

LEISTUNGSBILD GENERALPLANER

A.) ARCHITEKTUR

1. Vorentwurf

Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen.
Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages auf Basis der vom Bauherrn bekannt gegebenen Planungsgrundlagen (Lage- und Höhenplan, Aufmaßpläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmung, Raum- und Funktionsprogramm) einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen und deren Bewertung, mit zeichnerischer Darstellung in der Regel M 1:200, einschließlich aller Besprechungsskizzen, Erläuterungsbericht

Kostenschätzung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1)

2. Entwurf

Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen
Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann, in der Regel Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:100
Objektbeschreibung mit Erläuterungen

Kostenbeschreibung (z.B. ÖNORM B 1801-1)

3. Einreichung

Durchführung der für die baubehördliche Bewilligung erforderlichen Erhebungen sowie Abklärungen
Erarbeitung der erforderlichen Zeichnungen und Schriftstücke auf der Grundlage des Entwurfes, soweit diese nicht von Sonderfachleuten zu erbringen sind.

4. Ausführungsplanung

Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfes unter Berücksichtigung der behördlichen Bewilligung und der Beiträge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben

Zeichnerische Darstellung des Objektes als Ausführungs- und Detailzeichnung in den jeweils erforderlichen Maßstäben mit Eintragung der erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen

5. Kostenermittlungsgrundlage

Ermittlung der Mengen und Massen als Grundlage für die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfachleute)

Aufstellung von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibung

Abstimmung und Koordination der Leistungsverzeichnisse und Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlichen Beteiligten (Sonderfachleute)

Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) als Kostenanschlag (z.B. nach ÖNORM B 1801-1)

6. Künstlerische Oberleitung

Künstlerische Oberleitung der Bauausführung

Überwachung der Herstellung hinsichtlich des Entwurfes und der Gestaltung sowie letzte Klärung von funktionellen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung bis zur Mitwirkung an der Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht

7. Technische Oberleitung

Beratung und Vertretung des Bauherrn in den Belangen der Planung im Zuge der Teilleistungen Abs. (1) bis (4):

Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Bauherrn

Aufstellung eines Planungszeitplanes und eines Grobzeitplanes der Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes

Koordination und Integration der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfachleute)

Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Firmen, sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten

(Zuordnung dieser Teilleistungen von Vorentwurf 1/5, Entwurf 1/5, Einreichplanung 1/5 und Ausführungsplanung 2/5)

8. Geschäftliche Oberleitung

Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für alle Leistungsbereiche

Durchführung der Ausschreibung

Einholung der Angebote

Überprüfung und Bewertung der Angebote

klärende Gespräche mit den Bietern

Mitwirkung bei der Auftragserteilung

Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes

Feststellung der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen unter Zugrundelegung der Prüfergebnisse der örtlichen Bauaufsicht

Kostenfeststellung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1)

B.) ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

1. Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle.

Aufstellung und Überwachung der Einhaltung des Zeitplanes für die Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes

Örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes, leitend für den Gesamtablauf sowie koordinierend bezüglich der Tätigkeit der anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) gemäß § 2 Abs. 6, insbesondere mit nachstehenden weiteren Teilleistungen:

Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnis, Verträgen und Angaben aus dem Bereich der künstlerischen und technischen Oberleitung, auf Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften

Direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen

Örtliche Koordination aller Lieferungen und Leistungen

Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen

Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit

Führung des Baubuches

Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung der an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) mit Feststellung von Mängeln und Gewährleistungsfristen

Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme an den entsprechenden Verfahren

Übergabe des Bauwerkes an den Bauherrn

2. Die Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel ist in § 5 (2) Z 14 geregelt
3. Die örtliche Bauaufsicht umfasst nicht die Obliegenheiten der Bauführung. Die Bestimmung des zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen zeitlichen und personellen Einsatzes obliegt dem Architekten. Inwieweit sich der Architekt persönlich an der Bauaufsicht beteiligt, bleibt ohne Einfluss auf die Honorarhöhe nach der Tabelle.

Der Architekt kann die örtliche Bauaufsicht auch nach dem tatsächlichen Aufwand vereinbaren, wobei für die Arbeitszeiten die entsprechenden zeitabhängigen Sätze anzurechnen sind. Auch in allen Fällen der örtlichen Bauaufsicht sind die Nebenkosten und die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen.

C.) STATIK

1. Statisch konstruktiver Vorentwurf

- Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen
- Beraten in statisch-konstruktiver Hinsicht unter Berücksichtigung der Belange der Standsicherheit, der Gebrauchsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit.
- Mitwirken beim Erarbeiten eines Planungskonzeptes einschließlich Untersuchung der Lösungsmöglichkeiten des Tragwerks unter gleichen Objektbedingungen mit skizzenhafter Darstellung, Klärung und Angabe der für das Tragwerk wesentlichen konstruktiven Festlegungen für z.B. Baustoffe, Bauarten und Herstellungsverfahren, Konstruktionsraster und Gründungsart.
- Mitwirken bei Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit.

