

HOAI 2013

Bewertungsmerkmale Bauleitplanung (Flächennutzungsplan – Bebauungsplan)

50

SRL

BEITRÄGE . PLANERIN 3_15

Die Fachkommission Stadtplanung beim AHO – Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. hat im Anschluss an die Novellierung der HOAI 2013 die neu formulierten Bewertungsmerkmale für Flächennutzungs- und Bebauungspläne jeweils in den Einzelmerkmalen beschrieben.

Ein neues „Grünes Heft“ ist als Ergebnis in Vorbereitung und soll für die StadtplanerInnen zum Ende des Jahres vorliegen und kann dann über den AHO in Berlin bezogen werden.

Der folgende Text ist aus der Einführung des geplanten Grünen Heftes als Vorabzug entnommen.

Vorwort

Mit der Novelle zur HOAI 2013 wurden für den Flächennutzungsplan in § 20 Abs. 3 HOAI und für den Bebauungsplan in § 21 Abs. 3 HOAI neue Bewertungsmerkmale für die Ermittlung der Honorarzone eingeführt. Während in den Vorgängerfassungen der Verordnung für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne noch einheitliche Bewertungsmerkmale galten, sind diese jetzt differenziert an die Inhalte des jeweiligen Bauleitplans angepasst. Da erhebliche Unterschiede zu den Bewertungsmerkmalen der HOAI 1996 / 2009 bestehen, ergibt sich im Hinblick auf die praxisorientierte Anwendung Bedarf, diese Bewertungsmerkmale näher zu definieren und zu erläutern.

Das Heft hat in erster Linie die Funktion einer Arbeitshilfe. Es soll einerseits Klarheit in den Begrifflichkeiten schaffen, andererseits aber auch den Bewertungskatalog so umfassend wie möglich darstellen und mit Kriterien belegen. Sie bilden die Voraussetzungen dafür, dass Auftraggeber und Auftragnehmer „eine Sprache sprechen“ und dass alle Bewertungsmerkmale umfassend und ausgewogen bei der Ermittlung der Honorarzone berücksichtigt werden.

Diese fachlichen Einführungen dienen auch als Erläuterungen bzw. Begründungen gegenüber Prüfungsverwaltungen (Rechnungsprüfungsämter) als Argumentationshilfe.

Der Aufbau des „Grünen Heftes“ gliedert sich in vier Teile:

- ▶ in Teil 1 werden die Bewertungsmerkmale für den Flächennutzungsplan erläutert;
- ▶ in Teil 2 werden die Bewertungsmerkmale für den Bebauungsplan erläutert;
- ▶ in Teil 3 wird zur Hilfestellung für die sachgerechte Zuordnung ein Vorschlag für die Einordnung nach Vorhaben entsprechend der Typologie nach BauNVO und sonstiger vorgefundener spezifischer Baugebietstypen in Form von „Objektlisten“ für Bebauungspläne vorgelegt;
- ▶ Teil 4 enthält eine Checkliste für die Punkteermittlung und Beispiele für die Ermittlung von Honorarzonen.

Handhabung der differenzierten Beschreibung der Bewertungsmerkmale

Die Bewertungsmerkmale sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan werden ausführlich erläutert und entsprechend ihrer spezifischen planerischen Ansprüche der Bewertungssystematik des § 20 Abs. 3 bzw. des § 21 Abs. 3 HOAI zugeordnet.

Die Bewertungsmerkmale bestehen jeweils aus zwei oder drei „Teilbewertungsmerkmalen“, z.B. „Zentralörtliche Bedeutung und Gemeindestruktur“ oder „Einwohnerstruktur, Einwohnerentwicklung und Gemeinbedarfsstandorte“. Diese sind jeweils einzeln definiert und begründet. Sie werden einzeln systematisch mittels klarer Kriterien dem Anforderungsprofil „geringe, durchschnittliche oder hohe Anforderungen“ zugeordnet.

