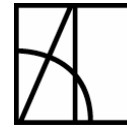




THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT,
NATURSCHUTZ UND UMWELT



ARCHITEKTEN
KAMMER
THÜRINGEN

Honorarregelung Dorfentwicklungsplanung im Freistaat Thüringen

**Vierte Ausgabe
2009**

Inhalt

Honorarregelung Dorfentwicklungsplanung

1. Leistungsanforderungen
2. Planungstheoretische Einordnung
3. Problematik und Ziel einer Honorarbemessung
4. Verfahren zur Bemessung des Grundhonorars
5. Umsetzungsorientierte bzw. projektbezogene Beratungstätigkeit
6. Fortschreibung der DE-Planung
7. Inkrafttreten

Orientierungshilfe für einen Beratungsvertrag

Honorarregelung Dorfentwicklungsplanung

Die folgenden Regelungen gelten für die Festlegung des Leistungsumfanges und die Honorarermittlung bei Dorfentwicklungsplanungen (DE-Planungen). Die in der Honorarregelung Dorfentwicklungsplanung enthaltenen Verweise zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beziehen sich auf die 6. Novelle der HOAI.

1. Leistungsanforderungen an die Dorfentwicklungsplanung in Thüringen

1.1 Planungsergebnisse und Planungsprozess

Die Dorfentwicklungsplanung ist dem Charakter nach eine informelle, viele Lebens- und Umweltbereiche umfassende Planung für das Dorf. Sie ist Planungsgrundlage für die künftige Weiterentwicklung in Form von Plänen und während der Erarbeitung auch ein Prozess des gemeinsamen Lernens von Bürgern, Gremien und Planern.

Der Begriff „Dorfentwicklung“ meint, dass nicht nur eine Aussage über die Verbesserung oder Erneuerung des Bestehenden, „Dorferneuerung“, getroffen wird, sondern auch über eine Weiterentwicklung gemessen an den Aufgaben. Der Zeitraum, für den die Aussagen Geltung haben sollen, reicht weit über die Laufzeit einer Dorferneuerungsmaßnahme hinaus.

Die Dorfentwicklungsplanung soll also folgende Aufgaben erfüllen:

Das gemeinsame Erarbeiten einer Gesamtentwicklungskonzeption mit einer strategischen Ausrichtung zur nachhaltigen Stärkung des Dorfes und des benachbarten Raumes und deren anschauliche Darstellung in Plänen, Zeichnungen und Texten als Grundlage für den Einsatz formeller Planungen, planungsrechtlicher Instrumente und zielgerichteter Investitionen.

Herstellung einer qualitätvollen örtlichen Selbstbestimmung in einem gemeinsamen Prozess der Bewusstseinsbildung von Planern, Bürgern und Gremien mit Entwicklung und Stärkung der dörflichen Eigeninitiative.

Der Prozess zur Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung und die Beratungsarbeiten zu ihrer Umsetzung gliedern sich in 3 Phasen.

Dieser ist eine IBM-Phase Information, Beratung, Motivation vorangestellt und beinhaltet die „Schule der Dorferneuerung und der Landentwicklung“ als bewährte Methode aktiver Bürgerbeteiligung und Initialveranstaltung zur Bildung von Arbeitskreisen oder des DE-Beirats.

Phase

- I. Vorphase zur Festlegung der Aufgabenstellung der städtebaulichen Planung, (Antragstellung und Vitalitätsprüfung)
- II. Dorfentwicklungsplanung als strategische, städtebauliche, soziale und ökologische Aufgabe,
- III. Umsetzungsorientierte bzw. projektbezogene Beratungstätigkeiten

Die Honorarregelung und die dazu gemachten Erläuterungen beziehen sich auf die Phase II.

Für die Phase I und III ist das Honorar gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten. Erläuterungen zu Phase III und ihre Honorierung sind unter Punkt 5 dargestellt und im abgedruckten „BERATUNGSVERTRAG ZUR DORFERNEUERUNG“ geregelt.

1.2 Planungsebenen und –aussagen

Die Dorfentwicklungsplanung soll mit steigender Intensität Aussagen über drei verschiedene Planungsebenen treffen:

- Gesamtentwicklung
- Ortskernentwicklung
- Teilbereichsplanung

In der Ebene der Gesamtentwicklung, die der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zugeordnet werden kann, werden kommunale Entwicklungsschwerpunkte und räumlich-strukturelle Auswirkungen benannt. Hierbei finden die Ergebnisse formeller und informeller regionaler Planungen Berücksichtigung bei der strategischen Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung.

So sind Vorschläge für die Ortskernentwicklung und bei Bedarf auch für neue Siedlungsflächen, möglichst unter Nutzung der Flächenrevitalisierung sowie für Standorte von Infrastruktureinrichtungen oder Verkehrskonzepte zu erarbeiten. Besondere Bedeutung hat die Einbindung des Ortes in die umgebende Landschaft unter Berücksichtigung ihrer natürlichen Eigenschaften.

Die Planungsaussagen zum historischen Ortskern (Ortskernentwicklung) sind das Kernstück der Dorfentwicklungsplanung. Grundstücksbezogen werden Vorschläge für Nutzung, Verkehr, bauliche Entwicklung sowie Grünordnung und Freiflächen erarbeitet. Auf grundstücksbezogene Aussagen kann dort verzichtet werden, wo Veränderungspotentiale nicht erkennbar sind. In einem zusammenfassenden Plan werden sie aufeinander abgestimmt und ohne planungsrechtliche Festsetzungen dargestellt.

