

Honorarordnungen sind (waren bisher) als Neubau-Honorarordnungen konzipiert. Die Leistungsbilder haben die „andere“ Arbeit bei Umbauten nicht abgebildet. Die Tabellen werden in der HOAI mit einem Zuschlag ergänzt.

Bauherrn wissen oft nicht, wofür sie einen Umbau-Zuschlag bezahlen sollten, Planer können diesen meist auch nicht erklären.

PBiB ist angesichts der Tatsache, dass

- vielerorts der Platz für Neubauten schon besetzt ist,
- viele Bestandsobjekte erst teilweise abgeschrieben sind und
- einen großen Teil der öffentlichen und privaten Vermögen darstellen,

mehr denn je Gebot der Stunde.

Jede sinnvolle Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz vermehrt die nachhaltigen Nutzung vorhandenen Vermögens und vermeidet Kosten für Abbruch, Deponie und Neubau.

Beim Arbeiten im Bestand entstehen für den Planer Probleme und Aufwendungen, die im Neubau nicht anzutreffen sind:

- Teilleistungen, die nicht in den Leistungsbildern der Honorarordnungen stehen, aber pauschal mit dem „Umbauszuschlag“ vergütet werden,
- nicht mehr bekannte / gebräuchliche Baumethoden / Konstruktionen,
 - nicht immer beurteilbare (riskante) Mischformen, deren Zusammenwirken oft erst erforscht werden muss,
 - unbekannter (nicht an der Oberfläche besichtigbarer) Erhaltungszustand bzw. Bauschäden, die oft erst in der Umsetzung erkannt werden können,
- neue Normen, neues Planungsrecht, neue Ansprüche, die mit der vorhandenen Substanz unvereinbar sind,
- unbekannte möglicherweise gefährdende Substanzen,
- wiederholte Bearbeitung (Anpassungen) aufgrund von erst in der Umsetzung erkennbar werdenden baulichen Situationen „... unter dem Putz“,
- Wegfall von systemrelevanten Kostenbestandteilen aus den über lange Zeit beobachtbar ausgewogenen Vergütungsregeln für Neubauprojekte, weil die „Kosten“ für die schon vorhandenen Bauteile, die mitzuverarbeitende Substanz [mvB] in den „Baukosten“ der Neubauteile, des Umbaus nicht auftauchen.

Häufig wird in der Praxis argumentiert: „Der Planer muss das ja nicht mehr planen, es ist ja schon vorhanden oder was muss man da noch entwerfen, das steht ja schon da?!“

Nachstehend wird ein Versuch unternommen (aufbauend auf eine Forschungsarbeit von Pfarr - Koopmann - Ruster aus 1989) die zusätzlichen Leistungen für das Planen und Bauen im Bestand auf Basis der überarbeiteten Leistungsbilder einer künftigen HOAI 2013 zu beschreiben.

Die in den Phasen der Planung zunehmend vertiefte Konkretisierung anfänglicher Arbeits-hypothesen, mit von jedem Planer individuell bei Neubauten geübtem „Vorausdenken seiner Lösungen“, werden durch die oft erst mit der baulichen Umsetzung erkennbar werdende (unter der Oberfläche liegende) andere Realität des Bestandes konterkariert und zu einem fremdgesteuerten Risiko, das nicht durch bessere eigene Arbeit abgefangen werden kann.

Beim Planen und Bauen im Bestand sind daher mehrfache „Rückkoppelungen“, Wiederholungen, die Suche nach anderen Lösungen – aus der erst mit dem Bau [in der ÖBA], also nach der Ausführungsplanung schrittweise erkennbaren Realität des Bestandes – unvermeidbar. All das ist ein Argument dafür, die „Leistungen“ für die Vereinbarung des Umbauszuschlags zu konkretisieren.

In der aktuellen Diskussion zur HOAI 20xx (2013) gibt es zwei Stellgrößen, mit denen die Mehrarbeit beim Planen und Bauen im Bestand an die Neubau-Honorartabellen herangeführt werden können:

- die Hinzunahme (fiktiver) Kosten des mitzuverarbeitenden Bestandes und
- der Umbauschlag.

