

Der sichere Weg zu einer termingerechten Eröffnung!



W o h n e n u n d m e h r .

Qualität, Kostentreue und Zuverlässigkeit sind unsere Werte. 50 Jahre Erfahrung als Bauträger auf eigenes Risiko machten uns zum bewährten Partner für öffentliche und private Bauherren. Wir garantieren Ihnen, dass Sie sich mit Sicherheit auf die Eröffnung freuen werden. Denn mit WAG bauen, heißt sicher gut bauen.

Baubetreuungen

Unser Angebot

- Projektmanagement
Projektsteuerung
Projektleitung
- Begleitende Kontrolle
- Technisch Geschäftliche Oberleitung
Ausschreibung
Örtliche Bauaufsicht
- Bauverwaltung



W o h n e n u n d m e h r .

Wann brauchen Sie uns:

Ab einer gewissen Projektgröße und Komplexität der Bauaufgabe sind

- *die überwiegend organisatorischen, technisch wirtschaftlichen Koordinierungsaufgaben,*
- *die Überwachung des Zusammenspiels der Projektbeteiligten (Planer, ausführende Firmen und sonstige Projektbeteiligte),*
- *die Kontrolle und gleichzeitig erforderliche Sorge für die Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen*

so umfangreich, dass personell und fachlich nicht entsprechend ausgestattete Auftraggeber/Bauherrn mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben überfordert sind.

Diese Leistungen werden auch mit der Technischen und/oder Geschäftlichen Oberleitung als Teilleistung der Planung lt. Honorarordnung für Architekten (TGO der GOA) nicht abgedeckt. Der Architekt hat mit der TGO der GOA nur den Auftrag für die Ingenieurleistungen - Beratung und Vertretung des Bauherrn im Zug der Planungsleistung - nicht aber die Aufgabe Auftraggeberleistungen zu erbringen.

Für die Leistungen des Bauherrn ist eine dem Architekten übergeordnete Projektleitung erforderlich.

Die Rechnungshöfe und Kontrollämter empfehlen, Leistungen der Projektleitung im Allgemeinen nicht an freiberufliche Fachbüros (Architekten bzw. planende Baumeister) zu übertragen. Bauherrn/Investoren verfügen aber nicht immer über eigene Bauabteilungen mit entsprechend fachlichem Personal, sodass sie diese Projektleitungsaufgaben delegieren müssen.



W o h n e n u n d m e h r .

Woran sollten Sie denken:

Bei der Abwicklung eines Bauvorhabens sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen:

Bauprojekte sind temporäre Wirtschaftsunternehmen mit vertraglicher Bindung der Beteiligten (keine hierarchische Struktur wie im Permanentunternehmen)

- Für jedes Bauvorhaben muss daher eine neue Organisationsstruktur aufgebaut werden, denn
 - bei der Abwicklung eines Bauvorhabens entstehen unterschiedliche Aufgaben, die von verschiedensten Unternehmungen bzw. Personen zu lösen sind.
Eine eindeutige Zuweisung der Aufgaben ist unbedingt erforderlich.
 - der Kompetenzrahmen ist eindeutig zu beschreiben.
 - die gegenseitigen Abhängigkeiten und Verpflichtungen sind eindeutig zu beschreiben.
- Bauprojekte erfordern auf Grund der nicht starr zu bestimmenden Organisationsstruktur ein stark dirigistisches Zentrum, das die entsprechenden Entscheidungen vor einem technisch und rechtlich komplexen Hintergrund zeitrichtig treffen muss.
- Diese Entscheidungen sind rechtzeitig zu treffen. Der Aspekt, dass geistig-schöpferisch (immaterielle) Dienstleistungen nicht im Vorhinein eindeutig und vollständig beschreibbar sind, ist dabei zu berücksichtigen.
- Eine Projektsteuerungsleitung mit stufenweiser Abrufung der Leistungen und entsprechender Honorierung der Leistungen ist die Lösung.



Wohnen und mehr.

Worin besteht die Projektsteuerung

Die Projektsteuerung bezieht sich z.B. auf folgende delegierbare Bauherrenleistungen:

