

PROJEKTKOMPASS

DAS
LEBEN
IST
DRAUSSEN

Mit easybalkon immer das Ruder in der Hand haben!

Jedes Bauvorhaben ist ein Projekt mit vielen Facetten. Es gibt eine Vielzahl an Beteiligten und unterschiedliche Aufgaben. Um Ihnen einen Überblick zu verschaffen, wie unsere Balkonprojekte ablaufen, haben wir diesen Projektkompass erstellt.

Hier finden Sie die Projektphase sowie Aufgaben und Verantwortlichkeiten. Es wird erklärt, in welcher Projektphase welche Beteiligten am Werk sind und in welcher Phase Ihre Unterstützung, Entscheidung und Leistung nötig ist. Wir erklären auch, worin unsere Dienstleistung Ihnen gegenüber besteht und über welche Details wir uns Gedanken machen müssen.



DI Clemens Mayer
Geschäftsführer

Easybalkon GmbH

Mariahilferstraße 101/4/58
A-1060 Wien

Telefon: +43 1 59 60 131-10
Fax: +43 1 59 60 131-31
E-Mail: office@easybalkon.at
Website: www.easybalkon.at

INHALTSVERZEICHNIS

PROJEKTPHASEN (ALLGEMEIN).....	7
BETEILIGTE.....	15
PHASE I.....	19
PHASE II.....	23
PHASE III.....	29
PHASE IV.....	33
PHASE V.....	35
BEGRIFFE.....	33
SCHLUSSWORT.....	35

PROJEKTPHASEN ALLGEMEIN

PROJEKTDAUER

PHASEN I-V

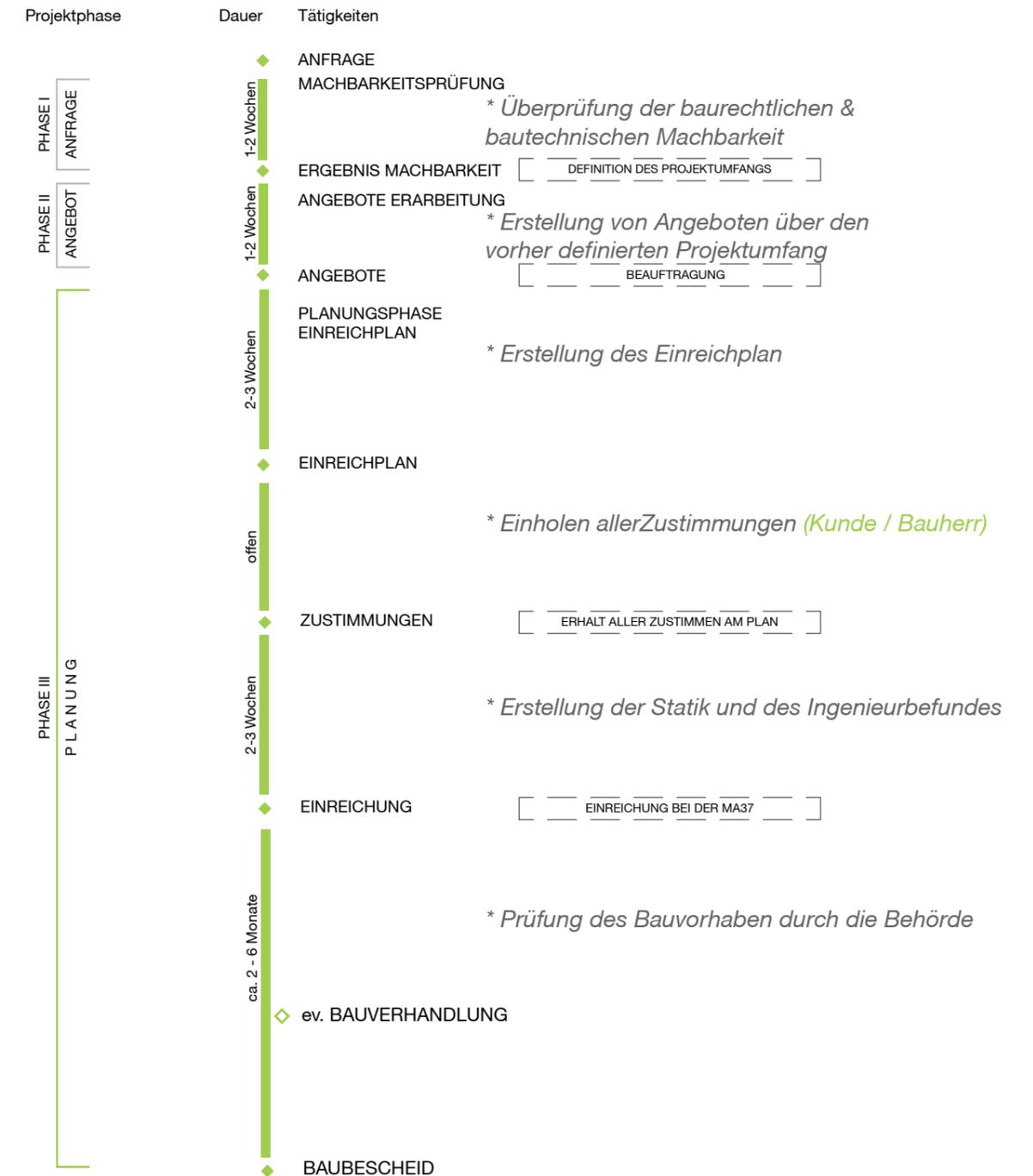


Die Dauer eines Balkonprojektes hängt von vielen Beteiligten und Umständen ab.

PROJEKTDAUER

Bei der ersten Anfrage fällt sehr häufig die Frage nach der Dauer eines Balkonprojekts. Leider ist die Antwort darauf äußerst schwierig. Wie bei vielen Projekten mit verschiedensten Beteiligten und zu beachtenden Umständen lässt sich eine genaue Dauer nicht so klar feststellen. Daher haben wir unsere Projekte in Phasen gegliedert.

In dieser Graphik geben wir Ihnen einen Überblick über die Phasen und die Dauer der Zwischenschritte, sodass Sie sich ein besseres Bild machen können:

