*Hinweis*

*Die Bände zum Leitfaden sowie Word- und Excel-Dateien zur individuellen Anwendung können von der Homepage der Geschäftsstelle Bau unter* [*www.bau.or.at*](http://www.bau.or.at) *…⇨ Wirtschaft …⇨ Planung heruntergeladen werden.*

## Übersicht Teilleistungen

Die Leistungen der Leistungsgruppe B.2. Örtliche Bauaufsicht werden in folgende Teilleistungen gegliedert:

B.2.1. Bauüberwachung und Koordination

B.2.2. Termin- und Kostenverfolgung

B.2.3. Qualitätskontrolle

B.2.4. Rechnungsprüfung

B.2.5. Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen

B.2.6. Übernahme und Abnahmen

B.2.7. Mängelfeststellung und -bearbeitung

B.2.8. Dokumentation

B.2.9. Sonstige Teilleistungen

## Leistungsbild

In der Folge ist das Leistungsbild für die ÖBA für durchschnittliche Projekte (bis ca. 10 Mio. €) dargestellt.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. Bauüberwachung und Koordination** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| * 1. Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn   2. Ausübung des Hausrechtes   3. Überwachen der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschreibungen und dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne und Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften   4. Örtliche Koordination der Vertreter des AG, aller AN und aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel des ungestörten Zusammenwirkens aller an einem Bauprojekt Beteiligten   5. Abstimmungen mit den ausführenden Unternehmen   6. Besprechungsabwicklung   7. Abruf von Regieleistungen | **BIM**   * *Modellbasierte Bauüberwachung, Fortschrittsüberwachung* * *Erstellen eines digitalen Baulogistikmodells*   **Weitere**:   1. Koordinierung der Tätigkeiten der anderen an der Bauüberwachung beteiligten Sonderfachleute (Fachbauaufsichten) 2. Mitwirkung und Teilnahme an zusätzlichen (sämtlichen) Besprechungen, die für die Tätigkeiten der Örtlichen Bauaufsicht erforderlich sind 3. Umsetzung projektspezifischer Vorgaben der Projektleitung /-steuerung zur Projektorganisation bei Verfahrensabläufen, Ordnungs- und Kennzeichnungssystem, Genehmigungsabläufe, Verteilersystem des Schriftverkehrs, Planlistenverfahren etc. 4. Änderung von Arbeitsergebnissen (Teilergebnissen) aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die die ÖBA nicht zu vertreten hat 5. Zusatzleistungen im Rahmen von Ersatzvornahmen (z.B. bei Konkurs, Verzug) 6. Generelle Einweisungen der ausführenden Unternehmen 7. Kontrolle Arbeitsberechtigungen durch Überwachung des Arbeitseinsatzes der ausführenden Unternehmen sowie stichprobenartige Überprüfung der Arbeitsberechtigungen von ausländischen Arbeitskräften | *1b u.a. Vertretung nach außen, Aufrechterhaltung von Ruhe, Anstand und Ordnung, Schlichtung im Anlassfall, Ansprechpartner für Dritte*  *1d Vertreter des AG: z.B. Projektleitung, Projektsteuerung, Begleitende Kontrolle*  *1e z.B. zur Abklärung der Einsatztermine und technischer Fragen der Ausführung*  *1f Vorbereitung, Leitung und Protokollierung der relevanten Besprechungen*  *1g Art und Umfang (z.B. Obergrenze) ist vom AG im Rahmen des Vertrages explizit zu regeln*  *1.4 z.B. auch Mehraufwände aufgrund nicht vorherseh- barer eigener Forcierungsmaßnahmen bzw. Mehr- kosten aufgrund von  Leistungsverdünnung* |