In den Teilbereichsplanungen werden besonders wichtige Bereiche einer intensiven Betrachtung unterzogen. Die Planungsvorschläge werden in Skizzen, Visualisierungen oder Modellen besonders anschaulich dargestellt und mit Vorher-/Nachher-Darstellung der Situation verdeutlicht (z. B. Gestaltung des Dorfplatzes mit Neubau eines Gemeindezentrums).

Das Durchführungskonzept der Dorfentwicklungsplanung ist mit Angabe einzelner Maßnahmen gemeinsam mit Bürgern und Gemeinderäten vor dem Hintergrund eines realistischen finanziellen Rahmens zu erstellen.

1.3. Anforderungen an Verfahrensablauf und Planer

Träger der Dorfentwicklungsplanung ist die Gemeinde in Ausübung kommunaler Selbstverwaltung. Sie beauftragt ein Planungsbüro mit der Durchführung der Planung. Das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung steht zur fachlichen Beratung zur Verfügung. In den Fällen, in denen eine Dorfentwicklungsplanung aus Landesmitteln gefördert wird, ist die Förderung an das Leistungsbild einer Dorfentwicklungsplanung Punkt 3.3.2 und dem dazu vorgegebenen Verfahren dieser Regelung gebunden.

Von Bedeutung für den Verfahrensablauf sind insbesondere:

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Koordination unterschiedlicher Interessen im Planungsablauf sowie eine weit über das übliche Maß (z. B. Bauleitplanung und Planfeststellung) hinausgehende Beteiligung der Bürger.

Dieses Verfahren ist völlig unabhängig vom Verfahren der sogenannten „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“, das lediglich eine Anhörung verschiedener Behördenpositionen in einem gesetzlichen Verfahren mit abschließender Entscheidung ist. Hier wird gemeinschaftliches Planen und Handeln von Behörden und Bürgern mit dem Ziel der Entwicklung thüringischer Dörfer angestrebt.

Die Bürgerbeteiligung in der Dorfentwicklungsplanung ist keine „Beteiligung“ im herkömmlichen Sinne. Sie soll zur örtlichen Selbstbestimmung über die künftige Entwicklung des Dorfes

führen. Die Mitwirkung eines Beirates am Planungsentwurf und die Herstellung breiter Öffentlichkeit in der Diskussion der Planung sind unumgänglich und Voraussetzung für eine Förderung. Das Planungsverständnis der thüringischen Dorfentwicklung stellt an den Planer zwei grundsätzliche Anforderungen, die in konventionellen Planungen nicht zwingend vorgesehen sind:

a) Transparenz bei der Konfliktlösung

Jede fundierte städtebauliche Planung ist eine Vorbereitung für politische Entscheidungen. Dies gilt auch und in besonderer Weise für Planungen im Dorf. Die Überschaubarkeit des Dorfes macht jede Planungsentscheidung – und sei sie noch so „unbedeutend“ – zur „Dorfpolitik“.

Der „Planentwurf“ ist deshalb eine Problemlösungsstrategie vor politischem Hintergrund. Dieser Hintergrund der Dorfpolitik, in der widerstrebende Interessen leichter erkennbar sind, oft auch schonungslos offengelegt werden, erfordert die völlige Nachvollziehbarkeit des Entwurfs in seiner politischen Bedeutung für das Gemeinwesen, d. h. Transparenz in allen Planungsphasen.

Mit der Dorfentwicklungsplanung soll die Eigenständigkeit der Gemeinde gefördert werden. Sie ist Grundlage für eine bewusste und gezielte Entwicklung des Dorfes, bei der die Bürger beträchtlich am Gelingen mitwirken können.

In der Dorfentwicklungsplanung ist nicht nur der reine Fachplaner als Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt gefordert. Darüber hinaus ist eine intensive und engagierte Beratungsarbeit zu leisten, die den „Dorfplaner“ über lange Zeit zur unverzichtbaren Vertrauensperson und zum fachlichen Berater in der Gemeinde macht.

Diese Tätigkeit fällt nur zu einem Teil in die Einarbeitungsphase und in das Leistungsbild der Dorfentwicklungsplanung. Die „Beratungstätigkeit“ wird unabhängig vom Leistungsbild der Dorfentwicklungsplanung berechnet und vergütet. Erläuterungen zur Beratungstätigkeit und ihre Honorierung sind im Punkt 5 dieser Honorarregelung dargestellt.

b) Ganzheitliche Betrachtung als integrierte Entwicklungsplanung

Unverzichtbare Grundlage eines solchen Planungsverständnisses ist die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung auf lokaler und regionaler Ebene. Hierbei sind die relevanten Aussagen formeller und informeller regionaler Planungen zu berücksichtigen. Die Vielzahl der Probleme in den Dörfern sind auf die langjährige Vernachlässigung der Baukultur, Überformung baulicher Strukturen, Veränderungen der technischen Infrastruktur und der wirtschaftlichen Situationen zurückzuführen. Oft wurde den Bewohnern keine fachliche Unterstützung bei der Vorbereitung und Gestaltung ihrer Baumaßnahmen zuteil. Die substanziellen Mangelerscheinungen gehen soweit, dass Teile der dörflichen Strukturen zerstört oder bis zur Unkenntlichkeit verändert wurden.

