

## BAUABLAUF nach SIA 102

Die nachfolgende Aufstellung zum Bauablauf orientiert sich an den Leistungsphasen nach SIA 102 und soll einen phasenbezogenen Überblick über die zu leistenden Arbeiten auf Seiten Architekt geben. Projektspezifische Erweiterungen oder Kürzungen der genannten Leistungen sind in Abhängigkeit der gewählten Projektorganisation, Projektgrösse und deren Komplexität vom Projektleiter zu überprüfen. Die in **gelb hinterlegten Dokumente** eignen sich als wiederkehrende Vorlagen.

---

### 1 Strategische Planung

#### 1.1 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien

##### Ablauf

- Beschaffung von Planungsgrundlagen
- (Definition) Erarbeitung Bedürfnisse AG
- Risikoabschätzung, **Potenzialanalyse**
- Vorstellung Vertrags- und Honorierungsmodell

##### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Definition der Aufgabenstellung
- Arbeitsumfang / Zielvereinbarung erfassen

##### Ergebnis:

- Darstellung der Resultate als Skizze / Bericht

---

### 2 Vorstudien

#### 2.1 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie

##### Ablauf

- Lösungsstrategie, Vorgehen Organisation festlegen
- Projektierungsgrundlagen definieren

##### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Beurteilung der Lösungsstrategie

## 2.2 Auswahlverfahren

### Ergebnis:

- Nachweis der Machbarkeit, Städtebauliches Konzept, Raumprogramm, Flächennachweis

### Ergebnis:

- Freigabe der Vorprojektphase
- Auftragserteilung an die Architekten

## 3 Projektierung

### 3.1 Vorprojekt

#### Ablauf

- Aufbau der Projektorganisation
- Vorschläge zu Spezialisten und Beratern
- Erarbeitung des architektonischen Konzeptes
- Grundrisse 1:200 und 1:100
- Konzeption der Umgebung
- Statisches Ordnungsprinzip
- Modelle 1:200 und 1:100
- Präzisierung der Funktionen und derer räumlichen Ausdehnungen
- Fassadenkonzept / Hülle
- Konstruktions- und Materialkonzept
- Flächen- & Volumenberechnung, SIA 416
- Grobterminplan
- Kostenschätzung  $\pm 15\%$
- erste Behördengespräche, Abklärungen
- Festhalten wichtiger Entscheide

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Mitarbeit beim Aufbau der PO
- Begleitung und Dialog
- Auswahl des Konzeptes
- Definition des Planungsumfangs
- Arbeitsumfang und Zielvereinbarung def.

### Ergebnis:

- Architektonisches Konzept
- Volumen, Grundstruktur, Öffnungsverhalten der Fassade
- Kostenschätzung

### Ergebnis:

- Genehmigung des Konzeptes
- Genehmigung der Kostenschätzung
- Genehmigung des Grobterminplans

### 3.2 Bauprojekt

#### Ablauf

- Präzisierung des Vorprojektes  
(Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Modell)
- Optimierung des Konzeptes
- Baurechtliche Überprüfung  
(Bespr. bei kommunalen & kantonalen Stellen)
- Ausarbeitung eines **Farb- & Materialkonzeptes**
- Ausarbeitung und Entwicklung der projektspezifischen und kostenrelevanten Details
- Ausschreibung der Fachplaner zur Ausarbeitung der provisorischen FP-Konzepte
- Koordination und Einarbeitung der FP-Konzepte (Dimensionierungen, Schächten usw.)
- Erstellen eines **Baubeschriebes**
- **Terminplan**
- Kostenvoranschlag  $\pm 10\%$
- Festhalten wichtiger Entscheide

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Definition von Raumkonstellationen
- Entscheidung relevanter Faktoren:
  - Einschaltung Bauherrenvertreter ?
  - Vermietung / Eigentum ?
  - Finanzierung ?
- Sonderausarbeitungen definieren
- Auswahl der Fachplaner (Bauleitung und Kostenplaner, Bauingenieur, Elektro-Ingenieur, HLKS-Ing., Bauphysiker, Landschaftsarchitekt, ev. weitere Spezialisten)
- Küchenvorauswahl
- Bemusterung Sanitärapparate
- Mitarbeit bei Elektrokonzept
- Mitarbeit bei Heizungskonzept
- Mitarbeit bei Konzeption der Materialisierung der Hülle  
Grob Tendenzen der Innenraum-Materialisierung (Budgetbeträge KV)
- Mitarbeit bei Konzeption der Umgebung

