

Die novellierte HOAI 2009

Auswirkungen auf die künftige Zusammenarbeit mit freiberuflich tätigen Architekten + Ingenieuren aus Sicht des Landesbetriebs LBB

Immobilienmanagement

Gebäudemanagement

Baumanagement





1. Aufgaben und Organisation des Landesbetriebs LBB
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung des Leistungseinkaufs
Leistungseinkaufes von Architekten- u. Ingenieur-Leistungen
3. Rechtsgrundlagen und besondere Verfahrensregelungen des Landesbetriebs LBB
4. Schwerpunkte der Zusammenarbeit, Überwachung und Abnahme der Leistungen
5. Ziele der neuen HOAI 2009
6. Neuerungen und Änderungen der HOAI 2009
7. Ausblick auf die Novellierung der HOAI 2009
8. Hinweise der Niederlassungen des Landesbetriebs LBB zur Vergabepaxis

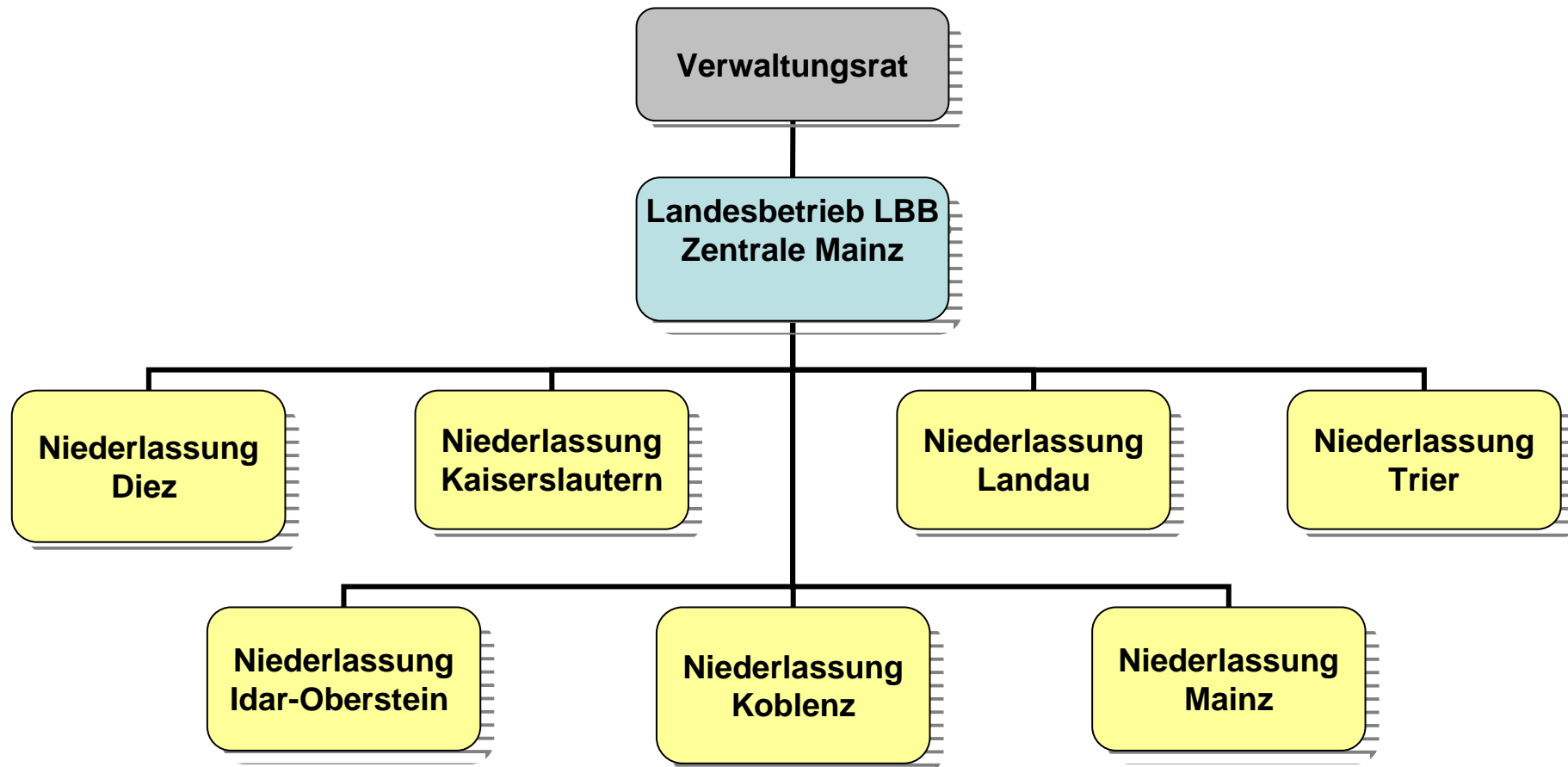


1.1 Zweck und Aufgabe Landesbetrieb LBB gem. Org.-Verfügung

- **Organ des Landes** im Geschäftsbereich des Finanzministeriums (rechtlich unselbstständig)
- Einrichtung einer Zentrale sowie sieben Niederlassungen
- Tätig nach finanzwirtschaftlichen Grundsätzen, u. a. beim **eigenverantwortlichen Verwerten**, Bewirtschaften und Betreiben von zugewiesenen Immobilien des Landes
- **wirtschaftlicher Eigentümer** der zugewiesenen Wirtschaftseinheiten, dinglichen Rechte etc.
- **Mieter-/ Vermietermodell**
- Bewertung des Immobilienvermögens, Abschluss von Nutzungsentgeltvereinbarungen
- Erbringung von Dienstleistungen zur technischen, finanziellen und verwaltungsmäßigen Vorbereitung und Abwicklung von Neubau- und sonstige bauliche Maßnahmen
- Erfüllung der Bauaufgaben der Bundesrepublik Deutschland, sowie der NATO und der Gaststreitkräfte auf dem Gebiet des Landes Rheinland-Pfalz



