

Vorbemerkung

Die Stadt Staufen möchte mit der anliegenden Orientierungshilfe Rissgeschädigte unterstützen, die im Schlichtungsverfahren Kostenersatz für hebungsbedingte Baumaßnahmen beantragen.

Die Orientierungshilfe bildet für diejenigen Fälle, in denen der Schlichtungsantrag vor Durchführung der Reparaturarbeiten gestellt wird, den Gang des Verfahrens ab, wie er in der Vergangenheit praktiziert wurde und sich bewährt hat. Abweichungen vom bisherigen Procedere enthält die Orientierungshilfe nicht.

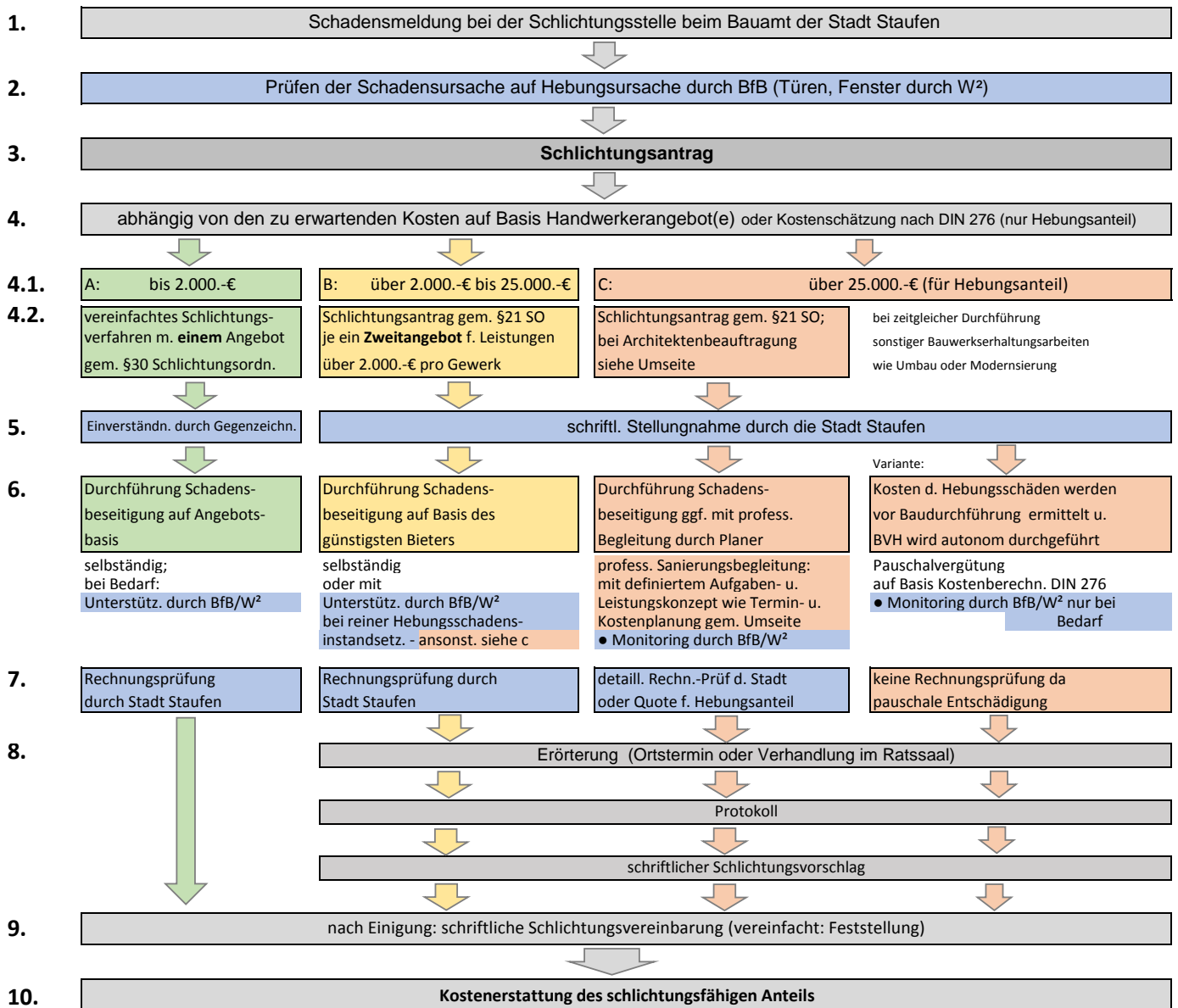
Es bleibt dem Geschädigten insbesondere unbenommen, hebungsbedingte Schäden in Eigenregie zu beseitigen und den Schlichtungsantrag erst nach Abschluss der Arbeiten zu stellen. Allerdings muss dann im Schlichtungsverfahren geprüft werden, ob die Arbeiten nicht kostengünstiger hätten durchgeführt werden können.

