

ARCHITEKTENLEISTUNGEN UND DER PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Oder: „Was nützt der Architekt dem privaten Bauherren?“

Datum: 14.09.2018

KOSTENSTEUERUNG

Anders als beim Kauf eines Autos aus dem Katalog ist der Bau eines Hauses aufgrund seiner Komplexität und den vielen Beteiligten ein dynamischer Prozess. Diese Dynamik, dass zu jeder Zeit in das Geschehen von außen wie von innen eingegriffen werden kann, verunsichert den einen und erfreut dagegen den anderen, denn dieser sieht eine Vielzahl von Steuerungsmöglichkeiten, die er gerne ausnutzt. Festpreisangebote für Häuser haben immer 15-20 % Sicherheiten für den Unternehmer einkalkuliert, denn der weiß ja genau wie es geht.

Es ist heute anscheinend üblich geworden, dass Bauherren mit den Entwurfs- bzw. Genehmigungsplänen zu den einzelnen Handwerkern gehen und dort Angebote anfragen. Auf die Kosten für die Ausführungsplanung und die Leistungsverzeichnisse wird so gerne verzichtet. Das bedeutet, dass jeder Handwerker erst einmal die Ausführungsplanung für die Leistungen seines Gewerkes erstellen muss, bevor er an sein Angebot gehen kann. Das kostet ihn Zeit und Geld. Wer bezahlt ihm das? Wer übernimmt die Verantwortung der Abstimmung dieser Leistungen mit denen der anderen Gewerke?

Wenn Sie nach einen Preis für Ihr Bauvorhaben fragen, müssen Sie entweder Preise für Katalog-Häuser einholen oder die Schritte, die zur konkreten Kalkulation Ihrer Ideen nötig sind, beauftragen. Das sind beim Architekten mindestens die Leistungsphasen „Grundlagenermittlung“ und „Vorplanung“ und damit eine Investition in Ihre Projektentwicklung von etwa 2.000 € bei einer Bausumme von etwa 150.000 €.

PLANUNGSLEISTUNGEN

Bei dem Neubau eines Einfamilienhauses ist das Verarbeiten von ungefähr 80 bis 100.000 Einzelteilen zu kalkulieren. Es sind hierbei meist mehr als 25 „Spieler“, die entscheidend mitreden, zu koordinieren und von den Zielen des Bauherren zu überzeugen. Üblicher Weise kostet ein solches Haus zwischen 1.000 bis 1.500 € pro m² Baukosten ohne Baunebenkosten. Das geht deutlich teurer, aber auch billiger. Es kommt halt immer darauf an. Auch der Preis eines Hauses „von der Stange“ lässt sich kaum seriös auf den Punkt durchkalkulieren ohne eine saubere, interdisziplinäre Planung.

Beachtet und zu einem Ganzen zusammengefügt werden müssen:

- entwerfliche Anforderungen durch den Zweck des Gebäudes, seiner Nutzung und die gestalterischen Ansprüche
- Das hier geltende öffentliche Baurecht bis hin zu Fragen des Natur- und Artenschutzes
- Bedingungen der Tragwerksplanung, des Energiemanagements, Schall- und Brandschutz
- die Koordination der einzelnen Gewerke und ihrer Schnittstellen vom Freimachen des Grundstücks bis zur Frage ob ein Fenster besser eingeschäumt oder mittels Kompriband eingesetzt wird und wie der Putz daran anschließt
- gesundheitliche Belange bei Allergien
- Barrierefreiheit im Alter, z.B. wenn sie die Hautürklingel nicht mehr hören können
- der Ver- und Entsorgung des Gebäudes

und manches mehr. Gemäß eines professionellen Projektmanagements haben die Kammern diese Planungsleistungen der Architekten in die folgenden, wie ich finde für ein solides Projektmanagement logischen, Leistungsphasen unterteilt:

- Grundlagenermittlung (Rahmenbedingungen, Wünsche, Finanzen etc.)
- Vorentwurfs- und Entwurfsplanung (incl. Kostenschätzungen)
Zeichnungen im Maßstab 1:100

