

Stufe um Stufe – von der Bauabsicht bis zur Inbetriebnahme

Im Folgenden erläutern wir Ihnen unsere Vorgehensweise (Stufe um Stufe) am Beispiel eines Autohaus-Projektes, beginnend mit Ihrer Bauabsicht bis hin zur Inbetriebnahme des Gebäudes.

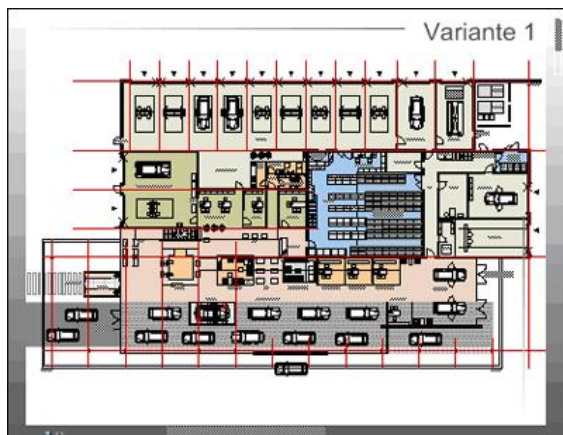
Die beschriebene Vorgehensweise läßt sich auch auf andere Projekte wie Gewerbe- oder Wohnbau übertragen.

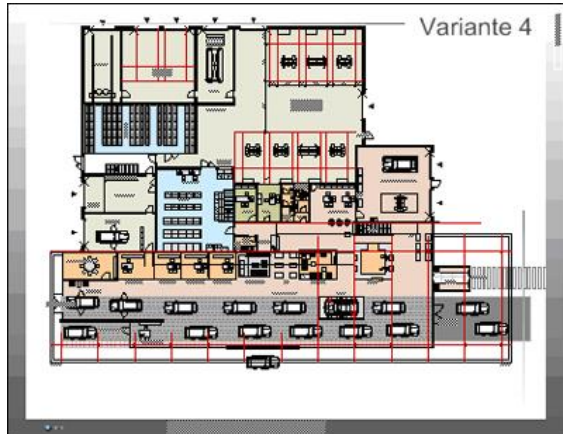
Stufe 1

In ausführlichen Gesprächen erörtern wir mit Ihnen und Ihren leitenden Mitarbeitern den konkreten Bedarf. Dabei bringen wir selbstverständlich die aus früheren Werkstatt- und Teilelagerplanungen gewonnenen Erfahrungen mit ein. Wir sondieren die Chancen und Möglichkeiten des Baugrundstücks z.B. hinsichtlich der spezifischen Lage und des geltenden Bebauungsplans.

Stufe 2

Auf Grundlage der in Stufe 1 gesammelten Bausteine erarbeiten wir für Sie Entwürfe in unterschiedlichen Varianten, um Ihnen die Stärken und Schwächen der verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen.





Wir liefern eine realistische, dreidimensionale Darstellung des Entwurfs. Dadurch kann die optische Wirkung des Gebäudes sofort erfahren werden. Auf Wunsch erhalten Sie auch einen Film dieses 3D-Modells. Dabei können wir beispielsweise simulieren, wie sich das Gebäude präsentiert, während ein Besucher auf das Grundstück kommt, den Blick über die Fassade der Werkstatt wandern lässt und schließlich den Showroom betritt.

Ab Stufe 2 ermitteln wir für Sie ständig die zu erwartenden Baukosten des Projekts. Dadurch und vor allem durch unsere Erfahrung aus den früheren Projekten, erhalten Sie größtmögliche Kostensicherheit.

300 - Bauwerk-Baukonstruktion	1.108.145,08 €				1.104.244,06 €
Dachdichtung und Klempnerarbeiten	95.500,00 €	KH	3		92.635,00 €
Dachbegrünung	37.200,00 €	Profi	3	2	35.340,00 €
					6.000,00 €
Estricharbeiten	5.000,00 €				5.000,00 €
Fassadenarbeiten	206.369,00 €	Zieg	2		202.241,62 €
Fliesenarbeiten	63.351,00 €	Wei	3	4	58.916,43 €
Rüttelklinker Werkstatt	31.770,00 €	Sch	3	3	29.863,80 €
Teppichverlegearbeiten	10.000,00 €	ohne Angebot			10.000,00 €
Malerarbeiten, Verputzarbeiten	30.143,33 €	Hun	2	3	28.636,16 €
WDVS-Gerüstbauarbeiten	43.962,25 €	Kütl	3	5	40.445,27 €
Genist	4.000,00 €		3	5	
Rohbauarbeiten	398.000,00 €	Buc	3	3	374.120,00 €
Nachträge		Nachträge			79.862,46 €
Sektionaltore	39.806,00 €	ES	3	2	37.815,70 €
Stahlbauarbeiten	127.288,50 €	Mec	3	18	100.557,92 €
Trockenbauarbeiten	15.755,00 €	Sch	3	3	14.809,70 €
400 - Bauwerk-Technische Anlagen	307.243,94 €				286.975,71 €
Elektro	163.534,57 €	Nag	2	6	150.451,80 €