Die Systematik der HOAI sieht nicht vor, dass die Zuordnung in eine Honorarzone differenziert auf Grundlage von „Teilbewertungsmerkmalen“ vorgenommen wird, sondern die Zuordnung als „Gesamtnote“ für ein „Bewertungspaar“ bzw. ein „Bewertungstrio“ erfolgt. So ist z.B. bei dem Flächennutzungsplan für das Bewertungsmerkmal Nr. 1 „Zentralörtliche Bedeutung und Gemeindestruktur“ eine Gesamtbewertung vorzunehmen zwischen geringen, durchschnittlichen oder hohen Anforderungen.

Um zu einer sachgerechten Zuordnung zu kommen, kann hilfsweise auf Grundlage der Teilbewertungsmerkmale vorgegangen werden. Dabei können die Teilbewertungsmerkmale gleichgewichtig angesetzt werden. Denkbar ist aber auch, dass die Teilbewertungsmerkmale gewichtet werden. Beispielsweise kann bei einem Bebauungsplan bei Bewertungsmerkmal Nr. 1 „Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte“ bei Vorliegen einer geringen Vielfalt (z.B. nur Wohnen) aufgrund der geplanten hohen Dichte das Gesamtergebnis mit 3 Punkten „hohe Anforderungen“ angesetzt werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen (Teil-) Bewertungsmerkmalen umfassen jeweils die:

- ▶ Definition des Bewertungsmerkmals,
- ▶ Kriterien für die Zuordnung zu den Honorarzonen,
- ▶ detaillierte Auflistung der Bewertungsmerkmale nach Anforderung (geringe Anforderungen / durchschnittliche Anforderungen / hohe Anforderungen) entsprechend der Honorarzonen I bis III.

Allgemeine Grundsätze

Bei der Ermittlung der Honorarzone gelten folgende allgemeine Grundsätze.

- ▶ Die Honorarzone ergibt sich allein aus dem Schwierigkeitsgrad der Aufgabenstellung. Vorhergehende Planungen haben daher keinen Einfluss auf die Ermittlung der Honorarzone. Das Vorliegen von Fachplanungen kann

allenfalls den Umfang der zu erbringenden Grundleistungen oder der Besonderen Leistungen beeinflussen.

- ▶ Das Vorliegen vorhergehender Planungen (z. B. integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte – ISEK, Stadtentwicklungspläne, städtebaulicher Entwurf) oder begleitender Planungen (z. B. Landschaftsplan, Grünordnungsplan) bewirkt nicht, dass eine entsprechend geringere Honorarzone anzusetzen ist. Vorhergehende Planungen sind für die Ermittlung der Honorarzone nur insofern von Bedeutung, als dass der Schwierigkeitsgrad leichter erkennbar wird.
- ▶ Das Vorliegen von Fachplanungen und Fachgutachten wirkt sich ebenfalls nicht als Minderungsgrund auf die Einstufung in eine Honorarzone aus. Im Gegenteil: Das Erfordernis von Fachgutachten zeigt die Komplexität der Planungsaufgabe und den höheren Aufwand für die fachliche Abwägung in die Bauleitplanung.
- ▶ Bei der Bewertung der Planungsanforderungen auf Grundlage der Bewertungsmerkmale ist vorrangig das Plangebiet, also das Gemeindegebiet bei Flächennutzungsplänen oder das Plangebiet bei Bebauungsplänen, zu betrachten.
- ▶ Bewertungsrelevant ist aber auch die Lage im regionalen Kontext bei Flächennutzungsplänen oder das Umfeld bei Bebauungsplänen. Dies wird auch bestätigt durch das BMVBS-Gutachten zur Einführung der HOAI 2013: „Bei der Bewertung eines Schwierigkeitsgrads einer Flächenplanung ist nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch das Umfeld des Plangebiets zu bewerten. Der Schwierigkeitsgrad einer Planung kann sich beispielsweise auch aus dem Spannungsverhältnis zwischen Plangebiet und seinem Umfeld ergeben.“ (Evaluierung HOAI – Aktualisierung der Leistungsbilder).
- ▶ Der Schwierigkeitsgrad und der dadurch erforderliche Arbeitsaufwand sind auch nach den Anforderungen zu messen, die an die Differenziertheit der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen bei Bebauungsplänen und dem zu erwartenden Aufwand bei der Ausarbeitung der Begründung gestellt werden.
- ▶ Maßgeblich ist ferner der voraussichtliche Abstimmungs- und Beteiligungsaufwand mit Verwaltung, Politik, Behörden, TÖB und Bürger.

