

„Der Architekt ermittelt gemeinsam mit dem Bauherrn die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben und klärt die Aufgabenstellung. Danach wird entschieden, ob noch andere Fachrichtungen beteiligt werden. Bei größeren Projekten ist es unter Umständen notwendig, Fachingenieure hinzuzuziehen.“

Diese Phase steht ganz am Anfang und legt entscheidene Grundlagen für Ihr Bauvorhaben. Auftraggeber sollten sich in dieser Phase Gedanken zu einem Raum - oder Betriebsprogramm Ihres Bauwunsches machen und dieses gemeinsam mit uns besprechen. Ferner sollten sie sich auf Basis Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten ein Baukostenbudget überlegen, sowie eine zeitliche Vorgabe für die von uns umzusetzenden Planungsschritte formulieren.

Nehmen Sie sich Zeit für diese Vorüberlegungen und fixieren Sie sie schriftlich. Zeigen Sie uns Objekte, die Ihnen gefallen, schauen Sie sich nach geeigneten Standorten und Grundstücken für Ihr Bauvorhaben um. Gemeinsam mit uns können Sie eventuell die Standortwahl besser in Bezug auf Ihr geplantes Bauvorhaben einschätzen.

Gerne besuchen wir mit Ihnen Bauaufgaben unseres Büros, die Ihrer entsprechen oder zeigen Ihnen die Standorte vergleichbarer Bauobjekte von Kollegen, sowohl im näheren wie auch im weiteren Umfeld.

Seien Sie in dieser Phase offen für Kreatives und Neues, zeigen Sie als Bauherr Engagement gemeinsam mit uns für Ihr Bauvorhaben, das Sie in späteren Phasen weniger beeinflussen können. Jede Information über ihre Wünsche und Ideen, Ihre Familie und Zukunftspläne kann wichtig sein.

Bei gewerblichen Bauvorhaben sind Betriebsabläufe und Produktionsbedingungen, ferner Verhaltensmuster im Betrieb wichtige Entwurfparameter sowie die Meinungen der Mitarbeiter und unsere eigenen Betriebsbeobachtungen.

„Mittels Skizzen und Zeichnungen im geeigneten Maßstab nehmen die Vorstellungen des Bauherrn erste Gestalt an. Der Architekt klärt in Vorverhandlungen mit Behörden und Ämtern die Realisierbarkeit des Bauvorhabens und erstellt eine erste Kostenschätzung.“

Die Vorplanungsphase fasst die wichtigsten Zielvorstellungen des geplanten Bauwerks oder eines Umbaus in einer Zeichnung zusammen. In Ihr erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen alternative Lösungsansätze und klären je nach Bauaufgabe die wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und landschaftsökologischen Zusammenhänge.

Wir beziehen bereits im Vorfeld die beteiligten Ämter und Behörden sachlich und kollegial in den Planungsprozeß mit ein, klären eventuelle Ausnahmeregelungen oder Befreiungen für das Bauvorhaben ab. Erkenntnisse der hinzugezogenen Fachingenieure werden integriert. Erste Kostenschätzungen und Kostenvergleichsberechnungen zeigen Ihnen die Finanzierbarkeit der Planung auf.

Wir benötigen gerade in dieser Phase alle Informationen, die Ihnen als Auftraggeber zu dem Bauwerk wichtig sind. Sie helfen uns dabei, mit dem Entwurf Ihre räumlichen und finanziellen Vorstellungen zu erfüllen. Unsere Vorstellungen vom Konzept und Entwurf bringen wir Ihnen in Form von Cad-Zeichnungen, Perspektiven oder Materialproben nahe.

Bringen sie sich möglichst gut in den Planungsprozeß ein - er legt die entscheidenden Grundlagen für das Baukonzept. Zeigen Sie uns Fotos, Zeitungsberichte oder Materialproben die Ihren Wünschen entsprechen, besichtigen Sie gemeinsam mit uns realisierte Projekte - seien Sie mutig und lassen Sie sich ein Stück auf unsere Vorstellungen von Architektur ein.

„Der Architekt fertigt Schnittzeichnungen, Grundrisse und Außenansichten an, in der Regel im Maßstab 1 : 100. Dazu kommt eine Baubeschreibung des Hauses und eine Kostenberechnung. Am Beginn dieser Phase sollte dem Auftraggeber klar sein, dass das Bauvorhaben in der nun vorliegenden Form realisiert werden soll. Gravierende Änderungen sind möglich, sollten jedoch rechtzeitig angemerkt werden. In späteren Phasen kosten sie Bauzeit und können eventuell höhere Baukosten verursachen.“

Wir erarbeiten jetzt das Planungskonzept stufenweise unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher und landschaftsökologischer Zusammenhänge bis zum vollständigen Entwurf. Die Leistungen der beteiligten Fachingenieure, insbesondere des Tragwerksplaners werden integriert.

