

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 5 |
| Warum dieses Handbuch? | 5 |
| 1 Einführung | 15 |
| 1.1 Der Architekt ist Generalist..... | 15 |
| 1.2 Zu diesem Buch | 16 |
| 1.3 Anmerkung in eigener Sache | 18 |
| 1.4 Etwas zum Schmunzeln | 19 |
| 1.5 Fachbegriffe | 20 |
| 2 Der Entwurf, das Bauprojekt, die Beteiligten | 29 |
| 2.1 Das Bauprojekt und die Beteiligten | 33 |
| 2.1.1 Das Bauprojekt..... | 34 |
| 2.2 Die Beteiligten | 37 |
| 2.2.1 Der Auftraggeber..... | 37 |
| 2.2.2 Die fachlich Beteiligten – die „Erfüllungsgehilfen“ des Auftraggebers | 42 |
| 2.2.3 Der Bauunternehmer – direkter Vertragspartner des Auftraggebers | 45 |
| 3 Der Architekt: Generalist | 47 |
| 3.1 Die richtige Arbeitsteilung | 47 |
| 3.1.1 Ein Exkurs: „Die Zeichnung ist die Sprache des Architekten“ | 48 |
| 3.2 Kernaufgabe der Auftraggeber-Projektleitung | 49 |
| 3.2.1 Die Leitung und Steuerung – Allgemeine Anforderungen | 50 |
| 3.2.2 Die Leitung und Steuerung der Planungen..... | 54 |
| 3.2.3 Die Leitung und Steuerung der Bauausführung | 59 |
| 3.3 Das Management von Abweichungen..... | 62 |
| 3.3.1 Krise allgemein | 63 |
| 3.3.2 Änderungen der Projektziele | 63 |
| 3.3.3 Werkvertragsrecht und Krisen | 64 |
| 3.4 Immer wiederkehrende Probleme..... | 65 |
| 3.4.1 Probleme in der Planungsphase | 65 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.4.2 | Probleme bei der Objektüberwachung | 70 |
| 3.5 | Weitere wichtige Hinweise zum Gelingen eines Projektes | 74 |
| 3.5.1 | Diese Voraussetzungen führen zum Erreichen der Projektziele..... | 74 |
| 3.5.2 | Wenn diese Voraussetzungen fehlen, sind die Projektziele gefährdet..... | 74 |
| 3.5.3 | Auch gemeinsame Veranstaltungen sind wichtig | 74 |
| 3.6 | Zusammenfassung Rollenverteilung..... | 75 |
| 4 | Planung von Qualität, Kosten, Terminen (Q-K-T)..... | 77 |
| 4.1 | Die Qualitätsplanung..... | 77 |
| 4.1.1 | Qualitätsstufen | 77 |
| 4.1.2 | Wie wird Qualität gefordert?..... | 78 |
| 4.1.3 | Beispiel: Qualitätsvorgaben bei Putz- und Stuckarbeiten..... | 79 |
| 4.2 | Die Kostenplanung und deren Kontrolle..... | 81 |
| 4.2.1 | Erläuterungen zur DIN 276:2018-12 | 82 |
| 4.2.2 | Objektplanung und Kosten..... | 83 |
| 4.2.3 | Die Stufen der Kostenermittlung nach DIN 276:2018-12 | 85 |
| 4.2.4 | Fortschreibung der ermittelten Kosten, Vorbereitung der Kostenkontrolle..... | 88 |
| 4.2.5 | Nicht erkennbare Kosten und Kostenindex..... | 89 |
| 4.2.6 | Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistung LPH 8..... | 90 |
| 4.2.7 | Mittelbedarfs- und -abflussplan..... | 91 |
| 4.2.8 | Kostenkennwerte | 91 |
| 4.2.9 | Abgrenzung der Kostenermittlungsverfahren von Bausummengarantien und Kostenzusicherungen | 94 |
| 4.2.10 | Mangel des Architektenwerkes..... | 95 |
| 4.3 | Die Terminplanung und deren Kontrolle..... | 96 |
