

Leistungen unseres Unternehmens

Generalplanungen

Unser ganzheitliche Ansatz ist gleichermaßen Ziel und Berufung. Da wir Generalplaner, Architekten, Projektmanager, Bauleiter und Interiordesigner unter einem Dach vereinen können, garantieren wir reibungslose Abläufe „aus einer Hand“. Renommierete Partnerunternehmen für Statik, Haustechnikplanung, Bauphysik, Bodenmechanik etc. werden je nach Projekt extern hinzugezogen.

Last but not least das, was unsere Kunden am liebsten hören: Aufgrund unserer jahrelangen Erfahrung und Sorgfalt beim Kalkulieren halten wir sowohl jeden Fixpreis als auch jedes Timing ein.

Projektentwicklung und Konzepterstellung

Im Rahmen unserer Tätigkeit bieten wir inhaltliche, funktionelle und architektonische Konzeptberatungen, Entwicklung von Projektideen und Konzepten und die Entwicklung von brachliegenden und leerstehenden Liegenschaften an. Mit fundierten Analysen und deren Auswertungen erarbeiten wir nachhaltige und innovative Nutzungskonzepte für brachliegende oder leerstehende Flächen.

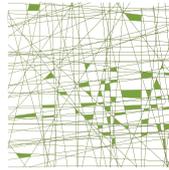
Darüber hinaus bieten wir auch die Erstellung von Bebauungsplänen an.

Projektsteuerung

Die Vertretung des Bauherren bei allen Projektbeteiligten bieten wir im Rahmen unserer Projektsteuerungstätigkeiten an. Egal, ob Fristen oder Mahnungen - wir erledigen für Sie die komplette Abwicklung eines Bauvorhabens nach Ihren Vorgaben und Wünschen. Mit unserer erfahrenen Projektsteuerin haben Sie eine kompetente Vertreterin und Beraterin an Ihrer Seite, die Sie durch das komplette Bauvorhaben begleitet und Ihnen in allen rechtliche, finanziellen und projektrelevanten Fragen ein Steuerungselement in die Hand gibt, bei denen Sie das große Ziel nicht aus den Augen verlieren.

Innenarchitektur und Einrichtung

Ein Gebäude zu errichten, ist die eine Sache. Ein betriebsfertiges Gebäude mit Charakter und zeitgemäßer Ausstattung zu schaffen, die andere. Als erfahrener Projektsteuerer beherrschen wir beides – und garantieren Ihnen eine professionelle Gesamtabwicklung Ihres Projektes. Von der detaillierten Planung über die Auswahl der Materialien und der Innenraumgestaltung bis hin zur betriebsfertigen Übergabe – bei uns ist Ihr Bauvorhaben in den besten Händen.



Architektur und Entwurf

Mit uns können Sie die langjährige Erfahrung und Kompetenz eines engagierten Teams praxiserprobter Mitarbeiter nutzen.

In unserer konzeptionellen Arbeit lassen wir das Unplanbare zu, ermöglichen es, den Raum aus verschiedenen Positionen zu betrachten - und das Ganze mit viel Spaß, Lust am Machen und Lust am Leben!

Uns interessiert weniger, eine eigene und starre Architektursprache herauszuarbeiten. Wir verfolgen mit unserer Arbeit eher konzeptionelle Ansätze. Je nach Projekt und Art der Aufgabe fallen diese unterschiedlich aus. Dabei sind sicher bestimmte Denkanstöße typisch für unsere Lösungsfindungen. Um die Komplexität eines Vorgehens zu vertiefen, streben wir mit einfachen Details und Überlagerungen Komplexität und räumliche Vielfalt an.

Unsere Planer und Entwerfer haben bereits Großprojekte bis 35,0 Mio EURO umsetzen können.

Ausführungsplanung und Bauüberwachung

Sorgfalt in Planung und Detail, Ausführung und Überwachung Grundhaltung unseres Büros.

