

Besondere Leistungen der in der Denkmalpflege tätigen Architekten und Ingenieure – Begriffe und Vergütung

Dipl.-Ing. Manfred v. Bentheim, Architekt VFA
ö.b.u.v. Sachverständiger, Scheidertalstrasse 202, 65232 Taunusstein-Wingsbach

Überblick

Der folgende Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, welche Besonderen Leistungen bei Projekten der Denkmalpflege erforderlich sein können und wie eine Vergütung vereinbart und berechnet werden kann.

Dabei werden technische und wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt, rechtliche Ausführungen werden nicht gemacht.

Im Einzelnen kommt es immer auf die projektbezogenen Gegebenheiten und Umstände an, daher gelten die Empfehlungen und Hinweise generell und sind immer auf das aktuelle Projekt anwendbar.

Schlagwörter:

Denkmal, Dokumentation, Planung, Besondere Leistungen, Umbau und Instandsetzung, Honorar, AHO-Schriftenreihe

Definition

Grundleistungen, „ ... die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern zusammengefasst.“ (§ 3 Abs. 2 HOAI 2013).

Dies gilt für Neubauten wie für das Bauen im Bestand ¹, die Besonderheiten bei der Planung und Überwachung im denkmalgeschützten Bereich werden bei den Grundleistungen jedoch eher nicht berücksichtigt.

Daher treten bei diesen speziellen Aufgaben als „Besondere Leistungen“ nach § 3 Absatz 3 HOAI 2013 „Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen.“ hinzu.

In der amtlichen Begründung zu § 3 Absatz 3 HOAI 2013 heisst es:

„§ 3 Absatz 3 Satz 1 hebt nunmehr hervor, dass die Aufzählung der Besonderen Leistungen in der HOAI und ihren Anlagen beispielhaft ist und verdeutlicht, dass Auftraggeber und Auftragnehmer über die in den Leistungsbildern beispielhaft angeführten Besonderen Leistungen hinaus weitere Besondere Leistungen vereinbaren können. § 3 Absatz 3 Satz 2 stellt klar, unter welchen Voraussetzungen die Besonderen Leistungen für andere Leistungsbilder und Leistungsphasen vereinbart werden können...“

Dabei können an weitere, als die in Anlage 10 HOAI 2013 aufgeführten Besonderen Leistungen bei der Objektplanung Gebäude und Innenräume objektbezogen weitere hinzutreten; insoweit ist die dortige Aufzählung weder vollständig noch abschliessend.

Gleiches gilt auch für die Freianlagen nach Anlage 11 HOAI 2013, für die Tragwerksplanung nach Anlage 14 HOAI 2013 und für die Technische Ausrüstung nach Anlage 14 HOAI 2013.

¹ von Bentheim, HOAI-Praxis beim Bauen im Bestand, Beuth-Verlag, Berlin 2016

Beispiel: Vorplanung

Am Beispiel der Leistungsphase 2 bei der Objektplanung Gebäude sollen, die in der Anlage 10 Abschnitt 10.1 zur HOAI 2013 genannten Besonderen Leistungen aufgezeigt werden:

Besondere Leistungen bei der Leistungsphase 2 (Projekt- und Planungsvorbereitung)					
				Denkmal	Energie
1	Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele	<input type="checkbox"/>			
2	Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems	<input type="checkbox"/>			
4	Durchführen des Zertifizierungssystems	<input type="checkbox"/>			
5	Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	Aufstellen eines Finanzierungsplanes	<input type="checkbox"/>			
7	Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung	<input type="checkbox"/>			
8	Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9	Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage)	<input type="checkbox"/>			
10	Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel:				
	- Präsentationsmodelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	- Perspektivische Darstellungen	<input type="checkbox"/>			
	- Bewegte Darstellung/Animation	<input type="checkbox"/>			
	- Farb- und Materialcollagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	- digitales Geländemodell	<input type="checkbox"/>			
11	3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM)	<input type="checkbox"/>			
12	Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13	Fortschreiben des Projektstrukturplanes	<input type="checkbox"/>			
14	Aufstellen von Raumbüchern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
15	Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Diejenigen Besonderen Leistungen, die eine Relevanz im Bereich Denkmal und/oder Energie haben können, sind besonders hervorgehoben.

Hier fehlen für Projekte der Denkmalpflege spezielle Besondere Leistungen, wie z.B.:

- Erstellung eines verformungsgerechten Aufmasses
- steingerechtes Aufmass
- Bestandserkundung
- Bauteilöffnungen
- dendochronologische Untersuchungen
- Bestandsdokumentation
- Fotodokumentation
- detailliertes Raumbuch
- Dokumentation historischer Befunde
- wissenschaftliche Begleitungen und Dokumentationen

- Abstimmung der Planungsziele mit der Denkmalpflege
- Erkundung von Zuschuss- und Förderprogrammen

Diese und viele andere Besondere Leistungen sind bei Projekten in der Denkmalpflege denkbar und/oder erforderlich, um Planungssicherheit und Kostensicherheit zu einem frühen Planungsstand (hier: Vorplanung [Projekt- und Planungsvorbereitung]) zu erlangen.

