

Umdenken im Preisrecht – mehr frei verhandelbare Vergütungen

Was die Landschaftsarchitekten mit der neuen HOAI erwartet

Mit der neuen HOAI 2009 werden Auftraggeber und Auftragnehmer von Architekten- und Ingenieursleistungen in Deutschland zu einer neuen Struktur des Preisrechts verpflichtet. Dies erfordert ein deutliches Umdenken, denn entgegen bisheriger Novellierungen wurde die HOAI nun komplett umstrukturiert in verbindlich geregelte Teile und Anlagen sowie unverbindlich geregelte Empfehlungen in weiteren Anlagen.

Einige wichtige Inhalte der neuen HOAI sollten den Landschaftsarchitekten nicht unsympathisch sein: Künftig muss in einem frühen Stadium Klarheit über Leistung und Vergütung herrschen. Denn nach § 6 Abs 1 wird mit der Kostenberechnung der Leistungsphase 3 und den darin enthaltenen anrechenbaren Kosten das Honorar für alle Leistungsphasen verbindlich festgelegt. Projekte, bei denen man sich bis in die Umsetzungsphase hinein noch nicht festgelegt hat, wie es bislang an der Tagesordnung war, wird es allerdings weiterhin geben. Sie werden vom Auftragnehmer mit optionalen Kostenberechnungen und den damit verbundenen höheren anrechenbaren Kosten geführt werden müssen.

Außerdem hat der Ordnungsgeber in § 6 Abs 2 die Möglichkeit eröffnet, die anrechenbaren Kosten an eine Baukostenvereinbarung zu binden, die bei Auftragserteilung, also noch vor Beginn der Planung zu treffen ist. Für Landschaftsarchitekten ist es aufgrund der Individualität ihrer Aufgaben und mangels Referenzkosten in diesem Stadium oft nicht möglich, anrechenbare Kosten nachprüfbar vorab zu schätzen. Zudem sind Kosten durch Altlasten, Bodendenkmale, Leitungen oder andere Überraschungen dann noch nicht bekannt. Deshalb wird eine Vergütung per Baukostenvereinbarung für Landschaftsarchitekten die Ausnahme bleiben.

Nach § 37 Abs 1 sind bei Freianlagen alle Kosten der Außenanlagen anrechenbar. Nachdem die HOAI den Begriff der Außenanlagen nicht bestimmt, muss davon ausgegangen werden, dass

es um die Außenanlagen nach DIN 276 geht. Die Beachtung der DIN 276 ist damit indirekt weiter vorgegeben. Wer sich darüber beschwert, ist selbst schuld. Immerhin eröffnet die DIN 276 die Möglichkeit, sparbare Kosten für vorhandene, mitverarbeitete Bausubstanz auszuweisen und so anrechnen zu können.

Freie Honorarvereinbarungen

Künftig stellen nur noch die verbindlichen Teile und Anlagen der HOAI faktische Maßgaben der Vergütung da. Alle nicht mehr geregelten Komplexe wie zum Beispiel die Vergütung von Leistungen der örtlichen Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen sowie alle als Empfehlungen geregelten Komplexe erfordern freie Vereinbarungen. Dasselbe gilt für alle Besonderen Leistungen (in Anlage 2 nicht abschließend aufgeführt), zu denen nun auch die Leistungen zur Einbindung anderer Objekte (bislang in § 17 Abs 3) zählen. Auch für Mehrleistungen bei Umbau und Modernisierung ist es möglich, eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren; nachdem keine konkretisierenden

Bestimmungen getroffen sind, bedarf es aber auch einer freien Vereinbarung.

Objektplanungsleistungen für Freianlagen und für kombinierte Projekte aus Freianlagen, Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen werden somit aus einem Gemenge von verbindlichem Honorar für die Leistungen der Leistungsbilder und frei zu vereinbarendem Honorar für alle weiteren Leistungen honoriert.

