



BAUEN im BESTAND: NOTWENDIGE LEISTUNGEN und HONORIERUNG

Merkblatt 7 – HOAI
Stand 01/2021

Planen und Bauen im Bestand

Der Umgang mit bestehenden Gebäuden oder Freianlagen, sei es im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen oder von Nutzungsänderungen, setzt besonderen Sachverstand und in der Regel spezielle planerische, haustechnische und bauphysikalische Kenntnisse voraus. Architekten können mit ihrer Fachkenntnis Eigentümern den langfristigen Wert ihres Gebäudes bzw. Objektes sichern oder diesen sogar erhöhen. Bauen im Bestand erfordert durch das Einbeziehen der vorhandenen Bausubstanz zusätzlich einen erhöhten planerischen Aufwand, der durch den Umbaufschlag und die anrechenbaren Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz bei der Honorierung der Architektenleistungen berücksichtigt wird.

Definition Bestandsgebäude: Grundsätzlich gilt, dass Neubauten und Neuanlagen nicht auf vorhandenen Bau- und Anlagenteilen aufbauen, die betreffenden Objekte müssen neu geplant werden.

Ob es sich bei einem Vorhaben um eine Neubauplanung oder um die Bearbeitung eines Bestandsgebäudes handelt, kann unter anderem durch die Berücksichtigung des Zeitpunkts der Baufertigstellung beurteilt werden. Baufertigstellung bezeichnet in diesem Zusammenhang die öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bauabnahme. Letztere steht für den Zeitpunkt des Gefahrenübergangs vom Bauunternehmer zum Bauherrn und zugleich für den Beginn der Gewährleistungsfrist. Auch kann der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme als Übergang vom Neubau zum Bestand verstanden werden. Hierbei handelt es sich um den Beginn der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes durch den Mieter oder Eigentümer.

Die Planung von Umbauten unterscheidet sich grundsätzlich von der Neubauplanung. So ist beispielsweise der gesamte Planungsprozess von Neubauten bis zum Baubeginn abstrakt. Auftraggeber können von Beginn an klare Zielsetzungen in Bezug auf Baukosten, Fertigstellungstermine, funktionale und formale

Bedürfnisse definieren, die im Planungsprozess umfassend und vergleichsweise linear berücksichtigt werden.

Im Gebäudebestand beeinflusst dagegen die tatsächlich vorhandene Substanz das Planungsgeschehen, wobei die Vorstellungen der Bauherren und Auftraggeber hinsichtlich Kosten- und Terminsicherheit sowie funktionaler und formaler Anforderungen in der Regel denen bei Neubauten gleichen. Planen und Bauen im Bestand ist jedoch regelmäßig mit Unwägbarkeiten verbunden. Eine der wesentlichen Aufgaben der Architekten ist daher, dem Auftraggeber zu verdeutlichen, dass neben den bei Neubauten üblichen Abläufen darüber hinaus regelmäßig zusätzliche Leistungen erforderlich werden. Die im Folgenden aufgeführten Hinweise zu typischen Grundleistungen und besonderen Leistungen beim Bauen im Bestand sollen Hilfestellung sein bei der frühzeitigen Klärung des erforderlichen Leistungsumfangs.

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden lassen sich grundsätzlich unterscheiden:

Instandsetzungen / Instandhaltung: Diese dienen der Schadensbeseitigung oder Schadensvorbeugung. Beides ist notwendig, um den Wert des Gebäudes zu erhalten. Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes eines

Objekts. Die Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen können nicht auf die Miete umgelegt werden.

Modernisierungen: Diese bezeichnen die Anpassung des Gebäudes an einen höheren technischen Standard, um den Wohn- und Nutzwert zu erhöhen. Modernisierungen umfassen häufig Maßnahmen, die den Grundriss optimieren (z.B. Barrierefreiheit), Energie einsparen oder die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) verbessern. Die Kosten dieser Maßnahmen können im Gegensatz zur Instandsetzung im Rahmen des Mietrechts auf die Miete umgelegt werden.

Umbauten / Erweiterungen / Ausbauten: Diese Maßnahmen ergeben sich aus veränderten Nutzungsbedürfnissen, die z.B. Grundrissänderungen nach sich ziehen. Mögliche Maßnahmen sind die Erweiterung eines Gebäudes z.B. durch Anbau oder Aufstockung, oder der Ausbau bisher ungenutzter Räume. Eine Umbaumaßnahme im Sinne der HOAI liegt nur dann vor, wenn ein wesentlicher Eingriff in Bestand und Konstruktion (i.d.R. Tragwerk) erfolgt.

