

- Holzbauweisen aller Art & Ökologisches Bauen
- Solararchitektur & Baubiologie
- Passivenergiesysteme & Passivhausprojektierung
- Nachhaltiges Bauen & Permakulturdesign
- Sachverständige für Holzbau & Holzbauphysik
- Energetische Altbausanierung & Gebäudeenergieberatung
- Landwirtschaftliches Bauen



ERLÄUTERUNG DER ARCHITEKTENLEISTUNGEN NACH HOAI (HONORARORDNUNG FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE)

Ursprung und Zweck der HOAI

Das Baugeschehen ist eine komplexe Angelegenheit und für den Nicht-Fachmann undurchsichtig und vielleicht sogar beängstigend. Umso mehr sind Fachleute nötig, die dem Bauherrn, privat wie öffentlich, eine **neutrale, kompetente Leistung** anbieten, die es ihm ermöglichen, gestalterisch ansprechend, den Bedürfnissen angepasst, funktionell und kostengünstig seine Bauwünsche umzusetzen.

Um diese Ziele zu erreichen wurden die Leistungen von Architekten und Ingenieuren in einen gesetzlichen Rahmen gestellt. Die Bundesregierung hat dazu bereits am 17.9.1976 die **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure** verabschiedet, die heute in der Fassung vom 7.6.2013 vorliegt (siehe Anlage; Bundesgesetzblatt BGBl. I S. 1745, 1749). Diese Verordnung wurde beschlossen, um den Umfang und die dafür notwendige Honorierung von Architekten- und Ingenieurleistungen festzulegen.

Der Architekt, als Vertreter bzw. Treuhänder des Bauherrn, hat die Aufgabe, dem Bauherrn ein qualitativ hochwertiges, wirtschaftlich günstiges und gestalterisch ansprechendes Werk zu übergeben. Aus diesem Grund darf er nicht mit dem Unternehmer "in einem Boot" sitzen. **Er muss unabhängig sein.** Deshalb wurde auch der Begriff "**Freier Architekt**" für diesen Berufsstand eingeführt. Der Architekt ist somit „die rechte Hand“ des Bauherrn und unterscheidet sich wesentlich von einem Generalunternehmer (GU), einer Schlüsselfertigbaufirma (SF), einem Baubetreuer (BB), oder einem Bauträger (BT).

Ein Bauvorhaben sollte für den Bauherrn kein untragbares Risiko in Bezug auf die oben genannten Eigenschaften mit sich bringen. Deshalb müssen bestimmte **unverzichtbare Leistungen** erbracht werden. Diese Leistungen sind in der HOAI geregelt.

Damit nun aus Wettbewerbsgründen wichtige Leistungen vom Architekten nicht unterlassen werden und seine **Unabhängigkeit** gewahrt bleibt, wurde das Honorar für diese unverzichtbaren Leistungen festgeschrieben, da der Bauherr sonst kostspielige Nachteile in der Ausführung haben könnte. Einsparungen bei den Planungsleistungen können einen **vielfachen Mehrkostenaufwand in der Ausführung** nach sich ziehen.

KECK-ARCHITEKTEN
GmbH
Erwin Keck (GF)
Dipl.Ing. Architekt

88416 Ochsenhausen
Rottumwiesen 10

Tel 07352 9228-0, DW-11
Fax 07352 9228-17

ek@keck-architekten.de
info@keck-architekten.de
www.keck-architekten.de

Volksbank Ulm-Biberach
Konto 630 838 003
BLZ 630 901 00
IBAN DE13 6309 0100 0630 8380 03
BIC ULMVDE66