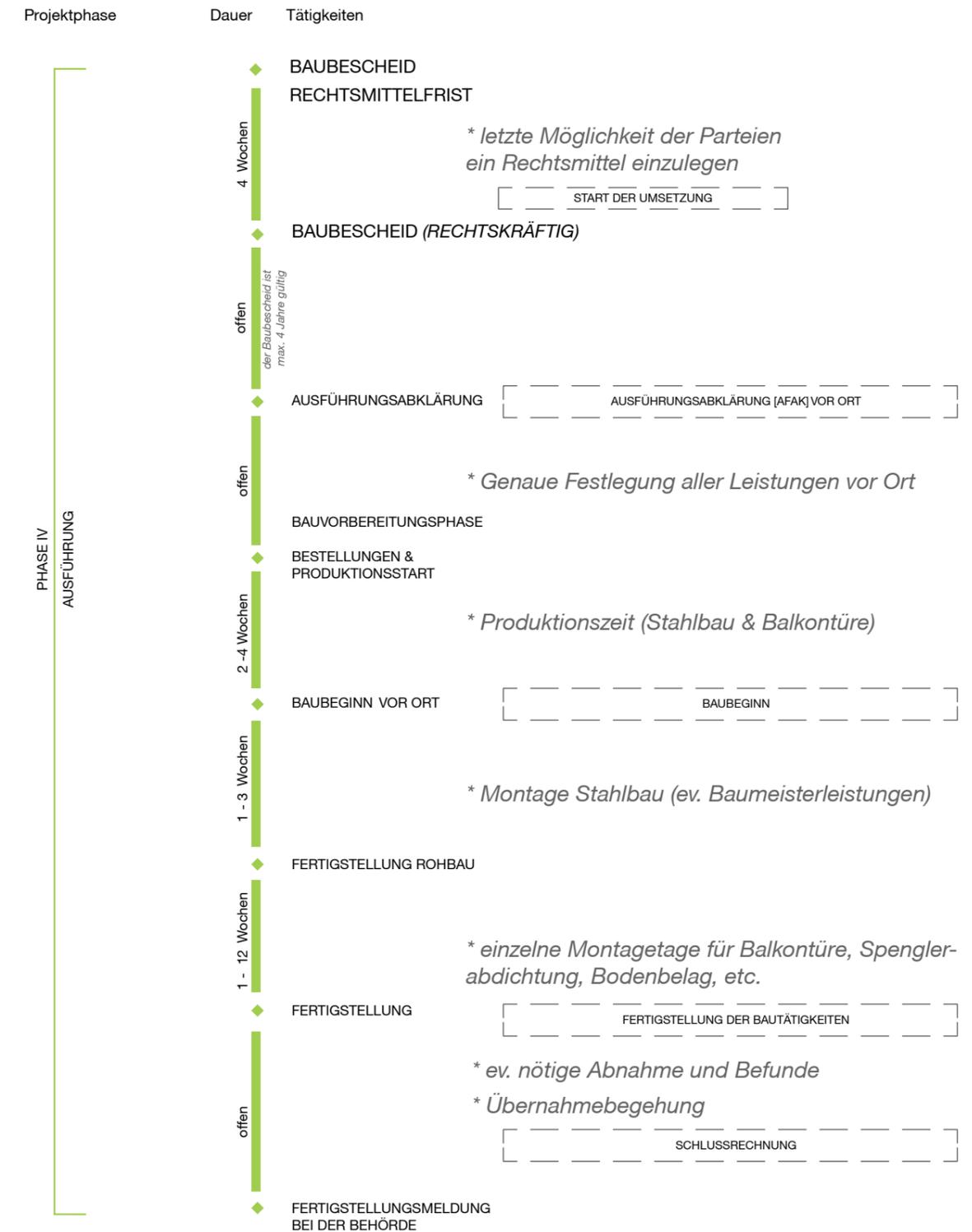




Die Bauzeit eines Balkonprojektes kann klar geplant werden.

PROJEKTDAUER

Nach Erlangen des Baubescheids lassen sich die Projektabschnitte klar planen und die Fertigstellung des gewünschten Balkonprojektes liegt oft schon sehr nah.





**Unsere Projektphasen als
Stütze für eine Klare Struktur
im Prozess**

PHASE I - ANFRAGE

- UNVERBINDLICH & KOSTENLOS -

Der erste Schritt für Ihren Balkon ist die Anfrage bei uns. Diese können Sie via E-Mail oder auf unserer Homepage abgeben. In dieser Phase gilt es zu ermitteln, welche Leistungen und Produkte wir Ihnen anbieten sollen und können. Dafür benötigen wir Unterlagen, um die Lage vor Ort einschätzen zu können. Ihre Unterstützung in dieser Phase ist für die Genauigkeit des Kostenvoranschlages maßgebend. Bei der Vielzahl und Kleinstrukturiertheit an Projekten können wir vor Projektbeginn nicht jede Situation besichtigen. Ergebnis der Phase I ist eine Skizze, auf der wir Ihren Balkon definieren und die bautechnische und baurechtliche Machbarkeit überprüft haben.

PHASE II - ANGEBOT

- MEIST UNVERBINDLICH & KOSTENLOS -

Sobald klar ist, welche Leistungen und Produkte Sie wünschen und welche baurechtlich und bautechnisch umsetzbar sind, erstellen wir Ihnen ein unverbindliches Angebot. Wir können dabei auf individuelle Wünsche eingehen oder zügig unsere Standards anbieten. Natürlich können wir auch Varianten und/oder Alternativen anbieten.

PHASE III - PLANUNG

- NACH BEAUFTRAGUNG -

Nach der Beauftragung schreiten wir mit der Planung sofort voran. Abhängig davon, ob es bereits einen Baubescheid gibt oder nicht, folgen die entsprechenden Schritte. Wir erstellen alle Unterlagen, um eine baubehördliche Genehmigung zu erlangen und danach wird die genaue Ausführung geplant. Es ist wichtig zu erwähnen, dass die nötigen Zustimmungen von Nachbarn oder Miteigentümern von Ihnen einzuholen sind. Ergebnis der Phase III ist eine umsetzungsfähige Planung mit Baubescheid.

PHASE IV - AUSFÜHRUNG

- NACH BEAUFTRAGUNG -

Sobald der Baubescheid eingetroffen und rechtskräftig ist, geht das Projekt in die Ausführungsphase. Bei einer Ausführungsabklärung können letzte Wünsche berücksichtigt werden, bevor die Produktion und Umsetzung beginnt. Alle bei uns beauftragten Gewerke werden von uns informiert und koordiniert.

Easybalkon ist von der ersten Idee bis kurz vor der ersten Grillfeier Ihr Ansprechpartner.



EASYBALKON

Wir haben uns auf die Planung und Umsetzung von Balkonprojekten spezialisiert. Für alle Leistungen rund um Ihren gewünschten Balkon sind wir während des gesamten Projektes Ihr Ansprechpartner. Wir planen und koordinieren Ihr Balkonprojekt.

BEHÖRDE

Um ein Balkonprojekt durchführen zu können, benötigt man eine Baugenehmigung. Die zuständige Behörde in Wien ist hierfür die Magistratsabteilung 37 - Baupolizei. In wenigen Fällen können jedoch auch noch die Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung), 28 (Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement), 42 (Wiener Stadtgärten) und die 64 (Baurecht) an Ihrem Projekt beteiligt sein. Bei allen Behördenwegen können wir [Easybalkon] sie begleiten und beraten.

KUNDEN [SIE]

Als Projektinitiatoren und Entscheidungsträger sind unsere Kunden natürlich die wichtigsten Beteiligten an der Entstehung eines Balkonprojekts. Ihr Mitwirken am Projekt ist der Schlüssel für den erfolgreichen und raschen Abschluss. Dies gilt besonders für folgende Bereiche: Übermittlung von Unterlagen (Anfrage), Definition des Leistungsumfangs (Angebot), Einholung aller Zustimmungen (Planung), finale Abstimmungen vor der Produktion (Ausführung) sowie die Zugänglichkeit der Baustelle (tw. auch über die Wohnung).