Bauen im Bestand – notwendige Leistungen

Um überhaupt mit den in der Folge aufgelisteten Architektenleistungen beginnen zu können, müssen von Bauherrenseite vorbereitende Maßnahmen erbracht sowie alle

wesentlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Dem Bauherrn obliegt hier eine Mitwirkungspflicht, d.h. grundsätzlich muss er alle Voraussetzungen schaffen, damit der Auftragnehmer (Architekt) in der Lage ist, seine ihm vertraglich obliegende Leistung zu erbringen. Wesentliche Informationen und Unterlagen können u.a. sein:

- Bestandsunterlagen, Baudokumentationen
- Grundbuchauszüge, Genehmigungen

Darüber hinaus sind folgende Einflussfaktoren und Voraussetzungen für einen erfolgreichen Projektlauf wesentlich:

- Berücksichtigung spezifischer konstruktiver, bautechnischer und bauphysikalischer Eigenschaften der vorhandenen Bausubstanz
- speziell bei Freianlagen: Berücksichtigung vorhandener Konstruktionen (z.B. Aufbau Dach- / TG-Dachflächen) und Materialien (Belagsflächen, Vegetation, Ausstattung) bei Planung und Umsetzung
- Schadensanalyse (insbesondere Baukosten sollten auf Grundlage von erforderlichen Gutachten erfasst werden)
- Kostenaufstellung für die vorhandene Bausubstanz und wiederverwertete Teile; diese sind nach DIN 276-1;2008-12, gemäß 3.3.6 aufzuführen, d.h. bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen

- Qualität der vorhandenen Dokumentation des Gebäudes
- Zustand des Objekts
- Zustandsbedingte „Kosten- Risiko“ Potenziale
- Notwendige konstruktive Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz
- Notwendige Sicherungsmaßnahmen
- Potentielle Risiken wie Schadstoffe, Konstruktionsdefizite etc.
- Umgang mit Bestandsschutz
- Mögliche Schwierigkeiten bei Nutzungs- bzw. Funktionsänderungen (z.B. Denkmalschutz, Arbeitsstättenrecht)
- Gestalterische Eingriffe in das vorhandene Objekt
- Schwierigkeiten durch Technische Gebäudeausrüstung
- Anforderungen aus dem Bereich der öffentlichen Vorschriften und Normen (z.B. Denkmalschutz)
- Komplexität und Anzahl der Schnittstellen Alt/Neu bei Planung/Ausführung
- Koordination von Beteiligten bei Planung, Bauüberwachung und bei provisorischen Maßnahmen
- Komplexe Anforderungen an den Bauablauf (z.B. Umbau bei laufendem Betrieb)
- Erfordernis einer erhöhten Präsenz des Architekten auf der Baustelle
- Erfordernis eines umfassenderen Nachtragsmanagements

- Bauzeit, Terminplanung
- Beweissicherung der angrenzenden Bausubstanz
- Bei Abweichungen von gültigen Normen und von den anerkannten Regeln der Technik: Aufklären des Bauherrn und Einholen der schriftlichen Zustimmung - (Freistellung/Haftung/Exkulpierung)

Folgende Leistungen sind aufgeschlüsselt nach Leistungsphasen der HOAI beim Bauen im Bestand regelmäßig erforderlich:

LPH 1: Grundlagenermittlung (*Grundleistungen siehe Leistungskatalog HOAI Merkblatt 3*)

In der Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung gemäß § 34 Abs. 3 HOAI ist bereits abzustimmen, ob und im welchen Umfang Umbauten oder Modernisierungen am bestehenden Objekt zu planen sind. Hierfür müssen zuerst die Randbedingungen für die Planung mit dem Auftraggeber geklärt werden. Dies können u.a. sein:

- Ist das Objekt für die vom Auftraggeber vorgesehenen Nutzungen und Funktionen grundsätzlich geeignet?
- Welche Nutzungsperspektiven des Auftraggebers bestehen hinsichtlich Veränderungen in der Zukunft?
- Welche Möglichkeiten und Grenzen bietet die vorhandene Bausubstanz?

- Welches Kostenbudget und welche Finanzierungsvorgaben bestehen?
- Welche Auflagen von Bauaufsicht und Denkmalpflege sind bereits bekannt und müssen berücksichtigt werden?

Es sind eine oder mehrere Ortsbesichtigungen, d.h. Begehungen des Objektes notwendig, an denen der Bestand eingehender analysiert werden muss und der Umfang der Eingriffe in den Bestand definiert werden kann. Nur dann kann auch die Beratung des Auftraggebers zum Leistungs- und Untersuchungsbedarf erfolgen und die Beauftragung notwendiger Fachplaner wie z.B. Schadstoffgutachter, Vermesser oder Abbruchplaner vorbereitet werden.

