
Leistungsbild Architekturbüro

Stand: 2017

1. Allgemein

Die Gesamtleistung des Architekten umfasst als einheitliches Ganzes die im Punkt 2 aufgezählten Teilleistungen.

Mehrleistungen gemäß Pkt. 3 sind gesondert zu honorieren.

Werden ausdrücklich nur Teilleistungen vereinbart, so werden die erbrachten Teilleistungen mit den Teilhonoraren nach Maßgabe des Pkt. 4 berechnet.

Gleichartigkeit oder wiederholte Verwendung von Leistungen werden nach Maßgabe des Pkt. 5 berücksichtigt.

Bei Umbauarbeiten, Erweiterungen, Wiederherstellungsarbeiten ist Pkt. 6, bei zeitlicher Trennung Pkt. 7, bei Abbruch eines Auftrages Pkt. 8 zusätzlich zu den übrigen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Leistungen von fachlich Beteiligten (darunter werden Sonderfachleute für Statik, Verkehrstechnik, Vermessung, Heizung, Lüftung, Sanitär, Akustik, Bauphysik, Versorgungseinrichtungen, elektrische und maschinelle Anlagen usw. verstanden) sind nach den einschlägigen Honorarordnungen dieser Fachgebiete gesondert in Rechnung zu stellen.

2. Leistungsumfang

2.1. Vorentwurf

- 2.1.1. Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen.
- 2.1.2. Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages auf Basis der vom Bauherrn bekannt gegebenen Planungsgrundlagen (Lage- und Höhenplan, Aufmaßpläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm) einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen und deren Bewertung, mit zeichnerischer Darstellung in der Regel M 1:200.
- 2.1.3. *Optional: Kostenschätzung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1).*

2.2. Entwurf

- 2.2.1. Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen.
- 2.2.2. Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann, in der Regel Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:100.
- 2.2.3. *Optional: Objektbeschreibung mit Erläuterungen.*
- 2.2.4. *Optional: Kostenberechnung (z.B. nach ÖNORM B1801-1).*

2.3. Einreichung

- 2.3.1. Durchführung der für die baubehördliche Bewilligung erforderlichen Erhebungen sowie Abklärungen.
- 2.3.2. Erarbeitung der erforderlichen Zeichnungen und Schriftstücke auf der Grundlage des Entwurfes, soweit diese nicht von Sonderfachleuten zu erbringen sind (Geologie: zB. Baugrund, Hydrologie: zB. Versickerung, Bauphysik: zB. Energieausweis, Statik, Brandschutz)

2.4. Ausführungsplanung

- 2.4.1. Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfes unter Berücksichtigung der behördlichen Bewilligungen und der Beiträge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben.

- 2.4.2. Zeichnerische Darstellung des Objektes als Ausführungs- und Detailzeichnung in den jeweils erforderlichen Maßstäben mit Eintragung der erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen.

2.5. Kostenermittlungsgrundlagen

- 2.5.1. Ermittlung der Mengen und Massen als Grundlage für die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfachleute).
- 2.5.2. Aufstellung von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen.
- 2.5.3. Abstimmung und Koordination der Leistungsverzeichnisse und Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute).
- 2.5.4. *Optional: Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) als Kostenanschlag (z.B. nach ÖNORM B 1801-1).*

2.6. Künstlerische Oberleitung

Künstlerische Oberleitung der Bauausführung

- 2.6.1. Überwachung der Herstellung hinsichtlich des Entwurfes und der Gestaltung sowie letzte Klärung von funktionellen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung bis zur Mitwirkung an der Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht.

2.7. Technische Oberleitung

Beratung und Vertretung des Bauherrn in den Belangen der Planung im Zuge der Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung und Ausführungsplanung:

- 2.7.1. Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Bauherrn.
- 2.7.2. Aufstellung eines Planungszeitplanes und eines Grobzeitplanes der Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerkes.
- 2.7.3. Koordination und Integration der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfachleute).
- 2.7.4. Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Firmen, sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten.
- 2.7.5. (Zuordnung dieser Teilleistung zu Vorentwurf 1/5, Entwurf 1/5, Einreichplanung 1/5 und Ausführungsplanung 2/5).