Komplizierte wirtschaftliche Bedingungen der Gemeinden und ihrer Bewohner ermöglichen nur eine schrittweise Lösung der Probleme, wobei die Beratung der Bürger eine Schlüsselposition bei der Ortsbildgestaltung einnimmt.

Die Leistungsphasen II und III sind an einen Planer zu binden.

Der zu beauftragende Planer soll seine fachliche Befähigung nachweisen.

Die relative Überschaubarkeit des Dorfes wird bei der Dorfentwicklungsplanung zum Vorteil. Sie ermöglicht das Erkennen vernetzter Zusammenhänge und das Begreifen dieser Vernetzungen durch die Bürger. Der „Dorfplaner“ hat die Aufgabe, den Bürgern die Verknüpfungen einzelner Planungsprobleme zu vermitteln und ihnen die Bedeutung ihres Anwesens und ihrer Maßnahme im Zusammenhang darzustellen. Wenn dies gelingt, ist auch die Transparenz des Entwurfes gewährleistet und die Mitwirkung der Bürger hat gute Chancen.

2. Planungstheoretische Einordnung

Im Gegensatz zur verbindlichen Planung oder zur technischen Fachplanung setzen die Aussagen der integrierten Entwicklungsplanung die Abstimmung verschiedenster Fachplanungen voraus, da die Notwendigkeit der Integration aller raumwirksamen Aspekte der Ortsentwicklung besteht.

Die Dorfentwicklungsplanung enthält starke Elemente horizontaler Koordination (Querschnittsplanung) gegenüber den hierarchisch (vertikal) aufgebauten Fachplanungen. Die Dorfentwicklungsplanung ist darüber hinausgehend mehr als ein funktionales Planungsmodell anzusehen, weil sie von einem ganzheitlichen Planungsansatz ausgeht, Ziele und Maßnahmen aus den örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelt, prozesshaft abläuft und aktive Mitwirkung der Bürger voraussetzt. Funktionale Planungen sind in besonderer Weise geeignet, ökologischen Belangen Rechnung zu tragen, weil sie funktionale Zusammenhänge (Eingriff-Auswirkung) quer durch die Fachplanungen aufzeigen und erörtern. Wegen der Überschaubarkeit ländlicher Siedlungen und der sie bestimmenden Einflussgrößen ist eine ganzheitliche Sicht des Planungsgegenstandes „Dorf“ möglich und nachvollziehbar.

3. Problematik und Ziel einer Honorarbemessung

3.1 Die Einordnung einer integrierten Entwicklungsplanung in der HOAI

Die integrierte Entwicklungsplanung ist in der HOAI nicht vorgesehen. Betrachtet man die drei Planungsebenen einer Dorfentwicklung, so ist in den Planungsleistungen neben anderen Leistungen eine größere Anzahl von Anteilen der verschiedensten HOAI-Leistungsbilder enthalten. Darin wird die Vielschichtigkeit der Planungsaufgabe deutlich.

Der größte Teil dieser einzelnen Leistungen wird jedoch nicht vollständig erbracht, und es gibt zahlreiche Überschneidungen der einzelnen HOAI-Leistungsbilder. Daher führt ein Aufsummieren der Honoraranteile tatsächlich nicht automatisch zu leistungsbezogenen Honoraren, außerdem wäre eine solche Honorarermittlung kompliziert und in vielen Fällen nicht nachvollziehbar. Deshalb besteht die Möglichkeit, eine solche Planung als „städtebauliche Leistung“ anzusehen und das Honorar gem. § 3 Abs. 1 und 3 HOAI frei zu vereinbaren.

3.2 Grenzen der freien Vereinbarung und die Notwendigkeit von Leistungsbildern und Honorarrichtwerten

Eine freie Vereinbarung von Planungshonoraren darf nicht zu einer Vergabep Praxis auf der Grundlage eines reinen Preiswettbewerbes führen, da für die Bewertung der Vergleichbarkeit von Leistungen keine quantitativen Maßstäbe herangezogen werden können.

Ein Preiswettbewerb und der daraus resultierende Preisverfall kann den qualitativen Standard nicht sichern, der im Abschnitt 1 beschrieben wurde. Dies ist weder im Interesse des Auftraggebers noch der fördernden Behörde.

DE-Planungen sind außerdem vom Ablauf und von den Anforderungen her ausreichend klar definiert, um pauschalisierungsfähig im Sinne einer Honorarregelung zu sein. Ausgenommen davon sind besondere Leistungen, die zur Klärung der Aufgabenstellung oder zur Schaffung von Planungsgrundlagen erforderlich sind.

Oft sind die Ausgangspositionen in den Gemeinden sehr unterschiedlich und bedürfen einer besonderen Vereinbarung. Dies gilt ebenso für die Erstellung eines „qualifizierten Programmantrages“. Zur Ermittlung der Grundleistungen und „Besonderen Leistungen“ dient das Leistungsbild der DE-Planung Thüringen, was unter Punkt 3.3.2 dargestellt ist.

Der hierin enthaltene Leistungskatalog beschreibt alle denkbaren Tätigkeitsfelder, geht jedoch davon aus, dass nicht anzunehmen ist, dass jemals alle Leistungen bei einer einzigen Planung erforderlich sein könnten. Es ist daher Aufgabe der „Festlegung des Leistungsumfangs einer DE-Planung“, die möglichen Tätigkeitsfelder aufgabenbezogen und sinnvoll einzugrenzen, um damit eine Grundlage für die Einordnung der Aufgabe nach Schwierigkeitsstufen und Leistungsumfang zu ermöglichen.