Dies trifft im Übrigen auf alle Projekte im Bestand zu: eingehende Bestandsuntersuchungen und entsprechende Dokumentationen verhindern „Überraschungen“ während der weiteren Planungs- und Bauphasen und können (überraschend zusätzliche) finanzielle Aufwendungen vermeiden.

Letztendlich dienen diese Überlegungen und die Gründlichkeit von Voruntersuchungen zu einer gewünschten bzw. geforderten Energieeffizienz, umweltrelevanten Nachhaltigkeit und wirtschaftlich hohem Nutzerkomfort als spezielle Ziele bei Projekten in der Denkmalpflege.

Ähnliches gilt für die Besonderen Leistungen in der Leistungsphase 2 bei der Fachplanung Tragwerksplanung nach der Anlage 14 Abschnitt 14.1 zur HOAI 2013:

Besondere Leistungen bei der Leistungsphase 2 (Projekt- und Planungsvorbereitung) bei der Fachplanung Tragwerksplanung							
				Denkmal	Energie		
1	Aufstellen von Vergleichsberechnungen für mehrere Lösungsmöglichkeiten unter verschiedenen Objektbedingungen			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Aufstellen eines Lastenplanes, zum Beispiel als Grundlage für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung			<input type="checkbox"/>			
3	Vorläufige nachprüfbare Berechnung wesentlicher tragender Teile			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Vorläufige nachprüfbare Berechnung der Gründung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Diese und viele andere Besondere Leistungen sind bei Projekten in der Denkmalpflege denkbar und/oder erforderlich, um Planungssicherheit und Kostensicherheit zu einem frühen Planungsstand (hier: Vorplanung [Projekt- und Planungsvorbereitung] bei dem Leistungsbild Tragwerksplanung) zu erlangen.

Vergütung

Nach den Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 3 der HOAI 2013 gilt: „Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.“; insoweit tritt eine preisrechtliche Regelung nicht ein.

Da die objektspezifisch erforderlichen Besonderen Leistungen jedoch selten vergleichbar sind und eine Orientierung an erledigte Projekte kaum möglich ist, wird der Aufwand (und damit das Honorar) stets aufs Neue kalkuliert werden müssen; auch die Bildung eines Pauschalhonorars ist bestenfalls erst möglich, wenn die erforderliche Zeitaufwand kalkuliert werden kann.

Damit stellt sich die Frage nach den auskömmlichen Stundensätzen für Architekten und Ingenieure.

Hierzu gibt die Fach- und Kommentarliteratur nur vage Hinweise (alle Beträge in netto), z.B. nach Löffelmann / Fleischmann „100,00 bis 220,00 EURO für den Auftragnehmer, 80,00 bis 140,00 EURO für den techn. und wirtschaftlichen Mitarbeiter, 60,00 bis 90,00 EURO für techn. Zeichner und sonst. Mitarbeiter“², nach Empfehlung der Architektenkammer und Ingenieurkammer Bremen (als „Mindestmass“) „113,00 EURO für den Inhaber/Abteilungsleiter, 90,00 EURO für den Projektleiter, 74,00 EURO für den Projektingenieur und 57,00 EURO für den Techniker/Zeichner/sonst. MA“³ nach dem Statusbericht 2000plus des BMWi „65,00 bis 140,00 EURO für den Auftragnehmer, 60,00 bis 120,00 EURO für den techn. und wirtschaftlichen Mitarbeiter und 40,00 bis 60,00 EURO für den Techniker“⁴ oder nach RA Siegburg (sog. „Siegburg-Tabelle“) ⁵, die nach den Kriterien

² Löffelmann / Fleischmann, Architektenrecht, Werner-Verlag, Düsseldorf 2012
(für die HOAI 2009), Rd.Nr. 1280

³ Architektenkammer Bremen, Merkblatt „Empfehlungen für Stundensätze“, Bremen (Oktober) 2017

⁴ Statusbericht 2000plus des BMWi unter:
oeffentliche-auftraege.de/doc2/statusbericht2000plus-zwischenbericht02-02.pdf
(letzter Zugriff am 29.07.2019)

⁵ Siegburg-Tabelle unter: <http://siegburgtabelle.de/html/tabellen.html>
(letzter Zugriff am 29.07.2019)

Spezialkenntnisse, Schwierigkeitsgrad, Geistig Schöpferische Leistung, Berufserfahrung und Leistungsfähigkeit des Büros entsprechende Punkte vergibt und daraus einen Stundensatz „für Auftragnehmer 75,00 bis 300,00 EURO, für den Mitarbeiter/Architekt 65,00 bis 200,00 EURO und für sie sonstigen Mitarbeiter 45,00 bis 100,00 EURO“ ermittelt.

