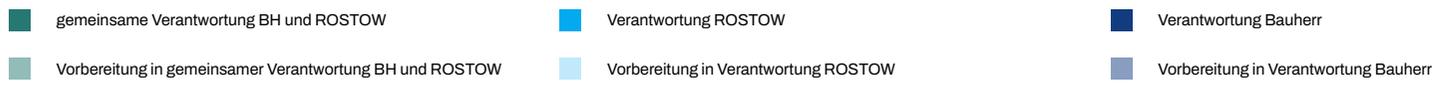
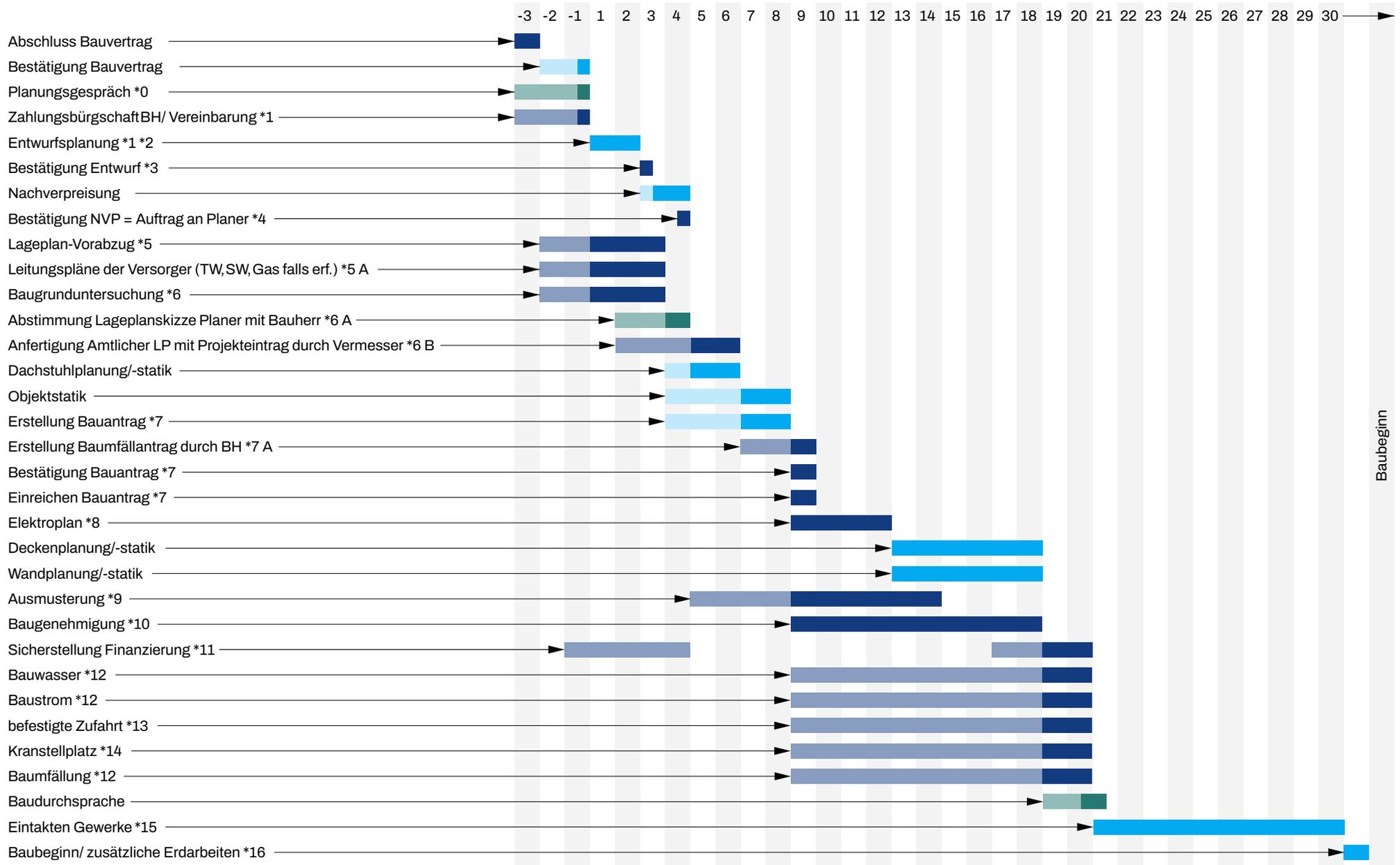


**Anlage: Zeitplan für die 7-monatige (30 Wochen) Baubeginnvorbereitung lt. Bauvertrag**



## Legende

- \*0 Spätestens zum Planungsgespräch (vorrangig bereits vorab) sind alle planungsrechtlichen Informationen (z.B. Bebauungsplan, Örtliche Satzung o.ä.) durch den Bauherren dem Planer zur Verfügung zu stellen. Sofern sich durch diese individuellen örtlichen Bauvorschriften die Erfordernis von Rückfragen / Abstimmungen mit dem Bauamt, Abweichungen, Befreiungen oder Voranfragen ergeben sollte, kann dies die Anfertigung der Entwurfspläne verzögern und zu zusätzlichen Kosten führen. Diese verlängerten Zeiten gehen nicht zu Lasten von ROSTOW. Der Bauherr bringt zum Planungstermin die Unterlagen / Angaben gemäß Checkliste für das Planungsgespräch mit.
