



Vorwort



Ein Haus zu planen und zu bauen ist ein Prozess, bei dem in der Regel viele Partner beteiligt sind. Bauherr, Architekt, Statiker, Prüfingenieur, Fachplaner, Sachverständige, Genehmigungsbehörden, ausführende Unternehmen, Lieferanten – sie alle gemeinsam bilden ein Netzwerk, in dem jeder seinen Beitrag zum Ergebnis des Vorhabens leistet. Die Qualität des Gesamtergebnisses hängt in hohem Maße davon ab, wie gut die einzelnen Beiträge aufeinander abgestimmt sind. Dem Abstimmungsprozess zwischen den Projektbeteiligten kommt deshalb eine zentrale Bedeutung für die Ausführungsqualität eines Bauvorhabens zu.

Unter dieser Prämisse wurde zur Förderung des qualitäts- und kostenbewussten Bauens das vorliegende Kompendium »Der Weg zum Bauwerk« entwickelt. Von den ersten Überlegungen des Bauherrn zur Planung und Errichtung eines Gebäudes bis zur nachhaltigen Nutzung werden die wesentlichen Arbeitsschritte aller Projektbeteiligten im Kontext zueinander dargestellt.

Ziel der Arbeitshilfe ist es, eine verbesserte Vernetzung aller Projektbeteiligten für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu erreichen und dadurch zu einer Optimierung von Ausführungsqualität und Kosten beizutragen.

Das Nachschlagewerk richtet sich an alle Baubeteiligten. Bauherren kann es dazu dienen, sich im Dickicht der Projektabwicklung besser zurechtzufinden und die eigene Rolle innerhalb des Netzwerkes genauer zu erkennen und wahrzunehmen. Architekten, Ingenieuren und ausführenden Handwerkern kann es Gelegenheit zur Reflexion über die eigene Arbeit und Anregungen zu neuen oder veränderten Ansätzen geben. Berufsanfänger können einen Überblick über die Systematik der Projektbearbeitung gewinnen.

Das Kompendium ist in Kooperation der Architektenkammer Berlin mit der Bundesarchitektenkammer, der Bundesingenieurkammer und der Baukammer Berlin erarbeitet worden. Es wurde ermöglicht durch die finanzielle Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der Initiative »Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen«.

[Architektenkammer Berlin](#)

Impressum

Herausgegeben von der
Architektenkammer Berlin

Texte

Frank Assmann, Jürgen Becker,
Xaver Egger, Ulrich Heimann,
Eckart Hermann, Andrea Lossau,
Joachim Plesse, Jürgen Steineke,
Sven Thomas-Woyton, Bernd Tibes

Idee

Bernd Tibes

Konzeption und Redaktion

Bernd Tibes, Barbara Christiane
Schlesinger, Sven Thomas-Woyton,
Andrea Lossau

Grafik-Design

Karin Dohle, Braunschweig

Das Projekt ist gefördert durch das
Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung im Rahmen
der Initiative »Kostengünstig qualitäts-
bewusst Bauen«

Inhaltsverzeichnis

2	Einführung
6	Benutzerhinweise
9	Arbeitspaket 1.1 Bauherr Projektentwicklung
17	Arbeitspaket 1.2 Planer Projektentwicklung
21	Arbeitspaket 1.3 Ausführende Projektentwicklung
23	Arbeitspaket 2.1 Bauherr Entwurfphasen
29	Arbeitspaket 2.2 Planer Entwurfphasen
35	Arbeitspaket 2.3 Ausführende Entwurfphasen
37	Arbeitspaket 3.1 Bauherr Ausführungsplanung
43	Arbeitspaket 3.2 Planer Ausführungsplanung
47	Arbeitspaket 3.3 Ausführende Ausführungsplanung
49	Arbeitspaket 4.1 Bauherr Ausschreibung und Vergabe
55	Arbeitspaket 4.2 Planer Ausschreibung und Vergabe
59	Arbeitspaket 4.3 Ausführende Ausschreibung und Vergabe
61	Arbeitspaket 5.1 Bauherr Bauphase
67	Arbeitspaket 5.2 Planer Bauphase
73	Arbeitspaket 5.3 Ausführende Bauphase
77	Arbeitspaket 6.1 Bauherr Nutzungsphase
83	Arbeitspaket 6.2 Planer Nutzungsphase
87	Arbeitspaket 6.3 Ausführende Nutzungsphase
89	Anhang
91	Checklisten Versicherungen
100	Glossar
104	Verwendete und weiterführende Literatur



Einführung

Ein Netzwerk stellt eine Arbeitsgemeinschaft auf Zeit dar, die sich bei einem Bauprojekt jedes Mal ganz oder teilweise neu zusammensetzt. Wenn es sich bei dem gewünschten Gebäude nicht um ein Produkt von der Stange (z. B. ein Fertighaus) handelt, ist auch die Aufgabenstellung immer wieder anders. Daher verläuft die Abstimmung unter den Beteiligten des Netzwerkes, die zu einem koordinierten Gesamtergebnis führen soll, nicht automatisch erfolgreich. Sie bedarf vielmehr einer gezielten Strukturierung und Führung.

Das Kompendium vermittelt durch die systematische Darstellung der Abläufe eines Bauprojektes Hilfestellungen für diese Strukturierung. Damit soll das Ziel jedes Bauwilligen unterstützt werden, ein Haus zu bekommen, das den eigenen Vorstellungen und Anforderungen in bestmöglicher Qualität der Gestaltung und Technik entspricht. Dieses Ziel soll zudem kostengünstig und in einem festgelegten Zeitrahmen erreicht werden.

Es geht im Kompendium nicht darum, bautechnische Zusammenhänge zu erklären. Diese Aufgabe erfüllen viele andere Publikationen, von denen eine Auswahl für weiterführende Informationen im Kompendium erwähnt werden. Hier wird vielmehr der Prozess der Verknüpfung der Beteiligten des Netzwerkes erklärt, in dem Einzelleistungen und Informationen zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt werden.

Der geeignete Experte für die Strukturierung und Führung des Prozesses ist der Architekt. Das Kompendium will also nicht den Eindruck vermitteln, dass Bauwillige diese Aufgabe selbst bewältigen müssen. Sie erhalten vielmehr eine »Navigationshilfe« für den Weg zum Bauwerk, damit sie die Arbeit der beauftragten Fachleute richtig begleiten und beurteilen können.

Architekten, Planer und Ausführende erhalten mit dem Kompendium eine Unterstützung für ihre Aufgaben im Netzwerk. Richtiges Verhalten in der Zusammenarbeit und das Verständnis für die Arbeit des jeweils anderen tragen zum Erfolg eines Projektes entscheidend bei und nutzen letztlich allen Beteiligten.

Die Qualität des fertigen Gebäudes wird wie folgt definiert:

- volle Tauglichkeit für den beabsichtigten Zweck,
- alle zugesicherten Eigenschaften (juristisch: »vereinbarte Beschaffenheit«¹),
- nicht mit Fehlern behaftet (juristisch »Sachmangel«²).

Diese Ziele sollen in einem Prozess erreicht werden, der durch einen strukturierten und zielgerichteten Ablauf gekennzeichnet ist. Die Prozessqualität ist umso größer, je umfassender die zu Beginn festgelegten Ziele tatsächlich erreicht werden.

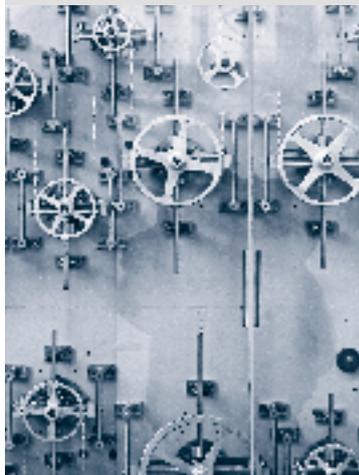
Grundlegende Voraussetzungen für die im Kompendium beschriebenen Methoden stellen folgende allgemeingültige Zusammenhänge dar:

- **Klare Definition der Ziele** | Um Ziele sicher erreichen zu können, müssen sie klar definiert und beschrieben sein. Sie müssen allen Projektbeteiligten bekannt sein.
- **Sorgfältige Auswahl geeigneter Lösungen** | Bei der Arbeit in Netzwerken kann die Mobilisierung von Fachwissen durch eine stärkere und dabei rechtzeitige Einbindung der notwendigen Fachleute in den Projektablauf erreicht werden.

1 § 633 BGB

2 ebenda





- **Qualitätssicherung und Fehlervermeidung durch selbstregulierende Mechanismen** | Ein besonders wichtiger Aspekt der Qualitätssicherung sind Abläufe, in denen Fehler rechtzeitig identifiziert und korrigiert werden. Dies geschieht durch eine erneute Betrachtung vorangegangener Arbeitsschritte. Leistungen und Informationen, die innerhalb des Netzwerkes ausgetauscht werden, sind jeweils Vorleistungen für die eigene Arbeit. Der entscheidende selbstregulierende Mechanismus ist deshalb die Prüfung der Vorleistungen hinsichtlich ihrer Eignung für die eigene Arbeit.
- **Sorgfältige Kontrolle der ausgeführten Leistung** | Sie erfolgt im Hinblick auf zugesicherte Eigenschaften und Fehlerfreiheit.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die Kosten. Jeder Bauherr legt Wert auf kostengünstige Lösungen und die Einhaltung des einmal festgelegten Budgets. Dieser Wunsch widerspricht nicht dem beschriebenen Qualitätsbewusstsein, sondern ergänzt es.

Kostenbewusstes Planen und Bauen kann folgendermaßen erreicht werden:

- **Festlegung der Baukosten als eines von mehreren Projektzielen** | Eine Optimierung von Baukosten tritt dann ein, wenn sie innerhalb des Prozesses richtig definiert wurden und ihre Einhaltung durch fortlaufende Kontrolle und Anpassung der Planung und Ausführung gesichert wird. Unerwartete und unausweichliche Erhöhungen der Kosten treten bei einem richtig strukturierten Projekt nicht auf.
- **Planmäßigkeit im Projektablauf** | Planmäßig ablaufende Prozesse sind weniger aufwendig und mit weniger Fehlern behaftet als ungeordnete Abläufe. Trotz der Verschiedenheit unterschiedlicher Projekte und Vergabeformen treten gleiche oder ähnliche Prozesse immer wieder auf, sodass Potenzial für Vereinfachungen, Routinen und die Vermeidung von Doppelarbeit vorhanden ist. Dieser Aspekt ist insbesondere für Planer und Ausführende von Bedeutung.
- **Vermeidung von Änderungen zu einem späten Zeitpunkt** | Änderungen, die entgegen den Festlegungen in früheren Projektphasen zu einem späteren Zeitpunkt notwendig oder gewünscht sind, kosten immer dann zusätzliches Geld, wenn hiermit eine erneute Bearbeitung vorheriger Leistungen in der Planung oder Realisierung erforderlich wird. Eine sorgfältige Abstimmung in frühen Planungsphasen ist daher für die Kostensicherheit von großer Bedeutung.

Qualitätvoll und kostengünstig bauen – für dieses Ziel hat der Bauherr die Wahl zwischen unterschiedlichen Vertragsgestaltungen beim Bauablauf.

Da das Kompendium keine theoretische Abhandlung ist, sondern konkrete Arbeitshilfen für Bauwillige und andere Projektbeteiligte anbieten will, kann es nicht auf alle am Markt existierenden vertraglichen Formen der Bauabwicklung eingehen. Am Beispiel des unten beschriebenen klassischen Modells werden vielmehr grundlegende und allgemeingültige Verfahrensabläufe geschildert, die mehr oder weniger alle Bauprojekte kennzeichnen.

Die unterschiedlichen Formen der Projektorganisation, die sich bis heute am Markt herausgebildet haben, können im Wesentlichen in die folgenden Hauptgruppen unterteilt werden:

- **Klassisches Modell** | Bauen mit einem Architekten, Fachplanern und einzelnen Baugewerken (Architekt als Sachwalter des Bauherrn). Die Grundlage dieses traditionellen Modells ist der Wunsch des Bauherrn, Gestaltung und Details seines Hauses eigenverantwortlich festzulegen, von einem Architekten seiner Wahl planen und von Handwerkern in direktem Vertragsverhältnis nach seinen Vorgaben errichten zu lassen. Damit hat er die Möglichkeit, Ziel und Weg innerhalb des Planungs- und Bauprozesses mit der größtmöglichen Freiheit selbst zu bestimmen. Wichtig für das Gelingen ist hierbei, dass der Architekt eine stringente »Prozesssteuerung« unter Einbeziehung des Bauherrn und aller Planungsbeteiligten und Ausführenden vornimmt.
- **Bauteam-Modelle** | Im zuvor beschriebenen klassischen Modell sind Planung und Ausführung getrennt, da die ausführenden Firmen in der Regel nach Fertigstellung der Ausführungsplanung beauftragt werden. Spezialisierte Kenntnisse einer Firma zu Baustoffen, Bauteilen oder Verfahren, die Kosteneinsparungen oder optimierte Ergebnisse erbringen könnten, sind so nur schwer in das Projekt einzubringen. Beim Bauteam-Modell findet eine frühere Einbindung von Know-how aller Projektbeteiligten, insbesondere der ausführenden Seite, statt. Weit verbreitet ist das Modell in einigen anderen europäischen Ländern, z. B. den Niederlanden.³ In Deutschland stellt dieses Verfahren derzeit noch kein übliches Vorgehen dar, sodass das Bauteam in seinen unterschiedlichen Ausprägungen bis heute eine Sonderform der Projektabwicklung darstellt.
- **Bauträger/Hausanbieter** | Häufig werden Projekte auch von Bauträgern/Hausanbietern abgewickelt, die zunächst auf eigene Rechnung und Risiko ein Projekt realisieren, um es dann an einen Nutzer oder Investor zu verkaufen. Der Bauträger/Hausanbieter ist in diesem Fall Auftraggeber sämtlicher Planungs- und Bauleistungen. Grundsätzlich nicht anders als der private Bauherr es tun würde, beauftragt der Bauträger alle erforderlichen Planungs- und Bauleistungen. Der Haus-Interessent kann durch den Kauf einer Immobilie beim Bauträger/Hausanbieter seine eigene Beschäftigung mit dem Bauprozess deutlich reduzieren. Durch den Kauf vor Fertigstellung ist es ihm möglich, in beschränktem Umfang auf das Ergebnis trotzdem noch Einfluss zu nehmen.
- **Generalübernehmer** | Bauherren können die Abwicklung eines Projektes für sich selbst dadurch vereinfachen, dass sie die Anzahl ihrer vertraglichen Ansprechpartner reduzieren. Bei der Beauftragung aller Planungs- und Bauleistungen an einen einzigen Vertragspartner ist dies der Fall. Der Generalübernehmer führt selbst nur den Teil der Leistungen aus, für die sein Betrieb eingerichtet ist, während er alle anderen Planungs- und Handwerkerleistungen an Nachunternehmer weitervergibt und dabei die Gesamtabwicklung selbst koordiniert. Oft konzentriert er sich auch ausschließlich auf eine Steuerungs- und Koordinierungsfunktion.



³ Vertiefend: Weeber, Bosch: Unternehmenskooperationen und Bauteam-Modelle. Forschungsarbeit der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen.



- **Generalunternehmer** | Der Unterschied zum zuvor beschriebenen Generalübernehmer besteht im Umfang der Leistungen, die er übernimmt. Ein Generalunternehmer beschränkt sich auf die Übernahme der reinen Bauleistungen ohne Planung. Ein häufig verwendeter Begriff hierfür ist auch die »schlüsselfertige Erstellung« eines Gebäudes.

Eine Sonderform des Generalunternehmers ist die Handwerkerkooperative. Hier schließen sich einzelne Handwerksbetriebe zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, die dann ebenfalls die schlüsselfertige Erstellung eines Gebäudes »aus einer Hand« anbietet. Da es sich hierbei häufig um kleine und mittelständische Betriebe handelt, beschränken sich solche Arbeitsgemeinschaften auf die Abwicklung kleinerer Projekte wie z. B. Einfamilienhäuser.

- **Fertighaushersteller** | Die Fertighausproduktion hat sich von allen dargestellten Modellen am weitesten von den traditionellen Verfahren der Bauproduktion entfernt. Der Grundgedanke dieser Arbeitsweise ist es, ein Haus so weit wie möglich in der Fabrik zu produzieren und lediglich Montagearbeiten, die auf das absolute Minimum reduziert werden, auf der Baustelle durchzuführen. Dies wird durch eine weitgehende Standardisierung und Elementierung ermöglicht. Beim Fertighaushersteller »kauft« man also einen bestimmten Haustyp, den man ähnlich eines Autos mit einer definierten Liste von Sonderwünschen ausstatten kann. Die Produktionsart bedingt auch eine Spezialisierung auf wenige typisierbare Gebäudearten.

Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Formen der Projektrealisierung sollten zu Beginn eines Projektes sorgfältig abgewogen werden.

Benutzerhinweise

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Darstellung der typischen Abläufe beim Planen und Bauen in Form von Arbeitsblättern mit ergänzenden Praxishinweisen und Checklisten. Das Thema wird in komprimierter und gegliederter Form dargestellt. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, einzelne Themen von besonderem Interesse wie in einem Nachschlagewerk durcharbeiten und anhand der Querverweise weiter zu verfolgen.

Projektphasen | Um die Komplexität der Planungs- und Bauabläufe überschaubar zu machen, wird der Projektablauf in sechs Phasen gegliedert, die den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes umfassen:

- Projektentwicklung
- Entwurfsphasen
- Ausführungsplanung
- Ausschreibung und Vergabe
- Bauphase
- Nutzungsphase

Entwurfsphasen sind die Grundlagenermittlung, die Vorentwurfsplanung, der Entwurf und die Genehmigungsplanung.

Projektbeteiligte | Jede dieser Phasen stellt wiederum spezifische Anforderungen an die einzelnen Projektbeteiligten. So ist zum Beispiel der Bauherr in der Phase der Projektentwicklung sehr zentral gefordert, während er in der Phase der Ausführungsplanung eher punktuell eingebunden ist, um z. B. wichtige Entscheidungen zu treffen. Deshalb wird der Beitrag der Beteiligten

- Bauherr,
- Planer und
- Ausführende

für jede Projektphase gesondert dargestellt.

In der letzten Projektphase kommt der Nutzer ins Spiel, der mit dem Bauherrn identisch sein kann, aber nicht sein muss. Deshalb wird in den Texten der Nutzungsphase jeweils auf den »Bauherrn bzw. Nutzer« Bezug genommen.

In der Rubrik Planer sind alle Planungsbeteiligten, Architekten, Landschaftsarchitekten, Statiker, Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung etc., zusammengefasst.

Um die Lesbarkeit der Texte zu erleichtern, wird nur die männliche Form verwendet, es sind jedoch stets beide Formen gemeint.

Arbeitspakete | Die Schnittstellen der Phasen und Beteiligten werden als Arbeitspakete bezeichnet.



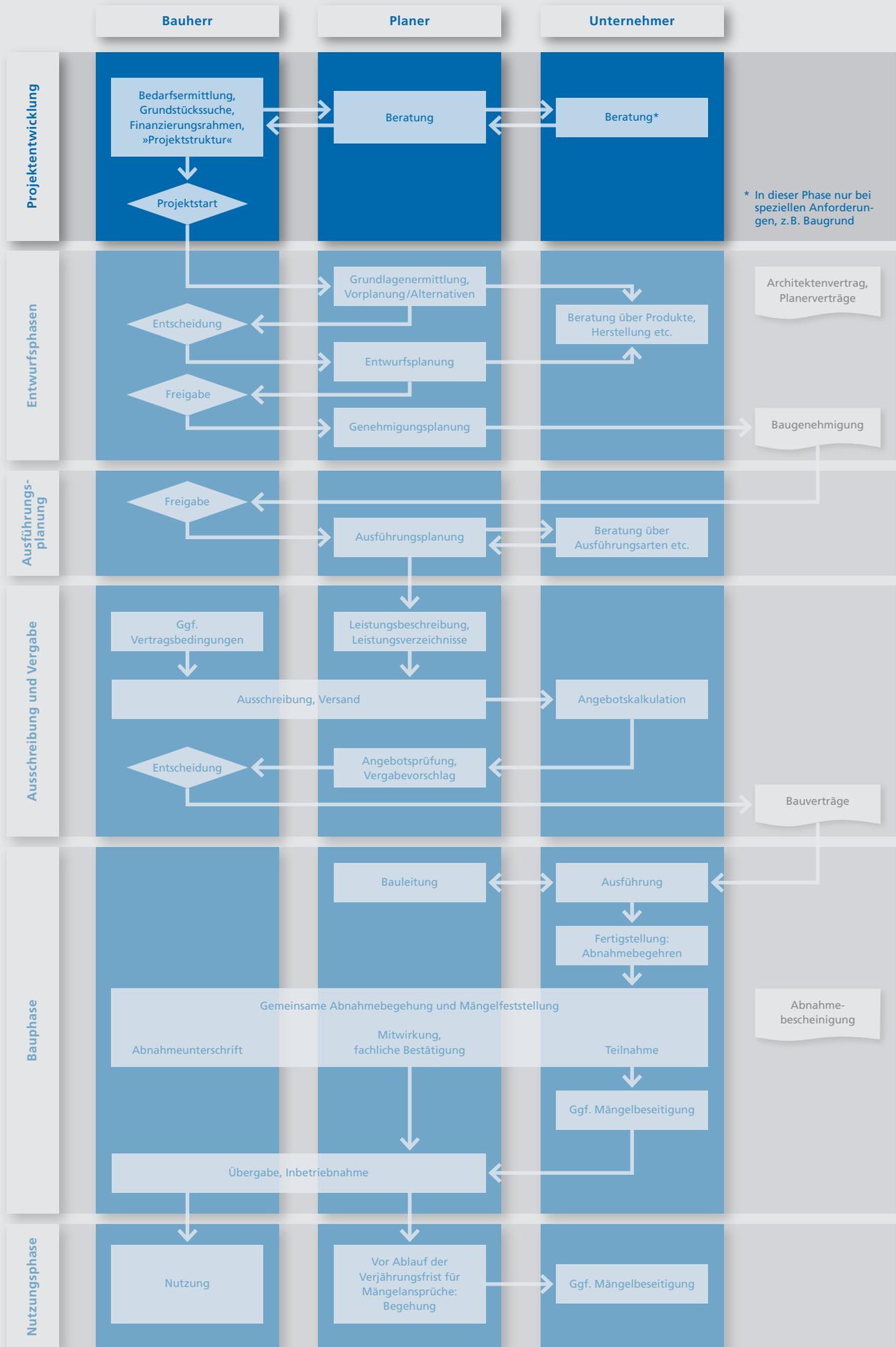
Beispiel | Das Arbeitspaket 4.1 stellt dar, wie der Bauherr in der Phase der Ausschreibung und Vergabe mit den anderen Beteiligten vernetzt ist und welchen Beitrag er zum reibungslosen Ablauf dieser Projektphase leisten kann.

Die Arbeitspakete gliedern sich jeweils in acht Abschnitte:

- **Erwartungen** | Die Erwartungen des jeweiligen Akteurs an das Ergebnis der betreffenden Projektphase werden benannt.
- **Voraussetzungen** | Alle hier aufgeführten Aktivitäten sollten bereits erledigt sein; die hier aufgeführten Unterlagen (z. B. Genehmigungen, Freigaben) sollten vorhanden sein, bevor mit der Phase begonnen werden kann.
- **Beteiligte und ihre Zusammenarbeit** | Hier wird zum einen dargestellt, welche Beteiligten in dieser Phase vorkommen und welche Beiträge von ihnen erwartet werden können, zum anderen, wie diese Beiträge sich mit denen der anderen Beteiligten verzahnen.
- **Aktivitäten und Termine** | Die für die betreffende Projektphase wesentlichen und notwendigen Handlungen des im Arbeitspaket angesprochenen Akteurs werden aufgeführt, Hinweise zur Termin- und Kostenplanung in dieser Phase gegeben, außerdem werden die von den Projektbeteiligten jeweils zu beachtenden Versicherungsfragen beschrieben.
- **Ergebnisse** | Konkrete Folgen der Aktivitäten: Pläne, Genehmigungen, Ausschreibungsunterlagen, Angebote etc.

Literaturhinweise, z. B. auf die Merkblätter des Kompetenzzentrums, sind im Text mit einem Pfeil gekennzeichnet. Informationen zum vollständigen Titel und Fundort finden Sie unter »Verwendete und weiterführende Literatur«.

Umfangreiche Checklisten werden ab Seite 91 angeboten. Fachbegriffe werden in einem Glossar im Schlussteil des Kompendiums erläutert. Das Kompendium erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



- • Bauherr
• Planer
• Ausführende



Erwartungen des Bauherrn

Grundlagen | Ausreichende und sichere Grundlagen für das eigene Projekt

Klarheit

- über die eigenen Wünsche und Bedürfnisse hinsichtlich Wohnung oder Haus (Raumprogramm und Standards)
- über die Art der Projektrealisierung
- über die Projektbeteiligten
- über den Finanzierungsrahmen
- über den Terminrahmen

Voraussetzungen

»Selbstfindung« des Bauherrn | Der Bauherr muss sich zu Beginn des Projekts darüber klar werden ob und in welchem Umfang er ein Bauvorhaben durchführen will und kann. Mehrere Eigentümer oder potenzielle Bauherren sollten eine gemeinsame Willensbildung durchgeführt haben, deren Ergebnis in schriftlicher Form vorliegen sollte.

→ Vom Traum zum Haus – Wege zum Bauen

Grundstück | Die Frage des Grundstücks oder des geeigneten Bestandsobjekts ist eine zentrale Frage, die in dieser Phase entweder bereits geklärt ist oder zur ersten zentralen Aufgabe des Bauherrn/der Gruppe wird.

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekten als Berater | Vor der Inanspruchnahme von Beratungsleistungen können allgemeine Informationsquellen herangezogen werden: projektunabhängige Informationen der Hersteller von Bauprodukten, der Hersteller- und Fachverbände sowie ausführender Unternehmen mit entsprechendem Angebot.

