

Leistungsphasen



BERND MÜLLER ARCHITEKT + STADTPLANER
HAUPTSTRASSE 69, 97851 ROTHENFELS
T +49 9393 993090 - 0 F +49 9393 993090 - 49
INFO@BMA-MAR.DE WWW.BMA-MAR.DE

„Natürlich begleiten wir am liebsten ein Vorhaben von der ersten Skizze bis zur Schlüsselübergabe. Wir erstellen aber auch nur Entwürfe und erwirken eine Baugenehmigung dafür oder realisieren die Entwürfe von Kollegen.“

1

GRUNDLAGEN- UND BEDARFSERMITTLUNG

Wir übersetzen individuelle Wohnbedürfnisse und Wünsche in gebauten Raum. Der erste Schritt auf diesem Weg ist die Erarbeitung einer genauen Bedarfsermittlung. In engem Dialog mit unseren Auftraggebern werden individuelle Vorstellungen und Bedürfnisse an das Bauvorhaben geklärt. Die Benennung eines klaren Kostenrahmens gewährleistet, dass sich die Planung und Realisierung einschließlich aller Steuerungsmaßnahmen von Beginn an innerhalb der Budgetierung bewegen.

2

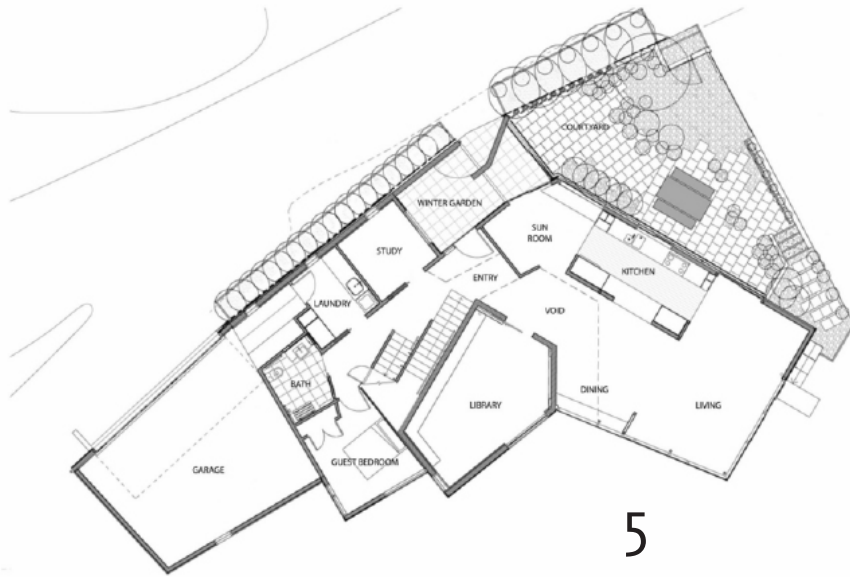
VORPLANUNG UND KOSTENSCHÄTZUNG

Die klassische Entwurfs- und Planungsarbeit bildet bis heute den Kern unserer Arbeit. Auf Grundlage der Bedarfsermittlung, entwickeln wir zwei grundsätzlich unterschiedliche Vorentwürfe. Die Visualisierung erfolgt zunächst skizzenhaft. Später erfolgt die Entwurfsarbeit am dreidimensionalen Modell, so dass die Räumlichkeit erlebbar wird und gemeinsame Ideen überprüft werden können. Die Vorentwürfe sind nicht abschließend und Änderungen sind in dieser Phase zu jeder Zeit möglich. Wir begleiten unsere Kunden in der Planung bis der Vorentwurf den individuellen Vorstellungen entspricht und wir eine gemeinsame gestalterische Sprache gefunden haben. Auf Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Vorentwurfs erfolgt weiterhin eine Kostenschätzung nach in Kubikmetern umbautem Raum.

