



EMPFEHLUNG 2024

über die Honorierung von Architektenleistungen

für im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Kärnten geförderte Bauten

Abgeschlossen zwischen der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten und der Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen.

1. Allgemeine Bestimmungen

Diese Empfehlung gilt für alle Bauten im Bereich des Bundeslandes Kärnten, welche nach den Bestimmungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes (K-WBFG) in der jeweils geltenden Fassung gefördert werden. Basis für diese Empfehlung ist das LM.VM. [OA] 2023, Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Stand: 15.09.2023 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Auftraggeber für die Vergabe der Architektenleistungen ist der jeweilige Förderungswerber (GBV = gemeinnützige Bauvereinigung) als Bauherr.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

2. Besondere Bestimmungen

In die förderungsfähigen Gesamtbaukosten können Architektenhonorare für die Planung im Ausmaß der erbrachten Leistungen entsprechend der LM.VM. [OA] 2023 bzw. in der jeweils geltenden Fassung, abzüglich eines allgemeinen Nachlasses von 10 %, auch im Falle der Vergabe von Einzelleistungen aufgenommen werden. Damit soll in Hinblick auf die soziale Bedeutung des geförderten Wohnbaus ein Beitrag zu einer Kostenreduktion geleistet werden.

Kriterium für die Aufnahme von Architektenhonoraren in die förderungsfähigen Gesamtbaukosten ist die Feststellung des amtstechnischen Prüforgans über das Ausmaß der erbrachten Leistung.

2.1 Ermittlung reiner Baukosten

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Honorare für die Planung (Büroleistung) sowie örtliche Bauaufsicht gelten die „reinen Baukosten“. Die Bemessungsgrundlage bezieht sich auf die Summe der Baulichkeiten innerhalb einer Zusicherung.

Die endgültige Honorarabrechnung erfolgt nach den tatsächlichen Baukosten ohne Umsatzsteuer laut der vom Amt der Kärntner Landesregierung überprüften Schlussrechnungen.

Die „reinen Baukosten“ errechnen sich aus den Gesamtbaukosten im Sinne des K-WBFG in der jeweils geltenden Fassung abzüglich der Baunebenkosten (gemäß dem aufliegenden Formular der Kostenzusammenstellung des Amtes der Kärntner Landesregierung).

Werden die im Zusammenhang mit Abtragungs- und Räumungsarbeiten zu erbringenden Leistungen des Architekten nicht in die förderungsfähigen Gesamtbaukosten aufgenommen, so sind diese durch den Auftraggeber nach Vereinbarung gesondert zu honorieren.

2.2 Bewertungsmatrix

Die für die Honorarberechnung gemeinsam festzulegenden Bewertungspunkte sind je nach Vielfalt der Besonderheiten, Komplexität der Projektorganisation, Risiko bei der Projektrealisierung sowie Anforderungen an die Termin- und Kostenvorgabe festzulegen. Als Richtwerte werden 31 - 35 Punkte festgelegt.

2.3 Ermittlung Honorar

Das Honorar errechnet sich aus der Bemessungsgrundlage und den Bewertungspunkten.

Für Umbauten und Modernisierungen wird je nach Schwierigkeitsgrad der Leistung ein Umbauzuschlag lt. OA.11 berücksichtigt (siehe LM.VM. 2023 , OA.11 „Umbauten und Modernisierungen, Umbauzuschlag“).

Für jede Leistungsphase wird festgelegt, von wem welche Teilleistung in welchem Ausmaß erbracht wird.

2.4 Mehrere gleiche (Bau)Werke

Für den Fall, dass ein Auftrag mehrere gleiche Bauwerke umfasst, wird das LM.AR.22 (siehe LM.AR. 2023, Allgemeine Regelungen für Planungserträge [AR], AR.22 „Mehrere (Bau)Werke“) vereinbart.