2.8. Geschäftliche Oberleitung

- 2.8.1. Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für alle Leistungsbereiche.
- 2.8.2. Durchführung der Ausschreibung.
- 2.8.3. Einholung der Angebote.
- 2.8.4. Überprüfung und Bewertung der Angebote.
- 2.8.5. klärende Gespräche mit den Bietern.
- 2.8.6. Mitwirkung bei der Auftragserteilung.
- 2.8.7. Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes.
- 2.8.8. Feststellung der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen unter Zugrundelegung der Prüfergebnisse der örtlichen Bauaufsicht
- 2.8.9. Kostenfeststellung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1).

3. Mehrleistungen

3.1. Teilleistungen, welche gesondert oder mehrfach erbracht werden, sind nach folgenden Bestimmungen zu verrechnen:

- 3.1.1. Werden im Rahmen eines Gesamtauftrages im Auftrag oder mit Zustimmung des Bauherrn mehrere Vorentwürfe oder Entwürfe nach ähnlichen oder gleichen Anforderungen angefertigt, so wird das Teilhonorar für den ersten ganz, für die weiteren mit einem Abschlag berechnet. Abänderungen des Vorentwurfes bis zur Genehmigung durch den Bauherrn gelten als zweiter Vorentwurf und werden gesondert verrechnet.
- 3.1.2. Werden im Rahmen eines Gesamtauftrages im Auftrag oder mit Zustimmung des Bauherrn mehrere Vorentwürfe oder Entwürfe nach verschiedenen Anforderungen angefertigt, so werden die Teilhonorare für jeden besonders berechnet.
- 3.1.3. Wird das Bauwerk weder unter der künstlerischen noch unter der technischen Oberleitung des Architekten ausgeführt, so wird ein Zuschlag von 5% des Honorars für die volle Planungsleistung gesondert verrechnet.
- 3.1.4. Werden Änderungen von Plänen nach deren Genehmigung durch den Bauherrn über dessen Veranlassung bzw. durch Ereignisse im Baugeschehen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, erforderlich, so werden die Mehrleistung nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 3.1.5. Zusatzleistungen zu Teilleistungen gemäß Punkt 2
- 3.1.6. Lautet ein Auftrag nur auf Überprüfung von Abrechnungen, so wird das Honorar hierfür nach dem Zeitaufwand verrechnet.

3.2. Werden im Rahmen des Gesamtauftrages im Auftrag oder mit Zustimmung des Bauherrn Zusatzleistungen erbracht, so ist vor Erbringung dieser Leistungen mit dem Bauherrn Einvernehmen über die Honorierung herzustellen.

Als Zusatzleistungen gelten insbesondere:

3.2.1. Grundlagenermittlung:

Klärung der Aufgabenstellung, Beratung zum Leistungsbedarf, Formulierung von Entscheidungshilfen, Zusammenfassung der Ergebnisse.

Bestandsaufnahme (z.B. Durchführung von Vermessungen, Aufmaß und Erstellung von Plänen des Bestandes), Standortanalyse, Betriebsplanung.

Aufstellung eines Raumprogramms, Aufstellung eines Funktionsprogramms.

Prüfung der Umwelterheblichkeit und Prüfung der Umweltverträglichkeit.

3.2.2. Zusätzliche Planungsleistungen:

Ergänzung der Planungsgrundlagen auf Grund besonderer Anforderungen.

Anfertigung von Darstellungen durch besondere Techniken, wie zum Beispiel Perspektiven, Muster, Modelle.

Erstellung von Unterlagen oder Mitwirkung an der Erarbeitung von Unterlagen zur Erlangung von behördlichen Angaben oder Festlegungen vor dem baubehördlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den jeweiligen landesgesetzlichen Bestimmungen (Bebauungsbestimmungen, Bebauungsgrundlagen u.dgl.).

Erstellung von Unterlagen oder Mitwirkung an der Erarbeitung von Unterlagen für zusätzlich erforderliche Genehmigungen (Betriebsanlagengenehmigung, wasserrechtliche Genehmigung, eisenbahnrechtliche Genehmigung u.dgl.).

Änderung der Planungsergebnisse infolge von Umständen, die der Architekt nicht zu vertreten hat.

Aufstellung von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsgruppen Prüfung und Anerkennung von Plänen Dritter nicht an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfachleute) auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen (Werkzeichnungen von Unternehmen, Aufstellungs- und Fundamentpläne von Maschinenlieferanten u.dgl.), soweit die Leistungen Anlagen betreffen, die in den Herstellungskosten nicht erfasst sind Prüfung der Schalungspläne bzw. Bewehrungspläne sowie der Ausführungspläne der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute).

