

## BASISPAKETE

Preise inkl. MwSt. für EFH m. Errichtungskosten < 1 Mio€			Beratungsgespräch	Entwurf	Eingabe	Ausführungsplanung	Detailplanung	Oberleitung	Partnerhandwerker	Örtliche Bauaufsicht
I	Beratung	Kostenlos								
II	Einzelentwurf EFH	4.000 €		*1)						
III	Eingabe	ca 3,00% BK								
IV	Planung light	ca 4,00% BK				*2)				
V	Planung komplett	ca. 5,50% BK								
VI	Planung mit Partnerbetriebe	ca 6,00% BK								
VII	Gesamtpaket	ca 9,90% BK								

bei Leistungssteigerungen werden vorherige Leistungspakete in der Abrechnung vergütet.  
Individuelle Paket auf Anfrage

## ZUSATZLEISTUNGEN

Preise inkl. MwSt. für EFH m. Errichtungskosten < 1 Mio€		Auf folgende Pakete zu buchbar					
		II	III	IV	V	VI	VII
Grundlagenermittlung	800 €						
Renderings	400 €						
Bestandsaufnahme Gebäude	4.000 €						
Bestandsaufnahme Gelände	2.500€						
Energieausweis	600 €						
Kanal u. Entwässerungsplanung	2.500 €						
WBF Beratung u. Abwicklung	1.500 €						
Baukoordination	8.000 €						
Kostenermittlung u. gesch. Oberleitung	12.000 €						

## Beratungsgespräch 1-2 Stunden

Kostenlos

Besprechung d. Raumkonzept, Wünsche u. Vorstellungen der zukünftigen Bauherrschaft.  
Abstimmung der Vorstellungen mit den finanziellen Möglichkeiten. (Kostenrahmen)  
Information zur notwendigen Grundlagenermittlung

## Einzelentwurf EFH \*1)

Erstellung eines einmaligen (Vor)Entwurfs auf Basis der Grundlagen, Wünsche, Vorstellungen und dem Raumkonzept der Bauherrschaft.

- Grundrisse (M1:200 / M1:100)
- Schnitte (M1:200 / M1:100)
- Ansichten (M1:200 / M1:100)
- Lageplan (M1:500 / M1:200)
- 3D Darstellungen weiss
- Kostenschätzung (lt. ÖNORM B 1801)

Paket kann auch für einen privaten Planungswettbewerb herangezogen werden.  
Das ideelle Eigentum des Entwurfs verbleibt jedoch beim Planungsbüro

## Entwurf

Erstellung des Erstentwurfs sowie sämtlicher alternativer Lösungsmöglichkeiten auf Basis der Grundlagen, Wünsche, Vorstellungen und dem Raumkonzept der Bauherrschaft.

- Grundrisse (M1:200 / M1:100)
- Schnitte (M1:200 / M1:100)
- Ansichten (M1:200 / M1:100)
- Lageplan (M1:500 / M1:200)
- 3D Darstellungen weiss und nach Entwurfsfortschritt materialisiert
- Kostenschätzung (lt. ÖNORM B 1801)

Auszug Honorarordnung (HOA)

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. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm) einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen und deren Bewertung, mit zeichnerischer Darstellung in der Regel M 1:100 - 1:200, einschließlich aller Besprechungsskizzen. Durcharbeitung und Vertiefung des Lösungsvorschlages der Bauaufgabe unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen. Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen (Baueinreichung) dienen kann, in der Regel Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:100. Objektbeschreibung mit Erläuterungen.  
Kostenschätzung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1).

## Einreichung

Erstellung der Einreichunterlagen auf Basis der Baueingabeverordnung Vorarlberg. Führen von Abstimmungsgesprächen mit den Baubehörden im Vorfeld der Einreichung. Einfordern und Abstimmen der notwendigen Unterlagen von Sonderplanern. (Geotechnik, Kanal, Energieausweis). Erstellung der Baubeschreibung.

Auszug Honorarordnung (HOA)

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. Übergabe der Planunterlagen zur Einreichung an den Bauherren.

## Polierplanung light \*2)

Auf Basis der Baueingabe werden die nötigsten Pläne für die Umsetzung erstellt. Pläne enthalten Angaben zu Rohbau und Ausbaufuchten, Tür u. Fensteröffnungen, Flächen und Höhenniveaus

- Grundrisse (M 1:50)
- Schnitte (M 1:50)

Leistungsumfang entspricht nicht der Honorarordnung (HOA)

## Ausführungsplanung – Polierplanung - Detailplanung

Alle für die Ausführung erforderlichen Pläne. Polierplanung für die Rohbauerstellung. Ausführungsplanungen für den Innenausbau. Grundlage für die Massenermittlungen sowie Vorbestellungen von Bauelementen. Berücksichtigung der Sonderplaner.

