



WENN EIN KINDERGARTEN zu klein wird, ergeben sich für die Gemeinde mindestens zwei wichtige Fragen: Neubau oder Erweiterung? Antwort müsste eine sorgfältige Bedarfsplanung geben, die es aber heute in Deutschland viel zu selten gibt – mit haarsträubenden Folgen für die Planer und die Bauherren selbst

Der Bedarfsplan: Basis der Objektplanung

Inhalt und Bedeutung der Bedarfsplanung nach
DIN 18205 unter der HOAI 2009

Viele Bauherren wissen, wenn sie bauen wollen, gar nicht ganz genau, was sie eigentlich bauen wollen. Diese Binsenweisheit kostet vielen Planern graue Haare und den Bauherren sehr viel Geld. Grund für diese Misere ist die meistens mangelhafte oder eine ganz fehlende Bedarfsplanung, die als Grundlage der Objektplanung die Bauaufgabe und die Bedürfnisse des Bauherren und der Nutzer etwa definiert hätte. Die Bedeutung der Bedarfsplanung ist also hervorstechend groß. Umso merkwürdiger ist es, dass ihr in Deutschland bisher nicht jene Aufmerksamkeit zuteil wird, die ihrer Wichtigkeit entspricht. Deswegen werden hier ihre Inhalte beschrieben, ihre Bedeutung betont und mit einigen Beispielen erläutert.

Heinz Smmendinger

Nutzern werden nicht ausreichend ermittelt und vermittelt.

Aus gutem Grund beginnt die Einleitung der DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen) mit den Worten:

Wenn es beim Bauen Probleme gibt, liegt das oft an einer ungenügenden Bedarfsplanung. Das heißt, die Bauaufgabe ist ungenügend definiert, die Bedürfnisse von Bauherren und

Im Vorwort der DIN 18205 wird zudem nochmals deutlich hervorgehoben, welche Bedeutung eine sorgfältig durchgeführte Bedarfsplanung besitzt:

In Deutschland ist bisher die Aufmerksamkeit für diese Frühphase von Bauplanungsprozessen gering. Da aber jedes Bauprojekt

diese Phase – wenn auch noch so unzureichend gehandhabt – durchläuft, und da in dieser Phase die Weichen für alle späteren Ereignisse jeder Bauplanung gestellt werden, liegt eine Qualitätsverbesserung im Interesse aller Beteiligten.

Diese kritischen Worte haben auch vierzehn Jahre (!) [1] nach der Veröffentlichung der DIN 18205 immer noch uneingeschränkte Gültigkeit. Bezeichnend ist, dass die Einführung der DIN 18205 nicht wesentlich zu einer erhöhten Wahrnehmung des Problems geführt hat. So kennt auch heute kaum ein Bauherr, aber auch kaum ein Architekt oder Ingenieur diese Norm. Aber auch vom Verordnungsgeber wurde die DIN 18205 bisher weitgehend unbeachtet gelassen. **Erstmals in der HOAI 2009 findet sich in der amtlichen Begründung zu Paragraf 6 HOAI ein Verweis auf die DIN 18205 [2].**

Was versteht man unter der Bedarfsplanung?

Der Bedarfsplan ist die Frage, auf die die Objektplanung die Antwort ist. Denn der Bedarfsplan bildet die Grundlage der Objektplanung und diese muss sich dann am Bedarfsplan messen lassen. Die DIN 18205 beschreibt in Paragraf 3.1 die Bedarfsplanung als Festlegung der

... wesentlichen Bedürfnisse, Ziele und Mittel des Bauherren und Nutzers sowie die Rahmenbedingungen des Projekts und alle erforderlichen Anforderungen an den Entwurf ...

Somit ist die Bedarfsplanung die

- methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzer,
- deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf,
- und dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen.

Die DIN 18205 beschreibt im Vorwort sinngemäß:

... Damit ist ein Ansatz geschaffen, welcher die Bauplanung vorbereitet und sie dann ein Stück des Weges begleitet.

... Die Bedarfsplanung kann nicht das Entstehen von guter Architektur leisten, sie kann lediglich dabei mithelfen, die richtigen Aufgaben zu erfassen und sie angemessen zu stellen.

Wie die Bedarfsplanung erbracht werden kann, ist in der DIN 18205 ausführlich geregelt.

Wer ist für die Bedarfsplanung zuständig?