3

ENTWURFSPLANUNG UND KOSTENBERECHNUNG

Nach der Entscheidung für einen Vorentwurf erfolgt dessen Ausarbeitung. Die Ausarbeitung umfasst unter anderem die Festlegung von technischen und gestalterischen Qualitäten. Gemeinsam mit unseren Auftraggebern erarbeiten wir eine Auswahl von Qualitäten im Hinblick auf Materialien, Bauelementen und Haustechnik. Uns ist es immer möglich, verschiedene Details speziell den Vorstellungen unserer Kunden anzupassen. Gleichzeitig finden bereits die ersten Gespräche mit den Behörden über die Realisierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des erarbeiteten Entwurfs statt. Fachplaner werden in dieser Phase hinzugezogen um die Kosten der technischen Gewerke und des Tragwerks möglichst genau vorherzusagen zu können. Steht der Entwurf, können wir daraus nun eine konkrete Kostenberechnung erstellen. Unsere Berechnung erfolgt dabei gewerkeweise und geht somit über den erforderlichen Standard hinaus. Ein Vorteil einer Berechnung nach Gewerken liegt in der Transparenz der Kosten. Je nach Bedarf können unsere Auftrag-



5

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Nach dem Erhalt der Baugenehmigung fertigen wir detaillierte Werk- und Ausführungspläne im Maßstab von 1:50 bis hin zu einem Maßstab von 1:1 bei Detaillösungen an. Mit der Ausführungsplanung geht der gemeinsam erarbeitete und genehmigte Entwurf in die Werkplanung über.

6

VORBEREITUNG DER VERGABE

Unser Büro erstellt die notwendigen Leistungsbeschreibungen für Fachfirmen und holt die Angebote ein. Als Architekten aus Überzeugung ist es unser Anspruch architektonische Lösungen mit Qualitätstreue zu realisieren. In der Auswahl unserer Partner blicken wir deshalb auf eine enge und generationenübergreifende Zusammenarbeit mit befreundeten Fachplanern und -ingenieuren zurück. Diese Integration bildet das Fundament für eine ganzheitliche Planung und gewährleistet eine handwerklich wertvolle Realisierung all unserer Projekte. Gerne können unsere Kunden in diesem Schritt auch eigene Fachfirmen benennen. Beim Thema Eigenleistung stehen wir unseren Auftraggebern beratend zur Seite.

7

MITWIRKUNG BEI DER VERGABE

In nächsten Schritt prüfen wir die eingeholten Angebote. Die Beratung unseren Kunden bei der Entscheidung für eine konkrete Leistung sowohl aus fachtechnischer als auch aus kaufmännischer Sicht ist für uns selbstverständlich. Nach der Auswahl der ausführenden Fachfirmen durch den Bauherren, erstellen wir die notwendigen Vertragsunterlagen für sämtliche Leistungs- und Teilleistungsbereiche.

8

BAU- UND OBJEKTÜBERWACHUNG

Nachdem der gesamte Planungsverlauf abgeschlossen ist und die Aufträge vergeben sind, beginnt nun das eigentliche Bauvorhaben. Die Überwachung und Koordination des Baus hinsichtlich der Qualität, sowie der Sicherung der vereinbarten Kosten und Termine ist für unser Büro selbstverständlich. Gemeinsam mit unseren Bauherren nehmen wir am Ende der Bauphase alle geleisteten Gewerke schließlich ab. Weiterhin prüfen wir die eingegangenen Rechnungen der Fachfirmen und fassen diese zur besseren Kontrolle in einer detaillierten Kostenaufstellung zusammen.

9

OBJEKTBREITUNG UND KOORDINATION

Unmittelbar nach der Fertigstellung des Bauvorhabens findet eine gemeinsame Begehung mit unseren Bauherren statt. Im Sinne eines Qualitätsmanagements dokumentieren wir festgestellte Mängel und veranlassen die nötigen Beseitigungsarbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Zum Abschluss jedes Bauvorhabens stellen wir alle Unterlagen zusammen, die den Hausbau dokumentieren.

4

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss zunächst ein Bauantrag bei der zuständigen Behörde vorliegen. Wir erstellen auf Grundlage des finalen Entwurfs alle notwendigen Bauunterlagen und reichen gemeinsam mit unseren Auftraggeber bei der zuständigen Behörde ein. Sobald die Baugenehmigung eingeholt ist, steht dem Beginn der Ausführungsplanung nichts mehr im Wege.