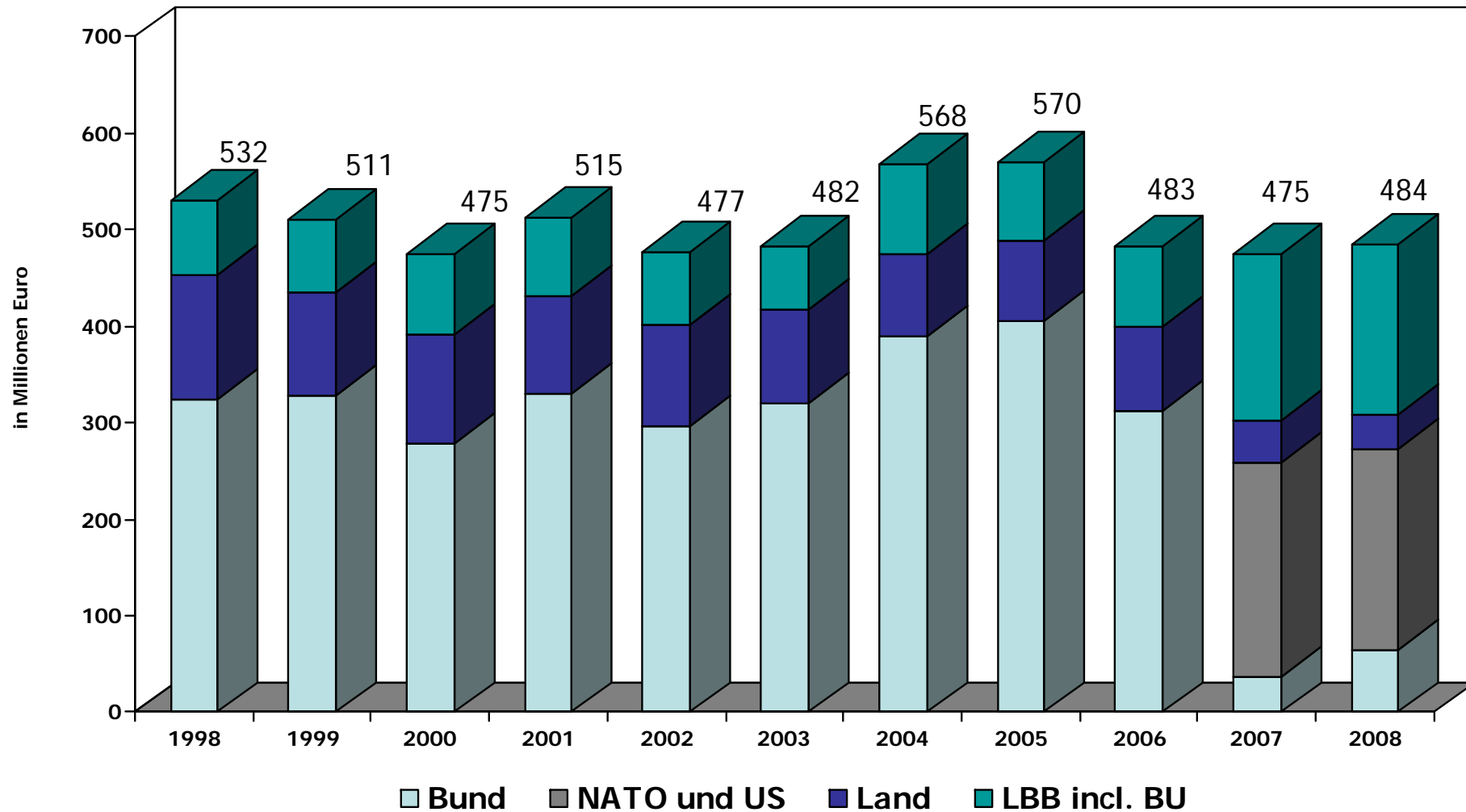
•1.2 Organisation des LBB