- \*1 Zur Erstellung der Entwurfsplanung (Leistungsbeginn ROSTOW) ist die Übergabe der Zahlungsbürgschaft des Bauherren erforderlich bzw. eine gesonderte Vereinbarung zwischen ROSTOW und Bauherr, damit der Planer von ROSTOW mit der Entwurfsplanung beauftragt werden kann. Die Entwurfsplanung wird aufgrund von Standard-ROSTOW Häusern erstellt. Abweichende Wünsche verlängern die geplante Zeit für eine Entwurfsplanung und damit die Baubeginn-Vorbereitungszeit zu Lasten des Bauherrn.
- \*2 Zur Erstellung der Entwurfsplanung (Leistungsbeginn) ist der Ablauf der Widerrufsfrist oder der schriftliche Verzicht des Bauherren auf die Widerrufsfrist erforderlich. Erst danach kann ROSTOW den Planer beauftragen.
- \*3 Die zeitnahe Bestätigung der Entwurfsplanung durch den Bauherren an den Planer ist Voraussetzung für die Prüfung und Erstellung der Nachverpreisung (Mehr-/ Minderpreise) durch ROSTOW.
- \*4 Die zeitnahe Bestätigung der Nachverpreisung durch den Bauherren ist Voraussetzung für die Beauftragung des Planers zur Erstellung der Genehmigungsplanung, Dachstuhlstatik, Objektstatik und des Bauantrages durch ROSTOW. Abweichungen von den Standardgrundrissen, sowie Änderungen an der Entwurfsplanung aufgrund Bauherrenwunsch verlängern die geplante Zeit für die Entwurfsplanung und damit die Baubeginn-Vorbereitungszeit zu Lasten des Bauherrn.
- \*5 Der vom Bauherren beim Vermesser zu beauftragende und vorzulegende Lageplan-Vorabzug ist Voraussetzung für die Anfertigung und Abstimmung der Lageplanskizze zwischen Planer und Bauherr und damit Voraussetzung für die Anfertigung des Amtlichen Lageplanes durch den Vermesser (= spätere Grundlage für die Erstellung des Bauantrags).
- \*5A Der Bauherr beschafft die Leitungspläne der Versorger (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro, Gas (Gas nur falls benötigt)), damit die Leitungsführung für das neue Haus geplant werden kann. Wichtig sind auch die Angaben zu den Schachtdeckelhöhen und Schachttiefen der Schmutzwasserleitung. Sofern keine Schmutzwasserleitung in der Straße vorhanden ist, stellt der Bauherr dem Planer die Angaben zu der geplanten Sammelgrube o.ä. zur Verfügung. Die Angaben sind erforderlich für die Erstellung der Lageplan-Skizze, des Amtlichen Lageplans, des Bauantrages und für die spätere Bauausführung.
- \*6 Die Baugrunduntersuchung, zu beauftragen und vorzulegen vom Bauherren, ist Voraussetzung für die Erstellung der Lageplanskizze, des Amtlichen Lageplans, des Bauantrages und der Objektstatik.