3.2.3. Zusätzliche geschäftliche Leistungen:

Aufstellung eines Finanzierungsplanes.

Aufstellung einer Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse.

Mitwirkung bei der Kreditbeschaffung.
Wirtschaftlichkeitsberechnung.
Vertiefte Kostenberechnung durch Aufstellung von Mengengerüsten oder eines Bauelementkataloges.
Aufstellung von vergleichbaren Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (Sonderfach-leute).
Aufstellung, Prüfung und Wertung von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen.
Aufstellung, Überwachung und Fortschreibung von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen.

3.2.4. Zusätzliche organisatorische Leistungen:

Mitwirkung bei der Erlangung von behördlichen Vorgaben oder Festlegungen vor dem baubehördlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den jeweiligen landesgesetzlichen Bestimmungen (Bebauungsbestimmungen, Bebauungsgrundlagen u.dgl.).
Mitwirkung bei der Erlangung von zusätzlich erforderlichen Genehmigungen (Betriebsanlagengenehmigung, wasserrechtliche Genehmigung, eisenbahnrechtliche Genehmigung u.dgl.).
Mitwirkung bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung.
Fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn in Widerspruchsverfahren, Klageverfahren oder ähnliches.
Durchführung der administrativen Schritte gemäß den einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen.
Mehraufwand für Herstellung von Datenträgern nach besonderen Anforderungen (z.B. Herstellung von CAD-Files entsprechend der CAD-Richtlinie Hochbau des Bundes).
Tätigkeit als Projektkoordinator für die Vorbereitungsphase eines Bauvorhabens im Sinne der dafür vorgesehenen gesetzlichen Regelungen.
Aufstellung eines Zeit- und Organisationsplanes.

3.2.5. Zusätzliche Koordinationsleistungen

Mehraufwand für die Übernahme der Tätigkeit als Planungskoordinator oder Baustellenkoordinator nach den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes.

3.2.6. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Vorbereitende Schritte zur Erlangung von baubehördlichen Bewilligungen im verkürzten Verfahren, z.B. durch Bescheinigung des Architekten über die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

3.2.7. Raumbuch

Erstellung eines Raumbuches begleitend zu Teilleistungen nach den einvernehmlich mit dem Bauherrn festgelegten Anforderungen unter Einholung und Einarbeitung der von den anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleuten) bzw. der von ausführenden Firmen zur Verfügung gestellten Grundlagen.

3.2.8. Bestandsplanung

Erstellung der Bestandspläne auf Basis der Einreichplanung oder von Auswechslungsplänen.

3.2.9. Fertigstellungsanzeige

Ausstellung einer Bestätigung an die Baubehörde über die bewilligungsgemäÙe und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung vor Benützung des Objektes, soferne dadurch die baubehördliche Benützungsbewilligung ersetzt wird.

3.2.10. Nutzwertgutachten

Erstellung von Nutzwertgutachten gemäß Wohnungseigentumsgesetz-in der jeweils gültigen Fassung.

3.2.11. Brandschutzplanung

Erstellung der Brandschutzplanung nach den Erfordernissen und Vor-schreibungen der bewilligenden Behörden unter Verwendung der von den anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleuten) bzw. ausführenden Firmen beigestellten Grundlagen.

3.2.12. Übergabepläne

Ausarbeitung von Übergabeplänen im Maßstab 1:50 auf Grundlage der aktualisierten Ausführungsplanung mit Eintragung der Haustechnik-Bestandsunterlagen unter Verwendung der von den anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleuten) bzw. ausführenden Firmen beigestellten Grundlagen im Einvernehmen mit dem Bau-herrn, soweit diese für Inventarisierung, Betriebsführung, Wartung und Instandhaltung des Bauwerkes erforderlich sind, ausgenommen die bewegliche Inneneinrichtung.

3.2.13. Orientierungspläne

Darstellung der Fluchtwege in der reduzierten Ausarbeitung der Bestandspläne.

3.2.14. Objektbetreuung

Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Abnahme der Bauleistungen auftreten.

3.2.15. Dokumentation

Aufstellung von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen.
Aufstellung von Wartungs- und Pflegeanweisungen.
Objektbeobachtung, Objektverwaltung Baubegehung nach Übergabe.
Überwachung der Wartungs- und Pflegeleistungen.
Aufbereitung des Zahlenmaterials für eine Objektdatei.
Ermittlung der Kostenfeststellung zu Kostenrichtwerten.
Überprüfung der Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse.