HRB 723 331
Steuernr. 54001 / 39211
USt.ID Nr. DE279496220

Datum 17.7.2014

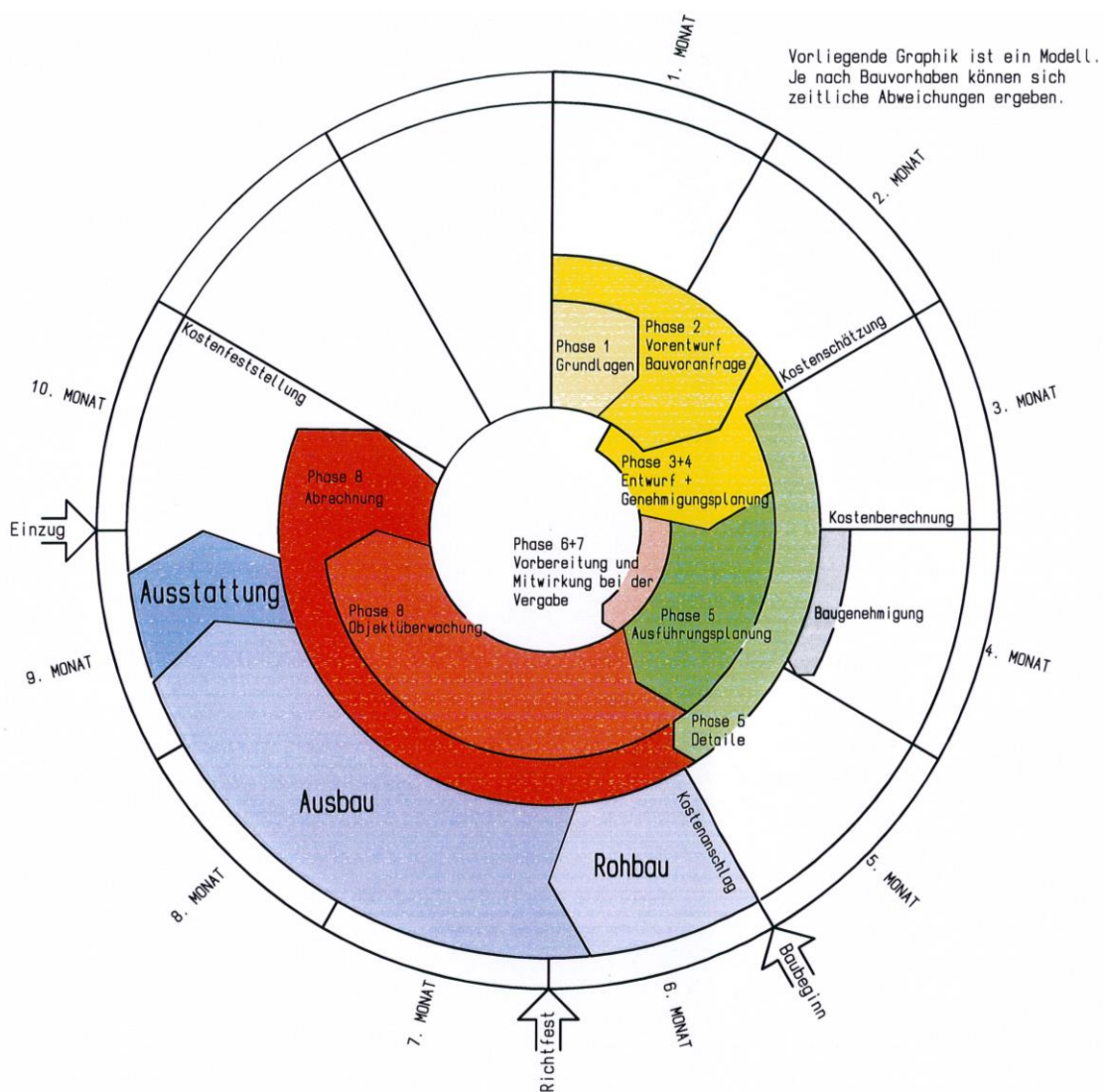
Die HOAI stellt somit nach der Rechtsprechung ein **zwingendes Preisrecht** dar, von dem auch schriftlich nicht abgewichen werden kann. Die Vertragspartner können nach der gesetzlichen Regelung die HOAI nicht ausschließen, egal ob eine mündliche oder schriftliche Beauftragung erfolgte.

Leistungsphasen der Architektenarbeit nach HOAI

Grundleistungen

Die Arbeit eines Architekten gliedert sich in **neun Leistungsphasen**, die in der HOAI in **Grundleistungen** und **Besondere Leistungen** aufgeteilt sind. Die im Grundhonorar enthaltenen Grundleistungen sind weiter unten kurz beschrieben.

Die Grafik 1 zeigt, wie die Leistungsphasen ineinandergreifen und zu welchen Zeitpunkten die verschiedenen Kostenermittlungen erbracht werden.



Grafik 1: Der Bauablauf nach HOAI

In der **Phase 1**, der **Grundlagenermittlung** mit 2% Anteil am Gesamthonorar, werden alle zur Klärung der Aufgabenstellung notwendigen Unterlagen und Einzelheiten zusammengetragen wie z.B. die Vorgaben des Bauherrn und die planerischen Rahmenbedingungen.