- Genehmigungsplanung (Bauantrag)
Zeichnungen im Maßstab 1:100
- Ausführungsplanung (die konkreten Baupläne)
Zeichnungen im Maßstab 1:50, 1:10, 1:5
- Leistungsverzeichnisse und Ausschreibung
(Erst jetzt weiß der Handwerker tatsächlich, was er ausführen, also bepreisen soll. Ohne Ausführungsplanung bleibt vieles technisch ungeklärt, also auch vage für die Kostensteuerung.)
- Preisvergleiche
- Vergabe der Gewerke
- Bauüberwachung (Qualitätskontrolle), Abnahmen und Abrechnungen

Die Architektenkammer NRW hat zum Planungs- und zum Bauablauf zwei erläuternde Texte verfasst, die ich hier gerne wiedergeben möchte: (zum Planungsablauf: www.aknw.de/bauherren/planen-und-bauen/planungsablauf/, zum Bauablauf: www.aknw.de/bauherren/planen-und-bauen/bauablauf/)

PLANUNGSABLAUF

Frühe Beratung ist bei jedem Bauvorhaben absolut empfehlenswert. Architekten lenken ihre Wünsche beim ersten Beratungsgespräch in realistische Bahnen. Denn was helfen monatelange Vorüberlegungen, wenn sich herausstellt, dass vieles davon nicht realisierbar ist? Außerdem nehmen Architekten dem Bauherrn schon im Vorfeld viel Arbeit ab, zum Beispiel im Umgang mit Behörden. Sie helfen Ihnen bereits bei den Vorentscheidungen: Was will ich? Was kann ich mir leisten? Wo und mit wem baue ich?

- VORÜBERLEGUNGEN UND GRUNDLAGENERMITTLUNG

Wenn die grundsätzlichen Vorüberlegungen abgeschlossen sind, folgt die Konkretisierung. Gemeinsam mit Ihrem Architekten finden Sie heraus, welche Funktionen Ihr neues Eigenheim unbedingt erfüllen muss. So werden Sie bald eine maßgeschneiderte Lösung erarbeiten, die Ihren Vorstellungen, finanziellen Möglichkeiten und den äußeren Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Klären Sie mit Ihrem Architekten, was für Sie wichtig ist und diskutieren Sie auch Alternativen. Ist eine geräumige Eingangshalle mit Treppe notwendig oder lässt sich dieser Platz anders verwenden? Lässt sich bei einem Altbau durch die Entfernung einer Wand ein besseres Raumprogramm umsetzen?

- VORÜBERLEGUNGEN UND ENTWURF

Das Ergebnis der gemeinsamen Überlegungen, Besprechungen und Vorplanungen fasst der Architekt in Zeichnungen zusammen. Damit haben Sie ein erstes konkretes Bild vor Augen. Gleichzeitig liefert Ihnen der Architekt auch die erste Kostenschätzung. Falls Sie noch finanziellen Spielraum haben, bleibt Ihnen weiterer Gestaltungsfreiraum. Falls es eher knapp wird, können Sie mit Ihrem Architekten über Einsparmöglichkeiten nachdenken.

Am Ende der intensiven Beratungen zwischen dem Bauherrn und dem Architekten steht der Vorentwurf. Mit dieser ersten exakteren Darstellung des Bauvorhabens wird deutlich, ob das Projekt genehmigungspflichtig ist, ob das so genannte "Vereinfachte Genehmigungsverfahren" in Frage kommt oder gar keine Genehmigung notwendig ist. In jedem Fall brauchen Sie für Ihre Baugenehmigung einen Architekten, der die Pläne bei der Baubehörde für Sie einreicht. Das gilt auch für "genehmigungsfreie" Verfahren.

- KOSTENBERECHNUNG UND BAUANTRAG

Wenn Sie mit dem Vorentwurf einverstanden sind, folgt als nächster Schritt der Entwurf mit der Kostenberechnung. Alle Planungsschritte bespricht der Architekt mit Ihnen und lässt Ihnen Zeit, sich mit der Planungsidee auseinander zu setzen.

