

Lechner Hans

Sie und Ihre Planer

Ein Weg aus der Sprachlosigkeit



Bauen, Architektur ist vom Entwurf bis zum fertigen Objekt ein Abenteuer. Und wie bei einem bestandenen Abenteuer, gibt es kaum etwas Befriedigenderes als ein erfolgreich durchgeführtes Bauprojekt. Das Geheimnis des Erfolges liegt in der professionellen Abwicklung und in der persönlichen Beziehung zwischen Bauherrn und Planern. *Sie und Ihre Planer* ist ein Leitfaden dafür, wie diese Beziehung aufgebaut und proaktiv gestaltet werden kann.

Bauen in Österreich, Deutschland und der Schweiz funktioniert anders als im restlichen Europa. Unsere Bautradition beruht auf Werten, die sich bis zu den Dombauhütten des Mittelalters zurückverfolgen lassen. Diese Werte wollen wir schützen und dennoch ins moderne Heute übertragen.

Gleichschaltung und EU-Zentralisierung kann geübte Zusammenarbeit gedankenlos zerstören. Daher ist es notwendig, Traditionen zu pflegen und ihre positiven Aspekte zu betonen. Planen und Bauen ist keine Handelsware, die an beliebig viele Kunden zum billigstmöglichen Preis verkauft werden kann.

Frei nach Wittgenstein könnte man sagen: „*Man kann nur das Denken, wofür es eine Sprache gibt*“.¹ - Sprachlosigkeit, Argumentationsdefizite prägen heute das Zusammenleben (und Zusammenarbeiten) von Bauherrn und Planern.

Wir haben deshalb eine wunderbar kundenorientierte Broschüre des AIA (American Institut of Architects) übersetzt, adaptiert auf die Kultur, Technik und Arbeitsmethodik in Österreich, vor allem aber für Sie als Bauherr aufbereitet. Wir verbinden mit dieser Broschüre die Hoffnung, einen neuen Weg zu finden, weg von immer komplexeren Regelwerken und Unverständnis, hin zu freieren Formen der Zusammenarbeit und dem Verständnis dieser Arbeit.

Arch+Ing steht dabei für Architekten und Ingenieurkonsulenten, den beiden großen Gruppen der in den Kammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten vereinigten Ziviltechnikern; arch+ing steht infolge auch für die Kammern als Beratungsplattformen.

DIE ERFAHRUNG ZEIGT, DASS ERFOLGREICHE BAUPROJEKTE ...

... nämlich diejenigen, die für Bauherrn, Benutzer, Arch+Ing die gewünschten Ergebnisse bringen, auf eine qualifizierte Vorbereitung zurückzuführen sind, ebenso auf umfassend informierte Auftraggeber, die mit professionellen und zu Ihren Projekten passenden Planern eine geschäftliche und auch persönliche Beziehung unterhalten.

Bauen ist oft auch mit Preisgabe, immer mit gemeinsamem Nachdenken, mit Strategie, fast mit Intimität verbunden. Gefördert wird diese Beziehung von Anfang an durch klare Kommunikation, gegenseitiges Verständnis für die jeweiligen Erwartungen und die Bereitschaft des Auftrag-

gebers und der Planer, die Verantwortung für die Realisierung eines erfolgreichen Bauvorhabens zu übernehmen.

Bauen ist auf dem heutigen Markt ein komplexes Thema, das die Verknüpfung zahlreicher unterschiedlicher Fähigkeiten und Produkte erfordert. Ihr Projektsteuerer, Ihr Arch+Ing koordiniert diese komplexen Zusammenhänge und entwickelt gemeinsam mit Ihnen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösung. Arch+Ing vertreten Ihre Interessen in der Bauwirtschaft und helfen Ihnen dabei, Ihre Ideen in ein gelungenes Gebäude umzusetzen.

Die große Zahl der Projekte liegt im Kostenbereich von durchschnittlich 0,5 – 1,5 Mio €. Für diesen Kernbereich haben

wir diese Informationsbroschüre zusammengestellt. Kleinere Projekte sollten skaliert werden, für größere empfehlen wir die Einschaltung einer professionellen Projektsteuerung.

> vgl. Abb. 1

Sie erkennen aus dieser Verteilung, dass in jenem Bereich der Projekte, die an sich als kleiner, und somit meist als einfacher gelten, durch die naturgemäß geringere Projektoutine der Bauherren, ein deutlich steigender Beratungs-, Organisations- und Koordinationsbedarf entsteht. Handeln Sie nach den Vorschlägen dieses Leitfadens und dieser Mehrbedarf wird sich nicht negativ auf die Kosten ihres Projekts auswirken.

PROJEKTE LAUFEN IN PHASEN...

Projekte laufen in Phasen ab. Die Gliederung und Bezeichnung dieser Phasen haben wir exemplarisch für Architekten, Tragwerksplaner und Gebäudetechnik dargestellt.

So mancher startet nicht mit der ganzen Leistung, sondern kombiniert die Teams in einzelnen Phasen jeweils neu. Die Phasen der Planer sehen schematisiert etwa so aus:

> vgl. Abb. 2

Damit wird sichtbar, dass die Projektbeteiligungen, und deren jeweils eigene Welten und Regeln dringend einer lesbaren, verständlichen Zusammenschau bedürfen.

Lassen Sie sich von Ihrem Arch+Ing durch diese Projektphasen begleiten.

ERSTE SCHRITTE, EINE ORIENTIERUNG

Als Bauherr sollten Sie sich zu Beginn eines (neuen) Bauvorhabens darüber klar werden, was Sie in dieses Projekt an Wissen, Erfahrung, Bedürfnissen, Wünschen, Erwartungen und persönlichen Vorstellungen einbringen. Darüber hinaus werden Sie die finanziellen Mittel bereitstellen, die erforderlich sind, um Ihre Erwartungen schrittweise zu realisieren.

Natürlich ist die Ausgangssituation für jeden Bauherrn eine andere. Manche haben bereits Erfahrung im Bauen und wissen, was sie wollen und wie sie ein Projekt vorbereiten und angehen müssen, um ihre Ideen umzusetzen. Viele Bauherren betreten aber Neuland.

Zu welcher Gruppe auch immer Sie gehören, es macht in jedem Fall Sinn, eine (Selbst)Einschätzung dessen vorzunehmen, was Sie bereits über Ihr Projekt wissen und was Sie mit Hilfe Ihres Arch+Ing in Erfahrung bringen wollen.

Die nachstehend zusammengefassten Fragen sollen Ihnen dabei eine Orientierungshilfe sein.

Sie brauchen zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine verbindlichen oder vollständigen Antworten auf diese Fragen. Ihr Arch+Ing wird die einzelnen Fragen ger-

ne mit Ihnen durchdenken. Management ist das Durchdenken von Geschäftsmodellen, auch die Organisation der Basisschritte zum Projekt. Eine allgemeine Standortbestimmung wird Ihnen helfen, die besten Arch+Ing für Ihr Projekt auszuwählen.

				Anforderungen an das Organisationswissen		
Projektgrößenklasse				Beratung	Organisation	Koordination
*	1	unter 0,5	Mio €	□□□□□□□□	□□□□□	□□□□
**	2	0,5 - 1,00	Mio €	□□□□□□	□□□□	□□□
	3	1,0 - 5,00	Mio €	□□□□□	□□□	□□□
	4	5,00 - 15,00	Mio €	□□□□□	□□□□	□□□□
	5	10,00 - 30,00	Mio €	□□□□□□	□□□□□□	□□□□□
	6	20,00 - 70,00	Mio €	□□□□□□□	□□□□□□□	□□□□□□
	7	über 70,00	Mio €	□□□□□□□□	□□□□□□□□	□□□□□□□
* Konsumentenprojekte						
** durchschn. Projektgröße						

Abb. 1: Anforderungen an das Organisationswissen

PPH	LPH	Projektleiter = Bauherr	PPH 1	PPH 2	PPH 3	PPH 4	PPH 5
		Projektsteuerer					
1a		Raum- und Funktionsprogramm	■				
1b		Planerauswahl	■	■			
1c		Planerverträge	■	■	■		
		...		...	...	...	...
PPH	LPH	Architekt					
1d	1	Grundlagenermittlung	■				
2a	2	Vorentwurf	■	■			
2b	3	Entwurf	■	■	■		
2c	4	Einreichung	■	■	■	■	
3a	5	Ausführungsplanung	■	■	■	■	■
3b	6a	Ausschreibung	■	■	■	■	■
3c	6b	Vergabe	■	■	■	■	■
4a	7	Künstlerische Oberleitung	■	■	■	■	■
4b	8	Bauaufsicht	■	■	■	■	■
5a	9	Dokumentation, Betreuung	■	■	■	■	■
PPH	LPH	Tragwerksplaner					
1d	1	Grundlagenermittlung	■				
2a	2	Vorentwurf	■	■			
2b	3	Entwurf	■	■	■		
2c	4	Einreichung	■	■	■	■	
3a	5	Ausführungsplanung	■	■	■	■	■
3b	6a	Ausschreibung	■	■	■	■	■
3c	6b	Vergabe	■	■	■	■	■
4	8	Bauaufsicht	■	■	■	■	■
5	9	Dokumentation, Betreuung	■	■	■	■	■
PPH	LPH	Gebäudetechniker					
1d	1	Grundlagenermittlung	■				
2a	2	Vorentwurf	■	■			
2b	3	Entwurf	■	■	■		
2c	4	Einreichung	■	■	■	■	
3a	5	Ausführungsplanung	■	■	■	■	■
3b	6a	Ausschreibung	■	■	■	■	■
3c	6b	Vergabe	■	■	■	■	■
4	8	Bauaufsicht	■	■	■	■	■
5	9	Dokumentation, Betreuung	■	■	■	■	■
		Ausführung					
		Baumeister				■	■
		Zimmermann, Dachdecker				■	■
		Innenausbau				■	■
		Oberflächen				■	■
		Gebäudetechnik				■	■
		Gewährleistung				■	■

Abb. 2: Projektphasen

Stellen Sie sich folgende Fragen:

- > Welche Aktivitäten und Funktionen sollen in dem Projekt stattfinden? Haben Sie schon Ideen, wie sich diese Aktivitäten in konkrete Räume und Flächen umsetzen lassen? Ein in Bezug auf Ihren Gebäudetypus erfahrener, spezialisierter Arch+Ing kann Sie in jedem Fall dabei unterstützen, Ihr Konzept (die Parametersammlung, aus der sich der Entwurf ableitet) zu verbessern, so dass einer oder mehrere Planer Ihrer Wahl danach die konkrete Aufgabenstellung umsetzen können.
- > Haben Sie bereits einen Standort ausgewählt oder wollen Sie diese Entscheidung im Dialog mit dem Arch+Ing und anderen treffen?
- > Haben Sie oder andere Beteiligte bereits einen Bauzeitplan erstellt und eine Kostenplanung durchgeführt?
- > Welche strategischen Entwurfsideen haben Sie? Haben Sie sich schon Gedanken gemacht über die Aussage des Entwurfs und Anreize, die das Projekt bieten soll?
- > Was möchten Sie mit diesem Projekt ganz allgemein erreichen? Welche grundlegenden und ideellen Motive haben Sie und welche Rolle spielt dieses Projekt bei der Erreichung Ihrer Gesamtziele?
- > Wie treffen Sie Entscheidungen? Ist eine einzige Person unterzeichnungsbe-rechtigt? Haben Sie ein Bau-Komitee?
- > Wie viele Informationen benötigen Sie um Entscheidungen zu treffen?
- > Wo kommen die finanziellen Mittel für den Bau und den Betrieb dieses Projekts her? Ihr Arch+Ing kann Ihnen maßgeblich dabei helfen, eine sichere Kapitalbasis zu ermitteln oder durch eine moderate Erhöhung der Startkosten enorme Einsparungen bei den Gesamtkosten zu erzielen.
- > Welche Erfahrung haben Sie in Entwurf und Konstruktion und in der Arbeit mit Arch+Ing? Haben Sie Ähnliches schon einmal gemacht? Wenn ja, in welchem Bereich waren Sie zufrieden und in welchem waren Sie vom Resultat enttäuscht?

