

GESAMTBEARBEITUNG

Projektmanagement Tools
Seminare-Software-Verlag
A-1070 Wien, Schottenfeldgasse 49/1
www.pmtools.eu

Die Arbeit in Bauprojekten braucht eine allgemein verständliche Basis für die Aufgaben der Planungsarbeit. Es gilt daher, Bauauftraggebern, Planern und auch Sachverständigen Leistungsbilder als gemeinsames Verständnis über das, was „regelmäßig“ zu tun wäre, anzubieten.

Für all jene, die der Meinung sind, dass Planen für Bauprojekte sich weiterentwickelt, verbessert dargestellt, kundenorientierter beschrieben werden sollten, haben wir diese Sammlung aus Leistungsmodellen und Vergütungsmodellen [LM.VM] zusammengestellt.

AUTOR

Hans Lechner, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt

HERAUSGEBER LM.VM. 2014

Hans Lechner, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Detlef Heck, Univ.-Prof. Dr.-Ing.

institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung + projektmanagement

Technische Universität Graz
A-8010 Graz, Lessingstraße 25/II

VERLAG (Printausgabe)

© Verlag der Technischen Universität Graz 2014
www.ub.tugraz.at/Verlag
ISBN: 978-3-85125-334-4

VERLAG (elektronische Ausgabe)

© PMTools Software-Seminare-Verlag 2014
www.pmtools.eu
ISBN: 978-3-9503385-9-1



Inhaltsverzeichnis

Leistungsmodell (siehe www.arching.at/baik/leistungen/leistungsmodelle2014/content.html) 3-5

Vergütungsmodell Architektur – Konsumentenprojekte [VM.AK] 6

AK.3 Leistungsumfang 6

AK.4 Gliederung der Leistungsphasen (LPH) Architekt - Konsumentenprojekte 7

AK.5 Berechnungswege für die Vergütung..... 7

AK.6 Einteilung für Projekte nach Bewertungspunkten..... 8

AK.7 Zusammenstellung der Bemessungsgrundlage [BMGL] 9

AK.8 Grundlagen der Vergütung 10

AK.9 Ermittlung der Vergütung für die Architektur [AK], LPH 1-9..... 10

AK.10 Einschaltung eines Generalunternehmers..... 11

AK.11 Umbauten und Modernisierungen, Umbauzuschlag..... 11

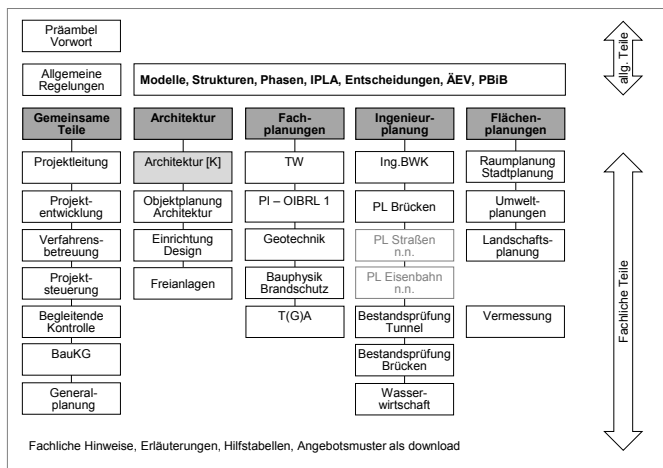
AK.12 Dauern, Leistungsfristen..... 11

AK.13 Änderungsbearbeitung [AR 19 (2.2), (3), (4)] 11

Abkürzungen..... 13

Tabelle für %-Satz 13-15

Hilftabellen für die Ermittlung der Bewertungspunkte 16-19



Fachliche Hinweise, Erläuterungen, Hilfstabellen, Angebotsmuster als download

Begriffsdefinitionen finden Sie auch im elektronischen Wörterbuch: eWB.pmtools.eu

Planung, PlanerIn gilt als Synonym für alle freiberuflichen Leistungen von Architekten und Ingenieuren.

Soweit personenbezogene Bezeichnungen noch nicht geschlechtsneutral formuliert sind, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter.

Vergütungsmodell Architektur – Konsumentenprojekte [VM.AK]

Die Ermittlung der Vergütung kann im Zusammenhang mit den Allgemeinen Regelungen für Planerverträge [AR] nach mehreren Berechnungswegen verhandelt und vertraglich festgelegt werden. Zentrales Ziel ist dabei:

- die möglichst konkrete Erfassung der Projektziele zur Abschätzung der künftigen Bearbeitungstiefe und
- der angemessene Ausgleich der Interessen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

AK.3 Leistungsumfang

(1) Die Gesamtleistung des Objektplaners umfasst als einheitliches Ganzes die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 9, also die (ehemalige) Büroleistung und die Örtliche Bauaufsicht.

