

Sicherlich kostet es den Bauherren etwas Mühe, den richtigen Architekten zu finden. Bei der Auswahl eines geeigneten Architekten für die jeweilige Baumaßnahme ist die Zentralabteilung Bauamt im Erzbischöflichen Generalvikariat oder der Bautechniker im zuständigen Gemeindeverband gern behilflich. Neben den fachlichen Qualifikationen ist auch der persönliche Kontakt entscheidend. Im ersten Gespräch wird sich herausstellen ob Bauherr und Architekt zusammen passen.

Grundsätzlich werden Architekten und Ingenieure nach einer eigenen Honorarordnung (HOAI) bezahlt. Die erste Kontaktaufnahme und ein unverbindliches Vorgespräch kosten in der Regel noch kein Geld. Sobald sich der Architekt aber ausführlich mit dem Bauherrn, seinen Plänen bzw. Gebäude befasst, kann und muss er sich seine Arbeit und sein Fachwissen natürlich vergüten lassen.

Die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) regelt die Honorare für Grundleistungen von Architekten und Architektinnen sowie Ingenieuren und Ingenieurinnen.

Die Architekten-/Ingenieurverträge werden nach dem Muster des Erzbistums Paderborn abgeschlossen. Diese enthalten eine sogenannte stufenweise Beauftragung.

Nähere Informationen erläutern wir hier am Beispiel einer Beauftragung eines Architekten für eine Objektplanung.

Für verschiedene Architekten und Fachingenieure gelten die jeweiligen Regelungen in der HOAI. Für jedes Bauvorhaben gibt es unterschiedliche Honorarzonen und verschiedene Leistungsphasen. Die einzelnen Parameter und der Berechnungsweg für die Ermittlung des Honorars sind jedoch gleich. Das Leistungsbild (Bewertung der übertragenen Teilleistungssätze / Leistungsphasen in Prozent) für die Grundleistungen sowie ggf. Zuschläge und die Honorarzone werden zwischen dem beauftragtem Architekten und dem zuständigen Architekten im Bauamt des Erzbischöflichen Generalvikariats festgelegt, in der Regel sobald das Bauvorhaben Ausarbeitung der Entwurfsphase definiert wurde.

Die Beauftragung besonderer Leistungen gem. HOAI bedarf der Schriftform, der Zustimmung des Bauherrn / Auftraggeber (Kirchenvorstand) und der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

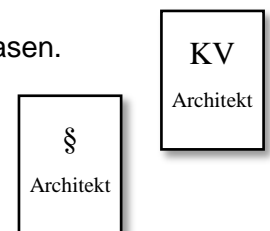
Bei kleinen Baumaßnahmen (z. B. im Bereich Gebäude < 25.000,- € Netto-Baukosten) kann ein Pauschal-Honorar oder eine Vergütung auf Stundenbasis vereinbart werden.

Der Kirchenvorstand stellt - über den Gemeindeverband – **den Antrag auf Anerkennung des Planungs- und Baubedarfs** beim Erzbischöflichen Generalvikariat.

Nach der **Anerkennung des Baubedarfs / Genehmigung zur Entwurfsphase** (früher: Vorplanung) durch das Erzbischöfliche Generalvikariat (EGV) überträgt der Auftraggeber (KV) dem Architekten zunächst den Auftrag für bestimmte Leistungen bzw. Leistungsphasen. Üblicherweise die Leistungsphasen (LPH) 1-3.

Wird seitens des EGV erstmal nur die Genehmigung des Planungsbedarfs erteilt werden im ersten Schritt nur die LPH 1 und 2 beauftragt und definiert.

=> Der Architektenvertrag ist kirchenaufsichtlich genehmigen zu lassen.



Die ersten Leistungsphasen beinhalten folgende Aufgaben:

- LPH 1 Grundlagenermittlung

Welche Voraussetzungen gibt es für die Lösung der Bauaufgabe

Dazu gehören erste Überlegungen, die noch vor der eigentlichen Planung angestellt werden. So klären Bauherr und Architekt, was und wie gebaut werden soll, sie besichtigen das Baugrundstück (Neubau) oder das bestehende Objekt (Renovierung und/oder Umbau), und der Architekt berät seinen Auftraggeber zum Leistungsbedarf.

