

**Städtebaulicher Entwurf als  
Besondere Leistung in der Flächenplanung (Anlage 9 HOAI 2013)**  
**Verfasser: Ernst Frey**  
**Stand 05/2014 – Diese Fassung ersetzt die Ausgabe 04/2014**



| <b>Inhalt:</b>                        | <b>Seite:</b> |
|---------------------------------------|---------------|
| Merkblatt als Arbeitshilfe            | 2             |
| 1. Definition städtebaulicher Entwurf | 3             |
| 2. Anwendungsbereich                  | 3             |
| 3. Leistungsbild und Bewertung        | 4             |
| 4. Vergütung                          | 6             |
| 5. Städtebauliche Wettbewerbe         | 8             |

Dieses Arbeitspapier stellt nach dem Beschluss des Landesvorstandes die Weiterentwicklung des am 20. März 1990 veröffentlichten städtebaulichen Entwurfs der Architektenkammer dar. Die damit gesammelten Erfahrungen sind eingearbeitet, der Text ist gestrafft und damit besser lesbar gemacht. Die letzte Aktualisierung erfolgte gemäß Beschluss des Arbeitskreises Stadtplanung vom 02. April 2014 durch Ernst Frey, Architekt und Stadtplaner.

Das Merkblatt basiert auf der HOAI in der Fassung 2013 mit Gültigkeit ab dem 17. Juli 2013.

## **Merkblatt als Arbeitshilfe**

1. Tätigkeitsmerkmale, Leistungsbild und Vergütung des städtebaulichen Entwurfes sind weder im BauGB noch in der HOAI Gegenstand entsprechender Bestimmungen oder Ausführungen.
2. Mit der HOAI Novelle 2013 ist der städtebauliche Entwurf jetzt als besondere Leistung der Flächenplanung in Anlage 9 aufgeführt, jedoch fehlt auch weiterhin eine Aussage zu Leistungsbild und Vergütungsregelung.
3. Die bereits in der HOAI 2009 fehlende Leistungsbeschreibung und Vergütung hat das von der Architektenkammer Baden-Württemberg als Arbeitshilfe herausgegebene "Merkblatt 51: Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI", letzter Stand 05/2010, übernommen. Das Merkblatt 51 wird in der vorliegenden Fassung aktualisiert. Es ist als Arbeitshilfe gedacht, mit dem Leistungen und Vergütung bei ausreichend Spielraum bestimmt werden können.
4. Zeitgleich arbeitet der Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung - AHO - in Berlin an einem sogenannten "Grünen Heft" für stadtplanerische Leistungen. Dieses umfasst weitere besondere Leistungen der Flächenplanung, die in der HOAI Anlage 9 aufgeführt sind. In dem grünen Heft ist der städtebauliche Entwurf mit einem Kapitel enthalten. Das Heft soll 2013/2014 erscheinen.



## Städtebaulicher Entwurf

### 1. Definition

Der städtebauliche Entwurf ist eine eigenständige informelle Planart von Architekten/Stadtplanern zur Bearbeitung von städtebaulichen Einzelaufgaben, zur Neuplanung, Änderung und Erweiterung von städtebaulichen Anlagen als Werk der Architektur und der Stadtplanung. Er umfasst das breite Spektrum des kreativen Entwerfens städtebaulicher Konzepte – analog zum originären Objekt-Entwerfen im Hochbau.

Der städtebauliche Entwurf kann sowohl eine eigenständige Leistung sein, wie auch die Voraussetzung und Grundlage formeller Planarten wie Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan). Der städtebauliche Vorentwurf ist nicht der B-Plan-Vorentwurf im Sinne § 18 (1) bzw. § 19 HOAI, er kann jedoch Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes sein.

Der städtebauliche Entwurf ist gemäß HOAI 2013 eine Besondere Leistung der Bauleitplanung. Der Städtebauliche Entwurf beinhaltet die ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Er dokumentiert die planungsinhaltliche Vorbereitung dieser Entwicklung und ist deshalb auch in der HOAI als Besondere Leistung von der planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Entwurfs unterschieden.