| 4.3.1 | Methoden und Vorgehen | 97 |
| 4.3.2 | EDV-gestützte Terminplanung | 98 |
| 4.3.3 | Terminpläne | 98 |
| 4.3.4 | Darstellung von Terminplänen..... | 102 |
| 4.3.5 | Überwachung, Steuerung und Fortschreibung..... | 103 |
| 4.4 | Zusammenfassung in Baubeschreibungen | 105 |
| 4.4.1 | Projekt-Zielkatalog..... | 106 |
| 4.4.2 | Erläuterungsbericht | 107 |
| 4.4.3 | Die Objektbeschreibung..... | 107 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4.4.4 | Die Baubeschreibung | 107 |
| 4.4.5 | Detaillierte Objektbeschreibung als Baubeschreibung..... | 107 |
| 4.4.6 | Raum- und Bau-Buch | 108 |
| 5 | Erläuterung der Leistungsphasen LPH | 109 |
| 5.1 | LPH 1 Grundlagenermittlung..... | 110 |
| 5.1.1 | Grundleistungen | 110 |
| 5.1.2 | Besondere Leistungen | 112 |
| 5.2 | LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) | 117 |
| 5.2.1 | Grundleistungen | 117 |
| 5.2.2 | Besondere Leistungen | 126 |
| 5.2.3 | Haftung..... | 130 |
| 5.3 | LPH 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)..... | 130 |
| 5.3.1 | Grundleistungen | 130 |
| 5.3.2 | Besondere Leistungen | 132 |
| 5.4 | LPH 4 Genehmigungsplanung | 134 |
| 5.4.1 | Grundleistungen | 134 |
| 5.4.2 | Besondere Leistungen | 136 |
| 5.5 | LPH 5 Ausführungsplanung | 138 |
| 5.5.1 | Grundleistungen | 138 |
| 5.5.2 | Besondere Leistungen | 140 |
| 5.6 | LPH 6 Vorbereitung der Vergabe..... | 142 |
| 5.6.1 | Grundleistungen | 142 |
| 5.6.2 | Besondere Leistungen | 145 |
| 5.7 | LPH 7 Mitwirken bei der Vergabe..... | 145 |
| 5.7.1 | Grundleistungen | 145 |
| 5.7.2 | Besondere Leistungen | 149 |
| 5.8 | LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation ... | 151 |
| 5.8.1 | Grundleistungen | 151 |
| 5.8.2 | Besondere Leistungen | 161 |
| 5.9 | LPH 9 Objektbetreuung | 163 |
| 5.9.1 | Grundleistungen | 163 |
| 5.9.2 | Besondere Leistungen | 163 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6 | Die Kommunikation | 167 |
| 6.1 | Kommunikation im digitalen Zeitalter | 167 |
| 6.2 | Besprechungsebenen | 167 |
| 6.2.1 | Koordinationsbesprechungen Auftraggeber 01..... | 168 |
| 6.2.2 | Behördengespräche 02..... | 168 |
| 6.2.3 | Projektbesprechungen 03..... | 168 |
| 6.2.4 | Planungsbesprechungen 04 | 169 |
| 6.2.5 | Fachbesprechungen 05 | 169 |
| 6.2.6 | Baubesprechungen 06..... | 169 |
| 6.2.7 | Matrix der Besprechungsebenen | 170 |
| 6.2.8 | Verteilungsschema des Schriftverkehrs..... | 171 |
| 6.3 | Mittel der Kommunikation: Protokoll und Organisationshandbuch | 171 |
| 6.3.1 | Organisation der Projektbeteiligten | 172 |
| 6.3.2 | Das Protokoll..... | 173 |
| 6.3.3 | Organisationshandbuch und Projekthandbuch | 173 |
| 6.4 | Kommunikationsverwaltung: Dokumentenmanagementsysteme..... | 174 |
| 6.4.1 | Software-Anwendungen | 175 |
| 6.4.2 | Es geht natürlich auch etwas „schmäler“ | 175 |