(1) Einbeziehung fiktiver Kosten des Bestandes in die anrechenbaren Kosten

Die bisherige Anwendung und Praxis zeigt, dass Auftraggeber nicht bereit sind, die mit der HOAI 2009 möglichen Umbauszuschläge (bis zu 80%) anzuwenden.

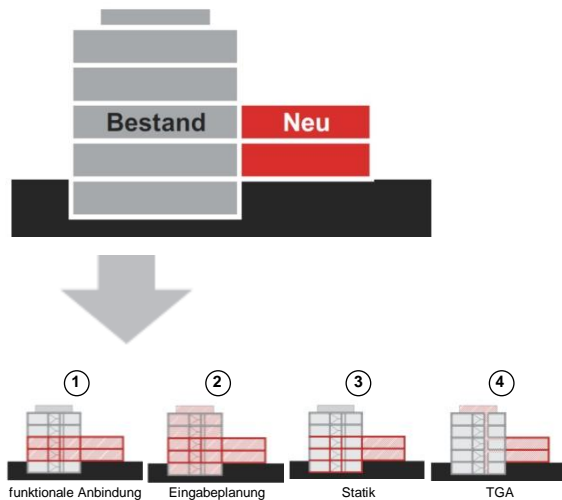
Die Argumentation und die tabellarischen Nachweise des AHO zeigen darüber hinaus, dass auch hohe (60-80 %) Umbauszuschläge – auf die dann geringere und nicht aufwandsbezogene Relation der „Baukosten“ – Honorare ergeben, die nicht ausreichen, um die Aufwände für das Einplanen des Bestandes zu den Tabellenwerten der Neubauteile abzudecken.

Daher wird mit der HOAI 2013 eine neue Art der Einbeziehung der Kosten des Bestandes notwendig sein, um die weiterhin auf Neubau-

Planen und Bauen im Bestand [PBiB]

leistungen referenzierenden Tabellenwerte auf eine, für den Planer wirksame „Gesamtdimension“ aus beiden Bestandteilen zu ergänzen.

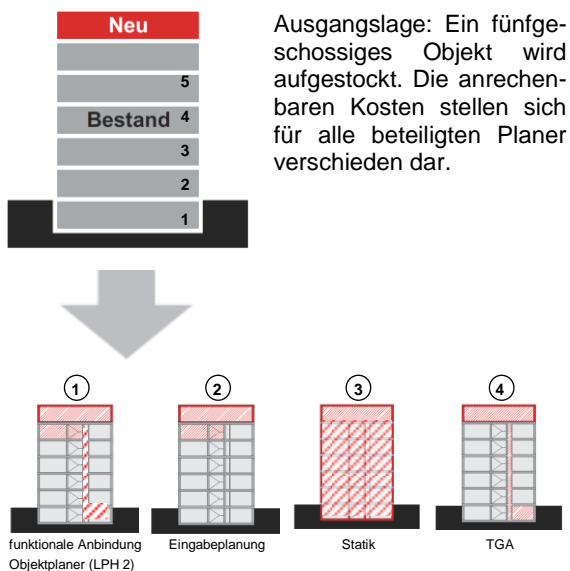
Die Auswirkungen der Arbeit im Bestand sind für die Planergewerke sogar in einem einzigen Projekt unterschiedlich:



Die Querschnitte zeigen die unterschiedlichen Situationen, „welcher“ Bestand für welchen Planer als „betroffener“ oder einzuplanender Bestand wirksam werden kann.

Prima vista scheint dies aus der Regelungsebene möglicherweise kompliziert – aus der fachlichen Ebene für die Planungsbeteiligten logisch und einfach darstellbar.

