

Inhalt

	☒ WWW – Hinweise zu digitalen Arbeitshilfen	6
1	Allgemeine Grundlagen und Begriffsdefinitionen	13
1.1	Grundstück	13
1.1.1	Grundstücksklassifizierungen	13
1.1.2	Grundstücksbewertung	14
1.1.3	Grundstückswert	14
1.1.4	Grundstückskauf	15
1.1.5	Checkliste zum Baugrundstück ☒ WWW	20
1.2	Öffentliches Bau- und Planungsrecht	21
1.2.1	Übersicht	21
1.2.2	Bundesbaugesetz (BauGB)	22
1.2.3	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	25
1.2.4	Bauordnungsrecht: Landesbauordnung (hier BauO NRW) ..	26
1.3	Energieeinsparung	29
1.3.1	Energieeinsparverordnung	29
1.3.2	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	35
1.4	Bauen im Bestand	37
1.4.1	Begriffsbestimmung	37
1.4.2	Honorierung von Leistungen im Bestand gemäß HOAI	38
1.4.3	Vertragsgestaltung	38
1.4.4	Baurecht	38
1.4.5	Denkmalschutz	39
1.4.6	Bestandsaufnahme	39
1.4.7	Checkliste zur Bestandsaufnahme von Außenwänden und Fassaden ☒ WWW	40
1.4.8	Checkliste zur Zusammenstellung der Bestandsaufnahme ☒ WWW	41
1.4.9	Energetische Verbesserung	42
1.5	Erschließungen	42
1.5.1	Öffentliche Erschließung	42
1.5.2	Nicht öffentliche Erschließung	42
1.5.3	Erschließungskosten	43
1.6	Am Bau Beteiligte	43
1.6.1	Vermessungsingenieur	43
1.6.2	Bodengutachter	44
1.6.3	Makler	45
1.6.4	Katasteramt	45

1.6.5	Liegenschaftsamt	46
1.7	HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ..	46
1.8	Grundlagenermittlung nach HOAI, Leistungsphase 1	47
2	Vorplanung	49
2.1	Auswertung der Grundlagen	49
2.2	Musterprojekt Einfamilienhaus	50
2.3	Lageplan	52
2.4	Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) nach HOAI, Leistungsphase 2	55
2.5	Vorentwurf	55
2.6	Baukosten	56
2.7	Kostenschätzung [†] www	57
2.8	Rentabilität	58
2.9	Finanzierung	59
2.9.1	Kostenkontrolle	59
2.9.2	Finanzierungsplan [†] www	60
2.10	Genehmigungsfähigkeit	60
2.10.1	Bauberatung	61
2.10.2	Aktennotiz	61
2.10.3	Bauvoranfrage	61
2.11	Am Bau Beteiligte – der Architekt	62
2.11.1	Aufgaben und Pflichten	63
2.11.2	Architektenvertrag [†] www	64
2.11.3	Haftung	68
2.11.4	Leistungsbild des Architekten	69
2.11.5	Besondere Leistungen	70
2.11.6	Vollmacht	70
2.11.7	Schlichtungsausschuss	70
2.11.8	Honorarermittlung für das Musterprojekt	70
2.12	Checkliste zur Vorplanung [†] www	72
3	Entwurf	75
3.1	Anforderungen an den Entwurf	75
3.2	Verbindlichkeit und Vollständigkeit des Entwurfes	75
3.3	Entwurfsplanung nach HOAI, Leistungsphase 3	75
3.3.1	Durcharbeiten des Vorplanungskonzeptes	76
3.3.2	Zeichnerische Darstellung des Gesamtobjektes	76
3.3.3	Objektbeschreibung	77
3.3.4	Zusammenfassung der Entwurfsunterlagen	77
3.4	Kostenberechnung	78
3.4.1	Kostenberechnung nach DIN 276-1, zweite Ebene [†] www	78

3.4.2	Auswertung der Baukostenfeststellung	83
3.4.3	Schlüssel für die Baukostenaufstellung	83
3.5	Wirtschaftlichkeitsberechnung [†] www.....	85
3.6	Am Bau Beteiligte	85
3.6.1	Der Tragwerksplaner	85
3.6.2	Fachingenieur für Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ..	86
3.6.3	Staatlich anerkannte Sachverständige (saSV)	89
4	Baugenehmigung	91
4.1	Bauaufsichtsbehörde	91
4.2	Genehmigungsverfahren	91
4.3	Notwendigkeit der Genehmigung	92
4.3.1	Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW	92
4.3.2	Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 BauO NRW	92
4.3.3	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW	94
4.3.4	Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben nach § 63 BauO NRW	96
4.3.5	Ausnahmen und Befreiungen	96
4.4	Wichtige Paragraphen der BauO NRW zu baulichen Anlagen ..	97
4.5	Bauvorlageberechtigung	98
4.6	Bauvorlagen im Einzelnen	98
4.6.1	Berechnung des umbauten Raumes (BRI)	98
4.6.2	Wohnflächenberechnung	100
4.6.3	Bautechnische Nachweise	102
4.7	Checkliste zu den Unterlagen zur Baugenehmigung [†] www....	104
4.8	Fachunternehmerbescheinigungen	105
4.9	Genehmigungsplanung nach HOAI, Leistungsphase 4	107
4.10	Erteilung der Baugenehmigung	107
4.11	Am Bau Beteiligte	107
4.11.1	Bauherr (nach § 57 BauO NRW)	107
4.11.2	Entwurfsverfasser (nach § 58 BauO NRW)	108
4.11.3	Bauträger [†] www.....	108
5	Ausführungsplanung	113
5.1	Ausführungspläne	113
5.2	Detailpläne	116
5.3	Checkliste zur Ausführungsplanung [†] www.....	118
5.4	Qualitätsbeschreibung	119
5.5	Koordinierungspflicht	120
5.6	Ausführungsplanung nach HOAI, Leistungsphase 5	120