| 6.4.3 | Ablagesystematik „Ordner“ | 175 |
| 6.4.4 | Kurzbezeichnung der Beteiligten | 176 |
| 6.4.5 | Dateibenennung..... | 176 |
| 6.5 | Informationsaustausch..... | 177 |
| 6.5.1 | Schriftstücke und sonstige Dokumente | 177 |
| 6.5.2 | Zeichnungen und ein Internet-Projektraum | 177 |
| 6.5.3 | Fotoaufnahmen..... | 178 |
| 7 | Anmerkungen zur VOB und einigen stillen Beteiligten | 179 |
| 7.1 | Die VOB ist der Leitfaden und die Grundlage des Vergabehandbuchs. | 179 |
| 7.1.1 | VOB/B, Abschnitt 1: Der Auftrag..... | 182 |
| 7.1.2 | VOB/B, Abschnitt 2: Die Ausführung | 182 |
| 7.1.3 | VOB/B, Abschnitt 3: Die Ablehnung..... | 182 |
| 7.1.4 | VOB/B, Abschnitt 4: Die Abrechnung..... | 183 |
| 7.2 | Öffentlicher oder privater Auftraggeber | 183 |
| 7.2.1 | Vergabe pauschal oder zur Abrechnung..... | 184 |
| 7.2.2 | Die Leistungsbeschreibung..... | 184 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 7.2.3 | Viele Auftragnehmer oder nur ein Auftragnehmer | 184 |
| 7.2.4 | Die Vor- und Nachteile einer eG- oder GU/GÜ-Vergabe..... | 185 |
| 7.3 | Verbindlichkeit Europäischer Normen..... | 187 |
| 7.4 | Die allgemein anerkannten Regeln der Technik | 187 |
| 7.5 | Technische Baubestimmungen | 188 |
| 7.6 | Musterbauordnung (MBO)..... | 189 |
| 7.7 | Neue Baustoffe, DIN-Vorschriften und Verfahrensweisen | 189 |
| 7.8 | Vertragsgestaltung Sonderingenieur, zum Beispiel der SiGeKo | 189 |
| 7.9 | Nachhaltiges Bauen – die Zertifizierung | 190 |
| 7.10 | Weitergehende Objektdokumentation – Technical Due Diligence | 191 |
| 8 | Die HOAI in Schlagworten..... | 193 |
| 8.1 | Teil 1: Allgemeine Vorschriften HOAI §§ 1 bis 58..... | 193 |
| 8.2 | Teil 2: Flächenplanung §§ 17–32..... | 196 |
| 8.3 | Teil 3: Objektplanung §§ 33–37 | 196 |
| 8.4 | Teil 4: Fachplanung §§ 49–56 | 197 |
| 8.5 | Teil 5: Übergangs- und Schlussvorschriften §§ 57–58..... | 197 |
| 8.6 | Anlage 1–9..... | 197 |
| 8.7 | Anlage 10 zu § 34 Abs. 1, § 35 Absatz 6 Leistungsbilder LPH 1–9..... | 197 |
| 8.7.1 | Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen, Objektlisten..... | 197 |
| 9 | Anmerkungen zum Architektenvertrag..... | 205 |
| 9.1 | Der Architektenvertrag | 205 |
| 9.1.1 | Rechtsform des Architektenvertrages | 205 |
| 9.1.2 | Die Art des Vertrages, ziel- oder einzelleistungsorientiert | 207 |
| 9.1.3 | Die Haftung | 208 |
| 9.1.4 | Erfolgshonorar nach HOAI | 208 |
| 9.1.5 | Honorareinbehalt durch den Auftraggeber | 208 |
| 9.1.6 | Die Ausführungsanweisung und Anscheinsvollmacht..... | 208 |
| 9.1.7 | Hol- und Bringschuld, Leistungen aller Beteiligten | 209 |
| 9.1.8 | Der Kostenrahmen | 209 |
| 9.1.9 | Die Vertragsfristen | 209 |
| 9.2 | Berufshaftpflichtversicherung (BHV) und Bauwesenversicherung (BWV)..... | 210 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 9.3 | Rechtsbeistand..... | 211 |