Speziell für die Phase der Grundlagenermittlung sollte beim Bauen im Bestand mehr Zeit als üblich einplant werden. Aufgrund des Haftungsrisikos kommt dieser Phase eine besondere Bedeutung zu, was sorgfältige Vorarbeiten erfordert. Insbesondere die auf Grund seiner Mitwirkungspflicht notwendige Zuarbeit des Auftraggebers ist die Basis einer erfolgreichen Grundlagenermittlung.

LPH 1: Typische Leistungen beim Bauen im Bestand

Sichten der vorhandenen Baudaten des Bestands einschließlich der vom AG zur Verfügung gestellten Daten und Informationen

(s.a. Merkblatt Dokumentation)

- u.a. Hinweise zu Kubatur, Grundfläche, Geschossfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße, GRZ, GFZ, BMZ, Genehmigungen, Tekturen, Nutzungsänderungen, Grundbucheinträge (Übernahmeeinträge), Aufteilungspläne, technische Bestandspläne, Werk- und Detailpläne, speziell bei Freianlagen: Pflanzpläne und -listen, Wartungs- und Pflegeanleitungen, etc.

Definition Aufgabenstellung / Planungsziel

- Formulieren der Aufgabenstellung
- Festlegen eines mit der vorhandenen Bausubstanz **erreichbaren** Planungs-, Sanierungsziels (*Machbarkeit*)
- Abfragen von Zielvorgaben und besonderer individueller Vorstellungen des AG - *innovative Konzepte, neuartige Bauweisen, neuartige Baumaterialien, innovative/ganzheitliche/nachhaltige Planung (Folgekostenvermeidung), kostengünstiges Bauen (z.B. gezieltes Unterschreiten der marktüblichen Preise)*

- Festlegen von grundsätzlichen Qualitäten in Bezug auf den Bestand (z.B. Flexibilität, Barrierefreiheit)
- Zielvorstellung zu erreichbaren energetischen Standards
- Klären, ob und welche Gutachten erforderlich werden (Schadstoffgutachten, bautechnische Gutachten, u.a. statisches Gutachten, Brandschutz, etc.)
- Grundsätzliche Hinweise zu ggf. zusätzlich erforderlichen Kosten und Aufwendungen

Klären der baurechtlichen Rahmenbedingungen

- Aufzeigen von weiteren Komponenten, die für eine vollständige Bauvorlage erforderlich sind und damit verbundenen rechtlichen Rahmenbedingungen (wie Bauleitplanung, BayBO, EnEV, sonstige Satzungen): z.B. eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Denkmal-/Ensembleschutz), eine Nutzungsänderung, ein Stellplatznachweis, besondere Maßnahmen zum Baumschutz usw.
- Hinweis Bestandsschutz: Statische Veränderungen und Abbruch von Bauteilen können zum Erlöschen eines für das Altgebäude gültigen Bestandsschutzes führen, gegebenenfalls auch zum Verlust von Baurecht (Bestandsschutz: s. auch Merkblatt 9_BayBO)

LPH 1: Typische **besondere Leistungen beim Bauen im Bestand**

- Beschaffen von Bestandsunterlagen (z.B. auch Besorgen von Archivplänen (*historische Pläne, Fotografien, Dokumentationen*))
- speziell im Bereich der Freianlagen: Besorgen von Spartenplänen und Zusammenführen der Ver-/ und Entsorgungsleitungen bzw. -einrichtungen im Bereich der Außenanlagen
- Digitalisieren von Bestandsplänen, Erstellen eines digitalen Datenmodells (z.B. mittels 3D Laserscanning)
- Erstellen von Fotodokumentationen des Bestandes und Schadenskartierungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen hinsichtlich des Erhalts von Bausubstanz
- Bestandsaufmaß in verschiedenen Ausführungen (z.B. *verformungsgerechtes Aufmaß*)
- Bestandsaufnahme und technische Substanzerkundung,
- Bestandsbegutachtungen, Erstellen von Gutachten zu Schadensursachen (*u.a. Bewertung von Tragstruktur, Materialqualität, Lebensdauer, Bauausführung, betontechnologisches Gutachten, Mauerwerksgutachten - Schadenskartierung, Ermittlung von Ursachen möglicher Schadensbilder*); Brandschutzgutachten, bauphysikalisches Gutachten, Schadstoffgutachten, Bewertung der technischen

Einrichtung; speziell bei Freianlagen Baumgutachten (Begutachtung und Bewertung des vorhandenen Vegetationsbestandes) u.a. in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie den aktuellen und absehbaren künftigen Entwicklungszustand

- Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogrammes (RuF) – *Lässt sich das RuF im Bestand verwirklichen?*
- Machbarkeitsstudien
- Erarbeiten eines umfassenden Zielkataloges/Zielprogramms
- Einbinden von sonstigen Betroffenen - *Nachbarn, Mieter, Nutzer, Wohnungseigentümergeinschaft – eventuelle Kostenübernahme?*
- Mieterbetreuung
- Analyse und Aufzeigen von Fördermöglichkeit/Steuererleichterung
- Erstellen eines Leistungskataloges für die Einholung von Angeboten weiterer Planungsbeteiligter

LPH 2 / 3 / 4: Typische Leistungen beim Bauen im Bestand Aufgabenstellung/Planungsziel

- Prüfen der Umsetzbarkeit von Vorstellungen der Bauherren und Herbeiführen von Entscheidungen z.B. Neubau/Abbruch unter Berücksichtigung u.a. wirtschaftlicher, technischer, funktioneller und baurechtlicher Faktoren. Hinweisen auf Zielkonflikte: u.a. *innovative*

Konzepte, neuartige Bauweisen, neuartige Baumaterialien, innovative/ganzheitliche/nachhaltige Planung (Folgekostenvermeidung), kostengünstiges Bauen (z.B. gezieltes Unterschreiten der marktüblichen Preise)

- Erarbeiten und Abwägen verschiedener Planungsvarianten, Formulieren von Entscheidungshilfen bei der Variantenplanung (LPH 2)
- Konkretisieren und Planen von ggf. erforderlichen gravierenden Eingriffen in die Gebäudestruktur und Substanz u.a.: *Statik / Kosten / Denkmalschutz / Bestandschutz / Baugenehmigung / Brandschutz*
- Feststellen der Umsetzbarkeit des Raum und Funktionsprogramms im Bestand

Klären der baurechtlichen Rahmenbedingungen

- Vorgespräche mit Behörden und anderer fachlich Beteiligten – Klären der Genehmigungsfähigkeit
- Prüfen und Herbeiführen von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Denkmalrechtliche Erlaubnis; speziell im Bereich der Freianlagen: Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung, Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes entsprechend BNatSchG)
- Prüfen und Herbeiführen von ggf. erforderlichen Abweichungen nach Art. 63 BayBO

Kostenplanung

Fortwährender Abgleich der Bedarfsplanung und des Kostenrahmens des Auftraggebers mit Erkenntnissen aus dem Planungsfortschritt unter Berücksichtigung folgender wesentlicher Aspekte wie z.B.:

- Auswertung der Bestandsanalyse insbesondere mit Blick auf historische Baumaterialien und historische Bauverfahren
- Umsetzung der Barrierefreiheit
- Konstruktive Eingriffe in die Bausubstanz
- Ertüchtigung des Baugrunds
- Ertüchtigung vorhandener Bausubstanz – Mängelbeseitigung / Statische Erfordernisse
- Beseitigung vorhandener Schadstoffe
- Ertüchtigung von Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz
- Auflagen des Denkmalschutzes
- Schutz vorhandener Bausubstanz
- Verarbeitung vorhandener Bausubstanz
- Abbau, Wiederaufbau vorhandener Bauteile und Objekte
- Schutz der Nachbarbebauung

LPH 2 / 3 / 4: Typische **besondere Leistungen beim Bauen im Bestand**

- Antrag auf Vorbescheid
- Planen und Umsetzen unter Nachhaltigkeitsaspekten mit dem Ziel einer Zertifizierung (z.B. LEED, DGfB, BNB)

- Planung und Überwachung der Einlagerungen von Bauteilen
- Gestaltungsanalyse in Verbindung mit denkmalpflegerischen Auflagen
- Planung, Koordinieren und Überwachen von Schutzmaßnahmen für die vorhandene Bausubstanz
- Vertiefende Bestandsanalyse im Zuge der Konkretisierung der Planung
- Gesonderte Wohnflächenberechnungen
- Aufteilungspläne für Abgeschlossenheit
- Kosten-Nutzenanalyse
- Beantragung von Fördermitteln (Denkmalschutz-/Städtebau-/Wohnungsbauförderung)
- Wirtschaftlichkeitsanalyse hinsichtlich einer Variante Neubau/Abbruch (LPH 2)

LPH 5: Typische Leistungen beim Bauen im Bestand

Anforderungen / Ziele

- Vertiefte Schnittstellendefinition
- Berücksichtigung historischer Bauweisen und Materialien, deren Verarbeitung und Materialverträglichkeiten (ggf. Einschaltung von Sonderfachleuten)
- Kontinuierliches Anpassen der Planung an ggf. weitere Befunde und Erkenntnisse aus dem Bestand

