

Architekturbüro
Uellendahl

Geseker Str. 51
33154 Salzkotten

Tel: 05258 9841 - 0
Fax: 05258 9841 - 18



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN ALLER LEISTUNGSPHASEN.....	3
Beantragung öffentlicher Mittel / Beschaffung von Finanzierungsmitteln	3
Vorplanung.....	3
Genehmigungsplanung / Bauantrag	3
Ausführungsplanung	3
Ausschreibung und Bauleitung.....	3
Abrechnung.....	4
SCHLÜSSELFERTIGBAU	4
SICHERHEITS- UND GESUNDHEITSSCHUTZKOORDINATION	4
Aufgabengebiet eines SiGeKo.....	4
STATIK	5
PROJEKTENTWICKLUNG VON SOZIALIMMOBILIEN.....	5
Die Projektentwicklung von Sozialimmobilien setzt eine große Erfahrung auf diesem Gebiet voraus.	5
Bedarfsermittlung und Standortanalyse.....	5
Vorplanung.....	5
Finanzierungsberechnung- / Rentabilitätskonzept	5
Vorverhandlungen mit Trägern und Fachbehörden	5
Ermittlung von Investivkostenzuschüssen	6
PROJEKTLEITUNG BEI GROßPROJEKTEN	6
ÜBERNAHME VON GROßPROJEKTEN ALS GENERALÜBERNEHMER.....	7
GUTACHTEN	8
Gebäudegutachten.....	8
Wertermittlungen.....	8
Schallschutznachweise	8
Energiebedarfsnachweise	8
Energiepass für Gebäude.....	8
Regulierung von Brandschäden	9
KONTAKT.....	10

Architekten- und Ingenieurleistungen aller Leistungsphasen

Sie planen den Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, die Neuerrichtung eines Büro- oder Verwaltungsgebäudes, die Errichtung einer gewerblichen Immobilie oder den Neubau einer Sozialimmobilie?

Sie planen einen Umbau, eine Erweiterung oder Sanierung Ihres bestehenden Gebäudes?

Wir möchten Sie bei Ihren Vorhaben begleiten und bieten Ihnen unsere Erfahrung bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens an.

Grundlagen- / Standortanalyse

Auf Wunsch beraten wir Sie gerne bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück sowie bei der Definierung Ihrer Wünsche und Bedürfnisse.

Die Wahl des Standorts und des Grundstücks einschließlich der Größe hat oft einen entscheidenden Einfluss auf die Umsetzungsmöglichkeiten Ihrer Planungswünsche.

Beantragung öffentlicher Mittel / Beschaffung von Finanzierungsmitteln

Obwohl die Zuschüsse und steuerlichen Förderungen in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen sind, gibt es dennoch für eine Reihe von Bauvorhaben weiterhin Förderungen von Bund, Ländern, Banken u.a., die die Finanzierung Ihres Immobilienwunsches zumindest zum Teil erleichtern könnten.

Wir helfen Ihnen, Ihre Möglichkeiten auszuschöpfen und begleiten Sie auf Wunsch bei Ihren Verhandlungen mit der Bank.

Vorplanung

Die Vorplanungsphase ist eine sehr wichtige Phase bei der Verwirklichung Ihres Immobilienwunsches, da hier die Weichenstellung für die gesamte Umsetzung Ihrer Wünsche stattfindet.

So ist es sinnvoll, Ihre konkreten Raumwünsche und Vorstellungen in gemeinsamen Gesprächen zu entwickeln und unter Anpassung an das Grundstück mit Alternativen zu entwickeln.

Genehmigungsplanung/ Bauantrag

Sobald die Vorplanungsphase abgeschlossen ist und die Planung ihren Wünschen entspricht, übernehmen wir die Genehmigungsplanung und die Erstellung des Bauantrages.

Ausführungsplanung

Parallel zur Bauantragsphase, in der das Bauamt den Bauantrag prüft, kann bereits die Ausführungsplanung, d.h. die konkrete Umsetzung der Planung in Werkpläne erfolgen.

