

Realisierung von Bauvorhaben

Checkliste

	erledigt	Bemerkungen
I. Grundstück		
1. Grundsätzliche Gedanken zur Bebaubarkeit		
2. Grundbuch: Klärung		
der Eigentumsverhältnisse		
der baulichen Lasten		
der finanziellen Lasten		
des Vorkaufsrechts (Bodenverkehrsgenehmigung)		
der Belastungen durch die Gemeinde (Straßenbau- und Erschließungskosten)		
3. Bebauungsplan: zugelassene Bebauung		
4. Grundstücksprüfung:		
Himmelsrichtung		
Nachbarn		
Bodenverhältnisse		
Lage		
5. Kauf des Grundstücks - Eintragung in das Grundbuch		
6. Erstellung und Lieferung eines amtlichen Lageplanes (=Grundlage für die Entwurfsplanung)		
	erledigt	Bemerkungen
II. Gedanken und Veranlassungen vor der Planung		
1. Auswertung des Grundstücks laut amtlichem Lageplan (Bebauungsplan)		
laut Grundflächenzahl (GRZ)		
bzw. Geschossflächenzahl (GFZ)		
Dimensionierung des Baukörpers		
Garagen/Stellplätze		
2. Grundlagenermittlung nach HOAI		
3. Vorentwurf - Kostenschätzung - Rentabilität; Vergleich: umbauter Raum, Wohn- bzw. Nutzfläche, Baukosten (Rentabilitätsindex)		
4. Bauberatung, Voranfrage beim Bauaufsichtsamt		
5. Nachbar:		
Bebauung		
Abstand, Anschluss		
Garagen, KfZ-Stellplatz, Carport, usw.		
Glossar:		
	HOAI - Honorar-Ordnung für Architekten und Ingenieure	
	GRZ - Grundflächenzahl - Anteil der Nettogrundstücksfläche, die bebaut werden darf	
	GFZ - Geschossflächenzahl - Summe der Geschossflächen zur Nettogrundstücksfläche	

		erledigt	Bemerkungen
III. Planung und Genehmigungsverfahren			
1. Entwurf:	vollständige Pläne		
	Lageplan		
	Berechnung des umbauten Raumes		
	Berechnung von Wohn- und Nutzfläche		
	Berechnung der Baukosten		
	Baubeschreibung		
2. Erstellung eines Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsplanes			
3. Zusammenstellung der Unterlagen für die Bauvorlage (für das Genehmigungsverfahren)			
	Bauantragsformular		
	notfalls Dispensantrag		
	Lageplan		
	Entwurfspläne		
	Baubeschreibung		
	Berechnung: der Wohn- und Nutzfläche		
	des Rauminhalts		
	der Baukosten		
	Standsicherheitsnachweis		
	Nachweis des Wärme-, Schall- und Brandschutzes		
	Darstellung der Entwässerung:		
	des Grundstücks		
	des Gebäudes		
	prüffähige Berechnung der Grundstücksausnutzung		
	Darstellung der Behälter und Feuerungsanlagen		
4. Bedingungen für die Genehmigung:			
	Zahlung der Straßenbaukosten		
	Nachweis von KfZ-Stellplätzen		
	Nachweis von Kinderspielplätzen auf dem Grundstück		
	Prüfung der statischen Berechnung durch das Bauaufsichtsamt		
5. Bauschein = Bestätigung für die Baugenehmigung			
Glossar:			
	Dispens - Befreiung von einer Verpflichtung im Einzelfall		
	Bauschein - Baugenehmigung (gültig für bestimmten Zeitraum)		
Tipp: Aktennotiz: Von allen wichtigen Vorkommnissen ist eine Aktennotiz anzufertigen, die alle Beteiligten zu unterschreiben haben.			

