

Zusammenstellung der wichtigsten Begriffe, Abläufe und Zusammenhänge bei **Bauvorhaben:**

## ARCHITEKT

Der **Architekt** ist i. d. R. der Entwurfsverfasser und bauvorlageberechtigt. Er ist für Vollständigkeit, Brauchbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des Entwurfes (Lph 1-4) verantwortlich. Er fertigt die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen und Berechnungen an (Lph 5), schreibt die Bauleistungen aus (Lph 6,7) und überwacht die Bauausführung (Lph 8). Hat der Architekt auf einzelnen Gebieten nicht die Sachkenntnis und Erfahrung, so hat er dafür Sorge zu tragen, dass die entsprechenden Fachingenieure hinzugezogen werden.

Der **Architektenvertrag** ist der Werkvertrag zwischen dem Bauherrn und dem Architekten. Er beschreibt das Bauvorhaben hinsichtlich Größe, Nutzung, Gestaltung, Kosten und Terminen sowie das Leistungsbild des Architekten hierfür. Der Vertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner, sowie die Vergütung des Architekten um ein eindeutiges Auftragsverhältnis zu schaffen. Der Architektenvertrag sollte zu Beginn der gemeinsamen Arbeit zusammen mit der Honorarvereinbarung getroffen werden.

Die Leistungsphasen (Lph) des Architekten für Gebäude (§ 34):

<b>1. Grundlagenermittlung:</b> Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	<b>2%</b>
<b>2. Vorplanung:</b> (Projekt- und Planungsvorbereitung): Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe.	<b>7%</b>
<b>3. Entwurfsplanung:</b> (System- und Integrationsplanung): Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe.	<b>15%</b>
<b>4. Genehmigungsplanung (Bauantrag):</b> Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen.	<b>3%</b>
<b>5. Ausführungsplanung:</b> Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung.	<b>25%</b>
<b>6. Vorbereitung der Vergabe (Ausschreibungen):</b> Ermitteln der Massen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen.	<b>10%</b>
<b>7. Mitwirkung bei der Vergabe:</b> Ermitteln der Kosten und Mitwirken bei der Auftragsvergabe.	<b>4%</b>
<b>8. Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation</b> Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit Baugenehmigung und der Baubeschreibung sowie den Plänen und Dokumentation des Gesamtergebnisses.	<b>32%</b>
<b>9. Objektbetreuung und Dokumentation:</b> Überwachung der Beseitigung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen.	<b>2%</b>

Der Architekt (Gebäudeplanung) erbringt im Regelfall keine Ingenieurleistungen für **Tragwerksplanung** und **technische Gebäudeausrüstung** (im Wesentlichen: Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektrotechnik). Sie sind nicht Bestandteil der Architektenleistung. Die Planung der technischen Ausrüstung und der Tragwerksplanung ist Aufgabe der Fachingenieure.

## FACHINGENIEURE

- **Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung**  
Ingenieur für Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektrotechnik u. v. m.
- **Tragwerksplaner (Statiker)**  
Bauingenieur, berechnet die Tragfähigkeit des Bauwerks, erstellt auch den einfachen Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis
- **Prüfstatiker**  
Überprüft die statischen Berechnungen des Tragwerkplaners
- **Vermesser**  
Nimmt Grundstücksteilungen vor, erstellt den amtlichen Lageplan zum Bauantrag, inkl. Abstandsflächenberechnung, nimmt die Einmessung des Gebäudes auf dem Grundstück für den Bau vor, vermisst das Gebäude nach Fertigstellung für die Katasterpläne
- **Bodengutachter**  
Erstellt ein Baugrundgutachten für gesicherte Gründungsverhältnisse
- **Bauphysiker**  
Erstellt Berechnungen für Wärmeschutz, Schallschutz, Akustik.  
Berechnet die Standards für Wärmedämmung und Heizungstechnik, den Energieverbrauch eines Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden.
- **Brandschutzsachverständiger**  
Erstellt Brandschutzgutachten (nur bei größeren Baumaßnahmen)
- **Fachplaner nutzerspezifischer Anlagen**  
Ingenieur für nutzungsspezifische Anlagen bspw. Feuerwehr- und sonstige Technik

Der Architekt koordiniert die Zusammenarbeit der am Prozess beteiligten Planer und führt deren Ergebnisse zusammen.