Die Fachbehörden werden eventuell nochmals zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens konsultiert. Falls für das Bauvorhaben notwendig, wird über ein Fachingenieurbüro ein Brandschutzkonzept erarbeitet und in die Entwurfsplanung durch uns eingearbeitet.

Der Gesamtentwurf wird als zeichnerische Darstellung des Bauvorhabens im Maßstab 1:100 dargestellt und mit Maßen, Flächen und cbm - Berechnungen ergänzt. Die Kosten werden als Kostenberechnung nach DIN 276 nochmals mit der Kostenschätzung abgeglichen, da sich im Vergleich zur Vorplanung veränderte Parameter ergeben können und die genauere Detailierung einen konkreteren Kostenüberblick verschafft.

In dieser Phase unterstützen wir auf Wunsch als Zusatzleistung den Entwurf mit aufwendigeren Perspektiven. Diese können sie z.B. für Ihre Mieterwerbung, Verkaufswerbung oder Mitarbeiterversammlung einsetzen.

„Der Architekt reicht die notwendigen Baugenehmigungsanträge im Namen des Bauherrn bei der zuständigen Behörde ein und erwirkt damit die Baugenehmigung. Auch bei "genehmigungsfreien" Bauprojekten müssen die entsprechenden Unterlagen angefertigt und eingereicht werden.“

In dieser Phase erarbeiten wir die für die Einreichung des Entwurfes oder der Sanierungsplanung notwendigen Vorlagen gemäß der Bauprüfverordnung des jeweiligen Bundeslandes. Je nach Bauvorhaben kann dies unter Umständen sehr umfangreich sein. Verschiedene behördlich vorgeschriebene Formulare müssen ausgefüllt, Anträge auf Befreiungen oder Ausnahmen ggf. gestellt, sowie Baulasteneintragen vorbereitet werden.

Alle Zeichnungen einschließlich eines genauen Lageplans sind in eine als Bauantrag einreichbare Form zu bringen. Zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Berechnungen der Wohnfläche, der Kubikmeter umbauten Raumes, der Abstandsfläche sowie der Grundstücksausnutzung ergänzen den Bauantrag. Hinzugefügt werden Stellungnahmen von ggf. hinzugezogenen Fachingenieuren für Brandschutz und Schallschutz sowie ein Versicherungsnachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung unseres Büros. Anschließend werden alle Zeichnungen und beigefügten Unterlagen in Mehrfachausfertigungen für die Behörden und beteiligten Fachbehörden kopiert, ferner für den Auftraggeber, die Fachingenieure sowie die beteiligten Banken.

Nach Unterschrift durch den Auftraggeber und unser Büro wird der fertige Bauantrag oder die Beantragung der Genehmigungsfreistellung dem Bauamt zugesandt oder persönlich abgegeben. Nach Prüfung durch das zuständige Bauordnungsamt kann es zu Rückfragen oder ergänzenden Berechnungen und Zeichnungen kommen, die die Behörden eventuell zusätzlich verlangen um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu beurteilen. Nach Genehmigung des Bauantrages sowie einer Baubeginnanzeige kann mit dem geplanten Bauvorhaben begonnen werden.

„Nach Erteilung der Baugenehmigung (bzw. nach einer bestimmten Frist bei "genehmigungsfreien" Vorhaben) fertigt der Architekt genaue Zeichnungen im Maßstab 1 : 50 an, wichtige Details in größeren Maßstäben bis zum Maßstab 1 : 1.“

Bevor die Arbeiten auf der Baustelle beginnen, fertigen wir die Ausführungspläne an, die eine zentrale Rolle in der Arbeit unseres Büros spielen. Die Ergebnisse der Vorgespräche und des Entwurfs werden dabei von uns detailliert ausgearbeitet, gegebenenfalls auch die Auflagen aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Falls Fachingenieure eingebunden sind, wird die Ausführungsplanung mit ihnen abgestimmt und ihre Vorgaben werden eingearbeitet. Dabei ist fast immer die Einarbeitung der durch Tragwerksplaner erarbeiteten statischen Vorgaben und Bemessungen notwendig, hierdurch kann es teilweise noch zu Änderungen des Entwurfes und einzelner Konstruktionsüberlegungen kommen.