- Grundrisse (M 1:50) – Polier u. Ausführungspläne
- Schnitte (M 1:50) - Polierplanung
- Ansichten (M 1:50 / 1:100) – Ausführungsplanung / Fassadenbau
- Lageplan (M 1:200) – Umgebungs- und Gartengestaltung
- Fertigteilepläne (M 1:20)
- Anschlussdetails (M 1:20 / 1:10 / 1:5)

Auszug Honorarordnung (HOA)

Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfes unter Berücksichtigung der behördlichen Bewilligungen 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. Leistungen die in den Abschnitt Innenraumgestaltung fallen (z.B. Möbelpläne, Fliesenpläne, udgl), sind kein Bestandteil der Ausführungsplanung

## künstlerische und technische Oberleitung

Die künstlerische und technische Oberleitung dient der Zusammenführung einzelner Planungen, Überlegungen und Abfolgen. Erst durch diese Leistung wird das Bauwerk zu einem einheitlichen Ganzen.

Auszug Honorarordnung (HOA)

### künstlerische Oberleitung

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.

### technische Oberleitung

Beratung und Vertretung des Bauherrn in den Belangen der Planung im Zuge der Teilleistungen 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

## Partnerbetriebe

Vor allem bei Bauvorhaben wie einem Einfamilienwohnhaus wird es immer schwieriger vernünftige Handwerker zu einem vernünftigen Preis zu bekommen.

Seitens der Planungsbüros wird viel Energie und damit verbundener Kosten in die Erstellung der Ausschreibungen gesteckt welche dann schlussendlich wiederum nur 2-3 Bewerber pro Gewerk bringen. Auch werden die oft verhandelten Rabatte bereits im Vorfeld aufgeschlagen und trügen damit den Verhandlungserfolg

Daher habe ich beschlossen einen Pool zuverlässiger Handwerker zu generieren. Meine Partner sind namhafte Vorarlberger Firmen welche sich bereits die letzten Jahre in der Zusammenarbeit mit mir etabliert haben. Die Angebotspreise sind fair. Dies bedeutet fair für den Kunden aber auch fair dem Handwerker gegenüber. Dies garantiert eine saubere Arbeit mit Handschlagqualität.

Im Gegenzug können die Kosten für Ausschreibung (Kostenermittlung) und Abrechnung (geschäftliche Oberleitung) auf Planer Seite eingespart werden (~10.000€). Die Firmen sind auf einander und auf mich in Sachen Planung und Bauleitung eingespielt. Unerfreuliche Zwischenfälle können somit minimiert werden.

Qualität hat Ihren Preis. Jedoch sollte das Geld hier lieber im Handwerk anstelle dem Preiskampf investiert werden.

Zusätzliche Vorteile bei der Wahl meiner Partnerbetriebe ist, dass diese bereits früher in den Planungsprozess mit integriert werden können, wodurch sich so manches Detail evtl. besser bzw. auch günstiger lösen lässt. Des weiteren bieten mir die Partner durch wiederkehrende Aufträge eine Kosten, Planungs- und Terminalsicherheit, da Grundkapazitäten bereits gebucht sind und Sie die Aufträge natürlich auch früher eintakten können.

Alternativ biete ich als Zusatzleistung die Möglichkeit einer klassischen Kostenermittlung inkl. geschäftlicher Oberleitung an.

.

## örtliche Bauaufsicht

In der Bauleitung kümmere ich mich um die ordentliche Abwicklung der Baustelle. Erstellung der Terminpläne, Einweisung der Handwerker, Kontrolle der Leistung und Aufnahme von Mängeln. Abstimmung der Ausführung mit den vereinbarten Leistungen und der Planung.

Auszug Honorarordnung (HOA)

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 Gesamttablauf 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, Leistungsverzeichnissen, 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.

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.

## Grundlagenermittlung

Einholung bzw. Organisation der für die Planung erforderlichen Grundlagen in Abstimmung mit dem Bauherrn. Kosten und Gebühren externer Stellen sind nicht enthalten und durch den Bauherrn zu entrichten. Hierzu zählen:

- Baugrundlagenermittlung Gemeinde / Stadt
- Bebauungsplan
- Luftbilder, Kataster, Flächenwidmungspläne VOGIS
- Leitungslagen der ansässigen Leitungsträger
- geotechnisches Gutachten und dazugehörige Sondierung
- Prüfung Gefahrenzonenplan
- Prüfung Wasserschutzgebiet
- Grundbuchsauszug

## Renderings

Erstellung von Fotorealistischen 3D Darstellungen (Renderings) auf Basis des vorhanden Gebäudemodells. Auswahl der Perspektiven, Wahl der Materialisierung und Tageszeit. Übermittlung als hochauflösende Fotodatei. (Preis pro Bild)

## Bestandsaufnahme Gebäude

Gesamtaufnahme des Bestandsgebäudes mittels 3D Laserscan. Der 3D Laserscan wird durch einen Partnerbetrieb erstellt, die Kosten sind im Pauschalpreis enthalten.