DEN RICHTIGEN ARCH+ING FINDEN

Ob Sie Ihr Eigenheim oder einen Gewerbetekomplex planen, die Wahl des für Ihr persönliches Projekt geeignetsten Arch+Ing ist für ein erfolgreiches Projekt entscheidend.

Es gibt Arch+Ing Büros unterschiedlicher Größe und Spezialisierung. Laut Statistik beschäftigen Architekten im Schnitt 2 – 4 Mitarbeiter. Ingenieurbüros 6 – 9 Mitarbeiter, viele Büros sind aber auch kleiner. Daneben gibt es auch sehr große Unternehmen mit 50 oder mehr Mitarbeitern.

Einige Büros sind auf bestimmte Bautypen oder Anlagen spezialisiert, andere konzentrieren sich auf Marktnischen. Manche Büros bieten auch Leistungen im Bereich der Gebäudetechnik (Technische Gebäudeausrüstung, Elektro etc.) oder anderer Fachdisziplinen (Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Innenarchitektur etc.) an. Viele Arch+Ing bringen als Generalplaner spezifisches Technik-Wissen über routinierte Fachingenieure in ihre Projekte ein. Jedes Arch+Ing Büro stellt eine individuelle Kombination von Fähigkeiten, Kenntnissen, Interessen und Werten für Ihre Projekte zur Verfügung.

Alle guten Arch+Ing zeichnen sich aber dadurch aus, dass Sie gute Zuhörer sind und Ihre Ideen in ein realisierbares Bauprojekt übersetzen. Halten Sie Ausschau nach einem guten Zuhörer und Sie werden einen guten Arch+Ing finden!

DER GEEIGNETE ARCH+ING

Ob Sie nun zum ersten Mal Bauherr sind oder bereits Erfahrung haben und ein neues Projekt planen, bei der Suche nach dem geeigneten Arch+Ing stellen sich viele Fragen. Im Folgenden finden Sie eine Zusammenfassung der häufigsten Fragen.

- > **In welcher Projektphase sollte ich den Arch+Ing, den Projektsteuerer hinzuziehen?**

So bald als möglich. Projektsteuerer und Arch+Ing können Ihnen dabei helfen, eine griffige Definition für das Bauvorhaben zu finden, die als Leitfaden für den Entwurf dient. Sie führen auch Standortstudien durch und unterstützen Sie bei der Baubewilligung und Flächenwidmung, der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten und bieten eine Reihe besonderer Leistungen schon in der Startphase an.

- > **Sollte ich mir mehrere Arch+Ing Büros ansehen?**

Im Allgemeinen lautet die Antwort: ja. Eine Ausnahme wäre, wenn Sie bereits eine vertrauensvolle Beziehung zu einem Arch+Ing haben und ein Wechsel aus der Aufgabe heraus nicht sinnvoll ist.

- > **Wie finde ich geeignete Arch+Ing Büros, die ich kontaktieren kann?**

Kontaktieren Sie Bauherren, die ähnliche Projekte realisiert haben und fragen Sie diese, mit wem sie gesprochen und für wen sie sich entschieden haben. Erkundigen Sie sich, wer die Gebäude und Projekte entwarf, die Ihnen gefallen oder besonders gelungen erscheinen. Alle Landesstellen der Kammern der Arch+Ing haben Mitgliederlisten und können Ihnen bei der Auswahl geeigneter Arch+Ing behilflich sein. Suchen Sie im Branchenverzeichnis nach Arch+Ing oder informieren Sie sich auf www.arching.at.

- > **Welche Informationen sollte ich von den Büros einholen?**

Lassen Sie sich Projekte zeigen, die das Büro entworfen hat und die Ihrem Bauvorhaben in Bezug auf Umfang, Art und Aufgabenstellung (z.B. Standort, funktionelle Komplexität oder Entwurfsvorstellungen) ähnlich sind. Erkundigen Sie sich, wie das Büro an Ihr Projekt herangehen und wer daran arbeiten würde. Fragen Sie nach den Namen anderer Bauherren, die Sie kontaktieren könnten.

planer

> Warum sind persönliche Vorgespräche erstrebenswert?

In einem Vorgespräch können Sie etwas herausfinden, was kein Prospekt vermittelt, nämlich ob die Chemie zwischen Ihnen und dem Büro stimmt. In einem Gespräch lässt sich auch klären, wie das Büro an Ihr Projekt herangehen würde.

> Mit wie vielen Büros sollte ich Vorgespräche führen und wie wähle ich sie aus?

Meist wird geraten, sich drei bis fünf Unternehmen anzusehen – das genügt, um einen gewissen Einblick in die Bandbreite an Möglichkeiten zu gewinnen; kompliziert, aber für eine ohnehin schwierige Entscheidung nicht übermäßig viel Aufwand. Führen Sie Vorgespräche mit Arch+Ing Büros, die Ihnen das Gefühl vermitteln, dass sie Ihr Bauvorhaben aufgrund fachlicher Kompetenz, Erfahrung und Kreativität verwirklichen können. Seien Sie fair zu den einzelnen Unternehmen, indem Sie allen gleich viel Zeit und Zugang zu Ihrem Standort, den bestehenden Einrichtungen und Ihren eigenen Vorstellungen gewähren.

> Was kann ich mir realistisch von einem Vorgespräch erwarten? Wie kann ich das Gespräch strukturieren, damit es so informativ wie möglich wird?

Wie ein Team an Ihr Projekt herangeht, bringen Sie in Erfahrung, indem Sie mit den wichtigsten Teammitgliedern sprechen. Erkundigen Sie sich, wie der Arch+Ing Informationen einholt, welche Prioritäten er setzt und wie er Entscheidungen trifft. Fragen Sie, welche Punkte der Arch+Ing bei diesem Projekt als die wesentlichen erachtet. Bewerten Sie den Stil, die Corporate Identity, die Prioritäten und den Ansatz des Büros und prüfen Sie, ob das Unternehmen in diesen Punkten Ihren Vorstellungen entspricht.

> Wie sieht die weitere Vorgangsweise aus?

Informieren Sie alle kontaktierten Büros, was Sie als Nächstes vorhaben und wann Sie Ihre Entscheidung treffen wollen. Wenn Sie noch nicht mit ehemaligen Auftraggebern gesprochen haben, sollten Sie dies jetzt tun. Ersuchen Sie diese Personen, sowohl die Leistung des Büros als auch die Qualität der Planung zu bewerten. Vielleicht möchten Sie bestehende Gebäude aufsuchen, um sie in der Praxis zu sehen. Verständigen Sie das Büro Ihrer Wahl oder die Unternehmen in der engeren Auswahl so bald als möglich. Denken Sie daran, dass sich Bedingungen wie behördliche Auflagen, Marktsituation und Verfügbarkeit des Teams rasch ändern können.

> Welche Kriterien sind für meine Entscheidung ausschlaggebend?

Das Wichtigste ist, dass Sie Ihrem Arch+Ing vertrauen. Achten Sie auch auf ein ausgewogenes Verhältnis von Kreativität, technischer Kompetenz, professionellem Service und Preis. Sobald Sie das für Sie beste Arch+Ing Büro ausgewählt haben, sollten Sie ausführliche Verhandlungen hinsichtlich Leistungsumfang und Honorar aufnehmen. Die Arch+Ing Unterlagen sind eine ausgezeichnete Basis für die notwendigen Verhandlungen. Das Dokument der arch+ing [112 VV] hilft Ihnen bei der Planerauswahl.

> Verhandlungsverfahren

Öffentliche Bauherren haben spezielle Regeln für diese Auswahl einzuhalten, die den Intentionen der EU und des BVergG entsprechen sollen. Besondere Dokumente der arch+ing [112 PA] und der Einsatz von gerade auf solche Beratungen spezialisierte Arch+Ing [112 VV] können Sie dabei unterstützen.

> Was ist von der Auswahl eines Arch+Ing durch einen Wettbewerb, ein Auswahlverfahren zu halten?

Sie können als privater Bauherr während des Entscheidungsprozesses zu jedem Zeitpunkt, der Ihnen geeignet erscheint, von einem Arch+Ing einen Vorgehensvorschlag und ein Angebot einholen.

Öffentliche Auftraggeber sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine auf Qualifikation basierende Wahl zu treffen, wobei die Qualifikation für ein Bauvorhaben das primäre und das Honorar das sekundäre Kriterium ist. Bedenken Sie, dass Sie die Leistungen von Experten in Anspruch nehmen, mit denen Sie während der gesamten Dauer des Projekts eng zusammenarbeiten werden und dass der Preis die für Sie verfügbaren Ressourcen bestimmen wird.

Wählen Sie Ihren Arch+Ing so sorgfältig aus wie Ihren Zahnarzt oder praktischen Arzt. Faktoren wie Erfahrung, technische und personelle Kompetenz werden großen Einfluss auf Ihre Entscheidung haben. Wenn Sie Bewerbungsunterlagen / Angebote von mehr als einem Arch+Ing Büro einholen, sollten Sie sich vergewissern, dass Sie allen Büros sämtliche Informationen, die für ein konkretes Angebot erforderlich sind, zur Verfügung stellen können, damit die Offerte, die Sie erhalten, vom selben Leistungsumfang ausgehen und Sie für Ihre Bewertung eine echte Vergleichsbasis haben. Nur die Angabe der Leistungsbilder aus den Dokumenten der arch+ing allein genügt nicht, die unterschiedlichen Bearbeitungstiefen und Zugangsweisen über den Preis gleichzuschalten.

