

Leistungsphasen nach HOAI

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen in Leistungsphasen (LP) gegliedert. Die HOAI ordnet den Leistungsphasen einen bestimmten Anteil des Gesamthonorars des Architekten oder Ingenieurs zu.

Die Kunden können die Geis & Partner GmbH je nach Umfang des Bauvorhabens und nach persönlichem Bedarf mit den einzelnen Leistungsphasen beauftragen.

Wir geben hier – in Anlehnung an die Definitionen gem. Wikipedia – eine Kurzübersicht, was die einzelnen LP in etwa beinhalten:

LP 1: Grundlagenermittlung

Hierzu zählen die der eigentlichen Planung vorgeschalteten Maßnahmen und Überlegungen, insbesondere Gespräche mit dem Auftraggeber bzw. Bauherren sowie das Klären der Aufgabenstellung, Beraten zum gesamten Leistungsbedarf und die Bestandsaufnahme bzw. Standortanalyse.

LP 2: Vorplanung

Diese Phase ist Teil der Vorbereitung einer Entwurfsplanung. Das Planungskonzept wird grob mit Hilfe von Strichskizzen und Erläuterungen dargestellt. Eine weitere Verfeinerung und Konkretisierung erfolgt dann in der eigentlichen Entwurfsplanung. In der Phase der Vorplanung werden die Behörden erstmals kontaktiert und die Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Neben der Vorplanung ist auch eine Kostenschätzung anzufertigen, die eine erste grobe Schätzung über die zu erwartenden Kosten anzeigt. Um eine aussagekräftige Kostenschätzung aufstellen zu können, müssen in der Phase der Vorplanung bereits Eigenschaften, wie beispielsweise der Ausstattungsstandard oder die Brutto-Grundfläche, bekannt sein.

LP 3: Entwurfsplanung

In LP 3 beginnt der Planungsprozess, in dem ein Entwurf erarbeitet wird. Die Entwurfsplanung wird von Architekten, Ingenieuren und Fachplanern durchgeführt. Ziel ist ein stimmiges und realisierbares Planungskonzept, das alle projektspezifischen Problemstellungen berücksichtigt.

Die Entwurfsplanung wird meist nach deren Fertigstellung nochmals mit dem Auftraggeber abgestimmt. Bei Projekten, die eine Genehmigung voraussetzen, bildet die Entwurfsplanung die Grundlage für die anschließende Genehmigungsplanung. Noch weiter ausgearbeitet wird die Planung in der späteren Ausführungsplanung.

Bei der Objektplanung für Gebäude umfasst die LP 3 folgende Grundleistungen:

- Durcharbeiten des Planungskonzepts (stufenweise Erarbeitung einer zeichnerischen Lösung) unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (zum Beispiel hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich

Beteiligter bis zum vollständigen Entwurf

- Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Objektbeschreibung mit Erläuterung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs, zum Beispiel durchgearbeitete, vollständige Vorentwurfs- und/oder Entwurfszeichnungen
- Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit
- Kostenberechnung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht
- Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung
- Zusammenfassen aller Entwurfsunterlagen

LP 1 bis LP 3 werden in der Regel unter dem Begriff des Entwurfs zusammengefasst.

LP 4: Genehmigungsplanung

Die Genehmigungsplanung, auch Eingabeplanung oder Einreichplanung genannt, umfasst alle Arbeiten zur Zusammenstellung eines Bauantrags mit dem Ziel der Erteilung einer Baugenehmigung.

Ein derartiger Bauantrag für ein Bauvorhaben besteht meist aus folgenden Teilen:

- Eingabeplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:100
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung
- statistischer Erhebungsbogen
- Wärmeschutznachweis
- Standsicherheitsnachweis (Statische Berechnung, Statik)
- amtlicher Lageplan zum Bauantrag
- ggf. weiteren notwendige Nachweise und Angaben, die zur Erteilung der Genehmigung von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden.

Die Genehmigungsplanung dient als Grundlage für die Ausführungsplanung.

Der Leistungsumfang der Eingabeplanung nach der verbindlichen HOAI umfasst NICHT die zusätzlich notwendigen Nachweise wie Standsicherheits-, Brandschutz- und Wärmeschutznachweis. Diese sind separate Leistungen, zumeist werden sie auch von unterschiedlichen Planern erbracht.

