

# Detaillierter Leistungsbeschreibung zum Architektenvertrag

## Leistungsbeschreibung

Der Aufbau des Leistungsbeschreibs ist abgestimmt auf die Ordnung SIA 112.

Der Beschrieb ist keine Checkliste, sondern die Umschreibung der in der Regel zu erbringenden Grundleistungen und allfällig besonders zu vereinbarenden Leistungen.

Die Zuordnung der Grundleistungen und der besonders zu vereinbarenden Leistungen zu den Teilphasen entspricht dem üblichen Planungsablauf.

Die Resultate der Teilphasen bilden die Grundlagen von nachfolgenden Teilphasen.

Wo die Erreichung der Ziele des Auftraggebers von Umständen abhängt, die nicht der Architekt zu vertreten hat, kann ihm das Nicht-Erreichen eines Ziels des Auftraggebers infolge dieser Umstände nicht zur Last gelegt werden. Dies gilt insbesondere auch für die nicht sicher voraussehbaren Entscheide von Dritten, etwa betreffend der Erteilung von Bewilligungen oder Krediten.

---

## Gesamtleitung

Die Gesamtleitung erstreckt sich über alle vereinbarten Leistungspakete und umfasst neben den im Leistungsbeschrieb und in den Allgemeinen Bedingungen zum Architektenvertrag detailliert beschriebenen Pflichten des Architekten insbesondere

- die Beratung des Auftraggebers
- die Kommunikation mit dem Auftraggeber und mit Dritten
- die Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen,
- die rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber,
- die rechtzeitige Formulierung von Anträgen an den Auftraggeber,
- die Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten des Auftraggebers,
- die Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation
- die Protokollierung der Sitzungen mit dem Auftraggeber,
- die Erstellung von periodischen Standberichten
- die Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens,
- die Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der vom Auftraggeber formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine,
- die Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung,
- die Koordination der Leistungen aller Beteiligten,
- die fachliche und administrative Leitung des Planerteams
- die Zuteilung von Aufgaben im Planerteam,
- die Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches.

---

Phasen	Leistungspakete (Grundleistungen)
--------	-----------------------------------

<b>Vorprojekt</b>	<b>Studium von Lösungsmöglichkeiten</b>
-------------------	---

	Sammeln der notwendigen Daten und Arbeitsunterlagen; Analysieren der Absichten und Bedürfnisse des Auftraggebers; Abschätzen der Realisierungsmöglichkeit des Programms unter Berücksichtigung der Grundlagen, der Umweltfaktoren, der massgebenden Gesetze und Reglemente, allfälliger Servitute und nachbarrechtlicher Vereinbarungen; Erarbeiten einer oder mehrerer Lösungen; Darstellung in Skizzenform, gegebenenfalls mit Arbeitsmodell; Aufzeigen von Beurteilungskriterien; Schätzen der Grössenordnung der Baukosten für die erarbeiteten Lösungsmöglichkeiten; Vorverhandlungen mit Ämtern, soweit erforderlich.
--	--

### **Vorprojekt**

Erarbeiten eines architektonischen Konzeptes für die gewählte Lösung;  
Erstellen eines vollständigen Vorprojektes in geeignetem Massstab;  
Berücksichtigung der Vorschläge von Spezialisten und Beratern und behördlichen Auflagen;  
Mündliche Erläuterungen oder Erstellen eines kurzgefassten Erläuterungsberichtes;  
Sofern das Einholen eines behördlichen Vorentscheides erforderlich ist, das Erstellen der dafür nötigen ergänzenden Unterlagen; Erstellen eines Konstruktions- und Materialkonzeptes;  
Kubische oder Flächenberechnung, oder beide, nach den einschlägigen SIA-Normen;  
Kostenschätzung: Schätzen der Baukosten (z. B. nach Hauptgruppen, teilweise nach Gruppen des Baukostenplanes BKP gegliedert) unter Benützung der kubischen Berechnung, der Flächenberechnung oder nach anderen Erfahrungswerten; Genauigkeitsgrad der Kostenangabe  $\pm 15\%$ , sofern im Architektenvertrag nicht ausdrücklich anders definiert; Einbezug von Kostenschätzungen der Spezialisten und Berater;  
Vertragliche Regelung des Architektenauftrages.

---

### **Bauprojekt**

#### **Detailstudien**

Festlegen des Qualitätsstandards für die Ausführung im Einverständnis mit dem Auftraggeber;  
Detailstudien der konstruktiven und architektonischen Lösung. Wahl der Materialien und der Art ihrer Anwendung;  
Erstellen des Baubeschriebes zum Bauprojekt mit Material-, Produkte- und Verarbeitungs-Angaben, als Ergänzung zu den Studien in Planform und als Grundlage für das Bauprojekt und die Ausschreibungen;  
Einbeziehen von Vorschlägen von Spezialisten, Beratern und Unternehmern unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der Wirtschaftlichkeit der einzusetzenden Mittel.

