

Städtebaulicher Entwurf

Verfasser: Ernst Frey | Stand 05/2010

Das Merkblatt, entwickelt von der Architektenkammer Baden-Württemberg, basiert auf der HOAI in der Fassung 2009 mit Gültigkeit ab dem 18. August 2009. Die Ausführungen zum Honorar sind als Vorschläge zu verstehen.

Merkblatt als Arbeitshilfe zur Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben

Tätigkeitsmerkmale, Leistungsbild und Vergütung des städtebaulichen Entwurfes sind weder im BauGB noch in der HOAI Gegenstand entsprechender Bestimmungen.

Mit der HOAI Novelle 2009 und dem Wegfall des § 42 ist der städtebauliche Entwurf jetzt als besondere Leistung der Flächenplanung in Anlage 2 zu § 3 Abs. 3 HOAI in nicht abgeschlossener Aufzählung anzusetzen, jedoch fehlt auch weiterhin eine Aussage zu Leistungsbild und Vergütungsregelung.

Städtebaulicher Entwurf

1. Definition städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist eine eigenständige informelle Planart zur Bearbeitung von städtebaulichen Einzelaufgaben sowie zur Neuplanung, Änderung und Erweiterung von städtebaulichen Anlagen als Werk der Architektur und der Stadtplanung.

Er umfasst das breite Spektrum des kreativen Entwerfens städtebaulicher Konzepte – analog zum originären Objekt-Entwerfen im Hochbau.

Der städtebauliche Entwurf kann sowohl eine eigenständige Leistung sein wie auch die Voraussetzung und Grundlage formeller Planarten wie Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan). Der städtebauliche Entwurf ist nicht der B-Plan-Vorentwurf im Sinne § 18 (1) bzw. § 19 HOAI.

Die Bezeichnung der Planart ist bundesweit nicht einheitlich. Sie wird auch Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan genannt. Als Arbeitstitel wird hier „städtebaulicher Entwurf“ gewählt, da die Leistung das breite Spektrum des kreativen städtebaulichen Entwerfens als Schwerpunkt hat.

Im Unterschied zum Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan ist der städtebauliche Entwurf in seinem Plangebiet parzellenscharf begrenzt, macht Angaben zur dritten Dimension und ist in seiner Entwurfs-/Bearbeitungstiefe in der Regel parzellen- bzw. gebäudescharf. Er wird in der Regel im Maßstab 1:500, aufgabenbezogen jedoch auch im Maßstab 1:1000 oder 1:200 erstellt.

2. Anwendungsbereich

2.1 Der städtebauliche Entwurf findet Anwendung

- als eigenständige Arbeitsgrundlage städtebaulicher Projektentwicklung
- als Grundlage und Voraussetzung formeller Planarten FNP und B-Plan
- zur Transparenz und Kommunikation komplexer förmlicher Genehmigungsverfahren.
Dies gilt für Bestandsgebiete und Neubaugebiete.

2.2. Der städtebauliche Entwurf ist gesetzlich verankert:

- § 12, (3) BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 171 b BauGB Stadtumbau: als städtebauliches Entwicklungskonzept
- § 140 BauGB als Rahmenplanung

2.3. Der städtebauliche Entwurf ist mit der Bauleitplanung verbunden:

- Der städtebauliche Entwurf ist die städtebauliche Konzeption, deren Aussagen in einem Bauleitverfahren in der Regel zur Begründung heranzuziehen sind (§ 9 (8) BauGB und § 19 HOAI).
- Er ist die geeignete, für Bürger verständliche planerische Grundlage, mit der eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sinnvoll durchgeführt werden kann.
- Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung: § 34 (2) BauGB
- Bei der Voreinschätzung der Eingriffe in Natur- und Landschaft: § 10 NatSchG. (voraussichtliche Eingriffe einschätzen, Grünordnungsplan, Eingriff-Ausgleich-Regelung).