Ausschreibung und Bauleitung

Nach der Ausführungsplanung und Einschaltung der Fachingenieure für Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektrotechnik müssen die entsprechenden Baugewerke ausgeschrieben werden. Dies erfolgt mit Ihrer Rücksprache nach Ihren Wünschen, insbesondere hinsichtlich der zu verwendenden Materialien.

Wir bereiten die Ausschreibungsergebnisse für Sie vor, sodass Sie die Entscheidung über die Vergabe von den Bauleistungen selbst treffen können. Die entsprechenden Verträge werden von uns vorbereitet.

Nunmehr steht einem Baubeginn nichts mehr im Wege. Selbstverständlich begleiten wir Sie auch gerne innerhalb der Bauphase, sofern Sie uns die Bauleitung übertragen.

Wenn Sie die vielen Berichte über Mängel an Bauwerken in den Medien hören und sehen, können Sie sich vorstellen, wie wichtig eine zeitnahe Betreuung durch Fachleute ist.

Abrechnung

Die Rechnungen der Handwerker werden von uns auf der Basis der Aufträge vor Ort aufgemessen und abgerechnet.

Selbstverständlich ist es auch möglich, bei Bedarf lediglich Teilleistungen aus dem Gesamtpaket der Architekten- Ingenieurleistungen zu beauftragen.

Schlüsselfertigbau

Zunehmend steht bei der Verwirklichung von Bauwünschen die Kostensicherheit im Vordergrund. Eine Möglichkeit, Kostensicherheit zu erhalten, wird durch die Einschaltung von Baufirmen erreicht, welche die Projekte schlüsselfertig als Generalunternehmer anbieten und verwirklichen. Aber auch hier drohen durchaus Kostenrisiken.

Wir helfen Ihnen, diese Kostenrisiken zu vermeiden, indem die vertraglichen Grundlagen einschließlich der in diesen Fällen sehr wichtigen Leistungsbeschreibungen durch uns erarbeitet werden. Gleiches gilt für einen entsprechenden Bauvertrag mit dem Generalunternehmer.

Auch hier helfen wir Ihnen gerne bei der Begleitung des Bauvorhabens bishin zur Abnahme und Abrechnung.

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Seit Inkrafttreten der Baustellenverordnung am 1.Juli 1998 ist für Baumaßnahmen, an der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, die Bestellung eines Koordinators zwingend vorgeschrieben.

Ziel der Verordnung ist die Vermeidung von Unfällen bei der Ausführung von Bauwerken.

Die Verordnung gilt für Bauvorhaben, bei denen die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der Baustelle mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet, Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber auf der Baustelle tätig sind oder wenn die mögliche Absturzhöhe mehr als 7 m beträgt.

Als Veranlasser eines Bauvorhabens tragen private und öffentliche Bauherren die oberste Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben. Bei Unfällen kann sich somit die Haftung für alle Sach- und/ oder Personenschäden auch auf die Bauherren erstrecken. Es ereignen sich am Bau doppelt so viele Unfälle wie in der gesamten restlichen Wirtschaft.

Aus diesem Grund sollte der Koordinator so früh wie möglich in das Planungsgeschehen eingebunden werden, um die Grundsätze des Arbeitsschutzes schon in der Planung zu berücksichtigen und somit die Bauablaufplanung sicher zu gestalten.

Aufgabengebiet eines SiGeKo:

Planungsphase:

- Einarbeitung in die Planungsunterlagen

- Vorankündigung erstellen

- Erstellen eines SiGePlanes

- Erstellen einer Unterlage für die Nutzungsphase des Gebäudes

- Erstellung einer Baustellenordnung

Ausführungsphase:

- Wahrnehmung der Baustellentermine
- Sicherheitstechnische Einweisung der Unternehmer
- Anpassen des SiGePlanes
- Ansprechpartner für Behörden und Bauleitung
- Überwachung der Sicherheitstechnik der Baustelle
- Berater für alle Fragen des Arbeitsschutzes

Statik

Gerne sind wir Ihnen auf Wunsch bei der Auswahl eines geeigneten Statikers behilflich.