- \*6A Der Planer stimmt mit dem Bauherren die Lage des Hauses, Stellplätze\*, Zufahrt\*, Zuwegung\*, Müllbehälter\* etc. auf Grundlage des Lageplan-Vorabzuges ab und erstellt die Lageplanskizze, die dem Vermesser dann als Grundlage zur Anfertigung des Amtlichen Lageplanes für den Bauantrag dient. (\*= gehört nicht zum Leistungsumfang von ROSTOW)
- \*6B Der Amtliche Lageplan mit Projekteintrag wird vom Vermesser (auf Grundlage der angestimmten Lageplanskizze) im Auftrag des Bauherren erstellt und muss postalisch im Original beim Planer eingehen / vorliegen (vorab per Mail). Der amtliche Lageplan ist Grundlage für die Anfertigung des Bauantrages und des Baumfällantrages.
- \*7 Die Bestätigung des vom Planer erstellten Bauantrags durch den Bauherren und die zeitnahe Einreichung des Bauantrags beim zuständigen Bauamt (BH) ist Voraussetzung für eine möglichst zeitnahe Baugenehmigung.
- \*7A Sobald der Amtliche Lageplan mit Projekteintrag vorliegt, kann der Bauherr den Baumfällantrag erstellen und zusammen mit dem Bauantrag beim Bauamt abgeben.
- \*8 Die Organisation, Erstellung und Bestätigung des Elektroplans (Lage der Schalter, Elektrodosen und Lichtauslässe, eventuell veränderte Anzahl) mit Unterstützung des von ROSTOW empfohlenem Elektrounternehmens ist Voraussetzung für die Beauftragung / den Beginn der Wandplanung und hat unmittelbaren Einfluss auf den Baubeginn. Die Beauftragung der Wandplanung ruht bis zur Vorlage des Elektroplanes.
- \*9 Die Ausmusterung erfolgt in mehreren Abschnitten. Der Bauherr wird von den entsprechenden Gewerken, einem ROSTOW Mitarbeiter für Ausmusterung und einem ROSTOW-Bauleiter kontaktiert, um Ausmusterungstermine / Beratungstermine zeitnah zu vereinbaren. In diesen Terminen entscheidet der Bauherr, eventuell auch erst nach einer zusätzlichen Angebotserstellung, über Standard – Ausstattung laut Baubeschreibung oder eine veränderte Ausstattung gegen gesonderte Vergütung.
- Hinweis:  
Die Ausmusterung muss bis zum / mit dem Baudurchsprachetermin abgeschlossen und bestätigt sein. Ausnahme: Innentreppe, diese Ausmusterung erfolgt später, nach Aufmaß für die Treppe und „Maler / Teppich“, sofern vereinbart.
- \*10 Die Bearbeitungszeiten eines Bauantrags durch das zuständige Bauamt unterscheiden sich zwischen den Bundesländern, den Gemeinden, Bauämtern und auch zwischen den Bearbeitern der jeweiligen Ämter. ROSTOW nimmt eine durchschnittliche Bearbeitungszeit der Bauämter für die Genehmigung eines Bauantrages von 10 Wochen an. Längere Bearbeitungszeiten gehen nicht zu Lasten von ROSTOW. Kürzere Bearbeitungszeiten verringern die Baubeginn-Vorbereitungszeit nicht, weil in den geplanten 10 Wochen der Bauantragsgenehmigung auch die Deckenplanung und Wandplanung erfolgt. Diese kann jeweils 4-8 Wochen dauern. Die Baugenehmigung muss im Original bei ROSTOW vorliegen! Eventuelle Nachfragen des Bauamtes oder zusätzliche Nachweise werden vom Planer zeitnah und in der Regel ohne Unterbrechung der Bauantrags - Bearbeitungszeiten des Bauamts bearbeitet, bzw. koordiniert und nachgereicht. Oft sind das unvorhersehbare individuelle Nachfragen / Nachforderungen von Bearbeitern des Bauamts, die nach der jeweiligen Landesbauordnung nicht erforderlich sind! Die Erledigung von Nachforderungen, die sich aus der individuellen Grundstückssituation o.ä. ergeben (z. B. Teilungen, Waldumwandlungen, Außenbereich etc.) Abweichungen von den individuellen örtlichen Bauvorschriften können die Bearbeitungszeit verlängern. Die Baugenehmigung ist in der Regel Voraussetzung für den Nachweis der Sicherstellung der Finanzierung.