Sie gehen eine Geschäftsbeziehung und eine persönliche Beziehung ein. Finden Sie heraus, wie das Geschäftsgebaren der in Frage kommenden Arch+Ing ist, wie diese mit ihren Auftraggebern zusammenarbeiten, wie sie auf Ihren Führungs- und Entscheidungsfindungsstil eingehen und wie gut sie die Erwartungen ihrer Auftraggeber erfüllen.

Stellen Sie Fragen! Betrachten Sie den Arch+Ing als Experten, der Ihr

Projekt mit seiner Erfahrung und seinem Fachwissen bereichert. Haben Sie keine Scheu, ihm dieselben Fragen zu stellen wie sich selbst:

Welche Erwartungen hat der Arch+Ing in Bezug auf seinen eigenen Beitrag für das Projekt?

- Wie viele Informationen benötigt er?
- Wie setzt er Prioritäten und trifft er Entscheidungen?
- Wer ist Ihr direkter Ansprechpartner?
- Wie werden technische und andere Planungsleistungen erbracht?
- Wie sichert das Büro die Qualität während der Entwurfsphase?
- Über welche Erfahrung verfügt das Arch+Ing Büro im Bereich Baukosten?

Seien Sie offen! Sagen Sie dem Arch+Ing, was Sie wissen und erwarten. Lassen Sie sich alle Punkte erklären, die Sie nicht verstehen. Je mehr Fakten und Fachvokabeln von Anfang an klar auf dem Tisch liegen, umso besser sind die Chancen für einen erfolgreichen Start und Abschluss des Projekts. Denken Sie daran, dass ein guter Arch+Ing ein guter Zuhörer ist. Nur wenn Sie Ihre Wünsche aussprechen, kann Ihr Arch+Ing sie auch verwirklichen.

Da Sie eine Geschäftsbeziehung eingehen, um die professionellen Fähigkeiten und das Urteilsvermögen des Arch+Ing zu nutzen, möchten Sie natürlich auch wissen, ob Ihr Arch+Ing im Schadensfall über eine ausreichende Absicherung verfügt. Fragen Sie, ob er eine Berufshaftpflichtversicherung – ähnlich jener von Ärzten, Rechtsanwälten und Steuerberatern – hat. Da nicht alle Arch+Ing die gleiche Versicherung haben, kann dieser Punkt ein Indikator für Risikoanalyse und unternehmerische Kompetenz sein.

Bereiten Sie sich darauf vor, Fragen über den Zweck, das Budget, den Zeitrahmen, Standort und die an diesem Projekt beteiligten Personen zu beantworten. Auch hier ist Offenheit von

Vorteil – Sie sollten dem Arch+Ing auch vertrauliche Informationen nicht vor enthalten. Mitglieder des Arch+Ing sind berufsethisch verpflichtet, vertrauliche Mitteilungen nicht preiszugeben.

> Die Auswahl ist ein wechselseitiger Prozess

Verantwortungsvolle Arch+Ing gehen bei der Auswahl ihrer Auftraggeber so sorgfältig vor, wie Bauherren bei der Auswahl ihrer Arch+Ing. Sie sind ebenso am Erfolg des Projekts interessiert wie Sie und wissen, dass gute Bauten aus der produktiven Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Arch+Ing resultiert.

Selbst die einfachsten Projekte weisen heute eine hohe Komplexität auf. Jedes Projekt ist in Hinblick auf Personen, Bedürfnisse, Standort, Finanzierung und behördliche Auflagen ein Unikat, die Beteiligten wechseln idR., es ist ein anderes „Unternehmen“.

Viele Bedürfnisse und Erwartungen des Bauherrn rücken erst in den fortgeschrittenen Phasen des Entwurfsprozesses in den Fokus. Planlesen ist schwierig, Ansichten der Innenräume gibt es oft erst in der Ausführungsplanung.

Indem Bauherr und Arch+Ing wechselseitig alternative Entwurfsansätze evaluieren, werden die Prioritäten geklärt und neue Möglichkeiten ins Auge gefasst.

Es gibt keinen Ersatz für den komplexen, zeitaufwändigen und intensiven Dialog und die Auseinandersetzung, die jeden Entwurfsprozess charakterisieren.

Das Dokument [112 VV] hilft Ihnen das Verfahren zur Vergabe solcher geistiger Leistungen mit qualifizierter Auswahl zu gestalten. Zwei Wege stehen dabei offen:

- Wettbewerbe, bei denen aus einem Kreis von Arch+Ing in den Auswahlrunden meist anonym und mit Unterstützung einer fachkundigen Jury, das beste Projekt, der beste Vorschlag ausgewählt wird, oder

- die Auswahl des besten Planers, der seine Methoden, seine Werkzeuge in einem Vorgehensvorschlag, einer Präsentation darlegt und die Jury mit einem Punktesystem den Besten für Ihr Projekt in einer Nutzwertanalyse herausfindet.

Jede Mühe, die Sie in den Start des Projekts stecken, wird Ihnen in der langen Zusammenarbeit doppelt gelohnt werden.

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN

Ihr Arch+Ing kann Ihnen bei der Bedarfsanalyse für Ihr Bauvorhaben und der Auswahl der entsprechenden Leistungen behilflich sein.

ERMITTLUNG DER BENÖTIGTEN LEISTUNGEN

Die Erfahrungen anderer können in einem gewissen Ausmaß lehrreich sein, im Grunde genommen ist aber jedes Projekt einzigartig. Ihr Arch+Ing berät und unterstützt Sie gerne bei der projektindividuellen Zusammenstellung der Leistungen, die Ihren Anforderungen gerecht wird und Ihre Erwartungen erfüllt. Für die meisten Bauprojekte benötigt man

- > Entwurfs- und Konstruktionsunterlagen, die in 9 Leistungsphasen erarbeitet werden,
- > Unterstützung bei der Suche nach einem Bauunternehmer sowie
- > eine Evaluierung des Baufortschritts und der Bauqualität.

Ein Architekt kann Ihnen – als Generalplaner oder in einem von Ihnen geleiteten Team von Fachingenieuren – folgende Leistungen bieten:

- > vgl. Abb. 3

Die Planungsentscheidung beruht also auf langer Vorarbeit, auf Ihrer gedanklichen Auseinandersetzung mit Aufga-

planer

benstellung, Raumprogramm, Budgetfindung, Planerauswahl und erfordert die Freigabe der Mittel für die Planungsarbeiten, zumindest bis zum Entwurf, mit dessen Kostenberechnung (bei professioneller Vorgangsweise) die Budgets mit einer Prognoseschärfe von +/- 10-15 % erarbeitet werden.

Die **Bauentscheidung** wird mit dem fertigen Entwurf, der die kostenbestimmenden und konstruktiven Details festlegt, getroffen.

Vor der Ausgabe der Leistungsverzeichnisse an die Firmen sind „Kostenanschläge“ zu erwarten, mit denen die Einhaltbarkeit der Budgets gezeigt wird.

Der Phasenplan zeigt Ihnen, dass die Planungsarbeit schrittweise immer konkreter wird und dass Sie in jeder Phase dieses Konkreterwerdens, ihre Entscheidungen zu den jeweiligen Vorschlägen am Bedarf, an Ihren Zielen, an der CI, an Ihren Budgets schärfen können.

Mitwirkung bedeutet Qualitätssteigerung in der Erfüllung Ihrer Erwartungen und Wünsche und - wie in der Demokratie - natürlich auch Verantwortung. Sie wird zur Verpflichtung, die Ziele in vielen Gesprächen und Diskussionen, in immer konkreteren Entscheidungen, zu erarbeiten. Es soll ja Ihr Haus und nicht das des Arch+Ing werden.

LEISTUNGEN DES BAUHERRN

Nicht alle Leistungen im Projekt muss ein Arch+Ing erbringen. Manche Bauherren haben große Erfahrung in den Bereichen Projektentwicklung oder Gebäudebetrieb und sind durchaus in der Lage, projektbezogene Aufgaben selbst zu übernehmen.

Andere Bauherren erachten es als wünschenswert oder notwendig, für ihre spezifischen Aufgaben weitere Fachingenieure in das Projektteam einzubinden.

Sie sollten im Gespräch mit Ihren Planern klären, wer die vom Auftraggeber durchzuführenden Leistungen, die über die vertraglich festgelegten Kompetenzen des Arch+Ing hinausgehen, erbringt und koordiniert.

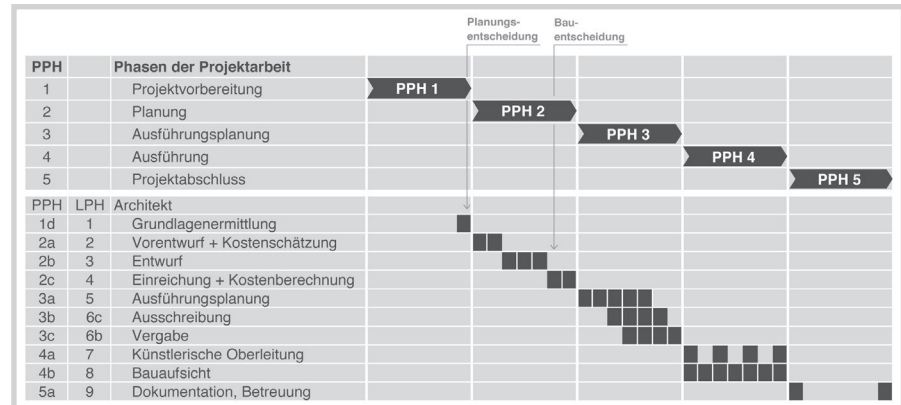


Abb. 3: Leistungen

Das Dokument [110 PL] Leistungsbeitrag des Bauherrn / seines Projektleiters zeigt Ihnen dazu die Details. Die wesentlichen Aufgaben sind

- > Klärung der Aufgabenstellung, Erstellung und Koordinierung des Programms für das Gesamtprojekt,
- > Klärung der Voraussetzungen für den Einsatz von Planern und anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Projektbeteiligte),
- > Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen, bezogen auf Projekt und Projektbeteiligte,
- > Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, mit Ausnahme der ausführenden Firmen,
- > Vorbereitung und Betreuung der Beteiligung von Planungsbetroffenen,
- > Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten,
- > rechtzeitiges Herbeiführen von Entscheidungen,
- > Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren.

STRUKTURMODELL DER LEISTUNGSORDNUNGEN IHRER PLANER

Honorarordnungen haben bei der Ermittlung der Vergütung von Planern lange Tradition. Sie definieren mit der Vorgabe

diverser Kriterien und Tabellenwerte wie hoch das Honorar des Planers sein darf oder soll. Für die einzelnen Fachdisziplinen stehen jeweils eigene Honorarordnungen zur Verfügung.