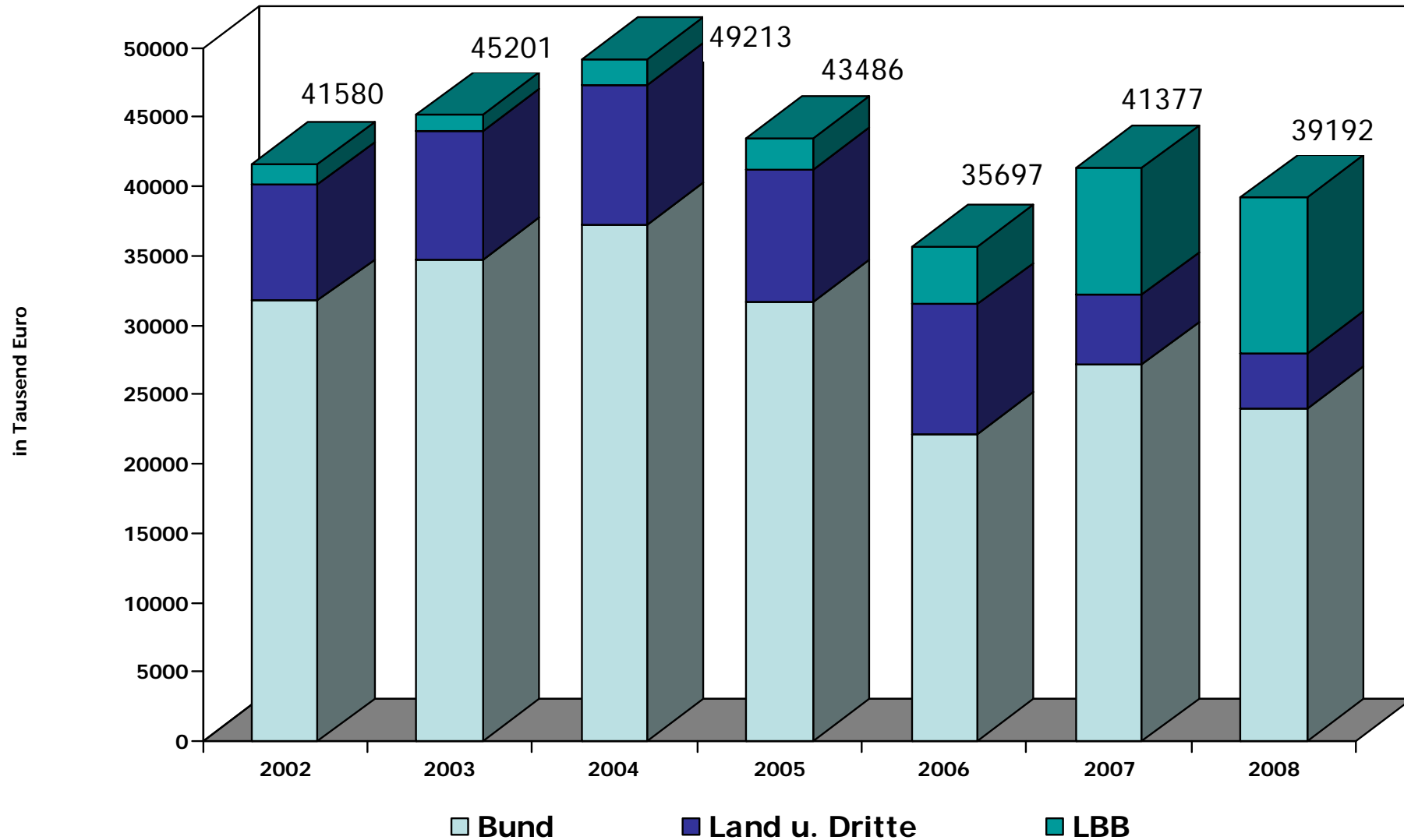
2.1 Eckwerte der Wirtschaftsplanung/Jahresergebnisse