PARTNER - SUBUNTERNEHMER

Zur Umsetzung vor Ort arbeiten wir mit langjährigen Partnern zusammen, welche gemeinsam mit uns Ihren Wunschbalkon umsetzen. Während der Ausführung vor Ort sind grundsätzlich wir Ihre Ansprechpartner für alle inhaltlichen Themen. Wir geben für unsere Projekte auch eine Bauzeitplanung vor, die wir entsprechend an unsere Kunden und Partner kommunizieren. Die Terminplanung im Detail wird direkt von unseren Partnern durchgeführt, um möglich rasch zum gewünschten Ergebnis zu kommen.

PHASEN I - IV

PHASE I
ANFRAGE - MACHBARKEIT

PHASE II
ANGEBOT

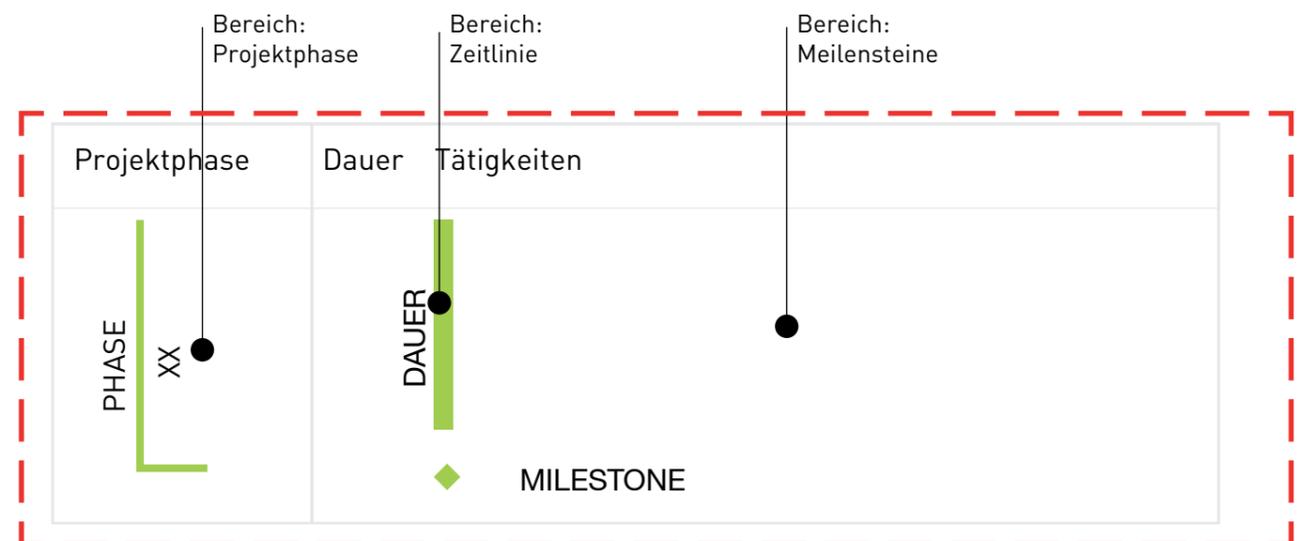
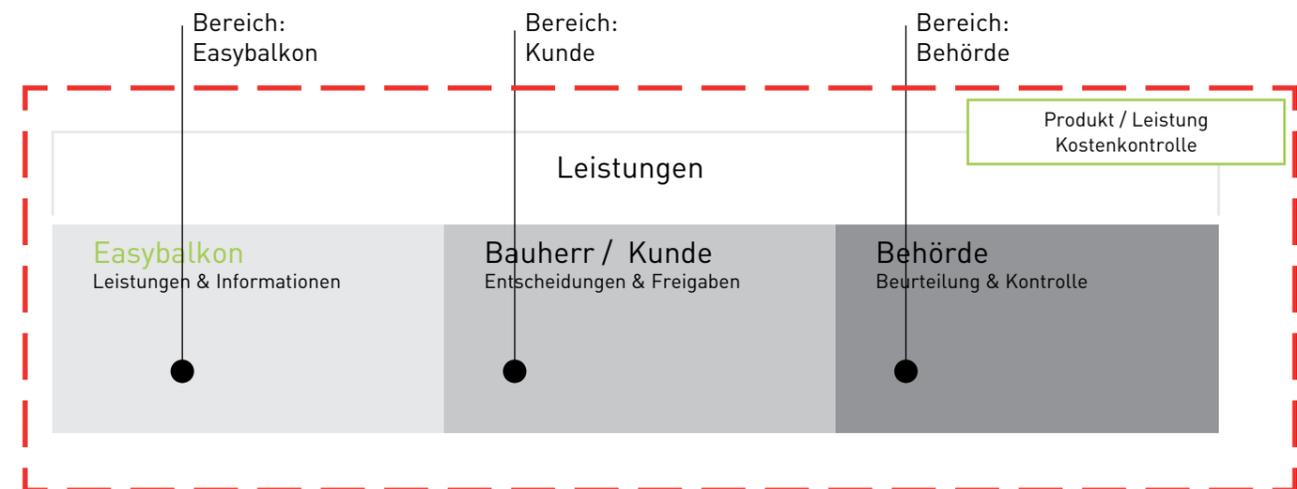
PHASE III
PLANUNG

PHASE IV
AUSFÜHRUNG

PHASE I-IV

ERKLÄRUNG - LEGENDE

Die folgenden Seiten erläutern Ihnen anhand einer Graphik die einzelnen Schritte des Projektablaufs im Detail. Dabei gibt es unterschiedliche Bereiche, wie bei einer Tabelle, sowie Piktogramme, welche hier näher erläutert werden.



Rechnung



Freigabe



Bauleistungen



Dokumente
(in Papier oder digital)