- Klärung der Aufgabenstellung sowie Koordination und Überwachung des Grundlagenprogrammes vom ersten Schritt der Planung bis zur Baufertigstellung.
- Klärung der Voraussetzung für den Einsatz von Planern und anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Klärung der Schnittstellen und Einsatzpunkte.
- Vertragsbearbeitung mit Planern und Ausführenden.
- Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen, bezogen auf das Gesamtprojekt und die Projektbeteiligten.
- Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, also der Planenden und Ausführenden.
- Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten.
- Koordinierung und Bearbeitung von Genehmigungsverfahren.
- Versicherungsbearbeitung: Bauwesen-, Haftpflichtversicherung, kombinierte Versicherungen (All-Risk-Versicherung etc.).
- Kosten und Finanzierung: Kostenermittlung, Kostenverfolgung, Kostenkontrolle, Finanzierung.
- Klärung der Organisationsstruktur und Informationsstruktur.
- Definition, Sicherstellung und Überwachung von Qualitätsvorgaben, Ausstattung, Materialien und Produkten. Überwachung und Koordinierung von Ausführungsänderungen.
- Dokumentation des Gesamtprojektes: Sammeln, Aufbereiten und Ordnen aller für das Projekt relevanten Dokumente, Pläne, Verträge und des Schriftverkehrs.
- Terminplanung: Aufstellung und Zusammenfassung aller Vorgänge und Tätigkeiten sowie Klärung der zeitlichen und technischen Zusammenhänge und Abhängigkeiten sowohl im gesamten (Generalterminplan in Makroform) als auch im Detail (Bereichsterminpläne in Mikroform) mit Ermittlung der Vorgangsdauern, Abhängigkeiten und verfügbaren Kapazitäten.
- Terminüberwachung: periodische Ablaufkontrollen, Checklisten, Veranlassen und Durchführen von SOLL-/IST-Vergleichen, Maßnahmen bei Terminüberschreitungen bzw. -veränderungen.



Welchen Sinn hat begleitende Kontrolle?

- *Bei der begleitenden Kontrolle kann anlassbezogen zu den einzelnen Vorgängen im Projektablauf wie z.B. dem Vorentwurf, Entwurf, den Vergaben, der Qualität der Ausführung oder den einzelnen Abrechnungen Stellung genommen werden.*
- *Die begleitende Kontrolle hat einen qualitätssichernden Aspekt. Fachlich argumentative Unterstützung des Bauherrn animiert die Projektbeteiligten zu geordnet systematischem Handeln.*
- *Durch die Früherkennung und das Aufzeigen von Abweichungen durch die begleitende Kontrolle können zeitgerecht gegensteuernde Maßnahmen vorgenommen werden.*

Die Begleitende Kontrolle bezieht sich auf folgende notwendige Bauherrenleistungen:

- *Zeitnahe Prüfung der zur geordneten Abwicklung eines Projektes zu erstellenden Unterlagen der Projektbeteiligten. Die Prüfung dieser Unterlagen hat so zeitgerecht zu erfolgen, dass noch Korrekturen im Projektverlauf möglich sind. (Dies reicht von der Prüfung der Planunterlagen und der Verträge über die Leistungsverzeichnisse bis hin zur Kostenkontrolle.)*
- *Einführen einer zweiten Betrachtungsebene mit entsprechender Beratung und Absicherung des Auftraggebers nach dem „Vier-Augen-Prinzip“.*
- *Aufbereiten von Entscheidungsprozessen, die sich aus der gewonnenen Einsicht und Erfahrung am Projekt ergeben.*
- *Vermeidung von Selbstkontrolle.*



W o h n e n u n d m e h r .

Definition der Techn./Geschäftl. Oberleitung lt. GOA

Die Technische Oberleitung umfasst

- *die Beratung und Vertretung des Auftraggebers in den Belangen der Planung im Zug der Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung und Ausführungsplanung.*
- *die Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber, Aufstellung eines Planungszeitplanes und eines Grobzeitplanes der Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes, Koordinieren und Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter, Überprüfung und Freigabe von Werkstattplänen der ausführenden Firmen sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten.*

Die Geschäftliche Oberleitung umfasst

- *die Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für alle Leistungsbereiche, Durchführung der Ausschreibung, Einholen der Angebote, Prüfung und Wertung der Angebote, klärende Gespräche mit den Bietern, Mitwirkung bei der Auftragserteilung, Aufstellung eines Zeit – und Zahlungsplanes, Feststellung der anweisbaren Zahlungen unter Zugrundelegung der Prüfergebnisse der örtlichen Bauaufsicht und Kostenfeststellung nach ÖNORM B 1801-1.*
- *Üblicherweise wird im Rahmen der Geschäftlichen Oberleitung die Ausschreibung erbracht.*



W o h n e n u n d m e h r .

Örtliche Bauaufsicht

Im Wesentlichen ist durch die örtliche Bauaufsicht die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle gegeben. Die örtliche Bauaufsicht muss die Einhaltung der Pläne und Verträge überwachen sowie dafür sorgen, dass die Regeln der Technik eingehalten und die behördlichen Vorschriften beachtet werden. (Die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht werden in der GOA eindeutig beschrieben.)



Bauverwaltung

Lt. Gebarungsrichtlinienverordnung des WGG versteht man unter der Bauverwaltung alle nicht technischen Leistungen bis zum Bezug eines Objektes wie

- *Beschaffung des Grundes mit Prüfung der Verwertbarkeit*
- *Baureifmachung und Umwidmung sowie Absiedelungsverhandlungen*
- *Festlegung des Bauprogrammes*
- *Veranlassung und Prüfung der Planung*
- *Mitwirkung im Baubewilligungsverfahren*
- *Finanzierungsbeschaffung und Buchhaltung für Baudurchführung, Endabrechnung*
- *Kontrolle der Bauabwicklung mit Qualitätskontrolle und Mängelbehebung*
- *Wohnungsvergabe und Organisation von Sonderwünschen, Übernahme des Baues*



W o h n e n u n d m e h r .