- \*11 Spätestens 3 Werktage vor dem Baudurchsprachetermin mit dem ROSTOW Bauleiter, ist die Sicherstellung der Finanzierung des Bauherrn durch eine Bankbürgschaft oder alternativ durch Abtretung und Bestätigung des Vorhandenseins der Auszahlungsvoraussetzung durch den Bauherren nachzuweisen. Die Vorbereitung (BH) dafür und die Organisation von Grundschuldeintragungen oder anderen grundbuchrechtlichen Eintragungen bzw. Baulastenbestellungen bei Bauämtern (BH) beginnt bereits mit dem Planungsgespräch. Die Sicherstellung der Finanzierung / Vorhandensein Auszahlungsvoraussetzungen der Kreditmittel sind Grundlage für die Auslösung der Produktionsfreigabe: Wände, Decke, Dachstuhl.
- \*12 Rechtzeitige Organisation von Bauwasser und Baustrom durch den Bauherren! Die Versorgungsträger haben oft lange Bearbeitungszeiten! Die Anträge sind rechtzeitig, spätestens mit Bauantragstellung zu stellen. Gleiches gilt für eine Baumfällgenehmigung / Baumfällung (BH).
- Hinweis:  
In einigen Bundesländern gibt es Sperrfristen für Baumfällungen, z.B. 01.03. – 01.10.
- \*13 Eine ausreichend befestigte Zufahrt zum Grundstück und eine 3-seitige, befestigte Zufahrt zum Baukörper sind vor dem Baudurchsprachetermin, spätestens aber 1 Woche nach diesem Termin herzustellen.
- Hinweis:  
Die meisten Bauherren verzichten auf eine 3-seitige, befestigte Zufahrt zum Baukörper, weil die Kosten dafür und das spätere Entfernen des verdichtungsfähigen Recyclingmaterials wesentlich teurer sind als der Einsatz von 2 Betonpumpen (ca. 900 -1000 €). Die Bauherren werden gebeten, dazu rechtzeitig den ROSTOW-Bauleiter zu konsultieren. Erforderliche Straßensperrungen sind ebenfalls rechtzeitig durch den Bauherren mit dem ROSTOW Bauleiter abzusprechen und zu beauftragen.

- \*14 Für jedes Bauvorhaben in Blähtonweise ist ein ausreichender und ausreichend befestigter Kranstellplatz erforderlich (in der Regel 9 x 9m). Die Lage des Kranstellplatzes ist gemeinsam zwischen Bauherren und ROSTOW Bauleiter festzulegen, ebenso die Größe und die Art der Befestigung. Die Bauherren werden gebeten, dazu rechtzeitig den ROSTOW Bauleiter zu konsultieren.
- \*15 Das Eintakten der Gewerke (verbindliche und zeitlich konkrete Beauftragung) für den Baubeginn und die Baudurchführung dauert ca. 10 Wochen und kann erst erfolgen, wenn unter anderem
- die Baugenehmigung (BH) vorhanden ist
  - die Finanzierung sichergestellt ist (Bankbürgschaft oder Abtretung, Bestätigung des Vorhandenseins der Auszahlungsvoraussetzungen vom Bauherren) (BH)
  - die Wand und Deckenplanung vorhanden ist (ROSTOW)
  - ein Baustrom-, Bauwasseranschluss vorhanden ist (BH)
  - die Zufahrt zum Grundstück/ zum Baukörper (eventuell Betonpumpe) ausreichend befestigt ist (BH)
  - ein befestigter Kranstellplatz vorhanden ist (BH)
  - eine eventuelle Straßensperrung genehmigt wurde (BH)
  - zusätzliche Erdarbeiten vom Bauherren beauftragt wurden (BH) (oder in Eigenleistung) die Ausmusterung erfolgt ist (BH)
  - der Baudurchsprachetermin stattgefunden hat mit unterzeichnetem Baudurchspracheprotokoll (ROSTOW / BH)
  - weitere Voraussetzungen siehe BLB Pkt. 20, letzter Absatz, des Bauvertrages
- \*16 Bezüglich zusätzlicher Erdarbeiten aufgrund Empfehlungen aus dem Baugrundgutachten, den Erfordernissen der Statik und der örtlichen Bodenverhältnisse empfiehlt ROSTOW, dass der Bodenplattenbauer / Erdbauer von ROSTOW, diese Arbeiten im Auftrag von ROSTOW aus Gewährleistungsgründen ausführt. ROSTOW bietet diese zusätzlichen Arbeiten dem Bauherren rechtzeitig gegen gesonderte Vergütung an. Die Bauzeit verlängert sich um die Zeit der Ausführung dieser Zusatzleistungen, mindestens jedoch um zwei Wochen. Bodenaustausch bedeutet in der Regel auch immer, dass aufgrund örtlich begrenzter Platzverhältnisse auf dem Grundstück, der nicht wieder zu verwendende Bodenaushub zeitnah (am besten gleich) abgefahren werden muss. Seit kurzem muss vor Abfuhr des Erdaushubes zu einer Deponie eine Bodenanalyse mit Schadstoffgutachten (im Auftrag und zu Lasten des Bauherren) vorgelegt werden, damit die Erdstoffdeponie überhaupt Aushubboden annimmt. Die Deponiegebühren richten sich nach dem Ergebnis des Gutachtens und der Menge des Erdaushubes. Insofern ist ein Vorabangebot für die Bodenabfuhr nicht oder fast nicht möglich.