Der Aufbau der bisher in einzelnen, fachspezifischen Publikationen zusammengestellten Leistungs- und Honorarordnungen war:

> vgl. Abb. 4

Die vorliegende Zusammenstellung fokussiert diese Betrachtung auf die Gebäudeplanung und lässt andere Projektarten wie Straßenbau, Tunnelbau vorerst beiseite. Übrigens Planung bedeutet immer „Planung und Bauaufsicht“.

Die Honorarordnungen enthalten aber auch eine Zusammenstellung der Leistungen, die Planer im Allgemeinen erbringen.

Grundleistungen/Optionale Leistungen

Grundleistungen sind eine Zusammenstellung jener Aufgaben, die gemäß allgemeiner Beobachtung seit 1860 für den Durchschnitt aller Projekte zur Erreichung des Projektziels eingesetzt werden. In einigen Fällen können Teile von Grundleistungen ausfallen oder einem anderen Planungsbeteiligten zugeteilt werden.

Optionale Leistungen (Besondere-, Zusatzleistungen) sind solche, die nur in

speziellen Fällen eingesetzt wurden oder für besondere Abwicklungsmethoden erforderlich werden. Sie sind nicht in den Rechenmodellen der Honorarleitlinien enthalten. Über ihre Anwendung und Vergütung sind individuelle Regelungen in den Verträgen abzuschließen.

Auch für die Arbeit mit Kostendeckel oder sehr engen Terminzielen sind zusätzliche Agenda / Aufwendungen darzustellen und vertraglich ausgewogen zu erörtern.

> vgl. Abb. 5

arch+ing gibt praxisgerechte Vordrucke heraus, in denen der Leistungsumfang auf unterschiedliche Weise definiert ist, er reicht von standardmäßigen bis hin zu sehr kundenspezifischen Anforderungen.

Am häufigsten verwendet werden der Arch+Ing -Vordruck [131 AK] Leistungsordnung und Honorarleitlinie Architekten Konsumentenprojekte (LO+HL Architekt-K): ein Vorgehensmuster für Bauherrn und Architekten.

Der Vordruck [131 AK] bietet in den Grundleistungen die für Konsumentenprojekte regelmäßig notwendige Standardleistungen, die aber durch optionale Ergänzungen auch spezifischere Abwicklungsformen abdecken. Dieser Ansatz ermöglicht eine flexible Anpassung des Leistungsumfangs an Ihre individuellen Bedürfnisse.

Eine eigenständige kundenspezifische Anpassung kann jedoch mehr Schwierigkeiten mit sich bringen, als man zunächst glaubt und sollte - auch bei Standardprojekten - zumindest in der Vertragsphase von erfahrenen Projektsteuern inhaltlich begleitet werden.

Weitere Arch+Ing-Vordrucke mit Zusammenstellungen, wie etwa [100 VT] ein Mustervertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing, bieten eine konkrete Möglichkeit den mit [131 AK] oder [132 AA] definierten Bogen der Leistungen mit einem erprobten Vertragsrahmen zu vervollständigen.

Systematik der HO's 1945-2005

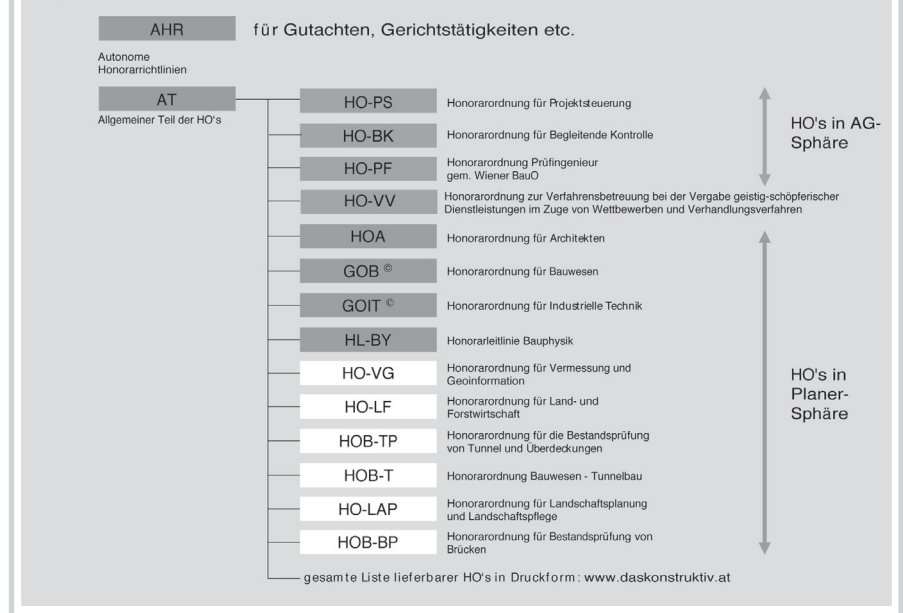


Abb. 4: Systematik der HO's 1945-2005

Benötigte Leistungen

Welche Leistungen benötigt werden, finden Sie am einfachsten im Gespräch mit Ihrem Arch+Ing heraus. Auch wenn einzelne Leistungen bereits zu Beginn festgelegt wurden, können in der zunehmend intensiver werdenden Planungs- und Bauphasen weitere erforderlich werden.

Möglicherweise benötigen Sie eine vertiefte Kostenberechnung zur Finanzierung oder eine Wirtschaftlichkeitsanalyse für ein neues Energiesparsystem. Optionale Leistungen können jederzeit in eine bestehende Vereinbarung aufgenommen werden. Sie sollten darauf achten, Rücklagen für die Finanzierung etwaiger zusätzlicher Leistungen zu haben.

Tipps zur Feststellung der benötigten Leistungen:

- > Die Besonderheiten Ihres Bauvorhabens werden die Auswahl des Vordrucks bestimmen.
- > Der Leistungsumfang des [131 AK]-Vordrucks erfordert eine offene Erör-

terung der Grundlagen, der Projekt-Parameter im Voraus, die auf lange Sicht Missverständnissen vorbeugen können.

- > Die individuell anpassbaren Leistungen erfordern einen höheren Aufwand zu Beginn, da zu entscheiden ist, welche der möglichen Leistungen eingebracht werden sollen.
- > Die Festlegung der Leistungen bringt jedoch Disziplin und Klarheit in den Entscheidungsprozess und konkretisiert, wer welche Aufgaben übernimmt.
- > Verwenden Sie die Systemdarstellung als Diskussionsgrundlage. Sie ermöglicht Ihnen zuerst die Beteiligten, danach die Leistungsoptionen anzusprechen.
- > Professionelle Begleitung macht sich bezahlt. Sobald Sie dem Entwurf zugestimmt haben, ist es Ihr legitimer Wunsch, dass dieser auch baulich umgesetzt wird. Ihr Arch+Ing kann die Verträge zwischen Ihnen und den Bauunternehmern verwalten. Dies impliziert eine Evaluation der Arbeiten in Hinblick auf

planer

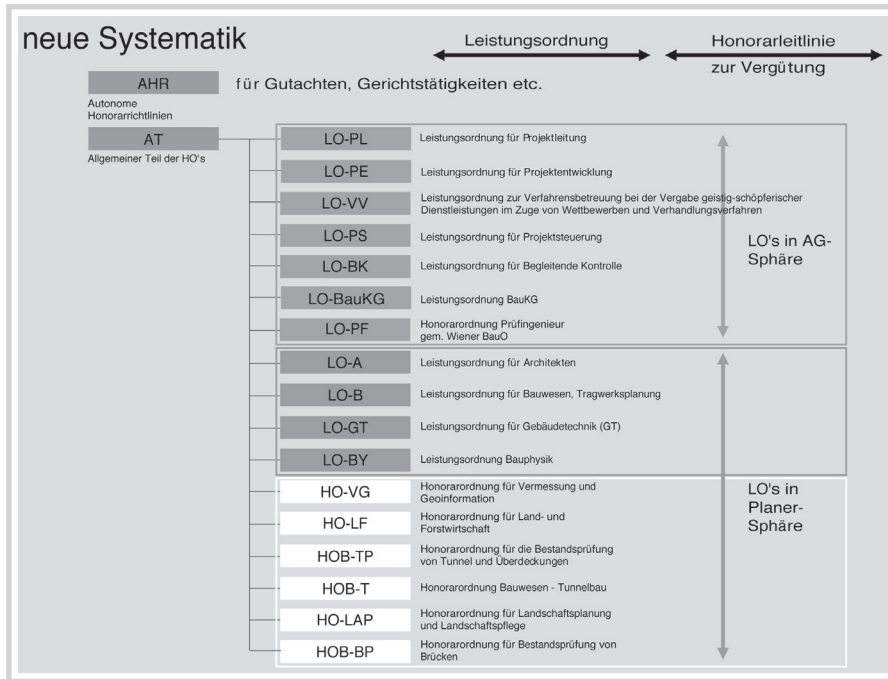


Abb. 5: Neue Systematik

- eine Übereinstimmung von Plänen und Angeboten,
 - die Prüfung der Ergebnisse von Materialtests und Kontrollen,
 - die Prüfung der Zahlungsforderungen der Bauunternehmen,
 - die Bearbeitung von Wünschen und Entwurfsveränderungen während des Baus,
 - die Überwachung der Fertigstellung,
 - die Abnahme des fertigen Projekts,
 - Begleitung der Inbetriebnahme und der Gewährleistungsphase.
- > Dass das fertiggestellte Gebäude dem Entwurf entspricht – und der Budgetrahmen eingehalten wurde –, ist von größter Bedeutung. Die Erreichung dieses Ziels erfordert Erfahrung, Zeit und Mühe. Ihr Arch+Ing hilft Ihnen, dieses Ziel zu verwirklichen.
- > Streitigkeiten, die während des Baus entstehen, müssen rasch und nachhaltig beigelegt werden. Gemäß den Musterbauverträgen der arch+ing ist Ihr Arch+Ing der erste Mediator im Falle von Streitigkeiten zwischen Ihnen und Ihrem Bauunternehmer.

Erscheint die Entscheidung des Arch+Ing für eine der Vertragsparteien inakzeptabel, ist im Muster-LV [ALG VT] der arch+ing eine Mediation oder eine Schlichtung vorgesehen, deren Schiedsspruch zu befolgen ist. Beides sind Möglichkeiten, Streitigkeiten rasch beizulegen, ohne dass es zu einer Bauverzögerung oder zu Ausgaben für gerichtliche Auseinandersetzungen kommt.

- > Eine Vereinbarung über die Evaluierung des Gebäudebetriebs – eventuell eine Inaugenscheinnahme gemeinsam mit Ihrem Arch+Ing innerhalb einer in den [ALG VT] festgelegten Frist nach Bezug des Gebäudes – garantiert, dass das Gebäude einwandfrei genutzt und instand gehalten werden kann.

Was tut man im Falle zu vieler unbekannter Faktoren?

