

Leistungsbeschreibung

Bestandsaufnahme und Anfertigung von Bestandszeichnungen 1:100 Standardvariante zur Aufnahme von Wohngebäuden – Stand 15.06.2025

Vorbemerkungen zur Rolle der Bestandsaufnahme

Die Feststellung des Bestandes und seine Aktualisierung bei Veränderungen sollte ein ständiger Begleiter im Lebensprozess eines Gebäudes sein. Der Bestand ist die Grundlage für Planung und Realisierung von Umbauten in vorhandenen Gebäuden und stellt auch die Basis für viele weitere Prozesse in der Gebäudenutzung dar.

Neben der Aktualität halten wir es für wichtig, alle zu einem Gebäude gehörigen Pläne und Dokumente unabhängig von den jeweiligen Herstellern der Unterlagen zusammenzuhalten, den Beteiligten zur Verfügung zu stellen und bei Wechsel der Verantwortung zu übergeben.

Wird die Bestandsaufnahme bzw. die Prüfung der Gültigkeit vorheriger Bestandsunterlagen in der Aufwandskalkulation eines Bauvorhabens angemessen berücksichtigt und gleichzeitig Mehraufwand wegen wiederholter Aufnahme des gleichen Gegenstandes vermieden, haben wir ein gutes Gleichgewicht zwischen praktischem Nutzen und der Wirtschaftlichkeit gefunden.

Unser Leistungsumfang:

- (1) Terminabsprache mit den Mietern auf der Grundlage einer vom Auftraggeber bereitgestellten Mieterliste mit Kontaktdaten und der Ankündigung durch den Auftraggeber (Eigentümer, Hausverwaltung)
- (2) Aufnahme aller Räume der Mieteinheiten, gemeinsam genutzten Bereiche und Technikräume, Dachböden und Keller in Vorderhaus und Seitenflügel sowie der Außenflächen des Grundstücks:
 - Aufmaß und Protokollierung aller für die Konstruktion und die Positionierung der Bauteile erforderlichen baulichen Maße, dazu gehören:
 - Gesamtlängen und -breiten der Räume an den Wänden entlang, bei Hinweisen auf schräge oder abgeknickte Wände auch mehrfach nach Erfordernis und ggf. Diagonalen und Winkel
 - Längen aller Wandabschnitte, Vor- und Rücksprünge
 - Längen, Tiefen und Höhen von Sockeln und Ablagen
 - Maße von gefliesten Bereichen und Verkleidungen
 - Fenster, Türen, Durchgänge, Durchreichen, Nischen, Sicherungskästen o.ä. mit ihren Positionen innerhalb der Wand, Breite und Höhe, bei Türen die direkte Wandstärke und Aufschlagsrichtung, bei Fenstern Brüstungshöhe, Leibungs- und Nischentiefe, Dicke und Art der Fensterkonstruktion (ISO, Doppelkassenfenster, Einfachfenster etc), Außenbreite und -höhe, Außenleibung, außen Abstände zu darunterliegenden Fensterbänken und zum Gelände, Abstände zu Dachkästen und Gesimsen
 - Maße über mehrere Räume hinweg, wenn durch offene Türen möglich
 - Raumhöhen, bei Hinweisen auf unterschiedliche Höhen in einem Raum auch mehrfach, bei unterschiedlichen Raumhöhen Feststellung der Sprungkante
 - Lage, Breite und Unterkanten von Unterzügen
 - Höhe und Lage von Stufen und Schwellen zwischen Räumen
 - An- und Austritte von Treppen, Stufenhöhen, Höhendifferenzen der Treppenpodeste zur Ermittlung der Geschosshöhen, Höhen unter Treppen
 - In Dachwohnungen zusätzlich Aufnahme der Drempe, Winkel der Dachschräge, Lage und Dimension von Dachflächenfenstern und Gauben

- In nicht ausgebauten Dächern zusätzlich die Lage und Dimension der Stiele, Lage, Dimension und Unterkante von Pfetten, durchschnittliche Dimension und Winkel der Sparren für die Neigungswinkel des Daches, Skizzierung des Dachaufbauprinzips
- analoge Maße im Außenbereich zur Ermittlung des Hausumrisses und der Wandstärken, Berücksichtigung der Fassadengliederung, Lage und Größe von Fallrohren, Wege-führungen, Begrenzungsmauern, Grünflächen, Müllstandsflächen u.ä.
- Nivellierung der Höhen vom Außenbereich an der Straße in das Treppenhaus im Vorderhaus, durch die Durchfahrt auf den Hof und in die Treppenhäuser von Seitenflügel bzw. Hinterhaus

Die Messungen erfolgen mit einem Lasermessgerät (Leica) mit einer Maßgenauigkeit von ca. 0,1 mm und dem Zollstock mit 1mm, die Protokollierung erfolgt auf 5 mm. Mit dem Lasermessgerät können Neigungswinkel direkt gemessen werden. Für die Messung wird standardmäßig keine Leiter mitgebracht.