#### **Bauprojekt**

Ausarbeiten des Bauprojektes mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen im vorgeschriebenen Massstab unter Berücksichtigung des festgelegten Kostenrahmens;  
Präzisieren des Konstruktions- und Materialkonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und den anderen Planern;  
Berücksichtigen der Vorschläge von Spezialisten und Beratern im Projekt; Verhandeln mit Behörden und technischen Dienststellen, Berücksichtigen ihrer Anforderungen;  
Mündliche Erläuterungen oder Erstellen eines kurzgefassten Erläuterungsberichtes.

#### **Aktualisierte Kostenschätzung**

Anpassung an den aktuellen Stand der Projektierung, in Zusammenarbeit mit den Beratern und Spezialisten;  
Überprüfung der Kostenschätzung zum Vorprojekt; Genauigkeitsgrad der Kostenangabe  $\pm 10\%$ , sofern im Architektenvertrag nicht ausdrücklich anders definiert.

---

### **Bewilligungsverfahren**

#### **Bewilligungsverfahren**

Ergänzen des Bauprojektes entsprechend den behördlichen Vorschriften;  
Bereitstellen und Einreichen der für das Baugesuch nötigen Dokumente und Pläne;  
Verhandlungen mit Behörden;  
Organisieren des Baugespanns;  
Koordination der von Spezialisten an die Behörden einzureichenden Gesuche;  
Anpassen des Projektes an Folgen von behördlichen Auflagen (keine grundsätzliche Überarbeitung).

---

### **Ausschreibung**

#### **Provisorische Ausführungspläne**

Ausarbeiten aller wesentlichen Übersichts- und Detailpläne, als Grundlage für die Ausschreibungen und die Bauausführung;  
Abstimmen mit den Ausschreibungsplänen und -Unterlagen der weiteren Planer.

---

### **Ausschreibung und Vergabe**

Überprüfen der Materialwahl und Konstruktionen, auch mit Spezialisten, Unternehmern und Lieferanten; Änderungen im Einverständnis mit dem Auftraggeber;

Einbezug von Vorschlägen der Spezialisten;

Aufstellen der Pflichtenhefte mit den Preiseingabeformularen für die Arbeiten und Lieferungen bzw. Durchsicht der von Spezialisten erstellten entsprechenden Unterlagen; Gliederung der Ausschreibungsunterlagen gemäss dem Kostenvoranschlag, Angabe der voraussichtlichen Ausführungstermine;

Einladung zur Ausarbeitung von Angeboten an den mit dem Auftraggeber festzulegenden Kreis von Unternehmern und Lieferanten;

Orientieren der Unternehmer und Lieferanten unter Mitwirkung der Spezialisten;

Materielle und rechnerische Kontrolle der Angebote;

Vergleich der Angebote bezüglich der Qualitäten und Quantitäten, der Einheitspreise und Rabatte, der Wirtschaftlichkeit, der Ausführungsarten und bezüglich der Arbeitsorganisation und der Fristen;

Analyse der vorgeschlagenen Varianten; Verhandlungen mit Unternehmern und Lieferanten;

Einsichtnahme in die von den Spezialisten kontrollierten und zusammengestellten Angebote und Stellungnahme zu Ihren Vergabeanträgen;

Bereinigen der Angebote; Vergleichszusammenstellung mit Bezug auf die aktualisierte Kostenschätzung und den provisorischen Terminplan;

Erstellen der Vergabeanträge.

### **Kostenvoranschlag nach der Submission**

Erstellen des Kostenvoranschlages aufgrund der Vergabeanträge, ergänzt durch Berechnungen und Schätzungen für die nicht durch Offerten belegten Positionen. Beträge für Unvorhergesehenes sind separat auszuweisen;

Einbeziehen der durch die Spezialisten erstellten Kostenvoranschläge unter Berücksichtigung des vereinbarten Genauigkeitsgrades;

Der Genauigkeitsgrad der Kostenangabe beträgt  $\pm 5\%$ , sofern er im Architektenvertrag nicht ausdrücklich anders definiert ist;

Nachführen der Kennwerte (Kubische oder Flächenberechnung oder beide).