Pläne

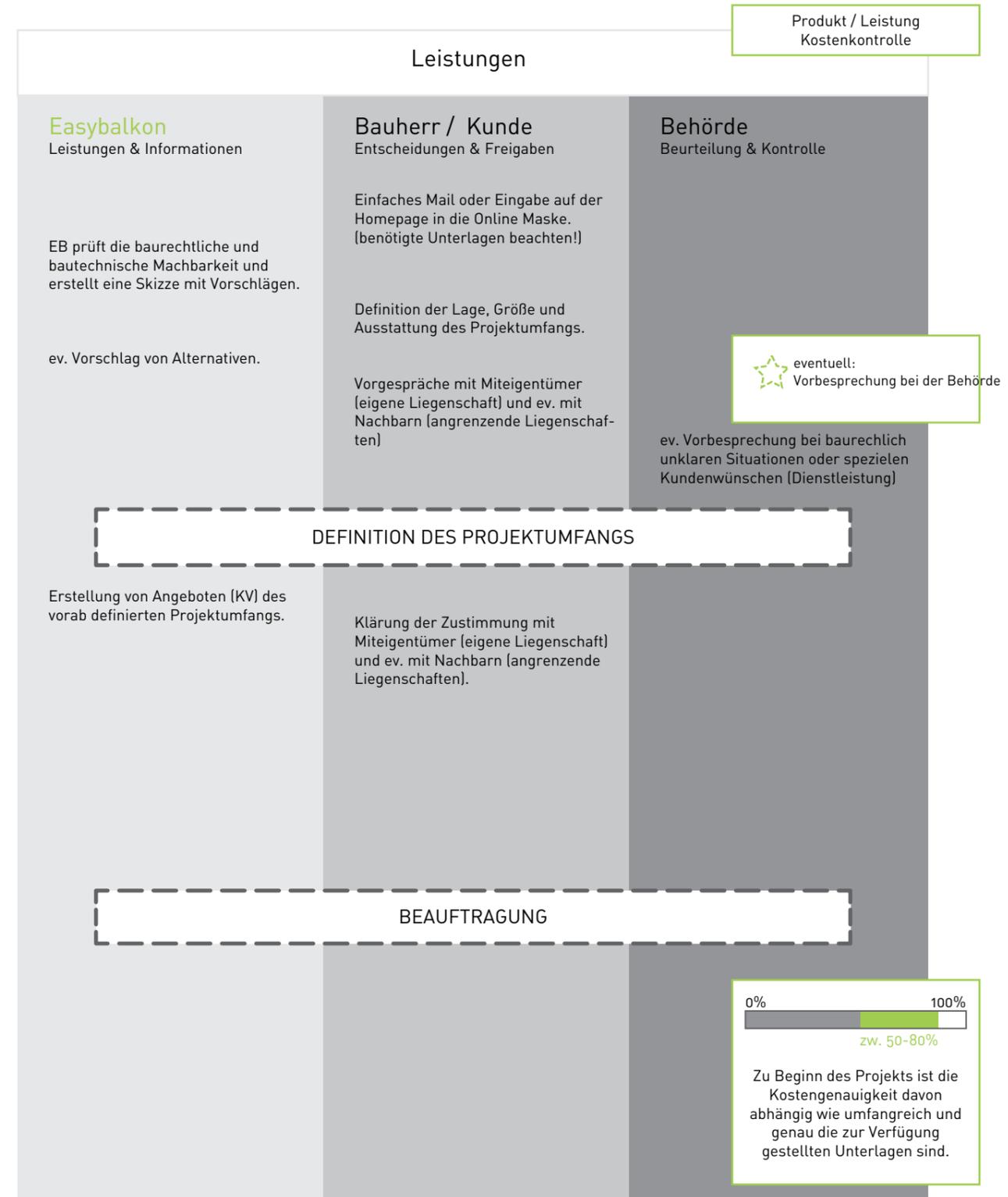


Termin

PHASE I & II

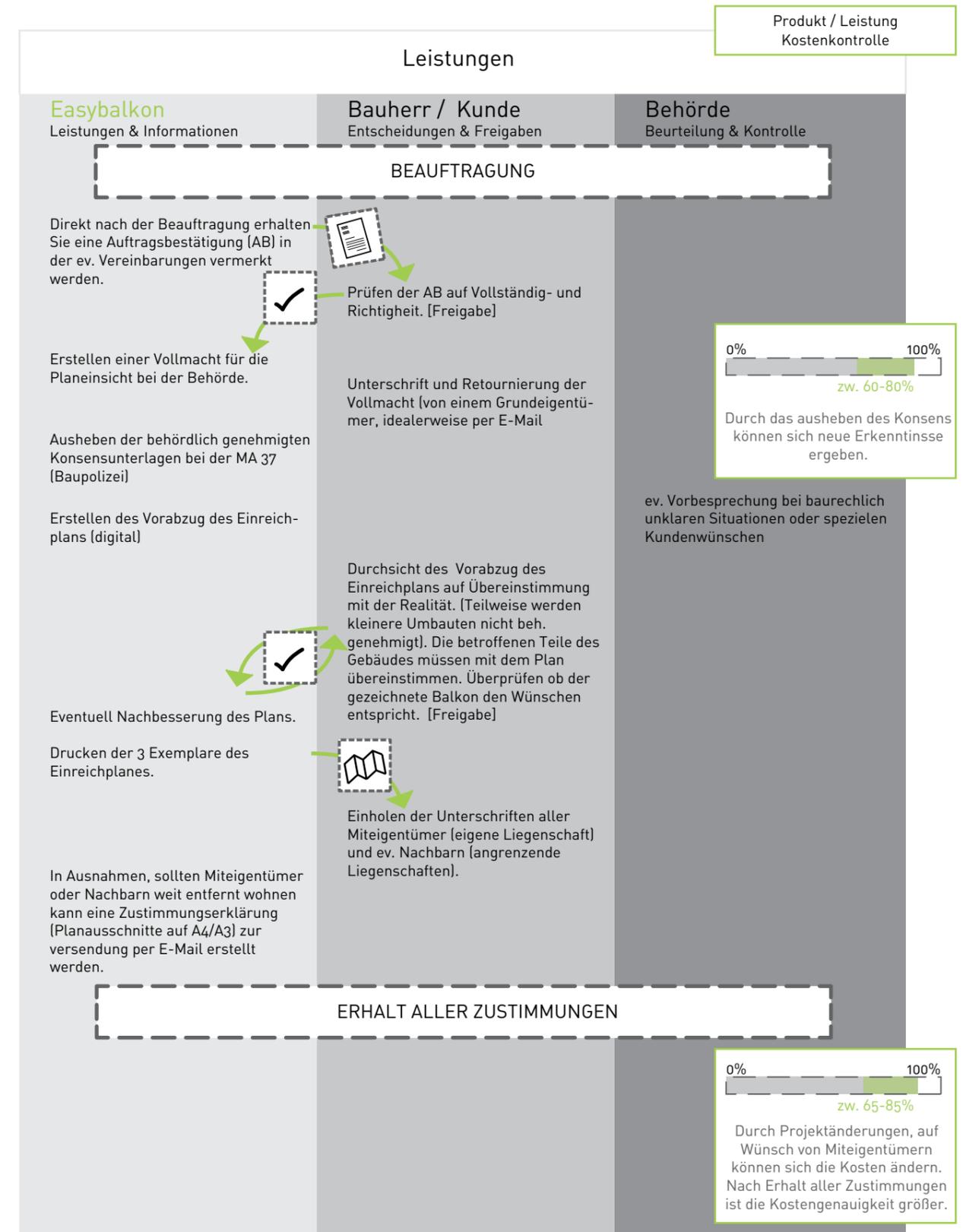
ANFRAGE / MACHBARKEIT - ANGEBOT

Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE I ANFRAGE	ca. 1-2 Wochen	ANFRAGE MACHBARKEITSPRÜFUNG
		ERGEBNIS MACHBARKEIT ANGEBOT ERARBEITUNG
PHASE II ANGEBOT	ca. 1-2 Wochen	ANGEBOT