Durch eine direkte Anfrage bei Architekten und/oder Sachverständigen können Vorschläge und Hilfestellungen – etwa zum Raumbedarf oder zur Grundstückslage – zu dem vorgesehenen Projekt eingeholt werden. Besonders in folgenden Fällen sollte Beratung in Anspruch genommen werden:

- bei einer außergewöhnlichen Grundstückssituation
- hohem Grundwasserstand
- schlechtem Baugrund oder
- schwer zugänglicher Baustelle

Bauträgerfirmen und Hausanbieter

→ Info-Blatt 1.2 – Der Kauf vom Bauträger; Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhäuser

Banken | Die Konditionen einer Kreditfinanzierung können unverbindlich abgefragt werden:

- Zinssatz
- Höhe des erforderlichen Eigenkapitals
- Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren
- Gutachterkosten und Bereitstellungszinsen
- grundsätzliche Kreditwürdigkeit des Vorhabens und des Bauherrn

Es ist für diese Auskünfte kein Vertragsabschluss erforderlich und keine Gebühr fällig, es sei denn, der Grundstückskauf muss finanziert werden.

→ Info-Blatt 2.1 – Baufinanzierung

Förderinstitute | Informationen über die Bedingungen von Förderprogrammen sollten in jedem Fall eingeholt werden, weil sie den Finanzierungsrahmen erheblich erweitern können. Dies gilt für bundesweite Programme, z. B. KfW-Programme, ebenso wie für regionale Programme der Bundesländer und Kommunen. Die Förderanträge sind meist vor Baubeginn zu stellen.

→ **Info-Blatt 2.2** – Staatliche Förderung beim Erwerb von Wohneigentum

→ **Info-Blatt 2.3** – Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung/Wohngeld

→ **Info-Blatt 2.4** – Staatliche Förderung bei Instandsetzung, Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen

Bauaufsichtsamt, Stadtplanungsamt | Mit dem Stadtplanungsamt und/oder dem Bauaufsichtsamt sollte geklärt werden, ob die geplante Nutzung und Bebauung für das vorgesehene Grundstück möglich ist und welches Genehmigungsverfahren in Frage kommt.

Finanzamt, Steuerberater | Informationen über steuerliche Vergünstigungen und deren Bedingungen erteilen die Finanzämter, Steuerberater oder Lohnsteuerhilfvereine.

Versorgungsträger | Mit den Stadtwerken oder anderen Strom-, Gas- und Wasserversorgern sollten die Anschlussmöglichkeiten und die entsprechenden Kosten geklärt werden.

Aktivitäten und Termine

In dieser Projektstufe gibt der Bauherr den Projektanstoß. Neben der grundlegenden Entscheidung, das Projekt zu beginnen, ist es ratsam, folgende Festlegungen zu treffen:

Grundstücks- oder Objektsuche | Wenn das Grundstück noch nicht feststeht, ist die Inanspruchnahme professioneller Hilfe sinnvoll, um die Bebaubarkeit und Eignung von angebotenen Grundstücken zu klären. Bei Bestandsobjekten sind Bestandsuntersuchungen erforderlich, insbesondere, wenn das Objekt erst erworben werden muss. Der Schadensgrad eines Gebäudes ist nicht immer auf den ersten Blick erkennbar. Die Kosten der Schadensbeseitigung können einen erheblichen Teil des Gesamtbudgets ausmachen.

→ **Info-Blatt 1.1** – Haus- und Grundstückskauf

→ **Vom Traum zum Haus** – Umbauten, Ausbauten, Bauen im Bestand

→ **Info-Blatt 7.2** – Bestandsaufnahme und bauteilbezogene Gebäudeaufnahme

Ermittlung des Raumprogramms und der Standards

Raumprogramm: Wofür sollen die Räume und Freiflächen genutzt werden? Beispielsweise Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Handwerk, Gewerbe etc.?

Standards: Welche Ansprüche werden an die Räume gestellt hinsichtlich

- ihrer Größe,
- ihrer technischen Ausstattung und
- ihrer Materialien.

→ **Info-Blatt 3.1** – Bedarf, Funktion und Gestaltung

→ **Vom Traum zum Haus** – Wege zum Bauen/Kostengünstiges Bauen

→ Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

→ Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstück oder Bestandsobjekt erwerben, Raumprogramm und Standards sowie Budget und Termine festlegen, Projektbeteiligte auswählen und beauftragen, Projektordner anlegen.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende



→ Die Festlegungen (sogenannter Zielkatalog) sollen nicht dem Planungsprozess vorgreifen, sondern die Grundlagen dafür legen. Es geht um die grundsätzliche Zieldefinition, an der sich die Leistungen der Planungsbeteiligten (siehe Arbeitspaket 2.2) orientieren sollen. Beispiel: Definition des gewünschten Energieverbrauchs des Gebäudes, nicht aber Festlegung der Art der Fenster, mit denen das Ziel erreicht werden kann.

Ermittlung des Finanzierungs- und Kostenrahmens | Eigenkapital und Fremdfinanzierung: Bestandteil jeder Projektdefinition ist das zur Verfügung stehende Budget. Dies setzt sich in den meisten Fällen aus Eigenkapital und zusätzlich erforderlichem Fremdkapital zusammen. Das Fremdkapital wiederum besteht aus einem von einer Bank, Versicherung oder Bausparkasse vergebenen Kredit und unter Umständen darüber hinaus aus Fördergeldern, die als Zuschuss oder vergünstigter Kredit vergeben werden.

→ **Info-Blatt 2.1** – Baufinanzierung

Engpässe bei der Finanzierung können dann auftreten, wenn der tragbare Finanzierungsrahmen und die Programmdefinition nicht miteinander im Einklang stehen. Deshalb sind diese beiden Aspekte möglichst frühzeitig zur Deckung zu bringen. Nötigenfalls müssen Raumprogramm und Standards an den Finanzierungsrahmen angepasst, günstigenfalls der Finanzierungsrahmen reduziert werden.

→ Vor der Planung sollte dem Architekten eine eindeutige Vorgabe zur Kostenhöhe gegeben werden. Bei der Angabe der Kostenhöhe sollte immer festgelegt werden, welche Kosten gemeint sind (Gesamtkosten oder Kosten des Gebäudes, mit oder ohne Außenanlagen etc.) Erste grobe Kostenermittlungen des Architekten helfen dem Bauherrn, die richtigen Entscheidungen zum Raumprogramm zu treffen.

Festlegung des Kostenrahmens unter Berücksichtigung aller Kostenarten, z. B.:

- Grunderwerbssteuer
- Baunebenkosten
- Finanzierungskosten
- Kosten für Zwischenfinanzierung
- Baukosten
- Einrichtungskosten
- Umzugskosten
- »Doppelte Miete« sowie auch Grundüberlegungen zu Folgekosten, Unterhalt und Instandsetzung der Immobilie

→ **Vom Traum zum Haus** – Kostengünstiges Bauen

Möglichkeiten der Kostenbeeinflussung:

- Qualitäten (Material- und Ausstattungsstandards)
- Optimierung der Baukosten
- Optimierung sowohl der Baukosten als auch der Nutzungskosten (Konsequenzen für die Auslegung der Energieversorgung und der übrigen technischen Systeme sowie für die Bewertung von Konstruktionen und Oberflächenmaterialien)

→ **Info-Blatt 3.2** – Bauen im Lebenszyklus

→ **Info-Blatt 5.2** – Energieausweise und Kennwerte

→ **Vom Traum zum Haus** – Energieoptimiertes Bauen

Kosten der Beteiligten: interne Kosten der Projektdefinition, ggf. Beratungskosten für die Projektentwicklung

Klärung und Festlegung des Terminrahmens | Die Klärung und Festlegung des Terminrahmens hat entscheidenden Einfluss auf das Projekt. Bei allen kreditfinanzierten Projekten entsteht ab dem Moment, in dem die ersten Zahlungen fällig werden, ein stetig zunehmender Druck, der zur Fertigstellung drängt. Es empfiehlt sich, diesen Druck vorwegzunehmen und frühzeitig realistische Ecktermine (Meilensteine) festzulegen. Terminverzögerungen kosten immer Geld, auf Seiten des Bauherrn mindestens die länger anfallenden Zinskosten bis zur Fertigstellung.

Die wesentlichen Meilensteine eines Projektes sind:

- Planungsbeginn
- Einreichen des Bauantrags
- Baugenehmigung
- Vergabe
- Baubeginn
- Fertigstellung Rohbau
- Gesamtfertigstellung
- Abnahme
- Ende der Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Klärung der Finanzierungsabwicklung

- Wann beginnt die Fremdfinanzierung?
- In welchen Chargen und Zeitabständen soll sie bereitgestellt werden?
- Wie lange ist ggf. der Zwischenfinanzierungszeitraum bis zur Geltung des Hypothekenkredits?
- Wie hoch ist die Belastung durch Bereitstellungszinsen?

...

→ **Info-Blatt 2.1** – Baufinanzierung

Entscheidung über die Art der Projektrealisierung | Es ist eine Grundsatzentscheidung darüber zu treffen, mit welchem vertraglichen Partner das Projekt verwirklicht werden soll (siehe Einführung, Seite 4 – 5).

Festlegung der Projektbeteiligten | Wie in der Einführung erwähnt, wird in dieser Ausarbeitung das Planen und Bauen mit dem Architekten dargestellt. Einen geeigneten Architekten kann man zum Beispiel über Internet-Suchmaschinen der Architektenkammern finden.

Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Architekten können sein:

- Berufserfahrung und Erfahrung bei vergleichbaren Projekten
- Größe des Büros (Umsatz, Mitarbeiterzahl) in Relation zum vorgesehenen Projekt
- Sicherheit bei der Einhaltung von vorgesehenen Kosten und Terminen
- Architektursprache der Referenzprojekte, Gestaltungsqualität
- Persönlichkeit des Architekten, gegenseitiges Vertrauen
- Herangehensweise an das Projekt

...

→ **Info-Blatt 3.3** – Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

→ **Vom Traum zum Haus** – Wege zum Bauen

Bauträgerfirmen und Hausanbieter, die besonders im Einfamilienhausbereich die komplette Herstellung des Gebäudes einschließlich der Planung anbieten, stellen eine Alternative zur Beauftragung eines Architekten dar.

→ **Info-Blatt 1.2** – Der Kauf vom Bauträger; Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhäuser



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

→ *Unabhängig von der Entscheidung, ob ein Architekt, Bauträger, Generalübernehmer oder Hausanbieter beauftragt wird, ist die Benennung einer verantwortlichen Person für die Projektabwicklung sehr wichtig. Eine Optimierung des Planungsprozesses ist nur mit klaren Verantwortlichkeiten möglich. Der Bauherr sollte eine geeignete Person seines Vertrauens als Projektverantwortlichen benennen, der die Koordination aller Beteiligten besorgt. In der Regel ist dies der Architekt, da er von seinem Berufsbild her ohnehin diese Aufgabe zu erfüllen hat. Die Befugnisse des Projektleiters sollten dabei eindeutig festgelegt werden.*

Verträge mit den Projektbeteiligten | Sinn und Zweck von Verträgen ist die Vorsorge für den Konfliktfall und die Regelung der beiderseitigen Rechte und Pflichten.

Verträge mit wem und worüber:

- Grundstück: Kaufvertrag
- Kosten: Finanzierung
- Architekt: Projektentwicklungsvertrag
- Sondergutachten: z. B. Bodenverhältnisse
- Nachbar: Nachbarrechte regeln

Vertragsform:

- schriftlicher Vertrag: sicherster Weg
- mündliche Vereinbarung: streitträchtig
- konkludentes Zustandekommen: noch streitträchtiger
- notarielle Form: für den Grundstückserwerb und Belastungen vorgeschrieben

Notwendige Versicherungen für den Bauherrn

Die folgenden Versicherungen sind besonders wichtig, wenn das Grundstück/Objekt neu erworben wurde und es sich bei dem Objekt um eine Bestandsimmobilie handelt:

- Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementargefahren wie Überschwemmung, Schneedruck, Erdbeben etc.)
- Gebäude-Glasversicherung
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung für Heizöltank

Die Versicherer müssen über den Eigentümerwechsel informiert werden. Haftpflichtversicherungen versichern nur die Haftung desjenigen, der in der Police namentlich genannt ist.



Projektorganisation | Eine klare Strukturierung der Kommunikation und der Abstimmungsprozesse der Projektbeteiligten ist sehr wichtig. Der Bauherr kann hierfür einen Architekten beauftragen, der ihn bei der Projektorganisation unterstützt. Alle Festlegungen hierzu sollten schriftlich dokumentiert werden. Das Ergebnis ist ein Projektordner in Form einer Hausakte mit folgenden Inhalten: Planungsabstimmungen, Freigaberoutinen, Zuständigkeiten, Entscheidungsfindungen und Informationsfluss.

→ **Hausakte** – Herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter: selbstverlag@bbr.bund.de

Planungsabstimmungen: Wie werden Abstimmungen zwischen Bauherrn und den anderen Projektbeteiligten durchgeführt?

- Sitzungskalender
- Protokollführung
- Planverteilung

Freigaberoutinen: Wie gebe ich als Bauherr den Planern die Freigabe zur weiteren Bearbeitung? Was bedeutet die Freigabeunterschrift des Bauherrn?

Zuständigkeiten: Wer kümmert sich um Aufgaben, die außerhalb der üblichen Leistungen liegen? Je genauer die Zuständigkeiten festgeschrieben sind, umso weniger Aufgaben bleiben zwischen den Beteiligten unerledigt liegen.

Entscheidungsfindung (besonders bei mehreren Personen, die gemeinsam bauen wollen wie Bauherrngemeinschaften, Baugruppen): Wie werden Entscheidungen getroffen und vor allem auch dokumentiert? Wer vertritt die Gemeinschaft gegenüber den übrigen Beteiligten mit welchen Vollmachten? Entwicklung von Entscheidungsvorlagen durch Planungsbeteiligte unter Abwägung aller Folgen für Qualitäten, Kosten und Terminrahmen vor der endgültigen Festlegung durch den Bauherrn

Informationsfluss: Wer wird von welchen Vorgängen und Terminen informiert, welcher Vorlauf ist erforderlich, Protokollverteiler etc.?

Offene Fragen zu Aufgaben und Zuständigkeiten sowie zum Informationsfluss können mit einem Architekten als Berater geklärt werden.

Ergebnisse

- Erwerb bzw. Festlegung eines Grundstücks oder Bestandsobjektes
- Raumprogramm und Standards
- Finanzierungs- und Kostenrahmen
- Terminrahmen
- Art der Projektrealisierung
- Festlegung und Beauftragung der Projektbeteiligten
- notwendige Versicherungen
- Projektorganisation (Projektordner/Hausakte)





- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen der Planer

Klarheit der Aufgabenstellung | Voraussetzung für die Entwicklung konkreter Planungsansätze für ein Gebäude ist die Festlegung wesentlicher Rahmenbedingungen des Projektes durch den Bauherrn. Hierzu gehören:

- Raumprogramm, Standards
- Kostenbudget
- Terminrahmen

Voraussetzungen

Angebot von Beratungsleistungen | Beratungsleistungen zur Bedarfsplanung und Projektentwicklung als Bestandteil des eigenen Leistungsspektrums

Beratungsauftrag bzw. qualifizierte Anfrage zum Projekt | Der Bauherr ohne Fachkenntnisse ist in der Regel nur bei sehr einfachen Bauvorhaben in der Lage, die Aufgabenstellung selbst so zu formulieren, dass eine weitere Bearbeitung ohne Weiteres möglich ist. Ihm sollte deshalb bereits in dieser Phase die Hilfe von Fachleuten empfohlen werden.

Aktive Beteiligung des Bauherrn | Auskünfte des Bauherrn zu allen wesentlichen Aspekten, auch zu seinen finanziellen Voraussetzungen

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Er erfragt die Qualifikation für das vorgesehene Projekt und gibt Vorgaben, z. B. um Kreditförderung in Anspruch nehmen zu können. In der Zusammenarbeit erfolgt ein intensiver Austausch über die Wünsche des Bauherrn.

Sachverständige | In Einzelfällen ist es hilfreich, zu speziellen Fragen entsprechende Sachverständige zu konsultieren, etwa bei schwierigen Gründungsverhältnissen oder hohem Grundwasserstand.



Architekten müssen den Bauherrn darauf hinweisen, wenn ihr eigenes Fachwissen für bestimmte technische Fragen oder die Einschätzung von technischen Risiken nicht ausreicht. Dem Bauherrn ist dann zu empfehlen, einen Spezialisten einzuschalten.

Ausführende Unternehmen | Eine frühzeitige Einbindung von handwerklichem Fachwissen und Umsetzungskompetenz sollte vom Planer erwogen werden, besonders wichtig ist dies bei einer außergewöhnlichen Grundstückssituation oder einer extrem schwer zugänglichen Baustelle, um Probleme frühzeitig gemeinsam zu erörtern und die damit verbundenen Kosten abzuschätzen.

Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt | Mit dem Stadtplanungsamt und/oder dem Bauaufsichtsamt ist zu klären, ob die geplante Nutzung und Bebauung für das vorgesehene Grundstück möglich ist. In besonderen Fällen, wenn kein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder die Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Nutzung oder Bebauung nicht gesichert ist, ist eine Bauvoranfrage zu stellen.

Versorgungsträger | Mit den Stadtwerken oder anderen Strom-, Gas- und Wasserversorgern sind die Anschlussmöglichkeiten und die entsprechenden Kosten zu klären.



Aktivitäten und Termine

Klärung der Voraussetzungen | Der Planer unterstützt den Bauherrn bei der Klärung der inhaltlichen, technischen und finanziellen Voraussetzungen seines Vorhabens.

Grundstückssuche und -beurteilung | Eignung, Baurecht, Planungsrecht: Der Bauherr benötigt fachliche Unterstützung bei Verhandlungen mit Stadtplanungs- und Bauaufsichtsämtern, der Interpretation von Bebauungsplänen, dem Einholen weiterer planungsrechtlicher Informationen und Bindungen (etwa des Baulastenverzeichnisses) in Bezug auf das geplante Vorhaben.

Bestandsobjekte | Schadenskartierungen, Sanierungsvorschläge, Ermittlung der Sanierungskosten sowie Auswirkungen von Änderungen des Tragwerks bei Umbauten sind Leistungen des Planers, die in dieser Phase die grundsätzliche Projektentscheidung des Bauherrn wesentlich beeinflussen.

Bestandsuntersuchungen sollten insbesondere umfassen:

- Kellerwände und -decken (bei Feuchte Hausschwammgefahr)
- Balkenköpfe von Holzbalkendecken, insbesondere im Sanitärbereich
- Tragfähigkeit und Schäden der Dachkonstruktion (Holzbock, Feuchteschäden)
- Funktion der Dachdeckung, -abdichtung und -entwässerung
- Funktionsfähigkeit und Sicherheit der technischen Anlagen
- Fenster
- Fassaden

Um die Eignung des Objekts für die vorgesehene Nutzung einzuschätzen, sind die Tragstruktur und die daraus resultierenden Bedingungen für mögliche Umbaumaßnahmen zu untersuchen. Besondere Untersuchungen sind je nach Art des Objekts erforderlich, etwa Holzschutzgutachten oder Altlastenuntersuchungen. Der Architekt sollte dem Bauherrn bei Bedarf die Beauftragung dieser Leistungen an geeignete Fachleute empfehlen.

→ **Info-Blatt 7.2** – Bestandsaufnahme und bauteilbezogene Gebäudeaufnahme

→ **Info-Blatt 8.1** – Instandsetzung, Modernisierung, Umbau

Ermittlung des Raumprogramms und der Standards

Raumbedarf:

- Wofür sollen die Räume und Freiflächen genutzt werden?
Beispielsweise Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Handwerk, Gewerbe etc.
- Wie groß müssen die Räume jeweils sein? Grundfläche, Raumhöhe?

Standards:

- Wie müssen die Räume beschaffen sein, damit sie der vorgesehenen Nutzung entsprechen?
Wand- und Deckenoberflächen, Fußboden, Fenster, Belichtung, Zugänglichkeit, technische Versorgung (Strom, Beleuchtung, EDV, Telefon, Antenne, Lüftung, Sanitär), Schallschutz innerhalb des Hauses und zur Umgebung

→ **Info-Blatt 3.1** – Bedarf, Funktion und Gestaltung

Beratung des Bauherrn zur Eignung des Grundstücks oder Bestandsobjekts, zu Raumprogramm und Standards sowie zur Auswahl der Projektbeteiligten, Anlegen eines Projektordners in Form einer Hausakte.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

→ *Nutzungsarten, Raumbedarf, Qualitäten – alle vom Bauherrn formulierten Vorstellungen und Hintergründe sind wichtig und sollten vom Planer im Sinne von Ergebnisprotokollen wiedergegeben werden, um gemeinsam Klarheit über das Projektziel zu erlangen. Die Beratung des Bauherrn sollte im Anschluss daran zu möglichst klaren Festlegungen von Nutzungsarten, Flächenbedarf und Qualitäten führen, ohne den Entwurfsprozess vorwegzunehmen und allzu große Detailgenauigkeit in Form oder Material zu erlangen. Ein Standardkatalog ist keine Baubeschreibung. Detaillierte Form- und Materialfestlegungen zu diesem Zeitpunkt können in Sackgassen führen, wenn sie nicht mit Funktionen und Nutzungen korrespondieren.*



Ermittlung des Kostenrahmens | Erst bei vollständiger Erfassung aller notwendigen Kosten und zusätzlichen Ausgaben kann das reine Baubudget festgelegt werden. So wird unter anderem rechtzeitig verhindert, dass sich ein Bauherr finanziell «übernimmt». Letzteres gilt insbesondere beim Erwerb einer bestehenden Immobilie (z. B. ausbaufähiges Dachgeschoss als Teileigentumseinheit), da oftmals der eigentliche konstruktiv notwendige Bau- oder Sanierungsaufwand unterschätzt wird.

→ **Info-Blatt 8.6** – Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

Eine Unterstützung des Bauherrn ist erforderlich, um Programm und Kostenrahmen in Einklang zu bringen. Eine erste grobe Kostenermittlung anhand der abgestimmten Programmflächen und Qualitäten soll darüber Aufschluss geben, ob Anpassungen erforderlich sind (siehe hierzu auch Arbeitspaket 1.1).

Optimierung der Bau-/Nutzungskosten: Der Bauherr sollte im Rahmen der festgelegten Qualitäten zu einer Grundsatzentscheidung beraten werden, ob sich die Kostenoptimierung allein auf die Baukosten oder auf die weitaus höheren Nutzungskosten beziehen soll. Bei den Nutzungskosten sind insbesondere die Energiekosten von Bedeutung, die durch Entwurf (Orientierung, Passivelemente) und Technik (Nullenergiehaus) stark beeinflusst werden können.

→ **Info-Blatt 3.2** – Bauen im Lebenszyklus

→ **Info-Blatt 5.2** – Energiebauweise und Kennwerte

→ **Vom Traum zum Haus** – Energieoptimiertes Bauen

Kosten der Beteiligten: Architekten und Ingenieure sollten dem Bauherrn die Grenzen zwischen Akquisition und honorarfähiger Leistung aufzeigen und hierüber eine Vereinbarung treffen. Die Durchsetzung von Honorarforderungen ohne schriftlichen Vertrag ist schwierig (siehe Arbeitspaket 1.2).

Vertragsgestaltung | Projektentwicklung im Vorfeld eines Architektenvertrages

- bei ungeklärter Grundstücksfrage
- bei zweifelhafter öffentlich-rechtlicher Bebauungsmöglichkeit
- zur Klärung der Finanzierung
- bei paralleler Einschaltung mehrerer Architekten durch den Bauherrn zum Zweck der Auswahl

Charakter: Dienstvertrag

Vergütung:

- frei aushandelbar, z. B. Stundensatz auf Nachweis
- Klärung der Anrechnung bei späterem Abschluss des Architektenwerkvertrages

Haftung bei schuldhafter Verletzung der übernommenen Beratungspflichten und darauf beruhendem Schaden (z. B. Erwerb eines untauglichen Grundstücks)

Versicherungen | Beratung des Bauherrn zu notwendigen Versicherungen: Der Planer sollte den Bauherrn auf die Notwendigkeit hinweisen, eine Bauleistungs-, eine Bauherren-Haftpflichtversicherung und ggf. andere baubezogene Versicherungen abzuschließen.

Berufshaftpflichtversicherung überprüfen: Der Planer sollte seine Berufshaftpflichtversicherung überprüfen, ob sie den Anforderungen des Bauvorhabens entspricht. Möglicherweise ist es sinnvoll, eine objektbezogene Versicherung zu wählen.

→ Siehe Checklisten

- »Prüfung der Berufshaftpflichtversicherung für ein einzelnes Bauvorhaben«,
- »Überprüfung durchlaufender Jahres-Berufshaftpflichtversicherungen«,
- »Überprüfung des Deckungsumfangs einer Objektversicherung« ab Seite 91

Terminplanung | Gemeinsam mit dem Bauherrn sollte ein Terminrahmenplan (Meilensteinplan) abgestimmt und vereinbart werden (siehe Arbeitspaket 1.1). Mit den übrigen Planungsbeteiligten sollte der Planungsablauf abgestimmt und in einem Planungsterminplan vereinbart werden.

Projektorganisation | Die Vorgehensweise im Projektverlauf ist in dieser Phase gemeinsam mit dem Bauherrn zu bestimmen. Der Planer muss als projekterfahrener Sachwalter des Bauherrn die Abläufe so rationell und gleichzeitig transparent wie möglich gestalten. Gemeinsam sollte ein Projektordner in Form einer Hausakte angelegt werden, der alle Festlegungen zur Projektorganisation enthält:

Planungsabstimmungen

- Wie führe ich die übrigen Planungs- und Projektbeteiligten zum vom Bauherrn gewünschten Ergebnis?
- Wie koordiniere ich die Fachplaner untereinander und in meine Planung?
- Sitzungskalender, Protokollführung
- Planverteilung, Planumläufe

Freigabe

- Wie prüfe und integriere ich die Fachplanung?
- Wie erhalte ich vom Bauherrn die Freigabe der Planung zur weiteren Bearbeitung?
- Zeichnungsroutinen

Zuständigkeiten: möglichst genaue und vorausschauende Festlegung aller anfallenden Aufgaben unter den Projektbeteiligten

Wege zur Entscheidungsfindung: Entwicklung von Entscheidungsvorlagen durch Planungsbeteiligte unter Abwägung aller Folgen für Qualitäten, Kosten und Terminrahmen vor endgültiger Festlegung durch den Bauherrn

Informationsfluss innerhalb des Projektteams und gegenüber dem Bauherrn: Wer wird von welchen Vorgängen und Terminen informiert, welcher Vorlauf ist erforderlich, Protokollverteiler etc.?