Diese Festlegung ist ebenfalls Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Planungsbüro zur Vergabe des Planungsauftrages. Dieses Verfahren stellt hohe Anforderungen an die Qualität der Festlegung des Leistungsumfanges zur inhaltlich sinnvollen Abgrenzung der Aufgabenstellung.

Auch besteht die Notwendigkeit, in dieser Festlegung des Leistungsumfanges die Aufgabe in Bezug auf Leistungsbild und Einordnung in die Honorartabelle hinreichend eindeutig ablesbar zu machen.

Entsprechend den Möglichkeiten der HOAI schließt auch die Honorarermittlung für DE-Pläne eine unterschiedliche Einordnung der Aufgabe nach Schwierigkeitsgraden und damit innerhalb einer Bandbreite unterschiedliche Honorarhöhen nicht aus.

Die Nachvollziehbarkeit der Honorarermittlung macht es dem Auftraggeber möglich, die Angemessenheit eines Honorars im Rahmen einer solchen Bandbreite zu überprüfen. Außerdem ist es möglich, „Tiefpreis-Verträge“ auszuschalten, bei denen eine Planungsqualität entsprechend den im Grundvermerk (Punkt 4.6) festgelegten Anforderungen an die Planung nicht erbracht werden kann.

Honorare für Dorfentwicklungsplanungen, die nach dem vereinbarten Verfahren berechnet und nachvollziehbar sind, werden vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt und seinen nachgeordneten Behörden als angemessen bewertet und als förderfähig anerkannt.

3.3 Rahmenbedingungen der Honorarbemessung

Die Honorarbemessung soll dazu dienen, dass ein Richtwert für die Erbringung der festgelegten Basisleistungen eingehalten wird. Eine Erweiterung/Reduzierung der Basisleistungen (z. B. durch besondere Leistungen oder vertiefende Fachplanungen) ist grundsätzlich möglich und soll aus der Honorarermittlung ersichtlich sein.

3.3.1 Antrag zur Aufnahme ins Dorferneuerungsprogramm

Die Leistungen dieser Leistungsphase werden nach dem vereinbarten Zeithonorar vergütet. Der Antrag ist gemäß der jeweils gültigen Förderrichtlinie zu erstellen.

3.3.2 Leistungsbild DE-Planung nach Grundleistungen und Besonderen Leistungen

Grundleistungen	Besondere Leistungen
1. Klären der Aufgabenstellung	
<p>Zusammenstellen der zur Verfügung gestellten Daten, Planungen und Kartenunterlagen nach Eignung für die Planungsaufgabe</p> <p>Ermitteln des Leistungsumfanges und der Schwierigkeitsmerkmale aus der Vitalitätsprüfung</p> <p>Ortsbesichtigung</p> <p>Ausarbeitung eines Leistungskataloges nach dem Leistungsbild DE-Planung Thüringen</p> <p>Benennung weiterer Fachleistungen und Unterlagen; Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials</p>	
2. Ermitteln der Planungsvorgaben	
a) Bestandsaufnahme	
<p>Erfassen der Ziele der überörtlichen und örtlichen Planungen, insbesondere LEP 2004, Regionalplan, LEADER-Entwicklungsstrategie</p> <p>Erfassen der Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange</p> <p>Kleinere Ergänzungen vorhandener Karten nach örtlichen Feststellungen unter Berücksichtigung von Gegebenheiten, die die Planung beeinflussen</p> <p>Beschreiben des Entwicklungsstandes der Gemeinde oder eines Ortsteiles mit verfügbaren statistischen Angaben in Text, Zahlen (u.a. Übernahme aus Vitalitätsprüfung) sowie zeichnerischen und graphischen Darstellungen, die den letzten Stand der Entwicklung zeigen im Hinblick auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • regionale Einordnung • naturräumliche Grundlagen, • Landschaftsstruktur, Lagerstätten, • siedlungsstrukturelle Merkmale (landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur) • Bevölkerung, insbesondere Analyse von Anzahl, Altersstruktur, Durchschnittsalter, Haushalten, Erwerbstätige und Prognose 	<p>Erstellen von vervielfältigungsfähigen Bestandskartenmaterial, Katasterkarte mit Gebäudesubstanz; Scannen, Digitalisieren der Kartengrundlage</p> <p>Erarbeiten einer Planungsgrundlage aus unterschiedlichem Kartenmaterial und durch Auswertung von Luftaufnahmen</p> <p>Befragungsaktion für Primärstatistik</p> <p>Landschaftspflegerische Erhebungen im Außenbereich</p> <p>Erstellung/Aufbereitung der Ortsgeschichte</p>

- Gemeinwesen, insbesondere Vereine und Vereinsstruktur, Kulturelle Besonderheiten, Dorffeste, Betreuung Jugendlicher und Älterer, Gender Mainstreaming
- Wirtschaftsstruktur
 - land- und forstwirtschaftliche Struktur
 - gewerbliche Nutzungen mit Erhebung und Darstellung der Standorte
 - Arbeitsplatzsituation
- Merkmale der Bebauungsstruktur
- vorhandene Bebauung und ihre Nutzung, insbesondere Leerstand in Haupt- und Nebengebäuden - Kartendarstellung
- Kommunale Gebäude und ihre Nutzung in der Gemeinde, Mehrgenerationenhäuser
- Denkmal- und Milieuschutz
- Freiflächen und ihre Nutzung
- Daseinsvorsorge, bevölkerungsnahe Infrastruktur (Dienstleistungseinrichtungen öffentlicher und privater Art)
- Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen
- Möglichkeiten dezentraler Energieversorgung
- Umweltschutz und ökologische Belange
- Zusammenarbeit mit anderen Kommunen und WiSo-Partnern, z. B. KAG, LEADER-RAG, gemeindeübergreifende Projekte

