

# Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI): Abrechnung erfolgt nach Leistungsphasen

Die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) enthält Regelungen zur Berechnung der Vergütung von Architekten und Ingenieure. Alle Leistungen, die Architekten im Verlaufe von Bauvorhaben erbringen, sind in der HOAI beschrieben. Meist wird in Architektenverträgen darauf Bezug genommen. Oft findet sich deshalb in den Architektenverträgen für den Auftrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses der Verweis auf § 34 HOAI.

Die für die Tätigkeit des Architekten aufgestellten Leistungsbilder untergliedern sich in einzelne Abschnitte, die sich am Bauablauf orientieren. Sie sind nach Prozenten wie folgt aufgeschlüsselt:

## Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung (2 %)

- Klären der Aufgabenstellung hinsichtlich Nutzungsanforderungen, Bauqualitäten, Kostenbudget, Termine
- Hinweise zur Auswahl anderer an der Planung Experten
- Beratung zum gesamten Leistungsbedarf
- Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse

Besondere Leistungen:

- Standortanalyse
- Betriebsplanung
- Bestandsaufnahme
- Prüfung von Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit
- Aufstellung von Raum- und Funktionsprogrammen

## Leistungsphase 2 - Vorplanung (7 %)

- Analyse der Grundlagen
- Abstimmung von Zielvorstellungen, inklusive Randbedingungen und Zielkonflikte
- Aufstellung von Programmzielen in Form eines planungsbezogenen Zielkatalogs
- Erarbeitung und Darstellung eines Planungskonzepts inklusive zeichnerischer Darstellungen, Skizzen und Anmerkungen
- Untersuchung möglicher Alternativlösungen, die die Zielvorstellungen ebenso erfüllen
- Integration der Leistung anderer Experten in die Vorplanung
- Klären und Erläutern erheblicher städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen sowie der Belastung und Empfindlichkeit der betroffenen Ökosysteme
- Vorverhandlungen mit Behörden
- Kostenschätzung nach DIN 276 oder geltendem Berechnungsrecht
- Zusammenstellung und Präsentation der Vorplanungsergebnisse

Besondere Leistungen:

- Aufstellung eines Finanzierungsplans und Mitwirkung bei der Kreditbeschaffung
- Durchführung der Bauvoranfrage
- Aufstellung eines Zeit- und Organisationsplans

### **Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung (15 %)**

- Stufenweise, zeichnerische Durcharbeitung des Planungskonzepts unter Einbezug technischer, funktionaler, gestalterischer, wirtschaftlicher, bauphysikalischer Anforderungen
- Integration der Leistung anderer Experten zum vollständigen Entwurf
- Objektbeschreibung sowie Erläuterung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit Einbezug der naturschutzrechtlichen Regelungen
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs inklusive Entwurfszeichnungen im Maßstab, je nach Anlage 1:500 bis 1:1
- Einbezug besonderer Angaben zu Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Verhandlungen mit anderen Experten und den entsprechenden Behörden bezüglich der Genehmigungsfähigkeit
- Vergleich vorheriger Kostenabschätzung und tatsächlicher Kostenberechnung sowie ggf. Anpassungen an letztere

Besondere Leistungen:

- Bewerten von Alternativen / Varianten mit Kostenuntersuchung (Optimierung)
- Über das übliche Maß hinausgehende Optimierungsmaßnahmen, um z.B. den Energieverbrauch der Anlage weiterhin zu senken
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

### **Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung (3 %)**

- Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen inklusive Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen
- Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Prüfung auf notwendige Genehmigungen sowie die Einholung dieser

Besondere Leistungen:

- Mitwirken bei Beschaffen der nachbarlichen Zustimmung
- Unterstützung des Bauherren bei Widerspruchsverfahren, Klagen und Ähnlichem
- Änderung von Genehmigungsunterlagen, soweit dies der Architekt nicht selber zu verantworten hat
- Erarbeitung von Unterlagen für besondere Genehmigungen oder Prüfverfahren.