2. Konstruktionsentwurf

- Erarbeiten der Tragwerkslösung unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen bis zum konstruktiven Entwurf mit zeichnerischer Darstellung.
- Überschlägige statische Berechnung und Bemessung der maßgeblichen Konstruktionselemente, Fundamente etc. samt den erforderlichen Lastaufstellungen, aufbauend auf A.
- Grundlegende Festlegungen konstruktiver Details und Hauptabmessungen des Tragwerks, z.B. Festlegung der tragenden Querschnitte und Bauwerksfugen.
- Ausbildung der Auflager- und Knotenpunkte sowie der Verbindungsmittel.
- Mitwirken bei der Objektbeschreibung

- Mitwirken bei der Kostenberechnung, bei Gebäuden und zugehörigen baulichen Anlagen: z.B. nach ÖNORM B 1801
- Richtwerte und Materialangaben, ev. besondere Herstellungsanweisungen.
- Mitwirken bei Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit.

3. Einreichplanung

- Aufstellen und Ergänzen bis zur statischen Vorbemessung für die wesentlichen Bauteile des Tragwerks unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen
- Adaptieren des Konstruktionsentwurfes und Zusammenstellen der Unterlagen der Tragwerksplanung zur baubehördlichen Genehmigung

4. Ausführungsplanung

- Durcharbeiten der Ergebnisse der Teilleistungen 2. und 3. unter Beachtung der in die Objektplanung integrierten Fachplanungen
- Aufstellen detaillierten statischen Berechnung der tragenden Bauteile
- Anfertigen der Schalpläne auf Grundlage der Ausführungsplanung des Objektplaners.
- Zeichnerische Darstellung der Konstruktion mit Einbau- u. Verlegeanweisungen z.B. Bewehrungspläne, Stahlbaupläne, Holzkonstruktionspläne (keine Werkstattzeichnungen für Holz- und Stahlbau)
- Aufstellen detaillierter Stahl- oder Stücklisten als Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung der Konstruktion samt Stahlmengenermittlung
- Erstellen von Arbeitsanweisungen wie z.B. von Spannweisungen für Spannbetonkonstruktionen

5. Kostenermittlungsgrundlage

- Leistungsverzeichnis mit Massenberechnung für die bearbeiteten Konstruktionen samt allen technischen Vorschriften.

D. HAUSTECHNIK Elektro, Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär

1. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- Klären der Aufgabenstellung der Technischen Ausrüstung im Einvernehmen mit dem Auftraggeber und dem Objektplaner, insbesondere in technischen und wirtschaftlichen Grundsatzfragen
- Analyse der Grundlagenermittlung
- Erarbeiten eines Planungskonzeptes mit überschlägiger Auslegung der wichtigsten Systeme und Anlagenteile einschließlich Untersuchungen der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen mit skizzenhafter Darstellung zur Integrierung in die Objektplanung einschließlich Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung
- Aufstellen eines Funktionsschemas bzw. Prinzipschaltbildes für Anlagen
- Klären und Erläutern der wesentlichen fachspezifischen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen
- Mitwirken bei Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Bewilligungsfähigkeit
- Mitwirken bei der Kostenprognose
- Zusammenstellen der Vorplanungsergebnisse

2. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

- Weiterführen des Planungskonzeptes (stufenweise Erarbeitung einer zeichnerischen Lösung) als Folgeleistung zur Leistungsphase 1 und unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen sowie unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen bis zum vollständigen Entwurf
- Festlegen der Systeme und Anlagenteile, Berechnung und Bemessung sowie zeichnerische Darstellung und Anlagenbeschreibung (ohne Dimensionen)
- Angaben und Abstimmung der für die Vorstatik notwendigen Durchführungen und Lastangaben (ohne Anfertigung von Schlitz- und Aussparungsplänen)
- Mitwirken bei Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Bewilligungsfähigkeit
- Mitwirken bei der Kostenschätzung

3. Bewilligungsplanung (Einreichplanung)

- Mitwirken bei der Erarbeitung der fachspezifischen Vorlagen als Folgeleistungen zu den Leistungsphasen 1 und 2 für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen sowie notwendige Verhandlungen mit Behörden
- Vervollständigen und Anpassen der Planungsleistungen, Beschreibung und Berechnungen
- Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen für die behördliche Bewilligung im vorgeschriebenen Umfang
- Mitwirken bei Erläuterungen und Verhandlungen mit Behörden

4. Projektplanung

- Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 2 und 3 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen sowie unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachleistungen als Grundlage für die Montageplanung für die ausführenden Firmen
- Zeichnerische Darstellung der Anlagen mit Dimensionen (keine Montage- und Werkstattzeichnungen)

5. Vorbereitung der Vergabe

- Ermitteln von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen in Abstimmung mit Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsgruppen

6. Mitwirkung bei der Vergabe

- Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Leistungsgruppen
- Mitwirken bei der Verhandlung mit Bietern in fachtechnischen Fragen
- Mitwirken bei der Auftragserteilung in fachtechnischen Fragen

