

[1] Studie

Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen. Erarbeiten von Vorschlägen einschließlich Untersuchungen alternativer Lösungsmöglichkeiten nach denselben Anforderungen und deren Bewertung zur bautechnischen, rechtlichen und finanziellen Umsetzung der vom Auftraggeber bekanntgegebenen Parameter und Planungsgrundlagen (Lage- und Höhenplan, Bestandspläne, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm). Grobkostenschätzung. Umfang der Studie ist ein erstes „Kennenlerngespräch“ mit der Darlegung Ihrer Wünsche und einigen Grundsatzüberlegungen des Architekten. Präsentation einer Mappe im Format A4 mit Skizzen im Maßstab 1:200 und Überlegungen zum Entwurfsprozess nach ca. 2 Wochen. Die ausgewählte Variante stellt die Basis für die fortführende Planung dar und dient als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit.

[2] Vorentwurf

Erarbeiten des grundsätzlichen Lösungsvorschlages auf Basis der im Vorgespräch und der Studie abgeklärten Rahmenbedingungen mit maßstabsgetreuer zeichnerischer Darstellung, einschließlich Besprechungsskizzen, Erläuterungsbericht und Kostenschätzung. Präsentation einer Mappe im Format A4 mit maßstabsgetreuen, grob bemaßten Plänen im Maßstab 1:200 und allen relevanten Grundrissen mit einer Flächenangabe pro Zimmer, Schnitten, dem Lageplan und einem Systemschnitt sowie einer Aufbautenliste nach ca. 2 Wochen. Änderung in Gestalt, Aussehen, Materialwahl und Raumaufteilung bzw. -konfiguration sind möglich, grundlegend konzeptionelle Änderungen bedingen einen neuerlichen Vorentwurf.

[3] Entwurf

Durcharbeiten des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfes unter Berücksichtigung der eingeschränkten Rahmenbedingungen. Zeichnerische Durcharbeitung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann. Präsentation einer Mappe im Format A3 mit bemaßten und berechneten Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Lageplan, Details und Aufbauten im Maßstab 1:100 nach ca. 2 Wochen. Der Entwurf bildet den Abschluss der Projektfindung. Animationen und dreidimensionale Schaubilder sind nicht Teil des Entwurfes und müssen auf Kundenwunsch extra beauftragt werden.

[4] Einreichplanung

Durchführung der für die baubehördliche Bewilligung erforderlichen Erhebungen sowie Abklärungen aufgrund des genehmigten Entwurfes. Erarbeitung der erforderlichen Zeichnungen und Schriftstücke auf der Grundlage des Entwurfes und der landesspezifischen Bauordnungen und Bautechnikverordnungen, soweit diese nicht von Sonderfachleuten zu erbringen sind. Übergabe eines Plandokumentes (Plankopie bzw. Mappe nach Ermessen des Architekten) und einer textlichen Projektbeschreibung zur Einreichung am zuständigen Bauamt nach ca. 2 Wochen. Die weiteren Fristen liegen nicht im Ermessen des Architekten. Das Bauamt hat 8 Wochen ab Einlangen des Antrages Zeit Ergänzungen der Unterlagen zu fordern. Binnen 3 Monaten nach Antrag ist ein Bescheid auszustellen. Achtung! Ab 01. Jänner 2009 ist den Einreichunterlagen bei Neuerrichtung, Verkauf und Vermietung von Häusern und Wohnungen ein Energieausweis verpflichtend beizufügen. Dieser ist nicht Teil dieser Leistung.

[5] Kostenermittlung, Ausschreibung

Ermitteln der Mengen und Massen als Grundlage für das Aufstellen der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Erstellen von Ausschreibungsunterlagen bestehend aus Plandokumenten und einer Objekt- und Ausstattungsbeschreibung bzw. von Leistungsverzeichnissen mit positionswise nach Gewerken gegliederten Leistungsbeschreibungen, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen nach Ermessen des Architekten. Übergabe der erstellten Unterlagen nach 2 Wochen. Abstimmen und Koordinieren der Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenvoranschläge. Die Erstellung von Alternativausschreibungen und Änderung der Ausschreibungsunterlagen aufgrund geänderter Kundenwünsche oder Kostenprämissen sind nicht Teil dieser Leistung.

