



Merkblatt zu Planungsaufträgen

Teil D

1. Einleitung

Dieses Merkblatt soll die wichtigsten Fragen beantworten, die sich den beauftragten Planenden Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieuren stellen.

Die Inhalte bauen auf dem Planerhandbuch kantonale Hochbauten, den "Allgemeinen Vertragsbedingungen für Planerleistungen" KBOB Ausgabe 2014, den Ordnungen für Leistungen und Honorare des SIA Ausgaben 2014 auf.

2. Ausschreibung und Grundlagen

2.1 Ausschreibung

Für die Ausschreibung sind die Standardvorlagen zu verwenden, um die Vergleichbarkeit der Offerten gewährleisten zu können.

- Angebot mit Formularen zum Vergabeverfahren für Planerleistungen
- Leistungsspiegel
- Honorarberechnungstabelle

2.2 Honorarangebot

Bei offenen/selektiven oder Einladungsverfahren wird eine rechtsgültig unterzeichnete Honorarofferte verlangt. Die Offerte muss vollständig ausgefüllt sein. Die Erstellung und Einreichung der Offerte wird nicht vergütet.

Die ausgeschriebenen Leistungen dürfen nicht verändert werden.

Sind Varianten und Teilangebote zugelassen sind sie separat zu offerieren. Mit der Abgabe der Honorarofferte (respektive mit der Teilnahme am Verfahren) erklären sich die Planenden mit den Vorgaben der Dienststelle Immobilien einverstanden. Private Geschäftsbedingungen finden keine Anwendung.

Die weiteren verbindlichen Vertragsbestandteile sind:

- Planervertrag (IMMO/KBOB)
- Die aktuell gültigen "Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen"
- Das aktuell gültige Planerhandbuch kantonale Hochbauten*
- Nachhaltiges Bauen: KBOB

<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/publikationen/nachhaltiges-bauen.html>

* Diese Unterlagen sind im Internet unter www.immobilien.lu.ch publiziert und werden nicht in Papierform abgegeben.

3. Planervertrag

Planungsaufträge werden *schriftlich* erteilt. Für sämtliche Aufträge sind die Vorlagen der Dienststelle Immobilien (DS IMMO) zu verwenden.

Die *Rechtsform* der Vertragspartner muss vor der Auftragserteilung geklärt sein (GmbH, ARGE usw.). Arbeitsgemeinschaften haben ihre Zusammenarbeitsform in einem Gesellschaftsvertrag zu regeln und nachzuweisen.

Der Beauftragte hat vorzukehren, dass allfällig zugezogene Dritte (Subplaner) ebenfalls die vertraglich vereinbarten Bestimmungen befolgen. Insbesondere sind von diesen die Anforderungen an die Arbeitsschutzbestimmungen, die Arbeitsbedingungen und die Gleichbehandlung von Frau und Mann gemäss den Vergabegrundsätzen §4 öBG einzuhalten.

Die Auftragserteilung kann gesamthaft oder phasenweise erfolgen, wobei die Freigabe der einzelnen Projektphasen abhängig ist von der Projektierungs- und Baukrediterteilung. Die Freigabe der einzelnen Teilphasen erfolgt durch den Auftraggeber. Für einzelne Auftragsphasen werden üblicherweise Kostendächer oder Pauschalen festgelegt. Bei noch nicht abschätzbaren oder offenen Positionen können auch Budgetbeträge eingesetzt werden.

Globalhonorare sind für Leistungen vorgesehen, die über einen grösseren Zeitraum hin erbracht werden (mehr als 3 Jahre) und folglich stark der Teuerung unterworfen sind. Die entsprechende Teuerungsberechnung richtet sich nach der SIA 126/2014 (Preisänderung infolge Teuerung bei Planerleistungen).

Bei vorzeitiger Beendigung des Auftrages wird das Honorar aufgrund der bereits erbrachten Teilleistungen und des letzten bewilligten Kostenstandes (ohne Reserven) ermittelt.