(2) Werden ausdrücklich nur Teilleistungen vereinbart, so können die erbrachten Teilleistungen mit (anteiligen) Teilvergütungen nach Maßgabe der Gliederung in Leistungsphasen und des Punktes AR.20 bewertet werden.

Für Planer, die eine Leistung eines Vorplaners fortsetzen, kann eine angemessene, gesonderte Vergütung zur Einarbeitung in die bereits erarbeiteten Ergebnisse angesetzt werden.

(3) Optionale Leistungen können vertraglich vereinbart und zusätzlich zu den Grundleistungen vergütet werden.

(4) Für ungewöhnlich kurze oder lange Projektdauern, bei Unterbrechungen, Forcierungen infolge Verzögerungen sind im Anlassfall gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

(5) Leistungen von Fachplanern, fachlich Beteiligten (darunter werden zB. Planungen für Innenräume, Freianlagen, Tragwerksplanung, Verkehrstechnik, Vermessung, Heizung, Lüftung, Sanitär, Akustik, Bauphysik, Versorgungseinrichtungen, elektrische und maschinelle Anlagen usw. sowie Generalplanerleistungen verstanden) können nach den Leistungs- und Vergütungsmodellen dieser Fachgebiete gesondert ermittelt werden.

► wesentliche Aufgabe des Objektplaners / Architekten ist es, diese Beiträge im Rahmen der (planerischen) Koordination und Integration aufeinander abgestimmt in die Gesamtlösung der einzelnen Leistungsphasen zu integrieren.

(6) Nebenkosten und Umsatzsteuer sind nicht in den Vergütungsmodellen enthalten. Die Nebenkosten können unter Anwendung der Allgemeinen Regelungen für Planerverträge [AR] getrennt von der Vergütung angesetzt werden.

(7) Die Vergütung richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien zB. auf Basis dieser LM.VM schriftlich treffen.

AK.4 Gliederung der Leistungsphasen (LPH) Architekt - Konsumentenprojekte

	PPH	LPH	TL	Architekt Konsumentenprojekte	(1)	(2)
	PPH 2a	1		Grundlagenanalyse	2 %	
Kostenschätzung	PPH 2b	2	(1)	Vorentwurfsplanung	9 %	+ 1,0 %
Kostenberechnung	PPH 2c	3	(2)	Entwurfsplanung	15 %	+ 1,5 %
	PPH 2d	4	(3)	Einreichplanung	4 %	
	PPH 3a	5	(4)	Ausführungsplanung	25 %	
Ausschreibung	PPH 3b	6	(5)	Angebotseinholung	4 %	+ 6,0 %
Angebotsvergleich, Auftragserteilung	PPH 3c			Mitwirkung an Vergabe	2 %	+ 1,5 %
	PPH 4	7	(6)	Begleitung der Bauausführung	4 %	
	PPH 4	8	-	Örtliche Bauaufsicht	35 %	
	PPH 5	9	-	Objektbetreuung	-	
				Σ	100%	
				zusätzlich für die Bearbeitung KS, KB, LV, VGL		+ 10,0 %
Kostendeckel, etc.				Bearbeitung design to cost		+ 15,0 %

AK.5 Berechnungswege für die Vergütung:

(1) über Bemessungsgrundlage, anrechenbare Kosten

Der Berechnungsweg über die „Herstellkosten“ erfolgt hier in den Schritten

- o Einteilung der Projekte nach Bewertungspunkten,
- o Ermittlung der vorläufigen anrechenbaren Kosten, Feststellen der tatsächlichen Bemessungsgrundlage (zB. nach ÖN B 1801-1), mit angemessener Einbeziehung der Reserven (KGR 9),¹⁾
- o Ermittlung des Prozentsatzes, infolge der Vergütung,
- o ggf. Anpassung für GU, Umbauten, abweichende Dauern, etc.

(2) über Referenzkosten (objektivierte Kosten)

Der Berechnungsweg über Bauwerksreferenzkosten erfolgt hier in den Schritten

- o Einteilung der Projekte nach Bewertungspunkten
- o Einvernehmen zwischen AG und AN zu aufwandsadäquatem Abwägen der Referenzkosten (objektivierte Kosten), zB. aus der Dokumentation des BKI²⁾
- o Ermittlung des Prozentsatzes, infolge der Vergütung
- o ggf. Anpassung für GU, Umbauten, abweichende Dauern, etc.

(3) Abschätzen des zeitbezogenen Büro-, Personalaufwandes

Der künftige Büroaufwand kann in Relation zu den Leistungsbildern und einer Bewertung von AK.6, zB. auf Basis von Personaleinsatzprognosen abgeschätzt und dem individuellen Vertrag zugrunde gelegt werden.