Rechtliche Grundlagen zur Honorarzone

Die Grundsätze zur Ermittlung des Honorars sind in § 6 Abs. 1 HOAI geregelt. Danach richtet sich das Honorar für Grundleistungen nach dieser Verordnung:

1. für die Leistungsbilder des Teils 2 nach der Größe der Fläche,
2. nach dem Leistungsbild,
3. nach der Honorarzone,
4. nach der dazugehörigen Honorartafel.

Die Grundsätze zur Ermittlung der Honorarzone sind für die Flächenplanung in § 5 Abs. 2 und 3 geregelt. Entsprechend der Vorgaben aus § 5 Abs. 3 werden die leistungsbildbezogenen Vorschriften zu den Bewertungsmerkmalen und Bewertungspunkten für den Flächennutzungsplan in § 20 Abs. 3 bis 5 und für den Bebauungsplan in § 21 Abs. 3 und 4 geregelt.

In § 5 Abs. 2 werden der Flächenplanung generell drei Honorarzonen zugeordnet:

- ▶ Honorarzone I: geringe Anforderungen,
- ▶ Honorarzone II: durchschnittliche Anforderungen,
- ▶ Honorarzone III: hohe Anforderungen.

Gem. § 5 Abs. 3 ist die Zurechnung zu den einzelnen Honorarzonen nach Maßgabe der Bewertungsmerkmale und gegebenenfalls der Bewertungspunkte sowie unter Berücksichtigung der Regelbeispiele in den Objektlisten der Anlagen dieser Verordnung vorzunehmen. Für bauleitplanerische Leistungen wie für die Flächenplanung allgemein wurden in der HOAI 2013 keine Objektlisten entwickelt. Damit ist die Honorarzone bei der Flächenplanung ausschließlich anhand von Bewertungsmerkmalen zu ermitteln.

In § 20 Abs. 3 HOAI werden die Bewertungsmerkmale für die Ermittlung der Honorarzonen bei Flächennutzungsplänen aufgeführt:

1. zentralörtliche Bedeutung und Gemeindestruktur,
2. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
3. Einwohnerstruktur, Einwohnerentwicklung und Gemeinbedarfsstandorte,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie, Geologie und Kulturlandschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.

In § 21 Abs. 3 HOAI werden die Bewertungsmerkmale für die Ermittlung der Honorarzonen bei Bebauungsplänen aufgeführt:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
2. Baustruktur und Baudichte,
3. Gestaltung und Denkmalschutz,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie und Landschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.

Dabei ist jeweils eine Einzelbewertung der für die Leistungsbilder benannten Bewertungsmerkmale vorzunehmen. Trifft die Einstufung der Planungsanforderungen für ein Planungsprojekt für alle Bewertungsmerkmale gleichermaßen zu, dann kann die Bestimmung der Honorarzone abgeschlossen werden. Eine Einzelbewertung nach Bewertungspunkten ist dann nicht erforderlich.

