

Anlage 6 – Architektenpflichten von besonderem Interesse für den Bauherrn gemäß § 3 Abs. 3

zum Architektenvertrag vom

1. Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1):

Mögliche Baualtersklassen- und kriegseinwirkungsbedingte Vorschäden sind zu klären. Es ist eine Bauschadensanalyse im erforderlichen Umfang zu erstellen.

2. Vorplanung (Leistungsphase 2):

Bei den Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und sämtlichen anderen baulichen Maßnahmen sind Vorschäden, Gründungs-, statische und Abdichtungsfragen sowie Aspekte der Energieeinsparung und der Akustik sowie konservatorische bzw. denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu beachten.

Im Rahmen der Leistungen des Architekten bei der Vorplanung ist insbesondere die Genehmigungsfähigkeit von Umbauten und gestalterischen Änderungen des Innenraumes und der Fassaden mit den zuständigen kirchlichen oder staatlichen Denkmalschutzbehörden bezüglich wirtschaftlicher Zumutbarkeitsgrenzen abzustimmen.

Bezüglich der Planungsvorstellungen des Bauherrn sind in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht Varianten mit den jeweiligen Kostenauswirkungen vorzuschlagen.

Die Kostenschätzung ist wegen des Baubudgets mindestens bis in die zweite Ebene zu gliedern und aufzuschlüsseln.

3. Entwurfsplanung (Leistungsphase 3):

Für den Bauherrn ist eine Kostenberechnung nach DIN 276-1:2008-12 bis in die dritte Ebene aufzuschlüsseln und dem Bauherrn zu erläutern.

4. Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4):

Aufgrund des vom Bauherrn erwarteten Erfolgs des Architekten bei der Vor- und Entwurfsplanung und den parallel durchzuführenden Abstimmungsprozessen wird der Architekt das Genehmigungsverfahren dadurch beschleunigen, dass er sämtliche der von ihm zu stellenden Anträge in den vorherigen Leistungsphasen abgestimmt hat und infolge seiner Integrationsplanung und Koordinierung mit den anderen Baubeteiligten vollständig einreicht. Werden die erforderlichen Baugenehmigungen mit Auflagen versehen, hat der Architekt unverzüglich den Bauherrn vor Ablauf von Widerspruchsfristen zu beraten.

5. Ausführungsplanung (Leistungsphase 5):

Der Architekt hat die Planungstiefe einschließlich der erforderlichen Details unter Einbezug aller übrigen Baubeteiligten herzustellen, auf deren Basis Massenermittlungen und Ausschreibungen für die Vergabe nach Einheitspreisen ermöglicht werden. Sofern gravierende neue Erkenntnisse vorliegen, hat der Architekt umgehend den Bauherrn über Kostenauswirkungen zu informieren. Der Architekt hat Leistungen zur Planung und zum Nachweis der Erfüllung von Schallschutzanforderungen soweit zu erbringen, wie der Nachweis durch Anwendung einfacher Ausführungsbeispiele oder Hinweise und Empfehlungen in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Prüfungszeugnissen über Eignungsprüfungen geführt werden kann.

6. Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6):

Der Architekt sorgt für die Beachtung der rechtlichen und technischen Bedingungen der jeweiligen Ausschreibung und Vergabe. Der Architekt achtet hierbei auf die Stellung hinreichender Sicherheiten durch die Bieter, vornehmlich durch Vertragserfüllungsbürgschaften.

In den Leistungsverzeichnissen sind die geforderten Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben.

Der Architekt hat Leistungen von Fachplanern auf Plausibilität zu überprüfen. Es soll für die Ausschreibung die VOB/B und VOB/C vereinbart werden. Als Gewährleistungsfrist sollen 5 Jahre vereinbart werden mit der Besonderheit, dass für Dächer, Dachflächen und Dichtungen sowie Abdichtungssysteme eine 10jährige Gewährleistungsdauer vereinbart wird. Bauverträge sind vom Architekten entsprechend vorzubereiten.

7. Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7):

Die Prüfung und Wertung von Angeboten einschließlich Preisspiegel hat der Architekt mit dem Bauherrn grundsätzlich abzustimmen.

Aufträge an Werkunternehmer und Künstler erteilt der Bauherr schriftlich. Auftragserteilungen an Dritte nimmt der Bauherr auf der Grundlage der vom Architekten vorbereiteten Auftragsschreiben und sonstigen Vertragurkunden vor. Auftragsschreiben oder Vergabeurkunden sind mit einem Sichtvermerk des Architekten als Freigabezeichen zu versehen. Der Architekt ist nicht berechtigt, für den Bauherrn Verträge abzuschließen oder Willenserklärungen abzugeben, sofern keine ausdrückliche schriftliche Vollmacht erteilt ist.