		erledigt	Bemerkungen
IV. Vorbereitung zur Bauausführung			
1. Ausführungspläne	Pläne für die Baustelle		
	Detailpläne		
	Pläne des Statikers		
	Pläne des Sonderingenieurs		
2. Ausschreibung	Massenberechnung		
	Leistungsverzeichnis		
3. Einholen der Angebote	Prüfung		
	Nachtragsangebote		
4. Auftragserteilung an den Bauunternehmer - die wichtigsten Vertragspunkte:			
	Auftragssumme		
	vertragliche Grundlagen		
	der örtliche Bauleiter		
	Termine: Baustellenbeginn - Ausführungsfristen		
	Abrechnung: Zwischen- und Schlussrechnung		
	Zahlungsweise		
	Gewährleistung und Haftung		
	Sicherheit		
	Nichtanerkennung der Schuldabtretung		
	Frist für die Auftragsbestätigung		
V. Bauausführung			
1. Baustelleneinrichtung und Unterhaltung	Bauunternehmer, Örtlicher Bauleiter (Auftragnehmer)		
	Beantragen der Verkehrsregelung		
	Sicherung des Verkehrs durch Abgrenzung, Beschilderung und Beleutung		
	Sicherung der Baustellenabgrenzung		
	Sicherheit auf der eigentlichen Baustelle		
2. Überwachung der Konstruktion am Bau	Prüfingenieur, Örtlicher Bauleiter (Auftragnehmer)		
3. Veranlassungen und Kontrollen	Bauleiter - Architekt (Bauherr - unabhängige Prüfingenieure)		
	Anzeige des Baubeginns an das Bauaufsichtsamt		
	Einmessung des Baukörpers gemeinsam mit Vermessungsingenieur und Polier		
	Überwachung der Verkehrsregelung, Kontrolle der Sicherheit an und auf der Baustelle		
	Versicherung der am Bau Beteiligten		
	Prüfstatiker, Elektriker		
	Betongütenachweis		

	erledigt	Bemerkungen		
V. noch Bauausführung				
weitere Auftragserteilungen (Ausbauarbeiten)				
Aufmaß				
Rechnungen, Akontozahlungen				
Antrag und Abnahme des Kamins (Heizungsanlage)				
Antrag und Abnahme des Rohbaus				
Mängelfeststellung und Beseitigung				
Schlussabnahme des Rohbaus				
Schlussrechnung des Rohbaus				
Winterfestmachung des Rohbaus				
Mängelfeststellung und Beseitigung, Abnahmen, Aufmaße, Rechnungen				
Anschlüsse (Anträge für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon)				
Antrag und Fertigabnahme des Kamins (Heizung)				
Antrag und Fertigabnahme durch das Bauaufsichtsamt				
Wiederherstellung des Gehwegs				
Abrechnung mit den Firmen, Sicherheit, Restzahlung				
Abrechnung mit dem Bauherrn (Baukostenfeststellung)				
gemeinsame Begehung mit Bauherr, Architekt, Bauleiter zwecks Mängelfeststellung				
Protokoll, Bauübergabe				
	erledigt	Bemerkungen		
VI: Nach der Fertigstellung des Bauobjekts				
1. Aufmaß und Abrechnung mit den Firmen				
2. Bauübergabe:				
Abrechnung Architekt mit den Bauherrn				
Übergabe des Bauobjektes an den Bauherrn (Begehung und Abnahme)				
Mängelfeststellung				
Zusammenstellung der Dokumentation (gem. HOAI) und Übergabe an den Bauherrn				
Bestätigung der Auftragsbeendigung				
3. Objektbetreuung:				
Mängelbeseitigung (Gewährleistung laut BGB: 5 Jahre)				
Freigabe von Sicherheitsleistungen				
Glossar:	Akontozahlung - a conto = ital. Rechnung, Teilzahlung auf fällige Schuld - Abschlagszahlung			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Autor + Kontakt:</td> <td>Dipl.-Ing. Uwe Morchutt Wallufer Straße 15 65343 Eltville Tel.+ Fax: 06123/6 39 37</td> </tr> </table>			Autor + Kontakt:	Dipl.-Ing. Uwe Morchutt Wallufer Straße 15 65343 Eltville Tel.+ Fax: 06123/6 39 37
Autor + Kontakt:	Dipl.-Ing. Uwe Morchutt Wallufer Straße 15 65343 Eltville Tel.+ Fax: 06123/6 39 37			