Es kommt vor, dass Bauherr und Arch+Ing entdecken, dass man zu wenig über das Projekt weiß, um das gesamte Ausmaß

professioneller Leistungen im Voraus festzulegen und einen Vertrag abzuschließen, der auf einem üblichen Leistungsumfang basiert. In diesem Falle sollten Sie den Arch+Ing beauftragen, eine Projektdefinition zu entwickeln und erste skizzenhafte Entwurfsleistungen zu erbringen, die restlichen Bauphasen und Leistungen werden dann später festgelegt.

Wir gehen davon aus, dass Sie als Bauherr sich im Bereich der Konsumentenprojekte selbst um die Organisation, die Koordination, die Verträge ... Ihres Projektes kümmern – ihr Projekt selbst leiten – wollen. Schließlich haben Sie lange genug Ihre Träume entwickelt und die Ressourcen angespart. Wenn Sie all diese Managementarbeit nicht selbst machen wollen, finden sie in [115 PS] auch dazu Unterstützung.

Sind Sie Ihr eigener Projektmanager?

Wenn aber das Management Ihres Projektes Ihr Job ist, dann werden Sie folgende Beteiligte brauchen:

> vgl. Abb. 6

DIE VERHANDLUNG DES VERTRAGS

Die Erwartungshaltungen von Bauherren sind oft umfassender als die Erfüllungsmöglichkeiten der zur Verfügung gestellten Ressourcen.

Die Leistungen der Arch+Ing sind nach übereinstimmender Meinung der Rechtswelt – im Voraus, also bevor sie erbracht werden – in Verträgen nicht eindeutig und erschöpfend beschreibbar.

Um so wichtiger ist die strategische Inszenierung, der Aufbau einer auf Vertrauen basierenden Zusammenarbeit, damit Verträge, die für Geschäftsbeziehungen nun mal notwendig sind, auch mit Leben erfüllt werden und das „sich Vertragen“ im Vordergrund steht.

Architekt und Ingenieur haben eine mentale Ähnlichkeit mit Künstlern, die Sie aus der Medienwelt kennen. Auch diese schaf-

Architekt für

- Grundlagenermittlung
- Vorentwurf
- Entwurf
- Einreichung
- Ausführungsplanung
- Angebotseinholung und Vergabeberatung
- Künstlerische Oberleitung
- Örtliche Bauaufsicht
- Dokumentation und Objektbetreuung

diese Leistungen werden in 2 Stufen angeboten, Konsumentenprojekt im Dokument [131], Objektplanung in [132] mit Präzisierungen für Projekte bis 5 Mio €. Grundleistungen und optionale Leistungen bieten eine umfassende Gliederungsmöglichkeit.

Baulng, Tragwerksplaner (TWP)

- Grundlagenermittlung
- Vorentwurf TWP
- Entwurf TWP
- Einreichung TWP
- Ausführungsplanung TWP
- Mitwirkung an Ausschreibung
- Baustellenbegleitung

für Konsumentenprojekte wird ihr Projektberater vorsehen die Tragwerksplanung nach Zeitaufwand abzuschließen, weil z.B. keine durchgehende Konstruktionsbearbeitung notwendig wird.

Fachplaner Gebäudetechnik SHKLE

- Grundlagenermittlung GT
- Vorentwurf GT
- Entwurf GT
- Einreichung GT (nur für wenige Gewerke)
- Ausführungsplanung GT
- Ausschreibung und Vergabe GT
- Örtliche Bauaufsicht GT
- Dokumentation und Objektbetreuung GT

Gebäudetechnik kann heute auch im Einfamilienhaus so komplex werden, dass Fachplanung und Bauaufsicht notwendig werden.

Abb. 6: Beteiligte

fen immer wieder Neues, Faszinierendes. Vielleicht wären Drehbücher, Regiekonzepte wirksamer als Verträge, aber ... im Vertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing wird festgelegt, was Sie und Ihr Arch+Ing in diese Geschäftsbeziehung einbringen und was beide von dieser gemeinsamen Arbeit erwarten. Dies ist auch der wesentliche Fokus des Verhandlungsverfahrens im BVergG. Die Vertragsverhandlungen mit Ihrem Arch+Ing bieten Ihnen die Möglichkeit,

sich zu vergewissern, dass Vorstellungen, Anforderungen und Erwartungen in Bezug auf das Bauvorhaben übereinstimmen. Bevor Sie diese Anforderungen und Erwartungen zu Papier bringen, sollten Sie die nachstehend angeführten fünf Punkte durchgehen.

1. Definieren Sie die Projektanforderungen

Halten Sie die Projektanforderungen entweder in Form einer kurzen Liste oder einer detaillierten Aufstellung schriftlich fest. Berücksichtigen Sie dabei folgende Punkte:

- > Projektverwendung: was wird entworfen und gebaut?
- > Standort des Projekts: wo wird gebaut bzw. wo sollte gebaut werden?
- > Qualitätsstandard und Komfort
- > Rolle des Projekts (im Leben des Bauherrn, im geschäftlichen Bereich, für die Gemeinschaft etc.)
- > Zeitplanerfordernisse oder -beschränkungen, angestrebte Fertigstellung
- > Budget und Finanzquellen
- > Voraussichtliche Teammitglieder.

2. Beschreiben Sie die Projektaufgaben und die Zuständigkeiten

Bauherr und Arch+Ing sollten die Aufgaben in den Bereichen Administration, Entwurf, Konstruktion und technische Anlagen, die in Hinblick auf die Projektziele zu erfüllen sind, gemeinsam festlegen. Die Übersicht der Leistungsbilder ist dafür eine nützliche Diskussionsgrundlage. Sie enthält fast alle Leistungen, die ein Arch+Ing erbringt. Beide Parteien sollten damit die für das Projekt erforderlichen Leistungen festlegen und bestimmen, wer wofür verantwortlich ist.

Tipp: Ein erster Zeitplan sollte alle erforderlichen Aufgaben beinhalten, auch wenn diese von anderen durchgeführt werden (etwa die Prüfung durch eine Bauaufsichtsbehörde).

3. Legen Sie Ihre Anforderungen an den Zeitplan fest

Tragen Sie Ihre Aufgaben und Verpflichtungen in eine Zeitleiste ein und geben

Sie die für die Erfüllung der Aufgabe geschätzte Zeitdauer an. Stellen Sie fest, welche Aufgaben im Falle einer Verzögerung die Fertigstellung des gesamten Projekts verzögern – etwa die Zusage der Finanzierung oder die Genehmigung der Flächenwidmung. Vergleichen Sie die Zeitleiste mit dem angestrebten Datum der Fertigstellung und stimmen Sie die beiden aufeinander ab.

Tipp: Der Arch+Ing und andere Teammitglieder, die mit dem definitiven Projektzeitplan zurechtkommen müssen, sollten bei der Erstellung der Kapazitätsanalysen und Erarbeitung dieser Zeitplananforderungen eingebunden werden.

4. Prüfen Sie die Ergebnisse sorgfältig

Gute Projektzeitpläne sehen genügend Zeit für den Entscheidungsfindungsprozess vor. Ist Ihr Zeitplan insbesondere in Hinblick auf die Projektanforderungen und das Budget plausibel? Haben Sie sich selbst genügend Zeit eingeräumt, um die Planungsvorschläge der Arch+Ing zu prüfen, behördliche Genehmigungen zu erhalten, Empfehlungen und Genehmigungen einzuholen und Entscheidungen zu treffen?

5. Betrachten Sie diese Vorarbeiten zur Planungsarbeit als Grundlage für die Honorarverhandlung mit Ihrem Arch+Ing

Mit gutem Grund heißt ab 2006 die erste Leistungsphase der LO's bei den größeren Projekten „Grundlagenermittlung“, damit alle jene Parameter gefunden werden, die bei den Konsumentenprojekten meist in monatelanger Überlegung im Kopf des Bauherrn entstehen.

Ersuchen Sie Ihre Planer Ihnen ein Offert zu schicken, das auf den oben angeführten Aufgaben und Zeitplanerfordernissen basiert.

6. Der Vertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing

Wenn Sie alle Punkte durchgegangen sind, sollte der schriftliche Vertrag keine Schwierigkeiten bereiten. Sie und Ihr Arch+Ing sollten sich jetzt über die we-

planer

sentlichen Punkte wie Projektumfang, Leistungen, Mitwirkung des Auftraggebers, Zeitplan, Baubudget und Arch+Ing-Honorar geeinigt haben. Einige Tipps zum Vertrag:

- > Verwenden Sie einen schriftlichen Vertrag z.B. nach Vordruck [100 VT]. Ein Handschlag oder eine Einverständniserklärung sind selten ausreichend, um alle Rollen und Verpflichtungen des Bauherrn und der Arch+Ing ausreichend zu beschreiben. Denken Sie daran, dies ist quasi die „Verfassung“ ihres Projekt-Unternehmens „Wir bauen ein Haus“.
- > Verwenden Sie arch+ing-Vordrucke. Diese seit 1860, aus den ersten Konzepten des Berliner Architektvereins entwickelten Muster, wurden über viele Jahre hinweg an die Praxis adaptiert, sorgfältig überprüft und getestet. Sie werden in der Bauwirtschaft gerne verwendet und akzeptiert und stellen einen Konsens zu den Organisationsnotwendigkeiten dar, die Bauherren, Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer zu einem Projektteam verbinden.
- > Die arch+ing-Vordrucke sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich gegenseitig. Sie können mit qualifizierter Begleitung auch zu einem Generalplanervertrag zusammengefügt werden, in dem alle als wichtig erachteten Leistungsbestandteile aufeinander abgestimmt werden.
- > Die Vielzahl der Abwicklungsformen und -methoden lässt es nicht zu, dass Leistungsbilder schnittstellenfrei formulierbar wären, auf dieses Thema ist in allen Verträgen fachlich besonderer Augenmerk zu legen.
- > Vermutlich müssen Sie die arch+ing-Vordrucke auf Ihr Bauvorhaben abstimmen. Gehen Sie dabei vorsichtig vor. Da diese Dokumente ein zusammenhängendes System vertraglicher Beziehungen darstellen, können selbst einfache Veränderungen in einem Bereich Komplikationen in einem anderen hervorrufen.
- > Haben Sie Verständnis dafür, dass Ihr

Arch+Ing für die Kosten und Termine Ihrer Bauvertragsfirmen keine Haftung und Garantie übernimmt. Wie auch Ihr Rechtsanwalt oder Arzt ist Ihr Arch+Ing dazu verpflichtet, eigene berufliche Standards zu erfüllen. Und für diese Standards steht er auch ein. Nicht aber für die Versäumnisse Dritter. Verantwortungsvolle Auftraggeber erkennen dies ebenso an wie die Gerichte.

- > Konsultieren Sie Ihren Rechts- und Versicherungsberater, bevor Sie einen Vertrag unterschreiben.