PHASE III PLANUNG

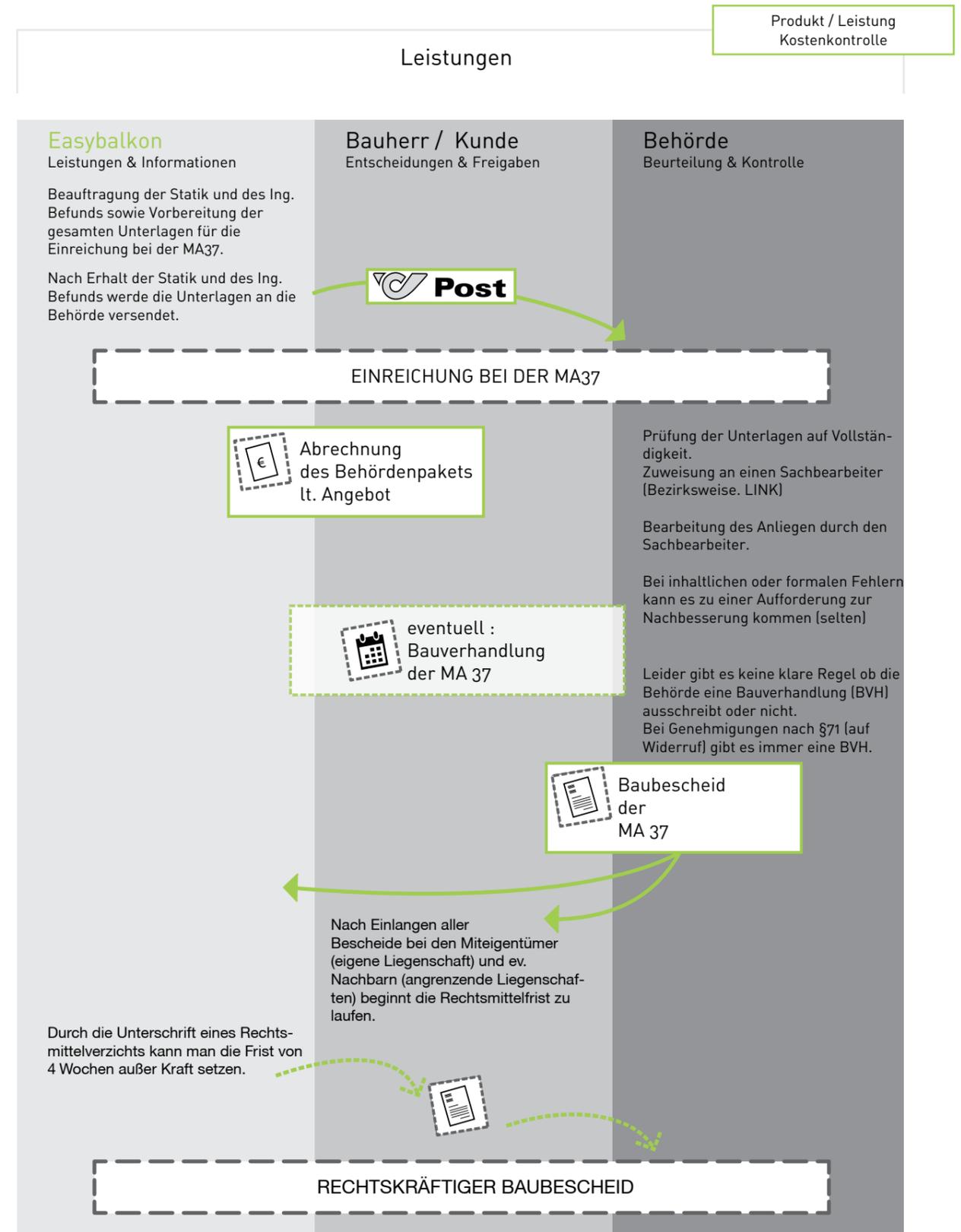
Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE III PLANUNG	2-3 Wochen	ANGEBOTE PLANUNGSPHASE EINREICHPLAN
	offen	VORABZUG EINREICHPLAN
	offen	EINREICHPLAN
	2-3 Wochen	ZUSTIMMUNGEN



PHASE III & IV

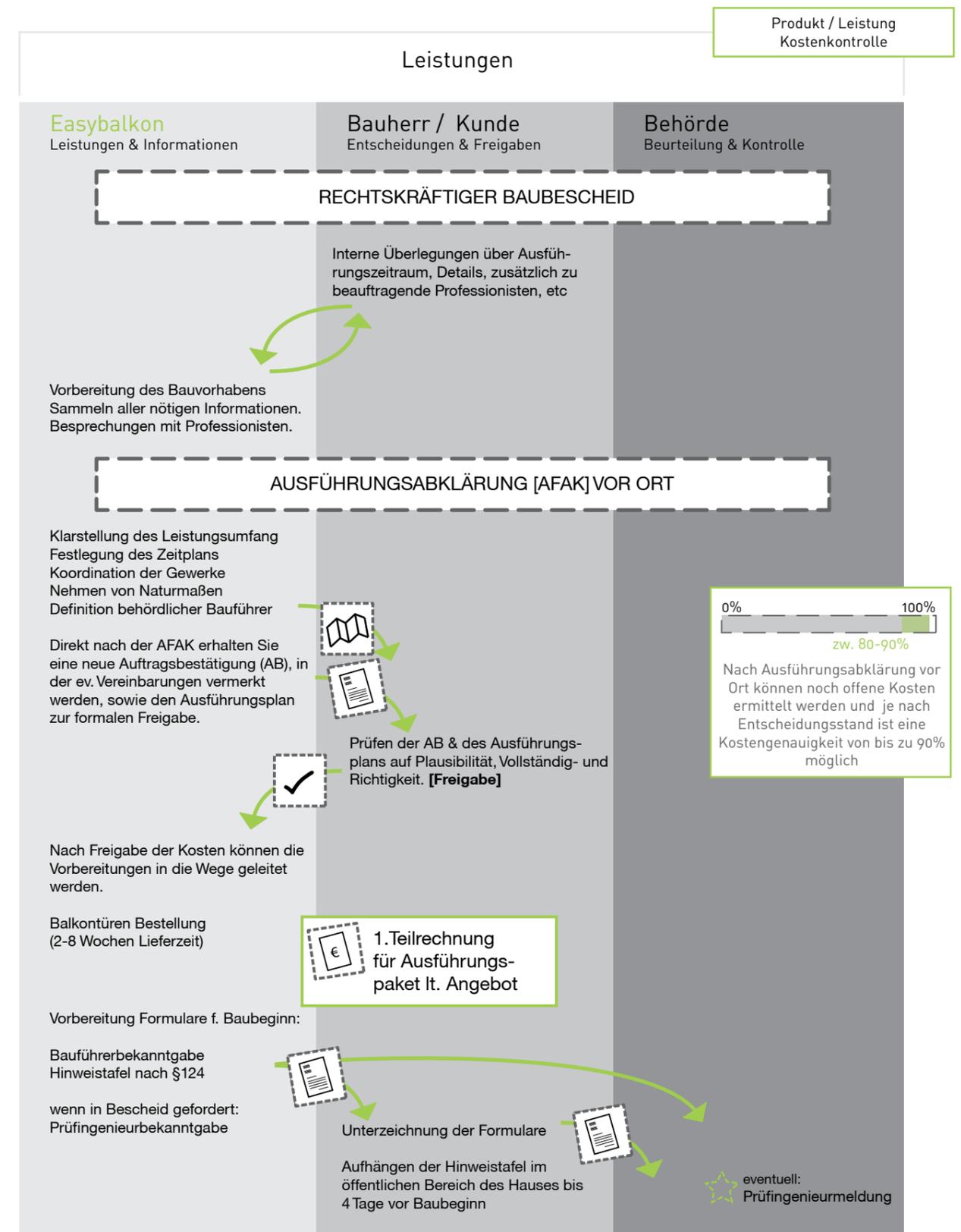
PLANUNG & AUSFÜHRUNG

Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE III PLANUNG	2-3 Wochen	EINREICHUNG
	ca. 2 - 6 Monate	ev. BAUVERHANDLUNG
		BAUBESCHIED
PHASE IV AUSFÜHRUNG	4 Wochen	EINSPRUCHSFRIST