Die anrechenbaren Kosten werden sich in einem Projekt nicht für alle Planer gleich darstellen. Nachstehend anhand eines weiteren Beispiels:



Der Objektplaner hat zunächst das 6. OG, aber auch Teile des Bestandes zu bearbeiten (Skizze 1 LPH 2). Für die LPH 3,4 ist das gesamte

Objekt darzustellen (Skizze 2), wenn zB zusätzlich zum durchgehenden Schacht die Türen in jedem Flur getauscht werden müssen (Brandschutz). LPH 5-9 hat nur die ausgeschriebenen Leistungen zur Basis.

Der Tragwerksplaner muss zB das Objekt komplett durchrechnen. Damit werden für die TWPL die Kosten der Gründung, der Tragkonstruktion des schon bestehenden Objekts zu den anrechenbaren Kosten des 6. OG dazuzurechnen sein.

Zumindest für die Berechnung der Honorare sind die Kosten in fachlich relevant abgegrenzten (mehreren!) Rechengängen darzustellen. Diese sind im Kern das 6. OG, die betroffenen Flächen im 5. OG, die auszutauschenden Türen, die TGA-Zentrale im Keller und unterschiedliche Szenarien für die Bestandskosten.

(2) Umbauszuschlag (HOAI Fassung 2009)

Für die Anwendung des Umbauszuschlags wurde vielfach eine Anwendungshilfe gewünscht, zumal die Begriffe Umbau, Sanierung, Modernisierung, Rekonstruktion, Denkmalschutz kulturhistorisch wertvoller Bauten nicht selbsterklärend sind, jedenfalls nicht in Bezug auf das System der HOAI.

Bei Aufnahme der Kosten des mitzuverarbeitenden Bestandes kann der Umbauszuschlag wieder in die Dimension der gut argumentierten Bandbreite von 20-33 % für den durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad zurückgeführt werden.

Leistungsbild Objektplanung – Gebäude + Innenräume

Nachstehende Leistungsbilder zeigen die aktuelle Fassung der HOAI (2009) und daneben die von BMVBS neu erarbeiteten Vorschläge zu einer Revision der HOAI 2013 (20xx) in den Tabellen.

Parallel dazu werden die zusätzlichen Leistungen zur LPH 1, LPH 2, LPH 5, LPH 8 zu den jeweiligen Teilleistungen dargestellt.

Planen und Bauen im Bestand [PBiB]

Grundleistungen HOAI 2009	Grundleistungen HOAI 20xx
LPH 1 Grundlagenermittlung	LPH 1 Grundlagenermittlung
a) Klären der Aufgabenstellung b) Beraten zum gesamten Leistungsbedarf c) Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter d) Zusammenfassen der Ergebnisse	a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
Besondere Leistungen 2009	Besondere Leistungen 20xx
<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme - Standortanalyse - Betriebsplanung - Aufstellung eines Raumprogramms - Aufstellen eines Funktionsprogramms - Prüfen der Umwelterheblichkeit - Prüfen der Umweltverträglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsplanung - Bedarfsermittlung - Aufstellen eines Funktionsprogramms - Aufstellen eines Raumprogramms - Standortanalyse - Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung, -übertragung - Beschaffen von vorhabens-erheblichen Unterlagen - Bestandsaufnahme - technische Substanzerkundung - Betriebsplanung - Prüfen der Umwelterheblichkeit - Prüfen der Umweltverträglichkeit - Machbarkeitsstudie - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Projektstrukturplanung - Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen - Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

Die für das Planen und Bauen im Bestand PBiB zusätzlich zum „normalen“ Leistungsbild für Neubauplanungen notwendigen Bearbeitungen sind in nebenstehenden Textbeispiel mit [+] bezeichnet. Vereinfacht könnte man sagen, das ist es, was der Planer für den Umbauschlag macht ... wenn die Kosten des mitzuverarbeitenden Bestandes (zB auf Basis vergleichbarer BKI-Werte x m² BGF oder x m³ BRI) zu den errechneten Baukosten dazuge-rechnet werden.