Gebäudekartei für ausgewählte Ortsbereiche

Gestaltungsanalyse (Typik in Gestaltung, Konstruktion, Materialeinsatz) und Entwicklungsempfehlungen in Text und Zeichnung
Karte ortsbildprägender Gebäude, Bauteile und Freiräume
Gestaltungssatzung (für z. B. Dörfer mit touristischen Entwicklungsabsichten)

b) Analyse und Bewertung des in der Bestandsaufnahme erfassten Zustandes und vorgegebener Planungen, insbesondere eine kritische Bewertung der bestehenden und/oder realisierten Bauleitplanungen

c) Darstellen aktueller und sich abzeichnender Konfliktsituationen (bauliche, funktionelle, strukturelle Mängel und Defizite) sowie der Werte und Potentiale

Karte der Konflikte und Potentiale

d) Abschätzen der dörflichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich interkommunaler Lösungen und Projekte

e) Mitwirken bei der Beteiligung an der Planung Interessierter oder ihrer Vertreter / Ortsbeirat z. B. Agenda 21-Gruppen

f) Mitwirken beim Formulieren der allgemeinen Ziele der Dorfentwicklung, Darstellung der Zukunftsperspektive der Gemeinde und Formulierung eines Leitbildes zur Dorfentwicklung

3. Vorläufige Planfassung (Vorentwurf)

Vorschläge zur Lösung der wesentlichen Teile der Aufgabe in zeichnerischer Darstellung mit textlicher Begründung

Mitwirkung bei der Beteiligung von Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie Interessierter oder ihrer Vertreter an der Planung (2 Termine)

Mitwirken an der Beteiligung der an der Planung Interessierten oder Ihrer Vertreter über die Grundleistungen hinaus und an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers einschließlich der Mitwirkung an Informationsschriften, textliche Darstellung der Anregungen der Interessierten

4. Endgültige Planfassung (Entwurf)

Entwurf des Dorfentwicklungsplanes in Plan und Text für den Beschluss der Gemeinde, mit Darstellung und besonderer Berücksichtigung der baugeschichtlichen Siedlungsentwicklung, mit Teilplänen zum Rahmenplan (auch kombinierbar) für Nutzung, Verkehr, Landschaftsstruktur, Freiflächen und ihre Nutzung, siedlungsstruktureller Merkmale, vorhandener Bebauung sowie sozioimmanenter Gegebenheiten und Vorschlägen zu dorfgemäßen Gemeinschaftseinrichtungen

Beteiligung der an der Planung Interessierten oder ihrer Vertreter über die Grundleistungen hinaus und an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers einschließlich der Mitwirkung an Informationsschriften

Anfertigen von Beiplänen, Objektplanung, Bauleitplanung, Satzungen, etc.

Teilbereichsplanung, z. B. Platzgestaltungen, Planung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen, Ortsrandbegrünung, ökologische Teilaufgaben (in der Regel im Maßstab 1:500 bzw. 1:200)

Wesentliche Änderung der endgültigen Planfassung nach Beschluss der Gemeinde
Maßnahmenplan 1:1000, ggf. 1:2000

Mitwirkung bei der Aufstellung von Maßnahmenplan und Maßnahmenliste, nach Dringlichkeit, Rangfolge der Realisierung, Wege der Umsetzung, mit textlicher Begründung unter besonderer Berücksichtigung von Maßnahmen der Landwirtschaft

Mitwirkung bei der Erstellung eines mittelfristigen Finanzierungskonzeptes (Grobkostenschätzung für die kommunalen Teilbereichsmaßnahmen) unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde

Auslastungs- und Folgekostenbetrachtung

5. Planfassung nach Beschluss

Einarbeitung kleinerer Ergänzungen in die Dorfentwicklungsplanung nach Beschlussfassung	Herstellen von zusätzlichen farbigen und schwarz-weißen Ausfertigungen des Dorfentwicklungsplanes
Lieferung von 3* Exemplaren des DE-Planes (Plan und Text)	Ausarbeitung und Herstellung von Broschüren, Faltblättern, Ausstellungstafeln u.ä.
Empfehlung für weitere Fachplanungen zur Umsetzung der Dorfentwicklungsziele	

*) Anmerkung: Die Anzahl der Exemplare richtet sich nach dem Hauptvertrag.

Die Grundsystematik der HOAI soll eingehalten werden.

Dies bedeutet eine Aufteilung des Gesamthonorars in:

- Grundhonorar nach Tabelle unter Punkt 4.5 (Grundleistungen und eventuell besondere Leistungen),
- sonstige Leistungen
- Nebenkosten gemäß § 14 HOAI
- Mehrwertsteuer.

Der Richtwert für die Honorarbemessung bezieht sich auf das Grundhonorar. Er ist das Ergebnis der Honorarermittlung nach einem „detaillierten Leistungskatalog“ nach landesweit einheitlichen Kriterien. Dieser Richtwert für das Grundhonorar bildet gleichzeitig die Basis für das frei zu vereinbarende Gesamthonorar.

