

Architektenvertrag

Honorar Information Architektur (HIA)

Die genaue Beschreibung der Leistungen und Arbeitsinhalte ist die beste Basis für eine gute Zusammenarbeit.

Ein ökologisches Gebäude und gute Architektur entstehen aus der Zusammenarbeit von Bauleuten und Planenden. Gemeinsame Zielsetzungen und ein persönliches Vertrauensverhältnis bilden dabei die Grundlage. Die zu erbringenden Leistungen und deren Honorierung sollten aber auch rechtlich in einem Architektenvertrag geregelt sein. Ein Erstgespräch wird meist kostenfrei angeboten.

Honorierung von Architekturleistungen

Um Bauleuten und Planenden die Auswahl und Abgeltung von Architekturleistungen zu erleichtern, steht ein modulares Vergütungssystem zur Verfügung, bei dem Leistungsmodelle festgelegt und mit einem Zeitaufwand und einem Stundenhonorar hinterlegt werden.

Auch eine Abrechnung nach angefallenen Stunden ist bei kleinen Objekten möglich. Ein Vertragsentwurf sollte den Bauleuten erläutert werden, er kann bei Änderungswünschen auch verhandelt und angepasst werden. Zum Beispiel können Bauleute auf Leistungen verzichten und andere einfordern.

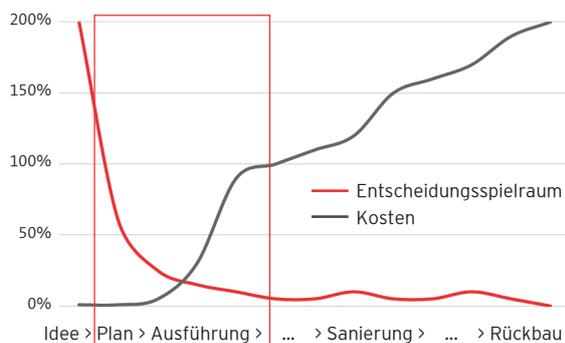
Aufbau der Leistungsmodelle

Für die meisten privaten Bauvorhaben finden sich Leistungs- und Vergütungsmodelle für Planerleistungen in der „LM.VM 2014“ unter „Architektur-Konsumentenprojekte“.

Das Gratistool behandelt Neubauten, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen für Projekte bis etwa 1 Mio Euro, in denen die Bauherrschaft organisatorische und baubegleitende Aufgaben selbst wahrnimmt. Bei größeren Projekten mit umfassender Betreuung, Dokumentation und vergaberechtlich-kaufmännischer Bearbeitung sind die Leistungsmodelle unter Objektplanung-Architektur beschrieben. Beide Leistungsmodelle sind nach den gleichen Leistungsphasen aufgebaut, entscheiden sich aber in der Bearbeitungstiefe.

Leistungsphasengliederung am Beispiel Architektur-Konsumentenprojekte (LPH):

- LPH 1: Grundlagenanalyse (Beratungsgespräch, Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen)
- LPH 2: Vorentwurf (Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages einschließlich Untersuchung von Varianten und skizzenhafter Darstellung, Vorverhandlung mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit, Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse)
- LPH 3: Entwurfsplanung (Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages, zeichnerische Darstellung von Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:100, Angaben zu Aufbauten, Materialien, Farben, Planung und Organisation des Bauablaufes)
- LPH 4: Einreichplanung (Erarbeiten, Zusammenstellen und Einreichen der Unterlagen, Verhandlungen mit Behörden zur Genehmigung)
- LPH 5: Ausführungsplanung (Erarbeiten der Ausführungsplanung auf Grundlage des Entwurfs und der Genehmigung z. B. M 1:50 bis 1:10 mit allen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen, Einarbeiten der Leistungen anderer Fachplaner)
- LPH 6: Angebotseinholung (Einholen von Angeboten auf Basis der Planunterlagen, Einarbeiten der Beiträge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten)
- LPH 7: Örtliche Bauaufsicht (Qualitätssicherung während der Bauausführung, Überprüfen und Freigabe von Werkzeichnungen ausführender Unternehmen, Begleitung der Herstellung)



- LPH 8: Begleitung der Bauausführung (Örtliche Vertretung der Interessen der Bauenden, Überwachung der Herstellung des Bauwerkes, Abrechnung und Rechnungsprüfung)
- LPH 9: Objektbetreuung (Mängelfeststellung, Mängelbeseitigung)

Umsetzung

Entscheidend ist die Planungsphase

Die maßgeblichen Entscheidungen werden während der Planungsphase gefällt. Hier besteht daher die größte Einflussnahme auf die Projektumsetzung. In dieser Phase werden durch Änderungen wenige Kosten verursacht. Mit jeder späteren Phase nimmt die Möglichkeit zur Einflussnahme ab und die Kosten nehmen drastisch zu. Wichtig sind daher klare Zielsetzungen für das Projekt, eine exakte Planung, die frühzeitige Ausschreibung und professionelle Bauabwicklung. Wenn sich im Planungsverlauf Änderungen der Planungsziele ergeben, müssen diese im Architektenvertrag berücksichtigt werden. Das kann zu Mehr- oder Minderkosten führen.

Aufgaben der Bauleute

Die Bauleute müssen der Architektin oder dem Architekten möglichst genau ihre Wünsche und Qualitätsansprüche an das Gebäude nennen und idealerweise schriftlich in einem Pflichtenheft festhalten. Unklare Ziele führen zu Fehlplanungen und Unzufriedenheit. Deswegen lohnt es sich, zu Planungsbeginn einige Gebäude anzusehen oder Bilder zu sammeln und gemeinsam zu besprechen.

Honorar

Der Leistungskatalog ist sehr gut geeignet, die erforderlichen Planungsschritte gemeinsam mit der planenden Person zu optimieren. Auch eine Beauftragung von Teilleistungen ist möglich. Besprechen Sie dies frühzeitig. Honorieren Sie die Erreichung höherer Baustandards (Passivhaus) und zusätzliche fachliche Leistungen.

Literatur

LM.VM 2014

www.arching.at/mitglieder/552/leistungsmo-delle_2014.html



» Die genaue Beschreibung der Arbeitsinhalte ist die beste Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Info und Beratung

Zentralvereinigung der Architekten Österreichs
www.zv-architekten.at

Vorarlberger Architektur Institut
www.v-a-i.at

Kammer der Architekten und Ingenieurskonsulenten für Tirol und Vorarlberg
www.archwest.at

Tipps

- Definieren Sie Ihre ökologischen Zielsetzungen und Anforderungen ans Gebäude im Pflichtenheft.
- Lassen Sie sich durch unabhängig Beratende informieren (Energieberatung).
- Sehen Sie genügend Zeit für die Planung vor.
- Verankern Sie ihre Ziele, Anforderungen und die gewünschten Leistungen im Architektenvertrag. Besprechen Sie die Teilleistungen der planenden Person.
- Lassen Sie sich die Erreichung Ihrer Ziele in jeder Planungsphase erklären und darstellen.
- Legen Sie mit der planenden Person fest, wie die einzelnen Planungsphasen dargestellt werden. Wann genügt eine Skizze? Wann wünschen Sie ein Modell oder eine dreidimensionale Darstellung?