In der **Phase 2**, dem **Vorentwurf** mit 7% Anteil am Gesamthonorar, wird die Bauaufgabe zusammen mit dem Bauherrn in ein erstes zeichnerisches Konzept gebracht. Um ein gutes Ergebnis zu erzielen muss der Zuschnitt des Grundstückes, die Topographie, die Zufahrt zum Grundstück, die Himmelsrichtung mit den Wohnwünschen des Bauherrn in den Grenzen der Baugesetzgebung miteinander in Einklang gebracht werden.

Dazu wird zuerst ein Vermessungsingenieur beauftragt, das Grundstück mit seinen Besonderheiten aufzunehmen. Diese Grundstücksaufnahme wird die unverzichtbare Grundlage für den Vorentwurf und Entwurf und in Genehmigungsplanung die Grundlage für den Lageplan des Bauantrages, sowie zu Beginn der Bauausführung, die Vorarbeit für das Einschneiden des Schurgerüstes, damit das Haus auch dort zum stehen kommt, wo es geplant ist.

Des Weiteren muss durch ein Bodengutachten geklärt werden, wie die Grundwasserhältnisse auf dem Grundstück sind und welche Bodenarten sich mit welcher Beschaffenheit auf dem Grundstück vorfinden, damit daraus die Tragfähigkeit des Bodens bestimmt, bzw. Maßnahmen für die Fundamentierung und Abdichtung des Gebäudes abgeleitet werden können.

Alles zusammen wird dann mittels überschlägiger **Kostenschätzung** in den finanziell notwendigen Rahmen gebracht und daraus die Abmessungen des Gebäudes bestimmt.

In dieser Phase erarbeiten wir mit dem Bauherrn bereits eine detaillierte **Objektbeschreibung** mit **Raumbuch** (nach HOAI eine Besondere Leistungen, bei uns Standard), die bereits so detailliert wie möglich nach der Elementgliederung der DIN 276 die Bauelemente, Materialien und Farben des Gebäudes beschreibt. Sie ist die Checkliste für die Leistungsphasen 3, 5 und 6.

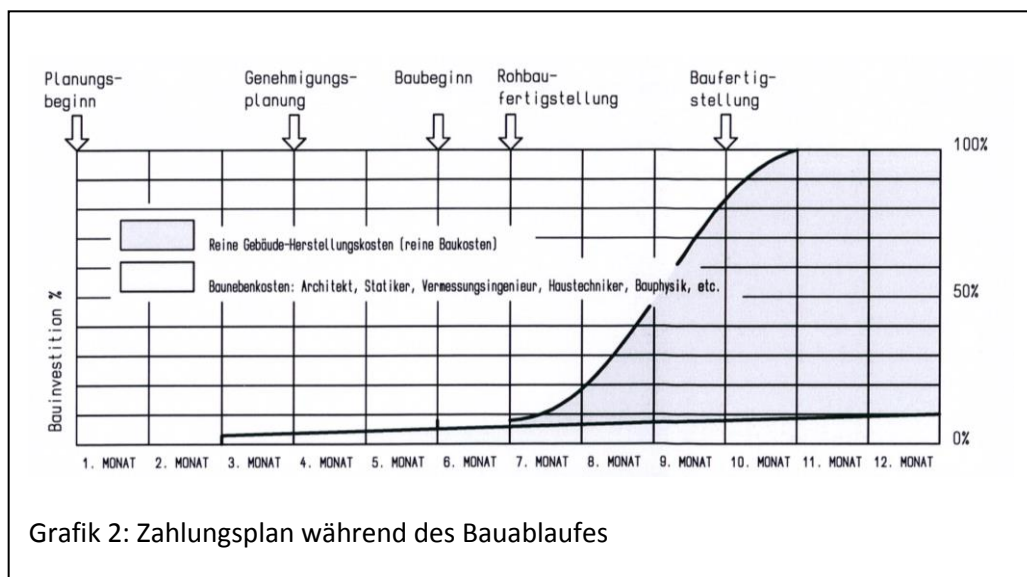
In der **Phase 3**, der **Entwurfsplanung** mit 15% Anteil am Gesamthonorar, werden die Ergebnisse des Vorentwurfs in ein zeichnerisch und maßlich sauberes Ganzes im Maßstab 1:100 eingearbeitet und das endgültige Aussehen des Gebäudes in Grundrissen, Schnitten und Ansichten entwickelt.

