

SNOW ARCHITEKTUR

# **ERLÄUTERUNG & INFORMATIONEN**

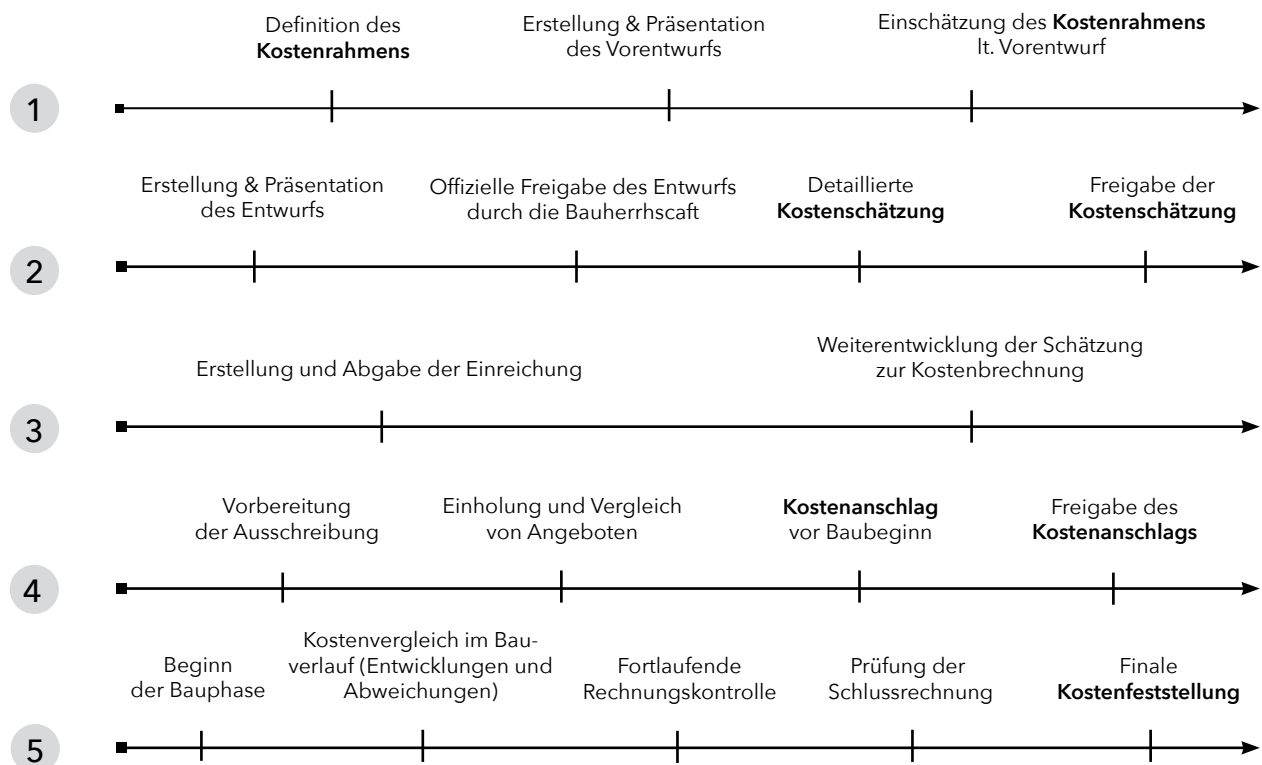
ZU BAUKOSTEN & TÄTIGKEITEN  
DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT / OBERBAULEITUNG

# SNOW ARCHITEKTUR

## TOLERANZBEREICH FÜR KOSTENSCHÄTZUNGEN | ÖNORM B 1801 - 1

	Toleranzen lt. Judikatur	Toleranzen bei professioneller Kostenschätzung*	
1 Vorentwurf	+/- 40%	+/- 20%	Kostenrahmen
2 Entwurf	+/- 30%	+/- 15%	Kostenschätzung
3 Einreichung	+/- 20%	+/- 10%	Kostenberechnung
4 Vorbereitung Vergabe	+/- 10%	+/- 5%	Kostenanschlag
5 Fertigstellung			Kostenfeststellung

\*In Ausnahmefällen können prozentuale Werte abweichen.