Die DIN 18205 beschreibt im Vorwort eindeutig, wer für die Bedarfsplanung zuständig ist:

Auf jedem Fall liegt die Bedarfsplanung im Verantwortungsbereich des Bauherren, gleich



Heinz Simmendinger

Dipl. Ing. (FH), Sachverständiger für Architekten und Ingenieurhonorare; Mitglied in den AHO-Fachkommissionen Sachverständige/Wasserwirtschaft; Beisitzer der VOF-Vergabekammer Baden-Württemberg; Mitarbeiter des HOAI-Kommentars von Locher/Koeble/Frik
www.HOAI-Gutachter.de

wie er ihr gerecht wird. Er kann damit Bedarfsplaner, Architekten, Ingenieure oder andere Fachleute beauftragen.

Die DIN 18205 definiert in Paragraph 3.3 den Begriffs des Bedarfsplaners:

Eine Person, Gruppe oder Organisation, welche die Aufstellung eines Bedarfsplanes zu leisten hat. Der Bedarfsplaner kann – der Bauherr sein – oder ein mit der Bedarfsplanung beauftragter Berater, der (die) Nutzer, der Architekt, bzw. ein aus diesen Personen gebildetes Team.

Wie ist die Leistung der Bedarfsplanung zu vergüten?

Wenn der Bauherr die Bedarfsplanung nicht selbst erbringt, stellt sich sofort die Frage der Vergütung. Da in den allermeisten Fällen die Leistungen der Bedarfsplanung vom Objektplaner mit erbracht werden, vertreten viele Bauherrn die Auffassung, dass diese Leistungen bereits in dem Grundhonorar für die Objektplanung beinhaltet sind. Dem ist jedoch nicht so, wie die DIN 18205 im Vorwort klarstellt:

Eine berufsrechtliche Regelung wie eine gesetzliche Ordnung der Honorare gibt es für die Leistungen der Bedarfsplanung nicht.

Auf keinen Fall ist die Bedarfsplanung durch die Grundlagenermittlung der Objektplaner abgedeckt, sondern ist Aufgabe des Bauherrn.

Die Bedarfsplanung ist nicht in der HOAI beschrieben, und sollte auch bereits vor den ersten Leistungen der Objektplanung erbracht werden. Die Bedarfsplanung stellt damit keine Grundleistung (diesen Begriff gibt es in der HOAI 2009 nicht mehr) und auch keine Besondere Leistung dar. Für deren Vergütung gelten ausschließlich die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Wird keine Honorarvereinbarung getroffen, gilt gemäß Paragraph 632 Absatz 2 BGB die übliche Vergütung als vereinbart.

Üblich sind Honorare für die Bedarfsplanung in einer Größenordnung von in der Regel 1 bis 3 Promille (abhängig vom Leistungsumfang) der geplanten Bauinvestitionskosten [3]. Das bedeutet, dass bei kom-

plexen Aufgaben das Honorar für die Bedarfsplanung in etwa dem Honorar der Grundlagenermittlung der Leistungsphase 1 der Objektplanung entspricht.

Wird die Bedarfsplanung auf Zeitnachweis erbracht, gelten folgende Stundensätze als angemessene Vergütung [4].

Auftragnehmer: 100 bis 220 Euro

Mitarbeiter: 80 bis 140 Euro

Und da gerade mit der Bedarfsplanung frühzeitig die entscheidenden Weichen für die Baumaßnahme gestellt werden, besteht hier das größte Kosteneinsparungspotential, wie Abb. 1 verdeutlicht [5].

Aus diesem Grund sollte dieser Phase der Projektverwirklichung stets die erforderliche Sorgfalt beigemessen werden.

Abgrenzung der Bedarfsplanung nach DIN 18205 zur Objektplanung nach der HOAI

Die Bedarfsplanung stellt eine Leistung vor der eigentlichen Objektplanung nach HOAI dar. Deshalb sprechen manche hier von einer Leistungsphase 0. Diese kann grob in drei Stufen unterteilt werden:

- Stufe 1: methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherrn und Nutzer,
- Stufe 2: ... deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf
- Stufe 3: ... und dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen.

In einzelnen Fällen kann auf Grundlage

der Ergebnisse aus der Bedarfsplanung auch noch eine sogenannte Machbarkeitsstudie erforderlich werden.