Die Methode zur Ermittlung der Honorarzonen nach Bewertungspunkten

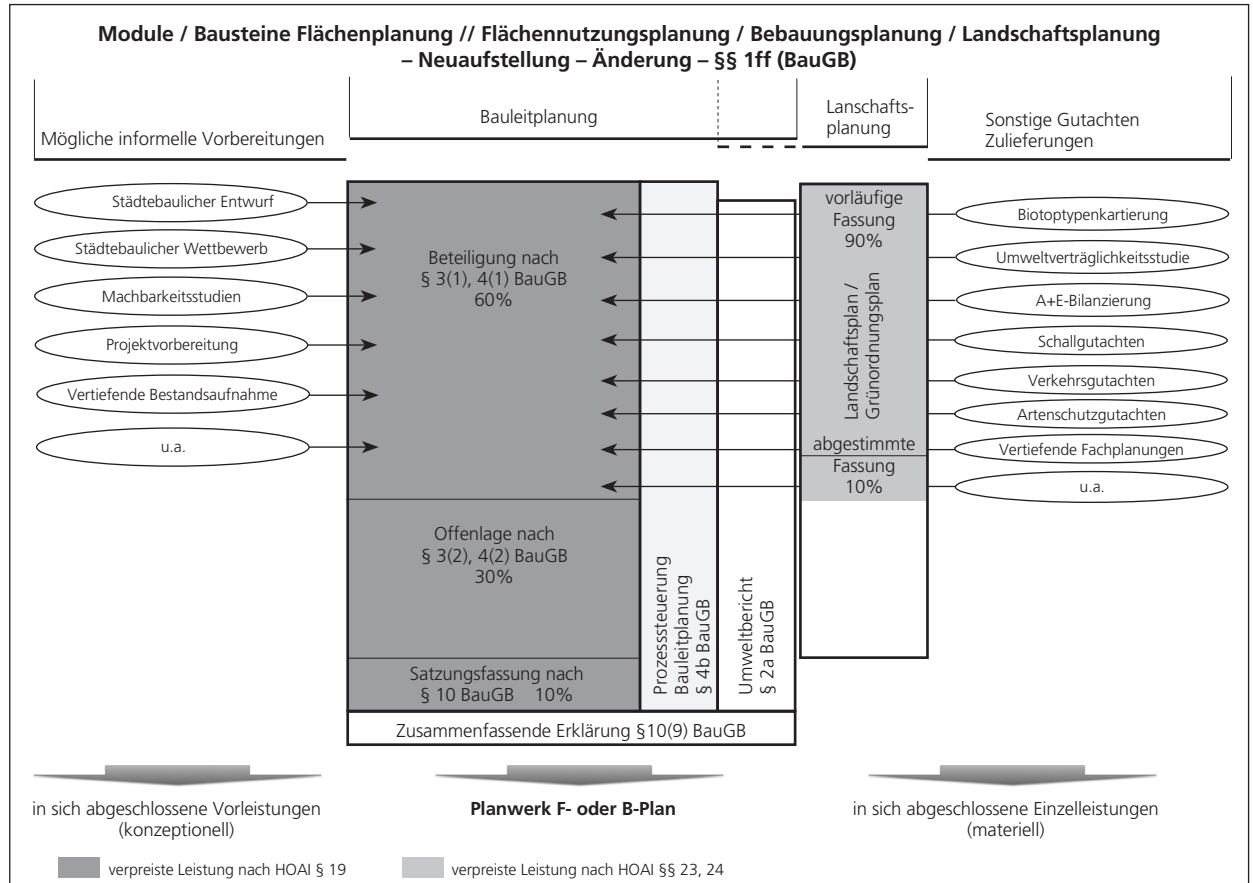
Der Verordnungstext der HOAI 2013 geht davon aus, dass in der Regel alle Bewertungskriterien mit dem gleichen Anforderungsgrad eingestuft werden. Dies ist in der Flächenplanung jedoch eher selten der Fall. Damit ist die Zurechnung zur Honorarzone nach der Maßgabe der Bewertungspunkte vorzunehmen. In der Praxis hat sich durchgesetzt, die Honorarzone nach der Methode der Punktebewertung zu ermitteln, um so transparent die Honorarzonendifindung zu dokumentieren.

Die Ermittlung der Honorarzone nach Bewertungsmerkmalen und Bewertungspunkten stellt nach dem Wortlaut der HOAI eher die Ausnahme dar, da nach § 5 Abs. 3 diese Form der Zurechnung zu den einzelnen Honorarzonen nur gegebenenfalls zur Anwendung kommen soll, nämlich gemäß § 20 Abs. 4 dann, wenn auf einen Flächennutzungsplan Bewertungsmerkmale aus mehreren Honorar-

zonen anwendbar sind und deswegen Zweifel bestehen, welcher Honorarzone der Flächennutzungsplan zugeordnet werden kann.