| | 2007 1.000 € | 2008 1.000 € | Veränd. Prozent |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Erlöse Hausbewirtschaftung | 231.979 | 236.992 | 2,2 |
| Erlöse Honorare | 77.149 | 65.111 | -15,6 |
| Anlagevermögen | 2.200.815 | 2.267.707 | 3,0 |
| Eigenkapital | 731.678 | 741.533 | 1,3 |
| Eigenkapitalquote | 32,9% | 32,3% | -0,6 |
| Eigenkapitalrentabilität | 1,8% | 1,3% | -0,5 |

2.2 Entwicklung des Leistungseinkaufs – baugewerbliche Leistungen



2.3 Entwicklung des Leistungseinkaufs A/I-Leistungen



2.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Leistungseinkaufs von Architekten- und Ingenieurleistungen

- Im **Bundesbau** werden dem Landesbetrieb LBB die **Honorare gem. HOAI** vergütet
- Für die Bauherren-, Koordinations- und Kontrollleistungen projektbezogener Zuschlag für den Landesbetrieb LBB
- Im Landesbau pauschale Vergütung etwa in Höhe der Bundeshonorare
- Im LBB-eigenen Bau **Planungsaufwendungen als Bestandteil der Investition** über die Miete/das Mietangebot refinanziert
- **Mietangebot** des Landesbetriebs LBB auf Grundlage sog. ES-Bau ist **Festpreisangebot** mit geschäftsüblichen Kostenrisiken
- Bei Baumaßnahmen der US- Streitkräfte in der Regel keine Vergütung möglichen zusätzlichen Aufwandes für den Landesbetrieb LBB oder die freiberuflich Tätigen



3.1 Regelungen im Landesbau und beim LBB-Bau

- Gemäß Organisationsverfügung ist der Landesbetrieb LBB unselbstständiger Teil des Landes und zusätzlich gemäß Ziffer 1 g) verpflichtet, „Aufträge nur unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und ... der VV zum öffentlichen Auftragswesen zu vergeben“, d. h. es gelten
 - § 55 LHO unterhalb der Schwellenwerte
 - § 98 GWB (öffentlicher Auftraggeber)
 - die VOB, VOL, VOF etc.

Es gibt somit keine rechtlichen Unterschiede zwischen Landesbau und LBB-eigenem Bau

- Die Regelungen der RBBau einschl. Vertragsmuster werden i. d. R. mit geringen Änderungen und erforderlichen Anpassungen übernommen
- Umsetzung mit Organisations- und Dienstanweisungen für die Beschäftigten des Landesbetriebs LBB (Organisationshandbuch, Zuständigkeits- und Zeichnungsregelungen, Leitfaden zur Überwachung der freiberuflich Tätigen, Schulungen zu rechtlichen Grundlagen und zur Abwicklung von Architekten- und Ingenieurverträgen)