| **2. Termin- und Kostenverfolgung** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Aufstellen, Fortschreiben und Terminüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen 2. Mitwirkung bei der Kostenüber- wachung (Liefern von entsprechenden Daten) 3. Mitwirkung bei der Kostenfeststellung | **BIM:**   * *Mitwirkung bei der modellbasierte Termin- und Kostenüberwachung gem. BIM Projektabwicklungsplan* * *Mitwirkung bei der modellbasierten Kostenfeststellung lt. BIM Projekt-abwicklungsplan*   **Weitere:**   1. Erstellung der Detailterminpläne in Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen und den anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten 2. Durchführung der Kostenüber- wachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Abweichungen 3. Erstellen der Kostenfeststellung und von Kostenanalyse nach speziellen Anforderungen des Auftraggebers | *2a Erstellung des Terminplanes liegt nicht in ÖBA-Sphäre, Überschneidung mit Leistungen anderer Leistungsgruppen*  *2.2 Kostenkontrolle durch Über-prüfung der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen mit Vergleich zu den Vertragspreisen / -mengen* |
| **3. Qualitätskontrolle** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards 2. Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht | **BIM**:   * *Erstellung modellbasierter Überprüfungsprotokolle*   **Weitere**:   1. Fortschreiben der Prüfliste in einen Prüfplan, Ergänzen des Prüfplans mit den Einzelprotokollen zu einem Prüfbuch (Qualitätssicherung) 2. Durchführung von Untersuchungen, Messungen und Prüfungen (z.B. Gütenachweise, Vermessung) 3. Überwachung und Detailkorrektur beim Hersteller (Werksabnahme) 4. Übernahme der Unterlagen, wie z.B. Pläne, Leistungsverzeichnisse, Montage-Werkzeichnungen und deren Prüfung auf Übereinstimmung mit den behördlichen und gesetzlichen Vorschreibungen, bedungenen technischen Vorschriften, samt Hinweis auf allenfalls festgestellte Abweichungen 5. Vertiefte Prüfung externer Unterlagen auf offensichtliche Mängel hinsichtlich Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit sowie sonstige Pro­ jektanforderungen. Überprüfung der Leistungsverzeichnisse auf Übereinstimmung mit der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; Verfassen von Hinweisen an die / den AG, falls bei der Überprüfung der Unterlagen erforderliche Ergänzungen, Änderungen oder Berichtigungen erkennbar werden | *3.4 Überprüfungstiefe standardmäßig in nachvollziehbaren Stichproben (ca. 10 %). Im Falle negativer Überprüfungsergebnisse sind darüberhinausgehende Überprüfungen (bis hin zur vollständigen Überprüfung bzw. Ersatzvornahme) kostenpflichtige Zusatzleistungen*  *3.5 Überprüfungstiefe standardmäßig in nachvollziehbaren Stichproben (ca. 10 %). Im Falle negativer Überprüfungsergebnisse sind darüberhinausgehende Überprüfungen (bis hin zur vollständigen Überprüfung bzw. Ersatzvornahme) kostenpflichtige Zusatzleistungen* |
| **4. Rechnungsprüfung** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Kontrolle der Aufmaßermittlung und -zusammenstellung (z.B. Aufmaßblätter) der ausgeführten Bau- leistungen 2. Prüfung der Rechnungen 3. Prüfung und Anrechnung von Regieleistungen 4. Feststellen der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen | **BIM**:   * *Modellbasierte Kontrolle der Aufmaßermittlung und -zusammenstellung (digitale Leistungsfeststellung und Abrechnungsmodelle)* * *Modellbasierte Prüfung der Abrechnungsunterlagen*   **Weitere**:   1. Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen | *4.b Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Vertrag hinsichtlich der Vergütungsberechtigung (Prüfung dem Grunde nach) Prüfung auf Richtigkeit hinsichtlich des Vergütungsumfanges (Prüfung der Höhe nach), inkl. Leistungsabgrenzung von teilweise ausgeführten Leistungen bzw. Überprüfung auf Vollständigkeit formale Überprüfung (inkl. Einhaltung von Fristen) Nachprüfung der Preisumrechnung bei vereinbarten veränderlichen Preisen*  *4.c Überprüfung des Ausmaßes der Regieleistungen analog zu den Bauleistungen hinsichtlich Vergütungsberechtigung und -umfang* |
