

A. Leistungen der Projektleitung

1. Terminüberwachung

Mitwirkung bei der Ausarbeitung des Rahmenterminplans des Auftraggebers.

Prüfung des vom GU zu erstellenden Bauzeitenplanes in Abstimmung mit dem Bauherrn.

Ständige Kontrolle der Einhaltung des GU-Bauzeitenplanes.

Terminüberwachung von Planungs- und Bauleistungen von Drittfirmen.

2. Qualitätsüberwachung

2.1 von Planungsleistungen:

Erstellung eines Planlaufdiagramms, Koordinierung der Prüfvorgänge, Prüfung auf Einhaltung der Auflagen der Baugenehmigung und der behördlichen Vorschriften.

Leitung und Protokollierung der Planungsbesprechungen, bei Bedarf mit Beteiligung der eigenen Fachingenieure.

Die Qualitätsüberwachung der Planleistungen erfolgt in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde „Inspectoratul de stat in constructii“.

2.2 von Bauleistungen:

Festlegung der vor Baubeginn von der Bauaufsicht geforderten „faze de executie determinante“ (Rohbauabnahmen), deren Einhaltung und Koordinierung.

Überwachung der Bauausführung auf Einhaltung aller Auflagen der Baugenehmigung und aller behördlichen Vorschriften hinsichtlich einer erfolgreichen behördlichen Abnahme.

Überwachung der Bauleistungen: Gründung, Tragwerk, Haustechnik Technische Betriebseinrichtungen, Außenanlagen, Erschließung, Hausanschlüsse.

Überprüfung der Bauleistungen auf Konformität mit den Anforderungen des Auftraggebers (Baubeschreibung, Leistungsverzeichnisse) und den Allgemein Anerkannten Regeln der Technik.

Qualitätsmanagement: Überwachung der Bauleistungen, Mängelanzeigen, Mängellisten, Prüfung und Dokumentation der Mängelbeseitigungen.

Stellen des vom rumänischen Gesetzgeber geforderten und staatlich geprüften Qualitätsbeauftragten („Inspector de santier“), verantwortlich für die Abnahme von verdeckten Leistungen und für die Erstellung der Bestandsunterlagen des Bauwerkes („Cartea tehnica a constructiei“).

Leitung und Protokollierung von regelmäßigen Baubesprechungen, Festlegung von Zuständigkeiten für Erledigungen der besprochenen Punkte, Nachverfolgung der offenen Punkte bis zu deren Erledigung.

3. Kostenkontrolle

3.1 Leistungen der Bauunternehmung:

Prüfung des Zahlungsplanes, Abstimmung zwischen Bauunternehmer und Bauherr.

Prüfung der vom Bauunternehmer vorgelegten Leistungsstände.

Rechnungsprüfung und Zahlungsfreigabe nach Zahlungsplan und Leistungsstand.

Nachtragsmanagement:

Minderkosten durch Optimierungen bzw. Entfall von nicht erforderlichen, jedoch vertraglich geschuldeten Leistungen.

Mehrkosten: Prüfung – dem Grunde und der Höhe nach – von Nachträgen für zusätzliche Leistungen und vom Bauherrn gewünschte Änderungen.

3.2 Sonderleistungen von Drittfirmen, Behörden und Fachplanern:

Abnahme der Leistungen.

Prüfung und Freigabe der Rechnungen.

4. Koordination, Beratung

Technische Koordination der Projektbeteiligten: Bauherr, Architekt, Behörden, Sonderfachleute.

Terminliche Koordination von Bauunternehmer-Leistungen mit Architekten, Tragwerksplaner, Fachplanern, Einrichtungsfirmen, Nutzern und Behörden.

Mitwirken bei den behördlichen Abnahmen und den Bauherrenabnahmen.

5. Bautagebuch, Dokumentation

Übernahme und Bestätigung mit Unterschrift der Bautagesberichte vom Generalunternehmer und von den am Bau beteiligten Drittfirmen.

Führen eines eigenen Bautagebuches.

Prüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität der vom GU zu liefernden Bestands- und Revisionsunterlagen und Übergabe an den Investor oder Nutzer.

Prüfung der monatlichen Leistungsstandsberichte, inklusive Bilddokumentation(elektronisch) der Leistungsstände.

B. Leistungen der Bauherrenvertretung

Mitwirken beim Abschluss des Generalunternehmervertrages und dessen Anlagen.

Mitwirkung bei Abschlüssen von Ergänzungsverträgen für zusätzliche Leistungen mit dem Generalunternehmer.

Mitwirkung bei Direktvergaben von zusätzlichen Planungs- und Bauleistungen an Sonderfachleute oder Drittfirmen.

- Ausschreibungen, Bewertungen von Angeboten, Vergabevorschläge.
- Vorbereitung der Vertragsunterlagen, Vergabebehandlung, Mitwirkung bei Vertragsabschlüssen

Überprüfen der Planungsleistungen auf Wirtschaftlichkeit und Konformität mit den Anforderungen des Auftraggebers.

Mitwirkung bei Verhandlungen und Abschlüssen von Wartungs- und Medienlieferverträgen.

Mitwirkung bei Festlegung der Schnittstellen für Mieterausbau , Koordination des Mieterausbaus mit den Gesamtbaumaßnahmen.