3. Leistungsbild Objektplanung-Architektur

gegliedert in 9 Leistungsphasen laut LM.VM. 2023 [OA] bzw. in der jeweils geltenden Fassung

LPH 1 Grundlagenanalyse _ Grundleistungen

- a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des oder der Auftraggeber:in, Analysieren der Grundlagen
- b) Ortsbesichtigung
- c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
- d) Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse für die Erstellung eines Antrages auf Einleitung eines Vorprüfungsverfahrens gem. Richtlinie für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschoßigen Wohnbau zum K-WBFG idgF.

LPH 2 Vorentwurf _ Grundleistungen

- a) Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten
- b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte
- c) Erarbeiten des Vorentwurfs, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts, idR. 1 : 200, exemplarische Details
- d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen
- e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, Koordination und Integration deren Leistungen
- f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

- g) Kostenschätzung nach ÖN B 1801-1 (2. Ebene), Vergleich mit dem Kostenrahmen des oder der Auftraggeber:in und Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs
- h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse für die Erstellung eines Antrages auf Einleitung eines Vorprüfungsverfahrens gem. Richtlinie für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschoßigen Wohnbau zum K-WBFG idgF.

LPH 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung) _ Grundleistungen

- a) Erarbeiten der Entwurfsplanung unter weiterer Berücksichtigung der Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen auf Grundlage der Vorentwurfsplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- b) Planung nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad, unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, idR. 1 : 100, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, ausführungsfähige Details
- c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
- d) Objektbeschreibung
- e) Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
- f) Kostenberechnung nach ÖN B 1801-1 (3. Ebene) Fortschreiben der Terminpläne
- g) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung
- h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse für die Erstellung eines Antrages auf Einleitung eines Vorprüfungsverfahrens gem. Richtlinie für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschoßigen Wohnbau zum K-WBFG idgF.

LPH 4 Einreichplanung _ Grundleistungen

- a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen, einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden, unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- b) Einreichen der Vorlagen
Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen

LPH 5 Ausführungsplanung _ Grundleistungen

- a) Erarbeiten der Ausführungsplanung, Berechnungen, Beschreibungen, mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, auf Grundlage der Entwurfs- und Einreichplanung, bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen
- b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionsplanungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad, unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zB. bei Gebäuden idR 1 : 50, ausführungsfähige Details, Eintragen aller erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen
- c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, Koordination und Integration von deren Leistungen
- d) Fortschreiben der Terminpläne
- e) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung
- f) Übergabe und Erläuterung der Unterlagen an die ausführenden Firmen
- g) Erstellung von Vergabeplänen unter Berücksichtigung der von den Fachplanern bereitgestellten Unterlagen.

LPH 6 Ausschreibung (LVs)/Mitwirkung an der Vergabe _ Grundleistungen

- a) Aufstellen eines Vergabeterminplans, Herausarbeiten der Vertragstermine, Kontrolltermine, Kontrolltermine für die LVs
- b) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge der anderen an der Planung fachliche Beteiligten
- c) Aufstellen von Nachtrags- / Zusatz-LVs bzw. sachlich-fachliche Prüfung solcher Angebote

- d) Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
- e) Ermitteln der Kosten durch vom oder von der Planer:in bepreister Leistungsverzeichnisse (Kostenanschlag)
- f) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom oder von der Planer:in bepreisten LVs mit der Kostenberechnung
- g) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

Mitwirkung an der Vergabe

- h) Koordinieren der Vergaben der Fachplaner:innen
- i) Einholen oder Mitwirken beim Einholen von Angeboten
- j) Prüfen und Werten der Angebote, Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen, Prüfen und Werten der Angebote für zusätzliche und geänderte Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- k) Mitwirken bei Bieter:innengesprächen
- l) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den von Planenden bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung
- m) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- n) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche und Mitwirken bei der Auftragserteilung

LPH 7 Begleitung der Bauausführung _ Grundleistungen

- a) Planerische Begleitung (MW an der Qualitätssicherung) der Bauausführung, Aufstellen einer Prüfliste für die öBA
- b) Prüfen und Freigeben der Montage- und Werkstattpläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung
- c) Begleitung der Herstellung hinsichtlich des Entwurfs, der Gestaltung und der technischen Lösungen, sowie letzte Klärung von technischen, funktionellen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung bis zur Mitwirkung an der Schlussabnahme