→ **Hausakte** – Herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter: selbstverlag@bbr.bund.de

Ergebnisse

- Festlegung eines Grundstücks oder Bestandsobjektes
- Raumbedarfsplan, Raumprogramm, Qualitäten, Standardkatalog
- Kostenrahmen
- Terminrahmen, Planungsterminplan
- Entscheidung zur Art der Projektrealisierung
- Festlegungen zur Projektorganisation (Projektordner/Hausakte)



- Bauherr
- Planer
- • Ausführende

Erwartungen der Ausführenden

Beratungsmöglichkeiten | Gelegenheit zur objektiven Beratung zu technischen Fragen und zu Einsparpotenzialen

Akquisition | Nutzung von Akquisitionspotenzial durch technische und wirtschaftliche Beratung der Bauherren

Voraussetzungen

- Angebot von Beratungsleistungen: Beratung zur Bedarfsplanung als Bestandteil des eigenen Leistungsspektrums
- qualifizierte Anfrage zum Projekt
- konkretes Grundstück bzw. Bestandsobjekt

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Er erfragt die Qualifikation für das vorgesehene Projekt, liefert Basisinformationen und teilt Vorgaben mit.

Aktivitäten und Termine

Klärung der Voraussetzungen | Der Ausführende unterstützt den Bauherrn bei der Klärung der technischen Voraussetzungen (z. B. Gründungsfragen).

Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten | Konstruktionen, Methoden, Materialien

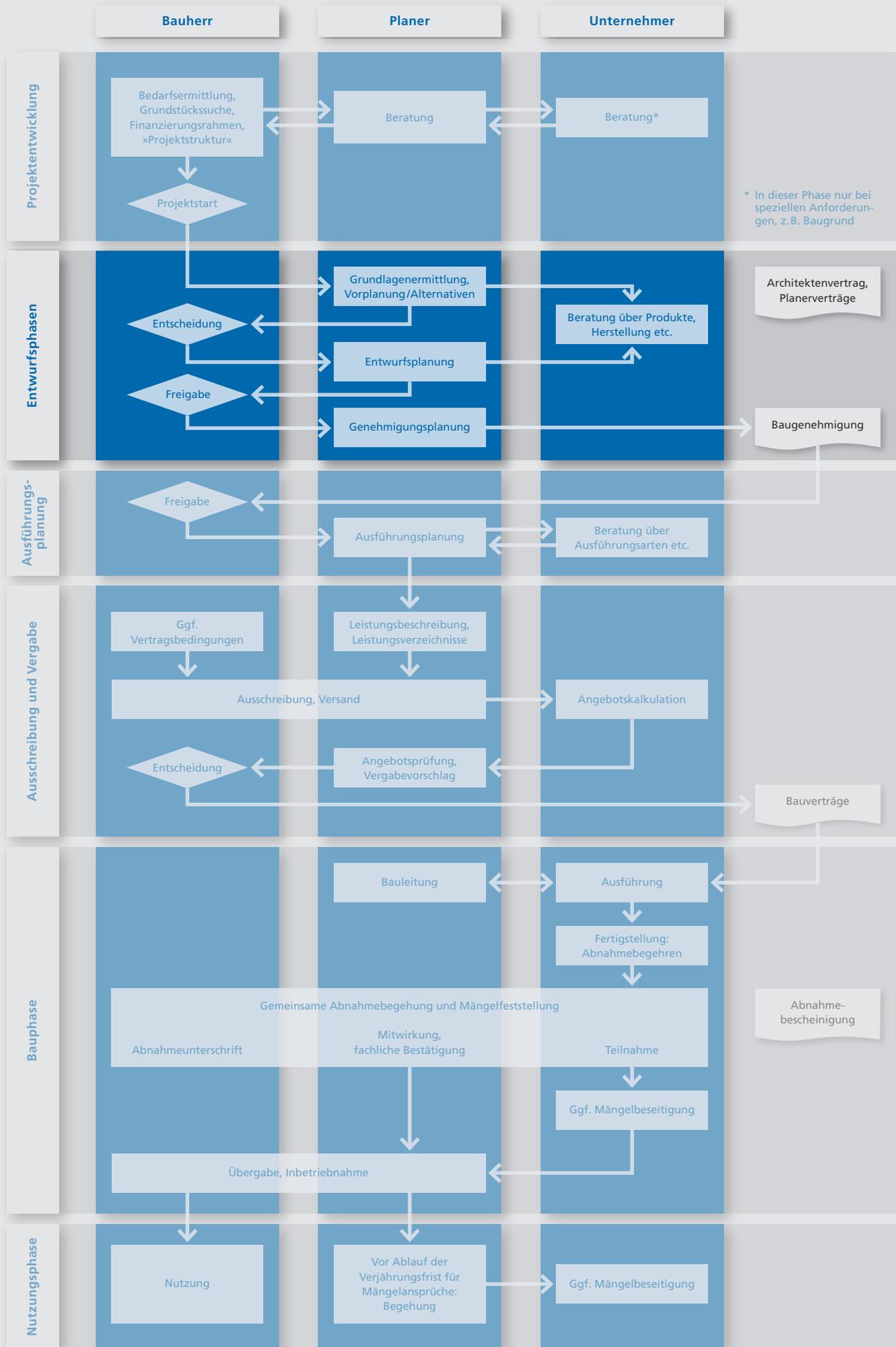
Vertragsgestaltung | Beratungsleistung im Vorfeld eines Kostenvoranschlags, Vergütung ist frei vereinbar, Haftung siehe Arbeitspaket 1.2.

Versicherungen | Überprüfung der Betriebshaftpflichtversicherung, ob sie den Gegebenheiten des Bauvorhabens gerecht wird

Ergebnisse

- Informationsgewinn für den Bauherrn
- Werbung, Möglichkeit der Selbstdarstellung

Beratung zu technischen Fragen und Einsparpotenzialen.





- Bauherr
- Planer
- Ausführende



Erwartungen des Bauherrn

Gestalterische Umsetzung | Der Bauherr erwartet die Umsetzung der in der »Projektentwicklung« geäußerten Vorstellungen und Wünsche sowie deren Konkretisierung und Optimierung

Mangelfreie und genehmigungsfähige Planung | Entgegennahme einer mangelfreien und genehmigungsfähigen Planung von hoher Qualität in Übereinstimmung mit den Vorstellungen und Wünschen des Bauherrn im vorgegebenen Kosten- und Terminrahmen

Voraussetzungen

- Grundstück oder Bestandsobjekt
- Ergebnisse der »Projektentwicklung«: Raumprogramm und Standards, Finanzierungskonzept, Art der Projektrealisierung, Auswahl der Projektbeteiligten, Projektorganisation (Projektordner/Hausakte)

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Der Architekt berät den Bauherrn in technischen, energetischen, wirtschaftlichen und baurechtlichen Fragen, plant und entwirft das Gebäude, trägt die Beiträge aller fachlich Beteiligten zu einer Gesamtlösung zusammen, stimmt die Planung mit dem Bauherrn und den Behörden bis zur Genehmigungsreife ab und berät den Bauherrn, welches Genehmigungsverfahren für ihn in Frage kommt (z. B. Baugenehmigungsverfahren, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellung). Der Architekt ist bauvorlageberechtigt und reicht gemeinsam mit dem Bauherrn oder auch als dessen bevollmächtigter Vertreter den Bauantrag bzw. bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben die erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) zur Genehmigung ein.

Planer | Boden- und Gründungsgutachter, Statiker und Prüfstatiker, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und andere können bereits in der Anfangsphase des Projektes wichtige Informationen beitragen. Je nach Planungsbedarf sind sie im späteren Planungsverlauf vom Bauherrn zu beauftragen.

→ **Info-Blatt Nr. 3.3** – Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

Behörden

- Vom Katasteramt erhält der Bauherr Unterlagen mit Aussagen zu Grundstückslage, -zuschnitt und -größe sowie zu ggf. eingetragenen Nutzungseinschränkungen (Baulasten).
- Das Bauaufsichtsamt erteilt die Baugenehmigung und ggf. Ausnahmegenehmigungen (z. B. Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe) oder überprüft bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben die Bauvorlagen auf Vollständigkeit.
- Das Stadtplanungsamt informiert über Art und Maß der Nutzung des Grundstückes (soweit ein Bebauungsplan vorhanden ist).
- Bei Erwerb und Umbau eines denkmalgeschützten oder im Ensembleschutz stehenden Gebäudes sind Vorgaben der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bauträger und Hausanbieter | Diese bieten Musterhauslösungen an.

→ **Info-Blatt Nr. 1.2** – Der Kauf vom Bauträger; Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhäuser

ProduktHersteller und Ausführende | Bestimmte Ziele, Anforderungen oder Teillösungen können durch frühzeitigen Kontakt mit ProduktHerstellern und Ausführenden grundlegend technisch und wirtschaftlich abgesteckt und im Vorfeld geklärt werden.

Nachbarn | Für den Fall, dass nachbarschaftliche Rechte durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden, bedarf es jeweils der nachbarschaftlichen Zustimmung.

Aktivitäten und Termine

Projektsteuerung | Der Bauherr steuert das Projekt und bestellt alle zur Realisierung notwendigen Planungs- und Bauleistungen. Er kann diese Aufgabe auch dem Architekten oder – bei größeren Bauvorhaben – einem Projektsteuerer übertragen.

Verträge mit den Planungsbeteiligten | Der Architektenvertrag sowie weitere Verträge mit Planungsbeteiligten sollten vor dem Beginn der Planungstätigkeit vorliegen. Die Vergütung einschließlich Regelungen zu Abschlagszahlungen sollte Bestandteil des Vertrags sein.

Architektenvertrag:

- Charakter: Werkvertrag

Regelungsinhalt/Pflichten des Architekten:

- geschuldeter Erfolg
- Beratungspflichten
- Auskunftspflichten

Regelungsinhalt/Pflichten des Bauherrn:

- Mitwirkungspflichten
- Vergütungspflicht

Urheberrecht:

- Urhebernutzungsrechte

Vergütung:

- zwischen Mindest- und Höchstsatz der HOAI, wenn schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart
- anderenfalls Mindestsatz
- Abschlagszahlungen

Regelung bei Pflichtverletzungen:

- nur erforderlich, wenn Abweichungen zu den gesetzlichen Bestimmungen gewünscht sind

→ **Info-Blatt Nr. 3.3** – Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

Anforderung von Unterlagen bei Behörden | Der Bauherr kann diese Leistung an den Architekten delegieren, wenn er ihm eine entsprechende Vollmacht erteilt.

Unterlagen:

- amtlicher Lageplan (Vermessungsingenieur)
- Bebauungsplan (Bauamt/Stadtplanung)
- bei Alt- bzw. Umbauten Bestandspläne (Auszug aus der Bauakte des Bauamtes, aus Archiven etc.)

...

Steuerungsaufgaben in den Entwurfsphasen: vor Beginn der Planung Architektenvertrag abschließen, Planungsunterlagen bei den Behörden anfordern, Entscheidungen zu Ausführungs- und Ausstattungsstandards sowie zu den Kosten treffen, Planungsleistungen des Architekten abnehmen.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Kosten | Mehrkosten vermeiden durch klare Einigung: Zur Vermeidung von Mehrkosten und zur Erhöhung der Kostensicherheit sollte grundsätzlich Einigung zwischen Bauherr und Planer über Ausführungs- und Ausstattungsstandards, Musterqualitäten und Oberflächengestaltungen bestehen und entsprechend in die Kostenermittlung eingearbeitet sein. Diese Abstimmungen sind insofern besonders ernst zu nehmen, da aufgeschobene oder unterdrückte offene Punkte später deutlich größere Probleme für das Projekt verursachen.

- **Info-Blatt Nr. 4.1** – Baukonstruktion
- **Info-Blatt Nr. 6.1** – Gebäudeheizung und Trinkwassererwärmung
- **Info-Blatt Nr. 6.1** – Wohnungslüftung
- **Info-Blatt Nr. 6.3** – Elektrotechnik
- **Info-Blatt Nr. 8.1** – Instandsetzen, Modernisieren, Umbauen
- **Vom Traum zum Haus** – Kostengünstiges Bauen

Auf den Bauherrn kommen in dieser Phase des Projektes die ersten Baunebenkosten nach DIN 276 zu, die aus Honoraren für Architekt, Statiker, Fachplaner, Gutachter etc. sowie aus Gebühren für die Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrages bestehen.

Abnahme der Planungsleistungen | In der Regel baut sich der Planungsprozess stufenweise auf. Im Zuge dieses Planungsprozesses muss der Bauherr eine Reihe von notwendigen Entscheidungen treffen, die für den reibungslosen Ablauf des Projektes erforderlich sind. Die einzelnen Stufen der Entwurfsphasen sind die Grundlagenermittlung, die Vorentwurfsplanung, der Entwurf und die Genehmigungsplanung.

→ *Die Freigabe/Abnahme von Planungsleistungen durch den Bauherrn schafft Planungssicherheit und fördert einen gleichmäßigen Kenntnisstand bei allen Projektbeteiligten.*



Beurteilungskriterien für die Entwurfsplanung:

- Entspricht die Planung (das Gebäude) meinen Vorstellungen in Bezug auf Größe, Anzahl der Zimmer – Raumgrößen?
- Entspricht die Planung meinen Vorstellungen in Bezug auf Nutzungskonzept, Lage und Zuordnung der Räume im Gebäude?
- Erfüllten Ausstattung und Einrichtung (Bäder und Küchen) meinen Bedarf?
- Entspricht die Gestalt des Gebäudes meinen Vorstellungen?
- Werden meine Vorgaben zu Baukosten und Gesamtkostenrahmen berücksichtigt?
- Werden meine Terminvorgaben eingehalten?

...

→ **Info-Blatt Nr. 3.1** – Bedarf, Funktion, Gestaltung

Ergebnisse

Entgegennahme der Planungsergebnisse der Entwurfsphasen | Die Ergebnisse der einzelnen Planungsschritte sind abgenommen.

Unterlagen der Planungsbeteiligten:

- amtlicher Lageplan mit Eintragung des Bauvorhabens
- Skizzen und Vorentwurfspläne mit Darstellung des Projektes im Maßstab 1:200
- Entwurfs- und Genehmigungspläne mit Darstellung aller Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100
- Perspektiven und Modelle, soweit vertraglich vereinbart
- Tragwerksplanung, Genehmigungsstatik
- technische Pläne für die Planung von Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Genehmigungspläne, soweit genehmigungsrechtlich erforderlich
- Berechnungen zu Baukosten und Flächen
- bauplanungsrechtliche Kennzahlen (GFZ, GRZ)
- Baubeschreibungen mit Angaben zur Konstruktion, Materialität und Ausstattung sowie zur Gebäudetechnik

Baurecht | Zum Abschluss der Entwurfsphasen erhält der Bauherr eine mit allen Beteiligten abgestimmte und genehmigungsfähige Planung sowie alle sonstigen vertraglich vereinbarten Leistungen.



-
- Bauherr
 - Planer
 - Ausführende

Erwartungen der Planer

Genehmigungsfähige Planung | Ziel ist eine mit dem Bauherrn abgestimmte nutzungsspezifische, budgetorientierte, termingerechte und genehmigungsfähige Planung.

Konfliktfreier effektiver Planungsprozess | Der Planer erwartet eine auf die Projektziele ausgerichtete Kommunikation und Steuerung des Planungsprozesses.

Voraussetzungen

- Bedarfsplanung des Bauherrn
- klar formulierte Aufgabenstellung, definierte Projektziele
- rechtzeitige Beauftragung der Planungsbeteiligten

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Der Bauherr steuert das Projekt, beauftragt die Planer und reicht den Bauantrag ein.

Behörden | Das Bauaufsichtsamt genehmigt (soweit erforderlich) die Planung (Bauantrag). Die anderen Ämter (z. B. Stadtplanungsamt und Denkmalpflege) stehen bei Fragen zur Verfügung.

Produkthersteller und Ausführende | können bei frühzeitiger Einbindung in den Planungsprozess ausführungsspezifische kostenrelevante Lösungsansätze für Detailplanungen zuarbeiten. (z. B. Zimmermann: Schädlingsbekämpfung und konstruktive Verstärkung eines bestehenden Dachstuhls).

Banken/Förderinstitute | Zur Erlangung von Kredit- und Fördermitteln benötigt der Bauherr in aller Regel Planungsunterlagen (Plansatz 1:100, Baubeschreibung, Flächen- und Kostenberechnung), die gesondert zusammengestellt werden müssen.

Aktivitäten und Termine

Vertragsgestaltung

Umfang der Leistung

- bis zur Genehmigungsplanung oder
- einschließlich Genehmigungsplanung (dann Regelung zum Urhebernutzungsrecht erforderlich) oder
- Gesamtheit der Architektenleistungen
- Abgrenzung zu Fachingenieurplanungen oder sonstiger Fachberatung, z. B. durch Rechtsanwälte oder Steuerberater

Erfolg

- Beschaffensvereinbarung: Klärung, welcher Erfolg zugesagt werden kann oder soll

Inhalt des Bauwunsches des Bauherrn bei Vertragsschluss

- nach gestalterischen Aspekten
- in wirtschaftlicher Hinsicht
- Nutzungsziele
- Terminbezug
- Regelung späterer Umplanungswünsche

Vertrag vor Beginn der Planung mit dem Bauherrn schließen, Planungsterminplan erstellen oder fort-schreiben, Statiker frühzeitig an der Planung beteiligen, sich mit dem Bauherrn über Ausführungs- und Ausstattungsstandards und die entsprechenden Kosten einigen, Kosten steuern durch alternative Lösungsmöglichkeiten in der Vorplanung, Planungsinformationen verständlich aufbereiten, Planungsergebnisse vom Bauherrn bestätigen lassen.

Beteiligung anderer Planer

- Vorgaben für den Bauherrn zu den Leistungsbeiträgen der anderen Planer
- Pflichten des Bauherrn bei mangelhaften Leistungen der anderen Planungsbeteiligten
- Planungsverlauf
- Beteiligung des Bauherrn und dessen Mitwirkung
- Kooperation mit Fachingenieuren
- Vorabzüge von Plänen und Freigabe durch den Bauherrn

Vollmachten

- gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Urheberrechte

- Zuordnung der Urhebernutzungsrechte

Dokumentationspflichten

- Zeit und Inhalt

Vergütung

- Honorar für in der HOAI normierte Leistungen
- Erstattung Nebenkosten und Auslagen
- Vereinbarungen über Honorar bei verlängerter Planungszeit
- Abschlagzahlungen, insbesondere nach fixen Terminen
- Vergütung für anderweitige Leistungen

Abnahme

- von vertraglich vereinbarten Leistungsschritten oder -paketen
- Klärung der Form: schriftlich auf Anforderung oder im Rahmen von Protokollen

Haftungsbegrenzung

- in Ausnahmefällen zulässig, z. B. bei gewünschter risikobehafteter Genehmigungsplanung für kostenverursachende Befreiungen oder Auflagen

Konfliktfall

- Vereinbarung einer Schlichtung oder eines Schiedsgerichts oder einer Mediation zur Vermeidung eines gerichtlichen Streits (nur, wenn die Berufshaftpflichtversicherung sich bei Vertragsschluss einverstanden erklärt)

Aufbewahrungspflichten

- Begrenzung

Herausgabepflichten

- Umfang

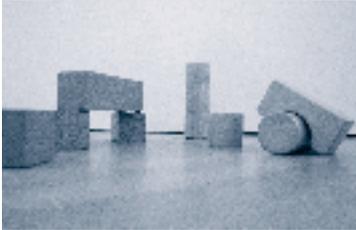
Schrittweise Erarbeitung des Projektes | Die entwurflichen Planungsphasen werden normalerweise in Einzelphasen aufgeteilt (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung). Damit wird der schrittweisen Erarbeitung der Planungslösung Rechnung getragen.

Die Phasen bauen auf den Ergebnissen der jeweils vorhergehenden Phase auf, unter Einbeziehung der Beiträge der Fachplaner. Der Arbeitsfortschritt ist gekennzeichnet durch:

- Fortschreibung der Ergebnisse
- Ergänzung
- Optimierung
- Präzisierung

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

- *Das schrittweise und scheinbar wiederholende Arbeiten in den Entwurfsphasen garantiert einen logischen und vollständigen Aufbau des komplexen Planungsprozesses. Wird ein Projekt phasenweise grundlegend alternativ bearbeitet bzw. geändert, so kann dies erhebliche Störungen im Projektablauf, Zeitverluste, Terminverzögerungen und in der Regel empfindliche Kostenerhöhungen nach sich ziehen. Entscheidungen fallen dem Bauherrn umso leichter, je besser und umfassender die Grundlagen sind.*



Grundlagenermittlung

Klärung der Aufgabenstellung | Erörterung und Abstimmung des gesamten Leistungsbedarfs mit dem Bauherrn
Klärung der Rahmenbedingungen zu Nutzung, Bedarf, Standards sowie Kosten- und Terminrahmen

Festlegung der Projektbeteiligten | Soweit noch nicht in der vorherigen Phase geschehen, müssen die Projektbeteiligten bestimmt werden. Es ist zu prüfen, ob weitere Planer hinzuzuziehen sind. Besonders wichtig ist die Klärung der Projektleitung.

Planung der Planung | Überprüfung und Präzisierung des Planungsterminplans aus der vorhergehenden Phase unter Berücksichtigung der Aktivitäten aller am Projekt beteiligten Planer, die organisiert und koordiniert werden müssen.

Berücksichtigung von

- ausreichend dimensionierten Bearbeitungsfristen
- Fristen für Bauherrenentscheidungen
- Planungsnachläufen der Fachplaner, Haustechniker und Statiker
- Integrationsarbeiten der rücklaufenden Ergebnisse von Sonderfachleuten seitens des Architekten in seine Planung

Der Terminplan wird idealerweise so aufgebaut, dass er später auch um die Bauabläufe bis hin zur Nutzungsübergabe fortgeschrieben werden kann.

Vorentwurfsplanung

- *Optimierung der ersten Planungsschritte: Erhebliche Potenziale liegen in der frühzeitigen Beteiligung des Statikers und – bei größeren Bauvorhaben – des Fachplaners TGA zu Beginn des Vorentwurfes seitens des Architekten. Um von Anfang an ergebnisorientierter arbeiten zu können, sollten konzeptionelle Grundsätze z. B. für Konstruktion/Statik und Haustechnik/Verteilung (Durchbrüche) frühzeitig entwickelt werden.*

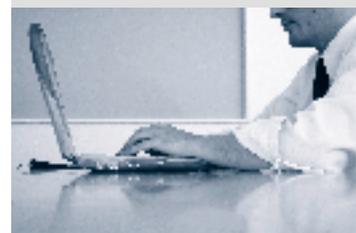
Erarbeitung der wesentlichen Teile der Lösung der Planungsaufgabe | Die Vorverhandlung genehmigungsrelevanter Punkte mit den Behörden (Bauvoranfrage) sowie die endgültige Klärung der Rahmenbedingungen des Projektes wie z. B. Denkmalschutz, Bauleitplanung mit den städtebaulichen Eck- und Kenndaten oder auch Förderprogramme (z. B. KfW-Mittel, Förderung alternativer Energien) sind Bestandteil dieser Phase.

Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten | Unter Anwendung und Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten wird die eigentliche Planungskonzeption erstellt. Dabei werden keinesfalls nur gestalterische Alternativen gezeichnet, sondern bei Integration der Fachplanerbeiträge verschiedene Lösungsansätze (vergleichende Vorplanung) entwickelt, erläutert, bewertet und als Entscheidungsgrundlagen dem Bauherrn zur Verfügung gestellt. Daraus folgende Festlegungen sind in die Planung einzuarbeiten.

Unter Berücksichtigung und Klärung aller wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen kann eine vergleichende Vorplanung schon zu diesem frühen Zeitpunkt zu einer Optimierung des Projektes führen, besonders durch Einbeziehung der Kostenschätzung nach DIN 276, nach der die aufgestellten Alternativen grundsätzlich nach Mehr- und Minderkosten bewertet werden können.

→ **Kommunikation: Vermittlung von Planungsinformationen**

Eine optimale Aufbereitung der Planung hilft dem (fachfremden) Bauherrn und anderen Beteiligten (z. B. Banken), die Planung besser zu verstehen. Durch Skizzen, Zeichnungen, Perspektiven, Schaubilder und Modelle können räumliche Zusammenhänge sowie wesentliche gestalterische oder konstruktive Details verdeutlicht werden. Erstmalig wird so das gesamte Projekt in technischer wie gestalterischer Hinsicht dargestellt.



Kostenplanung und -steuerung | Kostenschätzung nach DIN 276

Die Kosten für Versicherungen des Bauvorhabens (KG 700 DIN 276), z. B. Bauleistungsversicherung und Bauherren-Haftpflichtversicherung, sind in der Kostenschätzung zu berücksichtigen (siehe auch Arbeitspaket 1.2).

Dokumentation der Ergebnisse des Vorentwurfs | Endgültige Festlegung der Grundlagen sowie der Planungskonzeption in Bezug auf

- Technik
- Konstruktion
- Ausstattung
- Form
- Gestaltung
- Kosten

→ *Bestätigung des bisher Formulierten durch Signatur der Zeichnungen, Pläne und Schriftstücke (Testat des Bauherrn) – als Grundlage für die Weiterbearbeitung.*

Entwurfsplanung

Endgültige Lösung der Planungsaufgabe | Während im Vorentwurf noch in Varianten gedacht wird, beinhaltet der Entwurf die Erarbeitung der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe. Unter Verwendung und Durcharbeitung des vorher entwickelten Planungskonzeptes entsteht die sogenannte Entwurfsplanung, die Kernleistung dieser Bearbeitungsphase.