In dieser Phase wird auch die **Kostenberechnung** auf Basis der Objektbeschreibung erstellt. Bei der Berechnung der Kosten nach detaillierten **Fein-Elementen** (im Gegensatz zu Grob-Elementen, die keine so detaillierte Schichtenuntergliederung aufweisen), die eine Zusatzleistung von uns ist, erreicht man eine für diesen Planungsstand überaus hohe Kostengenauigkeit, die fast die Qualität eines Kostenanschlages

besitzt (Zusammenfassung der Ausschreibungsergebnisse in der Leistungsphase 7). Diese Methode kann lediglich nicht auf die Preissituation auf dem momentanen Bauparkt eingehen, weil die Kalkulationswerte aus früher eingeholten Preisangeboten stammen. Mittels EDV werden die Elemente dann nach Gewerken aufgeschlüsselt. Damit ergibt sich eine gute Vergleichsmöglichkeit und **Kostenkontrolle** während der ganzen Bauphase, denn so können gewerkeweise die erzielten Ausschreibungsergebnisse und Schlussrechnungsbeträge mit den Beträgen der Kostenberechnung verglichen werden.

Die Phasen 1 bis 3 sind **wichtige Phasen**, denn hier wird festgelegt, wie das Bauwerk einmal aussehen soll, wie die Räume einander zugeordnet sind und vieles mehr. Viele Bauherren machen den Fehler, dass sie die Wichtigkeit dieser Phasen unterschätzen.

Für diese ersten drei Phasen sollten drei bis sechs Monate einkalkuliert werden. Ist der Entwurf einmal festgelegt, ist der Rest Routinearbeit. Die Ausführung kostet, im Vergleich zur Planung, das meiste Geld (Grafik 2). Änderungen in der Bausubstanz sind um ein Vielfaches teurer als Änderungen in einer Zeichnung. Deshalb ist es notwendig, sich so gut wie möglich in eine Planung hineinzudenken und sich zu überlegen, ob man wirklich so wohnen will, wie geplant. Sie legen hier fest, wie Sie vielleicht den Rest Ihres Lebens wohnen werden.



In der **Phase 4**, der **Genehmigungsplanung** mit 3% Anteil am Gesamthonorar, werden alle Ergebnisse zusammengefasst und der Bauantrag mit allen notwendigen Angaben, Formularen, Berechnungen und Zeichnungen nach der Bauvorlagenverordnung für die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde, bzw. nach dem Kenntnisgabeverfahren zusammengestellt.

In der **Phase 5**, der **Ausführungsplanung** mit 25% Anteil am Gesamthonorar, wird die vorliegende Planung in einen größeren Maßstab übertragen. Massivbauten in der Regel in M 1:50, Holzrahmenbauten in M 1:20. Alle für die Herstellung notwendigen

Angaben, die der Unternehmer braucht, werden in diese Pläne eingearbeitet. Diese Fülle an Informationen, über alle Maße der Bauteile, Öffnungen, Durchbrüche, Höhen, Materialangaben, Schichtaufbauten usw. erfordern den größeren Maßstab. Details wie Ortgang, Traufe, Fenster-, Tür-, Balkonanschlüsse, Terrassenkonstruktionen, um nur einige zu nennen, werden im Maßstab M 1:10 bis 1:1 entwickelt und nehmen Einfluss auf die maßliche Konzeption des Gebäudes.

Was in dieser Phase nicht gezeichnet wird, kann in der Ausführung zu teuren und unschönen Details führen; wie ein altes Sprichwort sagt: "5 Minuten in der Planung sparen 50 Minuten in der Ausführung". *Denn eine gute Arbeitsvorbereitung ist der Schlüssel für ein kostengünstiges und rationelles Bauen.*

Bei **Niedrigenergie- und Passivhäusern in ökologischer Ausführung**, kommt auf den Architekt ein nicht unerheblicher, zusätzlicher Aufwand zu. Es sind auch Berechnungen nach der Energieeinsparverordnung, bzw. die Projektierung des Passivhausstandards bereits in einem frühen Stadium notwendig, um die Konstruktion auf die gewünschte Energiekennzahl einzustellen.

Des Weiteren ist eine genaue Baustoffkenntnis und deren Auswirkungen auf den Bewohner bzw. auf die Umwelt nötig. Wir fertigen die Ausführungspläne in unserem Büro speziell im Blick auf die Anforderungen der Arbeitsvorbereitung des Holzbaubetriebes an, sodass sich die Arbeitsvorbereitungsmaßnahmen erheblich reduzieren, was sich direkt auf die Kosten niederschlägt. So ist es z.B. wichtig, die Fußbodenaufbauten von Anfang an festzulegen und somit auch die Türsturzhöhen, damit Normtüren verwendet werden können und die Treppe richtig konstruiert werden kann. Unkenntnis und Nichtbeachtung solcher Details kosten ein Vielfaches von dem, was die fachlich kompetente Planung gekostet hätte und hinterlässt meistens ein technisch unsauberes, mit Folgekosten der Schadensbeseitigung behaftetes Detail.