Der 3D Laserscan hat den Vorteil, das Gebäude in seiner Gesamtheit abzubilden. Dies bedeutet, dass nicht nur Informationen zu den Abmessungen für die weitere Planung verwendet werden können sondern auch detaillierte Informationen zu allen sichtbaren Einbauten. Durch den Einsatz dieser Technik sind immer wieder notwendige Nachmessungen nicht mehr erforderlich.

Die Aufnahme erfolgt in kürzester Zeit und bildet sämtliche Räume sowie die Umgebung, das Gelände und die Nachbarfassaden deutlich ab. Es wird ein digitaler Zwilling des Gebäudes generiert.

Aus diesem Scan werden dann 3D Bestandspläne erstellt. Die Daten dienen der weiteren Entwurfsplanung mit höchster Genauigkeit. Es ist möglich vom ersten Tag weg auf stimmigen Unterlagen zu arbeiten, wodurch ein aufwändiges Nacharbeiten von falschen Bestandsinformationen in späteren Phasen verhindert wird.

## Bestandsaufnahme Gelände

Gesamtaufnahme des Geländes mittels 3D Laserscan. Der 3D Laserscan wird durch einen Partnerbetrieb erstellt, die Kosten sind im Pauschalpreis enthalten.

Der 3D Laserscan hat den Vorteil, das Grundstück in seiner Gesamtheit abzubilden. Dies bedeutet, dass nicht nur Informationen zu den Abmessungen für die weitere Planung verwendet werden können sondern auch detaillierte Informationen zu allen sichtbaren Elementen, wie Bepflanzung, Wegeführung, bzw. dem exakten Geländeverlauf. Durch den Einsatz dieser Technik sind immer wieder notwendige Nachmessungen nicht mehr erforderlich.

Die Aufnahme erfolgt in kürzester Zeit und bildet die Umgebung, das Gelände und die Nachbarfassaden deutlich ab. Es wird ein digitaler Zwilling der Umgebung generiert, wodurch der geplante Neubau immer auch im Verhältnis zu den Nachbargebäuden dargestellt werden kann. (Vergleich der Höhen, Einsichten usw.)

Aus diesem Scan werden dann 3D Bestandspläne erstellt. Die Daten dienen der weiteren Entwurfsplanung mit höchster Genauigkeit. Es ist möglich vom ersten Tag weg auf stimmigen Unterlagen zu arbeiten, wodurch ein aufwändiges Nacharbeiten von falschen Bestandsinformationen in späteren Phasen verhindert wird.

## Energieausweis

Erstellung eines Energieausweis auf Basis der OIB Richtlinie 6. Der Energieausweis wird für die Baueingabe und später für Vermietung, den Verkauf und den energetischen Vergleich benötigt. Zudem bildet er die Grundlage für die Berechnung der Gebäudeheizlast des HLS Installateurs oder als Grundlage für mögliche Wohnbauförderungen.

Ausarbeitung des Energieausweis mit Detailangaben zu den Außenbauteilen. Bei Bedarf Ermittlung von Varianten und Adaptierung während der Bauphase.

## Kanal u. Entwässerungsplanung

Für die Baueinreichung und die Fertigstellungsmeldung verlangt die Baubehörde einen Kanal u. Entwässerungsplan. Dieser beinhaltet Angaben zur Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung, Retentionen oder Versickerungen.

Pauschale ohne zusätzlich erforderliches dynamisches Entwässerungskonzept, Sickerversuch udgl. Bei außergewöhnlichen Verhältnissen ist alternativ ein Fachplaner hinzuzuziehen.

## Baukoordination

Als Bauherr besteht die Verpflichtung, einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, wenn auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig sind.

Der Baukoordinator hat primär die Aufgabe die Sicherheit am Bau für die Arbeitnehmer zu gewährleisten. Hierfür sind Bauabläufe im Bezug auf ihr Gefahrenpotential zu koordinieren und zu planen. Grundlage für eine gesicherte Arbeitsweise bildet der Sicherheits- u. Gesundheitsschutzplan (SiGePlan) sowie die Unterlage für spätere Arbeiten.

## Kostenermittlung u. geschäftliche Oberleitung

- Erstellung von Ausschreibungen,
- Angebotssichtung und Prüfung
- Preisspiegeln der einzelnen Angebote
- Erstellung von Vergaben und Werkverträgen
- Prüfung von Nachträgen (Mehr- u. Minderkosten)
- Rechnungsprüfung
- Anweisung der Teil u. Schlussrechnung

Auszug aus der HOA (Honorarordnung)

### Kostenermittlung

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 Leistungsbeschreibungen.

Abstimmung und Koordination der Leistungsverzeichnisse und Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich 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)

### 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)

## Wohnbauförderung Beratung u. Abwicklung

Unterstützung und Beratung für den Erwerb der Neubau bzw. Sanierungsförderung des Land Vorarlberg.

- Aufzeigen von Varianten
- Vorkalkulationen
- Unterstützung beim Antragswesen
- Unterstützung bei der Endabrechnung