Die Regelungen für landschaftsplanerische Leistungen im neuen Teil 2 Abschnitt 2 der HOAI sind die alten geblieben. Dort sind bis auf die Umweltverträglichkeitsstudie die bekannten antiquierten Leistungsbilder weiter fest verpreist. Die vorgenommenen Tafelwerterhöhungen von etwa 10 Prozent gleichen die Preisentwicklung seit 1996 bei Weitem nicht aus. Die Vergütungsregeln für Leistungen der UVS sind samt erhöhter Honorartafel und altem Leistungsbild den Beratungsleistungen in Anlage 1 zugeordnet worden, demnach nicht mehr verbindlich geregelt, sondern frei zu vereinbaren. Auch die „Sonstigen landschaftsplanerischen

Leistungen“ des bisherigen § 50 HOAI gelten als Besondere Leistungen und müssen ebenfalls frei vereinbart werden.

Klare Definition der Leistungen

Angesichts der neuen Freiheit wird es künftig um eine klare Definition und Begrenzung des Leistungsumfangs gehen müssen. Denn nur so kann die Vergütung der frei zu vereinbarenden Honorare im Zuge der Vergabe vergleichbar gemacht werden. Weil der Rahmen zwischen Mindest- und Höchstsätzen bei frei zu bildenden Honoraren fehlt, muss die Vergabestelle zudem die Angemessenheit der frei zu bemessenden Vergütungen feststellen und Angebote mit Spekulationspreisen erkennen und ausschließen.

Ich begrüße die neuen Freiheiten ausdrücklich, denn sie zwingen beide Seiten dazu, sich in einem frühen Stadium von Planungsprozessen über Inhalte und Leistungen zu einigen. Dass es in vielen Fällen nötig werden wird, dass Auftraggeber ein Vorprojekt oder eine Bedarfsplanung vorschalten, ist nicht von Schaden.

Dieter Pfrommer

Deutsches Gütesiegel DGNB etabliert sich

Erfolgreiche zweite Messe Consense

Bereits 40 Immobilien befinden sich im Zertifizierungsprozess zum Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen, DGNB, das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, DGNB, vergeben wird. Sehr viel später als in anderen Ländern wird somit in Deutschland, das ja eine hohe Regeldichte im Bausektor kennt, eine Zertifizierung eingeführt. Der Immobilienmarkt und die Bauwirtschaft verlangen verlässliche Standards zur Bewertung des nachhaltigen Bauens. Der rege Zuspruch für den von der DGNB mit der Messe Stuttgart im Juni veranstalteten Kongress belegt die Aktualität und auch Brisanz des Themas. Die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden verlangt neue

Methoden zur Berechnung von Wert und Rendite, schließlich wollen Investoren wie Nutzer profitieren. Messbare Qualität durch das Gütesiegel wird also nachgefragt.

Im nachhaltigen Bauen liegt auch ein weites Feld für Forschung und Wissenschaft, zunehmende Entwicklung innovativer Technik durch die gestiegene Nachfrage effizienter Systeme ist zu erwarten. Fachkundiges Planen und Beraten wird zu einer wichtigen Aufgabe für Architekten und Ingenieure. Mehr als 600 Mitglieder aus allen Bereichen der Bau- und Immobilienbranche verzeichnet die DGNB inzwischen, 180 Personen sind beteiligt an den Arbeitsgruppen, die sich um das Kerngeschäft

kümmern, nämlich die Erstellung der verbindlichen Kriterien für das Gütesiegel. Für die Zertifizierungen werden Auditoren von der DGNB geschult.

Für Bauherren und Planer ist die DGNB-Software zum Zertifizierungssystem sowie ein Handbuch und die Broschüre „Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ im Handel (Broschüre: www.callwey.de). Viele Planer sehen in der Zertifizierung ein neues Geschäftsfeld. Für Landschaftsarchitekten dürften die Schnittstellen interessant sein, beispielsweise in den bestehenden Themenfeldern „Ökologische Qualität“ und „Standortqualität“, vor allem aber, wenn es um den Stadtraum geht.

Robert Schäfer