(4) nach objekttypischen Aufwandswerten

Soweit nach Objektart, Bauart, Projektgröße relevante Kennwerte zu h/m² BGF bzw. h/m² BRI vorliegen, können diese mit büroindividuellen Projektstundensätzen kombiniert dem individuellen Vertrag zugrunde gelegt werden.

1) Regelung dazu siehe fachliche Erläuterungen
 2) BKI: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, www.bki.de

AK.6 Einteilung für Projekte nach Bewertungspunkten

Projekte können nach den Anforderungsprofilen für die Objekt- und Architekturplanung aufgrund folgender Anforderungsmerkmale in einem Punktesystem ermittelt werden:

(ehem. Schwierigkeitsgrade / Klassen)

Anforderungsmerkmale	mögliche Bewertungspunkte
(A) Vielfalt der Besonderheiten (zB. TGA, Med.Tech.)	6 – 42
(B) Komplexität der Projektorganisation	1 – 05
(C) Risiko bei der Projektrealisierung	1 – 05
(D) Termin und Kostenanforderungen	1 – 05

(1) Bewertungsmatrix für Anforderungsmerkmale

Bewertungsmatrix Architekt [AK]	Planungsanforderungen					Punkte
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	
	sehr gering	gering	durchschnittlich	hoch	sehr hoch	
	6-8	9-16	17-25	26-32	33-42	
(A) Vielfalt der Besonderheiten in den Projekthinhalten						
	1	2	3	4	5	Punkte
(B) Komplexität der Projektorganisation						
(C) Risiko bei der Projektrealisierung						
(D) Anforderungen an die Termin-/Kostenvorgaben						
	Summe d. Bewertungspunkte [bw]=					<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>

(2) Zusammengesetzte Bauwerke

können anhand der Bewertungsmerkmale anteilmäßig (in mehreren Rechengängen) ermittelt werden.

(3) Veränderungen der Bewertung

Gravierende Abweichungen von den im Vertrag vorläufig ermittelten Bewertungspunkten in der Projektabwicklung (15 – 20 %) sollten mit einer Revision der vertraglichen Vergütung ausgeglichen werden.

Umbauten und Modernisierungen sowie Instandhaltungen und Instandsetzungen erhöhen die Bewertungspunkte nicht, wenn

- die mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB) nach AR.16 (3) bzw. AK.7 (2) einbezogen und
- der Umbauzuschlag nach AK.11 berechnet wurde.

Änderungen, wiederholte Bearbeitungen oder die zeitliche Trennung von Leistungen sind durch die Bewertung der Anforderungsmerkmale nicht erfasst.

AK.7 Zusammenstellung der Bemessungsgrundlage [BMGL]

- (1) Anrechenbare Kosten für Grundleistungen sind Teile der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten, sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind zB. nach ÖN B 1801-1 auf Grundlage ortsüblicher Preise (ohne USt.) zu ermitteln. Die anrechenbaren Kosten werden wie folgt zusammengestellt:
1. Bauwerke, Anlagen der Kostengruppe 1 Aufschließung sind so weit einzurechnen, wie der Objektplaner diese plant oder überwacht.
 2. Bauwerke, Anlagen der Kostengruppe 2 Bauwerk Rohbau sind voll in die Bemessungsgrundlage einzurechnen.
 3. Bauwerke, Anlagenteile der Kostengruppe 3 Bauwerk-Technik, die der Objektplaner nicht fachlich plant / überwacht, sind für die Koordination und Integration in die Objektplanung in die Bemessungsgrundlage des Planers einzurechnen.
 4. Bauwerke, Anlagen der Kostengruppe 4 Bauwerk Ausbau sind voll in die Bemessungsgrundlage einzurechnen.
 5. Bauwerke, Anlagenteile der Kostengruppe 5 Einrichtung sind nach den Regelungen der LM+VM Einrichtung - Design zu vergüten.
 6. Bauwerke, Anlagenteile der Kostengruppe 6 Außenanlagen sind nach den Regelungen LM.VM-Freianlagen zu vergüten.
 7. KGR 7 ist nicht anrechenbar
 8. KGR 8 ist nicht anrechenbar
 9. KGR 9 Reserven sind zB. abgestuft bis zur LPH 8 angemessen vorläufig anrechenbar, in der Kostenfeststellung jedoch nicht enthalten.
- (2) Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB) im Sinne AR.15 (7) und AR.16 (3) kann bei den anrechenbaren Kosten (BMGL), zB. auf Basis einer Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach m2 oder m3, anrechnet werden.
- (3) Nachlässe vor Submission werden von der BMGL abgezogen. Nachlässe, die der Planer für den Auftraggeber erwirkt, werden für die BMGL doppelt dazugezählt.
Skonti und andere Finanzierungsvorteile werden für die BMGL nicht abgezogen.
- (4) Die Bemessungsgrundlage richtet sich nach ÖNORM B 1801-1:
- für die Leistungsphasen LPH 1 bis LPH 4 nach der Kostenberechnung (zzgl. der vom Auftraggeber freigegebenen Änderungsevidenzen), solange diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung oder dem Kostenrahmen,
 - für die Leistungsphasen LPH 5 bis LPH 9 nach der Kostenfeststellung, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag,
 - für alle Kostenziele ist Einvernehmen herbeizuführen.