| **5. Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen 2. Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung des Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen AN und Bauherr | **BIM**:   * *Mitwirkung am modellbasierten Nachtragsmanagement* * *Mitwirkung am modellbasierten Änderungsmanagement*   **Weitere**:   1. Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen 2. Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr | *5a Überprüfung formal (z.B. Anmeldung), dem Grunde nach und der Höhe nach* |
| **6. Übernahme und Abnahmen** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen 2. Antrag auf behördliche Abnahmen 3. Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme 4. Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung 5. Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation auf Vollständigkeit | **BIM**:   * *Modellbasiertes Abnahmemanagement (z.B.: modellbasierte Verortung von Informationen)*   **Weitere**:   1. Organisation der Abnahme 2. Erstellen der Abnahmeprotokolle 3. Abnahmeempfehlung für den AG 4. 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) 5. 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 | *6.a in Abstimmung mit den an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten* |
| **7. Mängelfeststellung und -bearbeitung** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Feststellung und Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase 2. Feststellung und Auflistung der Gewährleistungsfristen 3. Feststellung von Mängeln | **BIM**:   * *Modellbasiertes Mängelmanagement (z.B.: modellbasierte Dokumentation und Verortung von Informationen)*   **Weitere**:   1. Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel 2. Feststellen und Zuordnung von Mängeln nach der Übernahme 3. Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen 4. Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Genehmigungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten | *7.a Kontrolle, Bearbeitung von Errichtungsmängel* |
| **8. Dokumentation** | | |
| **Grundleistungen** | **Optionale Leistungen** | **Kommentar** |
| 1. Aufzeichnung des Baugeschehens 2. Informations- und Archivierungsfunktion 3. Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts | **BIM**:   * *Modellbasierte Dokumentation* * *Erfassen des Baufortschritts im digitalen Modell*   **Weitere**:   1. Berichtswesen an den Auftraggeber 2. Dokumentationen nach speziellen Vorgaben des Auftraggebers 3. Mitwirkung bei der Freigabe von  Sicherheitsleistungen | *8.a z.B. Führung des Baubuches, Fotodokumentation, Planlisten*  *8.a z.B. Informationsweitergabe, ordnungsgemäße Archivierung von gesammelten Daten und Informationen* |
| **9. Sonstige Teilleistungen** | | |
|  |  | **Kommentar** |
| 1. Gefahr in Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen | **Weitere**:   1. Bauführer im Sinne des Burgenländischen Baugesetzes (gilt für das Burgenland) 2. Bauführer im Sinne der Nieder- österreichischen Bauordnung (gilt für Niederösterreich) 3. Bauführer im Sinne der Ober- österreichischen Bauordnung (gilt für Oberösterreich) 4. Bauführer im Sinne des Baupolizeigesetzes (gilt für Salzburg) 5. Bauführer im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes (gilt für die Steiermark) 6. Bauführer im Sinne des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (gilt für Wien) 7. Befugte Fachleute (eingeschränkte Funktion des Bauführers) im Sinne des Vorarlberger Baugesetzes (gilt für Vorarlberg) 8. Bauleiter im Sinne der Kärntner Bauordnung (gilt für Kärnten) 9. Bauverantwortlicher im Sinne der Tiroler Bauordnung (gilt für Tirol) 10. Mitwirkung bei der Ausschreibungserstellung von Bauleistungen 11. Mitwirkung bei der Vergabe von Bauleistungen | *9.a Informationspflicht gegenüber der Projektleitung*  *9.10 z.B. Teilnahme an Lesungen, Erarbeitung von Ausschreibungsteilen*  *9.11 z.B. Organisation, Angebotsprüfung* |