#### Ergebnis:

- Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Details, Baueingabedokumentation
- Kostenvoranschlag (KV)
- Baubeschrieb

#### Ergebnis:

- Unterzeichnung und Genehmigung des Kostenvoranschlags

### 3.3 Bewilligungsverfahren

#### Ablauf

- Bauprojekt-Ergänzungen entsprechend behördlichen Vorschriften
- Baugesuchsformulare, Pläne, Baugespann

#### Ergebnis:

- Vollständiges Baugesuch „unterschriftsreif“

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Genehmigung des Baugesuches

#### Ergebnis:

- Unterzeichnung des Baugesuches

## 4 Ausschreibung

### 4.1 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag

#### Ablauf

- Konsolidierung des KV (Devi-Grundlage)
- Einarbeiten baurechtlicher Auflagen
- **Definition der Submissionspakete**
- Terminplan zur Devisierung
- Abstimmung der Planung mit FP
- **Werkpläne 1:50**
- **Detailpläne 1:1/5/10**
- **Farb- und Materialkonzept**
- **Definitiver Baubeschrieb**
- Devi-Unterlagen inkl. Pflichtenhefte
- Kontrolle & Vergleich der Offert-Eingänge
- Vergabeanträge zuhanden des Auftraggebers

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Unterzeichnung der Ausschreibungspläne
- Zusammenstellen der in Frage kommenden Unternehmer nach BKP
- Entscheide zu Konstruktion und konstruktiven Aufbauten (Boden, Wand, Decke, Dach)
- Entscheide zu Material- und Farbkonzeptes
- Entscheide zu Elektrokonzept
- Entscheide zu allen Medien (Kommunikation, Heizung, Sanitär)
- Entscheide zu Küche und Schreinerarbeiten
- Entscheide zu Apparate der Nasszellen
- Laufend: Wahl der zu beauftragenden Unternehmer
- Arbeitsumfang und Zielvereinbarung erfassen

#### Ergebnis:

- „Vergabereife“ Planung
- Ausschreibungen / Vergaben

#### Ergebnis:

- Unterzeichnung des Farb- & Materialkonzeptes
- Unterzeichnung der Werkverträge

## 5 Realisierung

### 5.1 Ausführungsplanung

#### Ablauf

- Werkverträge erstellen
- Einarbeitung von allfälligen Optimierungen
- Bereinigung der Werk- und Detailplanung
- **Überprüfen von Korrex von Fachplaner**
- Prüfen und ggf. Einarbeiten von Unternehmer-Varianten
- **Überprüfen von Korrex von Unternehmer**
- Koordination von Bemusterungen / Mock-up
- Finanzrapport, Kostenkontrolle
- **Terminplan zur Ausführung**

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Auswahl und Entscheide zu allen und gewählten Materialien und Farben (innen und aussen)
- Entscheide zu Bemusterungen
- Auswahl und Entscheide Beleuchtung
- Entscheide Elektroverteilung
- Arbeitsumfang und Zielvereinbarung erfassen

#### Ergebnis:

- Ausführungsreife Planung

#### Ergebnis:

- Unterzeichnung der Ausführungspläne
- Laufende Zahlungen der Rechnungen

### 5.2 Ausführung

#### Ablauf

- Bauleitung
- **Gestalterische Leitung**
- Kostenkontrolle
- **Terminplanung**

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Teilnahme an Abnahmen

#### Ergebnis:

- Werksübergabe

#### Ergebnis:

- Laufende Zahlungen der Rechnungen

---

### 5.3 Inbetriebnahme

#### Ablauf

- Bauabrechnung
- Leitung der Garantierarbeiten
- **Schlussdokumentation**
- Schlussabrechnung

#### Aufgaben / Erarbeitungsthemen des AG

- Abnahme und Übernahme des Objektes
- Schlusszahlungen