- Gebäudeplanung und Konstruktion
- Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung
- Sonderfachleute: Akustikplaner, Lichtplaner, Landschaftsarchitekt

→ *Kommunikation und Organisation zwischen den Beteiligten bergen ein erhebliches Optimierungspotenzial. Bei entsprechender Festlegung der Standards kann der gesamte Datenaustausch zeit- und kostensparend digital erfolgen; bei komplexeren Planungen lohnt sich auch die Anlage einer digitalen »Planbox«, die von allen Beteiligten via Internet bzw. Intranet benutzt werden kann.*

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Kostenplanung und -steuerung | In der Entwurfsplanung stellen Architekt, Statiker und ggf. Planer für Technische Gebäudeausrüstung sowie Sonderfachleute die Kostenberechnung nach DIN 276 auf. Sie sollte im Sinne der frühen Kostensicherheit alle Kostengruppen vollständig erfassen und mittels Massenermittlung und Einzelpreisen alle Baukosten bauteilweise so detailliert wie möglich ausweisen. Im Ausnahmefall können besondere Bauausführungen vorzeitig zeichnerisch detailliert und mittels Angebots- bzw. Preisabfragen bei ausführenden Unternehmen kalkuliert werden.

Beobachten der Kostenentwicklung: Der Vergleich von Kostenschätzung und Kostenberechnung zeigt die Kostenentwicklung und sollte bei gravierenden Abweichungen zu Anpassungen führen.

→ *Mehrkosten vermeiden durch klare Einigung: Zur Vermeidung von Mehrkosten und somit erhöhter Kostensicherheit sollte grundsätzlich Einigung zwischen Bauherr und Planer über Ausführungs- und Ausstattungsstandards, Musterqualitäten und Oberflächengestaltungen bestehen und entsprechend in die Kostenermittlung eingearbeitet sein. Diese Abstimmungen sind insofern besonders ernst zu nehmen, da hier aufgeschobene oder unterdrückte offene Punkte später mit deutlich größeren Problemen in das Projekt zurückkehren.*

→ **Info-Blatt Nr. 3.1** – Bedarf, Funktion und Gestaltung

→ Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser



→ *Kostensteuerung durch Stellschrauben: Für den weiteren Planungs- und Realisierungsverlauf ist es von entscheidender Bedeutung, wenn zu diesem Zeitpunkt bestimmte Ausführungen, Bauteile und Ausstattungsstandards alternativ geplant bzw. vorgesehen sind. Mittels rechtzeitiger Definition dieser »Stellschrauben« kann auch während der Bauausführung noch reagiert werden, um die Kostenentwicklung budgetorientiert zu steuern: zum Beispiel Einsparung der kostenintensiven Küchenausstattung zugunsten einer vorgezogenen Ausführung der Dachausbaureserve.*

Reserven einkalkulieren: Zur Sicherheit und Abpufferung sollte eine Reserve, das sogenannte »Unvorhergesehene« – in der Regel von mindestens 5% – in der Kostenberechnung enthalten sein, bei Umbauten wegen des größeren Risikos, während der Bauzeit entdeckte Mängel beseitigen zu müssen, sogar bis zu 10%.

Dokumentation der Ergebnisse des Entwurfs | Das vollständige Planungsergebnis ist seitens des Bauherrn und des Architekten auf Übereinstimmung mit den Rahmenbedingungen und Zielen abzugleichen, auf Genehmigungs- und Förderfähigkeit zu überprüfen und mit den Behörden abzustimmen.

→ **Hausakte** – Herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter: selbstverlag@bbr.bund.de

Genehmigungsplanung

Bauantrag | Der Bauherr ist zu beraten, ob sein Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist und welches formale Verfahren in Frage kommt. In der Genehmigungsplanung wird das Planungsergebnis der Entwurfsphasen vom Architekten und den anderen beteiligten Planern zeichnerisch, schriftlich und tabellarisch entsprechend der jeweils regional gültigen Bauvorlagenverordnung aufbereitet. Die so erarbeiteten Unterlagen werden – je nach für das Bauvorhaben zutreffende Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellung) – zusammengestellt und vom Bauherrn oder dem bevollmächtigten Architekten bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht. Falls ein Bauantrag gestellt werden muss, muss er alle notwendigen Anträge für sonstige Zustimmungen und Ausnahmegenehmigungen enthalten (z. B. einen Antrag auf Zustimmung zur Unterschreitung einer Abstandsfläche durch ein Gartengerätehaus).

→ *Generell sollte in dieser Phase nicht mehr »geplant« bzw. entworfen werden, da sich die Konsequenzen, die sich aus Änderungen und Umplanungen ergeben, z. B. in Bezug auf die Baukosten oder die Inhalte der Fachplanungen nicht mehr rechtzeitig und vollständig nachführen lassen.*

Die eingereichten Planungsunterlagen sind im engen Kontakt mit den Behörden bei Bedarf zu vervollständigen oder auch an die erforderliche Genehmigungsfähigkeit anzupassen.

Ergebnisse

Planungsergebnisse

Unterlagen der Planungsbeteiligten:

- amtlicher Lageplan
- Skizzen und Vorentwurfpläne mit Darstellung des Projektes
- Entwurfs- und Genehmigungspläne mit Darstellung aller Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100
- Perspektiven und Modelle, soweit vertraglich vereinbart
- Tragwerksplanung, Genehmigungsstatik
- Technische Pläne für die Planung von Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Genehmigungspläne, soweit genehmigungsrechtlich erforderlich
- Berechnungen zu Baukosten und Flächen
- Bauplanungsrechtliche Kennzahlen (GFZ, GRZ)
- Baubeschreibungen mit Angaben zur Konstruktion, Materialität und Ausstattung sowie zur Gebäudetechnik



- Bauherr
- Planer
- • Ausführende

Erwartungen der Ausführenden

Beratungsmöglichkeiten | Gelegenheit zur objektiven Beratung zu technischen Fragen und zu Einsparpotenzialen

Akquisition | Nutzung von Akquisitionspotenzial durch technische und wirtschaftliche Beratung der Bauherren

Voraussetzungen

- Angebot von Beratungsleistungen: Beratung zur Bedarfsplanung als Bestandteil des eigenen Leistungsspektrums
- qualifizierte Anfrage zum Projekt
- konkretes Grundstück bzw. Bestandsobjekt

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Er erfragt die Qualifikation für das vorgesehene Projekt, liefert Basisinformationen und teilt Vorgaben mit

Aktivitäten und Termine

Klärung der Voraussetzungen | Der Ausführende unterstützt den Bauherrn bei der Klärung der technischen Voraussetzungen (z. B. Gründungsfragen).

Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten | Konstruktionen, Methoden, Materialien

Kosten | Erhöhte Kostensicherheit für den Bauherrn durch konkrete Preisangaben

Die Vergütung des Unternehmers für Leistungen außerhalb akquisitorischer Beratung sind vorab eindeutig zu klären (z. B. bei konkreten Planungsbeiträgen).

Vertragsgestaltung | Beratungsleistung im Vorfeld eines Kostenvoranschlags, z. B. Fertigung von Musterstücken

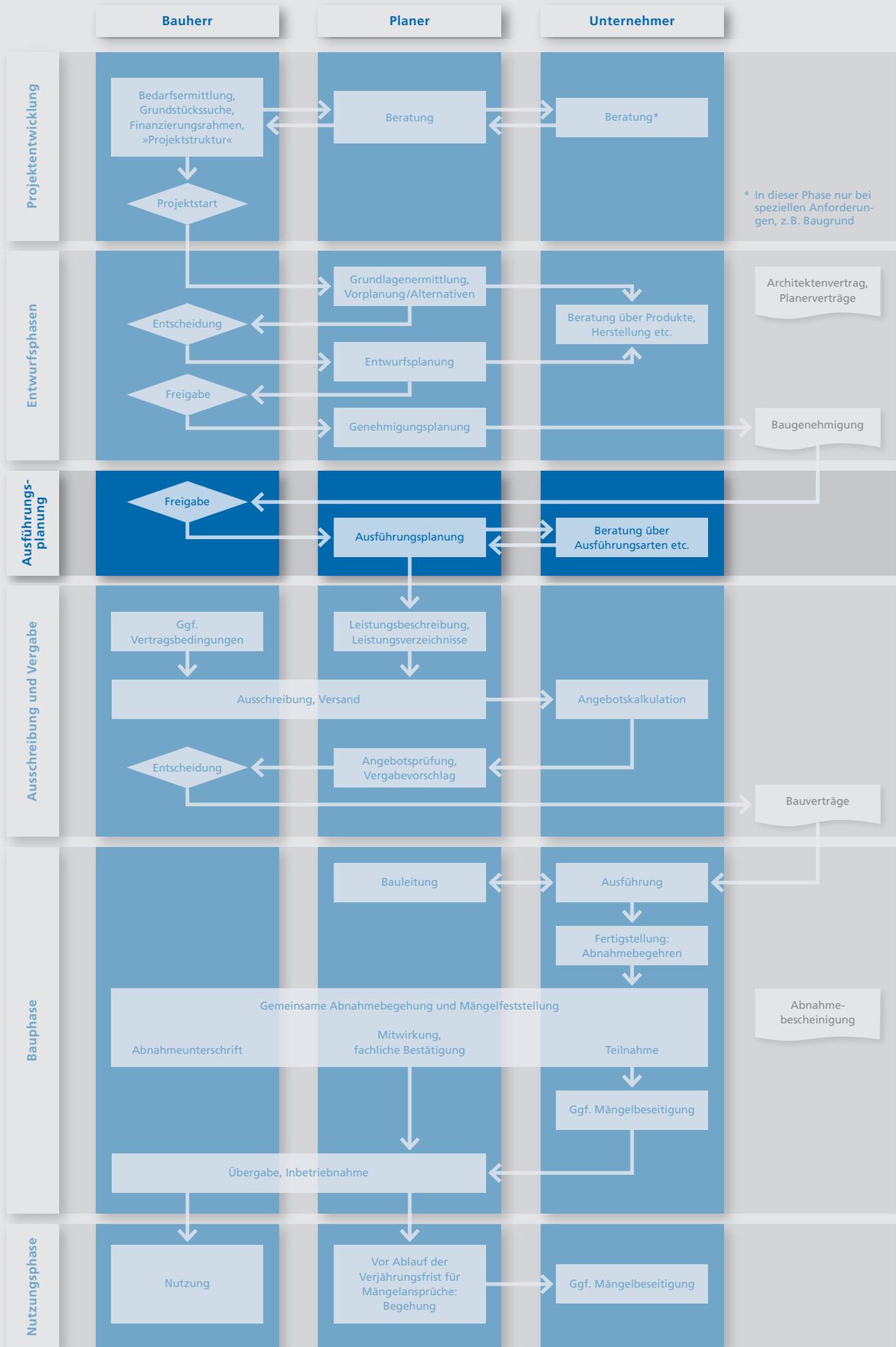
Vergütung ist frei vereinbar, Haftung bei schuldhafter Verletzung der übernommenen Pflichten nach Dienstvertragsrecht.

Versicherungen | Haftpflichtversicherung bei Übernahme konkreter Planungsleistungen

Ergebnisse

- alternative Lösungsvorschläge
- Bestätigung getroffener Annahmen

Beratung zu technischen Fragen und Einsparpotenzialen



Ausführungsplanung



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen des Bauherrn

Erarbeitung einer Planung, nach der gebaut werden kann | Ziel dieser Phase ist eine Präzisierung und Optimierung der genehmigten Planung hinsichtlich Qualitäten, Kosten und Terminen.

Ausführungsplanung als Grundlage für Ausschreibung und Vergabe | Die Ausführungsplanung sollte so eindeutig gefasst sein, dass eine präzise Leistungsbeschreibung daraus abgeleitet werden kann.

Voraussetzungen

- Baugenehmigung

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Erarbeitung der Ausführungs- und Detailplanung für das Gebäude, Koordination der Beiträge der anderen Planungsbeteiligten, Überwachung der termingerechten Erbringung der Leistungen, Planverteilung und Versand. Gemeinsame Festlegung mit dem Bauherrn:

- Kommunikation und Abstimmungsprozesse (siehe auch Arbeitspaket 1.1, Aktivitäten und Termine)
- Inhalte (Umfang der Leistungen)
- Form (Fragen der Darstellung in den Plänen, siehe auch Arbeitspaket 3.2, Aktivitäten und Termine)

Statiker | Erarbeitung der Schal- und Bewehrungspläne

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Analyse der architektonischen und technischen Planung im Hinblick auf Sicherheits- und Gesundheitsrisiken: Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans entsprechend Baustellenverordnung

Fachplaner TGA | Beteiligung nur bei größeren und komplexeren Bauvorhaben: Erarbeitung der Ausführungs- und Detailplanung für die technischen Anlagen

Sonderfachleute | Beteiligung je nach Komplexität des Bauvorhabens: Schallschutz- und Brandschutzgutachten, geomantische Beratung (Feng Shui, Radiästhetik)



Beispiel zur Verdeutlichung der Schnittstellen: Der Bauherr erwartet vom Architekten eine Ausführungsplanung, nach der die Bauleistungen tatsächlich ausgeführt werden können. Der Architekt wiederum erwartet vom Statiker und den Fachplanern deren rechtzeitige und verwertbare Zuarbeit. In der Praxis werden die Ausführungspläne des Architekten im Maßstab 1:50 mit den wesentlichen Maßen und Detailskizzen als Vorabzüge an die Planungsbeteiligten zur Ermittlung aller erforderlichen Aussparungen, Montageöffnungen, Anschlusspunkte der Tragwerkskonstruktionen usw. gegeben und zu einem vereinbarten Termin und nach Rücksprache und Abstimmung mit den Eintragungen zurückgefordert. Dann beginnt die Feinkoordination der einzelnen Sparten, die je nach Projektgröße mehr oder weniger Zeit in Anspruch nimmt (grundsätzliche Koordinationsvorgaben sollten unbedingt schon vor der Planungsleistung der anderen Planungsbeteiligten gemeinsam festgelegt werden!). Erst nach Klärung aller Einflussfaktoren werden die gesammelten Ergebnisse in Form von Symbolen und textlichen Ergänzungen in die Ausführungspläne des Architekten aufgenommen und fertig vermaßt. Diese Pläne werden dann zugleich Grundlage für die Bewehrungspläne des Statikers.



Aktivitäten und Termine

Verträge mit den Planungsbeteiligten | Soweit nicht bereits in den Entwurfsphasen beauftragt: Beauftragung im Rahmen eines Stufenvertrages

- durch einfaches Schreiben des Bauherrn
- oder durch erneuten Vertragsschluss

Soweit Mitbeauftragung der Ausführungsplanung im Rahmen der Entwurfsphasen bereits erfolgt:

- Vereinbarung der vollständigen Ausarbeitung aller Ausführungspläne in dem der Sache nach erforderlichen Maßstab oder in einem definierten Maßstab
- oder Vereinbarung von Leitdetails
- Vereinbarung über die vollständige Ausarbeitung aller Ausführungspläne vor Vergabe an Ausführende
- oder baubegleitende Ausarbeitung der Ausführungspläne

Rechtzeitige Entscheidungen des Bauherrn zu den von den Planern vorbereiteten Fragestellungen | Die Beantwortung der Fragen sollte so zeitnah erfolgen, dass der Planungsprozess nicht behindert wird.

→ *Beispiel: Bei der Auswahl des Fußbodenbelags schwankt der Bauherr zwischen Naturstein und Teppichboden. Da diese Materialien sehr unterschiedliche Fußbodenhöhen bedingen, können vorerst die Türen nicht bestellt werden. Diese haben jedoch oft lange Lieferzeiten.*

→ *Beispiel: Der Bauherr entscheidet sich spät während der Ausführungsplanung doch noch für eine Fußbodenheizung anstelle von statischen Heizflächen. Diese Entscheidung hätte besser bereits in den Entwurfsphasen getroffen werden sollen. Nicht nur ist die Fußbodenheizung an sich teurer, sie bedingt auch andere Fußbodenhöhen und damit auch höhere Konstruktionskosten – die Gesamthöhe des Gebäudes verändert sich. Es ist zu prüfen, inwieweit dies baurechtlich nach erfolgter Genehmigung überhaupt noch möglich ist.*

Herbeiführen erforderlicher Genehmigungen | Diese Aktivität ist in der Regel Bestandteil der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (z. B. Medienanschlüsse bei der Kommune oder dem Energieversorger etc.). Es kann jedoch aufgrund von Behördenauflagen in der Baugenehmigung auch in der Ausführungsplanung nötig sein, erforderliche Genehmigungen herbeizuführen.

→ *Beispiel: Das Bauamt fordert, aus Emissionsschutzgründen die Zufahrt zur Garage mit einer berankten Pergola zu versehen. Diese befände sich dann direkt auf der Grundstücksgrenze. Hierzu ist das Einverständnis des Nachbarn erforderlich.*

Sicherstellung, dass die Beiträge der anderen Planungsbeteiligten rechtzeitig zur Verfügung stehen | Auch wenn der Architekt die Koordinierung übernimmt, ist der Bauherr in der Regel verantwortlich für die Beiträge der anderen Planungsbeteiligten (Statiker, Fachplaner TGA, Sonderfachleute), da zwischen diesen und dem Bauherrn ein Vertragsverhältnis besteht. Der Architekt hat keine Weisungsbefugnis gegenüber den anderen Planungsbeteiligten.

Planer beauftragen, offene Punkte in der Planung zügig entscheiden, noch ausstehende Genehmigungen einholen lassen, Kostenentwicklung gemeinsam mit dem Planer im Auge behalten, Planungsergebnisse bestätigen

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Kosten

- *Kostenermittlung: Nach den formalen Regelungen der DIN 276 existiert für die Ausführungsplanung im Gegensatz zu anderen Leistungsphasen keine eigene Kostenermittlungsart. Da aber gerade in dieser Phase erhebliche Budgetabweichungen entstehen können, sollte mit dem Architekten als Kostenplaner eine Regelung zur Budgetüberwachung getroffen werden (siehe ausführlich Arbeitspaket 3.2)*



Möglichkeiten der Kostenbeeinflussung: Die wesentlichen Weichenstellungen für die Kostensituation werden bereits durch den Entwurf getroffen. In der Ausführungsplanung sind vor allem die Ausbaustandards kostenrelevant:

- Materialwahl für Innenausbau
- Oberflächen
- Einbauten (Sanitär, Küche, Einbauschränke)
- Geräte der Technischen Gebäudeausrüstung (Schalter, Steckdosen, Heizkörper, Zentralgeräte)

Weiterführende Eingriffe zur Kostensenkung, die eine Änderung des grundsätzlichen Planungskonzeptes bedingen, bergen folgende Risiken:

- Sie stellen immer eine Änderungsplanung dar,
 - sie führen dadurch zu Mehrkosten in der Planung mit möglichen Konflikten zwischen Bauherr und Planer,
 - der Mehraufwand gleicht häufig die Einsparpotenziale aus.
- Ausnahme: Wenn mit dem Architekten bei Auftragserteilung eine Kostenobergrenze vertraglich vereinbart worden ist, schuldet der Architekt erforderliche Planungsanpassungen an das Kostenziel.

Testieren der Planungsergebnisse | Bestätigung durch die Unterschrift des Bauherrn, dass die Planungsergebnisse seinen Vorstellungen entsprechen

Ergebnisse

Dokumente

- Pläne mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten im Maßstab 1:50, Details je nach Erfordernis bis Maßstab 1:1
- textliche Beschreibungen
- Muster
- ggf. Modelle

- *Die Unterlagen werden in der Praxis entsprechend Bau- und Planungsfortschritt stufenweise fertiggestellt und übergeben.*

-
- Bauherr
 - Planer
 - Ausführende

Erwartungen der Planer

Ausführungsreife Lösung der Planung

Koordinierte Gesamtplanung | Übereinstimmung aller erforderlichen Fachplanungen

Voraussetzungen

- Ergebnisse der Entwurfs- und Genehmigungsplanung: dokumentierte Ergebnisse, von allen Beteiligten akzeptiert und vom Bauherrn freigegeben.
- Beauftragung aller Planungsbeteiligten

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Treffen von notwendigen Entscheidungen im Planungsprozess, Herbeiführen von Genehmigungen, Testieren von Planungsschritten

Architekt | Erarbeitung der Ausführungs- und Detailplanung für das Gebäude, Koordination der Beiträge der anderen Planungsbeteiligten, Überwachung der termingerechten Erbringung der Leistungen

Statiker | Erarbeitung der Schal- und Bewehrungspläne

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Analyse der architektonischen und technischen Planung im Hinblick auf Sicherheits- und Gesundheitsrisiken: Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans entsprechend Baustellenverordnung

Fachplaner TGA | Beteiligung in der Regel bei größeren und komplexeren Bauvorhaben: Erarbeitung der Ausführungs- und Detailplanung für die technischen Anlagen

Sonderfachleute | Beteiligung je nach Komplexität des Bauvorhabens: Schallschutz- und Brandschutzgutachten, geomantische Beratung (Feng Shui, Radiästhetik etc.)

Schnittstellen Bauherr und Planungsbeteiligte | Rechtzeitige gemeinsame Festlegung der wesentlichen Koordinationsvorgaben zwischen Bauherr und Planungsbeteiligten vor Beginn der Leistungen:

- Kommunikation und Abstimmungsprozesse (siehe auch Arbeitspaket 1.1)
- Inhalte (Umfang der Leistungen)
- Form (Fragen der Darstellung in den Plänen)

Ziel ist die Übereinstimmung aller erforderlichen Fachplanungen.



Schnittstellen Architekt und Planungsbeteiligte

- Ablaufplan zur Darstellung der Abhängigkeiten im Planungsprozess und Synchronisierung mit dem Realisierungsprozess
- Koordinierung der Leistungen aller Planungsbeteiligten
- Erarbeiten der Grundlagen für die anderen Planungsbeteiligten
- Integration deren Beiträge bis zur ausführungsfähigen Lösung
- Planversand untereinander und an Dritte, Ausführungspläne Maßstab 1:50 mit den wesentlichen Maßen und Detailskizzen als Vorabzüge an die anderen Planungsbeteiligten
- Terminfestlegungen zur Rücksprache und Abstimmung
- Feinkoordination der einzelnen Sparten nach Klärung aller Einflussfaktoren
- Aufnahme der gesammelten Ergebnisse in Form von Symbolen und textlichen Ergänzungen in die Ausführungspläne
- fertige Vermaßung
- Gewährleistung von Übersichtlichkeit und Lesbarkeit

Schnittstellen Statiker und Architekt | Ermittlung der Anschlusspunkte der Tragwerkskonstruktionen, Rückversand mit den Eintragungen an den Architekten, Bewehrungspläne auf der Grundlage der vermaßten Pläne des Architekten

Schnittstellen Fachplaner TGA und Architekt | Ermittlung aller erforderlichen Aussparungen, Montageöffnungen

Schnittstellen zwischen Bauherr, Planungsbeteiligten, Ausführenden, Produktherstellern, Lieferanten

- Weichenstellungen für Qualitäts- und Kostenmanagement, Vermeidung von späteren Bauschäden
- Informationen zu Materialien, Baustoffen und Bauteilen

→ *Auch wenn der Architekt die Koordinierung übernimmt, ist der Bauherr für die Beiträge der anderen Planungsbeteiligten verantwortlich, wenn ein Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und den Fachplanern besteht. Der Architekt hat keine Weisungsbefugnis gegenüber den anderen an der Planung fachlich Beteiligten.*

Aktivitäten und Termine

Fortschreibung, Ergänzung, Optimierung und Präzisierung der Ergebnisse der genehmigten Planung

- Erarbeiten der Grundlagen für die Fachplaner
- Integration der Beiträge der Fachplaner

Erstellung maßstäblicher Werk- und Detailpläne als Grundlage für die am Bau tätigen ausführenden Unternehmen | Pläne M 1:50 bis eventuell M 1:1 sowie textliche Ergänzungen mit Angaben zu Baustoffen. Bei Umbaumaßnahmen lässt sich die vorhandene Situation nicht allein durch Pläne wiedergeben, deshalb sind zusätzliche Angaben vor Ort unverzichtbar.

Festlegungen zu Art und Inhalten von Bauzeichnungen für die Objekt- und Tragwerksplanung sind in DIN 1356 zu finden, ebenso wie Grundregeln für die Darstellung in Bauzeichnungen:

- Projektionsarten von Bauzeichnungen
- Blattgrößen
- Faltungen
- Maßstäbe
- Anordnung der Darstellung
- Linienarten und -breiten
- Bemaßung

Präzise und übersichtliche Ausführungspläne erarbeiten, Terminplanung auf den neuesten Stand bringen, Kosten überwachen (Budgetüberwachung), Betriebskosten bei Planungsentscheidungen berücksichtigen.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

- Angabe des Schnittverlaufs im Grundriss
- Kennzeichnung von Schnittflächen
- Begrenzung der Ausschnittdarstellung
- vereinfachte Darstellungen
- Änderungen bestehender baulicher Anlagen

→ Optimierung der Ausführungsplanung

- Zeichnungen der Ausführungsplanung sollten übersichtlich und leserlich gestaltet sein, die Lesbarkeit auf der Baustelle sollte stets im Blickfeld bleiben
- Verwendung gleicher Planköpfe und durchgängiger Numerierungs-codes
- Vermeiden umfangreicher textlicher Erläuterungen in den Zeichnungen, Entwicklung von Kürzeln und Symbolen, die in der Legende bzw. einer beiliegenden Bauteilbeschreibung erläutert werden
- bei Baumaßnahmen im Bestand mit kleinteiligen Grundrissen ist eine Kennzeichnung des Abrisses zusätzlich zu den Neubaumaßnahmen erforderlich



Fortschreibung und Änderung während der Baudurchführung | Erfordernis, auch während der Ausführung für bestimmte Bereiche Ergänzungen zu erstellen:

- Änderung der späteren Nutzung
- Veränderungen in den Lieferprogrammen der Produkthersteller
- Änderungen der Gestaltung, der Materialien oder Konstruktionen durch den Bauherrn
- beim Bauen im Bestand durch Unvorhersehbarkeiten

Aktualisierung der Terminplanung | Die vorhandene Terminplanung ist zu überprüfen. Die Ausführungspläne aller Planungsbeteiligten sind im Hinblick auf den Bauprozess rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten. Störungen und Verzögerungen im Bauablauf führen oft zu Ärger und Mehrkosten.

