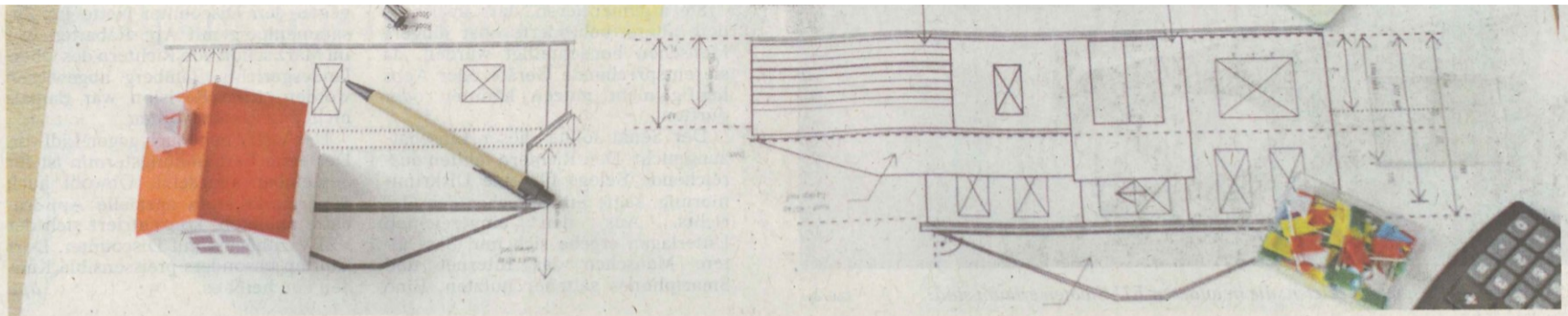


Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



Planen für den Hausbau: Der Architekt soll schnell liefern, aber auch alle Arbeiten sicher vorbereiten.

Foto Picture Alliance

Die Planung wird zum teuren Risiko

Für den Hausbau hängt viel von der Ausführungsplanung ab. Wer an Details spart, riskiert Mängel, Mehrkosten und Haftungsstreit.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Is die Baugenehmigung erteilt, geht der Hausbau weiter mit der Ausführungsplanung. Dieser Teil ist gleichermaßen intensiv an Kosten und an Leistungen. Die genauen Preise werden im Rahmen der Honorarbewertung durch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bewertet und hängen insgesamt von den Baukosten ab. Bei anrechenbaren Kosten von 1,5 Millionen Euro und Honorarzone 3 (mit durchschnittlichen Anforderungen) ist als Basis Honorarersatz in der Ausführungsplanung 41.477,75 Euro netto nach der Honorarordnung zu zahlen. Das gilt jedenfalls als Orientierungswert und ist damit verhandelbar.

Mit der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 der HOAI) begibt sich der Planer in eine haftungsrelevante Leistungsphase mit viel Aufwand. Die Leistungen beginnen meist mit Detail- und Konstruktionszeichnungen. Dazu fällt die Koordinierung mit anderen Stellen an: Fachlich beteiligt sind meist Haus- und Technikplaner und die Tragwerksplanung. Zu berücksichtigen sind auch Erkenntnisse aus Bodengutachten sowie zur Bauphysik und Schallschutz.

Je komplexer das Projekt ist, desto höher ist der notwendige Koordinierungsaufwand. Genügt der Architekt diesen Anforderungen nicht, bleibt das Projekt in der Phase der Planung, der Ausschreibung und des Bauens anfällig für Störungen.

Ausführungsplanungsqualität haben nur Pläne, die jeden beteiligten Betrieb und auch später hinzutretende Gewerke in die Lage versetzen, mangelfrei zu arbeiten. Gerade für Einzelzeichnungen ist dazu meist ein Maßstab von 1:1 erforderlich. Eine gute Ausführungsplanung soll sich ohne Zweifel nachvollziehen lassen. Damit können Handwerker ihre Gewerkeleistung mangelfrei erbringen.

Das Investitionsvolumen ist für jedes Projekt maßgeblich. Daher spielt die Zeit beim Bauen eine entscheidende Rolle. Nur allzu häufig wird der beschleunigte Weg einer baubegleitenden Ausführungsplanung gewählt. Oft werden Ausschreibungen für Baugrubenverbau, Rohbau und erweiterten Innenausbau schon als Leistungsverzeichnisse erstellt, bevor die Planung abgeschlossen ist. Anbieter werden so früh zur Preisangabe aufgefordert, damit auch die Baumaßnahme zügig beginnen kann. Diese bauausführende, prozessbegleitende Planung soll den Baufortschritt unterstützen. Dabei wird unterschätzt, wie fehleranfällig dieser Weg ist – mit Risiken für Zeit und Kosten.

Für die Ausführungsplanung reichen nicht nur Zeichnungen. Die Darstellungen umfassen konkrete Anweisungen für die einzelnen Gewerke. Das erfordert auch textliche Erläuterungen, besonders für Details etwa zu Anschlusspunkten, unterschiedlichen Materialien und bestehenden Bauteilen. Ein später ausführender Unternehmer muss dadurch zweifelsfrei erkennen, wie die Bearbeitung er-

folgen soll und das Bauteil räumlich einzubauen ist.

Das Grundleistungskriterium für die Ausführungsplanung ist nach dem Leistungsbild der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure eindeutig: Die Planung ist „mit allen notwendigen Einzelangaben“ zu versehen. Bemerkenswert ist, dass sich dies häufig in der Praxis nicht widerspiegelt. In der Folge wird das Bauvorhaben ein risikobehaftetes Unterfangen. Der Architekt hat seine Ausführungsplanung den anderen Beteiligten zu übergeben, damit sie diese mit ihren Fachplanerleistungen abstimmen und integrieren können.