Als „sonstige Leistungen“ gelten hier alle konkret zu beschreibenden Arbeiten, die zur Vertiefung bestimmter Problembereiche erforderlich sind oder die mit der Planungsarbeit nicht zwangsläufig als deren Bestandteil verbunden sind.

Hierzu zählen zum Beispiel die Vorlage druckfähiger Planungsunterlagen oder weitere Termine für Bürgerbeteiligung sowie Behörden- und Sitzungstermine.

4. Verfahren zur Bemessung des Grundhonorars

4.1 Gliederung des Grundhonorars

Das Grundhonorar wird aufgliedert in Leistungen zur:

- Gesamtentwicklung
- Ortskernentwicklung
- Teilbereichsplanungen

und damit in der Maßstabsebene an die Planungsebenen der folgenden städtebaulichen Leistungen gemäß HOAI Teil 2 Abschnitt 1 und 2 i.V.m. Anlagen 4 bis 8 angelehnt:

- Ebene Flächennutzungsplan
- Ebene Bebauungsplan und Grünordnungsplan
- Ebene sonstige städtebauliche Leistungen.

Dies erfordert eindeutige topographische Abgrenzungen der Planungsbereiche Ortskern und Teilbereich in den jeweiligen Planungsebenen, damit eine Flächenbestimmung möglich ist. Die Fläche geht dann als objektive Größe in die Honorarbemessung ein.

Um realistische Honorarwerte ermitteln zu können, werden die erforderlichen Planungsleistungen für die Planungsbereiche (Ortskernentwicklung und Teilbereichsplanung) nach Schwierigkeitsstufen bewertet. Hierfür sind Kriterien genannt, mit deren Hilfe Umfang und Komplexität der jeweiligen Planungsaufgaben annähernd realistisch ermittelt werden können.

Den Schwierigkeitsstufen ist ein ha-Satz in €/ha zugeordnet, der nochmals nach drei Größenklassen differenziert ist.

Daraus ergibt sich für die Ortskernentwicklung eine Honorartabelle mit den variablen Schwierigkeitsstufen und Größenklassen.

Das Teilhonorar für die einzelnen Planungsebenen wird auf der Grundlage des ha-Satzes errechnet. Ausnahmen bilden die Teilbereichsplanungen. Ihre Honorartabelle weist den Größenklassen einer Teilbereichsplanung direkt einen €-Betrag zu.

Insgesamt gehen die Variablen

- Flächengröße
- Schwierigkeitsstufe
- Größenklasse

in die Honorarermittlung für den Ortskern und die Teilbereiche ein.

4.2 Die Bestimmung der Flächengrößen

- Gesamtentwicklungsbereich

Die Gesamtentwicklungsaussage beinhaltet alle raumbezogenen Entwicklungsperspektiven im besiedelten Bereich mit Übergangszonen zwischen Landschaft und Siedlung. Diese sind aus allgemeinen Dorfentwicklungsszenarien zu entwickeln. Maßgeblich hierfür sind die Ergebnisse der Flächennutzungsplanung und die relevanten Aussagen formeller und informeller regionaler Planungen.

Auch ist eine inhaltliche Abstimmung mit den oft in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen zu führen, wobei der inneren Entwicklung der Siedlung, wo möglich durch Flächenrevitalisierung, gegenüber einer extensiven Flächenausweisung der Vorrang zu geben ist.

Funktionsbezogene Trendszenarien und -debatten sind wegen der erforderlichen Bürgerbeteiligung im Gesamthonorar enthalten. Falls gesonderte Erhebungen für die Entscheidungsfindung notwendig sind, werden diese als „besondere Leistungen oder vertiefende Fachplanungen“ gemäß Punkt 3.3 gekennzeichnet.

- Die Gesamtentwicklung ist nach einem vorauszukalkulierenden Zeitaufwand gemäß Punkt 4.5 zu vergüten.

Die Ermittlung der Flächengrößen erfolgt durch räumliche Abgrenzung der einzelnen Planungsebenen, die in einer Übersichtskarte festgelegt werden, nach folgenden Kriterien:

- Ortskernbereich

Umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern sowie angrenzende oder räumlich getrennt liegende Bereiche, die historisch wertvolle Siedlungsstrukturen aufweisen. Kriterium der Abgrenzung ist die ganzheitliche Erfassung und Bearbeitung der in ihrer Gesamtheit noch erhaltenen Strukturtypen.

- Teilbereich

Teilbereichsplanungen bzw. Vertiefungen sollen Entwurfsansätze für die städtebaulich/räumliche Lösung bestimmter Schwerpunkte in funktioneller und gestalterische Hinsicht darstellen. Sie beinhalten Teile einer Vorentwurfsplanung, sind jedoch nicht die Vorentwurfsplanung entsprechend HOAI selbst.

Sie stellen eine Prinziplösung für das zu bearbeitende Problem dar und können für die weitere Bearbeitung in einem gesondert zu vergebenden Auftrag mit einer Honorarvereinbarung nach HOAI als Aufgabenstellung dienen.

Jeder Teilbereich ist grundstücksbezogen festzulegen, der entsprechenden Größenklasse und dem jeweiligen Schwierigkeitsgrad zuzuordnen.

< 0,25 ha,

0,25 ha – 0,5 ha,

> 0,5 ha.