6	Vergabe von Bauleistungen – Leistungsbeschreibung	121
6.1	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ...	121
6.2	Leistungsbeschreibung mit Einheitspreisverzeichnis	124
6.2.1	Gliederung	124
6.2.2	Bestandteile	126
6.2.3	Deckblatt	127
6.2.4	Positionsarten	128
6.2.5	Ausschreibungstexte	128
6.2.6	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung)	129
6.3	Mengenermittlung	130
6.4	Vorbereitung der Vergabe nach HOAI, Leistungsphase 6 ...	131
6.5	Am Bau Beteiligte – Unternehmer (nach § 59 BauO NRW)	131
6.6	Checkliste zur Leistungsbeschreibung [†] www.....	132
7	Bauvertrag	133
7.1	VOB Teil B, DIN 1961	133
7.2	Kostenanschlag [†] www.....	138
7.3	Prüfen und Werten der Angebote	143
7.4	Mitwirkung bei der Vergabe	144
7.4.1	Verhandeln mit den Bietern bei öffentlichen Ausschreibungen	144
7.4.2	Auftragserteilung durch den privaten Auftraggeber [†] www... ..	144
7.4.3	Zusätzliche Vertragsbedingungen zur VOB Teil B [†] www... ..	147
7.5	Bauvertragsarten	149
7.6	Mitwirkung bei der Vergabe nach HOAI, Leistungsphase 7 .	150
8	Bauausführung	151
8.1	Am Bau Beteiligte	151
8.1.1	Auftragnehmer (nach § 4 VOB/B)	151
8.1.2	Bauleiter	152
8.2	Objektüberwachung nach HOAI, Leistungsphase 8	154
8.3	Aufgaben der Objektüberwachung	154
8.3.1	Qualitätskontrolle [†] www.....	155
8.3.2	Beweissicherung bei Nachbarbebauung	158
8.3.3	Bauzeitenplan	158
8.3.4	Terminkontrolle [†] www.....	160
8.3.5	Kostenkontrolle	162
8.4	Checkliste zur Ausführung [†] www.....	163
8.5	Baustelle	164
8.5.1	Baustelleneinrichtung	164
8.5.2	Checkliste zur Baustelleneinrichtung [†] www.....	165

8.5.3	Baustelleneinrichtungsplan	165
8.5.4	Baustellensicherheit – Baustellenverordnung ^{§ 11}	167
8.6	Aufmaß und Abrechnung von Bauleistungen	169
8.6.1	Grundlagen der Abrechnung	169
8.6.2	Prüfung der Abrechnung	170
8.6.3	Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV, VOB Teil C)	171
8.7	Abnahme ^{§ 11}	171
8.8	Kostenfeststellung (dritte Ebene)	174
8.9	Objektübergabe – Dokumentation	174
9	Objektbetreuung und Dokumentation	175
10	Anhang	177
10.1	Bauantrag – vereinfachtes Genehmigungsverfahren NRW ..	178
10.2	Grundriss Musterprojekt – Untergeschoss (Maßstab 1:100)	180
10.3	Grundriss Musterprojekt – Erdgeschoss (Maßstab 1:100) ...	181
10.4	Grundriss Musterprojekt – Obergeschoss (Maßstab 1:100) .	182
10.5	Grundriss Musterprojekt – Dachgeschoss (Maßstab 1:100) .	183
10.6	Baubeschreibung zum Bauantrag NRW	184
10.7	Schnitt A-A Musterprojekt (Maßstab 1:100)	186
10.8	Straßenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:100)	186
10.9	Gartenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:100)	187
10.10	Seitenansicht Ost Musterprojekt (Maßstab 1:100)	188
10.11	Seitenansicht West Musterprojekt (Maßstab 1:100)	189
10.12	Statistischer Erhebungsbogen	190
10.13	Berechnung der Flächen und Kennwerte	191
10.14	Grundriss Musterprojekt – Untergeschoss (Maßstab 1:50) ..	192
10.15	Grundriss Musterprojekt – Erdgeschoss (Maßstab 1:50) ...	194
10.16	Grundriss Musterprojekt – Obergeschoss (Maßstab 1:50) ..	196
10.17	Grundriss Musterprojekt – Dachgeschoss (Maßstab 1:50) ..	198
10.18	Gartenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:50)	200
10.19	Straßenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:50)	200
10.20	Seitenansicht West Musterprojekt (Maßstab 1:50)	201
10.21	Schalplan Musterprojekt – Untergeschoss	202
10.22	Bewehrungsplan Matten Musterprojekt – Untergeschoss ...	204
10.23	Energieausweis Musterprojekt	205
	Literaturverzeichnis	211
	Stichwortverzeichnis	213