Eine weitere Rolle spielen die Materialien des Bauwerks, die in der Zwischenzeit gemeinsam mit dem Auftraggeber ausgesucht, bemustert und festgelegt wurden. Ihre Konstruktionen und materialspezifischen Vorgaben werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt und detailliert. Bei Holzbau - und Fassadenkonstruktionen erarbeiten wir Teile der Ausführungsplanung in einigen Fällen gemeinsam mit dem Ingenieur des ausführenden Fachbetriebes, sofern dieser bereits feststeht. Dabei werden von uns Vorgaben für die speziellen Arbeitsvorbereitungsprogramme der Betriebe gemacht und diese mit unserer Planung per Datenaustausch abgeglichen.

Die Zeichnungen des Ausführungsplanes sind meist im Maßstab 1:50, wichtige Details in 1:10 bis 1:1 ausgearbeitet. Eine gute Ausführungsplanung ist Voraussetzung für qualitativ hochwertige Bauarbeiten, denn nach ihr richten sich die Handwerker auf der Baustelle und in der Vorfertigung.

Es wäre für die Ausschreibung und Massenermittlung der Gewerke notwendig und hilfreich alle Detail - und Ausführungspläne fertiggestellt zu haben - so sieht es die HOAI vor. In der Praxis müssen diese Leistungsphasen parallel laufen, da ansonsten zuviel Zeit im Bauzeitenplan verloren geht. Ausführungsplanung wird ferner während der Objektüberwachung häufig ergänzend zur Bauleitung eingesetzt.

In der Ausführungsphase, im größeren Maßstab, kann sich der Auftraggeber und Ausführende oft besser orientieren, durch eingearbeitete Leitungsführungen, Tragwerksplanung und Öffnungen wird ihnen das Bauvorhaben klarer. Jetzt sind Angaben zur Küchen, Bad und Einbaumöbelplanung wichtig, letzte Korrekturen am Entwurf können eingebracht werden.

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

„Der Architekt arbeitet eine Massenberechnung und Leistungsbeschreibung auf Basis der Ausführungspläne für die Handwerker aus, aufgeteilt in verschiedene "Gewerke" (wie z. B. Maurer-, Maler-, Dachdecker-Arbeiten usw.) und versendet diese als Ausschreibung an Firmen.“

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

„Wenn die Angebote eingegangen sind und vom Architekten geprüft wurden, werden schließlich die Aufträge durch den Bauherren vergeben. Danach erstellt der Architekt den Kostenanschlag.“

Mit fortschreitender Planungstätigkeit aller beteiligten Ingenieure verdichten und präzisieren sich die Informationen zu den bearbeiteten Bauvorhaben. Der Bauherr hat sich in die Pläne eingelese, Bemusterungen wurden durchgeführt, die Statik sowie die Informationen eventuell beteiligter Fachingenieure liegen vor, die Ausführungs- und Detailplanung wird erstellt.

Wir fertigen in dieser Phase für die zu vergebenden Arbeiten eine Massenermittlung sowie eine Leistungsbeschreibung an und bereiten die Ausschreibung vor. Die Ausschreibungstexte und Positionen (einzelne Bauteilbeschreibungen) sind entscheidend für die Festlegung der Qualität und den Preis der auszuführenden Arbeiten. In den Ausschreibungstexten wird die Leistung so präzise wie möglich beschrieben, ggf. durch Details, Firmen - und Lieferangaben ergänzt. Ferner werden - soweit fertiggestellt, unsere Ausführungs- und Detailpläne der Ausschreibung beige- fügt. Jeder Anbieter erhält damit einen präzisen Überblick über seine anzubietende Leistung. Somit - und das ist entscheidend - erhält jeder Bieter die gleiche Kalkulationsgrundlage, die nach Rücksendung und Auswertung zu einem detaillierten Preisspiegel führt.

Oft werden auch alternative Positionen ausgeschrieben, damit der Bauherr noch eine Wahlmöglichkeit hat, da für manche Leistungen oder Produkte eine vorherige Preiseinschätzung schwierig ist oder er sich noch nicht festlegen möchte. Gerade bei neuen Bauprodukten oder exotischen Materialien ist dies der Fall - aber auch um einen Preisvergleich zweier Ausführungsarten zu erhalten.

Anhand eines Preisspiegels kann nun der Auftraggeber zusammen mit unserem Büro den Auftrag nach einem Vergabegespräch an den Anbieter der Leistung vergeben - dies muß im privaten Bereich nicht der günstigste Bieter des Preisspiegels sein. Kompetenz, Auftreten und Referenzen zählen ebenso wie ein günstiger Preis für das Gewerk. Im öffentlichen Vergaberecht gilt dagegen als Grundlage die VOB/A, nach der an den günstigsten Bieter zu vergeben ist, wenn keine zwingenden Gründe dagegen sprechen.