Die Bezeichnung der Planart ist bundesweit nicht einheitlich. Sie wird auch Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan genannt. Als Arbeitstitel wird hier "städtebaulicher Entwurf" gewählt, da die Leistung das breite Spektrum des kreativen städtebaulichen Entwerfens als Schwerpunkt hat.

Im Unterschied zum Rahmen-, Master- oder Entwicklungsplan ist der städtebauliche Entwurf in seinem Plangebiet parzellenscharf begrenzt, macht Angaben zur dritten Dimension und ist in seiner Entwurfs-Bearbeitungstiefe in der Regel parzellen- bzw. gebäudescharf. Er wird in der Regel im Maßstab 1:500, aufgabenbezogen jedoch auch im Maßstab 1:1000 erstellt. Der Städtebauliche Entwurf wird für Bestandsgebiete und für Neubaugebiete angewandt.

### 2. Anwendungsbereich

#### 2.1.1 Der städtebauliche Entwurf findet Anwendung

- als eigenständige Arbeitsgrundlage städtebaulicher Konzeptentwicklung mit und ohne Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde
- als Grundlage und Voraussetzung formeller Planarten FN-Plan und B-Plan
- zur Transparenz und Kommunikation komplexer förmlicher Genehmigungsverfahren

#### 2.1.2 Der städtebauliche Entwurf ist gesetzlich verankert

- § 1 (6) 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige städtebauliche Planung
- § 12 (3) BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 171 b BauGB Stadtumbau: als städtebauliches Entwicklungskonzept
- § 140 BauGB als Rahmenplanung





- 2.1.3 Der städtebauliche Entwurf ist mit der Bauleitplanung verbunden.
- Der städtebauliche Entwurf ist die städtebauliche Konzeption, dessen Aussagen in einem Bauleitverfahren in der Regel zur Begründung heranzuziehen sind (§ 9 (8) BauGB und § 19 HOAI)
  - Er ist die geeignete, für Bürger verständliche planerische Grundlage, mit der eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung bei der frühzeitigen Bürger-öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) begleitend zum Bebauungsplan durchgeführt werden kann
  - Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung: § 34 (2) BauGB
  - Bei der Voreinschätzung der Eingriffe in Natur- und Landschaft: § 10 NatSchG. (voraussichtliche Eingriffe einschätzen, Grünordnungsplan Eingriffs-Ausgleichs-Regelung)
- 2.1.4 Der städtebauliche Wettbewerb hat in der Regel Teile des städtebaulichen Vorentwurfes zum Inhalt (siehe auch Kapitel 5).

### 3. Leistungsbild und Bewertung

- 3.1 Die Leistungen des städtebaulichen Entwurfes sind in 3 Leistungsphasen zusammengefasst und werden wie folgt in Prozentsätzen bewertet:

|  |      |
|--|------|
| 1. Für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung)<br>mit der Grundlagenermittlung, Bestandserfassung und Analyse<br>Bewertung                           | 10 % |
| 2. Für Leistungsphase 2 (Vorentwurf)<br>mit den Konzepten einschließlich Alternativen und deren Bewertung<br>Bewertung zusammen                          | 60 % |
| 3. Für die Leistungsphase 3 (Entwurf)<br>mit der Ausarbeitung der ausgewählten Alternative zum Entwurf<br>und dem Maßnahmenkonzept<br>Bewertung zusammen | 30 % |

- 3.2 Das Leistungsbild setzt sich im Einzelnen aus folgenden Grundleistungen zusammen:

#### Leistungsphase 1: GRUNDLAGENERMITTLUNG

|   |      |
|---|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beratung zum Leistungsbedarf</li> <li>▪ Festlegen des Planungsgebietes</li> <li>▪ Ausarbeiten der Leistungsbeschreibung</li> <li>▪ Festlegen ergänzender Fachleistungen und ggf. notwendiger Voruntersuchungen</li> <li>▪ Auswertung vorhandener Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse insgesamt</li> </ul> | 10 % |
|---|------|

#### Leistungsphase 2: VORENTWURF

Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms.  
Erarbeiten der Konzeption einschließlich Untersuchung von sich wesentlichen unterscheidenden Lösungen bei gleichen Planungsforderungen.

Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter mit den Teil-Konzepten:

- |  |      |
|--|------|
| ▪ Bauliches/räumliches Konzept<br>Darstellung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten   | 20 % |
| ▪ Freiraumkonzept<br>Darstellung der öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen  | 5 %  |
| ▪ Nutzungskonzept<br>Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorte   | 10 % |
| ▪ Erschließungskonzept<br>Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung und Verkehrsarten, Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung                      | 5 %  |
| ▪ Umweltkonzept<br>Grundsätzliche Einschätzung zum Leistungsbedarf für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht  | 5 %  |
| ▪ Erläuterungen<br>Beschreibung der Vorentwürfe gegebenenfalls mit erläuternden Skizzen Ermitteln von Kenndaten  | 5 %  |
| ▪ Bewerten der unterschiedlichen Lösungen und Mitwirken bei der Auswahl durch den AG<br>Abstimmen des Vorentwurfs mit dem Auftraggeber und anderer an der Planung fachlich Beteiligter | 10 % |



#### Leistungsphase 3: ENTWURF

- |  |      |
|--|------|
| ▪ Städtebaulicher Entwurf<br>Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum Entwurf   | 20 % |
| ▪ Darstellen der aus der ausgewählten Alternative sich ergebenden Maßnahmen<br>Maßnahmenkonzept auf der Grundlage der vom Auftraggeber ausgewählten Alternative. Die Maßnahmen können Grundlage einer Kostenschätzung sein | 5 %  |
| ▪ Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber und anderen an der Planung fachlich Beteiligter  | 5 %  |

### 3.3 Besondere Leistungen

Ergänzung oder Beschaffung der Plangrundlagen. Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erfolgt in der Regel in Plänen die vom Auftraggeber zu stellen sind:

- Fachspezifische Bestandserfassung und Analyse z.B. Erheben des Zustandes des Untersuchungsgebietes, vor allem in Bezug auf Topographie, Baustruktur und Nutzung, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, Erschließung, ökologische Zusammenhänge, Denkmalschutz, Belange der Eigentümer und Nutzer
- Mitwirken bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben und bei allgemeinen Veröffentlichungen
- Kostenschätzungen
- Herstellung von Modellen
- Vertiefende Planungsaussagen für Teilbereiche in größerem Maßstab

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### 4. Vergütung

##### 4.1 HONORARERMITTLUNG

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in Punkt 3 aufgeführten Leistungen sind nach der Fläche des Planbereiches in Hektar in der folgenden Honorartafel festgesetzt.

Das Honorar ist nach Größe des Planbereichs zu berechnen.

Wird die Größe des Planbereichs geändert, so ist das Honorar für die Leistungsphasen, die bis zur Änderung der Größe des Planbereichs noch nicht erbracht sind, nach der geänderten Größe des Planbereichs zu berechnen.



Für die Ermittlung der Honorarzonen gelten folgende Merkmale und Planungsanforderungen bzw. Punktebewertung:

| Merkmale   | gering<br>1 P | durch-<br>schnittlich<br>2 P | hoch<br>3 P | Punkte/<br>Bewertung |
|--|---------------|------------------------------|-------------|----------------------|
| Topographie<br>und Geologie  |               |                              |             |                      |
| baulicher und land-<br>schaftlicher Bestand<br>Denkmalschutz/Naturschutz |               |                              |             |                      |
| städtebaulicher Kontext,<br>Verflechtung mit der<br>Umgebung             |               |                              |             |                      |
| geplante Nutzungsart und<br>Dichte der Bebauung                          |               |                              |             |                      |
| Gestaltungs- und<br>Regeldichte  |               |                              |             |                      |
| Erschließungs-<br>aufwand  |               |                              |             |                      |
| Umweltvorsorge<br>und ökologische<br>Bedingungen                         |               |                              |             |                      |
| Summe  |               |                              |             |                      |

Bei der Ermittlung der Honorarzone sind entsprechend den Planungsanforderungen die einzelnen Bewertungsmerkmale mit bis zu 3 Punkten zu bewerten.