In der **Phase 6, der Vorbereitung der Vergabe** mit 10% Anteil am Gesamthonorar, werden alle auszuführenden Leistungen in Leistungsverzeichnissen nach den Bestimmungen der "Verdingungsordnung für Bauleistungen - VOB" und den DIN Normen textlich detailliert beschrieben und mengenmäßig erfasst. Die Leistungsverzeichnisse bilden die vertragliche Grundlage für eine Ausführung nach den "anerkannten Regeln der Technik" und liefern gleichzeitig die Basis für eine saubere Abrechnung und Gewährleistung.

In der **Phase 7, der Mitwirkung bei der Vergabe** mit 4% Anteil am Gesamthonorar, werden durch die Leistungsverzeichnisse Angebote von Firmen eingeholt, miteinander in einem Preisspiegel verglichen, bewertet und mit den Firmen, die den Zuschlag erhalten, der Bauvertrag ausgehandelt. Im **Kostenanschlag** werden die Ergebnisse der Ausschreibungen mit der Kostenberechnung der Phase 3 verglichen.

In der **Phase 8**, der **Objektüberwachung** mit 32% Anteil am Gesamthonorar, werden die einzelnen Firmen auf der Baustelle koordiniert, die Ausführung überwacht, ein Bauzeitplan erstellt, ein Bautagebuch geführt, verbaute Mengen ermittelt, Mängel festgestellt, ihre Beseitigung angeordnet und überwacht, die Unfallverhütungsvorschriften im Rahmen der Bauleitung überwacht sowie die Rechnungen sachlich und rechnerisch geprüft, zur Zahlung freigegeben und eine durchgängige Zahlungsübersicht erstellt. Des Weiteren werden die entstandenen Kosten in der **Kostenfeststellung** zusammengestellt, in einer Tabelle der Kostenschätzung aus Phase 2, oder der Kostenberechnung aus Phase 3 und dem Kostenanschlag aus Phase 7 gegenübergestellt und alle Gewährleistungsfristen aufgelistet. Am Ende dieser Phase wird ein bezugsfertiges Gebäude übergeben.

Eigenleistungen des Bauherrn erfordern einen oft erheblichen Mehraufwand in der Bauleitung und verzögern die Bauausführung. Bei einer Überschreitung der ermittelten Stundenzahl für diese Phase nach K. H. Bayer (Planen nach HOAI) muss eine Erhöhung des Honorars vereinbart werden.

In der **Phase 9**, der **Objektbetreuung** mit 2% Anteil am Gesamthonorar, werden während der Gewährleistungszeit der bauausführenden Unternehmen die auftretenden Mängel festgestellt und die Beseitigung in die Wege geleitet.

Das sind kurz zusammengefasst die wichtigsten **Grundleistungen** der HOAI. ***Sie gewährleisten Transparenz und Sicherheit für den Bauherrn von den ersten Strichen der Planung bis zum Einzug. Es gibt keine verdeckten Kosten. Der Architekt als die rechte Hand des Bauherrn verschafft diesem den Durchblick im Dschungel der Verordnungen, Normen, Regeln und Techniken. Mit ihm an der Seite wird Bauen individuell und wirtschaftlich möglich. Unserer Erfahrung nach ist es sogar die kostengünstigste Art zu bauen. Sie erhalten kein Haus von der Stange, sondern eine optimierte Lösung, die versucht alle Ihre Belange und Wünsche so weit als möglich zu verwirklichen.***

Besondere Leistungen

Bestandsaufnahmen, Erstellung von Raum- und Funktionsprogrammen, Bauvoranfragen, Perspektiven, Muster, Modelle, Raumbücher, entsprechende planerische Mehrleistungen wie Ansichten der Holzrahmenbauwände für den zimmermannsmäßigen Abbund, falls erforderlich und alleinige Bauleitung nach Landesrecht sind **Besondere Leistungen** und somit gesondert zu vereinbaren und zu honorieren.

Wie berechnet der Architekt das Honorar nach HOAI

Anrechenbaren Kosten

Als Basis für die Ermittlung des Gesamt-Honorars sind die "**anrechenbaren Kosten**" (§ 4 HOAI) maßgebend. Grundsätzlich beinhalten sie das, was der Architekt beplant und bearbeitet, in der Regel betrifft das die **Herstellungskosten des Gebäudes** (Kostengruppe 300 und 400; siehe Tabelle 1), die grundsätzlich nach den **ortsüblichen Preisen** des Baugewerbes ermittelt werden.