8. Objektüberwachung (Leistungsphase 8):

Im Rahmen der Objektüberwachung hat der Architekt seine Leistungen – unbeschadet der Führung eines Bautagebuches – so zu dokumentieren, dass eine lückenlose Überprüfung seiner Überwachungspflichten möglich ist. Dies gilt in besonderer Weise bei serienhaften Bauleistungen. Die Bauausführung ist in einer Dichte zu überwachen, die insbesondere durch rechtzeitige Qualitäts- und Kostenkontrolle sowie durch ein geeignetes Nachtragsmanagement die Einhaltung des vorgegebenen Baubudgets erwarten lässt. Wesentliche Bauschadensbilder und Bautenstände sind durch Fotoaufnahmen und Text begleitend zu dokumentieren; technische Zwischenabnahmen sind fortlaufend durchzuführen, insbesondere bevor Bautenzustände durch nachgehende Gewerke überdeckt werden.

Die Präsenz des Architekten auf der Baustelle ist zu gewährleisten, soweit die einzelnen Bauschritte dies erfordern. Der Architekt stellt den Bauleiter nach den landesrechtlichen Baubestimmungen ohne besondere Vergütung. Der Architekt setzt erfahrene bauüberwachende Bauingenieure oder Architekten mit mindestens 3 Jahren nachgewiesener Baustellenerfahrung ein, keine jedoch nur im Entwurfsbereich tätigen Architekten.

Mit dem Bauherrn ist rechtzeitig abzustimmen, welche Arbeiten in Teilstücken zu bemustern sind; die Art der Bemusterung ist dabei mit dem Bauherrn festzulegen.

Bei der Abnahme von Bauleistungen und der Werkleistungen anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter einschließlich der Leistungen von Sonderfachleuten und Künstler wirkt der Architekt mit. Der Architekt wird die Gewährleistungsfristen für alle von ihm abgerechneten Leistungen an diesem Bauvorhaben erfassen und die jeweiligen Gewährleistungsfristen für den Bauherrn auflisten.

Die bei den Abnahmen durch den Architekten vorbehaltenen Mängel sind unter seiner fortdauernden Bauüberwachung einschließlich der Nacherfüllungsleistungen von ihm mit dem Bauherrn abzunehmen. Dies gilt auch für entsprechende Ersatzvornahmeleistungen Dritter, falls das Gewerk seiner Nacherfüllungspflicht nicht nachkommt.

Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen und Kostenrechnungen sind in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht unverzüglich und vollständig zu prüfen und mit entsprechenden Bescheinigungen zu versehen. Mit diesen Bescheinigungen übernimmt der Architekt die Verantwortung dafür, dass nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit verfahren worden ist, die Lieferungen und Leistungen in Art, Güte und Umfang, wie berechnet, vertragsgemäß und fachgerecht ausgeführt worden sind, die Vertragspreise eingehalten worden sind, alle Maße, Mengen, Einzelansätze und Ausrechnungen richtig sind.

Der Architekt hält Gewerke und übrige Baubeteiligte zur umgehenden Schlussrechnungslegung an, damit Rechnungsprüfung und Kostenfeststellung alsbald möglich werden. Säumige Baubeteiligte werden von ihm unter Fristsetzung gemahnt. Nach Ablauf der Frist werden fehlende Schlussrechnungen nach Abstimmung mit dem Bauherrn unter Hinzuziehung eines Fachgutachters durch den Architekten ersetzt.

Der Architekt hat den Bauherrn unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche des Bauherrn insbesondere gegen mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen ergeben können. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche ist dem Bauherrn vorbehalten; dazu berät ihn der Architekt im Rahmen seines nach geltendem Recht bestehenden Umfangs.

9. Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9):

Im Rahmen der Objektbetreuung gemäß § 34 Abs. 3 Nr. 9 HOAI ist der Architekt verpflichtet, die in § 1 näher bezeichneten baulichen und sonstigen Anlagen rechtzeitig vor Ablauf der mit den Unternehmern vereinbarten Gewährleistungsfristen auf Baumängel und Bauwerkschäden zu überprüfen und den Bauherrn bei der Verfolgung von Gewährleistungs- und sonstigen Schadensersatzansprüchen fachlich zu unterstützen. Gewährleistungsbegehungen hat der Architekt rechtzeitig zu organisieren und mit dem Bauherrn abzustimmen.