Abgrenzung Projektleitung/-steuerung zur technisch geschäftlichen It. GOA

Die Grundleistungen der Projektsteuerung umfassen die neutrale und unabhängige Wahrnehmung von Auftraggeberaufgaben. Sie sind daher zwangsläufig nicht in den Grundleistungen anderer Leistungsbilder enthalten.

Die Grundleistungen der Projektsteuerung weisen auch keine Überschneidungen zu den Grundleistungen der Planer auf. Für zusätzliche Leistungen, d.h. die Leistungen, die über die Grundleistungen hinausgehen, wird folgende Leistungsabgrenzung zu den Planern vorgeschlagen:

- *Durchführung von planungsergänzenden Leistungen (z.B. Untersuchung von Lösungsmöglichkeiten nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen), i.d.R. durch den Planer.*
- *Durchführung von Beratungs-, Koordinierungs-, Informations- und Kontrolleleistungen, i.d.R. durch den Projektsteuerer. Damit entsteht keine Selbstkontrolle von Planerleistungen.*
- *Durchführung von Leistungen, die Grundlagen der Planungs- und Entscheidungsvorbereitung schaffen, sollen (z.B. Standortanalyse, Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogramms) entweder durch Planer oder durch Projektsteuerer gemacht werden, da hier Interessenskollisionen kaum vorkommen.*
- *Mitwirkung als Vertreter des Bauherrn als Leiter des temporären Projektes „Bauvorhaben“.*



W o h n e n u n d m e h r .

Leistungsbild der Projektsteuerung

Die Leistungen der Projektsteuerung werden in 5 Projektphasen mit jeweils 4 Handlungsbereichen erbracht. Im Wesentlichen werden in jeder Projektphase Soll-Daten erhoben und vorgegeben, kontrolliert (Überprüfung Soll/Ist Vergleich) und bei Abweichungen Steuerungsmöglichkeiten erhoben und dem Bauherrn zur Entscheidung vorgelegt.

Die Projektphasen werden in Vorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung, Ausführung und Projektabschluss unterteilt. In jeder Projektphase sind die Handlungsbereiche Organisation, Information, Koordination und Dokumentation, Qualität und Quantität, Kosten und Finanzierung sowie Termine und Kapazitäten zu klären.

Für das Leistungsbild der Projektsteuerung ist eine umfangreiche Büroausstattung erforderlich. In der Anlage befindet sich ein kurzer Überblick über die Organisation der WAG mit der Beschreibung der Kapazitäten und der von uns erbrachten Leistungen. Wir decken das gesamte Spektrum eines Bauinvestors ab (Grundbeschaffung bis zur Übergabe).



W o h n e n u n d m e h r .

Die WAG als Dienstleister

Baumanagement

Planen und bauen gehören zu unseren langjährigen Aufgaben.

Qualität, Service, Innovation, Kreativität, Kundenorientierung und Sicherheit zählen dabei zu unseren Stärken.

„WAG – Wohnen und mehr“ steht für ein „Mehr“ an Wohnqualität. Darum kümmern wir uns ebenso verantwortungsbewusst um ein ansprechendes Wohnumfeld mit passender Infrastruktur und damit um ein positives Landschaftsbild.

Betreuungsbau

Im Auftrag von Ländern, Städten, Kommunen, Vereinen sowie anderen Wohnbaugesellschaften errichten wir über Kindergärten bis Alten- und Pflegeheime und andere (soziale) Einrichtungen alle gewünschten Objekte. Unsere langjährige Erfahrung und die gelungenen Neubauten sprechen für sich/uns.

Bei der Baubetreuung bieten wir alles aus einer Hand: Planen, Bauen und Finanzierungsberatung. Aus diesem umfassenden Leistungsangebot können selbstverständlich auch einzelne Komponenten herausgenommen werden.

Sanieren

Ökologiebewusstsein und Kundenfreundlichkeit stehen bei unseren Sanierungen im Vordergrund. Wir realisieren neue wie bewährte Konzepte im Altbestand – auch für andere!

Die WAG ist zudem der erste österreichische Bauträger, der sich sofort der Initiative „Klimarettungspartner“ des Landes OÖ verpflichtet hat.

Verwalten

von Wohnungen ist ein weiteres Spezialgebiet der WAG. Dabei konzentrieren wir uns nicht nur auf Objekte im WAG-Bestand. Wir offerieren die Verwaltungstätigkeit ebenso für Dritte. Professionelle Mitarbeiter und bestmöglicher Kundenservice bürgen für Sicherheit, Vertrauen und Zufriedenheit.

Kundenservice

Kundenfreundliche Öffnungszeiten, klare Kommunikationsstrukturen und gut geschulte Ansprechpartner charakterisieren unseren Kundenservice. Kleine wie große Probleme werden rasch und effizient gelöst. Wir sind gerne für unsere Kunden da.



W o h n e n u n d m e h r .