Unsere Erfahrung hilft bei der Beurteilung der Angebote und der Leistungsfähigkeit von Handwerkern und Baufirmen. Bewertungskriterium bei der Vergabe ist daher nicht allein der Preis, sondern ebenso die zu erwartende Qualität und - ganz wichtig - die Zuverlässigkeit der Handwerker.

Nach Rücksprache mit unserem Büro und einem eventuellen Abschlußgespräch mit dem ausgewählten Auftragnehmer brauchen Sie die vorbereiteten Aufträge für die ausgeschriebenen Gewerke nur noch zu unterschreiben. Rechtlich sind Sie als Bauherr der Auftraggeber. Es empfiehlt sich, die Bauverträge (Werkverträge) mit den Handwerkern und Baufirmen auf Basis der Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teile B und C bei nichtöffentlichen Bauvorhaben abzuschließen und ggf. durch besondere Vertragsbedingungen privaten Vorgaben anzupassen. Unser Büro hält stets aktuelle, der neuesten Rechtsprechung angepasste Vertragsvordrucke für Sie vor.

Angebotseinholungen, die nicht auf Leistungsbeschreibungen basieren, führen zu höchst unterschiedlichen, in der Regel nicht vergleichbaren Angeboten. Dies ist häufig bei Anfragen von Bauleistungen durch Privatbauherren an Handwerksbetriebe der Fall. Dennoch - nicht in allen Fällen ist unbedingt eine Ausschreibung erforderlich. Als Bauherr können Sie durchaus auf unsere Marktübersicht und unsere Leistungspreise für einzelne Gewerke zurückgreifen. Der Auftrag wird dann nach Verhandlung direkt an einen Betrieb vergeben. Dieses Verfahren bei kleineren Bauvorhaben oder Teilgewerken spart Ihnen einige Zeit und sichert trotzdem die Ausführungs- und Preisqualität durch unsere Vorauswahl.

„In dieser Phase, auch als Bauüberwachung oder Bauleitung bezeichnet, kontrolliert und koordiniert der Architekt die Arbeiten auf der Baustelle. Wenn ein Auftrag ausgeführt wurde, nimmt der Architekt die geleisteten Arbeiten mit dem Bauherrn ab und prüft die eingehenden Rechnungen.“

Nach Vergabe der Gewerke können die Bauarbeiten beginnen. In der Reihenfolge eines zuvor als verknüpftes Balkendiagramm aufgestellten Bauzeitenplans erledigen die Baufirmen und Handwerker ihre Arbeiten - sofern Witterungsbedingungen, Lieferschwierigkeiten oder unvorhergesehene Bedingungen nicht dazwischen kommen. Die Bauzeiten werden auf Einhaltung kontrolliert und falls notwendig, zeitlich angepaßt. Wenn Fachingenieure hinzugeschaltet wurden, fließen deren Vorgaben in den Bauzeitenplan mit ein und die Bauleitung wird mit Ihnen gemeinsam wahrgenommen und koordiniert.

Um das Entstehen von Baumängeln von vornherein zu vermeiden, ist eine Kontrolle während der Bauarbeiten wichtig. Jede Verzögerung kostet in der Endabrechnung Zeit und Geld. Da die einzelnen Gewerke ineinander greifen und aufeinander aufbauen, kann eine Verzögerung eine Kette von weiteren Verzögerungen nach sich ziehen. Wenn beispielsweise die Installateure länger als geplant benötigen, können die Putzer den Innenputz nicht aufbringen, die Maler nicht anfangen die Wände zu streichen und der Bodenleger das Parkett nicht legen usw.

Wir besuchen deshalb regelmäßig die Baustelle und prüfen die ausgeführten Arbeiten. Auf der Baustelle treffen wir aktuell notwendige Entscheidungen und lassen diese gegebenenfalls in die baubegleitende Ausführungsplanung einfließen. Dies ist gerade bei Altbauten wichtig, deren Gemäuer und Baudetails nicht immer den zugrunde liegenden Plänen entsprechen. Hier kann es daher auch eher zu unvorhergesehenen Kostensteigerungen kommen.

Bei größeren Projekten gibt es wöchentlich festgelegte Baustabsitzungen zusammen mit den Vertretern der Bauherren und den je nach Notwendigkeit hinzugezogenen Sonderfachleuten.

Bauleitung findet allerdings heutzutage oft zu einem großen Anteil im Architekturbüro, am Telefon oder per Schriftverkehr statt, um die am Bau beteiligten Handwerker und Fachingenieure zu koordinieren und die Baufortschritte organisatorisch zu verwalten. Eine Präsenz auf der Baustelle ist wichtig - aber nicht alleine für eine gute Bauleitung entscheidend.