PHASE IV AUSFÜHRUNG

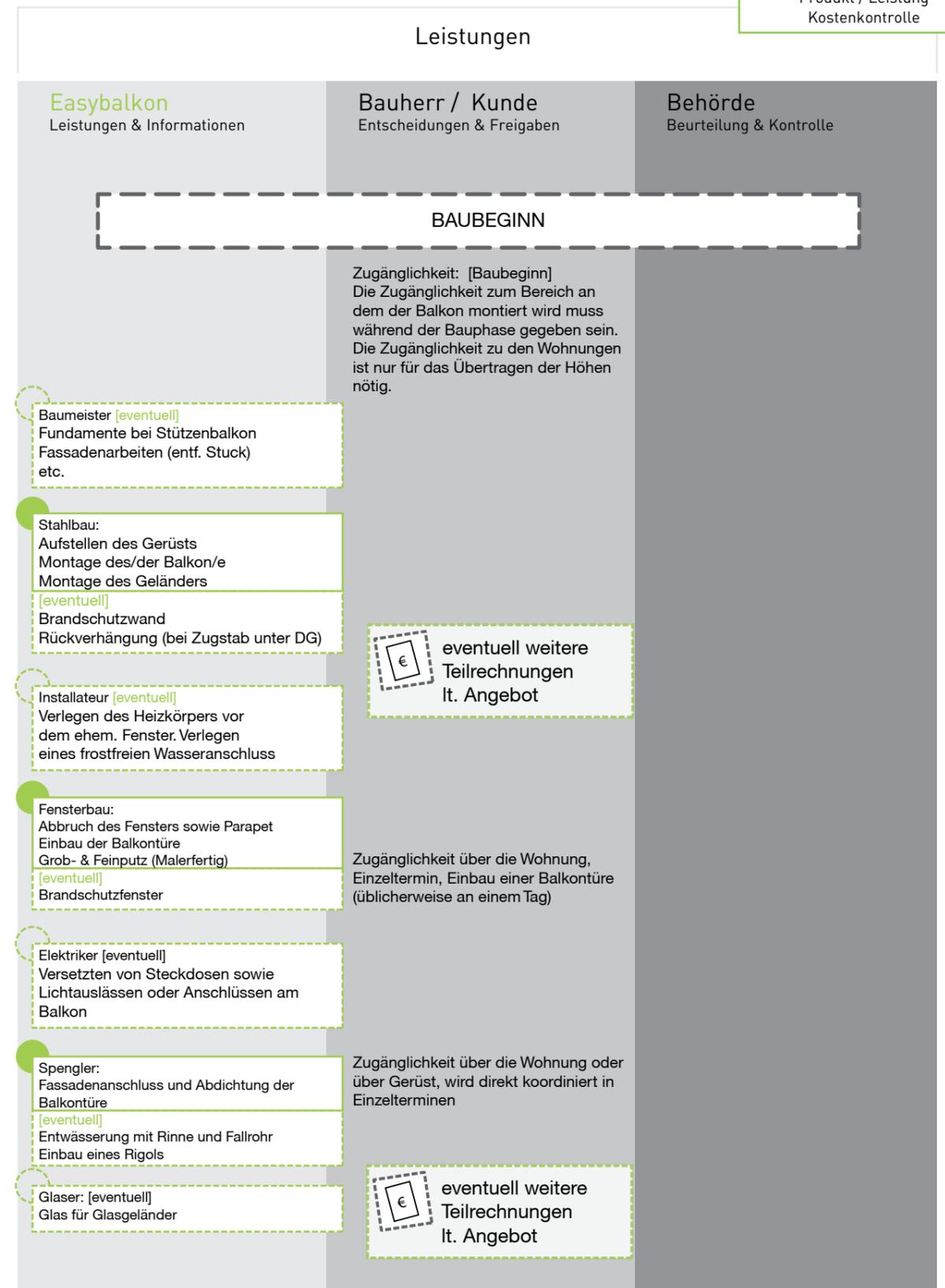
Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE IV AUSFÜHRUNG	offen	<p>BAUBESCHIED (RECHTSKRÄFTIG)</p> <p>BAUVORBEREITUNGSPHASE</p> <p style="font-size: small;">der Baubescheid ist max. 4 Jahre gültig</p>
	offen	AUSFÜHRUNGSABKLÄRUNG
	offen	BESTELLUNGEN & PRODUKTIONSSTART
	1 - xx Wochen	