Grundleistungen:

- Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
- Ortsbesichtigung
- Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
- Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- LPH 2 Vorplanung

Planungsvorbereitung, Projektvorbereitung

Der Architekt stellt dem Kirchenvorstand schon erste Entwurfsskizzen von Außen- und Innenansichten vor. In dieser Phase werden auch die Behörden erstmals kontaktiert und die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Gebäudes/Projektes geprüft. Der Architekt schätzt die Kosten des Baus/Projektes und erstellt einen ersten Terminplan.

Grundleistungen:

- 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 (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)
- e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
- f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
- g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
- h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs
- i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- LPH 3 Entwurfsplanung

Darstellung der Bauaufgabe

In dieser Phase wird das Konzept verfeinert. Der Architekt berücksichtigt alle Vorgaben. Dazu zählen die geltenden diözesanen Vorgaben, gestalterische und technische Notwendigkeiten, sowie die baugesetzlichen, denkmalpflegerischen und städtebaulichen Vorgaben. Der Bauherr erhält maßstabsgetreue und vollständige Zeichnungen, ggf. auch Detailpläne. In diese Leistungsphase fallen auch Verhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit, zudem wird eine Kostenrechnung durchgeführt.

Grundleistungen:

- a) Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20
- b) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
- c) Objektbeschreibung
- d) Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
- e) Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung
- f) Fortschreiben des Terminplans
- g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Weitere Leistungen sind zunächst nicht beauftragt (stufenweise Beauftragung).

Die Leistungsphase 4 ist erforderlich sofern ein staatliches Genehmigungsverfahren bei der politischen Gemeinde / Stadt oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss.

Diese beinhaltet folgende Aufgaben:

- LPH 4 Genehmigungsplanung

Planung, Baubeschreibung, die für Genehmigungen eingereicht wird

Hier wird der Bauantrag ausgearbeitet und eingereicht, mit dem Ziel, die Baugenehmigung seitens der zuständigen staatlichen Genehmigungsbehörde zu erhalten. → Ein Bauantrag besteht u.a. aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:100, einer Baubeschreibung, statischen Berechnungen sowie einem Wärmeschutznachweis. Ggf. ist die Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

Grundleistungen:

- a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- b) Einreichen der Vorlagen
- c) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen

Die Beauftragung mit weiteren Leistungsphasen bedarf der Schriftform → Auszug aus dem Sitzungsbuch der Kirchengemeinde.

Der Auftraggeber (KV) kann dem Architekten als Auftragnehmer die weiteren Leistungen insgesamt oder in Teilen sowie beschränkt auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme übertragen.

Ein Anspruch des Architekten auf Übertragung weiterer Leistungen besteht auch im Falle der Realisierung des Objekts nicht. Der Architekt ist aber verpflichtet, auf Abruf, der spätestens 6 Monate nach Beendigung der Leistungen der vorangegangenen Stufe erfolgen muss, weitere Leistungen zu erbringen.

Der Abruf muss schriftlich erfolgen und ist jeweils kirchenaufsichtlich genehmigen zu lassen. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der AN keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Es gilt die jeweils zu diesem Zeitpunkt gültige HOAI.

Der Kirchenvorstand beschließt das Ergebnis der Entwurfsphase, die bisher ausgearbeiteten Unterlagen des Architekten, (früher: Vorplanung) anzunehmen und stellt den **Antrag auf Genehmigung zur Entwurfsphase** beim EGV.