Alle Änderungen und Aktualisierungen, die im Verlauf des Bauprozesses notwendig werden, besprechen wir mit Ihnen und führen eine Kostenkontrolle in Form einer Soll-Ist-Gegenüberstellung durch, damit die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen. Wir sind in dieser Phase Ihr Bau-Controller, der alles koordiniert. Falls Sie während eines Baustellenbesuchs Änderungswünsche haben, besprechen Sie diese mit uns. Bitte bedenken Sie, dass auch kleine Änderungen bisweilen Folgen nach sich ziehen können - hinsichtlich der Baukosten, des Zeitplans und der Gesamtkonzeption Ihres Bauvorhabens. Um Missverständnisse auszuschließen, fixieren Sie am besten alle nachträglichen Änderungswünsche schriftlich.

Andererseits ist Bauen mit unserem Büro anders als eine Automobilproduktion - wir realisieren ausschließlich Prototypen, daher sind Änderungen jederzeit machbar.

Abrechnung und Abnahme

Nach Fertigstellung der Arbeiten prüfen wir gemeinsam mit dem verantwortlichen ausführenden Betrieb, ob die Arbeiten hinsichtlich Menge und Qualität plangemäß durchgeführt wurden, Aufmaß und die Abnahme des Gewerkes. Stellen wir Mängel fest, muss die beauftragte Firma diese beheben. Ziel ist die mängelfreie Abnahme der Gewerke.

Sie können allerdings davon ausgehen, dass bei einer professionellen Bauleitung durch unser Büro mit regelmäßigen Baustellenbesichtigungen und umfangreichem Controlling am Ende keine wesentlichen Mängel mehr zutage treten. Als Koordinator aller Gewerke sind wir auch für das Gesamtwerk verantwortlich. Wenn am Ende doch noch Mängel erkennbar sind, so klären wir diesen für Sie mit den beteiligten Firmen.

Ist ein Gewerk abgenommen, stellen Handwerker oder Baufirma die entsprechende Schlussrechnung. Teilabschlagsrechnungen werden bereits während der Bautätigkeit gestellt, durch uns geprüft und an Sie weitergeleitet. Oftmals wird auch ein Zahlungsplan mit den Firmen vereinbart. Wir prüfen die Rechnungsstellung in Bezug auf die Ausschreibung und den Werkvertrag und reichen sie Ihnen zur Begleichung weiter. Während des Baufortschritts gestellte Zwischen- oder Abschlagsrechnungen führen wir für Sie zur Kontrolle in einer Rechnungsliste weiter, in der auch Skonto und Nachlässe sowie der eventuell vereinbarte Sicherheitseinbehalt verwaltet werden.

„Der Architekt stellt alle Zeichnungen, Rechnungen, Abnahmen, Gutachten, Sicherheitsleistungen und Kostenrechnungen zusammen und übergibt sie dem Bauherrn.“

Ihr Gebäude steht und Sie können bald einziehen bzw. Ihr Objekt vermieten oder gewerblich nutzen. Wir übergeben Ihnen alle Bauunterlagen aus der Bauphase. Es empfiehlt sich, die Rechnungen, Zeichnungen zu den einzelnen Planungs- und Bauphasen, Abnahmeprotokolle und Gutachten sicher an einem Ort aufzubewahren. So haben Sie, falls Sie die Immobilie später um-, ausbauen oder sanieren oder veräußern wollen, alle wichtigen Daten schnell zur Hand. Bei vielen Umbauprojekten machen wir leider die Erfahrung, das solche Unterlagen fehlen oder nicht auffindbar sind. Außerdem dienen diese Unterlagen auch als Nachweis für die Gewährleistungsfristen der einzelnen Gewerke. Im Büro verwahren wir allerdings immer eine "Sicherheitskopie" in unseren internen Akten.

Bei gewerblichen Objekten kommt der Leistungsphase 9 oftmals eine besondere Bedeutung zu, da die Auftraggeber in der Regel nicht mit den Bauherrenfunktionen der Nachpflege von Daten für Ihr Gebäude belastet werden wollen.

Wenn die Leistungsphase 9 im Honorarvertrag vereinbart wurde, verfolgen wir auch nach Beendigung der Bauzeit für Sie eventuelle Mängelfeststellungen und -beseitigungen innerhalb der Verjährungsfristen gegenüber den bauausführenden Unternehmen, verwalten die Sicherheitsleistungen aus dem Bauvertrag und fertigen eine Zusammenstellung aller Dokumente eines Bauvorhabens an.