

Leistungen eines Architekten

für die Objektplanung für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten

LP Leistungsbeschreibung

1. Grundlagenermittlung

- Klären der Aufgabenstellung
Beraten zum gesamten Leistungsbedarf
- Entscheidungshilfe bei der Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Statiker, Heizungs-Lüftungs-Sanitär-Ingenieur...)

2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- Analyse der Grundlagen
- Abstimmung der Zielvorstellung mit der Bauherrschaft
- Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs (Raumprogramm, Qualitäten..) zusammen mit der Bauherrschaft
- Erarbeiten und Bewerten eines Planungskonzeptes in Alternativen
Ausarbeitung der Alternativen in Skizzenform
- Klären und Erläutern der wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und landschaftsökologischen Zusammenhänge und Bedingungen
- Vorverhandlung mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten (z.B. Landratsamt oder Gemeinde bei Abweichung vom Bebauungsplan).

3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

- Durcharbeiten des Planungskonzeptes (stufenweise Erarbeitung einer zeichnerischen Lösung) unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und landschaftsökologischen Zusammenhänge und Bedingungen bis zum vollständigen Entwurf.
Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100
- Verhandlung mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit
- Kostenschätzung

4. Genehmigungsplanung

- Erarbeiten der Genehmigungsunterlagen (Berechnungen, Bauantrag, Pläne, Baubeschreibung, Kostenschätzung...)
- Verhandlung mit Behörden
- Vervollständigen und Anpassen der Genehmigungsunterlagen in
Absprache mit den beteiligten Behörden

5. Ausführungsplanung

- Ausführungsreife Planungslösung (Maßstab 1:50 und größer),
- Detailplanung aufbauend auf die vorliegende Entwurfsplanung,
- Beratung zu Baustoffen und Ausführungen in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren (Statiker u. Energieplaner)

6. Vorbereitung der Vergabe

- Ermitteln von genauen Mengen,
- Aufstellen von Leistungsverzeichnissen,
- Abstimmung mit den an der Planung fachlich Beteiligten (Firmen, Ingenieuren)
- Zusammenstellung der Verdingungsunterlagen (sonst. Vertragsunterlagen),
- Einholen von vergleichbaren Angeboten

7. Mitwirkung bei der Vergabe

- Prüfen und Werten der Angebote, Preisspiegel,
- Verhandlung mit Bietern über deren Leistung
- Mitwirken bei der Auftragsvergabe,
- Vergabevorschlag, Kostenanschlag

8. Bauüberwachung

- Überwachung der Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Technik
- Koordinierung der an der Ausführung Beteiligten,
- Aufmaß und Abnahme von Bauleistungen
- Feststellung von Mängeln
- Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung
- Auflisten der Gewährleistungsfristen
- Überwachung der Mängelbeseitigung bis zur Abnahme

Der Architekt ist immer als Treuhänder des Bauherren zu sehen. Er vertritt die Interessen des Bauherren gegenüber anderen am Bau Beteiligten (z.B. Baufirmen) und berät ihn neutral. Deswegen kann er vor allem in der Bauphase durch bedarfsgerechte Ausschreibungen, fachgerechte Angebotsvergleiche (Preisspiegel), Rechnungsprüfung und Bauüberwachung sehr viel zu Einsparungen in der Bausumme beitragen. Meist amortisiert sich das Honorar des Architekten bereits in dieser Phase.

Weitere mögliche Leistungen nach Bedarf

- **Vermessungstechnische Bestandsaufnahme**
(digitale Geländeaufnahme) des Baugrundstücks
- **Zuschussbeantragung**
Kostenberechnung (Mengenermittlung, Kostenrecherche)
Zusammenstellung der Antragsunterlagen
Bau- und Projektbeschreibung
Verhandlung mit den zuständigen Zuschussstellen
Zusammenstellen der Zuschussantragsunterlagen
(Pläne, Kosten, Beschreibungen, Formulare)
- **Energieausweis**
Energieberatung
Erstellung eines ganzheitlichen Energiekonzeptes
- **Brandschutznachweis**
Erstellung eines nach BayBO für jedes Bauvorhaben erforderlichen BS-Nachweises