| 9.3.1 | Die rechtensichernde Dokumentation | 213 |
| 9.3.2 | Selbstständiges Beweisverfahren | 213 |
| 9.3.3 | Leistungsverweigerungsrecht Besondere Leistung..... | 214 |
| 9.3.4 | Urheberrecht des Architekten (§ 2 Urheberrechtsgesetz UrhG) | 215 |
| A | Anhang | 217 |
| A.1 | Abkürzungsverzeichnis..... | 219 |
| A.2 | Der Architektenvertrag | 222 |
| A.2.1 | Architektenvertrag LPH 1–9..... | 222 |
| A.2.2 | Architektenvertrag Teilleistungsprüfung für Abnahme durch Auftraggeber..... | 227 |
| A.2.3 | Architektenvertrag | 237 |
| A.2.4 | Architektenvertrag Rücktritt – Demobilisierungskosten | 239 |
| A.2.5 | TGA-Planinhalte – VDI 6026 | 240 |
| A.2.6 | Typische Kernleistungen von Architekt – Tragwerksplaner – TGA-Planer (Beispiel Bürogebäude) in der Gegenüberstellung..... | 241 |
| A.3 | Büroorganisation – Vorlagen, Formulare..... | 252 |
| A.3.1 | Brief 1-seitig..... | 252 |
| A.3.2 | Brief 2-seitig..... | 253 |
| A.3.3 | Übermittlung..... | 255 |
| A.3.4 | Einladung zum Gespräch | 256 |
| A.3.5 | Ergebnisprotokoll | 257 |
| A.3.6 | Gesprächsnotiz..... | 259 |
| A.3.7 | Gesprächsnotiz Projekt-Vertrag | 260 |
| A.3.8 | Personalgespräch Bewerber | 261 |
| A.3.9 | Personalgespräch Mitarbeiter | 262 |
| A.3.10 | Stellenbeschreibung Projektleiter Planung | 263 |
| A.3.11 | Stellenbeschreibung Projektleiter OBÜ | 264 |
| A.3.12 | Stellenbeschreibung Baustellenleiter OBÜ | 265 |
| A.3.13 | Stellenbeschreibung Sekretariat OBÜ..... | 266 |
| A.3.14 | Arbeitsvertrag geringfügig Beschäftigte (Beispiel)..... | 267 |
| A.3.15 | Anforderung Referenzschreiben..... | 270 |
| A.3.16 | Ablagesystematik..... | 271 |
| A.4 | Beispiel Bürohandbuch | 272 |
| A.5 | Beispiel Projekthandbuch (PHB) | 279 |
| A.5.1 | Projektdokumentation – Erläuterungsbericht..... | 298 |

| | | |
|--------|--|-----|
| A.6 | Planung..... | 300 |
| A.6.1 | Projekt-Zielkatalog..... | 300 |
| A.6.2 | Architektenpläne – Erstellung und Verteilung..... | 304 |
| A.6.3 | Schnittstellen-Planung, Zuordnung und Beschreibung..... | 307 |
| A.6.4 | Auftraggeber-Mängelanzeige..... | 318 |
| A.6.5 | Formular Nachbarschaftszustimmung..... | 319 |
| A.7 | Bauausführung..... | 320 |
| A.7.1 | Standardschreiben..... | 320 |
| A.7.2 | Bieteranfrage – Submission – Schriftverkehr..... | 351 |
| A.7.3 | Aufklärungsgespräch – Vergabevorschlag – Schriftverkehr..... | 362 |
| A.7.4 | Vergabe, Bauvertrag – Schriftverkehr..... | 379 |
| A.7.5 | Bauvertrag – Schriftverkehr..... | 397 |
| A.7.6 | Nachtragsmanagement – CM Claim Management..... | 397 |
| A.7.7 | Abnahme – Schriftverkehr..... | 402 |
| A.7.8 | Rechnungsprüfung Bau-AN – Schriftverkehr..... | 410 |
| A.7.9 | Mängelanzeige – Schriftverkehr..... | 414 |
| A.7.10 | Zeremonien, Spatenstich..... | 418 |