4.3 Kriterien zur Einordnung in die Schwierigkeitsstufen

Die Schwierigkeit der Planungsarbeit wird für die Planungsebenen Ortskernentwicklung und Teilbereiche mit 6 bzw. 3 Kriteriengruppen eingeschätzt. In der nachstehenden Tabelle sind Bewertungsgrundlagen und Arbeitsanforderungen (Beurteilungsmerkmale) zur Einschätzung des Schwierigkeitsgrades der einzelnen Kriteriengruppen aufgelistet.

Die Aufzählungen sind an den wichtigsten, wiederkehrenden Problemsituationen orientiert und nicht abgeschlossen.

Ziel ist dabei nicht eine exakte mathematische Berechnung, sondern die Bewertung transparenter, nachvollziehbarer und damit objektiver zu machen.

- Gesamtentwicklungskonzept

Eine Einordnung der Gesamtentwicklung in Schwierigkeitsstufen erfolgt nicht, da in der Gesamtentwicklungsaussage mögliche Potentiale der Dorfentwicklung auch regional determiniert, erörtert und abgeklärt werden.

- Ortskernentwicklungskonzept

Kriteriengruppe 1: Bebauungsdichte in Verbindung mit Grundstückszuschnitten
Beurteilungsmerkmale: Beurteilung der Schwierigkeit nicht nach GFZ und GRZ. Abschätzung der Problem- bzw. Informationsdichte aus der Baustruktur und ihrer zugehörigen Freiflächen.

Kriteriengruppe 2: Nutzungsprobleme aus Funktionsvielfalt oder Funktionsschwäche, demographische Probleme.

Beurteilungsmerkmale: Beurteilung der Notwendigkeit von Planungsaussagen zur Verbesserung der Funktions- und Nutzungsstrukturen. Nutzungskonkurrenzen und -verträglichkeiten, Unterversorgung, Beurteilung des Maßes der „Überalterung“ sowie der Sozialstruktur; Einwohnerdichte.

Kriteriengruppe 3: Grad des Verlustes historischer Bau- und Raumstrukturen und für die Region typischer Haus- und Hofformen
Beurteilungsmerkmale: Beurteilung der Überformung durch neue Raumstrukturen oder zerstörte räumliche Zusammenhänge, Verluste historischer Haus- und Hofformen, Schädigung des Ortsbildes durch falschen Materialeinsatz an Gebäuden.

Kriteriengruppe 4: Bauzustand der Bausubstanz von Haupt- und Nebengebäuden sowie Zustand und Ausbaugrad der Oberflächen im öffentlichen Raum
Beurteilungsmerkmale: Beurteilung der Nutzungsverluste ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen sowie der damit in Zusammenhang stehende Verfall, allgemeiner Bauzustand der im Ortskern befindlichen Gebäude und Anlagen sowie der Oberflächen im öffentlichen Raum (Vorhandensein historischer Pflasterformen und -materialien)

Kriteriengruppe 5: Grünordnung, Biotopschutz, Entsiegelung, Renaturierung
Beurteilungsmerkmale: Aussagen auf der Ebene der Grünordnungsplanung, wie innerörtliche Biotopvernetzung, Standortsicherung, Ortsdurchgrünung, Vorschläge zur Verbesserung des ökologischen Gesamtgefüges

Kriteriengruppe 6: Überprägung des Ortskerns durch geänderte Randbedingungen aus Raumordnung und Infrastrukturplanung in Ballungsräumen
Beurteilungsmerkmale: Feststellen des Aufwandes zur Sicherung der dörflichen Siedlungsstrukturen gegenüber dem sich abzeichnenden Nutzungsdruck – Alternativlösungen

- Teilbereichskonzepte

Kriteriengruppe T.1: Anzahl der Funktionsbereiche, Funktionsdichte, Funktionsvielfalt
Beurteilungsmerkmale: Menge und Komplexität sich überlagernder Ansprüche an einen Bereich; Bedeutung des Bereiches im Ortsgefüge bezüglich sozialräumlicher Wechselwirkungen

Kriteriengruppe T.2: Gestalterische, soziale und ökologische Anforderungen
Beurteilungsmerkmale: Schwierigkeitsgrad und Notwendigkeit von Raumbildungen, Reaktion auf die gebaute Umgebung, baugeschichtliche und allgemeine historische Aspekte, Anforderungen von Naturschutz- und Landschaftspflege, Sozialprobleme, Sorgfalt der Materialwahl

Kriteriengruppe T.3: Aussagedichte und Menge von Detailangaben; Nutzungskonzepte und Baumassenanordnung
Beurteilungsmerkmale: Anreicherung mit abstimmungsbedürftigen Einzelaussagen, Bauten und Detailausführungen, Umgang der Abstimmung mit Beteiligten etc.

Die Problemeinschätzungen erfolgen in den Kategorien von leicht (1), mittel (2) bis schwierig (3). Tendenzen können als Zwischenwerte angegeben werden. Hier geht es in erster Linie darum, die Schlüsselprobleme einer Gemeinde zu erfassen und damit auch die Schwerpunkte einer Planung festzulegen.

- „leicht“ = 1 P
- „mittel“ = 2 P
- „schwer“ = 3 P

4.4 Schwierigkeitsstufentabelle

In der nachstehenden Tabelle sind Bewertungsgrundlagen und Arbeitsanforderungen (Beurteilungsmerkmale) zur Beurteilung des Schwierigkeitsgrades der einzelnen Kriteriengruppen aufgelistet. Die Problemzuordnung in die Kategorien Korrekturproblem (K) und/oder Entwicklungsproblem (E) gibt es bereits einen Hinweis, wie zeitaufwendig die Bearbeitung eines Problems sein und über welchen Zeitraum sie sich erstrecken kann.