---

### **Ausführungs- planung**

#### **Bereinigte Ausführungspläne**

Bereinigung der provisorischen Ausführungspläne aufgrund der Angaben von Unternehmern und Lieferanten;

Überprüfen der Pläne von Spezialisten, Unternehmern und Lieferanten und von Fabrikations- und Werkstattplänen auf Übereinstimmung mit den Architektenplänen; Leiten der Koordination der Installationspläne;

Nachführen von technischen Eintragungen in den Koordinations- und Aussparungsplänen gemäss Angaben der Spezialisten, soweit dies nicht zu ihren Leistungen gehört;

Bereinigen der architektonischen und konstruktiven Details; definitive Auswahl der Materialien, Apparate und dergleichen mit dem Auftraggeber; Erstellen einer Material- und Farbliste.

#### **Werkverträge**

Aufstellen der Verträge mit den Unternehmern und Lieferanten;

Durchsicht und gegebenenfalls Ergänzung der durch die Spezialisten vorbereiteten Verträge.

---

### **Ausführung**

#### **Gestalterische Leitung**

Leiten und Überprüfen der Ausführung durch den entwerfenden Architekten im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit dem gestalterischen Grundkonzept;

Angabe der in den Ausführungsunterlagen nicht festlegbaren Gestaltungselemente;

Veranlassen von Bemusterungen;

Beratung des Auftraggebers bei der Wahl und Anordnung des Mobiliars und von Einrichtungen.

---

### **Bauleitung und Kostenkontrolle**

Allgemeine Leitung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle;  
Ausarbeiten des detaillierten Terminplanes (z. B. nach Gattungen des Baukostenplanes BKP) sowie Überwachen und Nachführen desselben, unter Beachtung der vertraglichen Fristen;  
Werkstattkontrollen; Kontrolle der Materialien und Lieferungen; Beantragen und Überwachen von Materialuntersuchungen  
Organisieren von Bemusterungen; Ausmassarbeiten;  
Anordnungen und Kontrolle der Regiearbeiten und der entsprechenden Rapporte;  
Laufende Aufnahme von eingetretenen Änderungen und der nachträglich nicht mehr kontrollierbaren Arbeiten, in Zusammenarbeit mit Unternehmern und Spezialisten;  
Prüfen des Bauwerks oder von Bauwerksteilen gemeinsam mit den Spezialisten, Unternehmern und Lieferanten, im Hinblick auf die Übergabe an den Auftraggeber; Erstellen der Abnahmeprotokolle;  
Feststellen von Mängeln, Anordnen von Massnahmen und Fristen zu deren Behebung  
Erstellen der Protokolle der Bauplatzsitzungen und Führen des Baujournals sowie Nachführen der Pendenzenlisten;  
Gesuche an die Amtsstellen um offizielle Kontrollen; Überwachen der Einhaltung von Auflagen;  
Kontrolle von Leistungen und Rechnungen; Erstellen anteilmässiger Kostenverteiler;  
Zahlungsanweisungen und Abschluss der Unternehmer- und Lieferantenrechnungen;  
Führen der Baubuchhaltung, Gliederung in Übereinstimmung mit dem Kostenvoranschlag;  
Periodische Kostenrapporte: Vergleich von Zahlungen und Verpflichtungen mit dem Kostenvoranschlag;  
Einholen und Kontrollieren der Bank- oder gleichwertigen Garantien;  
Erstellen der Liste der Garantieverfalldaten.

---

### **Inbetriebnahme, Abschluss**

#### **Inbetriebnahme**

Erstellen des Programmes für die Inbetriebnahme;  
Übergabe des Bauwerks oder von Bauwerksteilen an den Auftraggeber.

#### **Dokumentation über das Bauwerk**

Eintragen der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen in die wichtigsten Baupläne;  
Einholen der von den Spezialisten nachgeführten Pläne, von Schemaplänen, Gebrauchs-, Wartungs- und anderen Anweisungen von Unternehmern und Lieferanten;  
Zusammenstellen der Dokumentation und Übergabe an den Auftraggeber.

#### **Schlussabrechnung**

Aufstellen, Nachprüfen und Bereinigen der Schlussabrechnung gemäss vereinbarter Darstellungsart und Gliederung;  
Gegenüberstellen mit dem Kostenvoranschlag;  
Bestimmen der sich aus den Gesamtkosten des Bauwerkes ergebenden Kennwerte.

#### **Leitung der Garantearbeiten**

Einsammeln bzw. Aufstellen und Nachführen der Listen von Mängeln, die bis zum Ablauf der zweijährigen Rügefristen aufgetreten sind;  
Erstellen des Programmes und Organisieren der Mängelbehebungen in Zusammenarbeit mit Spezialisten;  
Aufbieten der Unternehmer und Lieferanten zur Mängelbehebung, Überwachung dieser Arbeiten;  
Beanspruchen oder Freigeben der Bank- und gleichwertigen Garantien  
Erstellen der Protokolle der Schlussabnahmen, soweit erforderlich.