Häufig wird diskutiert, dass man die heutigen Kosten eines Barockgebäudes nicht rechnen kann, genau darum geht es: die Kosten eines heutigen Gebäudes für die mitzuverarbeitende Substanz (Wände, Stuckdecken ...) werden zu heutigen Kennwerten ermittelt, um in die heutigen Aufwandswerte des Planes zu führen. Die Stuckarbeiten an den Decken sind dann aufwandswirksam wenn der Planer sie zeichnen müsste. Ausbesserungsarbeiten sind in den neuen Baukosten enthalten.

LPH 1 | mit den zusätzl. Leistungen aus PBiB

a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers

- + Erhebung von Umgebungseinflüssen (Ensemble-schutz, Denkmalschutz ...)
- + Klären von Rechtsgrundlagen, Vorschriften, Anforderungen
- + Einarbeiten in vorhandenen Unterlagen, zB Bestandsplan
- + Sichten und Werten von - vom AG übergebenen - Unterlagen (zB Bestandspläne, Berechnungen, Beschreibungen, ...) auf ihre Verwendbarkeit

b) Ortsbesichtigung

- + Augenschein/Besichtigung der vhd. Bauwerke
- + Beurteilen der vorhandenen Bauwerkssubstanz auf die Durchführbarkeit der Aufgaben

c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf

- + Erörtern, Konkretisierungen zu bes. Anforderungen (Denkmalschutz, Restaurierungen)
- + Beratung zu (noch) erforderlichen Vorarbeiten, Detailaufnahmen
- + Auswerten der technischen Bestandsaufnahme und Überprüfung der zur Planung notwendigen Bestandsmaße auf Grundlage vorhandener Bestandsaufnahmen und Bestandsplänen
- + Erarbeiten eines Vorschlags für die Behebung von festgestellten Schäden
- + Darstellen d. Ergebnisse, zB Skizzen, Protokolle

d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- + Maßnahmenkatalog zu Bestand
- + Festlegen der für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Merkmale (zB Anwendung alter Normen, Berechnungsmethoden oder neuer Brandschutzvorschriften)

Besondere Leistungen bezogen auf PBiB

- + durchgehende Fotodokumentation von Wand- und Deckenflächen
- + Planserver für alle an der Planung fachlich Beteiligten (Aufbau, Betrieb)

Grundleistungen HOAI 2009	Grundleistungen HOAI 20xx
LPH 2 Vorplanung (Projekt- u. Planungsvorbereitung)	LPH 2 Vorplanung (Projekt- u. Planungsvorbereitung)
a) Analyse der Grundlagen b) Abstimmen der Zielvorstellungen (Randbedingungen, Zielkonflikte) c) Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele) d) Erarbeiten eines Planungskonzepts einschließlich Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen mit zeichnerischer Darstellung und Bewertung, zum Beispiel veranschaulicht durch zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen, gegebenenfalls mit erläuternden Angaben e) Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter f) Klären und Erläutern der wesentlichen ... Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen sowie der Belastung und Empfindlichkeit der betroffenen Ökosysteme g) Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit bei Freianlagen h) Kostenschätzung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht j) Zusammenstellen aller Vorplanungsergebnisse	a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration deren Leistungen f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit dem Kostenrahmen und Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
Besondere Leistungen 2009	Besondere Leistungen 20xx
- Untersuchen von Lösungsmöglichkeiten nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen	- Aufstellen eines planungs- und abwicklungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele)

LPH 2 | mit den zusätzl. Leistungen aus PBiB

a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten

- + Erheben der bei der vorhandenen Substanz verwendeten Arbeitsverfahren, verwendeten Materialien, Normen, baurechtlichen Bestimmungen ..., soweit sie sich aus der Bestandsaufnahme des Objekts ergeben
- + Koordinieren aller Anforderungen, Bewertung in Bezug auf Bestand

b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte

- + Überprüfen der Ziele, des Maßnahmenkatalogs

c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts

- + Vertiefung des Maßstabs zur Bearbeitung des Bestandes (M 1:200 → 1:100 ÷ 20)
- + Prüfen der Maßnahmen auf möglichen Bestandsschutz
- + Vertiefung mit DMA
- + Darstellung Bestand (mvB)/Neu in allen Plänen