Die Hinweise zur Beauftragung eines Planers sollen die Geschädigten nicht verwirren. Sie sind in erster Linie dazu gedacht, dem Planer, der die Fachsprache ohne weiteres versteht, Orientierung zu geben und sollten ihm daher vor Vertragsabschluss vorgelegt werden. Dem Rissgeschädigten sollen die Hinweise auf der anderen Seite Sicherheit geben, dass Architektenkosten, die sich in dem beschriebenen Rahmen halten, im Schlichtungsverfahren erstattet werden.

Orientierungshilfe Schlichtungsverfahren bei Hebungsschäden am Bauwerk

10 wesentliche Schritte zur Orientierung f. d. Rissegeschädigten.
Wiederholungen, Auslassungen oder Zusätze verfahrensabhängig möglich

Stand: Oktober 2019



alle Kostenangaben
netto (zzgl. MwSt.) f.
Hebungsanteil

Legende: **Rissegeschädigter:** Eigentümer oder Nutzer eines durch Hebungen geschädigten Bauwerks - auch Gebäudeteils (z. B. Laden)

Schlichtungsstelle: eigens eingerichtete Anlaufstelle für Rissegeschädigte beim Bauamt Staufen

Schlichtungsvorsitz: Jochen Teigeler, **Stellvertreter:** Dr. Eckhard Langrock - jeweils zu erreichen über das Sekretariat

Sekr. d. Schlichtungsstelle: 1. OG Bauamt, Adlberg, 2b, 79219 Staufen: Fr. Harrs; Tel. 07633-80562, harrs@staufen.de, Mo.-Mi u. Fr. 8-12 Uhr

Schlichtungsordnung: jur. Grundlage des Schlichtungsverfahrens, zu beziehen über Schlichtungsstelle oder als pdf auf www.staufen.de

Schlichtungsantrag: vereinfacht gem. §30 Schlichtungsordnung oder regulär gem. §21 Schlichtungsordnung (Abgrenzung s. o.)

BfB: Büro für Baukonstruktionen, Karlsruhe: Tel. 0721/96401-0; staufen@bfb-ka.de (i.d.R. 1x pro Woche in Staufen vor Ort)

W²: Architekturbüro Markus Weckesser, Tel.: 07602-3490055; info@whoch2.de, hier als externe Prüfinstanz f. d. Stadt Staufen

Planer.: Architekt oder Ingenieur - möglichst mit Erfahrung im Sanierungsbereich - nach Wahl des Rissegeschädigten

Hebungsanteil: Anteil des Hebungsschadens bezogen auf die Gesamtinstandsetzungskosten

Bauunterhalt: Aufwand für sonstige Schäden/Mängel oder nicht hebungsbedingte Abnutzung (insbes. Anstriche)

Umbau/Modernisierung: sonstige Baumaßnahmen ohne Hebungsschadenshintergrund. Parallele Durchführung möglich.

Bauzeitenplan: Angabe aller Termine u. Zeiträume f. eine geordnete Baudurchführung incl. Betriebl. Abläufe, Begeh. durch BfB etc.

Kostenermittlung: Vorschau d. planungsbezogenen (Gesamt-)Baukosten unterteilt in Hebungs- u. sonstige Schäden gem. DIN 276

Quotelung: ermittelter Anteil der erstattungsfähigen Kosten nach Abzug der sonstigen Schäden u. unter Berücksicht. d. Baualters

HOAI-Vertrag: vertragl. Vereinbarung auf Basis der Honorarordnung f. Architekten u. Ingenieure (HOAI) für dazugehörige Grundleistungen

Monitoring: turnusgemäße Prüfung der Planungsergebnisse auf Basis der Planungsziele (nur Hebungsanteil)

Orientierungshilfe Schlichtungsverfahren bei Hebungsschäden am Bauwerk

Hinweise bei Beauftragung eines Planers für die Planung u. Bauüberwachung zur Beseitigung v. Hebungsschäden