# SNOW ARCHITEKTUR

## AUFSTELLUNG DER RELEVANTEN KOSTENGRUPPEN

### KOSTENBEREICHE

- 0 = Grund** (Kaufpreis + ca. 8 - 11% Kaufnebenkosten)
- 1 = Aufschließung**  
(Abgaben an Gemeinde, Land, etc.)
- 2 = Bauwerk - Rohbau**  
(Erdbau, Baumeister, Holzbauer, etc.)
- 3 = Bauwerk - Technik**  
(Elektriker, Installateur, etc.)
- 4 = Bauwerk - Ausbau**  
(Innen- & Außenverkleidungen, Ausbauteile, etc.)
- 5 = Einrichtung**  
(Tischler, Ofen, Beleuchtung, Küche, Stellmöbel, etc.)
- 6 = Außenanlagen**  
(Asphaltierung, Wege, Gartengestaltung, Zäune, etc.)
- 7 = Honorare** (Baunebenkosten)  
(Allgemeine Maßnahmen, Architektur & Planung, Bauleitung, Statik, Fachplaner, etc.)
- 8 = Nebenkosten**  
(z.B. Versicherung für die Bauzeit)
- 9 = Reservemittel**  
(z.B. Bauherrenentscheid, Teuerungen, Unvorhergesehenes)

### KALKULATION

- 2 - 4 = **BAUWERKSKOSTEN**
- 1 - 6 = **BAUKOSTEN**
- 1 - 9 = **ERRICHTUNGSKOSTEN**
- 0 - 9 + Ust 20 % = **GESAMTKOSTEN BRUTTO\***

\*Nachlässe und Skonto sind in der Aufstellung nicht berücksichtigt.

# SNOW ARCHITEKTUR

## LEISTUNGEN ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

### 1. Bauüberwachung & Koordination

- Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn
- Ausübung des Hausrechtes
- Überwachung der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften & dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne & Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik & den einschlägigen Vorschriften
- Örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes koordinierend bezüglich der Tätigkeiten der anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten
- Örtliche Koordination der Vertreter des Auftraggebers, aller Auftragnehmer & aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel ungestörten Zusammenwirkens aller an einem Bauprojekt Beteiligten
- Besprechungsabwicklung
- Abruf von Regieleistungen

### 2. Termin- & Kostenverfolgung

- Terminüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- & Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen
- Mitwirkung bei der Kostenüberwachung (Liefen von entsprechenden Daten)

### 3. Qualitätakontrolle

- Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards
- Qualitäts- & Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- & Warnpflicht

### 4. Rechnungsprüfung

- Kontrolle der Aufmaßermittlung & -zusammenstellung (z.B.: Aufmaßblätter) der ausgeführten Bauleistungen
- Prüfung der Rechnungen
- Prüfung & Anrechnung von Regieleistungen
- Feststellen der anweisbaren Teil- & Schlusszahlungen

### 5. Bearbeitung von Mehr- & Minderkostenanforderung

- Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- & Minderkostenanforderungen
- Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung der Bauherrschaft und bei der Vermittlung zwischen AN & Bauherrschaft

### 6. Übernahmen & Abnahmen

- Mitwirkung bei der Abnahme von Bauleistungen
- Antrag auf behördliche Abnahmen
- Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme
- Mitwirkung bei der Übernahme & Schlussfeststellung
- Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation auf Vollständigkeit

### 7. Mängelfeststellung & -bearbeitung

- Feststellung & Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase
- Feststellung & Auflistung der Gewährleistungsfristen
- Feststellung von Mängeln

### 8. Dokumentation

- Aufzeichnung des Baugeschehens
- Informations- & Archivierungsfunktion
- Mitwirkung bei der Kostenfeststellung

### 9. Sonstige Teilleistungen

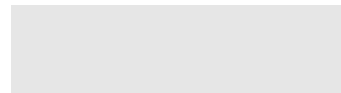
- Gefahr im Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrschaftskompetenzen

## LEISTUNGEN OBERLEITUNG

### 1. 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

### Aufteilung der künstlerischen Oberleitung nach Leistungsphasen



1/4 Einreichung 25%



1/4 Ausführungsplanung 25%



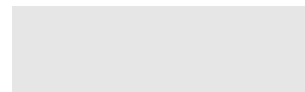
2/4 Bauphase 50%

### 2. Technische Oberleitung

Beratung und Vertretung der Bauherrschaft 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 des Gesamtabwicklungs 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

### Aufteilung der technischen Oberleitung nach Leistungsphasen



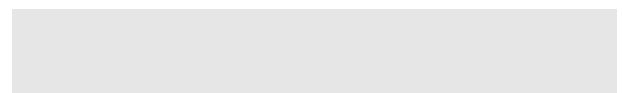
1/5 Vorentwurf 20%



1/5 Entwurf 20%



1/5 Einreichungsplanung 20%



2/5 Ausführungsplanung 40%

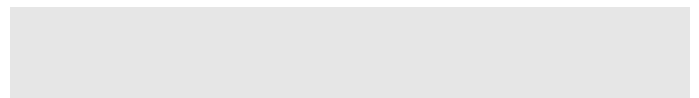
# SNOW ARCHITEKTUR

## LEISTUNGEN OBERLEITUNG

### 3. 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)

### Aufteilung der geschäftlichen Oberleitung nach Leistungsphasen



1/2 Vor Baubeginn 50%



1/2 Während der Bauphase bzw. nach Abschluss 50%