Für die Flächennutzungspläne wird mit § 20 Abs. 4 für diesen Fall die Ermittlungsmethode vorgegeben. Danach sind die in § 20 Abs. 3 in sechs Gruppen dargestellten Beurteilungskriterien entsprechend dem Schwierigkeits-

Für die Ermittlung der Honorarzone bei Bebauungsplänen sind die genannten Grundsätze entsprechend anzuwenden. Diese Grundsätze werden für den Bebauungsplan nicht mehr wiederholt, sondern durch § 21 Abs. 4 wird darauf verwiesen, dass für die Ermittlung der Honorarzone bei Bebauungsplänen § 20 Abs. 4 und 5 entsprechend anzuwenden sind.



grad der Planungsanforderungen mit je bis zu drei Punkten zu bewerten. Zur Ermittlung der Bewertungspunkte werden die Bewertungsmerkmale wie folgt gewichtet:

- ▶ geringe Anforderungen: 1 Punkt,
- ▶ durchschnittliche Anforderungen: 2 Punkte,
- ▶ hohe Anforderungen: 3 Punkte.

Zur Auffindung der Honorarzone für den Flächennutzungsplan ist dann anhand der sechs Bewertungskriterien eine Gesamtpunktzahl zu ermitteln. Für die genannten Bewertungsmerkmale ist jeweils festzustellen, ob geringe Anforderungen, durchschnittliche oder hohe Anforderungen gegeben sind.

In § 20 Abs. 5 werden Vorgaben zur Ermittlung der Honorarzone auf Grundlage von Bewertungspunkten gemacht. Der Flächennutzungsplan ist nach der Summe der Bewertungspunkte einer der folgenden Honorarzonen zuzuordnen:

- ▶ Honorarzone I: bis zu 9 Punkten,
- ▶ Honorarzone II: 10 bis 14 Punkten,
- ▶ Honorarzone III: Ansätze mit 15 bis 18 Punkten.

Anhand des Punktekatalogs des § 20 Abs. 4 lassen sich sodann Gesamtpunktzahlen ermitteln, die zur richtigen Honorarzone führen. Aus der Gesamtsystematik der Honoraronenermittlung ergibt sich, dass ein Flächennutzungsplan nach Absatz 5 nur einer Honorarzone zuzuordnen ist.

Mit der Zuordnung zu einer Honorarzone auf Grundlage der o.g. Berechnungsmethode ist nur die Honorarzone ermittelt. Innerhalb der Mindest- und Höchstsätze, die sich für die Plangebietsfläche für die festgestellte Honorarzone ergibt, ist dann gemäß § 7 Abs. 1 eine Honorarvereinbarung zu treffen. Aus einer hohen Punktezah innerhalb einer Honorarzone ergibt sich innerhalb dieser Mindest- und Höchstsätze kein Anspruch auf einen höheren Honorarsatz. Eine hohe Punktesumme ist aber ein Indiz, dass ein Honorarsatz über dem Mindestsatz angemessen und sachgerecht ist.

Bei der Vergabe öffentlicher Planungsaufträge hat der Auftraggeber zu prüfen, ob der Schwellenwert nach Vergabeverordnung – VgV – (zzt. 207.000 €) erreicht oder überschritten wird. Der öffentliche Auftraggeber muss also im Vorfeld prüfen und nach Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen – VOF – auch nach § 12 dokumentieren, ob der jeweilige Auftrag EU-weit bekannt gemacht werden muss. Dies erfordert vom Auftraggeber eine nachvollziehbare Einstufung in eine Honorarzone.

Mitglieder der Fachkommission Stadtplanung beim AHO:

Ulf Begher, Dr.rer.nat. Renate Buchenauer, Udo Bünnagel, Johannes Dragomir, Reinhard Drees, Dr. Sabine Fischer, Ernst Frey, Ines Senftleben