Die Summe der Bewertungspunkte wird den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

Honorarzone I: Ansätze mit 7 bis zu 11 Punkten

Honorarzone II: Ansätze mit 12 bis 16 Punkten

Honorarzone III: Ansätze mit 17 bis 21 Punkten

#### 4.2 Honorare für Grundleistungen

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in Punkt 3 aufgeführten Leistungen sind nach der Fläche des Planbereiches in Hektar in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Tabelle der Einzelsätze in Euro pro ha Planbereich

| Fläche<br>bis | Zone I   |        | Zone II  |        | Zone III |        |
|---------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|               | von .... | bis    | von .... | bis    | von .... | bis    |
| 0,5 ha        | 9 800    | 14 850 | 14 920   | 20 620 | 20 700   | 25 720 |
| 1 ha          | 6 100    | 9 250  | 9 300    | 12 650 | 12 700   | 15 900 |
| 2 ha          | 5 450    | 8 400  | 8 450    | 11 550 | 11 600   | 14 450 |
| 3 ha          | 4 900    | 7 700  | 7 750    | 10 800 | 10 850   | 13 600 |
| 5 ha          | 4 550    | 7 350  | 7 400    | 10 150 | 10 200   | 12 800 |
| 10 ha         | 4 200    | 6 800  | 6 850    | 9 150  | 9 200    | 11 350 |
| 15 ha         | 4 000    | 6 350  | 6 400    | 8 400  | 8 400    | 10 100 |
| 20 ha         | 3 750    | 5 950  | 6 000    | 7 700  | 7 750    | 9 050  |
| 30 ha         | 3 550    | 5 400  | 5 450    | 6 550  | 6 600    | 7 350  |
| 50 ha         | 3 200    | 4 850  | 4 900    | 5 900  | 5 900    | 6 650  |
| 100 ha        | 2 850    | 4 350  | 4 400    | 5 250  | 5 300    | 5 950  |



Das Mindesthonorar für Grundleistungen beträgt 2.940 €.

#### 4.3 Honorar für besondere Leistungen

Diese werden als Zeithonorare auf der Grundlage der Stundensätze durch Vorausschätzung des Zeitbedarfes als Fest- oder Höchstbetrag berechnet.

Ist eine Vorausschätzung des Zeitbedarfes nicht möglich, so ist das Honorar nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf auf der Grundlage der vereinbarten Stundensätze zu berechnen.

#### 4.4 Nebenkosten

Die Nebenkosten werden auf Grundlage von § 14 Abs. 2 HOAI 2013 vereinbart. Diese Nebenkostenpauschale umfasst auch Fotokopien und Plots in kleinerer Auflage; hierbei wird eine Auflagen-Grenze von 3 Exemplaren pro Schriftstück bzw. Plan vereinbart. Die Lieferung erfolgt in dxf/dwg Format.

#### 4.5 Mehrwertsteuer

In den Honoraren und Nebenkosten ist die Umsatzsteuer nicht enthalten (§ 16 HOAI), sie wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Höhe der Umsatzsteuer für das Gesamtprojekt richtet sich nach dem gesetzlichen Steuersatz, der zum Zeitpunkt der Stellung der Schlussrechnung gültig ist. Die Umsatzsteuer wird auch bei Abschlagszahlung in Rechnung gestellt.

## 5. Städtebaulicher Entwurf/Städtebauliche Wettbewerbe

### 5.1 Wettbewerbssumme bei städtebaulichen Wettbewerben

Die Regularien für städtebauliche Wettbewerbe sind in den "Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013" vom BMVBS (Fassung 31.01.2013) enthalten. Die zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus der jeweiligen Aufgabenstellung. Die Vergütung bzw. Wettbewerbssumme ist in § 7 (2) RPW wie folgt geregelt:

"Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als verbindlichen Rahmen einen Gesamtbetrag (Wettbewerbssumme) zur Verfügung. Die Höhe der Wettbewerbssumme ist der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistungen angemessen. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung – nach der jeweils geltenden Honorarordnung – für alle in den Wettbewerb einbezogenen Fachdisziplinen. Werden ausnahmsweise über die in der Anlage II aufgeführten Wettbewerbsleistungen hinausgehende Leistungen gefordert, so erhöht sich die Wettbewerbssumme angemessen."