Erst wenn durch diese Schritte das eigentliche Objekt feststeht, die Standortfrage sowie die Frage des Neu- oder Umbaus entschieden und eventuell eine Machbarkeitsstudie positiv beschieden worden ist, kann in die eigentliche Objekt- und Fachplanung nach HOAI eingestiegen werden.

Wird vorher in die Objektplanung eingestiegen, bedeutet dies für den Bauherrn, dass er zum einen das größte Kostenbeeinflussungspotential, das nun mal in der Vorbereitung der Planung steckt, ungenutzt lässt. Zum anderen wird der Planungsablauf erschwert, und nicht selten werden teure Planungsänderungen erforderlich. Schlimmstenfalls wird sogar am Bedarf des Bauherrn oder der Nutzer vorbei gebaut.

Die Leistungen der Bedarfsplanung sowie einer eventuell erforderlichen Machbarkeitsstudie sind somit klar von den Leistungen der Leistungsphase 1 oder 2 abgegrenzt.

Beispiele für die Abgrenzung von Objektplanungsleistungen

Folgende Beispiele sollen eine Hilfestellung für die Abgrenzung der Leistungen der Objektplanung bieten:

Beispiel 1: Umbau/Neubau oder Zusammenlegung von Kindergärten: Eine Gemeinde stellt Bedarf an zusätzlichen Kindergar-

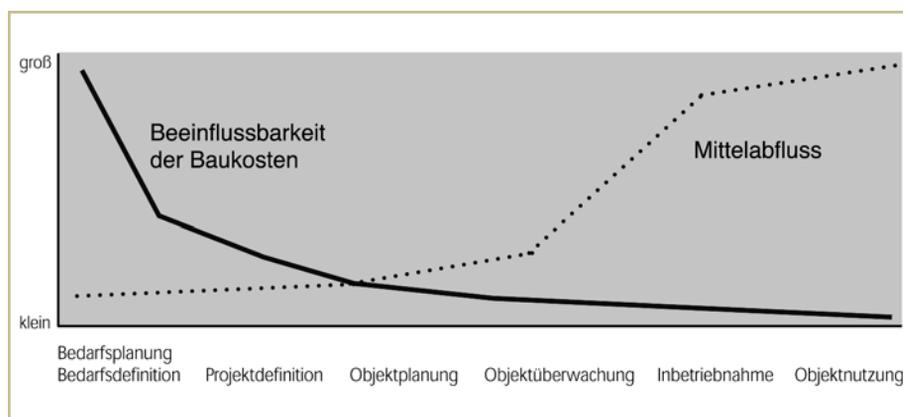


Abb. 1: Beeinflussbarkeit der Baukosten in Abhängigkeit vom jeweiligen Projektstadium

tenplätzen fest (Stufe 1 und 2 der Bedarfsplanung). Zur Diskussion stehen

- der Neubau eines zusätzlichen Kindergartens,
- die Erweiterung eines bestehenden Kindergartens,
- der Abriss von zwei älteren Kindergärten und die Errichtung eines neuen Kindergartens.

Diese Überlegungen stellen die dritte erforderliche Stufe der Bedarfsplanung dar. Erst wenn diese Entscheidung getroffen wurde, beginnt die eigentliche Objektplanung. In der Praxis wird zumeist der Architekt bereits mit dieser dritten Stufe der Bedarfsplanung beauftragt.

Beispiel 2: Umfassende Sanierung oder Abriss mit anschließendem Neubau: Ein Bauherr ist sich unsicher, ob er ein älteres Gebäude noch umfassen sanieren soll, oder gleich abreißen und das Geld in einen Neubau stecken soll. Diese Frage ist vom Bauherrn im Rahmen der Bedarfsplanung zu erbringen. Kann er diese Frage nicht selbst beantworten, kann er einen Architekten hinzuziehen.

Beispiel 3: Kanalschadensbewertung mit Entscheidung Sanierung / Auswechslung. Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung hat eine Gemeinde die Zustandserfassung des Kanalnetzes mittels Kamerabefahrung in Auftrag gegeben. Auf dieser Basis wird eine Kanalschadenskataster erstellt. Die Befahrung und die Bewertung der festgestellten Schäden stellen die Stufe 1 und 2 der Bedarfsplanung dar. Die daran anschließende Entscheidung, ob und wie ein schadhafter Kanalabschnitt saniert werden kann, beziehungsweise ob eine Komplettauswechslung erforderlich wird, stellt die dritte Stufe der Bedarfsplanung dar. Erst wenn diese Entscheidungen getroffen wurden, beginnt die eigentliche Objektplanung.