Plant der Auftragnehmer (zB. als Generalplaner) diese Anlagen, so ist die Vergütung der Fachplanungsleistungen dafür getrennt nach Anlagegruppen im Bereich LM.VM.TA etc. zu ermitteln. Die Anrechnung für die Integration und Koordination dieser Fachplanungen in die Objektplanung erfolgt nach Ziffer 3.

AK.8 Grundlagen der Vergütung

Die Vergütung richtet sich

1. nach der Fläche / Kubatur oder den anrechenbaren Kosten, zzgl. mvB
 2. nach dem Leistungsbild
 3. nach den Leistungsphasen
 4. nach den Bewertungspunkten
 5. nach dem Formel- oder Tabellenwert
- und bei Umbauten, Modernisierungen etc., zusätzlich
6. nach dem Umbauzuschlag gemäß AK.11

AK.9 Ermittlung der Vergütung für die Architektur [AK], LPH 1-9

(1) Vergütung für Architektur [AK]:

$$V_{AK} = BMGL \times h_{AK} \times f_{LPH} \text{ [€]} = \text{Vergütung AK}$$

$$BMGL = \text{Bemessungsgrundlage [€]}$$

$$bw = \text{Bewertungspunkte}$$

$$f_{bw} = \text{Faktor aus Bewertungspunkten } f_{bw} = 0,0198 \times bw + 0,9406$$

$$h_{AK} = \text{Prozentsatz für die Objektplanung [\%]}$$

$$f_{LPH} = \text{Prozentwert der beauftragten Leistungsphasen}$$

zzgl. ev. Zuschläge für Leistungsteilung,
zzgl. ggf. Umbauzuschlag

(2) Die Bemessungsgrundlage (BMGL) kann anhand von

- Referenzkosten (zB. nach BKI) oder
- nach „Zusammenstellung der Bemessungsgrundlage“ ermittelt werden.

(3) Ist die Bemessungsgrundlage niedriger als 100.000 €, sollte der Ermittlungsweg über „Abschätzen des Büro-/Personalaufwandes“ gewählt werden.

(4) Prozentsatz [h_{AK}]

Sobald die Bemessungsgrundlage geschätzt, berechnet oder festgestellt und die Bewertungspunkte ermittelt sind, kann der Prozentsatz

- nach der nachstehenden Formel berechnet werden:

$$h_{AK} = \left[28,8 \times (BMGL)^{-0,1208} \right] \times f_{bw} \times (1,05 \text{ bis } 0,95)$$

- aus der tabellarischen Zusammenstellung abgelesen werden,

wobei mit dem Faktor 1,05 bis 0,95 eine Bandbreite von +/- 5 % ermittelt, verhandelt und vertraglich festgelegt werden kann.

(5) Die Arbeit in den Leistungsphasen ergibt eine für die bauliche Umsetzung notwendige Planungstiefe (Qualität), wenn die wirtschaftlichen Ressourcen nach (4) bereitgestellt werden.

(6) Ab einer Abweichung von 10 % von diesen Proportionen ist davon auszugehen, dass die Bearbeitungstiefe und die Inhalte der Leistung nicht mehr den Grundleistungen entsprechen werden und die Qualitätsziele gefährdet sein können.

AK.10 Einschaltung eines Generalunternehmers

- (1) Bei Einschaltung eines Generalunternehmers erfordert das Änderungsmanagement idR. einen besonderen Aufwand. Daher ist in diesen Fällen das Änderungsmanagement als zusätzliche Leistung zu beauftragen.
- (2) Die LPH 8 ist in LM.VM.AK gegenüber zB. LM.VM.OA reduziert, die Einschaltung eines Generalunternehmers hat hier keine weitergehende Auswirkung.

AK.11 Umbauten und Modernisierungen, Umbauzuschlag

- (1) Für Umbauten und Modernisierungen kann ein Umbauzuschlag vereinbart werden. Der Umbauzuschlag kann unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrades der Leistung
 - für leichte Umbauten, mit geringen Eingriffen in die Substanz 10-20 %
 - mittlere Umbauten, mit Eingriffen in die Substanz 15-30 %
 - für schwere Umbauten, mit erhebl. Eingriffen in die Substanz 25-40 % betragen.
- (2) Sofern keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, kann für durchschnittliche Umbauten ein Zuschlag von 20 % angenommen werden.
- (3) Für Instandsetzungen und Instandhaltungen kann ein Zuschlag von 25-50 % auf die örtliche Bauaufsicht angesetzt werden.
- (4) Bei Umbauten unter Betrieb kann für den zusätzlichen Aufwand für Planung und öBA ein über den o.a. Werten für Umbauten liegender weiterer Zuschlag von 5-10 % auf die BMGL oder den Vergütungssatz angesetzt werden.