Stufe 3

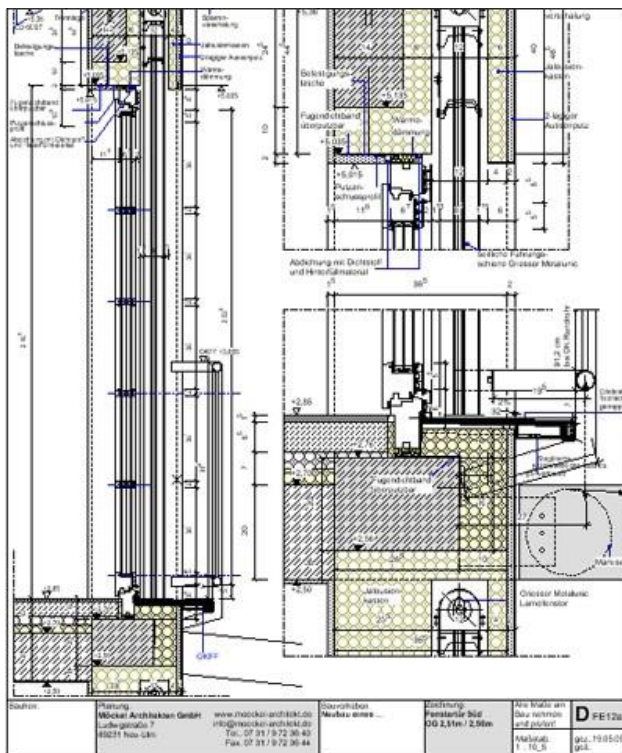
Einreichen des Baugesuchs.
Dabei werden gegebenenfalls die Beiträge weiterer fachlich an der Planung beteiligter Ingenieure integriert.

Unser Ziel ist es, schnellstmöglich die Baugenehmigung für Sie zu erwirken. Dadurch besteht für die weiteren Stufen ideale Planungssicherheit.

Stufe 4

Noch während der Prüfung des Baugesuchs können wir die Ausführungsplanung erarbeiten und darauf basierende Leistungsverzeichnisse erstellen.

Wir legen besonderen Wert auf eine lückenlose Ausführungsplanung bis ins Detail.



Diese Detailzeichnungen werden in den von uns formulierten Leistungsverzeichnissen explizit benannt. Damit haben wir das ideale

Werkzeug um Nachträgen der Baufirmen die Grundlage zu entziehen und äußerst günstigen Baukosten den Weg zu ebnen.

Wir erstellen die Leistungsverzeichnisse einzeln, für alle Gewerke, die am Bau beteiligt werden. Das sind beispielsweise Rohbauarbeiten, Stahlbauarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Metallbauarbeiten und bis zu zehn weitere Gewerke. Wir versenden diese Leistungsverzeichnisse an geeignete Firmen und fordern diese auf, ein Angebot zu abzugeben. Dabei können wir auch gerne Ihre Kunden einbeziehen.

Aus den eingehenden Angeboten werden von uns sogenannte Preisspiegel erstellt. Dabei wird tabellarisch der angebotene Preis jedes einzelnen Bauteils eines Bieters mit den Preisen der Mitbewerber verglichen. So besteht die Möglichkeit die Preise gezielt zu hinterfragen und vom Bieter korrigieren zu lassen.