DIN 276 „Kosten im Hochbau“

Um die Kostenstellen für die Herstellung eines Gebäudes einheitlich zu gliedern, wurde die **DIN 276 "Kosten von Hochbauten"** herausgegeben. Diese Norm gliedert die gesamten Baukosten in 7 Kostengruppen:

100 Grundstück	Wert des Baugrundstückes, Vermessung, Notar, Grunderwerbsteuer, usw.
200 Herrichten und Erschließen	öffentliche und nichtöffentl. Beiträge, Baumfällungen, Altlastenbereinigung, usw.
300 Bauwerk - Baukonstruktion	sämtliche raumbildenden Bauteile von Gebäuden
400 Bauwerk - Technische Anlagen	Heizungs-, Elektro-, Sanitär-, Lüftungsinstallation usw.
500 Außenanlagen	Pflasterbeläge, Pflanzen, Zäune, Treppen u. sonstige Baukonstr. in Außenanlagen, usw.
600 Ausstattung und Kunstwerke	Möbel, Textilien, Beleuchtungskörper usw.
700 Baunebenkosten	Architekt, Statiker, Vermessungsg., Geologe, Haustechnikg., Versicherungen usw.

Tabelle 1: Erste Gliederungsstufe der DIN 276 „Kosten im Hochbau“

Anrechenbar sind für das Honorar in der Regel die Kosten der Kostengruppen 300 und 400, sofern der Architekt nicht auch Leistungen aus anderen Kostengruppen plant und überwacht, wie z.B. Kostengruppe 500 Außenanlagen. Maßgebend für die Honorarberechnung sind die Kosten, die die Herstellung des Bauwerks verursacht, wenn alle Leistungen von Unternehmern ausgeführt werden.

Verschiedene Kostenermittlungsphasen der DIN 276

Die einzelnen Leistungsphasen des Architekten werden gemäß den verschiedenen **Kostenermittlungsstufen** der DIN 276 berechnet. Insgesamt sind es 4 Kostenermittlungsstufen, die zu den verschiedenen **Leistungsphasen** (HOAI § 34 und Anlage 10) erbracht werden (siehe auch Grafik 1):

- Im **Vorentwurfsstadium** (Leistungsphase 2) ermittelt man die Kosten nach der **Kostenschätzung** auf der Grundlage von Verhältniswerten wie €/m³ umbauten Raum oder €/m² Wohnfläche, bis zur Gliederungsstufe 1 der DIN 276-Gliederung.
- Im **Entwurfsstadium** (Leistungsphase 3) nach der **Kostenberechnung** auf der Grundlage von €/m³ umbauten Raum oder €/m² Wohnfläche, allerdings detaillierter als die Kostenschätzung, mit einer Auflistung der Gewerke, nach Prozentsätzen ermittelt, oder bis zur Gliederungsstufe 2 der DIN 276-Gliederung aufgeschlüsselt.
- Die Ausschreibungsergebnisse (Leistungsphase 7) werden im **Kostenanschlag** zusammengefasst und mit der Kostenberechnung nach Gewerken verglichen.
- Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die tatsächlich entstandenen Kosten in der **Kostenfeststellung** zusammengefasst (Leistungsphase 8)

Eine weitere, wesentlich genauere Möglichkeit der **Kostenberechnung** in Leistungsphase 3 ist die **Fein-Elementmethode**. Die HOAI, bzw. DIN 276 fordern diese Art der Kostenermittlung nicht, sie liefert jedoch eine hohe Genauigkeit zu einem frühen Zeitpunkt der Planung und ist damit ein wichtiges Kostensteuerungselement. Außenwandflächen, Deckenflächen usw. werden mengenmäßig, auf der Grundlage des komplett ausgearbeiteten und optimierten Entwurfes und einer genauen Objektbeschreibung, ermittelt und mit einem Einheitspreis pro Einheit (z.B. Quadratmeter oder Laufmeter) für das Einzelelement multipliziert. Die Elementkalkulation liefert damit den höchst möglichen Genauigkeitsgrad der zu erwartenden Baukosten, der zu diesem Zeitpunkt möglich ist.

Nachdem alle zu vergebenen Bauleistungen detailliert nach Gewerken getrennt ausgeschrieben und ausgewertet worden sind, werden diese Ergebnisse im **Kostenanschlag**, und nach der Fertigstellung und Abrechnung des Bauwerkes die tatsächlich

entstandenen Kosten in der **Kostenfeststellung** zusammengestellt und mit der Kostenberechnung verglichen.