4. Leistungen

4.1 Leistungsbeschreibung

Die Leistungen richten sich nach den "Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen", dem Leistungsspiegel der DS IMMO, sowie den SIA Ordnungen 102, 103, 105, 108 (Ausgabe 2014). Zusatzleistungen und Arbeiten von Spezialistinnen und Spezialisten sind detailliert zu beschreiben. Bei einer Realisierung mit einer General- oder Totalunternehmung gelten besondere Bestimmungen.

4.2 Teilleistungen (Leistungsanteil in Prozenten q)

Empfohlene Teilleistungen (q) für typische Fälle:

Baufaufgabe	Teilleistungen	Bemerkungen
Neubau, Erweiterung, Umbau	100%	
Gesamtinstandsetzung, Gesamterneuerung	100%	
Teilinstandsetzung, -erneuerung (Bsp. Fassadenerneuerung)	< 100%	Abhängig von der Eingriffstiefe

Der Abzug wird projektspezifisch von der DS IMMO festgelegt. Bei komplexen Bauaufgaben kann eine spezielle Regelung getroffen werden. Bauingenieur- und Ingenieurleistungen verhalten sich analog.

4.3 Erleichterung der Leistungserbringung (Anpassungsfaktor r)

Bei Instandsetzungen, Erneuerungen und Umbauten kann beim Honorar nach Baukosten der Anpassungsfaktor (r) *reduziert* werden, wenn die Arbeiten nicht im gleichen Umfang wie bei einem Neubau zu erbringen sind. Insbesondere betrifft das die Pläne und Pflichtenhefte. Die Reduktion hat keinen Einfluss auf die vereinbarten Teilleistungen und die damit verbundene Verantwortung der Planenden.

Empfohlene Reduktion:

Leistung nach SIA 102	Reduktion	Resultierender Faktor
Neubau	0%	r = 1.0
Gesamtinstandsetzung, Gesamterneuerung	5%	r = 0.95
Teilinstandsetzung, -erneuerung (Bsp. Fassadenerneuerung)	15%	r = 0.85

Der Abzug wird projektspezifisch von der DS IMMO festgelegt.

5. Honorarberechnung

Honorare im offenen, selektiven oder Einladungsverfahren

Leistungen und Honorare von Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieuren sind grundsätzlich *als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens* (offenes, selektives oder Einladungsverfahren) zu vereinbaren.

Entsprechend den Prinzipien geht ein im Wettbewerb erzieltetes Ergebnis anderen Regelungen vor. Falls im offenen Verfahren keine Honorarofferte eingereicht wird oder einzelne Honorarkomponenten fehlen, gelten die Bestimmungen für Honorare im freihändigen Verfahren.

Honorare im freihändigen Verfahren

Für die Honorierung von Aufträgen an Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieuren im freihändigen Verfahren ist das jeweils gültige Dokument "Empfehlungen zur Honorierung" (KBOB) massgebend. Der Stundenansatz im freihändigen Verfahren wird projektspezifisch verhandelt und festgelegt. Direktaufträge werden zu Konkurrenzpreisen, im Maximum zu den oben erwähnten Stundenansätzen, erteilt.

Bei einer Honorierung nach Baukosten gelten als Höchstwerte die von der SIA jährlich publizierten Z-Werte, sowie ein Stundenansatz von $h = \text{CHF } 130.--$

6. Honorar nach Baukosten (Festpreis)

Die Berechnung richtet sich grundsätzlich nach dem Planervertrag bzw. diesem Merkblatt sowie den SIA Ordnungen 102, 103, 105, 108 (Ausgabe 2014)

Bei einer Honorierung nach Baukosten erfolgt in der Regel bei Auftragsbeginn eine approximative Honorarberechnung aufgrund einer Grobkostenschätzung. Bei Vorliegen des Kostenvoranschlags werden die aufwandbestimmenden Baukosten (inklusive Projektreserven, jedoch ohne offene Kreditreserven) nachgerechnet und rückwirkend angepasst.