PHASE IV AUSFÜHRUNG

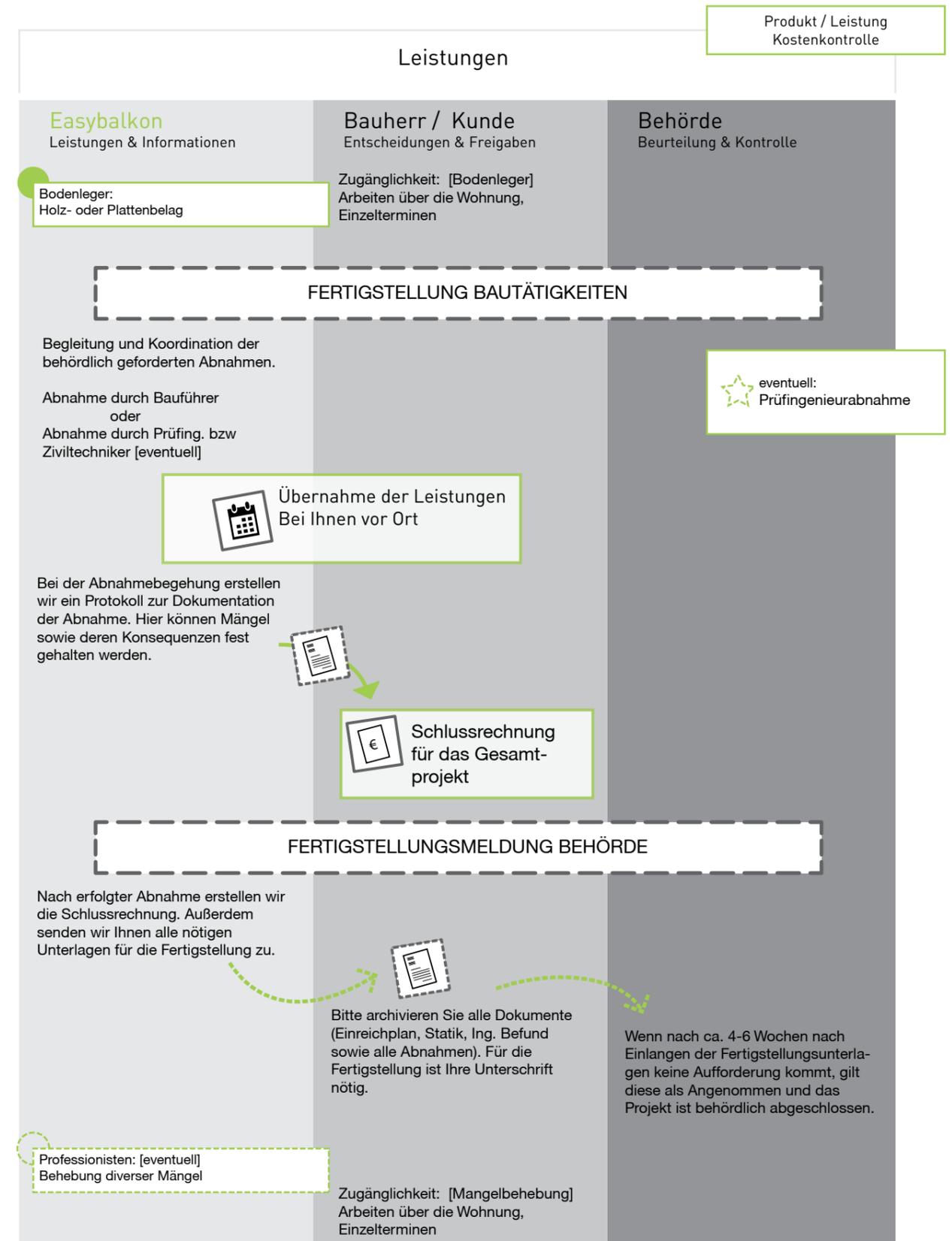
Produkt / Leistung
Kostenkontrolle

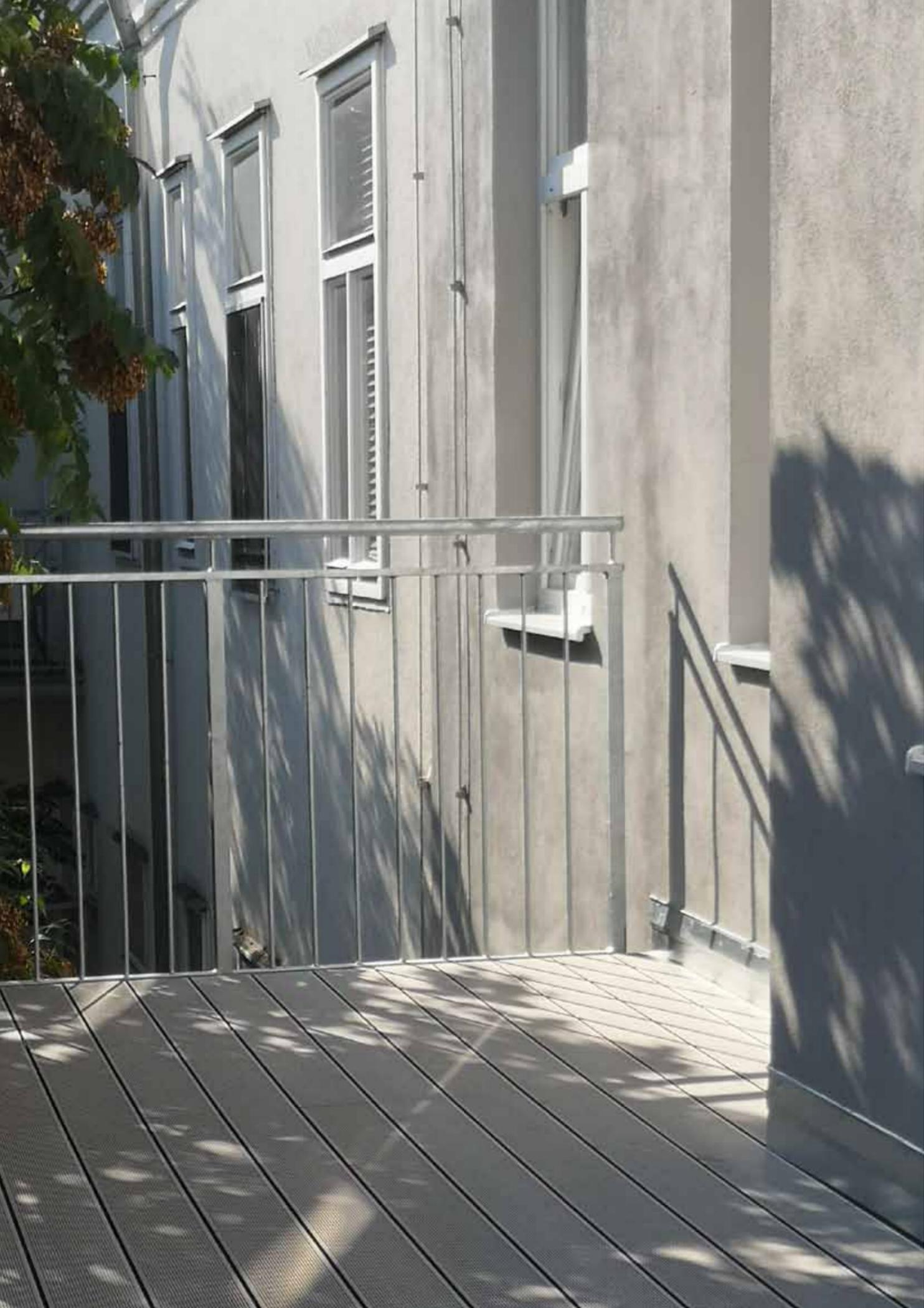
Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE IV AUSFÜHRUNG	1 - 3 Wochen	BAUBEGINN VOR ORT
	1 - 8 Wochen	FERTIGSTELLUNG ROHBAU



PHASE IV AUSFÜHRUNG

Projektphase	Dauer	Tätigkeiten
PHASE IV AUSFÜHRUNG	1 - 8 Wochen	FERTIGSTELLUNG BAUTÄTIGKEITEN
	offen	FERTIGSTELLUNG BEHÖRDLICH
	offen	ABSCHLUSS DES PROJEKTS





KONSENS

Als Konsens wird der Planstand, welcher bei der Behörde aufliegt und genehmigt wurde bezeichnet. Jede behördliche Einreichung muss auf dem behördlich genehmigten Konsens aufbauen.

BAUHERR / KUNDE

Als unser Kunde sind Sie gleichzeitig Bauherr. In der Umgangssprache werden diese beiden Begriffe/Bezeichnungen bei uns oft vermischt.

BAUWERBER

Ein behördliches Genehmigungsverfahren muss immer durch einen Bauwerber eingebracht werden (oder durch seine Vertreter). Ein Bauwerber muss aber nicht unbedingt auch Grundeigentümer sein (bsp. Mieter als Bauwerber). Als Bauwerber haben Sie gegenüber der Behörde gewisse Pflichten zu erfüllen. Bsp. Vollständigkeit der Unterlagen, Zustimmungen, Teilnahme an einer Bauverhandlung, Meldung der Bauführer (eventuell auch Prüfungeneur) und Fertigstellungsmeldung.