LPH 8 Örtliche Bauaufsicht, Dokumentation _ Grundleistungen

- a) Vertretung der Interessen des oder der Auftraggeber:in , Ausübung des Hausrechts, Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik, Fortschreiben der Prüfliste in einen Prüfplan, Ergänzen des Prüfplans mit den Einzelprotokollen zu einem Prüfbuch (Qualitätssicherung), Kontrolle, Bearbeitung von Errichtungsmängeln
- b) Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit von Bau-/Anlagenteilen und des Gesamtobjekts
- c) Koordinieren der an der Bauaufsicht fachlich Beteiligten und der Leistungen/Lieferungen, Verhandlungen mit den ausführenden Firmen
- d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm) für die Bauabwicklung
- e) Dokumentation des Bauablaufs (zB. Bautagebuch)
- f) Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, Kontrolle der Aufmaße und der Rechnungen der bauausführenden Unternehmen
- g) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen Mengen, Nachträgen
- h) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen/-mengen
- i) Kostenfeststellung, zB. nach ÖN B 1801-1
- j) Prüfen der Unterlagen der ausführenden Firmen auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem Stand der Verträge und der Ausführung
- k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung der fachlich Beteiligten, auf Grundlage von j), Feststellen von Mängeln, Erstellen der Abnahmeprotokolle, Abnahmeempfehlung für den oder die Auftraggeber:in
- l) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran
- m) Übergabe des Objekts, uno actu mit k), l)

- n) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel, Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- o) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der Planungen, Beschreibungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts

LPH 9 Objektbetreuung _ Grundleistungen

- a) Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von drei Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen
- b) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
- c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Optionale Leistungen

Die Honorierung für optionale Leistungen laut LM.VM. [OA] 2023 bzw. laut jeweils geltender Fassung für weitere Planungsleistungen ist gesondert zu vereinbaren.

4. Nebenkosten

Die Nebenkosten werden entsprechend LM.AR11 (3) (siehe LM.AR. 2023, Allgemeine Regelungen für Planuserträge [AR], AR.11 „Nebenkosten“) vereinbart und prozentuell zum Planungshonorar und in Abhängigkeit zur Bemessungsgrundlage (reine Baukosten) wie folgt aufgeschlagen:

bis €	1.000.000,00	4,5 %
ab €	1.000.000,00	4,0 %
ab €	3.000.000,00	3,5 %
ab €	5.000.000,00	3,0 %
ab €	10.000.000,00	2,5 %

Für die Pauschalabgeltung sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Fahrt-, Reise-, Beförderungs- und Aufenthaltskosten, Wartezeiten, ohne Berücksichtigung des Kanzleisitzes
- Sondererstattungen wie Erschwerniszulagen, Baustellenzulagen, Außendienstzulagen, Trennungsgelder, Taggelder, Nächtigungsgelder u.dgl.
- Kosten der Beschaffung erforderlicher Unterlagen, Gesetzestexte, fachüblicher Normen und Richtlinien, Behelfe, Grundlagen, Materialien u.ä.
- Kosten der Vervielfältigungen von Schriftstücken, Zeichnungen, Plandrucke, Drucksachen u.dgl. für Behörde und Auftraggeber im erforderlichen Ausmaß
- Kosten für Telefonate im In- und Ausland, Telefax, Emails u.dgl.

Die Umsatzsteuer ist in den Honoraren sowie in den Nebenkosten nicht enthalten. Sie wird im gesetzlichen Ausmaß zusätzlich in Rechnung gestellt.

5. Zahlungsbedingungen und Indexanpassung

a) Das Honorar ist veränderlich. Als Basis für die Berechnung gelten die um die jeweiligen Indexanpassungen korrigierten Nettobaukosten (reine Baukosten).

b) Die Bezahlung der Teilleistungen wird wie folgt geregelt.