### **Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung (25 %)**

- Konkrete Ausführung von Abschnitt 3 und 4
- Stufenweise Darstellung der erarbeiteten Lösungen unter Berücksichtigung von bauphysikalischer, funktionaler, gestalterischer, technischer und städtebaulicher Maßnahmen
- Zeichnerische Darstellung des finalen Objekts inklusive aller unabdingbaren Angaben wie z.B. Konstruktions- Ausführungs- und Detailzeichnungen sowie weiterer textlicher Hinweise auf Durchführung
- Bestimmung des erforderlichen Materials
- Erarbeitung der Grundlage für die Integration der Arbeit anderer Experten bis hin zur Ausführung
- Kontinuierliche Ausführungsplanung während des Bauvorgangs

#### **Besondere Leistungen:**

- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung zur Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm als Raum- oder Baubuch
- Erarbeitung von Detailmodellen
- Prüfung bauausführender Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung

### **Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe (10 %)**

- Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für die Aufstellung von Leistungsbeschreibungen unter Einbezug der Beiträge anderer am Bau beteiligten Experten
- Aufstellung der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen
- Koordination der Beiträge anderer am Bau beteiligter Experten

#### **Besondere Leistungen:**

- Aufstellen alternativer Leistungsbeschreibungen für bestimmte, zumeist geschlossene Leistungsbereiche
- Aufstellung vergleichender Kostenübersichten nach Auswertung der Beiträge anderer am Bau beteiligter Experten

### **Leistungsphase 7 - Mitwirkung bei der Vergabe (4 %)**

- Zusammenstellung der Vergabeunterlagen aller Leistungsbereiche
- Einholen von Angeboten
- Prüfung jener Angebote, inklusive anschließender Bewertung sowie Aufstellung einer Preisübersicht
- Verhandlung mit Bietern
- Kostenanschlag nach DIN 276 unter Einbezug der vorher eingeholten Angebote
- Kostenkontrolle
- Hilfestellung bei Auftragserteilung

Besondere Leistungen:

- Aufstellung, Prüfung und Wertung der Preisspiegel inkl. besonderer Anforderungen

### **Leistungsphase 8 - Objektüberwachung (Bauüberwachung: 32 %)**

- Überwachung der Ausführung des Baus unter Rücksichtnahme der vorliegenden Baugenehmigungen oder -zustimmungen
- Ausführungspläne sowie Leistungsbeschreibungen Dritter
- Koordination der an der Überwachung des Objekts beteiligten Experten
- Detailkorrektur von Fertigteilen
- Aufstellung und Überwachung eines Zeitplans in Form eines Balkendiagramms
- Führung eines Bautagebuchs
- Aufmaß mit den beteiligten Bauunternehmen
- Abnahme der Bauleistung unter Mitwirkung anderer am Bau beteiligter Experten sowie eventuelle Feststellung von Mängeln
- Überprüfung gestellter Rechnungen mit abschließender Kostenfeststellung nach DIN 276
- Antrag auf behördliche Abnahme sowie Hilfestellung während der Abnahme
- Übergabe des Objekts inklusive aller notwendigen Unterlagen wie Prüfprotokolle
- Auflistung aller Gewährungsfristen
- Überwachen der Beseitigung etwaiger Mängel, die bei der Abnahme ans Licht getreten sind
- Kostenkontrolle

Besondere Leistungen:

- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes, sowie Zeit-, Kosten- und Kapazitätsplänen
- Tätigkeit als Bauleiter, soweit diese Leistung nicht im Landesrecht für die Abschnitt 8 verankert ist

### **Leistungsphase 9 - Objektbetreuung und Dokumentation (2 %)**

- Begehung des Objekts zur Feststellung etwaiger Mängel, bevor Geltungsansprüche und Verjährungsfristen ablaufen
- Überwachen der Beseitigung besagter Mängel im Rahmen der Verjährungsfristen und Geltungsansprüche, gegebenenfalls bis zu 5 Jahre nach Bauabnahme
- Hilfestellung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen
- Finale systematische Zusammenstellung der rechnerischen Ergebnisse sowie aller zeichnerischer Darstellungen

Besondere Leistungen:

- Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen
- Objektbeobachtung und Baubegehungen nach der Übergabe
- Objektverwaltung
- Erstellen von Bestandsplänen
- Aufbereitung des Zahlungsmaterials für eine Objektdatetei