Preisspiegel		28.09.2011				
Projekt: AKQUI Autohaus		Seite 18				
Planung:						
Lv: 2. Rohbauarbeiten						
A GmbH Bauunter	A Bau	Müller-Bau	Bau B GmbH	Musterhuber GmbH	Teurer Bau	
Titel 7. Sonstiges						
UnterTitel 7.1. Türen						
Position 7.1.1. Stahltüren MZ 0,875 x 2,125 m 5,00 St						
482,25 EUR	380,00 EUR	457,95 EUR	589,50 EUR	513,80 EUR	716,45 EUR	
2.411,25 EUR	1.900,00 EUR	2.289,75 EUR	2.997,50 EUR	2.569,00 EUR	3.582,25 EUR	
Position 7.1.2. Umfassungszarge 5,00 St						
365,32 EUR	292,00 EUR	99,98 EUR	170,50 EUR	273,90 EUR	175,38 EUR	
1.832,60 EUR	1.200,00 EUR	499,90 EUR	852,50 EUR	1.309,50 EUR	876,00 EUR	
Position 7.1.3. Stahltüren MZ 1,00 x 2,125 m 3,00 St						
491,88 EUR	368,00 EUR	465,48 EUR	611,60 EUR	523,70 EUR	728,90 EUR	
1.475,04 EUR	1.104,00 EUR	1.396,44 EUR	1.834,60 EUR	1.571,10 EUR	2.186,70 EUR	
Position 7.1.4. Umfassungszarge 3,00 St						
209,32 EUR	140,00 EUR	99,98 EUR	170,50 EUR	273,90 EUR	175,38 EUR	
897,06 EUR	420,00 EUR	299,94 EUR	511,50 EUR	821,70 EUR	506,14 EUR	
Position 7.1.5. Stahltüren MZ 1,25 x 2,125 m 2,00 St						
542,82 EUR	415,00 EUR	522,45 EUR	688,60 EUR	575,40 EUR	821,43 EUR	
1.095,64 EUR	830,00 EUR	1.044,90 EUR	1.377,20 EUR	1.150,80 EUR	1.642,86 EUR	
Position 7.1.6. Umfassungszarge 2,00 St						

Da die regelmäßig etwa 60 Angebote aller Gewerke innerhalb von nur 2 bis 3 Wochen bei uns eingehen, besteht von diesem Zeitpunkt an bestmögliche Sicherheit über die Baukosten.

Wir verhandeln für Sie mit den Baufirmen und bereiten nach erfolgreicher Einigung die Bauverträge vor. Dabei besteht für unsere Bauherren regelmäßig die Möglichkeit neue Kunden aus der beauftragten Handwerkerschaft zu gewinnen.

Die Vergabe der Bauleistung an einzelne Fachgewerke führte bisher

zu Baukosten, die bis zu 20% unter den Preisen von parallel eingereichten Angeboten durch Generalbauunternehmen lagen.

Stufe 5

Nach dem Abschluß der Bauverträge beginnt die Bauphase: Dabei ist unsere Bauleitung laufend vor Ort, um die Qualität der Bauarbeiten und der vereinbarten Fertigstellungstermine zu sichern.

Es werden ausschließlich die Interessen unserer Bauherren verfolgt, nämlich die Leistung vollumfänglich zu erhalten, die in den Leistungsverzeichnissen und Bauverträgen gefordert wurde. Hier zeigt sich ein wesentlicher Vorteil gegenüber der Vergabe an Generalunternehmer:

Während der Bauphase vertritt der bauleitende Architekt die Interessen des Bauherren, da er als Fachmann die einzelnen Bauschritte prüfen und so bei Abweichungen vom vereinbarten „Soll“ rechtzeitig eingreifen kann. Mangelhafte Bauqualität wird so erkannt, bevor die dafür geforderte Vergütung geflossen ist.

Der bauleitende Architekt prüft die Rechnungen der am Bau beteiligten Firmen und erteilt die Zahlungsfreigabe. Häufig wird hier bei Abschlagsrechnungen eine Korrektur vorgenommen, da bauvertraglich vereinbart wurde, daß nur die zweifelsfrei mangelfreie Leistung zu 90% abgerechnet werden darf. Erst nach erfolgter Abnahme der Bauleistung durch den Bauherrn können die Leistungen zu 100 % abgerechnet werden.

Die Gewährleistung für die Mangelfreiheit der Bauarbeiten wird mit 5 Jahren nach BGB vereinbart. Für diese Zeit werden Ansprüche des Bauherrn mit einer Bankbürgschaft abgesichert, die die am Bau beteiligten Firmen über 5% der Schlußrechnungssumme einzureichen haben.

In der Regel wird die Bauphase innerhalb von 6 bis 9 Monaten abgeschlossen und dem Einzug steht nichts mehr im Wege!