ROSTOW weist daraufhin, sofern Erdarbeiten / zusätzliche Erdarbeiten in Eigenleistung durch den Bauherren übernommen werden oder werden sollen, rechtzeitige Rücksprache mit dem ROSTOW Bauleiter zu halten. Ein zu früher Bodenaustausch kann zu Aufweichungen im Gründungsbereich führen, so dass der Bodenaustausch möglicherweise noch einmal (zu Lasten des Bauherren) durchgeführt werden muss. Nicht fachgerechter Bodenaustausch (z. B. in Eigenleistung BH) kann zu ungleichmäßigen Senkungen am Haus führen, für die ROSTOW Bau GmbH keine Gewähr übernimmt. Bodenaustausch in Eigenleistung mit Schottermaterial kann ebenfalls zu Mehrkosten bei der durch ROSTOW vorgenommenen Gründung führen.

**Hinweis für Bauherren mit einem vereinbarten „Dankeschön-Paket“:** Für einen kurzen Zeitraum konnten Bauherren ein „Dankeschön-Paket“ bei ROSTOW als Bestandteil zum Bauvertrag ordern / vereinbaren. In diesem Paket beträgt die Festpreisgarantie 18 Monate von Vertragsabschluss bis Fertigstellung des Bauvorhabens, wenn 9 Monate (geplante Bauzeit) vor Ablauf der Garantie mit dem Bau begonnen wird. Demzufolge verbleibt dann für die Baubeginnvorbereitung ein um 2 Monate auf 9 Monate verlängerter Zeitraum. Mit dieser Fristverlängerung wird erreicht, dass eine Preiserhöhung für das vertraglich vereinbarte Bauvorhaben nur für Bauvorhaben gefordert werden kann, die den Zeitraum vom Vertragsschluss bis Baubeginn (mit Dankeschönpaket zugrunde) überschritten haben und dies nicht schuldhaft von ROSTOW verursacht wurde.. Die 2 Monate Verlängerung der Baubeginn-Vorbereitungszeit sind vorgesehen für eine eventuell zeitlich verlängerte Entwurfsplanung aufgrund von Bauherrenwünschen oder eine eventuelle zeitlich verlängerte Genehmigungsphase des Bau-

antrages durch Bauämter, oder Urlaub / Krankheit des Planers, des Bauleiters oder der Bauherren. Die Verlängerung der Baubeginn-Vorbereitungszeit kann vom Bauherren auch dafür genutzt werden, eventuell fehlende Grundbucheintragung des eigenen Baugrundstücks zu organisieren. Wenn nach Ablauf der vertraglich 7 bzw. 9 Monatsfrist lt. Vertrag Monatsfrist bei zusätzlicher Vereinbarung „Dankeschön-Paket“ mit dem Bau nicht begonnen werden kann, aus Gründen die ROSTOW nicht zu vertreten hat, weil z.B die erforderlichen Unterlagen und Voraussetzungen für den Baubeginn nicht vorliegen, ohne das Rostow ein Verschulden dafür trägt, hat der Bauherr mit einer Preisanpassung/ -erhöhung des Bauvertrages zu rechnen. Diese Preisanpassung bewegt sich nach den Erfahrungen der letzten Jahre aufgrund der Preissteigerungen der Bauindustrie und der Bauhandwerker regelmäßig zwischen 2– 8 % p. a. Erhöhung, bezogen auf den Pauschalvertragspreis des Bauherren.

Die Parteien verpflichten sich 10 Wochen vor Baubeginn Einigung über eine eventuelle von Rostow geforderte Preisanpassung herzustellen. Gelingt eine Einigung nicht, steht Rostow ein Sonderkündigungsrecht zu.