3. Leistungsbild und Bewertung

In der Regel werden folgende Leistungen angenommen:

3.1. Vorentwurf

3.1.1. Grundlagen

Beratung zum Leistungsbedarf

Festlegen des Planungsgebietes

Ausarbeiten der Leistungsbeschreibung

Festlegen ergänzender Fachleistungen und ggfs. notwendiger Voruntersuchungen

Sichtung und Auswertung vorhandener Grundlagen

3.1.2 . Konzepte mit den Inhalten:

Erarbeiten der Konzeption einschließlich Untersuchung von sich wesentlich unterscheidenden Lösungen. Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter.

- Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms
- Nutzungskonzept
Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Standorten
- Bauliches / räumliches Konzept
Darstellung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten, Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung
- Freiflächenkonzept
Darstellung der öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen

- Verkehrskonzept
Darstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen bzw. Verkehrsarten
- Umweltkonzept
Einschätzung zum Leistungsbedarf für ein Umweltkonzept
- Erläuterungen
Beschreibung der Vorplanung gegebenenfalls mit erläuternden Skizzen
Kenndaten der Vorplanung
- Abstimmen der Vorplanung mit dem AG, anderer Fachleistungen oder sonstiger
Beteiligter mit max. drei Abstimmungsgesprächen und einem Vortrag in dem
Gremium
- Abwägen und Auswählen der Alternativen

3.2. Entwurf

Durcharbeiten der ausgewählten Konzeption zum städtebaulichen Entwurf

3.2.1. Handlungs- und Maßnahmekonzept auf der Grundlage der ausgewählten Alternative

3.2.2. Abstimmen der Entwurfsplanung mit dem AG, anderen Fachleistungen oder sonstiger Beteiligten mit max. zwei Abstimmungsgesprächen und einem Vortrag in dem Gremium. Lieferung des Entwurfes in .dxf- oder .dwg-Format

3.3. Zusätzliche Leistungen (nicht in 3.1 und 3.2 enthalten)

- Fachspezifische Bestandserfassung und Analyse z.B. Erheben des Zustandes des
Untersuchungsgebietes, vor allem in Bezug auf Topographie, Baustruktur und
Nutzung, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, Erschließung, ökologische
Zusammenhänge, Denkmalschutz, Belange der Eigentümer und Nutzer
- Mitwirken bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie bei Stellungnahmen zu
Bauvorhaben und bei allgemeinen Veröffentlichungen
- Herstellung von Modellen
- Beschaffung der Plangrundlagen
Ergänzung oder Beschaffung der Plangrundlagen. Die Ausarbeitung des
städtebaulichen Entwurfes erfolgt in der Regel in Plänen die vom Auftraggeber zu
stellen sind.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

3.4. Bewertung der Leistungen

Vorplanung 3.1	70 Prozent des Honorars nach 4.
Entwurfsplanung 3.2	30 Prozent des Honorars nach 4.
Zusätzliche Leistungen 3.3	Freie Honorarvereinbarung

4. Vergütung

4.1. Honorar(-Vorschlag)

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in 3.1 und 3.2 aufgeführten Leistungen sind nach der Fläche des Planbereichs in Hektar in der folgenden Honorartafel festgesetzt.

Das Honorar ist nach der Größe des Planbereichs zu berechnen.

Wird die Größe des Planbereichs geändert, so ist das Honorar für die Leistungsphasen, die bis zur Änderung der Größe des Planbereichs noch nicht erbracht sind, nach der geänderten Größe des Planbereichs zu berechnen.

Für die Ermittlung der Honorarzonen gelten folgende Merkmale und Planungsanforderungen bzw. Punktebewertung (P).

Merkmale	Anforderung					Punkte / Bewertung
	sehr gering 1 P	gering 2 P	durchschnittlich 3 P	hoch 4 P	sehr hoch 5 P	
Topographie und Geologie						
Baulicher und landschaftlicher Bestand						
Geplante Nutzung und Dichte						
Gestaltungsqualität						
Erschließungsaufwand						
Umweltvorsorge und ökologische Bedingungen						
Summen						

Bei der Ermittlung der Honorarzone sind entsprechend den Planungsanforderungen die einzelnen Bewertungsmerkmale mit bis zu 5 Punkten zu bewerten.