Nach Abschluss eines Teilauftrags (z.B. Phase Projektierung oder Ausschreibung/Realisierung) werden die aufwandbestimmenden Baukosten nachgerechnet und die entsprechenden Honorare rückwirkend für den entsprechenden Teilauftrag angepasst. Falls für die Ausschreibung/Realisierung keine Pauschale oder Globale vereinbart wird, erfolgt die definitive Honorarabrechnung aufgrund der genehmigten Bauabrechnung.

6.1 Berechnungsfaktoren

Die in der Honorarofferte definierten Berechnungsfaktoren (Z-Werte, Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, etc.) bleiben grundsätzlich während der gesamten Vertragsdauer unverändert. Die Faktoren können in begründeten Fällen nach Absprache mit dem Auftraggeber angepasst werden.

Die Berechnungsfaktoren sind folgendermassen festzulegen:

- Schwierigkeitsgrad: $n = 0.7 - 1.3$ (gemäss SIA 102/103/108) und $n = 0.8 - 1.2$ (gemäss SIA 105)
Abzug bei wiederholenden Bauteilen (Bauingenieure) entsprechend der effektiven Erleichterung
- Anpassungsfaktor: Normalerweise $r = 1.0$,
Abzug bei wiederholenden Bauteilen entsprechend der effektiven Erleichterung,
Abzug bei Instandsetzungen, Erneuerungen entsprechend der effektiven Erleichterung
- Teamfaktor: in der Regel $i = 1.0$,
Abweichungen müssen von den Planenden begründet werden
- Zuschlag für Umbau/Denkmalpflege/unter Betrieb: Gemäss SIA 102 (max. 50%)
- Faktor für Sonderleistungen: In der Regel $s = 1.0$.
Höherer Faktor nur, wenn in der Ausschreibung vorgesehen (max. 1.5)

Die Faktoren werden projektspezifisch von der DS IMMO festgelegt.

6.2 Grundleistungen

Der Umfang der für den Vertrag einzurechnenden Grundleistungen wird im Dokument Leistungsspiegel (Teil C) definiert.

6.3 Aufwandbestimmende Baukosten

Die aufwandbestimmenden Baukosten werden projektspezifisch von der DS IMMO festgelegt.

Nur teilweise zu den aufwandbestimmenden Kosten zählen:

Bezeichnung	Reduktion Honorar SIA 102	Bemerkungen
Betriebsanlagen, -einrichtungen	50% der betroffenen Elemente	Bei Projektierung und Realisierung durch Betriebsplanerin/Betriebsplaner
Grossküchen-/ Gastronomieeinrichtungen	50%	Bei Projektierung und Realisierung durch Gastroplanerin/Gastroplaner
Umgebungsanlagen	50%	Bei Projektierung und Realisierung durch Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt
Kunstobjekte	50%	Bei beweglichen Installationen, Ankäufen, Objekten aus der Kunstsammlung und Bebilderungen
Katalogmobiliar Apparate und Kleininventar	50%	Bei Bearbeitung durch Architekt

Nicht zu den aufwandbestimmenden Kosten zählen (in Abweichung zur SIA Ordnung 102/103/105/108 auch):

- Entsorgungs-, Recycling- und Deponiegebühren
- Normmobiliar der DS IMMO
Mobiliar bei Ausstattungsplanung durch Externe
Mobiliar dessen Auftrag direkt durch die DS IMMO erteilt wird
- Geräte, Apparate, EDV-Ausrüstungen, Verbrauchsmaterial

7. Honorar nach Zeitaufwand

Die Berechnung des Honorars nach dem effektiven Zeitaufwand erfolgt in der Regel nach mittleren Stundenansätzen. Zur Anwendung kommen die offerierten Stundenansätze, jedoch maximal die gültigen Stundenansätze nach KBOB.

Die Ansätze der jeweiligen Qualifikationskategorien werden nur bezahlt, wenn es sich um eine dieser Klasse anforderungsmässig entsprechende Arbeit handelt.