Projektentwicklung von Sozialimmobilien

Die Projektentwicklung von Sozialimmobilien setzt eine große Erfahrung auf diesem Gebiet voraus.

Wir haben durch die Entwicklung von verschiedenen Seniorenwohnanlagen sowie die Projektleitung bei der Durchführung diverser Baumaßnahmen einen erheblichen Erfahrungsschatz sammeln können, der uns bei der Projektentwicklung von weiteren Sozialimmobilien sehr hilfreich ist.

Zugleich sind wir an mehreren Sozialimmobilien beteiligt und begleiten das operative Geschäft. Hierdurch ist es uns möglich, die Entwicklungen auf dem Gebiet speziell von Seniorenwohnanlagen aktuell zu erfahren und weiter zu entwickeln.

Bedarfsermittlung und Standortanalyse

Wesentlicher wirtschaftlicher Gesichtspunkt für die Entwicklung und Betreibung einer Seniorenwohnanlage ist eine Bedarfsermittlung sowie Standortanalyse.

Wir recherchieren für Sie vor Ort den Bedarf an Pflegeheimplätzen sowie an Betreutem Wohnen und untersuchen den Standort hinsichtlich seiner Eignung.

Vorplanung

Nach einer erfolgreichen Bedarfsermittlung und der Festlegung eines Grundstücks werden die neuesten Erkenntnisse aus dem Bereich der Altenpflege von uns in planerische Alternativen umgesetzt.

Hierbei werden insbesondere die neuesten Erkenntnisse für demenziell erkrankte Personen sowie für Wohngruppenlösungen einbezogen. Sollte bereits ein Träger für ein Objekt feststehen, werden selbstverständlich dessen Pflegekonzepte bei der Planung beachtet und umgesetzt. Wesentlich ist hierbei die Beachtung der gültigen Gesetze, insbesondere der Heimmindestbauverordnung.

Finanzierungsberechnung- / Rentabilitätskonzept

Sobald die Vorplanung mit entsprechenden Kostenfestsetzungen vorliegt, erarbeiten wir ein Finanzierungs- bzw. Rentabilitätskonzept.

Vorverhandlungen mit Trägern und Fachbehörden

Sollte bis zu diesem Stand der Projektentwicklung noch kein Träger bzw. Betreiber für die Immobilie vorhanden sein, suchen wir in Verbindung mit beratenden Unternehmen nach einem

geeigneten und interessierten Heimträger. In diesem Stadium werden mögliche konzeptionelle Sonderwünsche der interessierten Träger untersucht und in die Konzeption integriert.

Ermittlung von Investivkostenzuschüssen

Sobald sich ein oder mehrere Träger für das Projekt interessieren, werden die wirtschaftlichen Eckdaten für die Betreibung von uns errechnet, die Investivkostenzuschüsse ermittelt und bei den zuständigen Behörden beantragt.

Projektleitung bei Großprojekten

Unser Büro hat in den vergangenen Jahren erhebliche Erfahrung bei der Projektleitung von größeren Bauprojekten, insbesondere bei Neu- und Erweiterungsbauten von Sozialimmobilien, sammeln können.

Hierbei treten wir als fachkundige Vertreter von Bauherrn auf, welche die fristgerechte Verwirklichung ihres Bauprojektes durch fachkundige Begleitung gesichert wissen möchten. Auch spielt eine den Bau begleitende Kostenüberwachung und Kostensicherheit eine elementare Rolle. Die zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel müssen eingehalten werden, das Bauvorhaben sollte zeitnah hinsichtlich der Mängelüberwachung begleitet werden, Mängel müssen rechtzeitig erkannt werden, um sie ohne Fristverzögerung und Einfluss auf das Projekt zeitnah beseitigen zu können.