Generell können Teilhonorarnoten nach erbrachter und vom Auftraggeber freigegebener Teilleistung (Leistungsphasen 1 – 9) bis zu 95% (lt. WBF-Richtlinie) gestellt werden.

Die Planungsleistungen der Ziviltechniker werden nach schriftlicher Aufforderung in der Höhe der Prozentsätze und zu jenem Zeitpunkt durch das Land Kärnten

ausbezahlt, welche in der jeweils gültigen, einschlägigen Richtlinie in Verbindung mit dem K-WBFG 2017 idgF festgelegt sind.

Meilenstein 1

Bis zum Vorliegen der Bestätigung des positiven Vorprüfungsverfahrens

LPH 1 95 % (Grundlagenanalyse)

LPH 2 95 % (Vorentwurfsplanung)

LPH 3 95 % (Entwurfsplanung)

Meilenstein 2

Bis zum Vorliegen des rechtsgültigen Baubescheides

LPH 4 95 % (Einreichplanung)

Meilenstein 3

Verrechnung bis zum Vorliegen der positiven WBF-Zusicherung

LPH 5 75 % (Ausführungsplanung)

LPH 6 95 % (Ausschreibung)

95 % (Mitwirkung an der Vergabe)

Meilenstein 4

Verrechnung zwischen Baubeginn und Abgabe WBF-Endabrechnung

LPH 5 20 % (Ausführungsplanung)

LPH 7 95 % (Begleitung der Bauausführung)

LPH 8 95 % (ÖBA)

LPH 9 95 % (Objektbetreuung)

Meilenstein 5

Auszahlung mit Bestätigung der positiven Endabrechnung seitens des Amtes der Kärntner Landesregierung

LPH 1 – 9 5 % (Grundlagenanalyse, Vorentwurfsplanung, Entwurfsplanung, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Begleitung der Bauausführung, Örtliche Bauaufsicht und Objektbetreuung)

c) Die Auszahlung der ausstehenden Schlussrechnungssumme kann vor der Endprüfung durch das Amt der Kärntner Landesregierung erfolgen, jedoch nur dann, wenn über den ausstehenden Betrag eine Bankgarantie vom Auftragnehmer für eine Laufzeit von mind. 12 Monaten vorgelegt wird.

6. Schlussbestimmung

- 6.1 Die vorliegende Empfehlung gilt für Architekt:innen im Rahmen ihres Befugnisumfanges und für die in Kärnten im Rahmen der Wohnbauförderung tätigen GBV.
- 6.2 Die Festlegung der Architektenhonorarsätze gilt solange, als die LM.VM. [OA] im Wesentlichen ihre Gültigkeit beibehält.
- 6.3 Jede der beteiligten Parteien kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist zum Letzten eines jeden Kalendermonats einseitig schriftlich und ohne Angabe von Gründen erklären, dass die Empfehlung nicht mehr gelten soll.

- 6.4 Diese Empfehlung tritt mit 11. November 2024 in Kraft und gilt für alle Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten der Empfehlung bei der WBF eingereicht werden.

Zum Zeichen der Einverständniserklärung

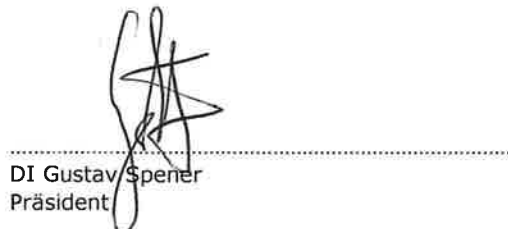
Für den Österreichischen Verband
Gemeinnütziger Bauvereinigungen
Landesgruppe Kärnten


.....
Wolfram Stöby
Obmann


.....
Mag. Harald Repar
Stellvertreter


.....
Mag. Christian Piber, MBA
Stellvertreter

Für die Kammer der Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten


.....
DI Gustav Spener
Präsident


.....
Arch.ⁱⁿ DI Barbara Frediani-Gasser
Vizepräsidentin

Klagenfurt, 11. November 2024

Kopie ergeht an:

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 –Arbeitsmarkt und Wohnbau