



Checkliste für Bauherren

Leistungsphase 0: Vorbereitende Planungen (Vorprojektphase)

- ⊕ **Ziele definieren:** Projektidee und Anforderungen klären
- ⊕ **Budget und Finanzierung:** Erste Kalkulation und Finanzierungsoptionen prüfen
- ⊕ **Grundstück:** Grundstücksauswahl oder Prüfung des vorhandenen Grundstücks
- ⊕ **Rechtslage prüfen:** Bauvorschriften, Bebauungsplan und Baurecht prüfen
- ⊕ **Bedarfsanalyse:** Anforderungen an Raumprogramm und Nutzung festlegen
- ⊕ **Machbarkeitsstudie:** Erste Machbarkeitsüberprüfung durch Architekten
- ⊕ **Notwendige Fachplaner bestimmen:** Erste Überlegungen zur Einbindung von Fachplanern (z.B. Statik, Haustechnik)

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

- ⊕ **Projektziele konkretisieren:** Abstimmung von Aufgabenstellung und Zielvorstellungen
- ⊕ **Bestandsaufnahme:** Untersuchung des Grundstücks, z.B. Bodenverhältnisse, Erschließung
- ⊕ **Rechtsgrundlagen klären:** Ermittlung der geltenden Vorschriften und Normen
- ⊕ **Beratung zu Fördermitteln:** Möglichkeiten der finanziellen Förderung prüfen
- ⊕ **Beratung zu Nachhaltigkeit:** Erste Konzepte für energetische Standards und Nachhaltigkeit
- ⊕ **Fachplaner für Statik und Haustechnik:** Erste Abstimmung zur Einbindung von Statikern und Fachplanern für die Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär)

Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- ⊕ **Raum- und Funktionsprogramm:** Erstellung eines detaillierten Raumprogramms
- ⊕ **Erste Entwurfsvarianten:** Entwicklung von Vorentwurfsskizzen und Konzepten
- ⊕ **Kostenschätzung:** Grobe Kostenrahmen auf Grundlage der Vorplanung ermitteln
- ⊕ **Genehmigungsfähigkeit prüfen:** Abstimmung mit Behörden über die baurechtliche Zulässigkeit
- ⊕ **Zeitplanung:** Grober Zeitrahmen für das Projekt festlegen
- ⊕ **Fachplaner-Auswahl treffen:** Entscheidung über die Fachplaner für Statik, Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz), Haustechnik und ggf. Brandschutz

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

- ⊕ **Architektonisches Konzept:** Erstellung des finalen Entwurfsplans in Abstimmung mit Bauherren
- ⊕ **Detaillierte Kostenschätzung:** Kostenberechnung nach DIN 276 auf Basis des Entwurfs
- ⊕ **Abstimmung mit Fachplanern:** Integration von Fachplanungen (Statik, Bauphysik, Haustechnik) in den Entwurf
- ⊕ **Nachhaltigkeitskonzept:** Festlegung der Energie- und Umweltstandards
- ⊕ **Präsentation des Entwurfs:** Vorstellung des Entwurfs zur finalen Abstimmung

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

- ⊕ **Erstellung der Bauantragsunterlagen:** Detaillierte Pläne und Berechnungen für den Bauantrag
- ⊕ **Einreichung des Bauantrags:** Abstimmung mit Behörden, Einreichung aller notwendigen Unterlagen
- ⊕ **Klärung von Auflagen:** Bearbeitung von behördlichen Rückfragen oder Auflagen
- ⊕ **Fachplaner-Unterlagen ergänzen:** Einreichung der Fachplanerunterlagen für Statik, Bauphysik und Haustechnik (z.B. Schallschutz, Brandschutz)
- ⊕ **Genehmigungen einholen:** Sicherstellung, dass alle Genehmigungen vorliegen



Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

- ⊕ **Detailplanung:** Erstellung von detaillierten Ausführungsplänen
- ⊕ **Materialauswahl:** Festlegung der konkreten Materialien für Fassade, Innenausbau etc.
- ⊕ **Technische Planung:** Integration der Haustechnik und Elektrotechnik in die Ausführungsplanung
- ⊕ **Planungsabstimmung mit Fachplanern:** Koordination der Fachplaner für Statik, Haustechnik und Bauphysik mit der architektonischen Ausführungsplanung

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

- ⊕ **Leistungsverzeichnisse erstellen:** Aufstellung der Bauleistungen zur Ausschreibung
- ⊕ **Angebote einholen:** Angebote von Bauunternehmen und Handwerkern einholen
- ⊕ **Fachplanerleistungen einbeziehen:** Angebote für die Leistungen der Fachplaner (Statik, Haustechnik) einholen und bewerten
- ⊕ **Vergabeverhandlungen führen:** Abstimmung der Angebote und Nachverhandlungen
- ⊕ **Kostenkontrolle:** Vergleich der Angebote mit der Kostenberechnung

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

- ⊕ **Vergabeempfehlung:** Empfehlung für die Vergabe an die geeigneten Unternehmen
- ⊕ **Vergabeverhandlungen:** Teilnahme an Verhandlungen und Klärung technischer Details
- ⊕ **Vertragsvorbereitung:** Prüfung und Vorbereitung der Bauverträge
- ⊕ **Fachplanerleistungen vertraglich regeln:** Sicherstellung, dass Fachplanerleistungen vertraglich festgehalten sind

Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung)

- ⊕ **Bauüberwachung:** Regelmäßige Kontrolle der Bauausführung auf Übereinstimmung mit den Plänen
- ⊕ **Bautagebuch führen:** Dokumentation der Baufortschritte und Absprachen
- ⊕ **Koordination der Fachplaner:** Regelmäßige Abstimmung mit den Fachplanern für Statik, Haustechnik und Bauphysik auf der Baustelle
- ⊕ **Kostenkontrolle:** Laufende Kontrolle der Baukosten während der Bauphase
- ⊕ **Terminkontrolle:** Sicherstellung der Einhaltung des Bauzeitplans

Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

- ⊕ **Bauabnahme:** Durchführung der Bauabnahme und Erstellung des Abnahmeprotokolls
- ⊕ **Mängelbeseitigung:** Überwachung der Beseitigung etwaiger Baumängel
- ⊕ **Dokumentation:** Übergabe der vollständigen Dokumentation (Pläne, Nachweise, Fachplanerunterlagen)
- ⊕ **Gewährleistung:** Überwachung der Gewährleistungsfristen