Mit diesem Antrag müssen die nächsten Leistungsphasen, LPH 5-7 (ggf. inkl. LPH 4, sofern erforderlich) mittels KV-Beschluss beauftragt werden. Diese beinhalten folgende Aufgaben:



- **LPH 5 Ausführungsplanung**

Erstellung der ausführungsfertigen Planungsvorbereitung

Die Ausführungsplanung oder Werkplanung ist noch detaillierter: Grundrisse, Schnitte und Details werden im Maßstab 1:50 oder größer gezeichnet. Diese Ausführungspläne enthalten alle Angaben, die zur Erstellung des Bauwerks/zur Umsetzung der Renovierungsmaßnahme nötig sind, etwa Maße, Materialangaben, Angaben zur Qualität und Beschaffenheit und Verarbeitungshinweise.

Grundleistungen:

- a) Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen
- b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1
- c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
- d) Fortschreiben des Terminplans
- e) Fortschreiben der Ausführungsplanung auf Grund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung
- f) Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

- **LPH 6 Vorbereitung der Vergabeverfahren**

Was / wer wird benötigt, Aufstellung des Leistungsverzeichnisses (LV)

Der Architekt legt zunächst einen Vergabeterminplan fest, ermittelt die benötigten Mengen und erstellt Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen. Am Ende dieser Phase werden die Vergabeunterlagen zusammengestellt.

Grundleistungen:

- a) Aufstellen eines Vergabeterminplans
- b) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- c) Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
- d) Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
- e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
- f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

- **LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabeverfahren**

Kostenermittlung, Ausschreibung, Vergabe

Es folgt die Mitwirkung bei der Vergabe. Der Architekt holt jetzt Angebote ein, führt Gespräche mit den Bietern, stellt Vertragsunterlagen (Werkverträge) zusammen und unterstützt den Bauherrn bei der Auftragsvergabe.

Grundleistungen:

- a) Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
- b) Einholen von Angeboten
- c) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- d) Führen von Bietergesprächen
- e) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
- g) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung
- h) Mitwirken bei der Auftragserteilung

Der Kirchenvorstand beschließt die Annahme der ausgearbeiteten Ausführungsplanung und Vergabephase (früher: Vollplanung) und stellt den **Antrag auf Genehmigung der Ausführungsplanung und Vergabephase**.

KV
Architekt

Mit diesem Antrag ist ein KV-Beschluss über die Weiterbeauftragung des Architekten über die Leistungsphasen 8 + 9 zu fassen.

Diese beinhalten folgende Aufgaben:

- **LPH 8 Objektüberwachung**

Bauüberwachung / Bauleitung und Dokumentation

Der Architekt überwacht stellvertretend für den Bauherrn, dass alle Leistungen so erbracht werden, wie sie geplant und genehmigt wurden. Dazu gehört auch die Koordination der einzelnen Gewerke auf der Baustelle, ggf. auch weitere Ortstermine mit den Behörden. Außerdem überwacht der Bauleiter ggf. die Beseitigung von Mängeln, prüft die Rechnungen und gibt sie dem Bauherrn zur Zahlung frei. Nach Fertigstellung erfolgt die Übergabe an den Bauherrn.

An der Abnahme der Gewerke wirkt der Kirchenvorstand als Bauherr mit.

Grundleistungen:

- 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
- b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
- c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)
- e) Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)
- f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen
- h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen
- i) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- j) Kostenfeststellung, zum Beispiel 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

Der Kirchenvorstand beschließt die Rechnungslegung der Gesamtmaßnahme und die abschließende Finanzierung und stellt den Antrag auf **Abrechnung der Baumaßnahme**.

Nach erfolgter Genehmigung ist die Baumaßnahme beendet.

- **LPH 9 Objektbetreuung**

Mängelüberwachung

In dieser Phase (innerhalb der Gewährleistungsfrist) hat der Architekt die Aufgabe, Mängel, die *nachträglich* festgestellt werden, fachlich zu bewerten. Hier gelten die Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, maximal sind das fünf Jahre nach Abnahme der Leistung.

Grundleistungen:

- a) Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen
- b) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
- c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Die Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist (nicht Mängel die bei der Abnahme festgestellt wurden) durch den Architekten ist eine besondere Leistung gem. HOAI und nicht mit der LPH 9 beauftragt. Nach Anzeige der Mängel durch den Architekten kann sich der KV für eine fachliche Unterstützung an seinen Gemeindeverband wenden.