→ *Beispiel: Es ist geplant, die Kellersohle zu betonieren. Für ihre Arbeitsvorbereitung benötigt das ausführende Unternehmen die entsprechenden Schal- und Bewehrungspläne ca. 2 Wochen vor Beginn der Betonierarbeiten. Ein solcher Termin muss unbedingt eingehalten werden, denn durch Wartezeiten und vergebliches Vorhalten von Geräten und Arbeitskräften des ausführenden Unternehmens entstehen Mehrkosten für den Bauherrn.*

Kosten

→ *Verbesserung der Kostensicherheit: Präzise Angaben – die vollständige zeichnerische und textliche Erfassung aller Bauleistungen in der Ausführungsplanung – sind wichtig, um spätere Nachträge zu vermeiden.*

Budgetüberwachung: In der Phase der Ausführungsplanung können Budgetabweichungen durch Veränderungen oder auch Präzisierungen der vorgehenden Planungsphasen entstehen:

- in der Kostenberechnung nicht bedachte Leistungen werden erkennbar
- vorgesehene Materialien werden verändert
- Erschwernisse aus technischen Notwendigkeiten (häufig im konstruktiven Bereich)
- Änderungswünsche

Der Architekt als Kostenplaner sollte in dieser Planungsphase ungeachtet der Bestimmungen der DIN 276 eine Budgetüberwachung durchführen.

- Grundlage ist die Kostenberechnung als Soll-Wert
- Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind auf Kostenrelevanz zu überprüfen
- Kostenveränderungen (Einsparungen und Erhöhungen) sind als Prognose den Positionen der Kostenberechnung gegenüberzustellen
- Mitteilung erfolgt an den Bauherrn und relevante Projektbeteiligte

→ *Während der Ausführungsplanung können die Kosten nur noch in begrenztem Maße beeinflusst werden. Die wichtigsten Weichenstellungen sind bereits in den Entwurfsphasen getroffen worden. Die Möglichkeit, die Kostensituation zu beherrschen, liegt in einem schlüssigen Entwurfskonzept und nicht in der Auswahl des Fußbodenbelags etc.*

Betriebskosten: Über die Investitionskosten hinaus sollten im Rahmen der Ausführungsplanung betriebskostenrelevante Belange im Hinblick auf den Einsatz von Materialien, Baustoffen, Bauteilen etc. Berücksichtigung finden. Die im Betrieb zu erwartenden Kosten sind nicht zu vernachlässigen, denn die Nutzungsphase ist im Vergleich zur Planungs- und Bauzeit bei weitem die längste Phase, sodass Einnahmen, Zinsen und Rendite auf der einen Seite und Unterhalt sowie Finanzierungskosten auf der anderen Seite bereits im Entwurfsprozess eine immer größere Rolle spielen und entsprechende Auswirkungen auf die Wahl von Materialien, Baustoffen, Bauteilen etc. in der Ausführungsplanung haben.

→ *Beispiel: Die Planungsbeteiligten befinden sich im Rahmen der Ausführungsplanung in der Bemusterung von Fenstern und Fenstertüren. Aus Kostengründen erwägt der Bauherr, einige Glasflächen als festverglaste, nicht öffnende Fenster auszuführen. Hier muss der Hinweis des Architekten erfolgen, dass dies höhere Reinigungskosten nach sich zieht, da später zum Putzen der Fenster in den oberen Etagen eine Hebebühne erforderlich wird.*

→ *Beispiel: Ein sehr grobkörniger Putz gefällt dem Bauherrn besonders gut für die Fassade. Dies hat allerdings zur Folge, dass die Fassade unter den Umwelteinflüssen stärker leidet, schneller verschmutzt und öfter neu gestrichen werden muss. Es gilt: Investitions- und Betriebskosten müssen eine Balance darstellen.*



Ergebnisse

Planungsergebnisse

Dokumente:

- Pläne mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Details im Maßstab 1:50 bis 1:1
- textliche Beschreibungen
- Muster
- Modelle (besondere Leistung)

für die Bereiche:

- Gebäude
- Tragwerk
- Technische Gebäudeausrüstung
- Außenanlagen
- raumbildender Ausbau
- Sonstiges

- Bauherr
- Planer
- • Ausführende

Erwartungen der Ausführenden

Klare Aufgabenstellung

Voraussetzungen

- Angebot von Planungsberatung als Bestandteil des eigenen Leistungsspektrums
- Anfrage durch die Planungsbeteiligten oder den Bauherrn

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Er zieht Produkthersteller bzw. Ausführende gemeinsam mit dem Bauherrn und den Fachplanern zur Bemusterung heran, informiert sich über Lieferprogramme der Industrie, überprüft die Machbarkeit einzelner Detaillösungen.

Fachplaner TGA | wie Architekt: Bemustern von Lichtschaltern, Waschbecken, Toiletten etc.

Ausführenden, Produkthersteller, Lieferanten | Sie sind Berater in der Planung, potenzielle Auftragnehmer der späteren Ausführungsleistungen.

Aktivitäten und Termine

Beratung in der Planung | Beitrag zu einer mangelfreien Ausführungsplanung

Planerstellung | Werkpläne werden direkt vom ausführenden Rohbauunternehmer gefertigt, die Fenster vom Tischler detailliert, die Planung für Spezialkonstruktionen (z. B. Leichtmetallfassaden) vom Produkthersteller bzw. ausführenden Unternehmer. Dabei ist allerdings zu beachten, dass von Architektenseite keine im eigentlichen Sinne mehr vollständige Planung erarbeitet wird.

Verträge

Leistungen des Ausführenden:

- Einbringen von speziellem Produkt-Know-how
- Einbringung von Werkplänen

Haftung:

- Charakter: Werkvertrag

Vergütung:

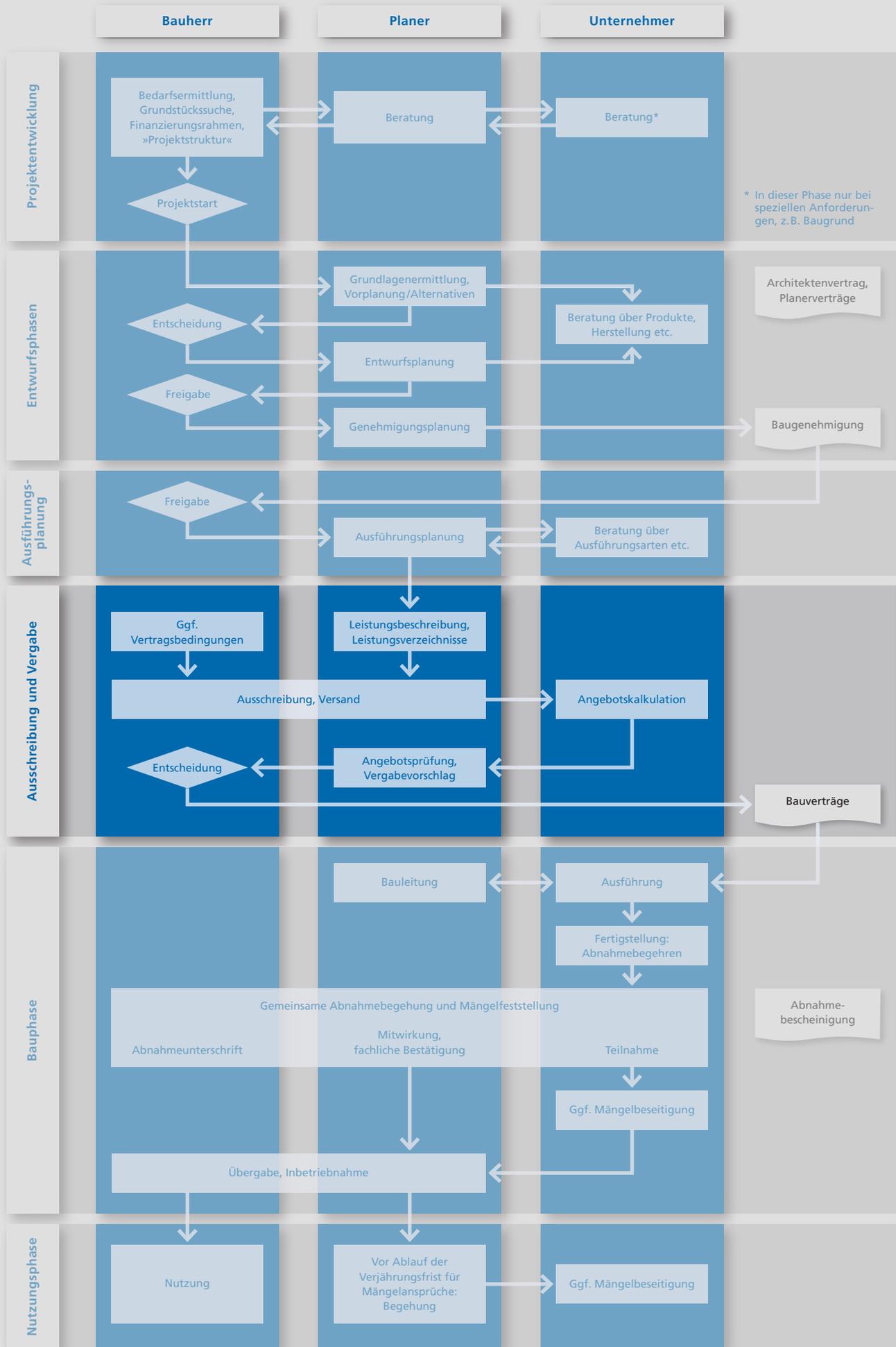
- frei verhandelbar, wenn nicht unselbstständiger Teil des Bauvertrages

Versicherung | Haftpflichtversicherung ist notwendig bei Übernahme von Planungsleistungen.

Ergebnisse

Mangelfreies Objekt als Ergebnis einer mangelfreien Planung

Zur Planung beraten,
Werkpläne erarbeiten,
Vertrag schließen,
Honorar klären.





- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen des Bauherrn

Qualität der Ausschreibungsunterlagen | Eindeutige Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen, die auf der Basis der zwischen Bauherrn und Architekten abgestimmten Ausführungsplanung erstellt wurden, den Kriterien für kostengünstiges und qualitätsbewusstes Bauen gerecht werden und keine Nachträge hinsichtlich Kosten und Terminen erwarten lassen

Unternehmerangebot | Seriöses Angebot, das alle geforderten Kriterien der Ausschreibung erfüllt

Auftragserteilung | Erteilung eines Auftrages an einen ausführenden Unternehmer, der ein wirtschaftliches Angebot im vorgegebenen Kostenrahmen abgegeben hat und in der Lage ist, den Auftrag kosten- und termingerecht in der geforderten Qualität auszuführen

Voraussetzungen

- vollständige und ausführungsfähige Lösung der Planung
- Genehmigungen: Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen, insbesondere der Baugenehmigung und Erfüllung aller damit verbundenen Auflagen und Forderungen in der Ausführungsplanung
- Vorliegen relevanter Gutachten und Nachweise
- gesicherte Finanzierung
- Beauftragung der Planungsbeteiligten

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Ausschreibungsphase: Umsetzung der mit dem Bauherrn abgestimmten Planung in Leistungsverzeichnisse, Koordination der Ausschreibungsbeiträge der Planungsbeteiligten, Prüfläufe der Ausschreibungsunterlagen. Gemeinsam mit dem Bauherrn und den Planungsbeteiligten wird festgestellt, wann die Ausschreibungsunterlagen dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden und bis zu welchem Termin dieser die Unterlagen freigibt.

Vergabephase: Auswertung der eingegangenen Angebote, Übergabe einer Vergabeempfehlung an den Bauherrn

Statiker | Ausschreibungsphase: Mengenangaben zu Betonstahl, Stahl und Einbauteilen für den Architekten

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Ausschreibungsphase: Beratung und Hinwirken auf Berücksichtigung von Sicherheits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen in Ausschreibungs-, Vergabe- und Bauvertragsunterlagen

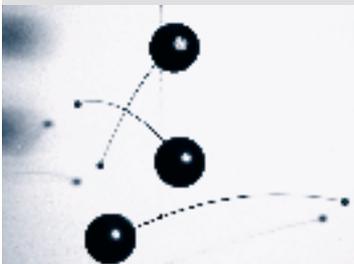
Vergabephase: Beratung bei der Prüfung der Angebote und der Vergabe

Fachplaner TGA | Ausschreibungsphase: Umsetzung der mit dem Bauherrn abgestimmten Planung in Leistungsverzeichnisse

Vergabephase: Auswertung der eingegangenen Angebote, Übergabe einer Vergabeempfehlung an den Bauherrn

Landschaftsarchitekt | wie Architekt, jedoch für alle Gewerke der Freianlagen

Sonderfachleute | Ausschreibungsphase: Bereitstellung der vertraglich geforderten Berechnungen, Stellungnahmen und Gutachten, die der Leistungsbeschreibung beigelegt werden sollen



Produkthersteller | Ausschreibungsphase: Einbringen von Planungs- und Ausschreibungs-Know-how und Bemusterungsvorschlägen

Ausführende | Ausschreibungsphase: Prüfen der Ausschreibung auf mögliche Ausschreibungsfehler, evtl. Mitteilung an den Bauherrn bei Abgabe des Angebots
Vergabephase: Abgabe eines Angebots, Teilnahme an technischen Aufklärungsgesprächen und Vertragsverhandlungen

Aktivitäten und Termine

- Planen und Bauen mit dem Architekten, Ausführungsphase
- Richtig bauen: Ausführung

Festlegungen

- zur Art der Vergabe bzw. des Bieterkreises mit den Ausschreibenden (Architekt und Fachplaner)
- zur Unternehmereinsatzform: Vergabe an Generalunternehmer oder gewerkweise Vergabe
- zu den Vertragsbedingungen (siehe Bauverträge)
- zu Qualitäten aufgrund von Bemusterungen
- zu Submissions- oder Angebotsterminen
- zu den Zeiträumen für die Prüfung und Wertung der Angebote sowie für Bieterverhandlungen

Mitwirkung bei der Auswahl der Ausführenden | Teilnahme an Auftragsverhandlungen mit den Bietern

→ *Bei der Auswahl der Ausführenden sollte nicht allein der Preis eine Rolle spielen. Die Zuverlässigkeit und Bonität einer Firma trägt entscheidend zu einer fachlich richtigen und termingerechten Ausführung bei. Für den Bauherrn können große finanzielle Risiken entstehen, wenn ein ausführendes Unternehmen fehlerhaft und unzuverlässig arbeitet oder gar insolvent wird. Bei der Beurteilung der Zuverlässigkeit können Auskünfte früherer Auftraggeber (Referenzliste bei der Firma anfordern), Erfahrungen des Architekten oder Fachplaners mit dem Unternehmen und die eigene Hausbank hinsichtlich der Bonitätsprüfung von Nutzen sein.*

Beauftragung der Ausführenden

Bauverträge: Der Bauherr ist für die Gestaltung der Bauverträge verantwortlich. Der Bauherr sollte sich dabei ggf. juristischen Rat von einem baurechtkundigen Rechtsanwalt suchen.

Wesentliche Bestandteile der Vertragsbedingungen:

- Vertragsstrafen bei Überschreitung der Ausführungsfristen
- Einfordern von Sicherheiten/Bürgschaften des ausführenden Unternehmens: Zur Absicherung von Mängelbeseitigungsansprüchen innerhalb der Verjährungsfristen oder Vertragserfüllung kann mit den ausführenden Unternehmen bei Vertragsabschluss der Einbehalt von Teilbeträgen der Vergütung bis zum Ende der Fristen vereinbart werden (üblicherweise nicht mehr als 5% der Vergütung). Unternehmen können in diesem Fall wählen, ob das einbehaltene Geld auf ein gesondertes Konto eingezahlt werden muss oder eine – gegen Auszahlung des Betrages – Bankbürgschaft übergeben wird. Die Absicht, Sicherheiten zu verlangen, muss in den Ausschreibungsunterlagen dargestellt sein. Private Bauherren sollten von diesen Möglichkeiten nicht ohne rechtliche Beratung Gebrauch machen.
- Dauer der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- ...

Entscheidungen treffen zur Art der Vergabe, zur Auswahl der ausführenden Unternehmen und zur Gestaltung der Bauverträge, Vergabetermine festlegen, Kostenabweichungen gemeinsam mit den Planern korrigieren, Versicherungsschutz überprüfen

- Bauherr
- Planer
- Ausführende



Einhalten des im Terminplan festgelegten Vergabezeitpunktes | zur Sicherung der Baufristen unter Berücksichtigung von Lieferzeiten, Montageplanung seitens der Ausführenden etc.

Kosten

- *Kostenanschlag nach DIN 276: Die Kostenberechnung auf der Basis von Kostenrichtwerten wird im Vergabeverfahren durch den Kostenanschlag nach DIN 276 ersetzt. Der Kostenanschlag ist vor Beginn der Bauausführung für den Bauherrn die letzte Möglichkeit, auf die Kosten Einfluss zu nehmen. Wenn es zwischen Kostenberechnung und Kostenanschlag Abweichungen gibt, sollte der Bauherr vom Architekten Vorschläge zur Einsparung verlangen.*

Der Kostenanschlag sollte nicht nur für einzelne Gewerke erstellt werden, sondern die Gesamtkosten darstellen. Sie setzen sich zusammen aus den Ergebnissen der Angebotsabfragen, ergänzt durch immer noch geschätzte Ansätze für noch nicht vorliegende Angebote oder noch nicht ausgeschriebene Leistungen. Wichtig für die Kostensteuerung ist der Gesamtüberblick.

Versicherungen

Notwendige Versicherungen für die Bauausführung:

- Bauleistungsversicherung für unvorhergesehene Schäden am Neubau
- Bauherren-Haftpflichtversicherung für Schadensersatzansprüche aus dem Bauvorhaben

Besonderheiten beim Bauen im Bestand: Ist ein Altbau Gegenstand der Baumaßnahme, muss der Bauherr den Gebäudeversicherer des Altbaus von Art und Umfang der Baumaßnahme informieren. Die Bautätigkeit stellt eine vorübergehende, anzeigepflichtige Gefährderrhöhung im Sinne der Bedingungen der Gebäudeversicherung dar. Aufgrund der Wertsteigerung des Gebäudes muss die Versicherungssumme im Gebäudeversicherungsschein korrigiert werden.

- *Nicht versicherungsfähig sind Rissbildungen an Altbauten, weil diese zwangsläufig bei Baumaßnahmen im Bestand entstehen. Der Bauherr sollte hinsichtlich möglicher Ansprüche von Nachbarn eine Rückstellung hierfür bilden.*

Versicherungsschutz ausführender Unternehmen überwachen: Der Bauherr sollte darauf achten, dass der Versicherungsschutz der Ausführenden durch Einforderung der entsprechenden Policen geprüft und überwacht wird.

- Liegen aktuelle Versicherungsbestätigungen vor?
- Haben sich alle Auftragnehmer verpflichtet, dem Bauherrn mitzuteilen, wenn kein Haftpflichtversicherungsschutz besteht?
- Gibt es eine Wiedervorlage, damit die Versicherungsnachweise nach Ablauf immer wieder neu angefordert werden?

In der Ausschreibung kann als Kriterium zusätzlich der Nachweis einer Baugewährleistungsversicherung verlangt werden.

- **Siehe auch Checkliste auf Seite 92** – Für die Bauzeit erforderliche Versicherungen

Ergebnisse

- unterschriebene Bauverträge
- klare Festlegungen zur Art und Qualität der Ausführung und zu Ausführungsterminen, eindeutige Preisvereinbarungen

- • Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen der Planer

- Auftragserteilung durch den Bauherrn
- Erarbeitung vollständiger Vertragsunterlagen für die Bauausführung und Beauftragung der ausführenden Unternehmer
- Angebote der Unternehmer, die den Ausschreibungsunterlagen und dem vorgegebenen Kostenrahmen entsprechen

Voraussetzungen

- abgeschlossene Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Genehmigungen
- alle für die Ausschreibung relevanten Gutachten und Nachweise:
 - Bodengutachten
 - Statik
 - Wärmeschutznachweis
 - Schallschutzgutachten
 - Schadstoffgutachten bei Umbauten und Sanierungen

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt – Bauherr

- Abstimmung der Ausschreibungs- und Vergabebform
- Festlegung Bieterkreis
- Mitwirken bei Vergabeverhandlungen

Architekt – Fachplaner TGA | Abstimmung folgender Ausschreibungsinhalte:

- haustechnische und hygienische Objekte
- Gestaltung/Ausbau Aufzugskabinen
- Geräteausstattung in Küchen und Teeküchen
- RWA-Anlagen
- Antriebe für Türen, Fenster und Sonnenschutzanlagen
- Feuerlöscheinrichtungen
- Fundamenterder

Architekt – Landschaftsarchitekt

- Materialien für Wege, Plätze, Mauern und Einfriedungen
- Beleuchtungskörper in Außenanlagen

Fachplaner TGA – Landschaftsarchitekt

- Beleuchtung
- Be- und Entwässerungsanlagen
- Sicherheitstechnik, Zutritts- und Schrankenanlagen

Architekt – Statiker

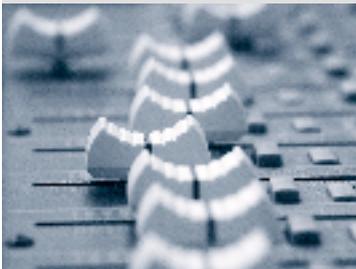
- Baustoffe (Stahl oder Beton etc.)
- Tragwerke (Einfeld oder Mehrfeldsysteme)
- ggf. Brand-, Schall- und Wärmeschutz

Sonderfachleute – Architekt

- Berechnungen, Stellungnahmen, Gutachten

SiGeKo – Planungsbeteiligte

- Beraten und Hinwirken auf Berücksichtigung von Sicherheits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen in Ausschreibungs-, Vergabe- und Bauvertragsunterlagen
- Beraten bei der Prüfung der Angebote und bei der Vergabe



ProduktHersteller – Architekt

- Beratung bei der Ausschreibung, Bemusterungsvorschläge

Ausführende – Architekt

- technische Aufklärungsgespräche

Aktivitäten und Termine

Beratung des Bauherrn

- gemeinsame Festlegung der Art der Ausschreibung: freihändige Vergabe, beschränkte Ausschreibung, öffentliche Ausschreibung
- gemeinsame Festlegung der Art der Vergabe: Einzelvergabe, Paketvergabe, Generalunternehmervergabe
- Vertragsunterlagen und -bedingungen, ggf. Hinweis auf Notwendigkeit rechtlicher Beratung durch einen Anwalt

Aufstellen und Abstimmen von Bieterlisten

→ *Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten zur Leistungsabgrenzung: Eindeutigkeit über die Leistungsabgrenzung bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse oder des Leistungsprogramms kann durch eine Schnittstellenmatrix erreicht werden. Geordnet nach den Kostengruppen der DIN 276 werden die erforderlichen Leistungen oder Bauteile aufgelistet und den für die Ausschreibung Verantwortlichen zugeordnet. Dieses Koordinierungsinstrument wird vom Architekten zu Beginn der Phase aufgestellt und abgestimmt.*

Aufstellen der Leistungsverzeichnisse und Zusammenstellen aller Ausschreibungsunterlagen

Einholen der Zustimmung des Bauherrn zum Versand der Ausschreibungsunterlagen

Einholen, Prüfen und Werten von Angeboten | Erstellen eines Preisspiegels und Formulieren eines Vergabevorschlages für den Bauherrn

Teilnahme an Bietergesprächen und Vergabeverhandlungen

Bauverträge | Klärung, dass der Bauherr die Verträge zur Verfügung stellt und entscheidet, nach welcher Unternehmereinsatzform vergeben wird

Kosten planen und überwachen

Kostenanschlag: Die Kostenberechnung auf der Basis von Kostenrichtwerten wird im Vergabeverfahren durch den Kostenanschlag nach DIN 276 ersetzt. Der Kostenanschlag besteht aus den Ergebnissen der Angebotseinholungen, ergänzt durch immer noch geschätzte Ansätze für noch nicht vorliegende Angebote oder noch nicht ausgeschriebene Angebote. Der Kostenanschlag ist vor Beginn der Bauausführung für den Bauherrn die letzte Möglichkeit, auf die Kosten Einfluss zu nehmen. Er ist dem Bauherrn als Entscheidungshilfe vorzulegen.

Kostenkontrolle: Zur Kontrolle des Kostenrahmens sollten die Ausschreibungsunterlagen vor Versand verpreist werden (eigenen Schätzpreis bei jeder Position eingeben). Bei großen Abweichungen vom Budget sind Korrekturmaßnahmen nötig (Anpassen der Standards, Aufheben der Ausschreibung und Neuausschreibung, Verhandlungen mit Bietern über Minderungspotenzial und Lösungsalternativen).

Leistungsverzeichnisse erstellen, den Bauherrn bei seinen Entscheidungen zur Ausschreibung und Vergabe beratend unterstützen, Bietergespräche und Vergabeverhandlungen durchführen, Kostenanschlag aufstellen, Kostenüberschreitungen korrigieren, Ablaufplan für die Gewerke erstellen.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Ausreichende Sicherheiten für Nachträge: Für eventuell erforderliche Nachträge während der Bauausführung sind ausreichende Sicherheiten einzuplanen.

Termine festlegen | Eigene Termine müssen so gestaltet werden, dass der anvisierte Baubeginn und der kontinuierliche Bauablauf eingehalten werden.

Erstellung eines gewerkeweisen Grobterminplans: Der Bauherr gibt einen Einzugstermin vor, der Architekt fügt die Gewerke in einen entsprechenden Terminablauf ein.

→ *Es ist Sache der Bieter, sich dem Terminkonzept zu unterwerfen oder einen anderen Termin vertraglich zu vereinbaren. Wenn ein Terminplan so eng gefasst ist, dass das ausführende Unternehmen ihn nicht umsetzen kann, wird es möglicherweise versuchen, über Bedenken- und Behinderungsmeldungen den Vertragstermin zu unterlaufen.*

Einhalten von Prüf- und Zuschlagsfristen

Versicherungen

Baugewährleistungsversicherung: Der Architekt sollte den Bauherrn bei der Vergabe besonders auf solche ausführenden Unternehmen hinweisen, die eine Baugewährleistungsversicherung nachweisen. Für den Planer vermindert sich durch die TÜV-Überprüfung des Unternehmens das Haftungsrisiko (siehe Arbeitspaket 4.1).

Berücksichtigung der Kosten für Versicherungen im Kostenanschlag: Die Kosten für Versicherungen des Bauvorhabens (Kostengruppe 700 der DIN 276), z. B. Bauleistungsversicherung und Bauherren-Haftpflichtversicherung, sind im Kostenanschlag zu berücksichtigen.