Mit uns können Sie die langjährige Erfahrung und Kompetenz eines engagierten Teams praxiserprobter Mitarbeiter nutzen.

Unsere Bauleiter und Architekten haben bereits Großprojekte mit ca. 11,0 Mio EURO Bausumme erfolgreich umsetzen können. Unser Schwerpunkt liegt dabei in Termintreue, Kostensicherheit und Qualitätsüberwachung.

Sanierungen und Energieberatungen

In einer detaillierten Bestandserfassung können wir Ihnen anhand verschiedener Verfahren anschaulich darstellen, über welches Bauteil wieviel Wärme verloren geht. Sie erhalten anschließend einen umfassenden Bericht zu allen Ergebnissen in einem Energieausweis und einem ausführlichen Bericht.

In einem zweiten Schritt ermitteln wir, welche Maßnahmen Sie treffen können, um Wärmeverluste zu reduzieren. Anhand von Grafiken, Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen erhalten Sie eine Grundlage für Ihre weiteren Entscheidungen zu einer möglichen Sanierung.

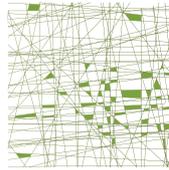
Bei unseren Sanierungsmaßnahmen lassen wir auf Wunsch neueste und innovative Sanierungskonzepte einfließen.

Bebauungspläne und Bauherrengruppen

In unserer Tätigkeit als Baugruppenberater und -moderatoren erstellen wir auch vorhabenbezogene Bebauungspläne in Absprache und Kooperation mit den zuständigen Behörden.

Auf den Städten und Gemeinden lastet durch die demografischen Veränderung und durch die Schrumpfung ein enormer Druck. Seit 1990 haben sich Eigenheimförderung, Deindustrialisierung, Abriss, Sanierung und die durch die Abwanderung drastisch verschärfte Alterung des Bevölkerungsdurchschnitts in die Stadtbilder geschrieben.

Es bedarf innovativer, nachhaltiger und unkonventioneller Konzepte, um eine besondere Lebensqualität in den durch Leerstand und Schrumpfung beeinträchtigten Städten zu fördern.



Leistungsphasen Architektendienstleistung

1. Grundlagenermittlung

- Bedarfsanalyse
- Beraten zum gesamten Leistungsbedarf
- Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Einholen der baurechtlichen Bestimmungen
- Beratung zum Grundstück und dessen baurechtlichen Möglichkeiten
- Zusammenfassen der Ergebnisse
-
- auf Wunsch Hilfestellung bei der Auswahl der Fachplaner für Statik und ggf. Haustechnik

2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- Analyse der vorher ermittelten Grundlagen
- Abstimmen der Zielvorstellungen (Randbedingungen, Festlegung des Bedarfs)
- Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele)
- Erarbeiten eines ersten Planungskonzepts einschließlich Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen mit zeichnerischer Darstellung, zum Beispiel versuchsweise zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen, mit erläuternden Angaben
- Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Klären und Erläutern der wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschafts-ökologischen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen
- Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit
- Aufstellen einer ersten Kostenschätzung nach „DIN 276 - Kosten im Hochbau“
- Klären der baulichen und finanziellen Machbarkeit unter Berücksichtigung Ihres Bedarfs und Ihrer Vorgaben



3. Entwurfsplanung

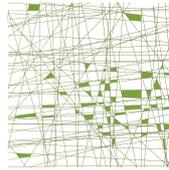
- Durcharbeiten des Planungskonzepts (stufenweise Erarbeitung einer zeichnerischen Lösung)
- Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen
- Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter bis zum vollständigen Entwurf
- Objektbeschreibung mit Erläuterung
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs, z.B. durchgearbeitete, vollständige Vorentwurfs- und/oder Entwurfszeichnungen, Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens
- Weiterführen der Kostenschätzung nach „DIN 276 - Kosten im Hochbau“
- Aufstellen eines ersten Terminplanes zur weiteren Projektabwicklung und Realisierung Ihres Bauvorhabens
- auf Wunsch Fertigung eines Modells zur Veranschaulichung des Entwurfes