3.2 Verfahrens- und Rechtsgrundlagen im Bundesbau

- Der Landesbetrieb LBB/das Land Rheinland-Pfalz ist gem. § 8 Abs. 7 FVG. für den Bund in sog. **Organleihe** tätig (an Stelle des Bundes, in dessen Namen, Rechnung und unter dessen Fachaufsicht)
- Geltung der einschlägigen gesetzlichen und haushaltsrechtlichen/verwaltungsinternen **Vergabe- und Verfahrensregelungen des Bundes**
- Anwendung der verwaltungsinternen Richtlinien für die Durchführung von Baumaßnahmen des Bundes (**RBBau**), insbesondere
 - Abschnitt K12 - Vergabe freiberuflicher Leistungen
 - Anhänge 9 bis 16 / Vertragsmuster
 - Anhang 19 allgemeine Vertragsbestimmung zu den Verträgen für freiberuflich Tätige
- **Verwaltungsabkommen** über die Erledigung der Bauaufgaben des Bundes mit dem Land Rheinland Pfalz (Zuständigkeiten, Vergütung, Haftung etc.)



3.3 Sonderregelungen für Projekte der Gaststreitkräfte/NATO

Regelungen nach Artikel 49 des Zusatzabkommens zum NATO-Truppenstatut von 1982 (ZANTS) und Verwaltungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Streitkräften der Vereinigten Staaten von Amerika (ABG 1975):

- Bei Baumaßnahmen, die von der Bundesrepublik/dem Landesbetrieb LBB durchgeführt werden, **uneingeschränkte Geltung der Bundesregelungen**
- keine Verpflichtung zur Anwendung eines VOF-Verfahrens **gem. § 100 (2) a.) GWB**
- Sonderregelungen, insbesondere **bei Sicherheitsbestimmungen oder technischen Zulassungen** etc.
- US hat **Mitbestimmungsrecht bei Einschaltung FBT** (Art. 5 ABG 75)
- Im Bereich des sog. Truppenbaus treten die US-Streitkräfte im größeren Umfang als **eigenständige Vertragspartner** auf
- Generalplaner und Generalunternehmer, Joint-Venture mit Priorität für US-Büros, starke Konkurrenz amerikanischer Planungsunternehmen



3.4 Verfahrensregelung nach K12 RBBau

- Die Bauverwaltung **kann** Leistungen an freiberuflich Tätige vergeben
- Erstellen freiberuflich Tätige eine Entscheidungsunterlage Bau (Vorplanung mit Kostenschätzung), so sollen diese nicht mit der weiteren Leistungserbringung beauftragt werden
- Umfang der Beauftragung nicht über alle Leistungsphasen
- Ggf. Projektsteuerer mit Erfolgshonorar für Termin- und Kosteneinhaltung
- Unterhalb der EU-Grenzen sind die Aufträge im Wettbewerb zu vergeben, d. h. Einholung von Angeboten, möglichst Streuung (sog. Suchverfahren)
- Beschreibbare Leistungen sind nach VOL zu vergeben
- **Überwachung der Vertragserfüllung der freiberuflich Tätigen**
- unverzügliche Einleitung der nach § 634 ff BGB erforderlichen Maßnahmen durch den Landesbetrieb LBB
- Übertragung der Befugnis zur Feststellung zahlungsbegründender Unterlagen
- Vorgabe der Dateninhalte, Formate etc.

4. Schwerpunkte der Überwachung

Die Beschäftigten prüfen die **ordnungsgemäße Leistungserfüllung stichprobenartig** auf Grundlage von Prüf- oder Bearbeitungspunkten, Beispiel LP 1, 2 § 15 HOAI (alt)

- Ausreichende Vorgabe der Planungsgrundlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vorgegebener Zielkatalog
- Ausreichende eindeutige Abstimmung zwischen den Planungsbeteiligten durch den Auftragnehmer
- Vorliegen ordnungsgemäßer Bestandspläne
- Dokumentation alternativer Lösungsvorschläge
- Darstellung des Entscheidungsweges
- Einhaltung der Zielkataloges
- Vorliegen der Gesprächs- und Abstimmungsvermerk u. v. m.