Ergebnisse

- unterschriebene Bauverträge



Erwartungen der Ausführenden

- Beauftragung: Erhalt des Auftrages bei auskömmlichen Preisen
- klar definierte und verständliche Leistungsverzeichnisse
- faire Vertragsverhandlungen mit geringen Preisnachlässen

Voraussetzungen

- Klarheit der Aufgabenstellung: Zur Auftragsvergabe sollte das gemeinsame Vertragsziel genau definiert sein. Exakte Planungsvorgaben, präzise Definition des Bauwerkes, das durch Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten zu errichten ist, eindeutige Ausschreibungsunterlagen (insbesondere Übereinstimmung von Text und Zeichnung)
- Ausreichender Kalkulations- und Prüfzeitraum der Angebotsunterlagen

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr und Architekt/Fachplaner | Kontakt durch Angebotsabgabe, technische Beratung, Akquisitionsgespräche

Lieferanten | Informationen zu Preisen und Lieferbedingungen

Produkthersteller | Informationen zu technischen Lösungen

Aktivitäten und Termine

Angebotskalkulation | Anforderung von Nachunternehmerangeboten und Materialpreisen

Anforderung von Preisinformationen und Konditionen zu Bürgschaften | (falls vom Bauherr gefordert)

Überprüfung der eigenen Betriebskapazitäten

Besichtigung der Baustelle | Sofern gewünscht, vom Bauherrn gefordert oder nicht ausreichend in den Bieterunterlagen beschrieben

Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen auf »grobe Mängel« | Der Unternehmer hat in dieser vorvertraglichen Phase keine umfassende Prüfpflicht.

Selbstdarstellung des Unternehmers | Erstellung von Unternehmensprofil und Referenzlisten

Termine

- Einhaltung der Angebotsfrist
- Berücksichtigung der Bindefrist
- Teilnahme an Bietergesprächen und Auftragsverhandlungen

Kosten | Kostendeckendes Angebot unter Berücksichtigung von eventuellen Lohn- und Materialpreissteigerungen im vorgegebenen Leistungszeitraum

Verträge | abhängig von der Entscheidung des Bauherrn, siehe Arbeitspaket 4.1

Ausschreibungsunterlagen der Planer auf grobe Mängel überprüfen, Angebot kalkulieren, Angebotsfristen beachten, an Bietergesprächen und Auftragsverhandlungen teilnehmen, Versicherungsbestätigung vorlegen.

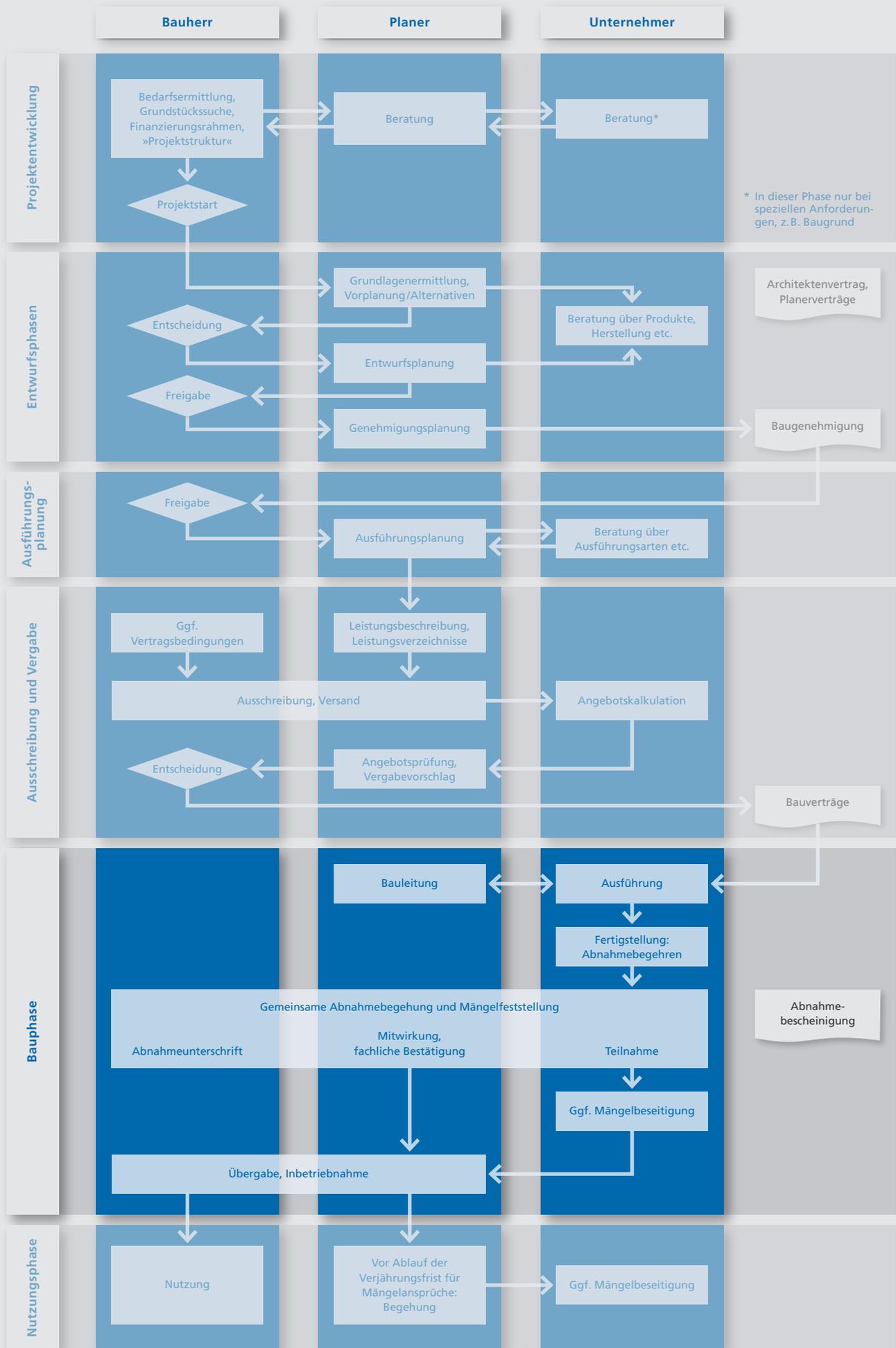
Versicherungsschutz überprüfen | Die ausführenden Unternehmen sollten überprüfen, ob die beauftragte Tätigkeit mit ausreichenden Deckungssummen haftpflichtversichert ist, sie sollten dem Bauherrn eine Versicherungsbestätigung vorlegen und diese Bestätigung ggf. erneuern. Wenn vom Bauherrn gewünscht, ist eine Baugewährleistungsversicherung abzuschließen.

→ Siehe **Checkliste für Ausführende auf Seite 99** – Haftpflichtversicherung überprüfen

Ergebnisse

- unterschriebener Bauvertrag





Bauphase



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen des Bauherrn

Mangelfreies Bauwerk | Errichtung des Gebäudes in der festgelegten Bauzeit als mangelfreies Werk innerhalb des Kostenbudgets

Reibungsloser Bauablauf

Voraussetzungen

- Vorliegen der baurechtlichen Genehmigungen: Baugenehmigung, Abbruchgenehmigung, Baumfällgenehmigung
- lückenlose Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen
- Beauftragung der Planungsbeteiligten und Firmen
- rechtzeitige Bereitstellung aller Ausführungsunterlagen für die ausführenden Unternehmen: Ausführungspläne des Architekten und der beteiligten Fachplaner, Vermessungspläne, amtlicher Lageplan, Bestandsunterlagen (zum Grundstück oder Bestandsgebäude)
- gesicherte Finanzierung: Zusage des Geldinstituts über End- und Zwischenfinanzierung

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Objektüberwachung der Baumaßnahme: Steuerung der ausführenden Unternehmen, Koordinierung der an der Objektüberwachung beteiligten Fachplaner, Überwachung der Qualität der Ausführung und ihre Übereinstimmung mit den Vorgaben, Organisation der technischen und terminlichen Abfolge der Bauarbeiten sowie Abstimmungen mit den Fachplanern zu deren Einzelleistungen

Landschaftsarchitekt (ggf.) | Objektüberwachung der Freianlagen

Fachplaner TGA | Objektüberwachung der technischen Anlagen

Genehmigungsbehörden | Teilnahme an öffentlich-rechtlichen Abnahmen

Banken | Rechtzeitige Zuweisung der vereinbarten Mittel

Ausführende Unternehmen | Erfüllung des Bauvertrages und Übergabe des mangelfreien Werkes

Prüfstatiker

- Prüfung von statischen Nachweisen
- Besichtigung und Kontrolle der eingebauten Bewehrung

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Koordination des Arbeitsschutzes der einzelnen Unternehmer

Aktivitäten und Termine

Verträge

Finanzierungsverträge:

- Abruf der Mittel (nach Finanzierungstyp)
- Abruf etwaiger Vorauszahlungsbürgschaften

Architektenvertrag für die Bauphase (soweit nicht bei Arbeitspaket 2.1. mit beauftragt): privatrechtliche Bauüberwachung

Beauftragung der Planungsbeteiligten, Behörden und Ämter informieren, Leistungen der Ausführenden abnehmen, mit dem Architekten Terminplanung für Rechnungsprüfung abstimmen, Abschlags- und Schlussrechnungen bezahlen, Wartungsverträge mit den Ausführenden vereinbaren.

Auflistung der übertragenen Leistungen und des Honorars:

- Übertragung der öffentlich-rechtlichen Bauleitung, soweit nicht von Ausführenden übernommen
- Festlegung der Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherung auf der Baustelle
- Vereinbarung zu Ausführungsterminen, z. B. Übergabetermin
- Art und Umfang der Vertretungsbefugnis, z. B. rechtsgeschäftliche Vertretungsvollmacht
- Organisation der Rechnungsprüfung durch den Architekten, ggf. unter Einbeziehung von Fachingenieuren, Organisation der Rechnungsfreigabe und des Mittelflusses, der Sicherheit für etwaige Einbehalte, des Vorlaufs zur Sicherung von Skonti
- Organisation der privatrechtlichen Teilabnahmen und der Schlussabnahmen; öffentlich-rechtliche Abnahmen, z. B. Gebrauchsabnahmen

Verträge mit Statikern und Fachplanern analog der Regelung oben (Architektenvertrag), soweit Übertragung der Objektüberwachung erforderlich

Verträge mit Ausführenden siehe Arbeitspaket 5.3

Verträge mit Versorgungsunternehmen:

- Baustrom
- Bauwasser

Rechtzeitige Meldungen und Anträge an Behörden:

- Baubeginnanzeige (Bauamt)
- Benennung des verantwortlichen Bauleiters nach LBO (Bauamt); diese Leistung sollte unbedingt vom ausführenden Rohbauunternehmer übernommen werden
- Beseitigung von Bäumen (Untere Naturschutzbehörde)
- Sperrung von Verkehrsflächen (Tiefbauamt/Polizei)
- Antrag auf Bauwasseranschluss (städtische Wasserwerke)
- Antrag Hauswasseranschluss mit Zählermontage (städtische Wasserwerke)
- Antrag auf Baustromanschluss (städtische Stromwerke)
- Antrag Hausstromanschluss mit Zählermontage (städtische Stromwerke)
- Antrag Gasanschluss mit Zählermontage (städtische Gaswerke)
- Kaminabnahme (Bezirksschornsteinfeger)
- Kontrolle der Grundstücksgrenzen (Vermessungsamt)
- Regelungen hinsichtlich der Entsorgung von Sondermüll oder Bauschutt

...

Teilnahme an Baubegehungen und Baubesprechungen | gemeinsam mit dem Architekten zur Information über den Bautenstand

Teilnahme an Bemusterungsterminen | mit Entscheidungen nach entsprechender Vorbereitung durch den Architekten und die ausführenden Unternehmen

Abnahmen

Rechtsgeschäftliche Abnahme der Bauleistungen: Die Abnahme stellt die rechtsgeschäftliche Übergabe der Bauleistung des Unternehmers an den Auftraggeber dar und sollte immer als eine förmliche Handlung durchgeführt werden. Da hier das Vertragsverhältnis zwischen Bauherr und Unternehmer berührt ist, sollte der Bauherr an der Abnahme selbst teilnehmen.



- Bauherr
- Planer
- Ausführende



Notwendige Schritte:

- Feststellung aller noch vorhandenen Mängel und Restarbeiten
- Geltendmachen der Vertragsstrafe, falls eine solche vereinbart wurde und die Bedingungen zur Anwendung erfüllt sind
- Festlegen einer Frist zur Beseitigung der festgestellten Mängel und Restleistungen
- Auflisten von Beginn und Ende der Verjährungsfrist für Mangelansprüche
- Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls durch Bauherrn und Unternehmer
- Unterstützung des Bauherrn bei der Abnahme durch den Architekten zu dem Zweck, vorhandene Mängel festzustellen und im Abnahmeprotokoll festzuhalten

Zur Absicherung von Mängelbeseitigungsansprüchen innerhalb der Verjährungsfristen kann mit den ausführenden Unternehmen bei Vertragsabschluss der Einbehalt von Teilbeträgen der Vergütung bis zum Ende der Fristen vereinbart werden (üblicherweise nicht mehr als 5 % der Vergütung). Unternehmen können in diesem Fall wählen, ob das einbehaltene Geld auf ein gesondertes Konto eingezahlt werden muss oder eine Bankbürgschaft gegen Auszahlung des Betrags übergeben wird. Private Bauherren sollten von dieser Möglichkeit nicht ohne rechtliche Beratung Gebrauch machen.

Abnahme der Leistung der Architekten

- technisch-gestalterische Abnahme, ggf. Teilabnahme, falls der Architekt vorab mit Leistungen der Nutzungsphase beauftragt wurde

Bezahlung von Abschlags- und Schlussrechnungen der ausführenden Unternehmer | nach Prüfung durch den Architekten

→ *Zahlungsfristen richten sich nach dem Bauvertrag. Wenn dieser wie üblich auf der Grundlage der VOB abgeschlossen wurde, beträgt die Zahlungsfrist 18 Tage ab Eingang der Rechnung beim Bauherrn oder Architekten. Rechnungsprüfung durch den Architekten sowie Post- und Zahlungswege benötigen Zeit, die die Frist schnell verstreichen lässt. Deshalb: Vereinbarung mit dem Architekten und evtl. der Bank über die Modalitäten von Rechnungsprüfung und Zahlung treffen. Falls abzusehen ist, dass die Frist regelmäßig unterschritten werden kann, ist eine Skontovereinbarung möglich.*

Abschluss von Wartungsverträgen

Entgegennahme und Billigung der Kostenfeststellung nach DIN 276 | Der Architekt listet alle tatsächlich entstandenen Kosten nach der Gliederung der DIN 276 auf. Möglich ist auch eine Beschränkung auf die reinen Baukosten (ohne Finanzierungskosten, Grundstückskosten, Honorare etc.); in diesem Fall ist eine Gliederung der Baukosten nach Vergabeeinheiten sinnvoll.

Versicherungen | Überprüfen, ob alle im Arbeitspaket 4.1 aufgeführten Versicherungen abgeschlossen sind und die Versicherungsnachweise der Auftragnehmer während der gesamten Bauzeit gültig sind

Ergebnisse

Entgegennahme des Bauwerks

Entgegennahme maßgeblicher Unterlagen: technische Dokumentation

- Bestandspläne (für Rohbau, Ausbau und Haustechnik)
- gesamte Abrechnungsakte des Bauvorhabens (Schlussrechnung aller Gewerke mit Aufmaßzeichnungen der Ausführungsbetriebe)
- Gewährbescheinigungen (Schreiben des ausführenden Unternehmens, dass es seine Leistungen vertragsgemäß und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik hergestellt hat)
- Bedienungsanleitungen für technische Anlagen
- Handlungsanweisungen bei Störungen
- Pflegeanleitungen für alle Oberflächen (Kunststoffe, Holz, Natursteinbeläge etc.)
- Wartungsanleitungen für alle technischen Anlagen (sofern mit den ausführenden Unternehmen keine Wartungsverträge vereinbart worden sind)
- öffentlich-rechtliche Abnahmebescheinigungen
»Unterlage« für spätere Arbeiten am Gebäude nach Baustellenverordnung
...





- Bauherr
- Planer
- Ausführende



Erwartungen der Planer

Unfallfreie und konfliktfreie Erstellung eines mängelfreien Bauwerkes | innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Terminrahmens

Festhalten an Planungsfestlegungen | Möglichst wenige Planungsänderungen durch den Bauherrn während der Bauphase

Voraussetzungen

- lückenlose Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen
- Vorlage aller baurechtlichen Genehmigungen zur Weitergabe an die ausführenden Unternehmen
- rechtzeitige Bereitstellung aller Ausführungsunterlagen: Die vom Bauherrn freigegebenen Ausführungspläne sind dem Architekten termingerecht zuzuleiten.

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Kurzfristige Entscheidungen, sofern von den Planern Entscheidungsvorlagen und Vergabeempfehlungen in schriftlicher Form vorliegen, etwa zu Bemusterungsvorschlägen oder Nachträgen

Architekt | Koordination aller an der Objektüberwachung Beteiligten, Integration in den Bauablauf, um eine rechtzeitige, kontinuierliche und abgestimmte Objektüberwachung der ihnen zugeordneten Gewerke zu gewährleisten. Durchführung von regelmäßigen Baubegehungen und Baubesprechungen

Fachplaner TGA | Überwachung der Ausführung der zugeordneten Gewerke in enger Abstimmung mit dem Architekten, Teilnahme an Baubesprechungen

Ausführende Unternehmen | Erfüllung des Bauvertrages

Bauleiter und Poliere:

- Arbeitsvorbereitung: Bereitstellung der erforderlichen Arbeitskräfte, Geräte und Materialien
- Organisation von Vorproduktionen
- Arbeitsschutzmaßnahmen
- Kontrolle der Ausführungsplanung und sonstiger Vorgaben des Auftraggebers – fachlich richtig und vertragskonform?
- Kontrolle der Vorleistungen Dritter – geeignet als Basis für die eigenen Leistungen?
- interne Qualitätskontrollen der ausführenden Arbeitskräfte bzw. der eingesetzten Nachunternehmer
- Mitwirkung bei Bemusterungen für einzubauende Materialien
- Teilnahme an Baubegehungen und -besprechungen

Prüfstatiker

- Prüfung von statischen Nachweisen
- Besichtigung und Kontrolle der eingebauten Bewehrung

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Koordination des Arbeitsschutzes der einzelnen Unternehmer

Behörden | Feuerwehr, TÜV, Bauberufsgenossenschaft, Landesamt für Arbeitsschutz etc. – Teilnahme an Abnahmen und Besprechungen zu Sonderthemen, in der Regel auf Einladung des Architekten/Fachplaners

Vermessungsingenieur

- Grobabsteckung der Gebäudelage mit Übergabe der Daten an ausführende Unternehmen und Bauüberwachung
- Kontrolle der baurechtlich relevanten Maße, i. d. R. Höhen- und Grenzlage des Gebäudes (nach Aufforderung durch den bauüberwachenden Planer), Übergabe der Messbescheinigung

Aktivitäten und Termine

Terminkoordination

→ *Zu Beginn der Bauarbeiten treten häufig Verzögerungen auf, weil Ausführungsunterlagen nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vorliegen. Deshalb rechtzeitig Termine für die Fertigstellung aller Ausführungspläne auf den geplanten Baubeginn abstimmen, mit allen Planungsbeteiligten verbindlich vereinbaren und die Erfüllung verfolgen, dabei auch an Vorbereitungsfristen der verschiedenen Gewerke und Genehmigungen denken.*

Termine:

- regelmäßige Baubesprechungen mit den ausführenden Unternehmen, bei Bedarf mit Teilnahme der Fachplaner und Planungsbeteiligten mit Protokollierung
- regelmäßige Information des Bauherrn im Rahmen von Bauherrengesprächen über den Stand der Bauausführung und Abrechnung, z. B. in Form eines Statusberichtes mit Protokollierung
- rechtzeitige Bemusterungstermine mit Mustern der ausführenden Unternehmer und Freigabe durch den Bauherrn

Laufende Terminkontrollen: Vergleich Ist-Terminplan mit Soll-Terminplan, Führen einer projektbezogenen Liste, die Beginn- und Endtermine der Gewerke darstellt

Abstimmung der Baustelleneinrichtung mit Ausführenden | hinsichtlich Ver- und Entsorgung und Sozialeinrichtungen

Kontrolle der Bauausführung | auf Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften, der Ausführungsplanung und den anerkannten Regeln der Technik. Anwesenheit und erhöhte Kontrollen insbesondere

- bei Gründungs-, Abfangungs-, Abdichtungs- und Dachdeckungsarbeiten sowie bei Fassadenarbeiten (wegen besonderer Unfallgefahr)
- bei schadensträchtigen Leistungen
- bei Abdichtungsarbeiten gegen Feuchtigkeit, Wärme- und Schallschutzarbeiten
- bei der Beseitigung bereits gerügter Mängel
- beim Erkennen von nicht leistungsbereiten und leistungsfähigen Unternehmern
- bei dem Einsatz von ggf. neuen, bisher unbekanntenen Baustoffen

Abläufe auf der Baustelle organisieren, sicherstellen, dass die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung erbracht werden, Mängel rügen, Bautagebuch führen, um den Baufortschritt zu dokumentieren, Rechnungen der Ausführenden zügig prüfen, Kosten kontrollieren, Kostenfeststellung erstellen, das Bauwerk mit allen Dokumenten übergeben.

Zusätzliche Überwachung bei der Technischen Gebäudeausrüstung

- wenn technische Leistungen (Kabel, Rohre, Antriebe etc.) überdeckt oder überbaut werden (Zustandsfeststellung durch den Fachingenieur)
- bei Druck- und Belastungsproben
- bei TÜV-Abnahmen (z. B. für die Aufzugsanlage)
- bei öffentlich-rechtlichen sowie zivilrechtlichen Abnahmen

→ *Ausführungsfehler und sonstige Mängel können nicht mehr zufriedenstellend beseitigt werden, wenn sie zu spät festgestellt werden. Deshalb: kontinuierliche und systematische Kontrolle der Ausführung, sofortige Rüge bei Mängelfeststellung und stringente Überwachung der Beseitigung.*

Zustandsfeststellungen | (ehemals »Technische Abnahme«) bei Teilleistungen, die zum Zeitpunkt der rechtsgeschäftlichen Abnahme nicht mehr zugänglich sind:

- Beurteilung der Baugrubensohle (bei Auffälligkeiten/Besonderheiten unbedingt einen Fachingenieur hinzuziehen – keinesfalls selbst entscheiden)
- Grundleitungen auf Neigung (Gefälle ca. 2 %) und Dichtigkeit (Druckprobe) überprüfen (ist Aufgabe des Fachingenieurs TGA, sofern dieser mit der Objektüberwachung beauftragt ist)
- Fundamenterde unterhalb der Bodenplatte/Fundament im Erdreich (ist Aufgabe des Fachingenieurs, TGA sofern dieser mit der Objektüberwachung beauftragt ist)
- Ausführung der Kellerdämmung und -dichtung
- Ausführung der Drainage (Neigung und Durchgängigkeit) und deren Kontrollschächte
- Rohdecken bzw. -wände zur Feststellung von Ebenheitstoleranzen
- geputzte bzw. gespachtelte Wände zur Feststellung von Ebenheitstoleranzen, falls ungünstige Beleuchtungszustände bzw. Gegenlichtsituationen gegeben sind
- Oberseiten speziell behandelter Rohbetondecken (flügelgeglättet o. Ä.) die zur Aufnahme von Fertigbelägen (oder Flachdachabdichtungen < 2 %) dienen
- Estrichoberflächen zur Feststellung von Ebenheitstoleranzen, sofern sich Toleranzen in den bemusterten Bodenbeläge deutlich abzeichnen (Gummi- und Kunststoffbeläge)
- Trockenbaukonstruktionen vor dem Verschließen der Schalen/Decke
- Abdichtungslagen
- Schallschutz- und Wärmedämmlagen
- Fassaden- und Dachanschluss zur Feststellung der Wind- und Schlagregendichtigkeit
- ...

Rügen von Mängeln | während der Bauausführung und verfolgen der Mängelbeseitigung

Führen einer Mängelliste (Ifd. Nr., Datum, Grund, Fristablauf, Abmeldedatum): Sämtliche Mängel, die zum Zeitpunkt der rechtsgeschäftlichen Abnahme nicht durch den Unternehmer abgemeldet wurden, sind als »Gewährleistungsmängel« im Abnahmeprotokoll aufzuführen.

Führen des Bautagebuches | auf der Grundlage von Bautagesberichten der ausführenden Unternehmer

Eine Fotodokumentation der Baustelle ist zur »Eigensicherung« der Architekten- bzw. Fachingenieurleistung sinnvoll.



Prüfen von Abschlags- und Schlussrechnungen der ausführenden Unternehmer | Abschlagsrechnungen sind mit den entsprechenden Nachweiszeichnungen gesammelt beim Bauherrn einzureichen.

Zusammenstellung aller Dokumente, Wartungs- und Reinigungsunterlagen

→ *Da die Nutzung bzw. der Betrieb des Gebäudes bzw. der technischen Anlagen eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. Nutzer durchgeführt wird, ist darauf zu achten, dass*

- *eine Einweisung in sämtliche technischen Anlagen im Rahmen der Abnahme des Gebäudes erfolgt;*
- *die Übergabe einer dem Bauzustand entsprechenden, lückenlosen Dokumentation (durch Revisionsunterlagen mit Dokumenten, wie z. B. Gewährs-, Errichter- und Abnahmebescheinigungen, Gutachten und Berichte von Sachverständigen, Betriebsanleitungen, Handlungsanweisungen bei Störungen) erfolgt (siehe Arbeitspaket 5.1)*
- *der Bauherr bzw. Nutzer auf die Notwendigkeit von Wartungsverträgen für die technischen Anlagen hingewiesen wird*

Kosten

Laufende Kostenkontrolle: Abgleich der Mengenangaben in den Abschlagsrechnungen mit der vertraglich vereinbarten Leistung, um Überschreitungen der Auftragssummen zu vermeiden oder die Auftragssumme rechtzeitig zu erhöhen, Kostenkontrollen anhand von Zahlungs- und Terminplänen unter Berücksichtigung der Leistungsstände auf der Baustelle, projektbezogene Listenführung (einfache Word- oder Excellisten):

- Leistungsänderungsanzeigen (nicht durch ein Nachtragsangebot hinterlegte Mehrkostenanzeigen)
- Angebote für geänderte und zusätzliche Leistungen (sogenannte Nachträge)
- Minderkostenangebote für entfallene oder gekündigte Leistungen

→ *Kostensteigerungen werden manchmal erst so spät erkannt, dass ein Gegensteuern nicht mehr möglich ist (wenn z. B. die Leistung schon ausgeführt wurde.) Deshalb: kontinuierliche Kostenkontrolle wie oben beschrieben mit Prognose für Mehr- oder Minderleistungen. Bei sich abzeichnenden Erhöhungen sollten dem Bauherrn Einsparungsvorschläge unterbreitet werden. In die Kostenkontrolle unbedingt auch die übrigen Planungsbeteiligten und die ausführenden Firmen einbeziehen (Einschätzungen abfragen).*

Kostenfeststellung nach DIN 276: Feststellen der tatsächlichen Gesamtkosten nach Prüfung aller Schlussrechnungen und Erstellung der Kostenfeststellung nach DIN 276.