Auf der Grundlage der Kostenberechnung, wenn diese noch nicht vorliegt nach der Kostenschätzung, wird das Honorar des Architekten für die einzelnen Leistungsphasen berechnet und durch mehrere Abschlagszahlungen während der gesamten Planungs- und Bauzeit dem Bauherrn in Rechnung gestellt.

Die für den Bauherrn oft sehr wichtigen **Eigenleistungen** ergeben jedoch die Schwierigkeit, dass ein Kostenanschlag, bzw. eine exakte Kostenfeststellung oft nicht möglich ist, weil die Gewerke und Leistungen der Eigenleistung nicht ausgeschrieben werden. In einem solchen Fall gelten dann die Werte der Kostenberechnung, um zu angemessenen „anrechenbaren Leistungen“ zu kommen.

Honorarzonen der HOAI

Des Weiteren wird der Schwierigkeitsgrad von Gebäuden durch **Honorarzonen** (HOAI § 5) berücksichtigt. Dazu enthält die HOAI eine Objektliste (HOAI § 5 Anlage 10.2), die die einzelnen Gebäudetypen und Schwierigkeitsgrade den einzelnen Zonen zuordnet. So sind zum Beispiel normale Wohnhäuser, Kindergärten, Werkstätten mit durchschnittlicher Ausstattung in der Zone III einzugliedern, während planungsaufwendige Wohnhäuser, wie **Holzrahmenbauhäuser, Passivenergiehäuser**, in Zone IV.

Diese Zonen haben einen **Mindest-** und einen **Höchstsatz**, zwischen denen sich die Honorarvereinbarung bewegen muss. Der gesetzliche Mindestsatz ist grundsätzlich immer vereinbart und kann nicht unterschritten und der Höchstsatz nicht überschritten werden, auch nicht durch schriftliche Vereinbarung der Parteien.

Das so ermittelte 100% Honorar, das grundsätzlich eine schlüsselfertige Übergabe des Objektes vom ersten Planungs- bis zum letzten Pinselstrich beinhaltet, gliedert sich in oben dargestellten **9 Leistungsphasen** (HOAI § 34 und Anlage 10), wie das beiliegende Einheitsarchitektenvertragsmuster auch zeigt. Dabei umfassen die

- **Leistungsphasen 1 bis 4** den Entwurf bis zur Eingabe des Bauantrages,
- die **Leistungsphasen 5 bis 8** die Ausführung bis zur Fertigstellung und Übergabe des Bauvorhabens
- und die **Leistungsphase 9** die Objektbetreuung nach Fertigstellung und Übergabe des Bauvorhabens, während der Zeit der Gewährleistung

Nebenkosten nach HOAI

Die **Nebenkosten** (HOAI § 14) für Postgebühren, Fahrtkosten, Kopien, Vervielfältigung und Telefon werden, entweder pauschal oder nach Aufwand, gesondert in Rechnung gestellt.

Die Zahlung des Honorars (HOAI § 15) gliedert sich in **Abschlagszahlungen**, die in der Regel dann erstellt werden, wenn entweder einzelne Teilleistungen abgeschlossen sind, oder nach Baufortschritt Leistungen im Wert von 2.500 bis 5.000 € aufgelaufen sind.

Es besteht keine Pflicht, alle Leistungsphasen zu vereinbaren. Es können je nach Wunsch auch **einzelne bzw. Teile von Leistungsphasen** vereinbart werden. In Rechnung gestellt werden nur die Leistungen, die auch erbracht sind. Die HOAI bildet somit den Rahmen, in dem sich Architekt, Ingenieur und Bauherr bewegen können.

Die beste Art zu Bauen

Auf diese Art und Weise zu bauen ist die Beste, da für den Bauherrn durch die oben erwähnten Leistungen kein unüberschaubares Risiko entsteht. Der Architekt ist der persönliche Berater des Bauherrn, der ihm das "Know-How" und den Überblick in den komplexen Wechselwirkungen des Bauwesens liefert. Sind darüber hinaus Leistungen verlangt, die unter Ausschöpfung der technisch-wirtschaftlichen Lösungsmöglichkeiten ohne Verminderung des Standards zu einer wesentlichen Kostensenkung führen, darf der Architekt ein Zusatzhonorar nach HOAI § 7 Nr. 6 vereinbaren. Diese zusätzlichen Leistungen des Architekten - wenn vereinbart - sparen ein Vielfaches dessen ein, was sie kosten. So macht Bauen Spaß!

Noch ein Wort zum Festpreis.