1. Die Beseitigung von Hebungsschäden ist eine Aufgabe für Spezialisten im Bereich der Bauwerksinstandsetzung mit Erfahrung im Umgang mit geschädigter Bausubstanz, weiteren - idR v d Schlichtungsstelle gestellten - Fachplanern und öffentlichen Prüfinstitutionen.
2. Grundlage für eine Beauftragung/Kostenerstattung ist eine hebungsbedingte Schadenssumme von mind. 25.000.-€ netto sowie die Honorarordnung für Architekten u. Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt der Beauftragung gültigen Fassung.
3. Das über das Schlichtungsverfahren erstattungsfähige Planerhonorar orientiert sich an den Mindestsätzen der Honorartafel gem. §35 HOAI u. den zuvor ermittelten Nettoinstandsetzungskosten (DIN 276) d. Hebungsschäden, welche von den übrigen Baukosten abzugrenzen sind.
4. In der Regel ist die Leistung der Hebungsschadenbeseitigung bei Wohn- u. Geschäftsgebäuden im Hebungsgebiet der Stadt Staufen der Hon.-Zone III zuzuordnen, wobei für den schlichtungsbedingten Mehraufwand ein Zuschlag v. 25% auf den Mindestsatz und ebenfalls ein Zuschlag von 25% auf die Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) gewährt wird.
5. Leistungen außerhalb der Grundleistungen sind schriftlich zu vereinbaren u. ggf. ersatzweise anhand der RfT-Sätze zu ermitteln.
6. Sämtliche Nebenkosten sind separat aufzuführen oder pauschal mit max. 5% auf das Nettohonorar vergütungsfähig.
7. Nachfolgende Grundleistungen sind bei der Beseitigung von Hebungsschäden in der Regel zu erbringen:
 - 7.1. **Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung:**
 Klären d. Aufgabenstellung auf Grundlage der Dokumentation des BfB; Ortsbesichtig.; Beraten z. gesamten Leistungs- u. Untersuchungsbedarf; Formulieren d. Entscheidungshilfen; **Definition d. Instandsetzungsziels**; Erläutern u. Dokumentieren der Ergebnisse ggü. Schlichtungsstelle;
 - 7.2. **Leistungsphase 2 - Vorplanung:**
 falls erforderlich idR nur in Bezug auf **Kostenberechnung nach DIN 276** sowie **Erstellen eines Terminplans** mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs zur Hebungsschadenbeseitigung.
 - 7.3. **Leistungsphase 6 u. 7 - Vergabe: (Vorbereitung und Mitwirkung der Auftragsvergabe an Firmen und Unternehmen)**
 Aufstellen eines Vergabeterminplans; Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln u. Zusammenstellen von Mengen anhand des Bestandes; Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen; Ermitteln d. Kosten auf der Grundlage v. Planer bepreister Leistungsverzeichnisse; Kostenkontrolle durch Vergleich m. d. Kostenberechnung; Einholen von Angeboten; Prüfen u. Werten der Angebote; Führen von Bietergesprächen; Vergabevorschlag; Zusammenstell. u. Kostenvergleich
 - 7.4. **Leistungsphase 8 - Bauüberwachung:**
 Überwachen d. Ausführung der Instandsetzung auf Übereinstimmung mit d. Verträgen d. ausführenden Unternehmen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik; Überwachen d. Ausführung v. Tragwerken m. geringen Anforderungen auf Übereinstimmung m. d. Standsicherheitsnachweis; Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten; **Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm); Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch oder wiederkehrende Aktennotizen)**;
 Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen; Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen; Vergleich d. Ergebnisse d. Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen; Kostenkontrolle durch Überprüfen d. Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen; Kostenfeststellung nach DIN 276; Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber; Antrag auf Abnahmen durch das BfB/Stadt Staufen u. Teilnahme daran; Systematische Zusammenstellung der Dokumentation u. rechnerischen Ergebnisse des Objekts; Auflisten d. Verjährungsfristen für Mängelansprüche; Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel;
8. Alle Handwerker- u. Honorarrechnungen sind auf die Adresse d. Auftraggebers (Rissegeschädigten) auszustellen u. zur weiteren Prüfung/Ermittlung des erstattungsfähigen Hebungssanteils bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Die Erstattung erfolgt auf das im Schlichtungsantrag angegebene Konto (i. d. R. des RG).
9. Der mit der Beseitigung der Hebungsschäden beauftragte Planer kann sich vom Vertreter d. Stadt Staufen umfassend beraten lassen und hat überdies die Möglichkeit, die idR turnusgemäßen Jour Fix-Termine mit dem BfB oder W² wahrzunehmen. (sog. Monitoring)
10. Spätestens bei Vorlage der HOAI-Schlussrechnung sind die erbrachten Grundleistungen durch geeignete Unterlagen (z. B. Termin- u. Kostenplanung, Ausführungszeichnungen, sonstige Berechnungen, Bautagebuch, Stundenerfassung etc.) nachzuweisen. Danach gilt der Grundsatz: Auch über vorgenannte Leistungsphasen hinaus erbrachte Grundleistungen sind erstattungsfähig, sofern diese für die Beseitigung der Hebungsschäden erforderlich und förderlich gewesen sind. Leistungen für externe Berater oder unterstützende Spezialisten wie Leckageortung, Rohrreinigung etc. sind als Baukosten zu werten. Diese sind vor Beauftragung als schlichtungsfähige Kosten im Schlichtungsverfahren anzumelden.