Bei den meisten Schritten können wir Sie unterstützen.

GRUNDEIGENTÜMER

Werden im Grundbuch für die jeweilige Liegenschaft eingetragen. Für eine behördliche Einreichung eines Balkonzubaus sind die Zustimmungen aller Grundeigentümer der eigenen Liegenschaft nötig.

VORABZUG

Bezeichnet einen Plan, der von uns erstellt wurde, jedoch von Ihnen oder anderen Konsulenten noch nicht zum Druck oder Versand freigegeben wurde.

BAUVERHANDLUNG

Bei behördlichen Einreichungen gibt es üblicherweise zur Anhörung aller Parteien eine Bauverhandlung. In bestimmten (einfachen) Fällen entfällt diese während des Bauverfahrens. Hier können alle Parteien des Bauverfahrens zum Verfahren Stellung beziehen. Die Bauverhandlung ist der letzte Zeitpunkt, an dem ein Einspruch inhaltlicher Natur eingebracht werden kann.

PARTEI

Im behördlichen Verfahren gibt es Beteiligte, die eine Parteienstellung erlangen. Der Bauwerber, die Behörde und die Grundeigentümer haben grundsätzliche Parteienstellung. Die Bauverhandlung ist grundsätzlich der letzte mögliche Zeitpunkt, an dem eine Partei inhaltlich zu einem Anliegen Einspruch erheben kann. Danach verliert man die Parteienstellung.

BAUANSUCHEN

Die gesammelten Unterlagen, die für eine behördliche Einreichung nötig sind, nennt man Bauansuchen. Bei der Behörde gibt es hierfür ein Formular, welches von den Sachbearbeitern gerne als „das Ansuchen“ bezeichnet wird. Dieses muss vom Bauwerber unterzeichnet werden.

BAUBESCHIED

Nach Beurteilung des Bauansuchen und eventuell erfolgter Bauverhandlung wird von der Behörde der Baubescheid ausgestellt. Dieser ermöglicht es, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Baubescheid ist 4 Jahre ab Rechtskraft gültig. Es werden im Baubescheid sämtliche nötige Abnahmen für das Vorhaben vorgeschrieben. Der Baubescheid wird per RSb Brief mit Rückschein zugestellt.

RECHTSKRAFT / RECHTSMITTEL

Nach Erhalt des Baubescheids gibt es eine 4-wöchige Frist, um ein Rechtsmittel einzulegen. Diese Frist beginnt erst, wenn alle Rückscheine bei der Behörde eingelangt sind. Ein Rechtsmittel kann man zu diesem Zeitpunkt lediglich wegen eines formalen Fehlers einlegen (Bsp. man wurde als Eigentümer nicht zur Bauverhandlung geladen). Erst wenn ein Baubescheid Rechtskraft erlangt hat, kann mit dem Bau begonnen werden.

MACHBARKEITSPRÜFUNG

Zu Beginn des Projekts wird von uns überprüft, ob und in welcher Art der Zubau eines Balkons technisch und baurechtlich machbar ist.

EINREICHPLAN

Um einen Baubescheid zu erlangen, ist ein Plan mit allen Darstellungen des Bauvorhabens notwendig. Dieser Einreichplan muss auch die Zustimmung, in schriftlicher Form (Unterschrift), entweder direkt auf dem Plan (für Bauwerber ein muss) oder mit einer Zustimmungserklärung, enthalten.

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Alternativ zur Zustimmung als Unterschrift auf dem Einreichplan kann auch eine Zustimmungserklärung erstellt werden. Diese muss eindeutig und spezifisch für dieses Projekt sein. Daher erstellen wir die Zustimmungserklärung mit allen Darstellungen des Einreichplans.

STATIK

Um einen Baubescheid zu erlangen, wird eine Beurteilung der konstruktiven Massnahmen durch einen Fachmann benötigt. Dies erfolgt in Form einer statischen Bemessung der Konstruktion.

INGENIEURBEFUND

Da es sich bei einem Balkonzubau um Bautätigkeiten an einem Bestand handelt, wird im Genehmigungsverfahren ein Ingenieurbefund für das Bestandsgebäude gefordert.

AFAK - AUSFÜHRUNGSABKLÄRUNG

Bevor wir mit der Ausführung des Balkons beginnen, gibt es eine Besprechung an Ort und Stelle, um die Ausführung, Ausstattung und die Materialien sowie Termine zu klären.

BEHÖRDE

Für eine Baugenehmigung in Wien ist die Magistratsabteilung 37 - Baupolizei zuständig.

Diese arbeitet mit einigen anderen Magistratsabteilungen zusammen: Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung), 28 (Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement), 42 (Wiener Stadtgärten) und die 64 (Baurecht).

Wenn Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist ein zweites Verfahren beim Bundesdenkmalamt nötig. Dies erfahren Sie im Grundbuchauszug oder auf der Homepage des Bundesdenkmalamts.

Außerhalb Wiens ist die jeweilige Gemeinde mit deren Bauabteilung für das Verfahren zuständig.

BAUFÜHRER

Zu Beginn der Bautätigkeiten ist der Behörde ein Bauführer zu melden. Diese Firma ist gegenüber der Behörde verpflichtet, alle im Bescheid enthaltenen Bestimmungen und Auflagen einzuhalten.

PRÜFINGENEUR

Da die Behörde üblicherweise keine Überprüfungen vor Ort durchführt, wurden diese auf sogenannte Prüfungeneure ausgelagert. Die Funktion des Prüfungeneurs kann ausschließlich durch einen befugten Ziviltechniker erfolgen. In gewissen Fällen wird im Baubescheid auf die Abnahme durch einen Prüfungeneur verzichtet.

ZIVILTECHNIKER

Ähnlich der Berufsbezeichnung der Rechtsanwälte gibt es bei technischen Berufen die Kammer der Ziviltechniker, unter denen auch technische Selbstständige fallen. Für das Bauverfahren wird für die Funktion des Prüfungeneurs ein Ziviltechniker benötigt.



DAS LEBEN IST DRAUSSEN

Viel Freude mit Ihrem **easybalkon!**

Wie Sie sehen, handelt es sich bei einem Balkonprojekt um eine umfangreiche und langfristige Sache. Wir begleiten Sie bei jedem Schritt, um Ihren Balkonraum zu verwirklichen.

Bitte beachten Sie, dass wir zu verschiedenen Zeitpunkten Ihre Entscheidungen und Unterstützung benötigen. Wenn Sie Teilbereiche der Bauleistungen fremd vergeben wollen, liegt diese Koordination bei Ihnen. Für alle Leistungen unserer Partner sind wir Ihr Ansprechpartner.

Nach Abschluss eines Balkonprojekt freuen wir uns über jegliches Feedback, egal ob es Ihrer puren Freude entspringt, oder ob es Punkte gibt, die nicht optimal gelaufen sind. Wir versuchen stets unsere Produkte und Dienstleistungen zu verbessern.

Natürlich ist es großartig, wenn Sie uns bei Freunden und Bekannten empfehlen und in den sozialen Medien eine Bewertung hinterlassen.

Das Team von Easybalkon bedankt sich für Ihr Interesse.

DI Clemens Mayer

Geschäftsführer