7. Abnahme

- Fachtechnische Abnahmen der Leistungen und Feststellen der Mängel
- Teilnahme bei behördlichen Abnahmen, Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Revisionsunterlagen, Bedienungsanleitungen, Prüfprotokollen, Bestandsplänen usw. auf Vollständigkeit
- Mitwirken beim Auflisten der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel

E. THERMISCHE BAUPHYSIK / SCHALLSCHUTZ

1. Thermische Bauphysik

- Erarbeitung des Planungskonzeptes und des Entwurfes
- Ausarbeiten bis zur Einreichung inkl. Aufstellen von prüffähigen Nachweisen (für Behörden)
- Durcharbeitung konstruktiver Details und Abstimmung mit der Ausführungsplanung inkl. Freigabe der einschlägigen Planungsdetails
- Abstimmung mit der Ausschreibung und Hilfestellung bei der Vergabe

2. Schallschutz

- Erarbeitung des Planungskonzeptes und Festlegung der Schallschutzanforderungen (ohne Messungen)
- Erarbeitung des Entwurfes inkl. Aufstellung von prüffähigen Nachweisen (für Behörden) unter Berücksichtigung der Nebenwegübertragungen
- Durcharbeitung konstruktiver Details und Abstimmung mit der Ausführungsplanung inkl. Freigabe der einschlägigen Planungsdetails
- Abstimmung mit der Ausschreibung und Hilfestellung bei der Vergabe

3. Raumakustik

Die Leistungen des Auftragnehmers betreffen Maßnahmen, um Räume mit besonderen Anforderungen an die Raumakustik durch Mitwirkung bei Formgebung, Materialauswahl und Ausstattung ihrem Verwendungszweck akustisch anzupassen

F. VERMESSUNG

1. Naturaufnahme

- Naturaufnahme des Grundstückes nach Lage und Höhe (Perchtoldsdorfer Höhensystem)
- Erhebung sämtlicher Einbauten im Straßenbereich und im Bereich der Wasserleitung
- Erhebung von bestehenden Zäunen etc.

2. Katasterplan

- Erhebung des Katasterplanes, Vergleich Natur und Katasterstand

3. Grenzverhandlung und Grundstückszusammenlegung

- Zusammenlegung der Grundstücke und Abhaltung einer Grenzverhandlung zur Festlegung der endgültigen Grundstücksgrenzen

4. Achsen für Bautätigkeit

- Absteckung von 2 Fix-Achsen für die Baufirma

G. BODENGUTACHTEN

1. Probeschürfe

- Festlegung der Lage von bis zu 5 Probeschürfen bis zu einer Tiefe von 3 m.
- Begutachtung und Abnahme

2. Probeentnahme

- Entnahme von Boden- und Wasserproben

3. Prüfung

- Prüfung der Bodenbeschaffenheit und Bodenfestigkeit
- Prüfung des Grundwassers

4. Bodengutachten

- Erstellung eines geotechnischen Gutachtens, das alle ermittelten Untergrunddaten, eine Beschreibung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse, sowie Vorschläge für die Gründung und deren Bemessung und eine Setzungsprognose enthält.

H. KULTUR UND WASSERTECHNISCHE PLANUNG

Die Leistungen umfassen die Planungen, insbesondere für Straßenbauten, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und Reinigungsanlagen, Wasserbauten, Versickerungsanlagen und Versorgungsmedien wie Strom, Datenleitungen, Telefon, Gas, Fernwärme etc. Weiters die Durchführung von Baugrunduntersuchungen und Bohrungen und deren Auswertung, sowie die Durchführung von Wasser- und Abwasseruntersuchungen und -messungen.

I. SCHLÜSSELFERTIGE BAUABWICKLUNG

Als beauftragter Bauträger übernehmen wir die Generalverantwortung für die Realisierung des Bauprojektes. Der Bauträger hat dafür Sorge zu tragen, dass das Bauvorhaben in der vorgesehenen Bauzeit zu den vereinbarten Baukosten inklusive der gesamten Finanzierungskosten gegebenenfalls zu Fixpreisen und Fixterminen professionell abgewickelt wird. Sämtliche Sonderfachleute, wie Architekten, Statiker und Haustechnikplaner sowie alle am Bau beteiligten Professionisten unterstehen dem Bauträger und werden direkt von diesem beauftragt, wobei die Einflussnahme der Auftraggebers auf die Vergabe nach dem Bestbieterprinzip gegeben bleibt. Darüber hinaus obliegt dem Bauträger die örtliche Bauaufsicht und auch die baukaufmännische Abwicklung und Kostenverfolgung des Projektes. Es ist für uns selbstverständlich, daß wir unseren Auftraggeber in regelmäßigen Abständen mit ausführlichen Berichten über den Baufortschritt informieren. Unsere Tätigkeit wird sowohl von Bund, Ländern und Gemeinden, als auch von privaten und institutionellen Investoren gerne in Anspruch genommen – profitieren auch Sie von unserer Leistungsfähigkeit.