- + schematische Darstellung von Bauetappen, Baustellenlogistik
- + Abbruchplanung in Bauphasen, unter Gewährleistung des Betriebs
- + exemplarische Detailanalyse termin- und kostenbestimmender Anschlusspunkte
- + Konzept für Schadensbehebungen
- + Detailanalysen, ob die vorgesehenen Leitungsführungen, Durchbrüche, Schlitze, etc. realisierbar sein werden

d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche)

- + Einbeziehen technischer Gutachter, Restauratoren, des Denkmalamtes
- + Darstellen offener Punkte, Risikoanalyse

e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration deren Leistungen

- + Darstellen der Wechselwirkungen, des Zusammenwirkens der Systeme: Gestaltung, Tragwerke, Hüllen, Ausbau, Technische Ausrüstung

f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

- + Erörterung der Eingriffe in den Bestand
- + ggf. notwendiger Abweichung von aktuellen Vorschriften
- + ggf. notwendiger Ausnahmen und Befreiung
- + Erörtern der notwendigen Schadensbehebungen, deren Folgen
- + Erörtern ev. Denkmalschutz / restaurativer Maßnahmen

g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit dem Kostenrahmen und Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs

- + getrennte Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB)
- + Auswerten der Bestandsaufnahme, Schätzen der Abbruch-/Entsorgungsmaßnahmen
- + Auswerten der Bauschadensaufnahme
- + Auswertung der DMA-Auflagen, der restaurativen Maßnahmen
- + Risikoanalyse zu Schadensbehebungen
- + ggf. Etappenplanung

h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- + Maßnahmenbeschreibung im Bezug auf evtl. alte Bauverfahren, Konstruktionen, Materialien, Abweichungen von aktuellen Normen, notwendigen Ausnahmen und Befreiung

Besondere Leistungen bezogen auf PBiB

- + Erarbeiten von Vorschlägen zur Ergänzung des Bestandes im Bezug auf aktuelle Bauphysikalische Anforderungen
- + Vorbereiten, Mitwirken an Erörterungen mit Gremien des Projektumfelds
- + Untersuchungen zur Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und Materialien

Grundleistungen HOAI 2009	Grundleistungen HOAI 20xx
LPH 5 Ausführungsplanung	LPH 5 Ausführungsplanung
<p>a) Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphase 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energie-wirtschaftlicher (zum Beispiel hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschafts-ökologischer Anforderungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligten bis zur ausführungsfähigen Lösung</p> <p>b) zeichnerische Darstellung des Objekts mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, zum Beispiel endgültige, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:50 bis 1:1, bei Freianlagen je nach Art des Bauvorhabens im Maßstab 1:200 bis 1:50, insbesondere Bepflanzungspläne, mit den erforderlichen textlichen Ausführungen</p> <p>c) bei raumbildenden Ausbauten: detaillierte Darstellung der Räume und Raumfolgen im Maßstab 1:25 bis 1:1, mit den erforderlichen textlichen Ausführungen; Materialbestimmung</p> <p>d) Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integration ihrer Beiträge bis zur ausführungsfähigen Lösung</p> <p>e) Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung</p>	<p>a) Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen</p> <p>b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1</p> <p>c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration deren Leistungen</p> <p>d) Fortschreiben des Terminplans</p> <p>e) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung</p> <p>f) Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung</p>
Besondere Leistungen 2009	Besondere Leistungen 20xx
- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Baubuch zur Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm*	- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ¹⁾

LPH 5 | mit den zusätzl. Leistungen aus PBiB

a) Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen

- + örtliches Überprüfen / Ergänzen der Planungsdetails an der vorgefundenen Substanz und Übernahme in die Ausführungspläne

b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspez. Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1