Alltagstauglichkeit und Resultatsorientierung sind gute Ziele für die Verträge, Risikoverschiebung kann auf Dauer nicht der Fokus verantwortungsvoll mitwirkender Bauherren sein. Wie sollten Dienstleister aus den Margen ihrer kleinen Anteile an den Projektkosten größere als die Risiken der eigenen Arbeit tragen können?

DIE VERGÜTUNG IHRER PLANER

Preis und Qualität sind unmittelbar miteinander verbunden. Eine angemessene Vergütung ist unerlässlich für das Erreichen Ihrer Ziele.

Erfahrene Bauherren wissen, dass die angemessene Vergütung des Arch+Ing in ihrem eigenen Interesse ist. Sie ermöglicht die Umsetzung Ihrer Erwartungen in gebaute Realität.

Vermutlich haben Sie Fragen zur angemessenen Vergütung von Arch+Ing Leistungen. Einige häufig gestellte Fragen sind im Folgenden aufgelistet:

Mit welchem Betrag habe ich zu rechnen?

Der Betrag hängt von der Art und dem Umfang der Leistungen ab, die Ihre Planer erbringen. Umfangreichere Leistungen bzw. ein komplexeres, innovatives oder experimentelles Bauvorhaben bedeuten einen größeren Aufwand für den Arch+Ing, schlagen sich aber auch im nachhaltigen Wert des Projekts nieder. Das Honorar orientiert sich an den Leistungen des Arch+Ing.

Welche Honorare sind möglich?

Das ist Verhandlungssache. Üblich sind folgende Ermittlungen die auch kombiniert werden können:

Zeithonorare, dazu zählen:

- > ein Vielfaches der direkten Personalkosten, bei dem Grundgehälter zuzüglich Zulagen mit einem Faktor multipliziert werden, der die Gemeinkosten und den Gewinn abdeckt.
- > Cost-plus-Verfahren, wobei Grundgehälter, Zulagen und Gemeinkosten die Kosten darstellen und der Gewinn in einem Multiplikator, Prozentsatz oder Pauschalbetrag dargestellt werden.
- > Richtsatz (Stundensatz), wobei Gehälter, Zulagen, Gemeinkosten und Gewinn in den Stundensätzen für das vorgesehene Personal inkludiert sind. [100 AT]

Relativhonorare, bezogen auf Kennwerte des künftigen Projekts:

- > Nach Prozentsatz der Bauwerkskosten, die Vergütung wird berechnet, indem ein vereinbarter Prozentsatz der geschätzten, später der tatsächlichen Bauwerkskosten zur Anwendung kommt, wobei die zum Zeitpunkt des Vertrags angesetzt oder abschätzbaren Kosten an die Kostenberechnung oder Kostenfeststellung angepasst werden können.
- Nur wenn Sie besondere Managementmethoden und Werkzeuge einsetzen werden Sie mit Kostendeckungen erfolgreich sein.
- > Nach Gesamtfläche, die Vergütung richtet sich nach Flächen- oder Kubaturkennwerten, multipliziert mit einem Vergütungsfaktor.
- > Nach Kosten je Produktionseinheit, die Vergütung basiert auf der Anzahl gewisser Einheiten wie etwa Räume, Apartments etc.
- > Nach Fixvergütung +Tantiemen, die Vergütung ist ein Anteil des Einkommens oder Profits, das der Bauherr aus dem Projekt erwirtschaftet.

Wann ist ein Zeithonorar sinnvoll?

Ein Zeithonorar ist sinnvoll, wenn es viele unbekannte Parameter gibt. Bei man-

chen Projekten beginnt man mit Zeit-honoraren und behält diese bei, bis der Umfang des Projekts klarer definiert und eine andere Vergütungsbasis möglich ist. Es kann auch sinnvoll sein, diese Variante für Sonderleistungen wie z.B. Energie- und Wirtschaftlichkeitsanalysen zu wählen.

Bedenken Sie dabei, dass analytische Beobachtungen ergeben, dass nur etwa 60 % der Gesamtstunden eines Planungsbüros auch verkaufsfähige Stunden sind und die Kosten der nicht-verkaufsfähigen Stunden nach den Regeln der Kostenrechnung auf die Richtsätze verkaufsfähiger Stunden umgelegt werden müssen [100 AT - Richtsätze].

Nachdenken, Lösen Ihrer Aufgabenstellung, Optimieren der Varianten, Verwerfen der weniger passenden, sind ja der Grund, warum Sie Arch+Ings aufgesucht haben. Sie sollten auch die dafür notwendigen Ressourcen disponieren.

Was ist in einer Pauschalsumme inkludiert?

Das ist Verhandlungssache mit Ihrem Arch+Ing, im Allgemeinen sind aber die direkten Personalkosten der Arch+Ing (Gehälter der Mitarbeiter zuzüglich Zulagen), weitere direkte Kosten, die durch das Projekt anfallen (etwa Fachingenieurleistungen), indirekte Kosten oder Gemeinkosten (Kosten, die sich nicht unmittelbar einem bestimmten Projekt zurechnen lassen), Wagnis und Gewinn inkludiert. Nebenkosten (Erstattung von Auslagen) sind in der Pauschale nicht enthalten.

Was sind Nebenkosten?

Dies sind Ausgaben, die der Arch+Ing für den Auftraggeber tätigt, etwa für längere Reisen oder Telefonate, die Vervielfältigung von Plänen und schriftlichen Unterlagen und genehmigte Überstundenzuschläge. Sie sind im Vertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing detailliert anzuführen und werden im Allgemeinen zusätzlich zur Leistungsvergütung bezahlt. Ausformulierte Regelungen dazu finden Sie im Vordruck [100 AT].

Leistungen, die Arch+Ing für Sie erbringen

Sphäre des AG	DOKNr.
Projektleitung	110 PL
Projektentwicklung	111
- Standortanalyse	
- Städtebauliche Konzepte, etc.	
Planerauswahl, Verfahrensbetreuung	112 VV
Öffentlichkeitsarbeit	113
Nutzervertretung, Nutzerbetreuung	114
Projektsteuerung	115 PS
Begleitende Kontrolle	116 BK
Raubuch	
Behördenleistungen	120
- Bundesbehörden	122
- Landesbehörden	123
- Gewerberecht (Bezirk)	124
- Gemeindebehörde, Prüfeningenieur	125
- Genehmigungen Baurecht, etc.	126
- UVP	127
- BauKG (arbeitsinspektorähnliche Kontrolle)	128

Sphäre der klassischen Planer, juristisch ebenfalls Sphäre des AG	DOKNr.
Architektenleistungen	130
- Architekt Konsumentenprojekte	131 AK
- Architekt Objektplanung	132 AK
- Architekt Einrichtungsplanung	133
- Architekt Garten, Landschaftsplanung	134
- Architekt Örtliche Bauaufsicht	135
BauIng. Leistungen, Statikerleistungen	140
- Ingenieurbauwerke	141
- statisch-konstruktive Bearbeitungen	142 TW
- Verkehrsplanung	143
- Entsorgungsplanung	144
- Bodenmechanik	145
- Brandschutz	147
- Bauphysik	148 BY
- Schallschutz	149
Sonderfachleute	150
- Beweissicherung	151
- Rechtsberatung, Streitbetreuung, Mediation	154
- Vermessung	155
- FPL Fassade, Dach	156
- FPL Farben	157
- Kunstwettbewerb	158
- Fotodokumentation	159
Fachplanung HKLS	160 GT
- Fachplanung Sanitär	161 J
- Fachplanung Heizung	162 J
- Fachplanung Lüftung, Kälte, Klima	163 J
- Gastroplaner	164 J
- Fachbauleitung HKLS (in 160 GT enthalten)	165 J
- FPL Facility Management	168
Fachplanung E-Beleuchtung	170 GT
- Fachplanung Elektro	171 J
- Regelungstechnik	173 J
- Audio, Schwachstrom, Medien, Telefon	172 J
- Lichttechnik	174 J
- Fachbauleitung E (in 160, 170 GT enthalten)	175 J

Abb. 7a: Leistungen, die Arch+Ing für Sie erbringen

planer

Fachplanungen Fördertechnik, Logistik	180 GT
- Fördertechnik Aufzüge, Rolltreppen, Bänder	181
- Anlagentechnik Gepäcksortierung	185
Sondertechnik	190
- Fachplanung Med. Technik	191
- Fachplanung Betriebstechnik	192
- EDV Netze	193
- Sicherheitstechnik	194
- Betriebsorganisation	195
- Fachplanung FM	196
- Übersiedlungsplanung	197
- Inbetriebnahmeplanung	198

Abb. 7b: Leistungen, die Arch+Ing für Sie erbringen (Fortsetzung)

Was ist von einem Zahlungsplan zu halten?

Sobald die Zahlungsweise und das Honorar festgelegt wurden, sollten Sie die Planer ersuchen, einen Zahlungsplan zu erstellen. Ein solcher Zahlungsplan kann Ihnen bei der Planung des Finanzbedarfs für Ihr Bauvorhaben eine große Hilfe sein.

Mit welchen weiteren Kosten hat ein Bauherr zu rechnen?

Im Vertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing sind eine Reihe von Mitwirkungspflichten, Verpflichtungen des Bauherrn anzuführen, von denen einige mit Kosten verbunden sind. Dazu zählen Projektentwicklung und die notwendigen Bestellunterlagen (R + F Programm, etc.), die Vermessung der Immobilie, geotechnische Leistungen (z.B. Probebohrungen oder Ausschachtungen), technische Prüfungen eines eventuellen Bestandes oder während der Bauphase (z.B. Betonfestigkeitsprüfungen), ein Stellvertreter vor Ort der die notwendigen Entscheidungen trifft, sowie die Leistungen in den Bereichen Recht, Controlling und Versicherung, die erforderlich sind, damit der Bauherr seinen Steuerungs- und Mitwirkungsverpflichtungen nachkommen kann.

Was geschieht, wenn sich Bauherr und Arch+Ing nicht über die Vergütung einig?

Diskutieren Sie miteinander! Versuchen Sie die Verhandlungsbasis und die In-

teressen des anderen zu verstehen. Oft resultieren Differenzen aus unvollständigen oder ungenauen Vorstellungen über Projektumfang oder optionale Leistungen. Vielleicht kann der Arch+Ing manche Leistungen auf gesonderter Basis erbringen. Möglicherweise ist die Koordination der Mitarbeiter des Bauherrn, von Fachingenieuren und anderen Teammitgliedern, die vom Bauherrn beauftragt wurden, ein zusätzlicher Kostenfaktor. Wenn man über alle Punkte diskutiert hat und nach wie vor kein Übereinkommen über die Details oder die Zahlungsmethode erzielt wurde, haben der Bauherr und der Arch+Ing meist keine andere Wahl, als einen fachkundigen Mittler zu suchen.

Vermittlung Kammer

Die arch+ing Kammern beraten Sie kundenorientiert und neutral in Problemfällen.