Die Fachaufsichtsinstanzen kontrollieren intensiv Prüfaktivitäten des Landesbetriebs LBB und deren Dokumentation

5 Ziele der neuen HOAI 2009

- Förderung des Wettbewerbes
- Bürokratieabbau
- mehr Freiraum zur Vertragsgestaltung
- Vorgaben zur Überarbeitung:
 - vereinfachen
 - transparenter gestalten
 - Anreize für kostensparendes Bauen schaffen

Vertrag kommt von vertragen



6. Neuerungen / Änderungen der HOAI 2009

- Weniger Paragraphen (56 anstatt 103), viele neue Anlagen (14)
- Geltungsbereich Inland
- Beratungsleistungen ohne verbindliches Preisrecht (Anlage 1)
- Besondere Leistungen ohne verbindliches Preisrecht (Anlage 2)
- Abkoppelung der Honorare von den tatsächlichen Baukosten über das Baukostenberechnungsmodell
- Wegfall der Stundensätze
- Änderungen der anrechenbaren Kosten bei Veränderungen durch den AG
- Verschiebung „Örtliche Bauüberwachung“ zu den Besonderen Leistungen
- Zuschlag bei „Leistungen im Bestand“ bis zu 80 % (§ 35 HOAI)
- etc.



6.1 Leistungen mit Tafelwerten / VOF – Auswahlverfahren

- Zweck der Mindestsätze: Vermeidung eines ruinösen Preiswettbewerbs mit der Folge einer Gefährdung der Planungsqualität
- Europaweite Ausschreibung von Planungsleistungen ab einer geschätzten Honorarhöhe von 206.000 € (Basis: EU-Dienstleistungsrichtlinie). Die Verfahren nach VOF werden im Landesbetrieb LBB zentral in der Niederlassung Mainz durchgeführt
- Die vorgegebenen Auswahlkriterien der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit (VOF §§ 11, 12, 13) werden entsprechend dem vorgegebenen Katalog geprüft und bewertet
- **Auswahl der Bieter** (Bewertungsmatrix mindestens mit den Kriterien Qualität, Zweckmäßigkeit, Termintreue, **Honorar**)
beachte:
Ausländische Architekten und Ingenieure sind aus dem Anwendungsbereich der HOAI ausgenommen.
Geltungsbereich HOAI nur Architekten und Ingenieure mit Sitz im Inland (§1 HOAI) > d.h. hier gelten die Mindestsätze, die nicht unterschritten werden dürfen.
„zumutbare Inländerdiskriminierung“ lt. Drucksache 395/09

6.2 Beratungsleistungen

Beratungsleistungen nach Anlage 1 der HOAI 2009

- Umweltverträglichkeitsstudien
- Thermische Bauphysik (Tendenz Planungsleistung?)
- Schallschutz und Raumakustik
- Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
- Vermessungstechnische Leistungen

§ 3, Abs. 1, Satz 2: „Die Honorare sind nicht verbindlich geregelt.“

d.h. in der Regel

Vergabe im Wettbewerb durch Einholen mehrerer Angebote

6.3 Besondere Leistungen

Besondere Leistungen nach Anlage 2 der HOAI 2009

- **Besondere Leistungen zu allen Leistungsbildern Planung der Teile 2-4**
- **Keine abschließende Aufzählung**

§ 3, Abs. 3, Satz 2: „Die Honorare können frei vereinbart werden.“

d.h. in der Regel

Vergabe im Wettbewerb durch Einholen mehrerer Angebote

6.4 Grundlagen des Honorars (§ 6 HOAI 2009)

„Das Honorar für Leistungen nach dieser Verordnung richtet sich

1. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 nach den anrechenbaren Kosten des Objektes auf den Grundlagen der Kostenberechnung“ (anhand der abgeschlossenen Entwurfsplanung – Leistungsphase 3)

KOSTENBERECHNUNG !!!

Problem der fehlenden Handlungsanweisungen:

- Konzeption zur Erstellung?
- Datenbanken?
- Anerkannte Prüfungsinstrumente?
- Dokumentation /Prüfvermerk?

6.5 Zeithonorar

Die Regelung des bisherigen § 6 zu den Stundensätzen wurde ersatzlos gestrichen.