4. Genehmigungsplanung

- Erarbeiten der Planung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften für alle erforderlichen Genehmigungen
- Betreuung der Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen
- Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- notwendiger Verhandlungen mit allen beteiligten Behörden
- Einreichen kompletter Unterlagen zur Genehmigung bei der Behörde
- Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- auf Wunsch Erstellen der Entwässerungsgenehmigung und Einreichung bei den städtischen Entwässerungsbetrieben
- auf Wunsch Erstellen des Wärmeschutznachweises nach Energieeinsparverordnung Enev 2009 und Einreichung bei der genehmigenden Behörde

Paket Leistungsphase 1-4

Nach kompletter Bearbeitung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erhalten Sie für Ihre Unterlagen eine komplette Bauherrenmappe mit dem aktuellen Bearbeitungsstand.



5. Ausführungsplanung

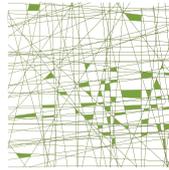
- Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen
- Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (zB. Statik- und Haustechnikangaben) bis zur ausführungsreifen Lösung
- Zeichnerische Darstellung des Objekts mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, z.B. endgültige, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:50 bis 1:1
- Klären wesentlicher Raumkonzepte und Erstellen von detaillierten Darstellungen und Beschreibungen wie Bad- und Küchengestaltung
- Fortführen der Kostenberechnung nach „DIN 276 - Kosten im Hochbau“
- Fortführen und Detaillierung der Terminplanungen

6. Vorbereitung der Vergabe

- Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für die Ausschreibungen
- Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen, Abgrenzen von Leistungsbereichen
- Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der Fachplaner

7. Mitwirken bei der Vergabe

- Zusammenstellen der Verdingungsunterlagen für alle Leistungsbereiche
- Einholen von Angeboten
- Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Teilleistungen unter Mitwirkung aller während der Leistungsphasen 6 und 7 fachlich Beteiligten
- Abstimmen und Zusammenstellen der Leistungen der fachlich Beteiligten, die an der Vergabe mitwirken Verhandlung mit Bieter
- Erstellen eines Kostenanschlags nach „DIN 276 - Kosten im Hochbau“ aus Einheits- oder Pauschalpreisen der Angebote
- Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlags mit der Kostenberechnung
- Mitwirken bei der Auftragserteilung



8. Objektüberwachung - Bauleitung

- Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen Vorschriften
- Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Stand sicherheitsnachweis
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen, Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm)
- Führen eines Bautagebuches
- Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen
- Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung der Fachplaner und an der Objektüberwachung fachlich Beteiligter
- Feststellung und Management von Mängeln
- Rechnungsprüfung der bauausführenden Firmen
- Kostenfeststellung nach DIN 276 oder dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht
- Antrag auf behördliche Abnahme und Teilnahme daran
- Übergabe des Objekts an den Nutzer oder Bauherren
- Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Bedienungsanleitungen und Prüfprotokolle
- Auflisten der Gewährungsfristen
- Überwachen der Beseitigung der festgestellten Mängel
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag

9. Objektbetreuung und Dokumentation

- Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen
- Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten
- Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen



passionauten
architekten und projektentwickler

Kontakt

passionauten architekten und projektentwickler
Freie Architektin - **Kristin Kurczinski**

Berufsrechtliche Regelungen und Berufsordnung:
Bayerische Architektenkammer 182545

Berufsbezeichnung: Freie Architektin,
verliehen in der Bundesrepublik Deutschland 2008

passionauten architekten

Lenbachstraße 42
86529 Schrobenhausen

T 08252.915 99 33
F 08252.915 99 36

office@passionauten.de
www.passionauten.de