DEN BAUABLAUF SICHER IM GRIFF

Sowohl Sie als auch Ihr Arch+Ing können Beiträge dazu leisten, damit die Qualitäts-, Zeit- und Budgetziele eingehalten werden.

Entwurf und Konstruktion sind Teamarbeit. An einem Bauvorhaben wirken viele Einzelpersonen und Unternehmen mit, die oft nie zuvor zusammengearbeitet haben und auch später nicht mehr kooperieren werden. Sie erschaffen ge-

meinsam ein komplexes und oft einzigartiges Bauwerk an einem spezifischen Standort. Die „Fabrik“, die Arbeitsstätte ist im Freien, dem Wetter ausgesetzt. Im Zuge der Entwicklung des Bauvorhabens werden Hunderte individueller Entwurfsentscheidungen getroffen und Verpflichtungen eingegangen. Die Anforderungen ändern sich, werden oft auch unter anderen Werterastern als zu Beginn betrachtet und die Leistungen werden an die veränderten Bedingungen angepasst werden müssen [100 AE]. Eine starke und tragfähige Beziehung zwischen Bauherrn und Planern ist eine wesentliche Voraussetzung für die optimale Gestaltung des Planungs- und Bauablaufs.

DIE VERPFLICHTUNGEN DES BAUHERRN ERKENNEN

Im Vertrag zwischen Bauherrn und Arch+Ing und in den allgemeinen Bedingungen des Bauvertrags ist deutlich zu beschreiben, was von einem Bauherrn erwartet wird, was von Ihnen als Leiter seines Unternehmens „Projekt“ in die gemeinsame Arbeit eingebracht werden muss. Auch in den arch+ing -Vordrucken [100 VT] und [110 PL], [115 PS] ist eine Reihe von Mitwirkungen und Pflichten aufgelistet. Ihre Planer werden Ihnen dabei behilflich sein, die einzelnen Punkte abzuklären.

Der Bauherr erbringt die folgenden unterstützenden Leistungen, die im Bedarfsfall teilweise auch von Projektsteuern, von Arch+Ing übernommen werden können:

- > Angaben zu Entwurfszielen, -bedingungen und -kriterien einschließlich Raumbedarf und -relationen, Flexibilität, Erweiterungsmöglichkeit, Spezialausrüstung und Standortbedingungen
- > Budget (einschließlich Rücklagen für Leistungsveränderungen während der Bauphase) und sonstige Kosten, die in die Zuständigkeit des Bauherrn fallen, Aufstellung der für das Projekt verfügbaren Finanzmittel.

- > Vermessungs- oder Katasterpläne (einschließlich der verfügbaren Leitungen und Versorgungseinrichtungen).
- > Geotechnische Leistungen und Empfehlungen (einschließlich Probebohrungen oder Ausschachtungen, Informationen über die Tragfähigkeit des Bodens, Luft- und Wasserprüfungen).
- > Zeitgerechte Informationen, Entscheidungen und Genehmigungen.
- > Prompte Bekanntgabe sämtlicher wahrgenommener Abweichungen von den Vertragsunterlagen, bzw. Fehler oder Mängel, die für das Bauvorhaben bestimmend sind.
- > Rechtsdienste, Dienstleistungen im Bereich Rechnungswesen, Controlling und Versicherungsberatung, die für das Projekt im Interesse des Bauherrn zur Wahrnehmung seiner Agenda erforderlich sind.

DIE WESENTLICHEN GEGEBENHEITEN DES BAUENS BE- RÜCKSICHTIGEN

In Österreich werden jährlich mehr als 10 Milliarden € für Neubauten und Sanierungsprojekte ausgegeben. Arch+Ing und ihre Kunden konnten aus den gesammelten Erfahrungen lernen, die bei der Bauplanung und -durchführung von großem Wert sind.

Umfang, Qualität und Kosten eines Bauvorhabens sind untrennbar miteinander verbunden. Zwei dieser Variablen können über den Entwurf festgelegt und kontrolliert werden, die dritte wird vom Markt bestimmt. Sie müssen Prioritäten setzen und einen angemessenen Spielraum für jede dieser Variablen vorsehen.

Ein guter Planer hinterfragt Plan, Zeitplan und Budget des Auftraggebers. Selbst wenn diese Punkte mühevoll schon vorab entwickelt wurden, ist es im Interesse des Auftraggebers, diese Infragestellung zu akzeptieren. Sie ermöglicht dem Arch+Ing, ein umfassendes Verständnis für die Projekterfordernisse zu erwerben. Eine solche Analyse kann auch latente

Folgende Gewerke/Firmen können an Ihrem Projekt beteiligt sein:

Sphäre Ausführung	GEW.Nr.
Grundstück, Erschließung, Außenanlage	200
- Vorbereitungsarbeit	210
Baugrundbohrungen	211
Altlastenuntersuchung	212
Archäologie, Grabungen	215
- Grundstückskauf, Finanzierung	220
- Finanzierung	225
- Abbruch, Freimachung, Entsorgung	230
- Erschließung, Anschlussgebühren	240
- Verkehrsbauten	250
- Ver- und Entsorgung	260
- Spezialgründungen, Grundbau, Brunnenbau	270
- Außenanlagen, Strassen, Wege	280
- Gartenbau, Pflanzen	290
Rohbauarbeiten	300
- Baustelleneinrichtung, Gerüstung, Winterbau	310
- Erdarbeiten, Baugrubensicherung	320
- Kanalarbeiten	330
- Beton- und Stahlbetonarbeiten	340
- Fertigteile	350
- Maurer- und Verputzarbeiten	360
- Versetzarbeiten	370
- Abdichtung, Dämmung	380
- Stundenlohn, Regie	390
Gebäudeabschluss, Fassade, Dach	400
- Stahlbau - Gewichtsschlosser	410
- Zimmermann, Holzbau	420
- Dachdecker, Spengler	430
- Stein- und Klinkerfassaden	440
- Metallfassade-Fenster	450
- Holz-Kunststoff-Fenster	460
- Verglasungsarbeiten	470
- Verdunkelungen, Sonnenschutz	480
- Sicherheitstechnik, Schutzraumbau	490
Konstruktiver Innenausbau	500
- Estricharbeiten	510
- Gipskarton, Trockenbau	520
- Fertigwände, Mobilwände, Doppelböden	530
- Abhängedecken	540
- Schlosser, Metallbau	550
- Bautischlerarbeiten	560
- Kunststoffkonstruktionen	570
- Beschläge Schließanlage	580
- Spezialisierungen, Schall-Brandschutz	590
Innenausbau, Beläge, Oberflächen	600
- Natursteinarbeiten	610
- Kunststeinarbeiten	620
- Fliesen- und Plattenleger	630
- Boden-Holz, Parkett	640
- Boden-PVC, Kunststoff, Kautschuk, Linoleum	650
- Boden-Textil, Teppich	660
- Wandbeschläge-Beschichtungen	670
- Malerarbeiten	680
- Tapetenarbeiten	690
TGA-Haustechnik	700
- Sanitärtechnische Anlagen	710
- Gase	720
- Heiztechnische Anlagen	730

Abb. 8a: Beteiligte Gewerke/Firmen

planer

- Lüftungstechnische Anlagen	740
- Zentrale Leittechnik	750
- Elektrotechnische Anlagen	760
- Beleuchtung, E-Geräte	770
- Schwachstromanlagen, Audiovision	780
- Fördertechnik, Aufzüge, Rolltreppen	790
Spezialtechnik (Medizin) z.B. für Krankenhäuser	800
- Röntgen	810
- Med. Elektronik	820
- OP-Einrichtungen	830
- Med. Einrichtungen	840
- Laboratorien, Desinfektion, Sterilisation	850
- Versuchstier- und Übungslabors	860
- Medizinische Gase	870
- Sondergeräte	880
- Küchen- und Wäschereieinrichtungen	890
Einrichtung, Ausstattung, Beschilderung	900
- Möbeltischler	910
- Metallmöbel	920
- Loses Mobiliar	930
- Vorhänge	940
- Hausrat, Geräte, Ausstattung	950
- Pflanzen, Gefäße	960
- Künstlerische Objekte, Dekorationen	970
- Beschriftung, Leitsystem	980
- Baureinigung, Inbetriebnahme, FM	990

folgende weitere Leistungen können – zwischendurch und danach notwendig werden:

- Bedarfsplanung
- Standortanalyse, Auswahl & Entwicklungsplanung
- Detaillierte Nutzwertanalyse des Standorts
- Umweltstudien & -berichte
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
- Vorbereitung der Unterlagen für öffentliche Genehmigungsverfahren (UVE, UVP)
- Energieanalysen, Raum- und Funktionsplanung
- nutzerbezogene Planung
- Programming
- Bewertung der bestehenden Anlagen und Einrichtungen
- Wirtschaftliche Durchführbarkeitsstudien
- Projektfinanzierung
- Budget- und Finanzplanung
- vertiefte Kostenschätzung & Kostenberechnung
- detaillierte Zeitplanung / Überwachung der Arbeiten
- Marketing und wirtschaftliche Durchführbarkeitsstudien
- Präsentationen, Animation
- Modelle und Präsentationen
- Materialforschung & Spezifikationen
- Leistungen in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage nach deren Fertigstellung
- Mitwirkung und baufachliche Beiträge zur Rechtsberatung

Diese Tabelle listet eine Auswahl an optionalen Leistungen auf, die Arch+Ing anbieten.

Abb. 8b: Beteiligte Gewerke/Firmen (Fortsetzung), weitere Leistungen

Probleme oder Möglichkeiten aufzeigen. Mit dem Fortschreiten des Entwurfs und Planungsarbeit in den Leistungsphasen der Planungsarbeit werden wichtige Fragen auftreten. Durch die Leistungen des Arch+Ing entwickelt der Auftraggeber ein größeres, detailliertes Verständnis für

das Bauvorhaben, und das Projekt konkretisiert sich mit jeder weiteren Phase. Jeder Meilenstein des Bauvorhabens, der im Allgemeinen dadurch gekennzeichnet ist, dass der Planer dem Bauherrn Dokumente vorlegt, sollte dazu genutzt werden, festzustellen, ob nach

wie vor Konsens über den Umfang des Bauvorhabens, über Qualität, Zeitaufgaben, Kostenschätzung und das Budget des Bauherrn besteht. Möglicherweise müssen die vom Planungsteam benötigten Leistungen entsprechend angepasst werden.

Das Geheimnis erfolgreicher Bauvorhaben ist ein effizientes Projektmanagement von Seiten des Bauherrn und die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Planern.

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenfassung dessen, was der Bauherr für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens in der Entwurfs- und Bauphase tun kann:

> Zeitplan für Arch+Ing Leistungen

Prüfen Sie sorgfältig den Zeitplan für Arch+Ing Leistungen. Ersuchen Sie Ihren Arch+Ing, dass der Plan regelmäßig und nach jeder größeren Veränderung in Bezug auf Umfang, Leistungen und Zeiterfordernisse aktualisiert wird.