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Verträge

Abnahmen von Leistungen der Ausführenden:

- Organisation der technischen Teilabnahmen, insbesondere bei einer Überbauung durch nachfolgende Gewerke
- Mängelbeseitigung vor Abnahme und bei der Abnahme von festgestellten, nicht wesentlichen Mängeln
- Berechnung und Dokumentation des Beginns und des Ablaufs der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Kostenkontrolle im Verhältnis zu den Einzelverträgen und dem gebilligten Kostenanschlag
- Kostenfeststellung zum Zweck der Honorarberechnung, ggf. für weitere Zwecke (z. B. Pflichten des Bauherrn aus den Finanzierungsverträgen)

Vergütung

- Beratung des Bauherrn zu Bedarf an besonderen Leistungen
- Vereinbarung besonderer Leistungen mit Schriftform

Versicherungen

Versicherung des Baustellenbüros: Wird ein Baustellenbüro eingerichtet, ist zu klären, ob dieses gegen Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Feuer etc. versichert werden soll.

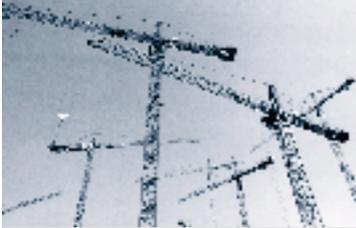
Berücksichtigung der Kosten für Versicherungen in der Kostenfeststellung: Die Kosten für Versicherungen des Bauvorhabens (Kostengruppe 700 DIN 276) z. B. Bauleistungsversicherung und Bauherren-Haftpflichtversicherung, sind in der Kostenfeststellung zu berücksichtigen.



Ergebnisse

Abschluss der Baumaßnahme nach erfolgter Mängelbeseitigung und Übergabe des Bauwerks und der Dokumentation (siehe Arbeitspaket 5.1) an den Bauherrn zu Inbetriebnahme/Nutzung

- Bauherr
- Planer
- • Ausführende



Erwartungen der Ausführenden

Erfolgreiche Vertragsabwicklung

Mängelfreie Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistung | unter Einhaltung von Terminen und Kosten

Kooperative Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten | unter Wahrung der vertraglichen Absprachen

Faires Vorgehen bei Nachträgen für nicht vermeidbare Umplanungen | Möglichst keine Planungsänderungen nach dem »ersten Spatenstich«, sofern es doch noch zu Umplanungen kommt, rechtzeitige Nachbeauftragung durch den Bauherrn

Qualifizierte, engagierte und teamfähige Planer | als starkes Bindeglied zwischen Ausführenden und Bauherr

Ungestörter Bauablauf | durch reibungslose Organisation der Baustelle durch die Objektüberwachung und fachgerechte Arbeit von Vor- und Nachunternehmern

Fristgerechte Bezahlung

Voraussetzungen

- abgeschlossene und fachlich richtige Ausführungsplanung
- abgeschlossene Bauvorbereitung
- Team- und Kooperationsfähigkeit aller Beteiligten
- Klärung aller für die Ausführung relevanten Fragen ist bereits im Rahmen der Vergabe erfolgt (und nicht mehr während der Bauausführung, da hierdurch Behinderungspotenzial entsteht)

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr | Kurzfristige Entscheidungen, sofern von den Planern Entscheidungsvorlagen und Vergabeempfehlungen in schriftlicher Form vorliegen, etwa zu Bemusterungsvorschlägen oder Nachträgen

Architekt | Koordination aller an der Objektüberwachung Beteiligten, Integration in den Bauablauf, um eine rechtzeitige, kontinuierliche und abgestimmte Objektüberwachung der ihnen zugeordneten Gewerke zu gewährleisten. Durchführung von regelmäßigen Baubegehungen und Baubesprechungen

Fachplaner TGA | Überwachung der Ausführung der zugeordneten Gewerke in enger Abstimmung mit dem Architekten, Teilnahme an Baubesprechungen

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) | Koordination des Arbeitsschutzes der einzelnen Unternehmen

Baustoff- und Produktlieferanten

- Anwendungsberatung
- Sicherung von Lieferterminen
- Kontrolle der örtlichen Gegebenheiten zur Anlieferung

Aktivitäten und Termine

→ *Kontrolle der Ausführungsplanung und sonstiger Vorleistungen: Nicht rechtzeitig vorliegende Ausführungsunterlagen führen gerade zu Beginn der Baustellenarbeit häufig zu Verzögerungen, die für den Unternehmer kostenträchtig sind, ohne dass alle Auswirkungen auf den Auftraggeber abgewälzt werden können. Deshalb sollte der Unternehmer schon im eigenen Interesse rechtzeitig vor Beginn seiner eigenen Arbeiten alle Vorleistungen prüfen (Pläne, Berechnungen, Leistungsbeschreibungen und vorlaufende Bauleistungen anderer). Bemängelungen können dann rechtzeitig nachgebessert werden und die eigene Arbeit kann ohne Verzögerungen beginnen.*

Arbeitsvorbereitung

- Bereitstellung der erforderlichen Arbeitskräfte, Geräte und Materialien
- Organisation von Vorproduktionen
- Arbeitsschutzmaßnahmen

Organisation des Bauablaufs | Abstimmung mit der Objektüberwachung und ggf. SiGeKo im Rahmen eines Einführungsgesprächs zu Technik, Terminen, Baustelleneinrichtung, Vorleistungen etwa 14 Tage vor Arbeitsaufnahme

Synchronisation von Kapazitäten und Terminvorgaben

Feststellen und Beseitigen von Behinderungen und Störungen | unter Einbeziehung des objektüberwachenden Planers, falls erforderlich

Teilnahme an Baubesprechungen

Rechnungslegung für ausgeführte Leistungen | Abstimmung mit dem objektüberwachenden Planer zum Leistungsstand

Herbeiführen der Abnahme der Leistung

Organisation der Mängelbeseitigung

Ordnungsgemäße Baustellenräumung

Kosten

- Sicherstellung einer kostendeckenden Auftragsabwicklung: Überprüfen der Auftragskalkulation nach Kenntnis aller Details
- Anpassen des Ressourceneinsatzes an die Auftragskalkulation
- außervertragliche Zusatzleistungen: Herbeiführen der Beauftragung
- Überprüfen und Überwachen von Lieferkonditionen und Bestellungen
- Überprüfen und Überwachen des Personal- und Geräteeinsatzes

Verträge

Abschluss von Verträgen mit Nachunternehmern und Lieferanten: Hierbei ist darauf zu achten, dass Übereinstimmung mit dem Hauptvertrag besteht.

Vertragliche Vereinbarungen zu Abnahme und Gewährleistungsbeginn beachten:

- Förmliche Abnahme gefordert?
- Beginn der Gewährleistung einheitlich mit Schlussabnahme der gesamten Vertragsleistung, d. h. des letzten Gewerks?
- Teilabnahmen notwendig?
- Welche Fristen sind für Mängelhaftung vereinbart?

Vorleistungen Dritter kontrollieren, Abstimmungsgespräch mit dem Architekten zur Organisation des Bauablaufs führen, die vertraglich vereinbarte Leistung mängelfrei ausführen, an Baubesprechungen teilnehmen, Behinderungen und Störungen gemeinsam mit dem Planer angehen, Mängelbeseitigung organisieren, Baustelle räumen.

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

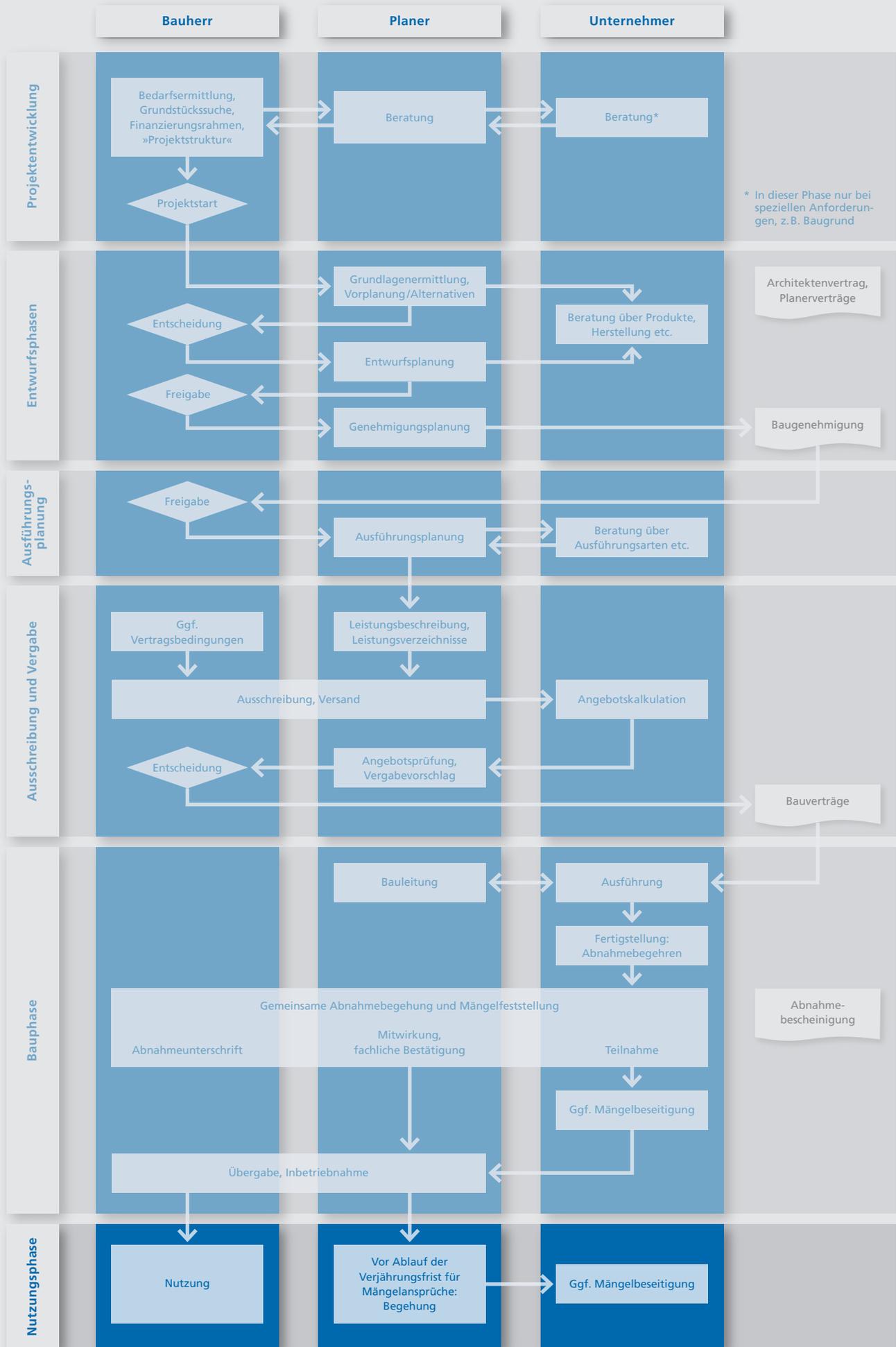
Verjährungsfristen für Mängelansprüche

- Vertrag nach BGB: Verjährungsfrist für Mängelansprüche fünf Jahre
- Vertrag nach VOB/B: Verjährungsfrist für Mängelansprüche vier Jahre, Ausnahme 1: Ablauf nach zwei Jahren für die vom Feuer berührten Teile der Feuerungsanlagen, Ausnahme 2: wartungsintensive maschinelle und elektronische sowie elektrotechnische Anlagen: Ablauf nach zwei Jahren, wenn mit dem Ausführenden kein Wartungsvertrag geschlossen wird

Ergebnisse

Vertragsgerechte Fertigstellung und Übergabe der Bauleistung und deren Abrechnung







- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen des Bauherrn / Nutzers

Funktion des Gebäudes und seiner technischen Anlagen | entsprechend den im Planungsprozess formulierten Wünschen

Störungsfreier und wirtschaftlicher Betrieb der technischen Anlagen

Voraussetzungen

- Fertigstellung und Mängelbeseitigung des Objektes
- Baurechtliche und rechtsgeschäftliche Abnahme in der Phase Bauüberwachung
- Übernahme der technischen Dokumentation für Gebäude und technische Anlagen (siehe Arbeitspaket 5.2)
- Einweisung des Bauherrn bzw. Nutzers in die technischen Funktionen
- Wartungsverträge mit den ausführenden Unternehmen
- Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche durch den Architekten

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Architekt | Der Architekt überwacht die Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel. Bei Beauftragung mit der Objektbetreuung überwacht er auch die Mängel, die während der Verjährungsfristen für Mängelansprüche festgestellt werden und übernimmt die Zusammenstellung aller Unterlagen der beteiligten Planer.

→ **Info-Blatt 9.1** – Gebäudedokumentation

→ **Hausakte** – Herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter: selbstverlag@bbr.bund.de

Fachplaner TGA | sofern die Komplexität der Anlagentechnik einen Fachplaner erfordert

- gleiche Aufgaben wie der Architekt, nur für die Technische Gebäudeausrüstung
- bei Beauftragung mit der Dokumentation Mitwirkung bei der Zusammenstellung aller Unterlagen der beteiligten Planer

Ausführende | Die Ausführenden müssen auftretende Mängel innerhalb der Verjährungsfristen für Mängelansprüche auf Anforderung beseitigen. Für technische Anlagen übernehmen die ausführenden Unternehmen notwendige Wartungsarbeiten.

Aktivitäten und Termine

→ *Mit Beauftragung der Objektbetreuung an Architekt und/oder Fachplaner übernehmen diese für die Dauer der Verjährungsfristen für Mängelansprüche die Organisation und Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten ebenso wie die Feststellung der Ursachen. In diesem Fall wendet sich der Bauherr nicht direkt an die ausführenden Unternehmen, sondern an die Planer. Rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche wird vom Architekten bzw. Fachplaner eine systematische Objektbegehung durchgeführt, damit alle bestehenden Mängel noch beseitigt werden.*

Planer mit der Objektbetreuung und Dokumentation beauftragen oder selbst Mängelbeseitigung verfolgen, Wartungsunternehmen kontrollieren, Dokumentation aktualisieren, Sicherheitsleistungen der Ausführenden nach Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche freigeben.

→ *Mit der Objektbetreuung wird auch die Dokumentation beauftragt. Der Architekt stellt, ggf. unter Mitwirkung von Fachplanern, alle relevanten schriftlichen und zeichnerischen Unterlagen in einer Objektdokumentation zusammen.*

Auflisten von Mängeln und Veranlassung ihrer Beseitigung | durch die Gewährleistungspflichtigen Ausführenden

Mängelmeldung | entweder durch periodische Objektbegehung oder durch Anzeige des Bauherrn bzw. Nutzers

Prüfung der Ursache des Mangels | soweit mit den Erkenntnismitteln des Architekten feststellbar, Einschaltung der Fachplaner, ggf. Beauftragung von Sonderfachleuten oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (besonders in Streitfällen)

Mängelbeseitigungsrüge an den potenziellen Verursacher | Fristsetzung und Überwachung der Beseitigung

Feststellung der neuen Verjährungsfrist für Mängelansprüche | des Gewährleistungspflichtigen Ausführenden

Überwachung der Mängelbeseitigung | je nach technischer Komplexität durch Feststellung des Bauherrn bzw. Nutzers oder Beurteilung durch Architekt bzw. Fachplaner

Begehungen zur Mängelfeststellung | Objektbegehung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche und Veranlassung der Beseitigung bestehender Mängel

Kontrolle der Arbeiten der Wartungsunternehmen

Festlegung von Unterhaltsarbeiten nach Notwendigkeit | ggf. Anstricharbeiten, Instandsetzung der technischen Ausrüstung etc.

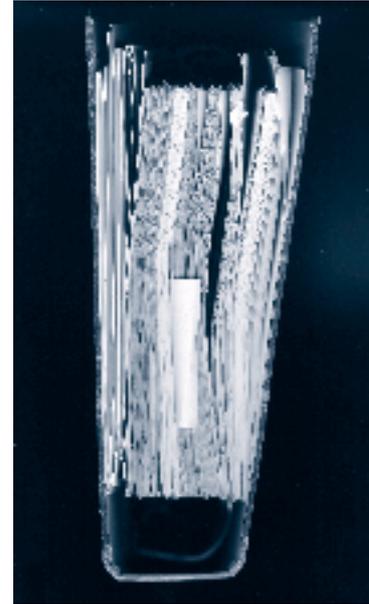
Einpflegen der Veränderungen | am bzw. im Gebäude (Umbauten, Erweiterungen etc.) in die vorhandene Dokumentation

→ *Wird die Aktualisierung der Dokumentation vernachlässigt, entsteht bei erneuter Mängelbeseitigung oder bei Instandsetzungsarbeiten ein Mehraufwand und somit höhere Kosten. Teilweise sind Veränderungen nicht mehr nachvollziehbar und weitere Instandsetzungsarbeiten nur mit erhöhtem Aufwand möglich.*

Kosten

Folgende Kosten sind in der Nutzungsphase relevant:

- Betriebskosten (Strom, Heizung etc.)
- Wartungs- und Instandhaltungskosten für technische Anlagen und Einrichtungen
- Unterhaltskosten für Anstriche von Holzfenstern, Fassaden etc.
- Instandsetzungskosten für Austausch von baulichen Komponenten, die nach Ablauf der Gewährleistung ihre Funktion nicht mehr erfüllen (z. B. Abdichtungen und Fugenbänder)



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Verträge | Wenn in Bauverträgen Sicherheitsleistungen der ausführenden Unternehmen vereinbart wurden (siehe Arbeitspaket 4.1), sind die Fristen zur Rückgabe der Sicherheiten zu beachten. Allerdings wird der Sicherungsgeber in der Regel von sich aus nach Fristablauf die Rückgabe verlangen. Vor Rückgabe sollten alle Mängel beseitigt sein.

Auch die Architekten- und Ingenieurleistungen sollten vom Bauherrn abgenommen werden. Das kann förmlich oder stillschweigend geschehen, z. B. durch Zahlung der Schlussrechnung.

Verträge mit den Ausführenden: ggf. Verlängerung der Wartungsverträge

Versicherungen | Spätestens mit Bauende und Beginn der Nutzung sollte Versicherungsschutz für das fertige Gebäude bestehen. Bauleistungsversicherung und Bauherren-Haftpflichtversicherung enden dann. Geprüft/Abgeschlossen werden sollten je nach Sachlage eine

- Gebäudeversicherung für die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementargefahren (Überschwemmung, Schneedruck, Erdbeben),
- Gebäudeglasversicherung,
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung und eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung für einen Heizöltank.

Ergebnisse

Wirtschaftlicher und störungsfreier Betrieb des Gebäudes und der technischen Anlagen





- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Erwartungen der Planer

Mangelfreier Zustand bzw. Betrieb des Gebäudes und der technischen Anlagen

Umgehende Beseitigung von auftretenden Mängeln | durch die ausführenden Unternehmen

Bestätigung der in der Planungsphase definierten Verbrauchswerte | Die in der Entwurfsphase ermittelten Betriebskosten und die im Gebäudeenergieausweis dokumentierten Energiekennzahlen sind durch den realen Betrieb zu bestätigen.

Voraussetzungen

- Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche sämtlicher am Bau beteiligten ausführenden Unternehmen
- Einweisung des Bauherrn bzw. Nutzers in sämtliche technischen Anlagen
- Wartungsverträge für die technischen Anlagen
- Vorliegen einer lückenlosen Dokumentation des Bauzustandes
- Beauftragung mit der Objektbetreuung: Bei Nichtbeauftragung erbringt der Bauherr bzw. Nutzer diese Leistung selbst.

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr bzw. Nutzer | Ein auftretender Mangel wird dem Architekten oder Fachplaner gemeldet, der das verantwortliche Unternehmen mit Fristsetzung zur Mangelbeseitigung auffordert und die Erledigung verfolgt und kontrolliert.

Abnahme der Architekten/Fachplanerleistungen

Ausführende Unternehmen | Abstimmung und Festlegung des Vorgehens für Mängelmeldung und -beseitigung

Aktivitäten und Termine

Abstimmung der Abläufe für Mängelmeldung und -beseitigung | Abstimmung zwischen Architekt und Bauherr

Begehungen vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche | Rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche der jeweiligen ausführenden Unternehmen wird auf Veranlassung des Architekten bzw. Fachplaners eine Objektbegehung mit dem Bauherrn und den Ausführenden durchgeführt. Vorhandene Mängel werden dem gewährleistungspflichtigen ausführenden Unternehmen zur Erledigung mit Fristsetzung aufgegeben.

Im Rahmen der Objektbegehungen ist auch die Effizienz der Wartungsfirma zu überprüfen.



Abstimmung mit Ausführenden und ggf. Fachplanern bei der Ermittlung von Mängelursachen: Wenn eine Mängelursache trotz aller Bemühungen der Beteiligten nicht identifiziert werden kann, weist der Architekt den Bauherrn auf die Notwendigkeit zur Einschaltung von Sachverständigen hin. Eigene Versäumnisse des Architekten müssen hierbei offengelegt werden.

Rechtzeitige Objektbegehungen durchführen, Baumängel und ihre Ursachen ermitteln, Mängelbeseitigung organisieren, Bürgschaften der Ausführenden freigeben, Gebäudedokumentation anlegen, fortschreiben und übergeben, Energieverbrauch des Gebäudes auswerten.

Laufende Betreuung der Mängelbeseitigung

Zusammenfassung aller Dokumentationsunterlagen in ein einheitliches Ablagesystem

- **Hausakte** – Herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter: selbstverlag@bbr.bund.de
- **Info-Blatt 9.1** – Gebäudedokumentation

Fortschreibung der Dokumentation bei Umbauten und Erneuerungen |

Zur Erleichterung von Wartungsarbeiten sollte die technische Dokumentation bei Änderungen an den technischen Anlagen entsprechend geändert oder ergänzt werden.

- *Auch wenn die Phase Objektbetreuung nicht beauftragt ist, empfiehlt es sich, als Planer, im Rahmen eines »After-Sales-Service« eine Betreuung zu gewährleisten. Eine Auswertung der Rückmeldungen des Bauherrn, insbesondere in der ersten Nutzungsphase, ist für die effizientere Gebäudenutzung bzw. Optimierung der technischen Anlagen und anderweitige Planungsaufträge äußerst wertvoll.*

Freigabe von Bürgschaften der Unternehmen nach Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche veranlassen

Termine

Bei der Objektbetreuung in der Nutzungsphase sind folgende Termine relevant:

- Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Fristsetzungen für Mangelbeseitigungsarbeiten

Der Planer verfolgt diese Fristen im Rahmen der Objektbetreuung und sichert die Rechte des Bauherrn durch rechtzeitiges bzw. fristgerechtes Handeln. Die Dauer der Verjährung von Mängelansprüchen ist im Bauvertrag definiert. Beginn und Ende der Fristen sind im Abnahmeprotokoll festgehalten.

Kosten

Betriebskosten: In der Nutzungsphase werden die Verbrauchs- und Betriebskosten relevant. Eine exakte Ermittlung und ein Vergleich dieser Kosten mit ähnlichen Gebäuden (evtl. Ermittlung von Gebäudekennzahlen) erlauben Rückschlüsse auf die Qualität der Planung und sollten bei Bedarf zu Verbesserungsmaßnahmen bei der Planung weiterer Projekte führen.

Verträge

Architektenvertrag

- Schlussrechnung für die Leistungen der Nutzungsphase (Objektbetreuung und Dokumentation) und ggf. besondere Leistungen stellen, Beginn der Gewährleistung für diese Leistungen mit der Abnahme durch den Bauherrn. Die Abnahme erfolgt förmlich oder stillschweigend (z. B. durch Zahlung der Schlussrechnung)
- quitierte Übergabe der Planliste und des Rechnungsergebnisses an den Bauherrn, ggf. quitierte Herausgabe von sonstigen Dokumenten, die im Eigentum des Bauherrn stehen



- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Versicherungen

Der Haftpflichtversicherungsschutz des Architekten bzw. Fachplaners muss auch für Verstöße in der Zeit der Objektbetreuung Versicherungsschutz bieten: keine Beendigung oder Ruhendstellung des durchlaufenden Jahresvertrages bis Ende der Objektbetreuung.

Ergebnisse

- Zufriedenheit des Bauherrn durch planmäßigen, mängelfreien und wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes
- rasche Beseitigung auftretender Störungen im Rahmen der Gewährleistung der jeweiligen ausführenden Unternehmen



Erwartungen der Unternehmer

Mangelfreie Gewährleistungsperiode | Vermeidung zusätzlicher Aufwendungen

Nachfolgaufträge oder Weiterempfehlungen | Erweiterung der Auftragschancen durch Kundenzufriedenheit

Problemlose Sicherheitsablösung | Fehlen von Mängeln und Zufriedenheit des Bauherrn schützen vor Problemen bei der Auszahlung von Sicherheitseinbehalten oder der Rückgabe von Bürgschaften am Ende der Verjährungsfrist für Mängelansprüche.