Der Wunsch nach Kostensicherheit ist für den Bauherrn ein wichtiges Kriterium, wenn nicht sogar das Wichtigste. Im Grundsatz haben sich im Baubereich zwei Modelle herauskristallisiert, nach denen der Bauherr sein Bauvorhaben verwirklichen kann: Die Bauherren-Architekten-Beziehung, oder die Bauherren/Hauskäufer-GU/SF Beziehung.

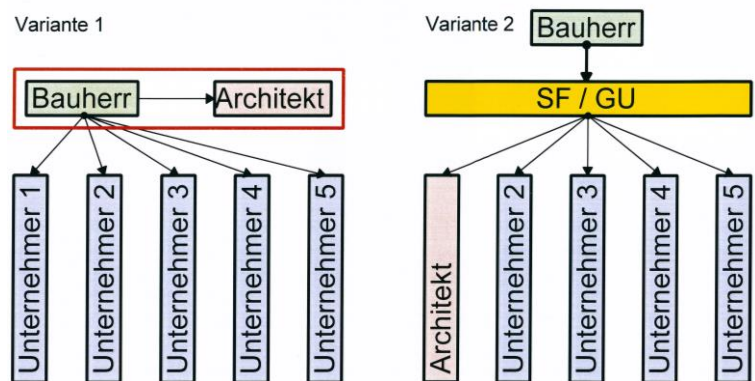
In der **Bauherren-Architekten-Beziehung** ist der Architekt **Vertreter bzw. Treuhänder des Bauherrn** und hat die Aufgabe, dem Bauherrn ein qualitativ hochwertiges, wirtschaftlich günstiges und gestalterisch ansprechendes Werk zu übergeben, wie oben beschrieben. Aus diesem Grund darf er nicht mit dem Unternehmer "in einem Boot" sitzen. **Er muss unabhängig sein**. Der Architekt ist somit „die rechte Hand“ des Bauherrn und unterscheidet sich wesentlich von einer Schlüsselfertigbaufirma (SF), einem Generalunternehmer (GU), einem Baubetreuer (BB), oder Bauträger (BT).

Der Architekt steht neben dem Bauherrn und hilft ihm die Beziehung zu allen anderen am Bau Tätigen zu regeln und zu managen, bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Projektes.

In der SF/GU-Beziehung hat der Bauherr jedoch keinen Berater auf seiner Seite und steht dem SF/GU direkt gegenüber (Grafik 3: Variante 2). Der Architekt ist in Variante 2 in der Regel ein Subunternehmer des SF/GU und erbringt seine Architektenleistungen für den SF/GU. Folgende Grafik soll diese zwei unterschiedlichen Beziehungen veranschaulichen.

In Variante 1 hat der Bauherr, wie oben ausführlich beschrieben, den Architekten als Berater auf seiner Seite.

Bevor man sich jedoch für eine der beiden Varianten entscheidet, sollte ein wichtiges Kriterium der SF/GU-Beziehung in Betracht gezogen werden:



Grafik 3: Varianten der Bauherrenbeziehungen

Da ein Festpreis meistens zu einem sehr frühen Zeitpunkt verlangt wird, bedingt das für den Anbieter des Festpreises ein kalkulatorisches Risiko, das er sich mit 15 bis 20% zusätzlich bezahlen lassen muss. Das ist der Preis für einen Festpreis zu einem frühen Stadium (meistens im Vorentwurfsstadium).

Diesen Wagnis- und Gewinnzuschlag kann sich der Bauherr durch eine solide Architektenleistung jedoch ersparen wenn er ca. zwei bis drei Monate mehr Vorbereitungszeit einkalkuliert. Die Kostensicherheit kann nach der oben beschriebenen Methode ohne Risiko für irgendeine Seite erbracht werden, weder für den Bauherrn, noch für den Architekten, noch für die Handwerker.

Der Wagnis- und Gewinnzuschlag in Höhe von 15 bis 20% steht somit dem tatsächlichen Baubudget zur Verfügung. Zudem kann der Bauherr seine individuellen Wünsche in sein Bauvorhaben maßgeschneidert einfließen lassen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Zeilen einen kleinen Einblick in die Arbeit des Architekten geben zu haben. Bei weiteren Fragen beraten wir Sie gern.

Viele Grüße

Weitere Informationen

1. DIN 276 „Kosten im Hochbau“ mit allen Gliederungsstufen
2. BGBL (Bundesgesetzblatt) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2013; Architektenteil
3. Einheits-Architektenvertrag der Architektenkammer Baden-Württemberg
4. BaustellenVO über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz auf Baustellen
5. Informationen über notwendige Versicherungen
6. Information über die Notwendigkeit von geologischen Gutachten