Die Aufsummierung der jeweiligen Kriteriengruppen ergibt die Gesamtpunktzahl für die entsprechende Planungsebene Teilbereichsplanung. Aus dieser Gesamtpunktzahl wird die Schwierigkeitsstufe der jeweiligen Planungsebene abgeleitet.

Kriterien- gruppen	Honorarermittlung: Schwierigkeitsgrad der Planung	Schwierigkeitsstufe			Korrektur/ entw. Probl.	
		1	2	3	K	E
01	- Bebauungsdichte in Verbindung mit Grundstückszuschnitten					
02	- Nutzungsprobleme aus Funktionsvielfalt oder –schwächen, demographische Probleme					
03	- Verluste historischer Bau- und Raumstrukturen					
04	- Bauzustand der Bausubstanz und Oberflächen im öffentlichen Raum					
05	- Grünordnung, Biotopschutz, Entsiegelung					
06	- Überprägung des Ortskerns durch Bedingungen aus Raumordnung und Infrastruktur					
	Schwierigkeitsstufe insgesamt:	1 - 6 Punkte = I 7 - 12 Punkte = II 13 - 18 Punkte = III				
	Teilbereichsplanung					
T1	- Funktionsdichte, Funktionsvielfalt					
T2	- Landespflegerische und gestalterische Anforderung					
T3	- Detailaussagen, Baumassenanordnung, Raumkonzepte					
	Schwierigkeitsstufe insgesamt:	1 - 3 Punkte = I 4 - 6 Punkte = II 7 - 9 Punkte = III				

4.5 Honorartabelle für Dorfentwicklungsplanungen in Thüringen (Grundleistungen)

Gesamtentwicklung

Die Leistungen der Gesamtentwicklung sind gem. § 3 Abs. 1 und 3 HOAI zu erbringen und nach vorkalkuliertem Aufwand (Leistungsbild nach vereinbartem Stundensatz) zu vergüten.

Ortskernentwicklung €/ha

Größenklasse		< 8 ha	8-12 ha	> 12 ha
Schwierigkeitsstufe	I	2.358	2.123	1.912
	II	3.066	2.825	2.598
	III	3.754	3.541	3.307

Teilbereichsplanung €/Planung

Größenklasse		< 0,25 ha	0,25-0,5 ha	> 0,5 ha
Schwierigkeitsstufe	I	1.392	2.438	3.823
	II	1.571	2.604	3.996
	III	1.737	2.777	4.169

Diese Honorarsätze sind bei sich ändernden Inhalten des Leistungsbildes und gegenüber der allgemeinen Kostenentwicklung zu überprüfen und der Honorarentwicklung laut HOAI anzupassen.

4.6 Verfahrensmodalitäten

Für alle Dorfentwicklungsplanungen gilt folgender Ablauf:

1. Aufstellung eines Vermerkes zur Festlegung des Leistungsumfanges einer Dorfentwicklungsplanung, der Grundlage der Honorarberechnung und der späteren vertraglichen Vergabe ist.
2. Dieser Vermerk wird incl. Schwierigkeitsberechnung durch die Gemeinde an die Planer weitergegeben zur allgemeinen Problemdiskussion und Honorarermittlung.
3. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Gemeinde nach den Kriterien der fachlichen Eignung.

5. Umsetzungsorientierte bzw. projektbezogene Beratungstätigkeit

Damit auf der Grundlage der Dorfentwicklungsplanung die angestrebten Maßnahmen umgesetzt werden können, bedarf es einer intensiven Betreuung sowohl der Gemeinde als auch der privaten Bauherren und Investoren, Beratung und Durchführungsmanagement sind hier die geeigneten Instrumente, um Ortsentwicklung in Gang zu halten und manchmal auch anzuschieben.

Die Vergütung der Beratungs- und Betreuungsleistungen erfolgt gem. § 5 der Orientierungshilfe für einen Beratungsvertrag zur Dorferneuerung.

6. Fortschreibung der DE-Planung

Soll die DE-Planung der Gemeinde eine Entscheidungshilfe sein, muss sie aktuell sein und bleiben. Verändern sich Rahmenbedingungen (zum Beispiel neue Aspekte bei der Verkehrsplanung, zunehmende Nachfrage nach Gewerbe oder Wohnflächen, Diskussion von Standortfragen), muss die Planung angepasst werden. Im günstigsten Fall schreibt der Planer die von ihm gefertigte Planung selbst fort.

Da der Umfang einer Fortschreibung entscheidend vom Einzelfall abhängt, muss auch hier die Vergütung nach einem vereinbarten Zeithonorar berechnet werden. Für diesen Fall ist ein zwischen Gemeinde und Planer abgestimmtes detailliertes Leistungsbild zugrunde zu legen. Eine Honorarpauschale, die auf einer Vorausschätzung des Leistungsaufwandes beruht, kann eine adäquate Lösung sein.

7. Inkrafttreten

Diese Honorarregelung tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft.

Architektenkammer Thüringen
Körperschaft des öffentlichen Rechts



der Präsident

Erfurt, den 1. Oktober 2009

Thüringer Ministerium
für Landwirtschaft, Naturschutz
und Umwelt



der Minister