Beim Aufmaß werden keine bauverändernden Maßnahmen durchgeführt. Für die Ermittlung der Fensteraußenmaße ist ggf. auch die Öffnung von Fenstern notwendig. Für das Aufmaß der Fassaden ist keine Rüstung erforderlich.

Es werden nur Messungen durchgeführt, bei denen keine Gefahr für Leib und Leben besteht. Das betrifft z.B. Arbeiten im Dachaußenbereich, in hohen Dachtragwerken oder an technischen Anlagen.

- Feststellung von Materialien (z.B. massive Wände oder Leichtbauwände, abgehängte Decken, Fußbodenbelag), wenn dies durch Augenschein, Oberflächenstruktur und Abklopfen möglich ist, keine Materialentnahmen und bauliche Veränderungen
- Aufnahme der Hausanschlüsse und Zähler für Gas, Wasser, Abwasser und Elektro, soweit sie erkennbar sind, ohne differenzierte Ermittlung von Abmessungen und Typen
- Aufnahme der Sanitärobjektklassen (WC, Waschbecken, Dusche, Badewannen, PP, Abläufe) ohne Hersteller, Typen, und Abmessungen
- Aufnahme von Heizkörpern, ggf. vorhandenen Kachelöfen und Kaminen mit ihren Abmessungen
- Anfertigung von Fotos zur Unterstützung der nachfolgenden Konstruktionsarbeit ohne Anspruch auf eine vollständige systematischen Fotodokumentation
 - Fassadenfotos für die spätere Konstruktion der Ansichten, sie können auch zur maßlichen Auswertung genutzt werden
 - Fotos von Technikräumen, gemeinsam genutzten Räumen wie Treppenhäusern, Kellergängen und Durchfahrten und von nicht ausgebauten Dächern
 - Fotos vom Außenbereich und dem Hof
 - Fotos in komplizierten, eng begrenzten Bereichen der Mieteinheiten in Absprache mit den Mietern ohne Verletzung der Privatsphäre

Fotos, die durch den Auftraggeber veranlasst werden, werden nur an diesen weitergegeben. Nur zur Unterstützung der CAD-Konstruktion aufgenommene Fotos werden nicht an Dritte weitergegeben.

- (3) Geometrische Konstruktion der Grundrisse aus den Aufmaßprotokollen unter Beachtung der baulichen Zusammenhänge zwischen den Geschossen und Gebäudeteilen, Bemaßung und Beschriftung
- (4) Ermittlung und Zusammenstellung der Flächen nach DIN 277 und / oder nach Wohnflächenverordnung. Dazu gehören vereinfachte Übersichtspläne.
- (5) Konstruktion von Schnitten aus den Aufmaßprotokollen und den Grundrissen. Es wird von je einem Schnitt durch jedes Treppenhaus ausgegangen.
- (6) Konstruktion der Fassaden aus den Aufmaßprotokollen, den Grundrissen und aus den Ergebnissen der Fotoauswertung
- (7) Anfertigung eines Objektlageplans (nichtamtlich)

- (8) Anlegen von Plänen (Layouts) mit Plankopf in dem Blattformat, das sich aus der Darstellung in 1:100 ergibt. Die Angaben im Plankopf werden durch den Auftraggeber vorgegeben.
- (10) Bereitstellung der Pläne als PDF-Dateien und bei Bedarf als AutoCAD CAD-Datei (DWG, DXF)
- (11) Druckausgabe von 2 Sätzen der Bestandspläne (im Preis enthalten), weitere Sätze nach aktueller Preisliste der Druckerei

Absprachen mit Ämtern, das Ausfüllen von Anträgen, die Beantragungsvorgänge selbst, juristische und Vertragsfragen etc. gehören nicht zu unserem Leistungsumfang und müssen je nach Rechtslage ggf. durch zugelassene Architekten bzw. Notare ausgeführt werden.

Organisatorische Fragen:

Für die Vorbereitung der Aufwandsabschätzung ist die Bereitstellung von vorhandenen Plänen und anderen Dokumenten von Vorteil, die einen Überblick über die Größe und Strukturierung des Objektes geben.

Im Falle der Beauftragung wird der Ausführungszeitraum in Absprache mit dem Auftraggeber festgelegt. Es wird darum gebeten, die Mieter durch die Hausverwaltung nach den vorgeschriebenen Fristen über das beabsichtigte Aufmaß zu informieren. Dazu können wir gern einen Entwurf eines Mieterschreibens vorbereiten.

Zur Terminabstimmung mit den Mietern wird um eine Mieterliste mit Kontaktdaten gebeten. Weiterhin wäre die Übergabe eines Satzes Schlüssel für die gemeinschaftlich genutzten Räume und Technikräume für den Zeitraum der Bestandsaufnahme sinnvoll, damit die Arbeitszeit von Mitarbeitern der Hausverwaltung oder dem Hausmeister nicht unnötig beansprucht wird.