3.3. Übergabe von CAD-Files

- 3.3.1. Falls der Auftragsumfang die Ausführungsplanung nicht beinhaltet und der Bauherr die Übergabe von CAD-Files wünscht, ist für die Weiterverwendung der CAD-Files eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

4. Bewertung der Teilleistungen

4.1. Die Teilleistungen innerhalb der Gesamtleistung gemäß Pkt. 2 werden wie folgt bewertet:

Vorentwurf	13%
Entwurf	17%
Einreichung	10%
Ausführungsplanung	33%
Kostenermittlungsgrundlagen	12%
Künstlerische Oberleitung	5%
Technische Oberleitung	5%
Geschäftliche Oberleitung	5%

4.2. Zusammengehörige Teilleistungen

- 4.2.1. Das Honorar für den Entwurf setzt sich stets aus dem Teilhonorar für Entwurf und Vorentwurf zusammen.

- 4.2.2. Das Honorar für die Einreichung setzt sich stets aus dem Teilhonorar für Vorentwurf, Entwurf und Einreichung zusammen.
- 4.2.3. Wird ein Bauwerk nach dem Entwurf und unter der technischen und geschäftlichen Oberleitung des Architekten ausgeführt, so ist das volle Honorar zu verrechnen.

5. Mehrere Bauwerke

- 5.1.1. Umfasst ein Auftrag mehrere verschiedene Bauwerke, so wird das Honorar für jedes getrennt berechnet.
- 5.1.2. Umfasst ein Auftrag mehrere gleiche Bauwerke, so wird für ein Bauwerk das volle Honorar der Planungsleistung, für die Wiederholungen Abschläge des Honorars von den Gesamtherstellungskosten der Wiederholungen berechnet. Das Honorar für die örtliche Bauaufsicht unterliegt keiner Ermäßigung.
- 5.1.3. Als gleiche Bauwerke sind solche anzusehen, die nach dem gleichen Entwurf und unveränderten Ausführungszeichnungen zu gleicher Zeit auf dem gleichen oder benachbarten Gelände und unter gleichen Bauverhältnissen ausgeführt werden. Die etwa erforderliche Verfassung von abweichenden Keller- und Fundamentplänen infolge Anpassung an das Gelände und die Kanalisation ändern diesen Begriff nicht.
- 5.1.4. Umfasst ein Auftrag mehrere gleichartige Bauwerke, das sind solche nach unwesentlich verschiedenen Anforderungen oder Bauwerke, von denen eines das Spiegelbild eines anderen ist, so wird das Honorar von den Gesamtherstellungskosten berechnet, vorausgesetzt, dass die Bauwerke zu gleicher Zeit, auf gleichem oder benachbartem Gelände und unter gleichen Bauverhältnissen ausgeführt werden.

6. Umbauarbeiten, Erweiterungen, Wiederherstellungsarbeiten

- 6.1.1. Bei Umbauarbeiten und Änderungen erhöht sich das Honorar um die Hälfte des auf Abbruch-, Gründungs- und Rohbaukosten entfallenden Honoraranteiles.
- 6.1.2. Bei Erweiterungen, Anbauten und Aufstockungen wird dieser Zuschlag gem. vor nur von den Kosten der Änderungen am bestehenden Bauwerk berechnet.
- 6.1.3. Bei Wiederherstellungsarbeiten sind die Teilleistungen mit dem doppelten Teilhonorar zu berechnen, wobei der Honorarsatz nach dem Schwierigkeitsgrad des bestehenden Bauwerkes zu berechnen ist.

7. Zeitliche Trennung der Teilleistungen

- 7.1.1. Wird ein Auftrag für ein oder mehrere Bauwerke abschnittsweise mit Zeitabständen ausgeführt, so ist die erste zusammenhängende Leistung nach den Gesamtherstellungskosten, die restlichen Leistungen für die folgenden Bauabschnitte sind dagegen nach den Herstellungskosten dieser einzelnen Teilabschnitte zu verrechnen.

8. Abschluss der Leistungen

- 8.1.1. Die Tätigkeit des Architekten endet grundsätzlich mit Übergabe der Schluss Honorarnote. Wenn während der Gewährleistungszeit örtliche Besichtigungen oder bei Gewährleistungsarbeiten die Überwachung derselben verlangt werden, so sind diese Leistungen vom Architekten nach der aufgewendeten Zeit gesondert zu verrechnen.