Beispiel 4: Grube / Kleinkläranlage beziehungsweise Druckleitung zur Kläranlage: Eine Gemeinde möchte die Abwasserbeseitigung für eine Ansammlung abgelegener Ferienhäuser überplanen. Unklar ist, welche Gebäude bereits eine geregelte Abwasserbeseitigung in Form einer Grube oder Kleinkläranlage besitzen. Die Erhebung dieser Daten ist ein erster erforderlicher Schritt. Keinesfalls ist diese Bestandserfassung jedoch eine Leistung der Grundlagenermittlung. Auf Basis dieser Bestandserfassung werden Überlegungen angestellt, wie die Abwasserentsorgung dieser Gebäude künftig erfolgen soll. Zur Diskussion stehen

- die Beibehaltung der vorhandenen abflusslosen Gruben,
- die dezentrale Anordnung von Kleinkläranlagen,
- eine Druckleitung mit Anschluss an die zentrale Kläranlage.

Diese Überlegungen sind ebenfalls wieder der dritten Stufe der Bedarfsplanung zuzuordnen. In der Regel wird ein Ingenieurbüro mit diesen Leistungen beauftragt.

Untersuchung alternativer Lösungen als Grundleistung der Leistungsphase 2

Einige Anwender der HOAI werden dadurch verunsichert, dass die HOAI in der Leistungsphase 2 bei den einzelnen Objektplanungen folgende Grundleistung aufführt:

Erarbeiten eines Planungskonzeptes einschließlich Untersuchung der alternativen

Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen ...

Das Untersuchen von alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen darf jedoch nicht mit Leistungen aus der Bedarfsplanung verwechselt werden. Gemeint sind hier Planungsvarianten, die bei gleicher Zielvorstellung und unverändertem Zielkatalog möglich sind. Diese Varianten müssen sich zudem auf das gleiche Objekt beziehen [6].

Führt der Bauherr erst in dieser Phase die drei Stufen der Bedarfsplanung durch, führt dies unweigerlich zu Um- oder gar Neuplanungen mit der Folge von zusätzlichen Planungskosten.

Mehrere Vor- und Entwurfsplanungen nach Paragraph 10 HOAI

Abgrenzungsschwierigkeiten zur Bedarfsplanung ergeben sich in der Praxis teilweise auch durch die Formulierung des Paragraphen 10 HOAI (Paragraph 20 HOAI alte Fassung):

Werden auf Veranlassung des Auftraggebers mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen für dasselbe Objekt nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen gefertigt ...

Diese Honorarvorschrift beschreibt den Fall, dass der Auftraggeber während der Objektplanung seine Anforderungen an das Objekt grundsätzlich ändert, oder auch auf Veranlassung des Auftraggebers zweigleisig eine (oder mehrere) Alternativplanungen zu fertigen sind.

Das Ziel der Bedarfsplanung ist es jedoch gerade, über die Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherrn und Nutzer, deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf und dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen eine solide Grundlage für die Objektplanung zu schaffen, welche nach Möglichkeit nicht geändert werden muss.

Nur der Vollständigkeit halber soll hier noch erwähnt werden, dass sich alle Aussagen in diesem Beitrag uneingeschränkt auch auf alle vorigen Fassungen der HOAI übertragen lassen. 📄

Literatur

- [1] Die DIN 18205 wurde bereits im April 1996 veröffentlicht, und hat seitdem unverändert Gültigkeit.
- [2] Amtliche Begründung zur HOAI 2009, Bundesrat Drucksache 395/08
- [3] Schnoor: Bedarfsplanung – Marktnische für Architekten, Deutsches Architektenblatt 01/ 2002
Schnoor: Die Bedeutung der Bedarfsplanung in VOF und HOAI, IBR Langaufsatz
- [4] Simmendinger: Praxisbeispiele zur HOAI, Seite 298, Werner Verlag 2010
Simmendinger: HOAI 2009 – Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, Verlag Ernst & Sohn 2009
Simmendinger: Stundensätze für Architekten und Ingenieure, IBR Langaufsatz
Simmendinger: Das billigste Angebot muss nicht immer auch das wirtschaftlichste sein, DIB 06/2010
- [5] Simmendinger: HOAI 2009 – Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, Verlag Ernst & Sohn 2009
- [6] OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.03.1994, Az.: 21 U 172/93