Voraussetzungen

- mangelfrei oder mangelarm übergebenes Objekt: fachgerechte Ausführung mit eigener Qualitätsüberwachung
- zügige Abarbeitung aufgetretener Mängel, um Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung durch den Bauherrn wegen Ersatzvornahme zu vermeiden
- Wartungsverträge: Für Bauteile oder Ausstattungen, die der Wartung bedürfen, sollten diese Arbeiten mindestens für die Dauer der Verjährungsfristen von Mängelansprüchen vom Bauherrn beauftragt worden sein.

Beteiligte und ihre Zusammenarbeit

Bauherr: direkter Kontakt mit dem Bauherrn oder Nutzer bei der Organisation von Mängelbeseitigungsarbeiten, Ausführung von Wartungsleistungen, Entgegennahme von Aufträgen, Rückgabe von Sicherheiten

Architekt: Erteilung von Mängelrügen, Organisation von Beseitigungsarbeiten, Freigabe von Sicherheiten

Fachplaner: gleiche Funktion wie Architekt, für Technische Gebäudeausrüstung

Aktivitäten und Termine

Fachliche Organisation von Mängelbeseitigungsarbeiten | Da das Objekt in der Regel genutzt wird, ist eine Rücksichtnahme auf die Belange der Nutzer notwendig. Für die notwendigen Arbeiten muss der Nutzer Zugang verschaffen, technische Geräte können möglicherweise nicht zu jeder Zeit abgeschaltet werden (z. B. Wasserversorgung bei pflegebedürftigen Bewohnern oder Kleinkindern), Baulärm ist nicht zu jeder Zeit tolerabel.

Einhalten von Fristsetzungen zur Mängelbeseitigung | Eine Mängelrüge ist in der Regel mit einer Frist zur Beseitigung gekoppelt. Bei Erhalt sollte geprüft werden, ob die Frist auskömmlich ist und bei Verneinung um Verlängerung beim Architekten/Ingenieur oder Bauherrn (der Versender der Mängelrüge) nachgesucht werden. Fristen sollten nicht unverrichteter Dinge verstreichen, da so Vertrauen und Toleranz des Auftraggebers verloren gehen können.

Beachtung von Verjährungsfristen für Mängelansprüche | Verjährungsfristen für Mängelansprüche sollten verfolgt werden, um die Leistungspflicht zu begrenzen und Sicherheitsleistungen zurückzufordern.

Organisieren und Durchführen der Mängelbeseitigung, Wartungen bei entsprechender Beauftragung gemäß Wartungsintervallen durchführen, nach Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche Sicherheitsleistungen zurückfordern.

Beachtung von Wartungsintervallen | Bei Beauftragung von Wartungsarbeiten müssen die Intervalle sorgfältig verfolgt werden, um haftungsträchtige Fehler zu vermeiden.

Nachvertragliche Kundenbetreuung | Eine Betreuung des Kunden nach Vertragserfüllung kann Wettbewerbsvorteile bewirken. Solche Betreuungsmaßnahmen können z. B. sein:

- Befragung zur Kundenzufriedenheit
- Versenden von Informationen über Pflege und Wartung
- Erweiterung eingebauter Produkte oder Bauteile
- Informationen über neue Leistungen oder Produkte

Kosten

Kostenminimierung: geringe Aufwendungen durch gut organisierte und fachgerechte Mängelbeseitigungsarbeiten

Nachkalkulation: Diese Berechnung mit Ermittlung des Baustellenergebnisses dient als Basis zukünftiger Angebotskalkulationen.

Kostendeckende Gewährleistungsphase: Der kalkulierte Aufwand für Mängelbeseitigungsarbeiten (bei ordnungsgemäßer Buchhaltung Rückstellung in dieser Höhe) wird dem tatsächlichen Aufwand bis zum Ende der Verjährungsfrist für Mängelansprüche entgegengestellt.

Verträge

- Gewährleistung
- Feststellung des Ablaufs der Verjährungsfrist für Mängelansprüche
- Sicherheit: Prüfung des Rücklaufs der Gewährleistungssicherheit, ggf. mehrerer Gewährleistungsbürgschaften

Ergebnisse

- Kundenzufriedenheit
- minimale Aufwendungen für die Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen
- Freigabe der Sicherheitsleistungen





- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Grundstücks- und Gebäudeversicherungen		
<ul style="list-style-type: none"> • Der Eigentümerwechsel wurde den derzeitigen Versicherern unverzüglich angezeigt • Verträge sind umgeschrieben • bei Bedarf wurden neue Verträge abgeschlossen 	Erledigt	Bemerkungen
Gebäudeversicherung <ul style="list-style-type: none"> • Feuer • Leitungswasser • Sturm/Hagel • Elementargefahren (Überschwemmung, Schneedruck, Erdbeben etc.) 		
Gebäudeglas-Versicherung		
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung		
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung für Heizöltank		

Überwachung Versicherungsschutz Planer			
	Erledigt		Bemerkungen
Berufshaftpflichtversicherungen aller Planer: Liegen aktuelle Versicherungsbestätigungen vor?			
Haben sich alle Auftragnehmer verpflichtet mitzuteilen, wenn (egal aus welchen Gründen) kein Haftpflichtversicherungsschutz besteht?			
Gibt es eine Wiedervorlage, damit die Versicherungsnachweise nach Ablauf immer wieder neu angefordert werden?			

Für die Bauzeit notwendige Versicherungen			
	Angebot eingeholt	Versicherung abgeschlossen	Bemerkungen
Bauleistungsversicherung			
Bauherren-Haftpflichtversicherung			

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Versicherungsschutz von Baufirmen überwachen		
	Erledigt	Bemerkungen
Betriebshaftpflichtversicherungen aller Firmen: Liegen aktuelle Versicherungsbestätigungen vor?		
Haben sich alle Auftragnehmer verpflichtet mitzuteilen, wenn (egal aus welchen Gründen) kein Haftpflichtversicherungsschutz besteht?		
Kann der Unternehmer eine Bau-gewährleistungsversicherung nachweisen?		

Versicherungen ab Nutzung des Gebäudes		
	Deckung ab Nutzung des vorhandenen Gebäudes	Bemerkungen
Gebäudeversicherung		
Feuer		
Leitungswasser		
Sturm/Hagel		
Elementargefahren (Überschwemmung, Schneedruck, Erdbeben etc.)		
Gebäudeglasversicherung		
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung		
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung für Heizöltank		

Durchlaufende Jahres-Berufshaftpflichtversicherung prüfen		
	Stand	Priorität/Wertung
Deckungssummen Personenschäden		
Deckungssummen Sach- und Vermögensschäden		
Maximierung		
Selbstbeteiligung		
Prämie bei unterschiedlichen Umsätzen z. B. <ul style="list-style-type: none"> • 20.000,00 • 50.000,00 • 100.000,00 • 250.000,00 		
Mindestprämie		
Umfang der Vorsorgeversicherung (gleiche Deckungssummen wie vorhandene Deckungssummen)		
Prämienerhöhung bei einer Schadenzahlung		
Prämienerhöhung bei 2 Schadenzahlungen im gleichen Jahr		
Welches Berufsbild ist versichert?		
Prämienregelung bei Vergabe von Leistungen an Subunternehmer		
Vor- und Kostenanschläge		
Überschreitung von Fristen und Terminen		
Überschreitung der Bauzeit		
Rechtsschutz bei Strafverfahren		
Honorarrechtsschutz mitversichert		

- Bauherr
- Planer
- Ausführende

Durchlaufende Jahres-Berufshaftpflichtversicherung prüfen		
	Stand	Priorität/Wertung
Regelung zur 30-jährigen Nachhaftung bei Vertragsbeendigung		
Bei Versichererwechsel und auch bei Neuversicherung nach versicherungslosem Zeitraum: Deckung auch für alle Verstöße aus Vorversichererzeiten?		
Zählt als Ausschlusskriterium, ob der Schaden vor Ablauf der 5-Jahresfrist beim Vorversicherer dem Versicherungsnehmer schon »bekannt« war?		
Versichererwechsel: Waren die Deckungssummen bei Vorverträgen höher als in einem nachfolgenden Vertrag? Achtung: Folgeversicherer leistet, nur max. bis zur Höhe seiner Deckungssumme, wenn er nach Ablauf der 5-jährigen Nachhaftung des Vorversicherers zuständig ist		
Repräsentantenklausel (z. B. bei bewusstem Verstoß oder Vorsatz)		
Formulierung der Berufsbildklausel Ab welchem Anteil ist eine Beteiligung schädlich? Bleiben Personenschäden immer mitversichert? Versicherungsschutz auf Ehegatten oder auf alle »Angehörigen« bezogen?		
Generalplanertätigkeit		
Gutachtertätigkeit		
Serienschadenregelung		
Sowiesokosten		
ARGE-Klausel		
Sicherheits- und Gesundheitskoordinator		
Schlichtungsverfahren		

Durchlaufende Jahres-Berufshaftpflichtversicherung prüfen		
	Stand	Priorität/Wertung
Gemietete und geliehene Gegenstände (Schäden an beweglichen Sachen)		
Verjährungsfrist für Mängelansprüche für Leistungen an Grundstücken über gesetzliche Vorgabe hinaus		
Ausschluss z. B. von Schäden aus Projekten, bei denen zum Zeitpunkt der Antragstellung schon Baubeginn war?		
Asbestschäden versichert, wenn ja, in welchem Umfang?		

Prüfung der Berufshaftpflichtversicherung für ein einzelnes Bauvorhaben		
	Erledigt	Bemerkungen
Welche Tätigkeit wurde beauftragt? Ist diese versichert?		
Reichen die Deckungssummen aus?		
Hat der Bauherr eine Originalversicherungsbestätigung des Versicherers erhalten?		
Wurde eine Wiedervorlage eingerichtet, damit, falls der Auftrag über das Ende des bestätigten Zeitraumes hinausgeht, vom Versicherer eine neue Versicherungsbestätigung besorgt wird?		
<p>Wurden die Ausschlusskriterien für den Versicherungsschutz geprüft? Ggf. ist eine Sondervereinbarung zu treffen. Es besteht z. B. kein Versicherungsschutz, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Architekt selbst, • sein Ehepartner, • Unternehmen, deren Eigentümer, Anteilseigner oder Leiter der Architekt, sein Ehepartner/seine Angehörigen sind, • bei einigen Versicherern auch seine mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Angehörigen <p>bei diesem Bauvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauherr, • Mitbauherr (z. B. als GbR-Beteiligter), • Generalübernehmer, • Bauträger, Erschließungsträger, Sanierungsträger oder • Bauunternehmer <p>ist/sind.</p>		
Muss bei historischem Bauobjekt oder anderen besonderen Gegebenheiten die Klausel »Bewusste Abweichung von Gesetzen und Vorschriften und sonstigen Pflichten« beachtet werden?		
Ist Asbest vorhanden oder zu erwarten? Wenn ja: Hinweispflicht an Bauherrn erfüllt? Ist eigener Versicherungsschutz geklärt?		
<p>Ist eine Objektversicherung sinnvoll? Hierfür gibt es zwei Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Architekt hat keine eigene durchlaufende Jahresversicherung, benötigt auch keine und will nur diesen einen Auftrag versichern. • Der Auftragnehmer ist Generalplaner, der Auftrag wird von mehreren selbstständigen Büros gemeinsam bearbeitet. Damit stehen hinter einer einzigen vertraglichen Haftungsbeziehung, nämlich zwischen Bauherrn und Generalplaner, mehrere unabhängige Planungsbüros mit unterschiedlichen Haftpflichtversicherungssituationen (Analoges gilt für Arge oder Konsortium). 		

Deckungsumfang einer Objektversicherung prüfen		
	Im Angebot enthalten	Priorität/Wertung
Die persönliche Haftpflicht aller Planer muss eingeschlossen sein. Alle beteiligten Planer müssen namentlich mit ihrer jeweiligen Leistung eingeschlossen sein. Der Regress des Versicherers beim Subplaner ist somit ausgeschlossen.		
Die Deckungssummen müssen in ausreichender Höhe je Schaden und ausreichend maximiert auf die gesamte Auftragsdauer bereitstehen.		
Vertragsbeginn muss Planungsbeginn sein, damit jeder mögliche Fehler vom Versicherungsschutz abgedeckt ist.		
Vertragsende sollte nicht das »Bauende« sein, sondern der Zeitpunkt, an dem alle versicherten Leistungen erbracht worden sind.		
Die 30-jährige Nachhaftung muss mitversichert sein. Hierauf muss besonders geachtet werden, weil einige Versicherer diese Leistung nicht oder nur ungern anbieten.		
Ansprüche mitversicherter Planer untereinander müssen versichert sein. Normalerweise sind Haftpflichtschäden, die sich Parteien, die gemeinsam in einem Vertrag versichert sind, untereinander zufügen, nicht versichert. Besteht dieser Einschluss nicht, kommt es u. U. zu einer Schlechterstellung im Vergleich zu der Situation »viele Einzelverträge«.		

- Bauherr
- Planer
- • Ausführende

Haftpflichtversicherung prüfen		
	erledigt	Bemerkungen
Welche Tätigkeit wurde beauftragt? Ist diese versichert? Versicherungspolice prüfen!		
Reichen die Deckungssummen aus?		
Wurde eine Wiedervorlage eingerichtet, damit, falls der Auftrag über das Ende des bestätigten Zeitraumes hinausgeht, vom Versicherer eine neue Versicherungsbestätigung besorgt wird?		
Wurde, sofern gewünscht/vereinbart, eine Baugewährleistungsversicherung abgeschlossen?		

Glossar/Fachbegriffe

Abnahme | Rechtsgeschäftliche Übergabe der Leistung des Unternehmers und deren Annahme durch den Auftraggeber

Abstandsfläche | Von Bebauung freizuhaltende Fläche auf dem eigenen Grundstück zur Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes zwischen dem eigenen Gebäude und Nachbargebäuden

Allgemein anerkannte Regeln der Technik | In der Baupraxis langjährig bewährte technische Regel oder Norm

Bauabnahme | Öffentlich-rechtlicher Akt der Feststellung der ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes im Sinne des Bauordnungs- und Planungsrechts. Durchführung durch die Bauaufsichts- oder Ordnungsbehörde, soweit nach Landesrecht gefordert

Baugenehmigung | Öffentlich-rechtliche Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes (soweit nach Bauordnungsrecht des Landes gefordert)

Baukosten | Kosten, die für die Errichtung eines Gebäudes aufgewendet werden müssen. Die Gliederung der Einzelkosten in Kostenarten ist in der DIN 276 aufgelistet.

Baunebenkosten | Kosten außerhalb der reinen Baukosten, z. B. für Architekten- und Ingenieurhonorare, Gebühren, Kosten für Gutachten, Finanzierungskosten etc. (vollständige Auflistung in DIN 276)

Bauteam | Kooperationsform von Bauherren, Planern und Ausführenden, die gekennzeichnet ist durch die sehr frühe Einbindung ausführender Unternehmen in den Planungsprozess. Vielfältige Organisationsformen der Zusammenarbeit, daher unterschiedliche Bauteam-Modelle möglich. Vorbilder stammen aus den Niederlanden. In Deutschland noch kein allgemein etabliertes Geschäftsmodell

Bedarfsplanung | Ermittlung und Festlegung des quantitativen Bedarfs für eine Gebäudenutzung, z. B. Anzahl und Größe der Wohn- und Schlafräume etc.

DIN 276 | Deutsche Norm zu Baukosten. Die Norm gibt ein Gliederungsschema für alle Kostenarten im Zusammenhang mit einem Bauprojekt vor. Weiterhin definiert die Norm die Arten der unterschiedlichen Kostenermittlungen: Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung. Ein Architekt, der mit allen Grundleistungen des Leistungsbildes der HOAI beauftragt ist, schuldet die Kostenermittlungen in unterschiedlichen Planungsphasen. Die Ermittlungen sind nach der Gliederung der Norm vorzunehmen. Die Gliederung eignet sich auch sehr gut als Checkliste zur Überprüfung der Vollständigkeit einer Budgetierung.

Generalübernehmer | Unternehmer, der Planung und Errichtung eines Gebäudes mit allen Bauleistungen übernimmt

Generalunternehmer | Unternehmer, der die Errichtung eines Gebäudes mit allen Bauleistungen übernimmt



Gewährleistungsbürgschaft | Schriftliche Garantie eines Bürgen zur Übernahme von Kosten für eventuelle Gewährleistungsarbeiten, falls der eigentlich Haftende nicht leistet. In der Regel ist der Bürge eine Bank oder eine Versicherung. Die Höhe der Bürgschaft ist begrenzt, der Leistungszeitraum ist häufig auch begrenzt. Die Gb legt ein Unternehmer vor, wenn es vertraglich vereinbart wurde. Für die Ausstellung der Gb zahlt der Unternehmer eine Gebühr vergleichbar mit Zinsen, die sog. Avalprovision. Häufig muss er als Sicherheit für die Bank auch Geld hinterlegen, sodass die Gb nicht gerne von Unternehmern herausgegeben wird.

Gründung | Fundamentierung des Gebäudes

HOAI | Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die Leistungen von Architekten und Ingenieuren sind nicht frei verhandelbar, sondern unterliegen einer Festsetzung durch den Gesetzgeber (Preisrecht). Die HOAI regelt die Rahmenbedingungen und Honorarsätze für die Leistungen dieser Berufsgruppen. Ziel der gesetzlichen Regelung ist es, Preiswettbewerb im Interesse der Leistungsqualität zu unterbinden.

Integration | Zusammenfügen aller Einzelleistungen der fachlich Beteiligten zu einer Gesamtplanung. Planerische Aufgabe des Architekten mit dem Ergebnis, dass alle Einzelteile zusammenpassen

Koordination | Technische und terminliche Steuerung der Einzelleistungen aller Beteiligten im Bauprojekt

Kostengruppe | Eine Kostengruppe ist die Zusammenfassung einzelner, nach den Kriterien der Planung oder des Projektablaufes zusammengehörender Kosten (Definition der DIN 276). z. B. Kosten der Baugrube

Mediation | Methode der Konfliktlösung unter Beteiligung eines Vermittlers (Mediator), dessen Aufgabe es ist, in gemeinsamen Gesprächen mit den Konfliktparteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Mit dieser Methode lassen sich möglicherweise teure Rechtsstreitigkeiten vermeiden.

Positionspläne | Bestandteil der statischen Berechnungen. Der Statiker gliedert seine mathematischen Standsicherheitsnachweise nach Bauteilen und bezeichnet sie mit Positionsnummern. Diese Positionen werden in Zeichnungen, den Positionsplänen, dargestellt.

Projekt | Zeitlich befristeter Prozess unter Beteiligung mehrerer Personen mit einer definierten Zielsetzung (z. B. Planen und Bauen eines Einfamilienhauses), Anfang (z. B. Wunsch nach Hausbau) und Ende (Nutzung des Gebäudes). Im Gegensatz zu einer Serienproduktion ist das Ergebnis eines Projektes einmalig.

Schiedsgutachten | Gutachten eines Sachverständigen zur Klärung technischer Streitfragen, an dessen Ergebnis sich die streitenden Parteien im Vorhinein binden. Sie verständigen sich auch im Vorhinein auf die Person des Gutachters und halten ihre Vereinbarung schriftlich fest. Eine weitere Möglichkeit neben Mediation und Schlichtungsverfahren, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Schlichtungsverfahren | Ein Angebot der Architekten- und Ingenieurkammern, Streitigkeiten zwischen Architekten und Bauherren oder Architekten untereinander außergerichtlich gütlich beizulegen

SiGeKo | Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator. Nach Baustellenverordnung wird der SiGeKo ab einer bestimmten Größe des Projektes vom Bauherrn zur Koordination des Arbeitsschutzes der einzelnen auf der Baustelle tätigen Unternehmen beauftragt. Zusätzlich prüft der SiGeKo den Entwurf hinsichtlich des Arbeitsschutzes bei späteren Wartungsarbeiten am Gebäude.

Sicherheitseinbehalt | Rückbehalt eines Teils der Vergütung eines Unternehmers für die Absicherung seiner Vertragserfüllung oder Gewährleistung (Mängelhaftung)

Submission | Bei öffentlichen Ausschreibungen festgesetzter Termin zur Abgabe und Eröffnung der Angebote ausführender Unternehmen

TGA | Technische Gebäudeausrüstung – die technischen Anlagen in einem Gebäude

Versicherungen

- **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung** | Das Grundstück und/oder das Gebäude vor Baubeginn und nach Fertigstellung benötigt eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. Gegenstand der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ist die gesetzliche Haftpflicht gegenüber Schadensersatzansprüchen, die ursächlich durch den Haus- und Grundbesitz gegenüber Dritten entstehen, z. B. aus Versäumnissen bei der baulichen Instandhaltung, der Beleuchtung, der Reinigung und des Winterdienstes. Für das selbst genutzte Eigenheim ist diese Versicherung oft schon in der Privathaftpflichtversicherung enthalten.
- **Gebäudeversicherung** | Das Gebäude vor Baubeginn (beim Bauen im Bestand) und das fertige Gebäude werden über eine Gebäudeversicherung versichert. Versicherung von Schäden durch z. B. Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Schneedruck, Überschwemmung
- **Bauherren-Haftpflichtversicherung** | Ab Baubeginn sollte eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Diese versichert Schadensersatzansprüche von Nachbarn oder Passanten, z. B. wegen eines durch den Baubetrieb erlittenen Sachschadens oder eines Fußgänger-, Radfahrer- oder Kinderunfalls aufgrund mangelhafter Baustellensicherung. Auch wenn der Bauherr Verkehrssicherung und Überwachung der Baustelle delegiert, kann er je nach Einzelfall ganz oder teilweise auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, vor allem dann, wenn die Gefahrenlage auch einem Laien hätte auffallen müssen. Oft ist bis zu einer bestimmten Deckungssumme eine Bauherren-Haftpflichtversicherung schon in der Privathaftpflichtversicherung enthalten.
- **Bauleistungsversicherung** | Ab Baubeginn ist eine Bauleistungsversicherung ratsam. Durch unvorhersehbare Ereignisse können Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile für Rohbau, Ausbau und Umbau eines Gebäudes während der Bauzeit zerstört oder beschädigt werden, z. B. durch außergewöhnliche Witterung, Vandalismus, Diebstahl, mangelhafte Ausführung oder Planung, Brand, Wasser. Die Bauleistungsversicherung ersetzt dem geschädigten Bauherrn oder Unternehmer die Kosten, die erforderlich sind, um auf der Baustelle den Zustand vor Eintritt des Schadens wiederherzustellen.
- **Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure** | Architekten und Ingenieure können Fehler machen bei der Planung und bei der Bauleitung. Diese Fehler können zu Baumängeln, zu Geldverlust oder auch zu Personenschäden führen. Soweit daraus ein gesetzlicher Anspruch auf Schadensersatz entsteht, ist dieser Gegenstand der Berufshaftpflichtversicherung.
- **Betriebshaftpflichtversicherung der ausführenden Firmen** | Gesetzliche Schadensersatzansprüche gegenüber Baufirmen werden über deren Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt. Dies können Personenschäden aufgrund mangelhaft gesicherter Baustellen sein, Sachschäden an der Leistung anderer Gewerke, Beschädigung von Gehwegplatten, parkenden Kfz oder Durchtrennung von öffentlichen Versorgungsleitungen. Gegen eigene Baumängel kann sich der Unternehmer nicht versichern.

- **Baugewährleistungsversicherung** | Diese Versicherungsart hat bisher noch wenig Marktakzeptanz, soll jedoch der Vollständigkeit halber erwähnt werden. Sie wird vom Bauausführenden abgeschlossen. Ersetzt vom Versicherer werden die Kosten der Mängelbeseitigung nach Baufertigstellung. Um das Mängelrisiko gering zu halten, wird das Bauvorhaben von Beginn im Auftrag des Versicherers durch ein technisches Überwachungsinstitut (z. B. TÜV) überwacht. Die Ersatzleistung wird auch dann erbracht, wenn der Versicherungsnehmer insolvent ist. Dies bedeutet mehr Sicherheit für den Bauherrn.

VDMA | Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau

VOB | Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Die VOB ist eine Zusammenstellung von Vertragsbedingungen mit den Teilen A (Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen durch öffentliche oder öffentlich geförderte Auftraggeber), B (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen) und C (Allgemeine Technische Vertragsbedingungen).

Rechtsstellung: Für öffentliche Auftraggeber bindende Regelungen. Für private Auftraggeber ist Teil A nicht relevant und hat keine Bindungswirkung. Teil B hat nur Bindungswirkung, wenn er ausdrücklich als Geschäftsbedingung in einen Bauvertrag aufgenommen wurde. Teil C enthält bau- und abrechnungstechnische Regelungen und wird von der Rechtsprechung auch ohne ausdrückliche Vereinbarung i. A. als rechtsgeschäftlich bindend angesehen.

Hinweis: bei Anwendung der VOB rechtliche Beratung suchen. Die VOB unterliegt häufigen Veränderungen, daher immer neueste Fassung verwenden.

Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin

Verwendete und weiterführende Literatur

Infoblätter des Kompetenzzentrums, siehe unter www.kompetenzzentrum-iemb.de, Kompetenzzentrum Kostengünstig qualitätsbewusst bauen, Salzufer 14, 10587 Berlin, Telefon 030 39921-888

Hausakte herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Internet unter selbstverlag@bbr.bund.de, Download der Broschüre unter www.kompetenzzentrum-iemb.de

»Vom Traum zum Haus«, Lehr- und Arbeitsmaterialien zur Schulung privater Bauherren, Herausgeber Architektenkammer Niedersachsen, Download der Broschüre unter www.kompetenzzentrum-iemb.de

Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Download der Broschüre unter www.kompetenzzentrum-iemb.de

Mindestanforderungen am Bau und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Download der Broschüre unter www.kompetenzzentrum-iemb.de

Planen und Bauen mit dem Architekten. Vertragsfragen, Bauplanung und -ausführung, Herausgeber Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V. und Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2004

Richtig bauen: Ausführung. Neubau und Umbau, Herausgeber Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2004

Dietmar Treiber: Oberheims Heim. Ein Bautagebuch mit Expertentipps, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2004

VHV Schriftenreihe: Leitfaden für Architekten/Ingenieure. Checklisten zur Schadensprophylaxe, Bernhard Frischbier, Hannover 2003

Hannes Weeber, Simone Bosch: Unternehmenskooperationen und Bauteam-Modelle. Forschungsarbeit der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen

Hannes Weeber, Simone Bosch: Bauqualität – Verfahrensqualität und Produktqualität bei Projekten des Wohnungsbaus. Forschungsarbeit Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2003

