

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.		

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Grundleistung (GL)	optionale Leistung (Opt.L)	Kommentar
3.2. Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht.		
	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.
--	--	---

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Grundleistung (GL)	optionale Leistung (Opt.L)	Kommentar
6.2. Antrag auf behördliche Abnahmen.		
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 Aufistung 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.
--------------------------------------	--	--

LEISTUNGSBILD ÖBA - ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Grundleistung (GL)	optionale Leistung (Opt.L)	Kommentar
8.2. Informations- und Archivierungsfunktion.		GL: z.B. Informationsweitergabe, ordnungsgemäße Archivierung von gesammelten Daten und Informationen.
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 Teilleistungen		
9.1. Gefahr in Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen.		GL: Informationspflicht gegenüber der Projektleitung.
	Bauführung	Opt.L: im Sinne der landesrechtlichen Bauregelungen und -normierungen.