Die Summe der Bewertungspunkte wird den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

- Honorarzone I: Ansätze mit bis zu 9 Punkten
- Honorarzone II: Ansätze mit 10 bis 14 Punkten,
- Honorarzone III: Ansätze mit 15 bis 19 Punkten,
- Honorarzone IV: Ansätze mit 20 bis 24 Punkten,
- Honorarzone V: Ansätze mit 25 bis 30 Punkten.

4.2. Tabelle der Einzelsätze in Euro **je** ha Gesamtplangebiet

Fläche bis ha	Zone I		Zone II		Zone III		Zone IV		Zone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
0,5	4 500	6 500	6 550	9 900	9 550	13 750	13 800	17 150	17 200	22 000
1	4 050	6 050	6 100	9 250	9 300	12 650	12 700	15 900	15 950	19 800
2	3 450	5 400	5 450	8 400	8 450	11 550	11 600	14 550	14 500	18 150
3	3 000	4 850	4 900	7 700	7 750	10 800	10 850	13 600	13 650	17 200
5	2 600	4 500	4 550	7 350	7 400	10 150	10 200	12 800	12 850	16 050
10	2 350	4 100	4 200	6 800	6 850	9 150	9 200	11 350	11 400	13 900
15	2 200	3 950	4 000	6 350	6 400	8 400	8 400	10 100	10 150	12 050
20	2 150	3 700	3 750	5 950	6 000	7 700	7 750	9 050	9 100	10 450
30	2 050	3 500	3 550	5 400	5 450	6 550	6 600	7 350	7 400	8 250

Rechenbeispiel:

Fläche ca. 3 ha, Zone III: $3 \times 7.750,- = 23.250,-$ netto. Zwischenwerte werden interpoliert.

4.3. Die Leistungen der Ziffer 3.3 werden nach dem voraus geschätzten Zeitaufwand als Pauschalhonorar vereinbart oder nach dem nachzuweisenden Zeitaufwand abgerechnet.

4.4. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist dem Honorar und den Nebenkosten hinzuzurechnen.

5. Städtebauliche Wettbewerbe

Die Regularien für städtebauliche Wettbewerbe sind in den „Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008“ vom BMVB (Fassung 12.09.2008) und im Einführungserlass der Obersten Baubehörde vom 1. April 2009 enthalten. Die zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die Vergütung bzw. die Wettbewerbssumme ist in § 7 (2) RPW wie folgt geregelt:

„Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als verbindlichen Rahmen einen Gesamtbetrag (Wettbewerbssumme) zur Verfügung. Die Berechnungsgrundlage der Wettbewerbssumme ist mindestens das Honorar, das üblicherweise für die geforderte Wettbewerbsleistung nach der jeweils gelten Honorarordnung vergütet wird.“

Die in der Regel bei städtebaulichen Wettbewerben geforderten Leistungen entsprechen Teilleistungen des städtebaulichen Entwurfes. Dabei ist die Bewertung des Vorentwurfes mit 70 Prozent der Höhe nach die Grundlage der Wettbewerbssumme nach RPW.

Dieses Merkblatt wurde für die Architektenkammer Baden-Württemberg erstellt; die Architektenkammer Baden-Württemberg hat uns freundlicher Weise Abdruck und Verteilung gestattet.

Der Verfasser Ernst Frey ist Architekt und Stadtplaner in Stuttgart, Referent für städtebauliche Leistungen bei der Architektenkammer Baden-Württemberg, Mitglied im Arbeitskreis Stadtplanung und Arbeitskreis HOAI an der Architektenkammer BW sowie Mitglied der Fachkommission Stadtplanung bei der AHO, Berlin.