AK.12 Dauern, Leistungsfristen

Die Dauer der Bearbeitung der Projekte sollte in den vorgesehenen Leistungsphasen schriftlich festgelegt werden.

AK.13 Änderungsbearbeitung [AR 19 (2.2), (3), (4)]

Mit der Entwurfsfreigabe sollte idR. das ausführungsfähige Projekt soweit konkretisiert sein, dass ev. danach noch erforderliche Bedarfsfortschreibungen, Änderungen, Optimierungen gesondert vergütet werden.

Der Hinweis, dass nicht beschreibbare Leistungen nicht nur mit einem Tabellenwert korreliert werden können muss deutlich hervorgehoben werden. Eine Bandbreite von $\pm 5\%$ ($0,95 \div 1,05$ als Faktor) ist in der Verhandlung in Bezug auf die projektindividuellen Gegebenheiten vertraglich zu vereinbaren.

		Bewertungspunkte																							
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24								
		1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42								
Bemessungsgrundlage ↓	100.000	8,02	8,16	8,30	8,45	8,59	8,73	8,87	9,01	9,15	9,30	9,44	9,58	9,72	9,86	10,01	10,15								
	110.000	7,93	8,07	8,21	8,35	8,49	8,63	8,77	8,91	9,05	9,19	9,33	9,47	9,61	9,75	9,89	10,03								
	120.000	7,84	7,98	8,12	8,26	8,40	8,54	8,68	8,82	8,96	9,09	9,23	9,37	9,51	9,65	9,79	9,93								
	130.000	7,77	7,91	8,04	8,18	8,32	8,46	8,59	8,73	8,87	9,01	9,14	9,28	9,42	9,56	9,69	9,83								
	140.000	7,70	7,84	7,97	8,11	8,25	8,38	8,52	8,65	8,79	8,93	9,06	9,20	9,34	9,47	9,61	9,74								
	150.000	7,64	7,77	7,91	8,04	8,18	8,31	8,45	8,58	8,72	8,85	8,99	9,12	9,26	9,39	9,53	9,66								
	160.000	7,58	7,71	7,85	7,98	8,11	8,25	8,38	8,52	8,65	8,78	8,92	9,05	9,19	9,32	9,45	9,59								
	170.000	7,52	7,65	7,79	7,92	8,05	8,19	8,32	8,45	8,59	8,72	8,85	8,99	9,12	9,25	9,39	9,52								
	180.000	7,47	7,60	7,73	7,87	8,00	8,13	8,26	8,40	8,53	8,66	8,79	8,92	9,06	9,19	9,32	9,45								
	190.000	7,42	7,55	7,68	7,82	7,95	8,08	8,21	8,34	8,47	8,60	8,73	8,87	9,00	9,13	9,26	9,39								
	200.000	7,38	7,51	7,64	7,77	7,90	8,03	8,16	8,29	8,42	8,55	8,68	8,81	8,94	9,07	9,20	9,33								
	210.000	7,33	7,46	7,59	7,72	7,85	7,98	8,11	8,24	8,37	8,50	8,63	8,76	8,89	9,02	9,15	9,28								
	220.000	7,29	7,42	7,55	7,68	7,81	7,94	8,07	8,19	8,32	8,45	8,58	8,71	8,84	8,97	9,10	9,23								
	230.000	7,25	7,38	7,51	7,64	7,77	7,89	8,02	8,15	8,28	8,41	8,54	8,66	8,79	8,92	9,05	9,18								
240.000	7,21	7,34	7,47	7,60	7,73	7,85	7,98	8,11	8,24	8,36	8,49	8,62	8,75	8,87	9,00	9,13									
250.000	7,18	7,31	7,43	7,56	7,69	7,81	7,94	8,07	8,20	8,32	8,45	8,58	8,70	8,83	8,96	9,08									
260.000	7,15	7,27	7,40	7,52	7,65	7,78	7,90	8,03	8,16	8,28	8,41	8,54	8,66	8,79	8,92	9,04									
270.000	7,11	7,24	7,36	7,49	7,62	7,74	7,87	7,99	8,12	8,25	8,37	8,50	8,62	8,75	8,88	9,00									