Die in der Regel bei städtebaulichen Wettbewerben geforderten Leistungen entsprechen dem städtebaulichen Vorentwurf. Dabei ist die Bewertung der Grundlagenermittlung und des Vorentwurfes mit bis zu 70 Prozent der Höhe nach die Grundlage der Wettbewerbssumme nach RPW.

### 5.2 Berechnungsbeispiel:

Ermittlung der Wettbewerbssumme eines städtebaulichen Wettbewerbes

- auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (nach dem Merkblatt 51 AKBW, Stand 10/2013)
- hier am Beispiel eines städtebaulichen Wettbewerbes für ein 8 ha großes Neubaugebiet
- Wettbewerb ohne Einbezug weiterer Fachdisziplinen nach RPW 2013, § 7 (2)

Honorar nach Merkblatt 51 AKBW

- Neubaugebiet ("grüne Wiese") vorwiegend Wohnnutzung
- Honorarzone nach Planungsanforderungen (siehe Tabelle) ergibt 12 – 16 Punkte = HZ II
- Honorarsatz von – bis ist zu verhandeln, angenommen wird Mittel-Satz
- Honorar nach Tabelle (bis 10 ha)
- $8 \text{ ha} \times (6.850,00 + 9.150,00)/2 = 64.000,00 \text{ €}$
- zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Die geforderten Wettbewerbsleistungen entsprechen etwa der Grundlagenermittlung und dem städtebaulichen Vorentwurf (= 70 %) zzgl. der Modellbearbeitung und eventuell weiteren besonderen Leistungen nach RPW 2013, Anlage II 2.2.

Die Wettbewerbssumme ermittelt sich aus:

|                                      |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| 70 % x 64.000,00 gerundet            | 44.800,00 €       |                |
| <u>Modell als Besondere Leistung</u> | <u>3.200,00 €</u> |                |
| Wettbewerbssumme                     | 48.000,00 €       | zuzüglich MWSt |



Verteilung der Wettbewerbssumme nach Anlage II RPW beispielhaft:

|                  |             |                |
|------------------|-------------|----------------|
| 1. Preis 40 %    | 19.200,00 € |                |
| 2. Preis 30 %    | 14.400,00 € |                |
| 3. Preis 20 %    | 9.600,00 €  |                |
| 4. Preis 10 %    | 4.800,00 €  |                |
| Wettbewerbssumme | 48.000,00 € | zuzüglich MWSt |

Weitere Beauftragung bei städtebaulichen Wettbewerben:

Im städtebaulichen Wettbewerb wird nur ein Teil der Leistungen Städtebaulicher Entwurf erbracht. Das gesamte Leistungsbild ist jedoch Voraussetzung für die eigenständige Planart bzw. als Grundlage für die formellen Planarten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Bei der Überarbeitung des Wettbewerbs durch einen der Preisträger fallen in der Regel an:



- Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum städtebaulichen Entwurf
- Handlungs- und Maßnahmekonzept auf der Grundlage der ausgewählten Alternative
- Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber und anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Die Honorierung der weiteren Beauftragung "Ausarbeiten/Überarbeiten zum Städtebaulichen Entwurf" wird deshalb wie folgt ermittelt:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Honorar städtebaulicher Entwurf =   | 64.000,00 €        |
| + Modell                            | 3.200,00 €         |
| <u>./. Preisgeld 1. Preisträger</u> | <u>19.200,00 €</u> |
| Überarbeitungshonorar               | 48.000,00 €        |

zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Unabhängig von der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages zum Städtebaulichen Entwurf kommt als weiteres Auftragsversprechen der Bebauungsplan nach § 19 HOAI in Frage.