Im einzelnen umfasst die Projektleitung folgenden Leistungen:

- Mitwirkung bei der Einschaltung anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Koordinierung aller an der Planung und Bauausführung fachlich Beteiligter
- Mitwirkung bei der Ausschreibung und Vergabe
- Erarbeitung unterschriftsreifer Vertragsunterlagen auf der Basis der erfolgten Ausschreibungen
- Abstimmen eines Bauzeitenplanes in Abstimmung mit Auftraggeber und ausführenden Firmen
- Überwachung der Bauausführung bezüglich:
 - a) Einhaltung des Bauzeitenplanes
 - b) Einhaltung des vom Auftraggeber vorgegebenen Kostenrahm
 - c) Einhaltung der vertraglich festgelegten Bauleistungen
- Durchführung von regelmäßigen Baubesprechungen mit den am Bau Beteiligten einschließlich Protokollierung
- Laufende Information des Auftraggebers über die Projektabwicklung zur termingerechten - Herbeiführung von Entscheidungen des Auftraggebers
- Überprüfung der Rechnungsprüfung durch den Bauleiter
- Abnahme der Bauleistungen für den Auftraggeber
- Überwachung der Mängelbeseitigung bis zur Mängelfreiheit
- Koordinierung der Dokumentation aller an der Planung und Bauausführung fachlich Beteiligter und Übergabe an den Auftraggeber

Übernahme von Großprojekten als Generalübernehmer

Unser Büro bietet auch in Verbindung mit einem Projektentwicklungsunternehmen die Übernahme von Großprojekten als Generalübernehmer an.

Der Generalübernehmer bietet Ihnen ein Komplettpaket für Ihr Bauvorhaben einschließlich aller Nebenleistungen an. Sie vereinbaren einen Gesamtpreis für Ihr Projekt sowie einen Übergabetermin und erhalten Ihre Immobilie an einem festen Übergabetermin und zu einem festen Preis. Hierdurch ist absolute Kostensicherheit gewährleistet.

Der Generalübernehmer trägt folgende Kostenbereiche:

- Erschließungskosten
- Baukosten
- Kosten der Einrichtung
- Kosten des Inventars und der Erstausrüstung
- Kosten des Außenanlagen
- Baunebenkosten wie:
 - Baugebühren
 - Architekt
 - Statik
 - Prüfstatik
 - Bodengutachter
 - Haustechnikplanung
 - Brandschutzgutachten
 - Schallschutzgutachten
 - Abnahmegebühren TÜV u.a.
 - Vermessungskosten
 - Bauwesenversicherung

Durch die Einschaltung eines Generalübernehmers ist der investive Ertrag bereits vor Baubeginn fest kalkulierbar und kann bei der zuständigen Bewilligungsbehörde beantragt werden.

Hierdurch ist neben der Kostensicherheit für Ihre Bank auch eine größtmögliche Kalkulierbarkeit der Investition gegeben.

Gutachten

Gebäudegutachten

Bauschäden sind Erscheinungsbilder infolge von Baumängeln.

Bedingt durch den zunehmenden Wettbewerb im Baugewerbe durch Billiganbieter treten immer häufiger Bauschäden durch unsachgemäße und unfachmännisch ausgeführte Arbeiten auf.

Bauschäden können jedoch auch durch äußere Einflüsse – Extremwetter, Vandalismus, Immissionen, Emmisionen, etc. oder durch natürliche Alterungsprozesse entstehen.

Wir helfen Ihnen, die Ursache der Bauschäden zu finden. Wir überprüfen, ob die Schäden durch äußere Einflüsse oder durch unsachgemäße Ausführung entstanden sind. Wir überprüfen, ob Ihr Auftragnehmer das Werk so hergestellt hat, dass es die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat, den Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert und die Tauglichkeit zu den gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Wir dokumentieren für Sie die Bauschäden als Beweismittel im Streitfall.

Wir helfen Ihnen, die Schäden durch Fachfirmen beseitigen zu lassen.

Wertermittlungen

Sie möchten ein Wohnhaus oder eine sonstige Immobilie kaufen, verkaufen oder beleihen?

Wir ermitteln den Wert und stellen für Sie den angemessenen Kauf- oder Marktpreis eines bebauten oder unbebauten Grundstückes fest. Der Verkehrswert eines Grundstückes oder einer Immobilie wird von uns entsprechend dem Vergleichswert, dem Sachwert und/oder dem Ertragswert ermittelt.

Schallschutznachweise

Schallschutz ist ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Ausführung von Gebäuden.