- Planen von Maßnahmen zum Schutz und Wiedereinbau vorhandener Bausubstanz oder Wiederaufbau ganzer Bauteile

LPH 5: Typische besondere Leistungen beim Bauen im Bestand

- In der Ausführungsplanung entstehen regelmäßig wiederholte Grundleistungen aus neuen Erkenntnissen im Baufortschritt durch das Anpassen der Planung (geänderte Bestandssituation gegenüber Ergebnissen der Voruntersuchungen)

LPH 6 / 7: Typische Leistungen beim Bauen im Bestand

Anforderungen / Ziele

- Ausschreibung von Maßnahmen zum Schutz und Wiedereinbau vorhandener Bausubstanz
- Erstellen von Leistungsverzeichnissen unter Berücksichtigung von Unwägbarkeiten, resultierend aus dem Zustand der Bausubstanz und erforderlicher besonderer Bauausführung

LPH 6 / 7: Typische besondere Leistungen beim Bauen im Bestand

- Prüfen und Bewerten von Angeboten und Nebenangeboten mit erhöhtem Aufwand bei historischen Bauausführungen. Unter Umständen sind zusätzliche Gutachten erforderlich.

LPH 8: Typische Leistungen beim Bauen im Bestand

Anforderungen / Ziele

- Gegebenenfalls Einholen von Bescheinigungen durch Prüfsachverständige (Brandschutz/Bauphysik)
- Koordination von erforderlichen Abstimmungsterminen mit Behörden (Denkmalschutz)
- Überwachen von Maßnahmen zum Schutz und Wiedereinbau vorhandener Bausubstanz

LPH 8: Typische besondere Leistungen beim Bauen im Bestand

- Erhöhter Dokumentationsaufwand aufgrund historischer Bauweisen und Materialien

Honorierung von Architektenleistungen beim Bauen im Bestand gemäß HOAI

Die HOAI hält für die Honorarberechnung von Architektenleistungen beim Bauen im Bestand entsprechende Regelungen vor. So ist z.B. festgelegt, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 4 Abs. 3

HOAI) bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus sind die Regelungen zum Umbaufschlag (§ 36 HOAI) relevant. Die Kombination beider Elemente ermöglicht so die Vereinbarung angemessener Honorare.

Hinweise zur Honorierung von Leistungen beim Bauen im Bestand nach HOAI:

Definitionen und Begriffsbestimmungen finden sich in § 2 HOAI

- Objekte sind entsprechend Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung (§ 2 Nr. 1 HOAI).
- Umbauten sind entsprechende Umgestaltungen eines vorhandenen Objektes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand (§ 2 Nr. 5 HOAI).
- Modernisierungen
- Anrechenbare Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird (§ 2 Abs. 7 HOAI).
- Innenräume § 35 HOAI
- Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen § 36 HOAI.

Honorarparameter:

In § 6 Abs. 2 HOAI sind die allgemeinen Grundlagen des Honorars für alle Flächen-, Objekt und Fachplanungen für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen geregelt. Das Honorar ermittelt sich aus:

- Anrechenbare Kosten ergänzt um mitzuverarbeitende Bausubstanz (s.a. DAB 06/2013 <http://dabonline.de/2013/11/01/wieder-mit-substanz-regelfall-bausubstanz-finanzierungsbedarf-bundesgerichtshof/>)
- Leistungsumfang (Vertragsziele)
- Honorarzone
- Honorartafel
- Honorarsatz
- Umbauszuschlag

Hervorzuhebende Besonderheiten:

Abgrenzung Umbau zu Innenräumen: Leistungen für Innenräume sind die Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe (§ 34 Abs. 2 HOAI). Allein von der Begrifflichkeit können solche Leistungen damit keine Umbaumaßnahme sein; sehr wohl aber Modernisierungen im Sinne von § 2 Abs. 6 HOAI.

Zeitpunkt der Festlegung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz: Nach § 4 Abs. 3 HOAI sollen Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Regelfall zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung, also im Anschluss an die Entwurfsplanung, vereinbart werden. Vgl. dazu die Orientierungshilfe „Abschluss eines Architektenvertrages“ mit dem entsprechenden Formblatt.

Vereinbarung des Umbauszuschlages in Textform erforderlich. Fehlt die gemäß § 6 Abs. 2 HOAI erforderliche Textform, greift die unwiderlegliche Vermutung des § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI: 20% ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad.

Spanne des Umbau- und Modernisierungszuschlags: bis zu 33% (bei Innenräumen bis zu 50%).