LP 5: Ausführungsplanung

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die vorangegangene Entwurfsplanung bzw. Genehmigungsplanung soweit durchgearbeitet, dass das Bauvorhaben realisiert werden kann. Während des Planungsprozesses findet ein intensiver Austausch mit Fachleuten wie Ingenieuren, Produktherstellern und eventuell auch ausführenden Unternehmen statt, um Detailfragen zu klären. Schwerpunkt der Ausführungsplanung ist die Erstellung von Ausführungsplänen in meist größerem Maßstab

Ziel der Ausführungsplanung ist ein Plansatz, der zum Bau freigegeben wird. Die Pläne enthalten alle Angaben, die zur Erstellung oder zum Umbau des Bauwerks erforderlich sind. Dies sind zum Beispiel Maße, Materialangaben, Angaben zur Qualität und Beschaffenheit, Toleranzen und Verarbeitungshinweise. Die Ausführungsplanung wird beim Hochbau oft Werkplanung genannt.

Die Ausführungsplanung ist Voraussetzung für die Mengenermittlung (bausprachlich: Massenermittlung) und dient damit zur Vorbereitung der Vergabe. Bei der Abrechnung der Bauleistung werden die Ausführungspläne als Abrechnungspläne (Aufmaßpläne) zum Aufmaß und der damit verbundenen Mengenermittlung verwendet.

LP 6: Vorbereitung der Vergabe

Die Ermittlung von Mengen auf Basis der Ausführungspläne dient als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen. Anhand der Leistungsverzeichnisse werden die Kosten ermittelt und durch einen Vergleich mit der Kostenberechnung die Kostenkontrolle durchgeführt. Alle Arbeiten erfordern dabei Abstimmung und Koordination der an der Planung beteiligten Fachbereiche. Die Zusammenstellung der Vergabeunterlagen schließt die Leistungsphase ab.

LP 7: Mitwirkung bei der Vergabe

In dieser Phase wird die Vergabe der Leistungen nach Plan der Leistungsbeschreibung durchgeführt und sieht die folgenden Aufgaben vor:

- Einholen von Angeboten, Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Teilleistungen
- Abstimmen und Zusammenstellen der Leistungen der fachlich Beteiligten, die an der Vergabe mitwirken
- Verhandlung mit Bietern
- Kostenanschlag nach DIN 276 aus Einheits- oder Pauschalpreisen der Angebote
- Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlages mit der Kostenberechnung und Mitwirken bei der Auftragserteilung

LP 6 bis LP 7 werden oft unter den Ausdrücken Ausschreibung/Vergabe/Abrechnung abgehandelt.

LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation

Die Bauüberwachung umfasst die Tätigkeit des Bauherrn auf der Baustelle. Die Aufgabe der Bauüberwachung wird vom Bauherrn i.d.R. an ein externes Ingenieur- oder Architekturbüro vergeben.

Die Bauleitung des Bauunternehmens sorgt für die Koordinierung der Leistungserbringung (Personaleinsatz, Materiallieferungen etc.) und ist Ansprechpartner für den Auftraggeber bzw. die Bauleitung des Auftraggebers. Im Unterschied dazu umfasst die Bauleitung die Tätigkeit des Poliers, d. h. die Leitungsaufgabe des ausführenden Bauunternehmens. Die Bauleitung ist für die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten verantwortlich.

Die Bauüberwachung umfasst grob folgende Aufgaben:

- Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.
- Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans
- Dokumentation des Bauablaufs
- Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- Rechnungsprüfung
- Kostenkontrolle
- Organisation der Abnahmen
- Übergabe des Objektes

Die Bauleitung sorgt für die termingerechte, qualitätsgerechte und wirtschaftliche Ausführung der Arbeiten. Daneben sind Sicherheit und Gesundheitsschutz sowie der Umweltschutz sicherzustellen. Aufgaben sind u. a.:

- Abstimmung mit dem Bauherrn und dessen Vertretern (Bauleiter)
- Führung der gewerblichen Mitarbeiter mit dem Polier an der Spitze
- Controllingaufgaben (z. B. Termincontrolling oder Kostencontrolling)
- Sicherstellen, dass Baumaschinen, Schalung, Rüstung und Baustoffe rechtzeitig und in der ausreichenden Menge auf der Baustelle verfügbar sind
- Koordination der Subunternehmer
- Abrechnung und Nachtragsmanagement
- Kosten- und Leistungsmeldung
- Anzeige von Behinderungen

LP 9: Objektbetreuung

Leistungsphase 9 dient der Betreuung des fertigen Objekts. Der beauftragte Architekt führt dazu unmittelbar nach Fertigstellung eine Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen durch. Im Falle auftretender Mängel überwacht der Architekt die veranlasste Mängelbeseitigung. Auch wirkt er bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen mit, die sie erst nach Ablauf der Gewährleistung auszahlen müssen. Für die Dokumentation des Bauprojektes stellt der Architekt alle zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse zusammen.