[6] Ausführungsplanung

Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfes unter Berücksichtigung der behördlichen Bewilligungen und der Beiträge anderer an der Planung Beteiligter mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben. Zeichnerische Darstellung des Objektes als Polier- und Detailzeichnungen in den jeweils erforderlichen Maßstäben im Ermessen des Architekten mit Eintragung der erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen. Übergabe der Planungsunterlagen nach ca. 4 Wochen. Zum Zeitpunkt des Entwurfes noch nicht definierte Details sowie das Nachführen und Überarbeiten der Planunterlagen aufgrund geänderter Kundenwünsche sind nicht Teil dieser Leistung.

[7] Oberleitung – Baubegleitung, Baubetreuung

Künstlerische Oberleitung:

Überwachung der Herstellung hinsichtlich des Entwurfes und der Gestaltung sowie letzte Klärung von funktionellen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung bis zur Mitwirkung an der Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht.

Technische Oberleitung:

Beratung und Vertretung des Auftraggebers in den Belangen der Planung und Führung der notwendigen Verhandlungen mit den Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung im Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber. Aufstellung eines Grobzeitplanes der Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes. Koordinieren und Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Überprüfung und Freigabe von Werkstattplänen der ausführenden Firmen, sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten.

Geschäftliche Oberleitung:

Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für alle Leistungsbereiche des Bauwerkes, Durchführung der Ausschreibung, Einholen der Angebote, Überprüfung und Wertung der Angebote, klärende Gespräche mit den Bietern und Mitwirkung bei der Auftragserteilung. Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes. Feststellung der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen unter Zugrundelegung der Prüfergebnisse der örtlichen Bauaufsicht und Kostenfeststellung.

[8] örtliche Bauaufsicht

Örtliche Vertretung der Interessen des Auftraggebers einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle. Aufstellen und Überwachen der Einhaltung des Zeitplanes für die Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes. Örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, leitend für den Gesamttablauf sowie koordinierend bezüglich der Tätigkeit der anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten, insbesondere mit nachstehenden weiteren Teilleistungen: Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnissen, Verträgen und Angaben aus dem Bereich der künstlerischen und technischen Oberleitung, auf Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften. Direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen. Örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen. Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmasse. Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit. Führung des Baubuches. Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung der an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten mit Feststellung von Mängeln und Gewährleistungsfristen. Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel. Antrag auf behördliche Abnahme und Teilnahme an den entsprechenden Verfahren. Übergabe des Werkes an den Auftraggeber. Die örtliche Bauaufsicht umfasst nicht die Obliegenheiten der Bauführung. Die Bestimmungen des zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen zeitlichen und personellen Einsatzes obliegen dem Architekten. Inwieweit sich der Architekt persönlich an der Bauaufsicht beteiligt, bleibt ohne Einfluss auf die Honorarhöhe. Der Architekt kann die örtliche Bauaufsicht auch nach tatsächlichem Aufwand vereinbaren.

Als in den Teilleistungen nicht enthaltene Mehrleistungen gelten unter anderem:

Bestandsaufnahmen, Vermessungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Ortsbildgutachten, Perspektiven, Muster und Modelle, über die Einreichung hinausgehende zusätzliche Genehmigungen (Betriebsanlagen, Wasserrecht, ...), Erstellen alternativer Leistungsbeschreibungen, Änderung der Planungsgrundlagen infolge Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, Prüfung und Freigabe von Plänen Dritter nicht an der Planung fachlich Beteiligter, Prüfen von Schalungs- und Bewehrungsplänen, Erstellen eines Finanzierungsplanes, Erstellen einer Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Mitwirkung bei der Beschaffung nachbarlicher Zustimmungen, Unterstützung der Bauherren in Verfahren, Mehraufwendungen für die Erstellung von Datenträgern, Tätigkeit eines Projektkoordinators, Übernahme der Tätigkeit als Planungs- und Baustellenkoordinator lt. Bauarbeitenkoordinationsgesetz, Fertigstellungsanzeige, Nutzwertgutachten, Brandschutzpläne, Übergabepläne, Präsentationspläne, Orientierungspläne, Objektbegehungen zur Mängelfeststellung und die Überwachung der Beseitigung von Mängel innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, Erstellen von Inventarverzeichnissen, Wartungs- und Pflegeanweisungen.