In der Argumentation mit dem Auftraggeber werden die vorgenannten Beträge und Spannen kaum weiterhelfen. Eine nachvollziehbare Ermittlung der Stundensätze für Mitarbeiter ist online mittels des Stundensatzrechners des AHO e.V. ⁶ möglich ⁷. Für den Auftragnehmer/Inhaber empfiehlt der AHO e.V. einen mittleren Stundensatz in Höhe von 140,00 EURO.

⁶ Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.

⁷ AHO-Stundensatzrechner unter www.aho.de/service/stundensatzrechner/
(letzter Zugriff am 29.07.2019)

Exkurs: EuGH-Urteil vom 04.07.2019

Mit Urteil vom 04.07.2019⁸ hat der Europäische Gerichtshof die Mindest- und Höchstsätze der HOAI „kassiert“.

Dies bedeutet, dass die HOAI insgesamt erhalten bleiben kann, die Honorartafeln aber keine Mindest- und Höchstsätze enthalten dürfen und die Vorschriften nach § 7 HOAI 2013 Absatz 1 bis 5

§ 7 Honorarvereinbarung

(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.

(2) Liegen die ermittelten anrechenbaren Kosten oder Flächen außerhalb der in den Honorartafeln dieser Verordnung festgelegten Honorarsätze, sind die Honorare frei vereinbar.

(3) Die in dieser Verordnung festgesetzten Mindestsätze können durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten werden.

(4) Die in dieser Verordnung festgesetzten Höchstsätze dürfen nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Grundleistungen durch schriftliche Vereinbarung überschritten werden. Dabei bleiben Umstände, soweit sie bereits für die Einordnung in die Honorarzonen oder für die Einordnung in den Rahmen der Mindest- und Höchstsätze mitbestimmend gewesen sind, außer Betracht.

(5) Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, wird unwiderleglich vermutet, dass die jeweiligen Mindestsätze gemäß Absatz 1 vereinbart sind.

(6) Für Planungsleistungen, die technisch-wirtschaftliche oder umweltverträgliche Lösungsmöglichkeiten nutzen und zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, kann ein Erfolgshonorar schriftlich vereinbart werden. Das Erfolgshonorar kann bis zu 20 Prozent des vereinbarten Honorars betragen. Für den Fall, dass schriftlich festgelegte anrechenbare Kosten überschritten werden, kann ein Malus-Honorar in Höhe von bis zu 5 Prozent des Honorars schriftlich vereinbart werden.

⁸ Urteilstext unter www.bak.de/w/files/bak/03berufspraxis/hoai/17377-urteil-040719.pdf (letzter Zugriff am 29.07.2019)

zumindest neu formuliert werden müssen, da insbesondere die Mindestsatzfiktion (nach Absatz 5) nicht EU-konform ist.

Neue Honorarempfehlungen gibt es aktuell (Stand 29.07.2019 noch nicht, die Bundesarchitektenkammer hat schon mal die bisherigen Mittelsätze als Empfehlung angedacht, insbesondere um einen ruinösen Preiskampf unterhalb der bisherigen Mindestsätze zu verhindern.

Mit dem EuGH-Urteil werden damit auch die vorgenannten Stundensatzempfehlungen wieder hochaktuell und geben eine rechtssichere Verhandlungsbasis mit dem Auftraggeber.

Fazit und weitere Hinweise

Alle Empfehlungen basieren auf eine langjährige Tätigkeit des Verfassers beim Planen und Bauen im Bestand, anderthalb Jahrzehnte Tätigkeit in der kirchlichen Denkmalpflege und seit 20 Jahren als von der AKNW ö.b.u.v. Sachverständiger für die Honorare und Leistungen der Architekten und Ingenieure.

Letztendlich kommt es immer auf die „Umstände des Einzelfalles“ an, um zielorientiert alle Massnahmen der Planungs- und Durchführungsvorbereitung zu treffen.

Aus der Fachliteratur sei (nicht erschöpfend) auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

Bruschke (Hg.), Bauaufnahme in der Denkmalpflege, 1. Aufl., Stuttgart 2005

Donath, Bauaufnahme und Planung im Bestand, 1. Aufl., Wiesbaden 2009

Klotz-Warislohner / Saar, Reparatur in der Denkmalpflege (Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege), 1. Aufl., München 1999

Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 1. Aufl., München 2004

sowie:

Bausubstanz Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege ⁹

⁹ unter www.bausubstanz.de (letzter Zugriff am 29.07.2019)