- + Erstellen von Abbruchplänen
- Darstellen v. baul. zu schützenden Teilen d. Bestandes
- Angaben / Vorgaben für Entsorgungsmaßnahmen

- + Erstellen von Schlitz- und Durchbruchplänen im Bestand
- + Erstellen von Plänen für Verstärkungen, Ergänzungen im Bestand
- + Klärung von Zwangspunkten, Anschlüssen, Übergängen,
- + bes. Schnitte und Details für Bauteile im Bestand
- + vertiefende Bearbeitung zu denkmalpflegerischen, restaurativen Belangen
- + ausführungsfähige Details ...
 - zu gestalterischen, technischen, bauphysikalischen, denkmalschützerischen Belangen
 - zu systembestimmenden/kostenbestimmenden Anschlusspunkten, Knoten, Schnittstellen
 - zu Schadensbehebungen
- + ggf. von Ergänzungsmaßnahmen aus Wärme-, Feuchte-, Schallschutz, Akustik od. Lichtplanung
- + Darstellung von Bautappen, Provisorien, Baulogistik
 - Darstellen von Betriebszuständen aus Etappen
 - Gewährleistung des Betriebs von ...
- + Abbruchplanung in Bauphasen

c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration deren Leistungen

- + Darstellung der Wechselwirkungen

d) Fortschreiben des Terminplans

- + Darstellen besonderer Fertigungsabläufe, Herstellungsbedingungen, Bauzustände
- + Etappenplanung aus der Einbeziehung mvB

e) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung

- + Überarbeiten der AFP auf Grundlage der Erkenntnisse bei der Durchführung d. Maßnahmen

f) Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

Besondere Leistungen bezogen auf PBiB

- + wiederholte, zusätzliche Besichtigungen, vertiefte Fotodokumentation
- + Nachführen von Bestandsplänen
- + Nachführen / Veranlassen von Untersuchungen, Vermessungen
- + Darstellung von Provisorien, zur Aufrechterhaltung des Betriebs
- + ergänzende Detailaufnahmen zu Erkenntnissen der Baudurchführung
- + Änderungen, Nachbearbeitungen aus Erkenntnissen der Baudurchführung
- + ggf. Nachführen der Kostenberechnung
- + Darstellung von Wandabwicklungen bzw. Fußboden- und Deckenplänen
- + Vorbereiten, Mitwirken an Erörterungen mit Gremien des Projektumfelds
- + Untersuchungen zur Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und Materialien
- + Erheben und Katalogisieren von einzulagernden Bauteile zur Wiederverwendung

Grundleistungen HOAI 2009	Grundleistungen HOAI 20xx
<p>LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation</p> <p>a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften</p> <p>b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § 50 Abs. 3 HZ I und II (neu) auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis</p> <p>c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten</p> <p>d) Überwachung u. Detailkorrektur von Fertigteilen</p> <p>e) Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm)</p> <p>f) Führen eines Bautagebuches</p> <p>g) Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen</p> <p>h) Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligten unter Feststellung von Mängeln</p> <p>i) Rechnungsprüfung</p> <p>j) Kostenfeststellung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht</p> <p>k) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran</p> <p>l) Übergabe des Objekts einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle</p> <p>m) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche</p> <p>n) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel</p> <p>o) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag</p>	<p>LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation</p> <p>a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik</p> <p>b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § 50 Absatz 2 Nummer 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis</p> <p>c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten</p> <p>d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)</p> <p>e) Dokumentation des Bauablaufs (zB Bautagebuch)</p> <p>f) Mitwirken beim Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen</p> <p>g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen</p> <p>h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen</p> <p>i) Mitwirken bei der Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag</p> <p>j) Kostenfeststellung, z.B. nach DIN 276</p> <p>k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligten, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber</p> <p>l) Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran</p> <p>m) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts</p> <p>n) Übergabe des Objekts</p> <p>o) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche</p> <p>p) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel</p>
<p>Besondere Leistungen 2009</p> <p>- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes</p>	<p>Besondere Leistungen 20xx</p> <p>- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes</p>