Der Ablauf bleibt während der Planung und der späteren Ausführung dynamisch. Dazu trägt die Arbeit verschiedener Gewerke bei. Daher endet die Ausführungsplanung nicht mit der Übergabe der Planunterlagen an den Bauherrn. Die Bearbeitungsnotwendigkeit setzt sich bis in die Baurealisierungsphase fort.

Das ist besonders von Bedeutung, wenn der Architektenvertrag mit der Leistungserbringung der Ausführungsplanung endet und anschließend ein anderes Architekturbüro für die Objektüberwachungsphase übernimmt. Der Architekt muss in dem Fall darauf achten, die Fortschreibung der Ausführungsplanung im Rahmen der Objektausführung aus dem Vertrag herauszunehmen. Doch das dürfte für den Bauherrn nicht zielführend sein. Der Auftraggeber hat ein Interesse daran, den planenden Architekten auch noch nach der Ausführungsplanung in der Verantwortung zu belassen.

Zum Grundleistungsbild zählt für den Architekten auch, die erforderlichen Montagepläne in der Ausführungsplanung zu prüfen. Hieran zeigt sich, dass die Planungsarbeit viel Zeit erfordert und in die Objektüberwachungsphase während der Bauzeit hineinreicht. In der Regel entstehen Montagepläne für Anlagen und spezifische Gewerke erst, nachdem die Gewerke beauftragt sind. Dafür ist zu beachten, wie konkret der Architektenvertrag auch diese Teilleistung festschreibt. Eine frühzeitige Abnahme fordern Architekten nicht selten in der Praxis, beispielsweise nach Vorlage sämtlicher Planunterlagen. Doch das dürfte sich verbieten. Denn die Teilleistung des Prüfens der erforderlichen Montagepläne ist dann noch nicht erbracht. Damit fehlt die vollständige Leistungserfüllung.

Abnahmereife tritt erst ein, wenn alle beauftragten Leistungen ohne wesentli-

che Mängel erbracht sind. Daher reicht die Leistungserfüllungsphase des Architekten wesentlich länger als häufig in der Praxis angenommen. Die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren beginnt erst nach Abschluss der Leistungen.

Die Zeitfrage ist ein wesentlicher Faktor beim Bauen. Der Architekt hatte schon in der Vorplanungsphase einen Terminplan aufgestellt und muss diesen in der Entwurfsplanungsphase fortschreiben. Nun ist diese Planung auch in der Ausführungsplanung weiter zu bearbeiten. So können sich Verschiebungen ergeben haben, schon durch den Aufwand der Baugenehmigung. Weder der Bauherr noch der Planer können vorab die zeitlichen Abläufe monatsgenau einschätzen.

Die Ausführungsplanung ist eine der wichtigsten Phasen für die Haftung. Kommt es zu Mängeln am Bau, sind diese meist auf eine fehlerhafte Ausführung durch ein Unternehmen zurückzuführen. Doch im nächsten Schritt ist die Ausführungsplanung zu prüfen, die den anerkannten Regeln der Technik oder vertraglichen Vereinbarungen nicht entsprechen kann.

Die Praxis zeigt häufig, dass die Planunterlagen unvollständig sind. Notwendige Details wurden nicht dargestellt. Wenn überhaupt, wurden fehlende Details dem Unternehmer mündlich auf der Baustelle erklärt. Insgesamt fehlen Pläne, die der „Ausführungsplanung“ gerecht werden.

Meist wird im Rahmen von Baumängeln zu spät offenkundig, dass der Architekt in seiner Ausführungsplanung Beiträge anderer Beteiligter nicht ausreichend berücksichtigt hat. Dies betrifft nicht selten den sensiblen, erdberührenden Bereich des Baukörpers. Um solche Bauwerkschäden zu vermeiden, muss die Detailplanung auch Erkenntnisse aus dem Bodengutachten oder den Bestandsuntersuchungen von Fundamenten umfassen.

Der Architekt ist in dieser Leistungsphase besonders haftungsexponiert, da das Bauunternehmen die Planungsleistungen zwingend vorlegen muss. Werden jedoch Planunterlagen verspätet, unvollständig oder zunächst mit Mängeln vorgelegt, kann dies den Bau verzögern und dadurch Haftungsansprüche des Bauherrn gegenüber dem Architekten auslösen.

Ein anderes Risiko stellt für den Architekten innovatives Bauen dar. Werden neue Methoden zur Grundlage der Planung gemacht und Techniken oder Materialien berücksichtigt, die kaum erprobt sind, steigt damit die Unsicherheit. Der Planer muss darauf seinen Auftraggeber hinweisen. Die einzelnen Gefahren muss er konkret darlegen: Das können nicht ausreichende Erkenntnisse in der Baupraxis oder eine erhöhte Wartungsanfälligkeit der Baukonstruktion sein.

Aufpassen muss der Planer auch, wenn der Bauherr höhere Qualitätsanforderungen stellt, als die Norm vorgibt. Dies kann ein erhöhter Schallschutz sein, der Maßtoleranzen im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik unterschreitet. Finden sich diese erhöhten Anforderungen in der Ausführungsplanung nicht wieder und wird der Bau nur nach durchschnittlichen Anforderungen realisiert, führt dies zu Haftungsrisiken für den Planer.

Bauherren sollten daher besonders die Arbeit der Ausführungsplanung mit dem Leistungskatalog im Architektenvertrag vergleichen. Darin lassen sich Planungslücken finden, eine risikohafte Planung oder auch nicht berücksichtigte



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:
Der Immobilien-Newsletter
der F.A.Z. blickt auf die
wichtigsten Themen für Eigentümer,
Mieter und Investoren.

Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

