

HOAI – Die Leistungsphasen und Aufgaben des Architekten

Die Arbeit eines Architekten und eines Ingenieurs ist in Deutschland durch die HOAI in neun Leistungsphasen aufgeteilt. Allerdings umfasst nicht jedes Projekt alle Leistungsphasen. In welchem Umfang der Architekt oder Ingenieur an dem Projekt beteiligt ist, sollte daher vertraglich genau festgelegt werden. Insbesondere die Leistungsphase 9 kann Auswirkungen auf die Deckung der Berufshaftpflichtversicherung haben.

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

In dieser Phase wird die grundsätzliche Aufgabenstellung geklärt und weitere Rahmenbedingungen abgesteckt. Hierzu gehört auch festzulegen, welche Fachkräfte noch am Bau beteiligt werden und wie beispielsweise mit Gegebenheiten wie Bodenbeschaffung und Denkmalschutz umgegangen werden soll. Der Architekt berät umfassend über Möglichkeiten und stellt gegebenenfalls schon jetzt eine Bauvoranfrage.

Leistungsphase 2: Vorplanung

Es werden die Zielvorstellungen abgeglichen und aufgestellt, woraufhin dann ein Planungskonzept zum Erreichen dieser Ziele erstellt wird. Skizzen und Zeichnungen werden angefertigt, um das Projekt erstmals bildlich darzustellen. Spätestens jetzt sollten auch die Genehmigungsfähigkeit sowie die Kostenschätzung geklärt werden. Darüber hinaus werden gestalterische, wirtschaftliche und weitere Zusammenhänge erläutert.

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

Die erarbeiteten Punkte der vorherigen Phasen werden konkretisiert. Skizzen des Gesamtentwurfs sowie das Planungskonzept werden durchgearbeitet, darüber hinaus eine Kostenberechnung aufgestellt und mit der Kostenschätzung verglichen. Es erfolgt eine detaillierte Objektbeschreibung. Auch wird in dieser Phase mit den Behörden über die Genehmigungsfähigkeit verhandelt.

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

In dieser Phase wird der Antrag zur Baugenehmigung erstellt, der auch Anträge auf Befreiung und Ausnahmen erhält und sich an den öffentlich-rechtlichen Vorschriften orientiert. Die Unterlagen werden ergänzt durch die Beschreibung der Leistung weiterer am Bauvorhaben beteiligter Fachleute. Alles zusammen wird dann der Baugenehmigungsbehörde überreicht.

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Alle für das Bauvorhaben notwendigen Detailskizzen werden im Maßstab 1:50 bis 1:1 angefertigt, je nach Größe und Wichtigkeit. Auf diese Weise lassen sich planerische Probleme aufdecken und Detailpunkte veranschaulichen. Außerdem werden die Ergebnisse der Phasen 3 und 4 unter Berücksichtigung verschiedener Anforderungen durchgearbeitet. Es wird ab dieser Phase die Objektausführung weiter fortgeschrieben.

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Es erfolgen Mengenberechnungen, die als Grundlage für Leistungsbeschreibungen dienen. Diese werden ebenfalls zusammen mit Leistungsverzeichnissen aufgestellt.

Die Leistungsbereiche sind nach Gewerken wie beispielsweise Maurer- oder Dachdeckerarbeiten unterteilt und werden als Ausschreibung versendet. Schließlich werden die Leistungsbeschreibungen aufeinander abgestimmt und koordiniert.

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Die Angebote der Firmen, die auf die Ausschreibung hin eingegangen sind, werden geprüft und anschließend die entsprechenden Firmen beauftragt. Es erfolgen ein Preisspiegel, der die Teilleistungen aller am Projekt Beteiligten berücksichtigt sowie ein erneuter Vergleich der Kosten mit der Kostenschätzung und -berechnung.

Leistungsphase 8: Objektüberwachung

In dieser Phase wird die Ausführung des Bauvorhabens überwacht hinsichtlich der Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den anerkannten Regeln der Technik, den Leistungsbeschreibungen und Vorschriften. Darüber hinaus werden die Arbeiten auf der Baustelle koordiniert und es werden die Leistungen der Gewerke überprüft. Die Rechnungen der externen Firmen fließen in die Kostenkalkulation mit ein.

Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Alle Leistungen, Zeichnungen und Kosten werden dem Bauherrn übergeben. Außerdem wird das Objekt begangen, um es auf eventuelle Mängel hin zu kontrollieren und diese zu beseitigen. Dies kann Auswirkungen auf die Verjährung der Mängelhaftung und damit auf die Leistungen der Berufshaftpflichtversicherung haben, denn die Verjährung beginnt mit der letzten Leistung dieser Phase und verschiebt sich so um mehrere Jahre nach hinten.