Das Honorar nach Zeitaufwand kann als verbindliches Kostendach, Pauschale oder Globale festgelegt werden

Falls sich im Verlaufe der Auftragserledigung wider Erwarten eine Überschreitung des vereinbarten Kostendaches abzeichnen sollte, so hat dies die Beauftragte/der Beauftragte frühzeitig unter Darlegung der Gründe anzuzeigen. Ohne Anzeige und schriftliche Vereinbarung geht eine allfällige Überschreitung des Kostendaches voll zu Lasten der Beauftragten/des Beauftragten.

Mit ihrer/seiner Abrechnung reicht die Beauftragte/der Beauftragte die Arbeitsrapporte ein. Sie/er verpflichtet sich der DS IMMO jederzeit Einsicht in sämtliche Unterlagen der Stundenbuchhaltung zu gewähren. Die von der Beauftragten/dem Beauftragten erbrachten Leistungen für bürointerne Organisation (Betriebsleitung, Personalführung, Akquisition, interne allgemeine Dienste usw.) werden nicht separat vergütet.

8. Weitere Honorarbestandteile

8.1 Generalplaner

Verlangt der Auftraggeber eine Generalplanerfunktion, wird das Honorar der Grundleistungen des Gesamtauftrages gemäss SIA 102, 103, 105, und 108 (2014) um maximal 5% erhöht.

8.2 Gesamtleitung

Die Gesamtleitung wird normalerweise durch die Architektin, den Architekten wahrgenommen und ist im Honorar nach Baukosten enthalten. Bei grossen und komplexen Bauvorhaben und/oder einem ausserordentlichen Umfang kann die Funktion einer übergeordneten Gesamtleitung eingeführt werden. Das Honorar beträgt üblicherweise 3%-des Honorars der koordinierten Grundleistungen. Dieser Ansatz gilt auch für die Koordination von Fremdleistungen.

8.3 Fachkoordination

Die Fachkoordination der Gebäudeinstallationen wird als Teil der Gesamtkoordination durch die Arbeitsgruppe unter der Leitung der Architektin, des Architekten erbracht und nicht zusätzlich honoriert.

Bei komplexen Bauvorhaben mit hohen Koordinationsanforderungen oder technisch grossen gegenseitigen Abhängigkeiten kann eine besondere Fachkoordination beauftragt werden. Das entsprechende Honorar wird gemäss SIA 108 (2014) nach Baukosten berechnet und zusätzlich vergütet.

8.4 Arbeitsgemeinschaften und Subplaner

Für die Bildung von Arbeitsgemeinschaften wird keine Erhöhung des Honorars gewährt, auch wenn diese vom Auftraggeber verlangt wird. Der Beizug von Subplanern durch die Beauftragten erfolgt stets auf eigenen Kosten. Der Auftraggeber ist befugt, diesen Dritten direkte Weisungen zu erteilen. Der Auftraggeber informiert die Beauftragten umgehend über die erfolgte Weisung.

8.5 Spezialistinnen/Spezialisten und Beratung

Bei normal anspruchsvollen Bauten werden bei Bedarf folgende Spezialistinnen und Spezialisten vom Auftraggeber beauftragt und honoriert:

- Bestandes- und Gebäudeaufnahmen
- Geologie und Vermessung
- Bauphysik und Akustik
- Brandschutzplanung (ab QSS-Stufe II)
- Prüfingenieure/Experten Bauherr

Falls das Projekt weitere Spezialistinnen und Spezialisten verlangt, erfolgt das auf Kosten und in der Verantwortung der Architektin oder des Architekten.

Insbesondere betrifft das die Leistungen für die:

- Erschliessung durch Verkehrsanlagen und Werkleitungen
- Kanalisation
- Abbrüche, Räumungen, Rückbau
- Sicherung und Provisorien
- Aushub, Auffüllungen und Hinterfüllungen
- Brandschutzplanung (QSS-Stufe I)
- Fassadenplanung
- Lichtplanung
- Farbplanung
- Sicherheits- und Schliessplanung
- Signaletikplanung

8.6 PQM

Für den systematischen Aufbau und die Überwachung der Projektanforderungen wird ein projektbezogenes Qualitätsmanagement PQM nach den SIA Grundsätzen Merkblatt 2007 „Qualität im Bauwesen“ geführt. Der Inhalt und das Vorgehen richten sich nach dem Planerhandbuch kantonale Hochbauten, Kapitel 1 und werden von der DS IMMO festgelegt. Die Kosten sind Teil der Grundleistungen gemäss SIA 102,103,105,108 (2014).

