

ABLAUFPLAN EINES BAUPROJEKTES

zusammengefasst gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)2009

	Leistungsphase (LP) gemäß HOAI Ablauf Termine	Leistungsbild	Zusatzleistungen gesondert vergütet
	Vorbereitung durch den Bauherrn	Grundstück mit oder ohne Bestandsgebäude sind vorhanden, bzw. in Aussicht Der finanzielle Rahmen ist klar?!	Beratung bei der Kaufentscheidung hinsichtlich möglicher (Um-)Baumaßnahmen
1	Grundlagenermittlung erstes Planungsgespräch in der Regel beim Bauherrn oder vor Ort	Klären der Aufgabenstellung und Beratung zum gesamten Leistungsbedarf Entscheidungshilfe bei der Auswahl anderer ggf. für die Planung erforderlichen Personen (Statik, Vermessung, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz...)	Bestandsaufnahme Erstellen eines Raumprogrammes ...
<p>Basierend auf diesen Grundlagen wird ein grober Kostenrahmen erstellt aus dem sich ein Honorarvorschlag für die Architektenleistung ableitet, sowie für die eventuell erforderlichen Fachingenieure. Es erfolgt die Beauftragung der weiteren Architektenleistung, eventuell auch nur für einzelne Leistungsphasen, sofern alle Voraussetzungen stimmen.</p>			
2	Vorplanung	... Erarbeiten eines Planungskonzeptes einschließlich alternativer Lösungsmöglichkeiten in skizzenhafter Darstellung Klärung erster technischer und bauphysikalischen Bedingungen Vorverhandlung mit Behörden und andere an der Planung fachlich Beteiligter über die Genehmigungsfähigkeit Kostenschätzung nach DIN 276	Mitwirkung bei der Kreditbeschaffung Bauvoranfrage Anfertigung von Modellen oder 3D Animationen
3	Entwurfsplanung in enger Absprache wird die erste Idee in eine funktionierende Lösung umwandelt – die äußere Form wird festgelegt. Liegen die Kosten noch im Rahmen?	Durcharbeiten des Planungskonzeptes unter Berücksichtigung aller technischen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen. Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes Kostenberechnung nach DIN 276	
4	Genehmigungsplanung	Erarbeitung der Vorlagen für die erforderliche Genehmigung einschließlich aller Anträge, Berechnungen und Beschreibungen. Verhandlungen mit den Behörden	... Beschaffung nachbarlicher Zustimmung Nachträge zum Bauantrag auf besonderen Bauherrnwunsch

Alle erforderlichen Unterlagen werden bei den jeweiligen Behörden eingereicht.
Die Genehmigung braucht Zeit!!

Inzwischen könne jedoch schon viele Grundlagen für die Ausführungsplanung erarbeitet werden

5	Ausführungsplanung Detaillösungen werden erarbeitet, Materialien ausgesucht...	... zeichnerische Darstellung des Objektes mit allen für die Ausführung erforderlichen Einzelangaben unter Berücksichtigung der Angaben aller beteiligten Fachingenieure. Materialbestimmungen, Detaillösungen	Prüfen und Anerkennen von Bauleistungen, deren Ausführung nicht in den anrechenbaren Kosten enthalten war
6	Vorbereitung der Vergabe Aus den Plangrundlagen werden einheitliche Texte für alle erforderlichen Gewerke, damit Angebote vergleichbar sind. Es werden die Firmen festgelegt, die ein Angebot abgeben sollen.	Erstellen von Leistungsbeschreibungen für die erforderlichen Gewerke, einschließlich der Ermittlung aller Grundlagen und Absprachen mit den fachlich Beteiligten	... Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen
7	Mitwirkung bei der Vergabe Welche Firmen werden den Bau umsetzen? Nicht immer ist der günstigste auch der Geeignetste!	Zusammenstellen aller Unterlagen (VOB) Einholen, prüfen und werten von Angeboten Aufstellen eines Preisspiegels Verhandlung mit den Bietern Kostenanschlag nach DIN279	

Vor Baubeginn muss beim Bauamt der Baubeginn angezeigt werden, sowie die Statik und der Wärmeschutznachweis eingereicht sein.

8	Objektüberwachung (Bauüberwachung) Regelmäßige Anwesenheit auf der Baustelle bietet Möglichkeit für Absprachen auf kurzem Wege. Regelmäßig sollten alle an einen Tisch, damit Schnittstellen reibungslos funktionieren.	Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen... Koordinieren der fachlich Beteiligten Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes Abnahmen und Feststellung von Mängeln Rechnungsprüfung Kostenfeststellung nach DIN 276 Antrag auf behördliche Abnahmen ...	
9	Objektbetreuung und Dokumentation	Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen... Überwachung der Beseitigung von Mängeln innerhalb der Verjährungsfristen...	

Die Honorare für vorbeschriebene Leistungen der Leistungsphasen 1-9 sind verbindlich in der HOAI geregelt. Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen fällt ein Umbauschlag von min. 20% an.