

CHECKLISTEN

GRUNDSTÜCK

Lage

- Eben, Gefälle oder Hanglage - Nord- /Südhang - oberhalb / unterhalb der Straße
- Aussicht - verbaubar
- Sonnenstand: - Morgen- / Abendsonne - Schatten durch umliegende Gebäude, Bäume

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn, Fahrradwege
- Arbeitswege (Zweitwagen?)
- Gesundheitsversorgung: Ärzte / Apotheke / Krankenhaus
- Kindergarten / Schulen
- Freizeiteinrichtungen, Erholungsgebiete
- Telekommunikation: - Festnetzinternet - verfügbare Bandbreite, Glasfaser - Mobilfunk / mobiles Internet – Empfang

Gemeinde:

- Bebauungsplan
- Bauplatzbewilligung
- Flächenwidmungsplan
- Regionale Entwicklung erfragen (konkrete Wohnbauprojekte, Straßen- und Gewerbebauten, etc.)
- Gefahrenzonenplan (Hochwassergebiet, Erdbeben-, Steinschlaggefährdung)
- Wasserschutzgebiet
- Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Gas / Fernwärme, Telefon, Verkehrsflächenbeitrag)
- Ableitung der Regenwässer
- Schneeräumung

Bezirkshauptmannschaft / Magistrat: Naturschutz-, forst-, wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich?

Grundbuchsauszug

- Direkt beim zuständigen Bezirksgericht oder online erhältlich.
- Belastungen wie z.B. Wegrechte am Grundstück prüfen.

Bodenbeschaffenheit

- erste Information über www.doris.at
- Bodengutachten

Altlasten: Altlastenatlas, Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at), in der Nachbarschaft umhören

Höhe Grundwasserspiegel

Grundstücksgrenzen: alle Grenzmarken vorhanden?

Leitungen

Können bestehende Stromleitungen / Wasserleitungen am Grundstück das Bauvorhaben oder die Bauausführung beschränken?

Wohnumfeld:

- Nachbarschaft, Straßen, Gewerbegebiet
- Einflüsse durch Wind, Lärm, Gerüche, Beleuchtungen

Umliegende Parkmöglichkeiten

Zufahrt der Baumaschinen und -fahrzeuge (Platz, Wege, Baumbestand)

Lagerflächen (am Grundstück od. in der Nähe) während Bauphase (für Aushub, Bauhütte, Baumaterial, Maschinen)

Baumbestand: gewünschter Altbaumbestand? Anfallende Rodungskosten, Rodungsbewilligung erforderlich?

Kosten

- Kaufpreis
- Notar
- Makler
- Grundbuch
- Aufschließungskosten
- Grunderwerbsteuer
- Bodengutachten

CHECKLISTEN

PERSÖNLICHE BEDÜRFNISSE ERMITTELN

- Lage und Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück**
- Ausrichtung der Räume** (nach Sonnenstand, Lärm- und Lichteinflüssen)
- Anzahl der Räume**
- Anzahl der Personen im Haushalt**
- Haus erweiterbar? Generationenwohnen?**
- Barrierefrei**
- Raum für spezielle Hobbys**
- Gästezimmer**
- Büro**
- Raumgrößenbedarf** (z.B. Besuch in einem Musterhauspark)
- Planskizzen vergleichen** (z.B. Fertigteilhausanbieter)
- Heizungsart**
- Keller oder Fundamentplatte**
- Ökologische Baustoffe**
- Bauweise** (Fertigteil- oder Baumeisterhaus; Holz, Ziegel, Beton)
- Vollwärmeschutz**
- Wohnraumlüftung**
- Garage(n), Carport, Abstellplätze**
- Außengestaltung:** Terrasse, Gartenwege, Pool, Gartenhütte
- Fotos und Bilder von Häusern, die gefallen, sammeln**

CHECKLISTEN

PLANUNG

- Einreichplan**
- Polierplan**
- Küchenplan**
- Elektroplan**
- Badplan**
- Lichtplanung** (Elektriker, Lichtberater)
- Außengestaltung** (Geländeniveau, Gefälle, Einfahrt, Zaun, Wege, Pool, etc.)
- Vorprüfung Gemeinde**
- Energiesparverband:** energieeffiziente Planung und Beheizung
- Polizei:** kostenlose kriminalpolizeiliche Beratung für Einbruchschutz

CHECKLISTEN

AUSSCHREIBUNG BIS VERTRAG

Auswahl des Vertragspartners:

- Erfahrungen von Freunden, Familie, Arbeitskollegen, Bekannten
- Referenzprojekte
- Internetrecherche
- Messen

Firmencheck:

- Bonitätsabfrage
- Firmenbucheinsicht (Landesgericht oder online)
- Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) oder online
- Insolvenzabfrage (Landesgericht oder online www.edikte.justiz.gv.at)
- Firmensitz ansehen - Hinfahren
- AK Konsumentenschutz

Vertrag:

- Leistungsverzeichnis samt Mengen- und Preisangaben, sowie genaue Materialbezeichnungen und Auflistung der Arbeitsleistungen
- Auflistung der dem Vertrag zugrundeliegenden Unterlagen:
 - Einreichplan
 - Energieausweis
 - Ausschreibung - Leistungsverzeichnis, Angebot
 - allfällige Detailplanungen (Küche, Bad, etc.)
 - Polierpläne
- Termin Baubeginn
- Fertigstellungstermin
- Bauzeitplan
- Gültigkeit von Zusatzaufträgen nur schriftlich
- Ausführung nach ÖNORM
- Baustellenkoordination
- Pauschalpreis oder Verrechnung nach Aufwand
- Zahlungsplan: Anzahlung, Baufortschritt
- Zahlungsmodalitäten: Skonto, Zahlungsfrist pro Rechnung
- Haftrücklass, Bankgarantie
- Finanzierungszusage
- gemeinsame Begehung, Übergabe, Übernahmeprotokoll für Endabnahme
- Blower-Door-Test: ermittelt die Luftdichtheit eines Gebäudes
- Verzugsentschädigung (Pönale)
- Entsorgung und Baustellenendreinigung
- Behördliche Genehmigungen seitens Baufirma
- Baustelleneinrichtung und -sicherung (Bauzaun, Abdeckungen, Absperrungen, Geräte, Gerüste, etc.)

CHECKLISTEN

BAUAUSFÜHRUNG

Versicherungen:

- Rohbauversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung
- Private Unfallversicherung
- Bauhelfer-Unfallversicherung

Unmittelbar vor Baubeginn:

- Grundstück geräumt / gerodet
- alle behördlichen Bewilligungen eingeholt
- Grundgrenzen geklärt
- Stark- /Strom und Wasseranschluss vorhanden
- Zufahrten hergestellt
- Lagerflächen vorhanden
- Baustelle gesichert

Bauausführung:

- Bautagebuch (Muster auf ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz)
- Fotos, Videos
- Zusatzvereinbarungen schriftlich festhalten
- Wöchentliche / regelmäßige Baubesprechungen mit Bauherren, Bauaufsicht, Polier
- Kontrolle Baumaterialien
- Lieferscheine aushändigen lassen
- Fragen stellen