## GENERALPLANER

Als **Generalplaner** wird derjenige bezeichnet, der dem Bauherrn als einziger Vertragspartner auf Planerseite gegenüber tritt und der sämtliche Architektur-, Ingenieur- und Fachplanungen erbringt. Er trägt gegenüber dem Bauherrn die alleinige rechtliche Verantwortung für die Planungsleistungen.

### **Vorteil**

Der Auftraggeber hat den Vorteil, dass er für alle Planungsleistungen nur noch einen einzigen Ansprechpartner hat. Der Auftraggeber muss nicht den Planungsprozess zwischen den Planungsbeteiligten aufwendig koordinieren; dies ist alleinige Aufgabe des Generalplaners. Auf diese Weise wird der Koordinierungsaufwand minimiert und die Schnittstellenproblematik vollständig auf den Generalplaner übertragen. Gleichzeitig sichert sich der Auftraggeber – jedenfalls in der Theorie – die organisatorischen Fähigkeiten des Generalplaners für die optimale Abwicklung des Projekts.

### **Nachteil**

Höhere Kosten durch zusätzliche Vergütung von Koordinierungsaufgaben.  
Keinen Einfluss auf die Auswahl von Subunternehmer (Fachplaner)

## EINZELUNTERNEHMER

Ebenso wie bei der Planung ist auch bei der Ausführung der Einsatz eines **Einzelunternehmers** nach wie vor der Regelfall und in der VOB/A auch als solcher vorgesehen (Vergabe nach Fach- bzw. Einzellosen). Der Einzelunternehmer ist i.d.R. Fachmann für ein bestimmtes Gewerk und der beauftragte Leistungsumfang erstreckt sich auf alle Leistungen, die für dieses Gewerk bei dem konkreten Bauvorhaben auszuführen sind. Der Beauftragung eines Einzelunternehmers liegen (nicht zwingend, aber oft) eine abgeschlossene Ausführungsplanung des Auftraggebers und ein von ihm erstelltes Leistungsverzeichnis zugrunde. In der Folge lassen sich die eingeholten Angebote gut miteinander vergleichen, d. h., der Auftraggeber kann sowohl die Qualität des Unternehmers als auch die Wirtschaftlichkeit seines Angebots ermitteln und auf diese Weise den für das Bauvorhaben vorteilhaftesten Unternehmer auswählen.

### **Vorteil**

Durch die gewerkeweise Beauftragung kann der Auftraggeber sehr flexibel agieren und die Abhängigkeit von einzelnen Unternehmern deutlich reduzieren.

### **Nachteil**

Der Auftraggeber die einzelnen Gewerke untereinander „steuern“, was nicht selten mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Darüber hinaus ergeben sich zwischen den einzelnen Gewerken immer Schnittstellen, die für den Auftraggeber mit einem erhöhten Risiko verbunden sind (z. B., weil die Verantwortung für einen Mangel streitig ist und nicht immer eindeutig geklärt werden kann).

## GENERALUNTERNEHMER (GU)

Im Gegensatz zum Einzelunternehmer wird der **Generalunternehmer** (GU-Vergabe) nicht mit einzelnen Gewerken, sondern mit der Ausführung aller Bauleistungen für die Errichtung eines Bauwerks beauftragt. Das Bauwerk wird somit vom GU meistens „schlüsselfertig“ erstellt. Gerade bei komplexen Bauvorhaben kann durch eine Vergabe an Generalunternehmer der Ausschreibungsprozess vereinfacht werden, ohne die Erreichung der Projektziele zu gefährden.

Die Planung des Projektes selbst sowie die Bauplanung bleibt Aufgabe des Bauherrn, der dafür meist Dritte wie Architekten und Fachplaner engagiert.

### **Vorteil**

Eine GU-Vergabe bietet sich dann an, wenn die losweise Vergabe eine besonders hohe Anzahl von Ausschreibungen erfordern würde und der Bauherr nicht auf die notwendige Anzahl qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter für Ausschreibung und Koordination zurückgreifen kann. Der Generalunternehmer übernimmt typischerweise einhergehend mit seiner gesamtheitlichen Verantwortung für die Bauausführung wesentliche Bauausführungs- und Koordinationsrisiken. Der Auftraggeber muss sich bei Gewährleistungsfragen zudem nur an einen Ansprechpartner wenden.

