

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

| Grundleistung (GL) | optionale Leistung (Opt.L) | Kommentar |
|---|---|--|
| 1. Bauüberwachung und Koordination | | |
| 1.1. Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn. | | |
| 1.2. Ausübung des Hausrechtes. | | GL: u.a. Vertretung nach außen, Aufrechterhaltung von Ruhe, Anstand und Ordnung, Schlichtung im Anlassfall, Ansprechpartner für Dritte. |
| 1.3. Überwachen der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften und dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne und Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften. | | |
| 1.4. Örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes koordinierend bezüglich der Tätigkeiten der anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten. | | GL: z.B. mit Projektleitung, Projektsteuerung, Begleitende Kontrolle |
| 1.5. Örtliche Koordination der Vertreter des AG, aller AN und aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel des ungestörten Zusammenwirkens aller an einem Bauprojekt Beteiligten. | | |
| 1.6. Besprechungsabwicklung | | GL: Vorbereitung, Leitung und Protokollierung der relevanten Besprechungen. |
| 1.7. Abruf von Regieleistungen. | | GL: Art und Umfang (z.B. Obergrenze) ist vom AG im Rahmen des Vertrages explizit zu regeln. |
| | Änderung von Arbeitsergebnissen (Teilergebnissen) aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die die ÖBA nicht zu vertreten hat. | Opt.L: z.B. auch Mehraufwände aufgrund nicht vorhersehbarer eigener Forcierungsmaßnahmen bzw. Mehrkosten aufgrund von Leistungsverdünnung. |
| | Zusatzleistungen im Rahmen von Ersatzvornahmen (z.B. bei Konkurs, Verzug). | |
| | Generelle Einweisungen der ausführenden Unternehmen. | |
| 2. Termin- und Kostenverfolgung | | |
| 2.1. Terminüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen. | Erstellung der Detailterminpläne in Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen und den anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten. | GL: Erstellung des Terminplanes liegt nicht in ÖBA-Sphäre, Überschneidung mit Leistungen anderer Leistungsgruppen. |
| 2.2. Mitwirkung bei der Kostenüberwachung (Liefen von entsprechenden Daten). | Durchführung der Kostenüberwachung (Soll-Ist- Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Abweichungen. | |
| 3. Qualitätskontrolle | | |
| 3.1. Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards. | | |
| 3.2. Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht. | | |

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

| Grundleistung (GL) | optionale Leistung (Opt.L) | Kommentar |
|--------------------|---|-----------|
| | Durchführung von Untersuchungen, Messungen und Prüfungen (z.B. Gütenachweise, Vermessung). | |
| | Überwachung und Detailkorrektur beim Hersteller (Werksabnahme). | |
| | Prüfung der Ausführungs- bzw. Montagepläne der ausführenden Unternehmen auf grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Projekt. | |

4. Rechnungsprüfung

| | | |
|--|--|---|
| 4.1. Kontrolle der Aufmaßermittlung und -zusammenstellung (z.B. Aufmaßblätter) der ausgeführten Bauleistungen. | | |
| 4.2. Prüfung der Rechnungen. | | <p>GL: Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Vertrag hinsichtlich der Vergütungsberechtigung (Prüfung dem Grunde nach)</p> <p>Prüfung auf Richtigkeit hinsichtlich des Vergütungsumfanges (Prüfung der Höhe nach), inkl. Leistungsabgrenzung von teilweise ausgeführten Leistungen bzw. Überprüfung auf Vollständigkeit.</p> <p>formale Überprüfung (inkl. Einhaltung von Fristen).</p> <p>Nachprüfung der Preisumrechnung bei vereinbarten veränderlichen Preisen.</p> |
| 4.3. Prüfung und Anrechnung von Regieleistungen. | | GL: Überprüfung des Ausmaßes der Regieleistungen analog zu den Bauleistungen hinsichtlich Vergütungsberechtigung und -umfang. |
| 4.4. Feststellen der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen. | | |

5. Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen

| | | |
|---|---|---|
| 5.1. Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen. | | GL: Überprüfung formal (z.B. Anmeldung), dem Grunde nach und der Höhe nach. |
| 5.2. Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung des Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen AN und Bauherr. | Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen. | |
| | Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr. | |

6. Übernahme und Abnahmen

| | | |
|--|--|---|
| 6.1. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen. | | GL: in Abstimmung mit den an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten. |
| 6.2. Antrag auf behördliche Abnahmen. | | |

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

| Grundleistung (GL) | optionale Leistung (Opt.L) | Kommentar |
|---|---|-----------|
| 6.3. Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme. | | |
| 6.4. Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung. | | |
| 6.5. Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation auf Vollständigkeit. | | |
| | Mitwirkung bei der Antragstellung auf Benützungsbewilligung bzw. Ausstellung einer Bestätigung an die Baubehörde über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung vor Benützung des Objektes (Fertigstellungsanzeige). | |
| | Ausarbeitung von Übergabeplänen im M 1:50 auf Grundlage der aktualisierten Ausführungsplanung mit Eintragung der Haustechnik-Bestandsunterlagen unter Verwendung der von anderen an der Planung fachlich Beteiligten bzw. ausführenden Firmen beigestellten Grundlagen. | |

7. Mängelfeststellung und -bearbeitung

| | | |
|--|--|--|
| 7.1. Feststellung und Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase. | | |
| 7.2. Feststellung und Auflistung der Gewährleistungsfristen. | | |
| 7.3. Feststellung von Mängeln. | | |
| | Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel. | |
| | Feststellen und Zuordnung von Mängeln nach der Übernahme. | |
| | Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen. | |
| | Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Genehmigungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten. | |

8. Dokumentation

| | | |
|---|--|---|
| 8.1. Aufzeichnung des Baugeschehens. | | GL: z.B. Führung des Baubuches, Fotodokumentation, Planlisten. |
| 8.2. Informations- und Archivierungsfunktion. | | GL: z.B. Informationsweitergabe, ordnungsgemäße Archivierung von gesammelten Daten und Informationen. |

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

| Grundleistung (GL) | optionale Leistung (Opt.L) | Kommentar |
|---|---|--|
| 8.3. Mitwirkung bei der Kostenfeststellung. | Erstellen der Kostenfeststellung und von Kostenanalyse nach speziellen Anforderungen des Auftraggebers. | |
| | Berichtswesen an den Auftraggeber. | GL: z.B. Quartalsberichte, Schlussbericht. |
| | Dokumentationen nach speziellen Vorgaben des Auftraggebers. | |
| | Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen. | |

| 9. Sonstige Teileleistungen | | |
|---|------------|--|
| 9.1. Gefahr in Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen. | | GL: Informationspflicht gegenüber der Projektleitung. |
| | Bauführung | Opt.L: im Sinne der landesrechtlichen Bauregelungen und -normierungen. |