8.7 Begleitung von Kunst am Bau Projekten

Die beauftragten Architektinnen und Architekten haben bei einer gleichzeitig vorgesehenen Realisierung eines Kunstprojektes in der Regel folgende Grundleistungen zu erbringen:

- Teilnahme am Auswahlverfahren von Kunstprojekten und den damit verbundenen Sitzungen
- Begleitung und Unterstützung von Künstlerinnen und Künstlern, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten und weiteren Gestaltern bei der Projektierung und Ausführung
- Gegebenenfalls Zeichnen von Detailplänen und Baueingaben, Bearbeiten von Baugesuchen sowie Abklärungen bei den Ämtern

9. Nebenkosten

9.1 Planungsaufträge

Die Honorarnebenkosten werden im Regelfall in Prozenten der Honorarsumme (exkl. MwSt.) entschädigt. Die Pauschale erleichtert die Nebenkostenabrechnung (keine Kontrolle einzelner Rechnungen) und ermöglicht es den Planenden, ihre bevorzugten Reprobetriebe zu berücksichtigen. Wird keine Pauschale vereinbart, ist ein maximales Kostendach festzulegen.

Planungsaufträge (Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure)

In der pauschalen Nebenkostenvergütung enthalten sind in der Regel:

- Dokumentation aller Projektphasen; insbesondere die Dokumentation des Vorprojekts, des Bauprojekts und des realisierten Bauwerks
- Sämtliche für die Auftragserledigung erforderlichen Arbeitsmodelle, Fotografien, Pläne, Kopien und Datenträger sowie die Kosten für Büroinfrastruktur, Büromaterial, Porto, Telefon, Mobiltelefone, Computerinfrastruktur und Internet
- Alle erforderlichen Unterlagen für das Bewilligungsverfahren
- Alle erforderlichen Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen (inkl. Dritter und Unternehmer)
- Betrieb eines elektronischen Projektraums (falls erforderlich)
- Sämtliche Reisekosten, Parkhausgebühren etc.
- Allfällige Spesen, wie z.B. Unterkunft und Verpflegung
- Versicherungsprämien (Berufshaftpflicht)
- Kosten für Baustellenbüros (Miete, Infrastruktur, Betrieb)

Empfohlener Ansatz für Nebenkosten als Prozentsatz der Honorarsumme,

Anlagekosten	Ansatz	Bemerkungen
Bei allen Projekten	1.5% der Honorarsumme	Basis bewilligter Kostenvoranschlag
Spezialfällen	nach Aufwand	

Die Pauschale wird als separater Auftrag (Auftragsbestätigung) unter BKP 524 abgewickelt.

Sämtliche Dokumente sind dem Auftraggeber, dem Kunden und den beteiligten Planenden elektronisch (.dwg und .pdf) und ausgedruckt zur Verfügung zu stellen. Die ausschliessliche elektronische Übermittlung (zum selber Ausdrucken) ist nur mit Zustimmung des Empfängers zulässig.

Das Planerhandbuch kantonale Hochbauten der DS IMMO regelt die Einzelheiten zur Erstellung der Dokumentation unter Punkt 5.4 Planarchivierung/Dokumentation.

Folgende Nebenkosten werden nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger Bewilligung durch die DS IMMO zusätzlich entschädigt:

- Von der DS IMMO verlangte Reisekosten ausserhalb des Lokalrayons (Kanton Luzern) gemäss den Ansätzen KBOB oder Tarif SBB Halbtax. Für Flugreisen gilt der Tarif Economy.
- Unterkunft und Verpflegung gemäss den Ansätzen KBOB
- Von der DS IMMO bestellte fotografische Arbeiten für Publikationen, Informationsmaterial und Modelle
- Spezielle Gebühren und Versicherungen
- Von der DS IMMO bestellte Drittleistungen

Folgende Nebenkosten sind Bestandteil des Honorars:

- Reisezeit
- EDV-Aufwendungen und Anpassungen für den CAD-Datenaustausch der DS IMMO

9.2 Kopier-, Druck- und Plotkosten

Falls keine Pauschale vereinbart wird, regelt das Planerhandbuch kantonale Hochbauten die Abhandlung unter Punkt. 3.3 Baunebenkosten.