LPH 8 | mit den zusätzl. Leistungen aus PBiB

- a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik**
- + Hinweise auf ggf. notwendige Überarbeitungen der AFP auf Grundlage der Erkenntnisse der Baudurchführung
 - + Hinweise auf Schäden (Abweichungen), die bei der Durchführung der Maßnahmen erkannt worden sind
 - + Ergänzen der Vereinbarungen zu Abweichungen von geltenden Normen, Richtlinien
 - + Kontrolle der Abbrucharbeiten
 - Schutz der Bestandsobjekte, vorhandener Bauteile
 - Staubvermeidung, Provisionen, Abdeckungen, Schutzmaßnahmen
 - Berücksichtigen der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen
 - Freischaltung ggf. noch vorhandener TA-Anlagen (mit Fachplaner)
 - Berücksichtigen einzulagernder Bauteile zur Wiederverwendung
 - Einforderung und Dokumentation der Entsorgungsnachweise
 - + Kontrolle von Entsorgungs- und Dekontaminationsarbeiten
 - Überwachen der ordnungsgemäßen Durchführung
 - zusätzlich zu den Sachverständigen, der Freimessung
 - + besondere Überwachung von denkmalpflegerischen, restaurativen Maßnahmen
- b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § 50 Absatz 2 Nummer 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis**
- c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten**
- + Einbeziehen der Restauratoren
- d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)**
- + Ergänzen, Anpassen bei Maßnahmen, die bei der Durchführung der Maßnahmen erkannt worden sind
- e) Dokumentation des Bauablaufs (zB Bautagebuch)**
- + Dokumentation der Maßnahmen infolge von Abweichungen von Plänen und Annahmen
- f) Mitwirken beim Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen**
- + Aufmaß besonderer Details im Zuge der Bauabwicklung zur Darstellung der Realsituation
- g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen**
- h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen**
- i) Mitwirken bei der Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich**

Planen und Bauen im Bestand [PBiB]

zu den Vertragspreisen und dem Kostenschlag

- j) **Kostenfeststellung, z.B. nach DIN 276**
- k) **Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber**
- l) **Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran**
- m) **Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts**
- n) **Übergabe des Objekts**
- o) **Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche**
- p) **Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel**

Besondere Leistungen bezogen auf PBiB

- + Bearbeiten zusätzlicher Abrechnungskreise zB aufgrund von Förderungen
- + Überwachen der Einlagerung von Bauteilen
- + Vorbereiten, Mitwirken an Erörterungen mit Gremien des Projektumfelds
- + Untersuchungen zur Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und Materialien

Die mit (+) bezeichneten Teilleistungen sind als zusätzliche Grundleistungen des Architekten (Objektplaners) im Zuge der Bearbeitung von Bestandsbauten zu erbringen, im Preisrecht der HOAI 20xx durch eine neue Form des Umbauszuschlags kombiniert mit der Hinzunahme der (fiktiven) Kosten des mitzuarbeitenden Bestands zu vergüten.

Angesichts des volkswirtschaftlich wünschenswerten Ziels, den schon gebauten Bestand möglichst lange weiter zu nutzen, ist dies ein wichtiges Betätigungsfeld für Planer. Planer müssen davon ausgehen, in Europa künftig sehr viel mehr Umbauten als Neubauten zu machen.

Es ist daher sinnvoll Planer für den größtmöglichen Erhalt der gebauten Objekte zu mobilisieren. Dazu gehören klare Leistungsbilder, partnerschaftliche Verträge und eine motivatorisch wirkende Vergütungsregelung.

Nach der (nahezu unbekannt) Studie von Pfarr – Koopmann – Rüter aus 1989 ist diese Darstellung der Planerarbeit auf Leistungsbildebene ein Versuch, die notwendigen Bearbeitungen für das Planen und Bauen im Bestand zu verbalisieren, um die Planungswirtschaft handhabbarer zu machen.