Besonders wichtig ist der Schallschutz im Wohnungsbau. Um eine entsprechende Nutzung der Räume zu ermöglichen, ist auch in Schulen, Krankenhäusern und Hotels etc. der Schallschutz von besonderer Bedeutung. In der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – werden die wichtigen Anforderungen an den Schallschutz festgelegt, die auch bei der behördlichen Prüfung relevant sind. Ziel ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen zu schützen. Wir erstellen Ihnen den Schallschutznachweis für Ihr Gebäude oder Wohnung.

Energiebedarfsnachweise

Nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) ist für Gebäude mit normalen Innentemperaturen ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. Er soll die wesentlichen energetischen Kennwerte des Gebäudes darstellen, insbesondere den Jahres-Heizenergie- und den Jahres-Primärenergiebedarf. Diese Daten werden berechnet und sind beim Wärmeschutz eines Gebäudes anzuwenden.

Der Ausweis dokumentiert die energetische Qualität und erfasst die wesentlichen energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Er ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss dem Bauherren oder Käufer eines Gebäudes ausgehändigt werden.

Wir erstellen Ihnen den Energiebedarfsausweis beim Neubau Ihres Gebäudes oder falls Sie ein Gebäude erwerben/ verkaufen wollen.

Energiepass für Gebäude

In Deutschland wird ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs für die Heizung und die Warmwasserbereitung aufgewendet.

In vielen privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Anders als beim Auto oder bei den Haushaltsgeräten ist der Energiebedarf von Gebäuden/ Wohnungen für viele Menschen eine unbekannte Größe. Reale Informationen über den Energiebedarf/ -verbrauch eines Gebäudes oder einer Wohnung sind beim Einzug oder Kauf bis

jetzt nicht erhältlich gewesen. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2007) ist am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten der ENEV 2007 wird die Ausstellung von Energieausweisen in Bestandsgebäuden ab dem 01.07.2008 schrittweise verpflichtend eingeführt. Die Regelung sieht vor, dass

 für Wohngebäude bis Baujahr 1965 ab dem 1. Juli 2008

 für Wohngebäude ab Baujahr 1965 ab 1. Januar 2009

 für Nichtwohngebäude ab 1 Juli 2009

Energieausweise erforderlich sind.

Den Energieausweis wird es als bedarfs- und als verbrauchsorientierten Ausweis geben. Welcher Ausweis benötigt wird, richtet sich nach der Größe und dem Baujahr des Gebäudes.

Bedarfsbasierte Ausweise werden vorgeschrieben für Neubauten, Umbauten und Gebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten mit Bauantrag/ Errichtung vor dem 1. November 1977 und die nicht nach dem Standard der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 modernisiert worden sind. Wer künftig Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung beziehen möchte, muss auch einen Bedarfsausweis vorlegen. Verbrauchsbasierte Energieausweise sind für alle anderen Fälle zulässig. Bis zum 1. Oktober 2008 gelten aber besondere Regelungen. Bis dahin können Gebäudeeigentümer zwischen beiden Energieausweisvarianten wählen. Der Energieausweis gibt dem Käufer oder dem Mieter verlässliche Auskunft über den Energieverbrauch eines Gebäudes/ Wohnung, dargestellt wie die Energieeffizienzklasse eines Haushaltsgerätes. Wir erstellen Ihnen den Energieausweis für Ihr Gebäude oder Wohnung.

Regulierung von Brandschäden

Wir nehmen für Sie die durch einen Brand entstandenen Schäden auf und ermitteln die Schadenskosten. Wir helfen Ihnen bei der Schadensregulierung mit Ihrer Versicherung und der Beseitigung der Schäden mit Fachfirmen. Die uns entstehenden Architektenkosten der Schadensregulierung übernimmt in der Regel die Gebäudeversicherung.

Kontakt

Architekturbüro Uellendahl
Dipl.-Ing. Gabriele Uellendahl
Geseker Str. 51
33154 Salzkotten

Tel.: 05258 9841 0
Fax: 05258 9841 18
gaby@buero-uellendahl.de
www.buero-uellendahl.de