| A.7.11 | OBÜ Petschnigg-Grundsatz und Fragen der Bauabwicklung..... | 421 |
| A.8 | Qualität – Baubeschreibung..... | 430 |
| A.8.1 | Raumbuch Gliederung – Objektbeschreibung..... | 430 |
| A.8.2 | Forderungen des AG zu Raumgruppen und Räumen..... | 434 |
| A.8.3 | Baubeschreibungen (Beispiel)..... | 438 |
| A.9 | Kostenermittlung..... | 486 |
| A.9.1 | Kostengliederung, KG Ebene 1 – 3..... | 486 |
| A.9.2 | Kostenermittlung nach DIN 276:2018-12..... | 487 |
| A.10 | Termine..... | 491 |
| A.10.1 | Terminliste – Rahmenplanung..... | 491 |
| A.10.2 | Terminliste – Kontrollbericht Soll-Ist..... | 494 |
| A.11 | Vertragsbedingungen Bauvertrag..... | 495 |
| | Vertragsbedingungen allgemein..... | 495 |
| A.11.1 | Deckblatt..... | 495 |
| A.11.2 | VB – Inhaltsverzeichnis VE funktionale GU-Beschreibung..... | 495 |
| A.11.3 | ATV DIN 18299 ff., Funktionale Leistungsbeschreibung Leistungen des GU..... | 497 |
| A.11.4 | VB – Projektbeschreibung – Qualitäten Material..... | 513 |
| | Vertragsbedingungen Ergänzung VOB/B..... | 523 |

| | | |
|---------|--|------------|
| A.11.5 | VB – BAB Bau- und Ausschreibungsbedingungen..... | 523 |
| A.11.6 | VB – Anlage zu § 2 Nebenangebote – Änderungsvorschlag..... | 528 |
| A.11.7 | VB – Anlage zu § 2 Nebenangebote – Änderungsvorschlag Skonto..... | 529 |
| A.11.8 | VB – Anlage zu § 2 Einsatz von Nachunternehmern | 530 |
| A.11.9 | VB – BVB Besondere Vertragsbedingungen..... | 531 |
| A.11.10 | VB – Anlage 1 zu BVB § 10 Mängelansprüche, hier Abs. 10.5 Abtretung der Mängelansprüche..... | 539 |
| A.11.11 | VB – Anlage zu § 1 BVB Erläuterungsberichte | 540 |
| A.11.12 | VB – ZVB Zusätzliche Vertragsbedingungen | 541 |
| A.11.13 | VB – Anlage 1.1 zu ZVB Pkt. 26/27 Bürgschaftsurkunde Vertragserfüllung..... | 549 |
| A.11.14 | VB – Anlage 1.2 zu ZVB Bürgschaftsurkunde Mängelansprüche ... | 550 |
| A.11.15 | VB – Tariftreue | 551 |
| A.11.16 | VB – ZTV Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen..... | 551 |
| | Vertragsbedingungen sonstige..... | 555 |
| A.11.17 | VB – B II Baustelle DIN 13670 – DIN 1045-3 Bauausführung..... | 555 |
| A.11.18 | VB –VOB/A, VOB/B und VOB/C | 556 |
| A.11.19 | VB – Erste-Hilfe-Einrichtung und Fluchtwegplan | 557 |
| A.11.20 | VB – Zertifizierung Leistung Bau-Auftragnehmer, z. B. entsprechend DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.)..... | 558 |
| A.11.21 | VB – Baustellenordnung UVV, Fachbauleiter, Nachweise, Erlaubnisschein | 560 |
| A.11.22 | VB – Baustrom Umlage als Vertragsbedingung | 574 |
| A.11.23 | VB – Bauschutt Umlage als Vertragsbedingung..... | 576 |
| A.11.24 | VB – Baumschutz während der Bauausführung | 578 |
| A.11.25 | VB – Angebot Titelsummen Zusammenstellung | 579 |
| A.12 | Quellenverzeichnis | 582 |
| A.13 | Literatur..... | 583 |
| | Stichwortverzeichnis..... | 585 |