände 8-2
- Sanitärgegenstände vom Baumarkt 7-3**
- Sanitärgegenstände vom Internet 7-3**
- Sauna 6-1
- Schalung, Nut und Feder- 19-3
- Schalung, überluchte 19-3
- Schlußabnahme 13-2
- Schnurgerüst 13-1, 19-3
- Schnurgerüstabnahme 13-1
- Schuttumlage 9-2
- Schwarzarbeit 16-3
- Schwarzarbeit 16-3
- Sickerschacht 2-2
- Sonderwünsche 8-1
- Sparren 19-3
- Stahlbetontreppenanlage 7-8
- Standard, erweiterter 8-1
- Standardleistungsumfang 1-4
- Standardleistungsumfang 2-3
- Streifenfundamente 19-3
- Stromkosten 13-1
- Strömungsschalter 7-4
- Tapeten 17-2
- Tekturpläne 3-5
- Telefonantrag 13-1
- Tiefe, frostsichere 19-3
- Traufe 19-3
- Traufhöhe 19-3
- Trempelwand 19-3
- Trennsystem 2-2
- Trocknungszeit 6-13
- Übergabe 6-15
- Verbundestrich 19-3
- Vermessung 2-2
- verschiedene Treppenanlagen  
miteinander kombinieren 7-8**
- Versicherungsnachweis 14-2
- Versicherungsschutz 16-3
- Vertragshandwerker 1-3
- Vertragshandwerker 15-2
- Vertragshandwerkersystem 13-3
- Verwandtenhilfe 16-3
- VOB - Verdingungsordnung für  
Bauleistungen 19-3
- Wände, nichttragende 6-3
- Wärmeabgabe verschiedener Bodenbeläge  
8-3
- Wartung und Pflege 17-4
- Wartungsvertrag für Heizung 17-4
- Wasseranschluß 2-2
- Werkplanbesprechung 4-1, 7-1
- Werkpläne 4-1
- Werkvertrag 15-2
- Winterbauten 17-2
- Winterbetrieb 17-4
- Witterungsverhältnisse 17-2
- Wohnflächenberechnung 3-1
- Zahlungsabrufe 6-14
- Zahlungsplan 6-14