Bandbreite

Abkürzungen

- AG Auftraggeber
- AN Auftragnehmer
- AR Allgemeine Regelungen für Planerverträge
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, www.bki.de
- BMGL Bemessungsgrundlage
- BGF Bruttogrundfläche
- BRI Bruttorauminhalt
- GU Generalunternehmer
- KB Kostenberechnung
- KGR Kostengruppe
- KS Kostenschätzung
- LPH Leistungsphasen
- LV Leistungsverzeichnis
- mVB. mitzuverarbeitende Bausubstanz
- PE Projektentwicklung
- VGL Angebotsvergleich
- WEG Wohnungseigentumsgesetz
- ZM Zeitstrukturmodell

Prozentsatz Architektur Konsumentenprojekte (LPH 1-8) nach Bewertungspunkten

f_bw = 0,0198 x b_w + 0,9406
h_AK = 28,8 x (BMGL)^(-0,1208) x f_bw

Main table with columns for 'Bewertungspunkte' (9-50) and 'Zusatzpunkte' (40-50), and rows for 'Bemessungsgrundlage' (100.000 to 2.000.000). Includes a formula for f_AK in % at the bottom.

Hilfstabellen für die Ermittlung der Bewertungspunkte

**Anlage 1
zu Bewertungsmatrix**

Die Planungsanforderung der Spalte (A) – „Vielfalt der Besonderheiten in den Projektinhalten“ kann, bei Gebäuden, zB. aufgrund folgender Bewertungsmerkmale ermittelt werden bei:

Alternativ können die Bewertungspunkte (A) nach
1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung
2. Anzahl der Funktionsbereiche
3. gestalterische Anforderungen
4. konstruktive Anforderungen
5. Einbindung der Technischen (Gebäude)Ausrüstung
6. Ausbau
ermittelt werden.

**Anlage 2
zu Bewertungsmatrix**

(A) Ermittlung der Planungsanforderungen:

sehr geringen Planungsanforderungen	6-8
- sehr geringen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung	0-2
- einem Funktionsbereich,	0-2
- sehr geringen gestalterischen Anforderungen	0-2
- einfachsten Konstruktionen	0-2
- keiner oder einfacher Technischer Ausrüstung,	1-3
- keinem oder einfachem Ausbau;	1-3
geringen Planungsanforderungen	9-16
- geringen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,	1-3
- wenigen Funktionsbereichen,	1-3
- geringen gestalterischen Anforderungen,	1-3
- einfachen Konstruktionen,	1-3
- geringer Technischer Ausrüstung	2-4
- geringem Ausbau;	2-4
durchschnittlichen Planungsanforderungen	17-25
- durchschnittlichen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,	2-4
- mehreren einfachen Funktionsbereichen,	2-4
- durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen,	2-4
- normalen oder gebräuchlichen Konstruktionen,	2-4
- durchschnittlicher Technischer Ausrüstung,	2-6
- durchschnittlichem normalem Ausbau;	2-6
hohe (überdurchschnittliche) Planungsanforderungen	26-32
- überdurchschnittlichen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,	3-6
- mehreren Funktionsbereichen mit vielfältigen Beziehungen,	3-6
- überdurchschnittlichen gestalterischen Anforderungen,	3-6
- überdurchschnittlichen konstruktiven Anforderungen,	3-6
- überdurchschnittlicher Technischer Ausrüstung,	4-8
- überdurchschnittlichem Ausbau;	4-8
sehr hohe Planungsanforderungen	33-42
- sehr hohen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung	4-7
- einer Vielzahl von Funktionsbereichen mit umfassenden Beziehungen,	4-7
- sehr hohen gestalterischen Anforderungen,	4-7
- sehr hohen konstruktiven Ansprüchen,	4-7
- einer vielfältigen Technischen Ausrüstung mit hohen technischen Ansprüchen,	5-9
- umfangreichen qualitativ hervorragendem Ausbau	5-9

(B) Komplexität der Projektorganisation:

sehr geringe Komplexität der Projektorganisationsform	1 Pkt.
- einfache und eindeutige Entscheidungsstrukturen des AG	
- sehr geringe Anzahl an Schnittstellen und Abgrenzungen	
- ein Auftraggeber, zugleich Nutzer	
- sehr hohe Projektroutine der Projektorganisation / -beteiligten	
geringe Komplexität der Projektorganisationsform	2 Pkt.
- eindeutige Entscheidungsstrukturen des AG	
- geringe Anzahl an Schnittstellen und Abgrenzungen	
- ein Auftraggeber und ein Nutzer	
- hohe Projektroutine der Projektorganisation / -beteiligten	
durchschnittliche Komplexität der Projektorganisationsform	3 Pkt.
- eindeutige Entscheidungsstrukturen des AG	
- durchschnittliche Anzahl an Schnittstellen und Abgrenzungen	
- ein Auftraggeber und mehrere Nutzer	
- hohe Projektroutine der Projektorganisation / -beteiligten	
hohe Komplexität der Projektorganisationsform	4 Pkt.
- komplexe Entscheidungsstrukturen des AG	
- hohe Anzahl an Schnittstellen und Abgrenzungen	
- mehrere Auftraggeber und mehrere Nutzer	
- geringe Projektroutine der Projektorganisation / -beteiligten	
sehr hohe Komplexität der Projektorganisationsform	5 Pkt.
- sehr komplexe Entscheidungsstrukturen des AG	
- sehr hohe Anzahl an Schnittstellen und Abgrenzungen	
- große Anzahl von Auftraggebern und oder / mehrere Nutzer	
- sehr geringe Bauprojektroutine der Projektorganisation / -beteiligten	