### **Nachteil**

Nachteil einer GU-Vergabe ist ein höheres Preisniveau, da der Generalunternehmer eine zusätzliche Vergütung für seine Koordinationsleistung und die Übernahme von Risiken

beaufschlagt. Der Leistungsumfang muss sehr frühzeitig klar definiert sein. Nachträgliche Festlegungen führen in der Regel zu erheblichen Mehrkosten. Regionale Firmen vor Ort lassen sich eher geringfügig einbeziehen (Mittelstandsförderung).

Mit der Übertragung Ausführungsarbeiten bzw. des entsprechenden Koordinationsaufwandes und -risikos an einen Vertragspartner geht auch ein weitgehender Verlust des Bauherrn an Kontrolle und Einfluss während der Ausführungsphase bis zur „Ablieferung des Bauwerks“ einher. Dem Bauherrn verbleibt als einziges Einfluss- und Kontrollinstrument der GU-Vertrag. Daher ist es von besonderer Bedeutung, die nicht unerheblichen Risiken und Fallstricke solcher GU-Konstellationen durch vorteilhafte Vertragsbestimmungen auszuschließen oder zumindest zu verringern.

### **Vergabeverfahren**

Der Beauftragung eines Generalunternehmers (GU) geht ein Ausschreibungsverfahren voraus. Bauleistungen werden beim GU-Vertrag häufig funktional ausgeschrieben. Die in diesem Verfahren verwendeten Unterlagen, insbesondere Pläne, werden normalerweise Bestandteil des GU-Vertrages. Dadurch entsteht das Risiko, dass sich der GU bei späteren Mängeln im der Planung und/oder darauf beruft, dass bereits die Ausschreibungsunterlagen fehlerhaft und für die späteren Mängelkausal gewesen seien. Um diese Problematik zu vermeiden, sollte zwingend eine Bestimmung im GU-Vertrag aufgenommen werden, wonach der GU die Vergabeunterlagen eingehend geprüft hat und für geeignet befindet, das Bauwerk gestützt darauf auszuführen. Ebenso sollt im GU-Vertrag festgehalten werden, dass der GU den Baugrund kennt und sämtliche sich daraus ergebenden Kostenfolgen in seinen Werkpreis eingerechnet sind und zu keinen Mehrvergütungsansprüchen führen.

### **Rechtliche Zulässigkeit der GU-Vergabe**

Gesetzlicher Regelfall ist die Vergabe von Aufträgen in Teil- und Fachlosen (§ 97 Abs. 4 GWB). Bei der Prüfung, ob eine GU-Vergabe möglich ist, darf der Auftraggeber zunächst, ausgehend von seinem Leistungsbestimmungsrecht, seinen Beschaffungsbedarf strukturieren. Als nächstes ist zu prüfen, ob eine Ausnahme vom Gebot der Losvergabe möglich ist, wobei wirtschaftliche und technische Gründe in Betracht kommen. Sollten solche Gründe vorliegen, ist eine Gesamtvergabe möglich, wenn die für den Auftraggeber mit der GU-Vergabe verbundenen Vorteile gegenüber den Interessen des Mittelstands (vgl. HVTG) an der Losvergabe überwiegen. Dies hat der Auftraggeber immer anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen und zu bewerten. In Betracht kommen hier technische Aspekte, wie beispielsweise bei einer bautechnischen Koppelung oder besonderes losübergreifendes Know-how, aber auch wirtschaftliche Argumente wie eine unverhältnismäßige Zersplitterung durch Losaufteilung.

Die Entscheidung für eine GU-Vergabe ist mit ausführlicher Begründung und sorgfältiger Abwägung im Vergabevermerk zu dokumentieren. Auftraggeber können sich durch vorgeschaltete Markterkundungsverfahren einen hinreichenden Marktüberblick verschaffen, um eine zielführende Projektstrukturierung zu ermöglichen. Es ist empfehlenswert, die GU-Vergabe als zweistufiges Verfahren mit Teilnahmewettbewerb zu gestalten und bereits in der Bekanntgabe die Gründe der Abweichung von der Losvergabe darzulegen. Bei geförderten Projekten ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Förderbehörden unverzichtbar. Zu guter Letzt kann und sollte auch die GU-Vergabe möglichst mittelstandsfreundlich ausgestaltet werden.

## **MITPLANENDER GENERALUNTERNEHMER (GU)**

Der „**mitplanender Generalunternehmer**“, übernimmt alle Planungsleistungen (baubegleitender Planung) im Rahmen der Konstruktion und der Bauausführung (Ausführungsplanung).