In diesen Phasen der Planung lassen sich Änderungswünsche einbringen und umsetzen. Falls eine Baugenehmigung notwendig ist, wird diese jetzt vom Architekten beantragt.

- AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bevor die Arbeit auf der Baustelle beginnen kann, fertigt der Architekt die Ausführungspläne an, die eine zentrale Rolle in seiner Arbeit spielen. Die Ergebnisse der Vorgespräche und des Entwurfs werden dabei von Ihrem Architekten detailliert ausgearbeitet, gegebenenfalls auch die Auflagen aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Zeichnungen des Ausführungsplans sind meist im Maßstab 1:50, wichtige Details in 1:10 bis 1:1 ausgearbeitet. Dazu kommen exakte Angaben, welche Materialien zu verarbeiten sind. Eine gute Ausführungsplanung ist Voraussetzung für qualitativ hochwertige Bauarbeiten, denn nach ihr richten sich die Handwerker. Falls Fachingenieure eingebunden sind, wird die Ausführungsplanung mit ihnen abgestimmt.

BAUABLAUF

Die Planungsphase ist abgeschlossen, nun geht es ans Bauen. Dabei geht es um die Frage "Wer macht was?". Unter Umständen gibt es Arbeiten, die Sie als Bauherr in Eigenleistung erbringen können und wollen. Allerdings sollten Sie sich dazu genau mit dem Architekten abstimmen.

- GEEIGNETE HANDWERKER FINDEN

Um geeignete Handwerker und Baufirmen für Ihr Projekt zu gewinnen, führt der Architekt eine Ausschreibung für Sie durch. Er fertigt für die zu vergebenden Arbeiten eine Massenermittlung und eine Leistungsbeschreibung an. Darin steht genau aufgelistet, wie, womit und mit welchen Neben- und Zusatzleistungen die Arbeiten ausgeführt werden sollen.

Die eingehenden Angebote prüft der Architekt und stellt sie in einem so genannten Preisspiegel übersichtlich für Sie dar. Seine praktische Erfahrung hilft bei der Beurteilung der Angebote und der Leistungsfähigkeit von Handwerkern und Baufirmen. Rechtlich sind Sie als Bauherr der Auftraggeber.

- SICHERHEIT AUF DER BAUSTELLE

Nachdem Sie mithilfe Ihres Architekten die Gewerke vergeben haben, muss noch für Sicherheit auf Ihrer Baustelle gesorgt werden. Danach fällt endgültig der Startschuss. Der Architekt fertigt einen Bauzeitenplan an, der genau vorgibt, in welcher Reihenfolge die Handwerker ihre Aufträge erledigen.

Ihre Architektin oder Ihr Architekt übernimmt die Objektüberwachung für Sie und stellt sicher, dass der Zeitplan eingehalten wird und dass alle Arbeiten korrekt ausgeführt werden.

ABNAHME DER GELEISTETEN ARBEITEN

Nach Fertigstellung der Arbeiten prüft der Architekt gemeinsam mit dem verantwortlichen Handwerker, ob die Arbeiten hinsichtlich Menge und Qualität plangemäß durchgeführt wurden. Bei diesem Vorgang, dem so genannten "Aufmessen", wird erbrachte Leistung in Länge und Breite gemessen bzw. in Stückzahl erfasst. Stellt der Architekt Mängel fest, muss die beauftragte Firma diese beheben.

Sie können davon ausgehen, dass bei einer professionellen Bauleitung durch den Architekten mit regelmäßigen Baustellenbesichtigungen und umfangreichem Controlling am Ende keine wesentlichen

Mängel mehr zutage treten. Als Koordinator aller Gewerke ist der Architekt auch für das Gesamtwerk verantwortlich. Wenn am Ende doch noch ein Fehler erkennbar ist, muss der Architekt das für Sie klären.

Ist ein Gewerk abgenommen, stellen Handwerker oder Baufirma die entsprechende Teil- oder Schlussrechnung. Der Architekt prüft die Rechnungsstellung in Bezug auf die Ausschreibung und den Werkvertrag und reicht sie Ihnen zur Begleichung weiter.