(C) Risiko der Projektrealisierung:

sehr geringes Risiko in der Projektrealisierung	1 Pkt.
- keine technischen Risiken, Methodik, Verfahren lange erprobt	
- keine wirtschaftliche Risiken, Finanzierung ausreichend und abgesichert	
- keine politisch-gesellschaftliche Risiken	
- keine Umwelt-, Bodenrisiken	
- keine Verfahrensrisiken, alle Genehmigungen unproblematisch	
geringes Risiko in der Projektrealisierung	2 Pkt.
- geringe technische Risiken, Methodik, Verfahren erprobt	
- fast keine wirtschaftliche Risiken, Finanzierung abgesichert	
- geringe politisch-gesellschaftliche Risiken	
- geringe Umwelt-, Bodenrisiken	
- geringe Verfahrensrisiken	
durchschnittliches Risiko in der Projektrealisierung	3 Pkt.
- Standardlösungen, bauübliche Strukturen	
- wenig wirtschaftliche Diskussionen, auskömmliche Finanzierung	
- wenig politisch-gesellschaftliche Diskussionen, stabile Mehrheitsverhältnisse	
- Umwelt-, Bodenrisiken einschätz- und beherrschbar	
- angemessene Verfahrenssicherheit	
hohes Risiko in der Projektrealisierung	4 Pkt.
- engagierte technische Lösungen, mittlerer Innovationsgrad	
- engagierte Kostenziele, Finanzierung noch nicht abgesichert	
- beherrschbare politisch-gesellschaftliche Diskussionen, ext. Verfahrensbeteiligten, Anrainer	
- Umwelt-, Bodenrisiken, Denkmalschutz, nicht vollständig erkundet	
- beherrschbare, aber aufwändige Verfahren (Einsprüche, Widersprüche)	
hohes Risiko in der Projektrealisierung	5 Pkt.
- schwierige, komplexe technische Lösungen, hoher Innovationsgrad	
- Kostenziele schwer erreichbar, Finanzierung schwierig	
- politisch-gesellschaftliche Diskussionen, Bürgerinitiativen	
- Umwelt-, Bodenrisiken, zB. Denkmalschutz zu bearbeiten	
- Besondere Bau-, Genehmigungsverfahren	

**Anlage 3
zu Bewertungsmatrix**

(D) Anforderungen an die Termine / Kostenvergaben:

können aufgrund folgender Bewertungsmerkmale ermittelt werden:

sehr geringe Anforderungen an die Termin- / Kostenvorgaben	1 Pkt.
- ausreichend Zeit für Planung + Realisierung	
- Abwicklung der LPHen konsekutiv, Baustart nach vollständiger Planung	
- sehr geringer Kostenoptimierungsdruck	
- Anwendbarkeit von Standardkennwerten	
geringe Anforderungen an die Termin- / Kostenvorgaben	2 Pkt.
- angemessene Dauern für Planung + Realisierung, Planungsvorlauf ausreichend	
- Abwicklung der Planung / Ausführung größtenteils konsekutiv	
- geringer Kostenoptimierungs- / Einsparungsdruck	
- weitgehende Verwendung von Standardkennwerten	
durchschnittliche Anforderungen an die Termin- / Kostenvorgaben	3 Pkt.
- begrenzte Dauern für Planung + Realisierung, Planungsvorlauf angemessen	
- Abwicklung der Planung / Ausführung zum Teil ineinander verschoben	
- normaler Kostenoptimierungs- / Einsparungsdruck	
- durchschnittlicher Aufwand der Termin- und Kostenplanung	
hohe Anforderungen an die Termin- / Kostenvorgaben	4 Pkt.
- kurze Dauern für Planung + Realisierung, geringer Planungsvorlauf	
- Abwicklung der Planung / Ausführung zum Teil parallelisiert	
- hoher Kostenoptimierungs- / Einsparungsdruck	
- hohe Anforderung an die Termin- und Kostenplanung	
sehr hohe Anforderungen an die Termin- / Kostenvorgaben	5 Pkt.
- außergewöhnlich kurze Dauern für Planung + Realisierung, sehr geringer Vorlauf	
- Abwicklung zum größten Teil parallelisiert	
- sehr hoher Kostenoptimierungs- / Einsparungsdruck	
- hohe Anforderung an die Termin- und Kostenplanung, Kostenkontroll-Systeme	