> **Team-Mitglieder**, nehmen Sie an den verschiedenen Phasen der Bauplanung teil. Vergewissern Sie sich, dass Ihre eigenen Termine und Ihr Entscheidungsprozess sich im Ablaufplan widerspiegeln.

> **Stellvertreter des Auftraggebers**, bestimmen Sie eine Person, die Sie vertritt und bei Planungssitzungen und Projektbesprechungen in Ihrem Namen spricht. Alle Beteiligten sollten über die Befugnisse des Vertreters des Auftraggebers informiert sein.

> **Interne Koordination**, wenn Sie eine Organisation haben, bei der mehrere Personen oder Abteilungen in die Projektarbeit involviert sein müssen, sollten Sie klarstellen, dass der Stellvertreter des Auftraggebers autorisiert ist, in Ihrem Namen zu sprechen. Zu viele Beteiligte oder Anforderungen werden später unweigerlich Probleme verursachen.

> **Besprechungen**, planen Sie regelmäßige Besprechungen des Projekt-

teams und nehmen Sie daran teil. Diese Besprechungen sollten klare Tagesordnungen haben. Personen, denen bestimmte Aufgaben zugewiesen wurden, sollten diese termingerecht vor den Besprechungen erfüllt haben. Vergewissern Sie sich, dass Protokolle geführt werden, aus denen klar hervorgeht, was besprochen wurde, in welchen Punkten noch Handlungsbedarf besteht und wer dafür zuständig ist. Die Protokolle sollten allen Team-Mitgliedern ausgehändigt werden.

- > **Dokumentation**, Kontakte zwischen Arch+Ing und Auftraggeber (z.B. Telefongespräche und Treffen zum Informationsaustausch) sollten dokumentiert und die Ergebnisse den zuständigen Mitgliedern des Projektteams mitgeteilt werden. Dies gewährleistet, dass jeder darüber informiert ist, was außerhalb der offiziellen Projektsitzungen und -präsentationen besprochen und beschlossen wird.
- > **Meilensteine**, in den Arch+Ing-Musterverträgen sind vier Vorlagen von Dokumentationen seitens des Arch+Ing festgelegt: jene der Vorentwurfsplanung, der Entwurfsplanung, der Einreichplanung für die Behördenzustimmung und der Ausführungs- und Angebotsunterlagen. Wenn Sie zusätzliche Zwischenschritte wünschen, sollten Sie bedenken, dass dies mit zusätzlichen Zeitaufwand und Kosten verbunden sein kann. Nutzen Sie diese Meilensteine, um zu überprüfen, was erledigt wurde und betrachten Sie sie als Grundlage für die jeweils weitere Entwicklung des Bauvorhabens.
- > **Entscheidungsprozess**, vergewissern Sie sich, dass Sie und Ihr Arch+Ing sich über den Entscheidungsfindungsprozess im Klaren sind. Wer benötigt welche Informationen, wessen Zustimmung ist erforderlich, wie viel Zeit ist für die Prüfung der Dokumentationsvorlagen vorzusehen? Vergessen Sie nicht, Zeit für Unvorhergesehenes einzuplanen.

- > **Entscheidungen**, treffen Sie Entscheidungen rasch! Eine Verzögerung des Bauvorhabens erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Bedingungen verändern, was das fragile Gleichgewicht zwischen Bauzeit, Kosten und Qualität ins Wanken bringen kann.
- > **Vertragsänderungen**, halten Sie Ihren Vertrag mit dem Arch+Ing auf dem aktuellen Stand. Nehmen Sie entsprechende Modifikationen vor, wenn sich der Umfang des Bauvorhabens oder der Leistungen verändert.
- > **Fragen**, wenn Fragen auftauchen, sollten Sie diese auch aussprechen. Schenken Sie den Entwurfsvorlagen besondere Aufmerksamkeit, da die in den einzelnen Unterlagen aufscheinenden Inhalte in den folgenden Leistungsphasen weiterentwickelt werden. Alle Fragen sollten vor Baubeginn geklärt sein, da spätere Veränderungen höchstwahrscheinlich Terminverzögerungen und einen Kostenanstieg nach sich ziehen.
- > **Probleme**, sprechen Sie Probleme an, sobald sie auftauchen und bevor sie anwachsen. Regelmäßige Planungs- und Baubesprechungen sind das ideale Forum dafür.

DAS BAU-TEAM: BAUHERR, ARCH+ING, BAUUNTERNEHMER

Zu einem bestimmten Zeitpunkt muss das Projekt-Team um das oder die bauausführenden Unternehmen erweitert werden. Es gibt dafür zwei Möglichkeiten:

- > Der Bauherr und der Arch+Ing wählen den oder die Bauunternehmer auf Grundlage der vom Arch+Ing vorbereiteten Planungs-(Bauvertrags)unterlagen aus.
- > Öffentliche Stellen müssen eine öffentliche Ausschreibung durchführen. Die Bauherren können sich für verschiedene Wege der öffentlichen Ausschreibungen, oder bei geringen Auftragshöhen für eine Verhandlung mit einem ausgewählten Bauunternehmer entscheiden.

Zu welchem Zeitpunkt auch immer der Bauunternehmer ausgewählt wird, der Arch+Ing wird Ihnen bei den Ausschreibungsunterlagen und dem Vertrag zwischen Bauherrn und Bauunternehmen im Rahmen seiner Verpflichtung, die Bauvertragsunterlagen vorzubereiten, behilflich sein. Es ist in der Praxis zu

Liste der arch+ing - Dokumente für Planung + Bau

100 VT	Mustervertrag für Arch+Ing
100 AE	Änderungsbearbeitung
100 AT	Allgemeiner Teil (in allen weiteren LO-HL's enthalten)
110 PL	Projektleitung, die zentrale Aufgabe des Bauherrn
112 VV	Wettbewerbe, Planerauswahl
112 PA	Planerauswahl, Kriterienkataloge
115 PS	Projektsteuerung
116 BK	Begleitende Kontrolle
128 BG	BauKG, Bausicherheitsfragen
131 AK	Architekt, Konsumentenprojekte
132 AA	Architekt, Objektplanungsleistungen
133 AB	Architekt, Einrichtungsplanung
134 AC	Architekt, Freianlagengestaltung
141 BI	BauIngenieur, Ingenieurbauwerke
142 TW	Tragwerksplanung
160 GT	FachIngenieur, Gebäudetechnik (SHKL)
170 GT	FachIngenieur, Gebäudetechnik (ELT) (in 160 GT) abgebildet
ALG VT	Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauverträge

Abb. 9: Liste der arch+ing Dokumente für Planung und Bau

planer

empfehlen, dass sich der Bauherr bei der Ausschreibung bzw. in den Verhandlungen und bei der Auswahl des Bauunternehmers vom Arch+Ing unterstützen lässt.

Nach der Planung und während der Bauphase kann der Arch+Ing folgende Leistungen erbringen:

- > Örtliche Bauaufsicht, künstlerische Oberleitung des Bauvertrags: dies beinhaltet die Beurteilung der Bauarbeiten in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Vertragsunterlagen, die Überprüfung von Werkstattzeichnungen und anderen Vorlagen, um sicherzugehen, dass der Bauunternehmer den Entwurf versteht, sowie die Überprüfung der Zahlungsanforderungen des Bauunternehmers im Verhältnis zum Baufortschritt.
- > Entwurfsveränderungen während der Bauphase. Diese können aufgrund unerwarteter Bedingungen, kontinuierlicher Verbesserungen oder Veränderung Ihrer eigenen Anforderungen im Zuge des Baufortschritts erforderlich werden und sind nicht in den Grundleistungen enthalten.
- > Abnahme und Übergabe, um festzustellen, ob das Projekt fertig und betriebsbereit ist, und ob der Bauunternehmer Anspruch auf die Schlusszahlung hat.

AUCH HIER ENDET DIE EINBINDUNG IHRES ARCH+ING IN DAS PROJEKT NOCH NICHT

Als Bauexperte hat der Arch+Ing ein anhaltendes Interesse daran, dass Ihr Gebäude funktioniert. Vielleicht möchten Sie die Zusammenarbeit mit dem Arch+Ing Büro fortsetzen, damit es Sie bei der Inbetriebnahme unterstützt, zu einem späteren Zeitpunkt den Betrieb prüft, nutzerbezogene Leistungen erbringt oder spätere Veränderungen und Modifikationen durchführt. Sie haben nun eine funktionierende Beziehung mit Ihrem Arch+Ing, der Ihr Gebäude besser kennt als jeder andere.

ZUM ABSCHLUSS ...

und zur Quintessenz: Bauvorhaben sollten so durchgeführt werden, dass die Bedürfnisse und Erwartungen des Bauherrn termingemäß und innerhalb der Kostenziele erfüllt und ein Beitrag zur Erhöhung unserer Lebensqualität in unserem jeweiligen Umfeld geleistet wird. Auch der größte Einsatz von Arch+Ing allein wird dies ohne Mitwirkung des Bauherrn, nicht zustande bringen.

Diese Broschüre, die David Haviland, AIA - Ehrenpreisträger und Professor am Rensselaer Polytechnic Institute, ursprünglich für das American Institute of Architects verfasst hat, wurde für österreichische Verhältnisse übersetzt und angepasst. Sie wird regelmäßig auf den neuesten Stand gebracht, um aktuelle Branchengegebenheiten widerzuspiegeln. <<

Anmerkungen:

- > ¹ Wittgenstein schrieb im Tractatus logico-philosophicus: (7) Wovon man nicht sprechen kann, darüber muß man schweigen.

INFORMATIONEN

über die Zusammenarbeit mit Arch+Ings erhalten Sie über

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

in Wien 1040, Karlsgasse 9/2. Stock

Tel.: (01) 505 58 07, Fax (01) 505 32 11, office@arching.at

Landeskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland

in Wien 1040, Karlsgasse 9/1. Stock

Tel.: (01) 505 17 81, Fax (01) 505 10 05, (01) 505 17 81-70, kammer@arching.at

Landeskammer für Steiermark und Kärnten

in Graz 8020, Schönaugasse 7/1,

Tel.: (0316) 82 63 44, Fax (0316) 82 63 44-25, office@aikammer.org

Landeskammer für Oberösterreich und Salzburg

in Linz 4040, Kaarstraße 2/II,

Tel.: (0732) 73 83 94, Fax (0316) 82 63 44-4, office@linz.aikammeros.org

in Salzburg 5020, Gebirgsjägerplatz 10,

Tel.: (0662) 87 23 83, Fax (0316) 82 63 44-4, office@salzburg.aikammeros.org

Landeskammer in Tirol und Vorarlberg

in Innsbruck 6020, Rennweg 1 (Hofburg)

Tel.: (0512) 58 83 35, Fax (0316) 82 63 44-6, arch.ing.office@kammerwest.at