„um den Planern auch Flexibilität bei der Vertragsgestaltung zu ermöglichen.“

Verhandlung AN - AG

6.6 Änderung Leistungsumfang durch AG (§ 7, Abs. 5)

- „Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Veränderungen der anrechenbaren Kosten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.“

VERÄNDERUNG DES LEISTUNGSUMFANGS DURCH AG

Konsequenzen:

- Detaillierte Festlegung des Leistungsumfanges, der zur anerkannten Kostenberechnung gehört
- Dokumentation der Veränderungen
- schriftliche Anpassungen → Mehraufwand!
- nur Veränderungen aufgrund des AG zu berücksichtigen!

6.7 Leistungen im Bestand - § 35 HOAI

- § 35: Leistungen im Bestand

„Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80 % vereinbart werden.“

80 % Zulage

- HOAI 2002, § 10, Abs. 3a: Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz war sehr streitanfällig
- Handlungsvorgaben zur Bewertung der Zuschlagshöhe fehlen

6.8 „Örtliche Bauüberwachung“ als Besondere Leistung

- Früher § 57 HOAI mit verbindlicher Preisregelung
- HOAI 2009: Besondere Leistung mit freier Vereinbarung des Honorars
- „Der Bundesrat teilt nicht die Meinung der Bundesregierung, dass kein Allgemeininteresse für eine verbindliche Regelung der Honorare für Leistungen der örtlichen Bauüberwachung bestehe.“

Vergabe im Wettbewerb

Mögliche Konsequenzen:

- Wechsel des Ingenieurbüros zwischen Planung und Bauüberwachung, d.h. erhöhtes Konfliktpotential
- Schnittstellenproblematik bei Planungsdefiziten mit Korrekturbedarf während der Ausführung
- Mehraufwand im Vertragswesen
- Gefahr des reinen Preiswettbewerbs

7. Ausblick auf die Novellierung der HOAI 2009

Vorgaben Bundesregierung:

- Überarbeitung und Modernisierung der Leistungsbilder
- Überprüfung der unverbindlich geregelten Leistungsbilder

Weiterführende Empfehlungen Bundesrat:

- Überprüfung der Honorarstruktur
- weitere Verschlinkung
- kritische Begleitung der unverbindlich geregelten Teile und ggf. zur Verbindlichkeit zurückkehren

Der Bundesrat bittet um einen Bericht zur Entwicklung und zu ggf. notwendigen Anpassungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der HOAI

8.1 Hinweise der Niederlassungen zur Vergabepaxis

Vergabepaxis

- Nachverhandlungen oder Änderung in den Mustern nach Leistungsaufnahme
- Hoher Betreuungs- und Einarbeitungsaufwand bei erstmaliger Beauftragung (Streuungsgebot)
- Unvollständige Angebote in Bezug auf die erforderlichen Leistungen



8.2 Hinweise der Niederlassungen zur Verfahrenspraxis

- **Leistungserbringung**
- Mangelhafte Qualität der Ausschreibung – nicht immer eindeutig und vollständig
- Anwendung des Standardleistungsbuches, Entfall von Bedarfs-/ Wahlpositionen und Stundenlohnarbeiten, produktneutrale Ausschreibung
- Mangelnde Kenntnis der Fristen für öffentliche Ausschreibungen
- Mängel bei der Prüfung von Nachtragsangeboten
- Nicht ausreichende Betreuung und Besetzung der Bauleitung
- Büros benutzen eigene Vorbemerkungen
- Keine ausreichende Kenntnis des Vergabehandbuchs



Zusammenfassung und Ausblick

- Die Zusammenarbeit mit freischaffenden Architekten und Ingenieuren ist und bleibt das **Kerngeschäft des Landesbetriebs LBB**
- Der **Bedarf** des externen Leistungseinkaufs ist und bleibt **groß**
- Der **Vergabeprozess** wird LBB-intern weiter **vereinheitlicht und rationalisiert**
- Vergabe und Zusammenarbeit durch fachlich und vertragsrechtlich **erfahrene und hoch qualifizierte Beschäftigte** des Landesbetriebs LBB
- **Mängel in der Leistungserbringung** werden konsequent und rechtzeitig aufgezeigt
- Der Landesbetrieb LBB strebt projektbezogen eine **durchgängige Beauftragung** der externen Partner an



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!