**Anlage 4
zu Bewertungsmatrix**

Alternative zu Anlage 1

(A) Vielfalt der Besonderheiten

Objektartenliste = Hilfstabelle für (A) Vielfalt der Besonderheiten

In Überleitung von den bisherigen Gliederungen kann auch nachfolgende Liste angewandt werden:

	Objektarten Architekt	Bewertungspunkte (A)
1	Bauwerke einfachster Art, wie Einfriedungen, Stützmauern, Schuppen, Baracken u. dgl.	6
2	Einfache Hochbauten ohne technische Betriebseinrichtungen, wie Scheunen und einfache Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Anlagen, einfache Werkstättengebäude, Magazine u. dgl.	6-8
3	Einfache Hochbauten mit technischer Betriebseinrichtung, wie einfache Werkstättengebäude, Lagerhäuser, Speicher, Garagen u. dgl.	9-13
4	Normale Hochbauten, wie einfache Siedlungshäuser, Bauten für gewerbli. Zwecke einfacher Anordnung und Konstruktion, Stallungen u. dgl.	13-24
5	Normale Hochbauten, wie Bauten der vorigen Gruppe mit schwieriger Anordnung und Konstruktion, einfache Landhäuser, städtische Miethäuser, sozialer Wohnungsbau, einfache Verwaltungsgebäude, Kindergärten, Friedhofsanlagen, Gemeinschaftshäuser, Pfarrhöfe, Archivbauten, Landgasthöfe, Sportanlagen einfacher Art, wie Umkleiden, Bootshäuser, Privatbäder, Turnhallen u. dgl.	24-30
6	Spezielle Hochbauten mit erhöhten Anforderungen, wie einfache Kirchen, Kapellen, Einsegnungshallen, Saalbauten, Kinos, einfache Hotels und Vereinshäuser, Landhäuser, Wintergärten, Verwaltungsgebäude, Ausstellungsbauten, Sportanlagen schwieriger Art, wie Hallenbäder, Sporthallen, Tief- und Hochgaragen u. dgl.	26-33

Bemessungsgrundlage [BMGL] nach Referenzkosten:

Objektivierte Kosten werden von neutralen Instituten³⁾ aus Statistiken abgewickelter Projekte ermittelt und sind auf die relevanten Kosten der Kostengruppe (KGR) 2, 3, 4 der ÖN B 1801 abgestellt bzw. auf diese umzurechnen.

Die erläuternde Detaildokumentation solcher Projekte ist für die Beurteilung der Relevanz der Kosten, eine eventuelle Korrektur einzelner Ansätze ebenso heranzuziehen, wie eine qualifizierte Beurteilung der Besonderheiten der Grundstücke, der Baugrundverhältnisse unterschiedlicher Konstruktionen / Materialien und der regionalen Unterschiede. Für die regionale Einordnung mit den objektivierten Kosten ermittelten BMGL wurden Übersichtskarten publiziert.³⁾

KGR 2 bis KGR 4 ohne Außenanlagen, ohne Einrichtung.
KGR 4 (TGA) zur Information.

Referenzkosten aus BKI 2013 1.Quartal		Preise aus 2013	
		€/m² BGF	€/m² BGF
1000 Bürogebäude	Kostengruppen nach ÖN B 1801: KGR 2-4		KGR 3
1300 Bürogebäude		1.460	364
3400 Pflegeheime		1.200	365
4100 Schulen		1.470	305
4400 Kindergärten		1.350	236
5100 Sport- und Mehrzweckgebäude		1.660	434
5200 Schwimmhallen		2.250	908
6100 Wohnhäuser			
Ein- und Zweifamilienhäuser unterkellert		1.360	275
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht unterkellert		1.450	269
Passivhausstandard		1.480	270
Ein- und Zweifamilienhäuser Holzbauweise		1.295	196
Doppel- und Reihenhäuser		1.075	208
Mehrfamilienhäuser		1.030	194
Wohnhäuser mit Mischnutzung		1.090	206
Seniorenwohnungen		1.090	232
7200 Geschäftshäuser, Läden		1.230	258
7300 Betriebs- und Werkstätten		980	230
7600 Gebäude öffentliche Bereitschaftsdienste		1.250	272
7700 Lager- und Versandgebäude		765	134
7800 Hoch- / Tiefgaragen			
Hochgaragen		520	32
Tiefgaragen (ohne Unterfangungen)		650	67

Oben angeführte Tabelle ist eine erste beispielhafte Umrechnung der Werte aus der Publikation des BKI zur Orientierung bei der Zusammenstellung der Bemessungsgrundlage nach objektivierten Kosten.

Für eine vertragliche Anwendung kann die Detailpublikationsebene des BKI herangezogen werden.

Anlage 5

3) BKI : Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart, www.bki.de