10. Projekträume

Für mittlere und grosse Bauvorhaben (ab CHF 5 Mio. Bausumme) ist vom Gesamtleitenden (in der Regel die Architektin/der Architekt) ein elektronischer Projektraum (auch „Planraum“ oder „Projektplattform“ genannt) für den Datenaustausch einzurichten. Die Wahl des Projektraums, des Projektraumbetreibers und der Umfang sind in Absprache mit der DS IMMO zu treffen.

Im Planerhandbuch kantonale Hochbauten sind die Mindestanforderungen unter Punkt. 5.6 Projekträume umschrieben. Die Eröffnung und Führung des Projektraums wird nicht separat vergütet.

Der Projektraum muss bis zum fertig abgerechneten und vollständig dokumentierten Projekt zur Verfügung stehen.

11. Zahlungsmodalitäten

Der Ablauf ist im Planerhandbuch kantonale Hochbauten unter Kapitel 3.2 Rechnungswesen im Detail umschrieben.

Akontozahlungen

Die Beauftragte/der Beauftragte hat Anrecht auf Abschlagszahlungen im Umfang von nie mehr als 90% der erbrachten Leistungen. Die Leistungen sind detailliert bei Rechnungsstellung auszuweisen und aufzuführen.

Bei Eignung kann ein Zahlungsplan vereinbart werden, wobei zu beachten ist, dass nie mehr als die erbrachten Leistungen vergütet werden.

Der Rückbehalt auf Akontozahlungen beträgt 10% bei Honoraren bis CHF 500'000 und wird nach Übergabe der vollständigen Bauwerksdokumentation und der genehmigten Schlussabrechnung ausbezahlt. Bei Honoraren über CHF 500'000 wird der Rückbehalt gemäss SIA 118/2013, Art. 150 / Ziffer 1, reduziert.

12. Versicherungen

Bei allen Planungsaufträgen ist zu kontrollieren, dass gültige, der Bauaufgabe angepasste Versicherungen abgeschlossen werden. Die Versicherungsgebühren sind im Grundhonorar der Planenden enthalten und werden nicht zusätzlich vergütet.

Wichtigste Versicherungen:

Vertragspartner	Versicherung	Bemerkungen
Einzelplanende (P)	Berufshaftpflicht	Mindestdeckung und Selbstbehalt gemäss Vorgabe IMMO
Generalplanende, Gesamtplanende (GP)	Berufshaftpflicht mit Erweiterung für Subplaner	Mindestdeckung und Selbstbehalt regeln
Planergemeinschaften (ARGE)	Berufshaftpflicht (Konsortialversicherung)	Mindestdeckung und Selbstbehalt regeln
Generalunternehmen/ Totalunternehmen	Spez. Berufshaftpflicht für GU/TU Bauwesenversicherung	Grunddeckung und Selbstbehalt regeln

Die von Einzel- und Gesamtplanenden beauftragten Subplaner (Subunternehmen) müssen mitversichert sein. Die entsprechende Versicherungsdeckung muss in der Police explizit erwähnt sein.

Der Auftraggeber hat für die Bauprojekte eine spezielle Bauversicherung für alle Beteiligten abgeschlossen. Für diese wird allen Planenden 0.2% vom Gesamthonorar abgezogen.

14. Unternehmerrechnungen

Die Abhandlung von Unternehmerrechnungen ist im Planerhandbuch kantonale Hochbauten unter Punkt. 3.2 Rechnungswesen geregelt.

Hält der Beauftragte die Prüf-/Weiterleitungsfristen nicht ein, behält sich der Auftraggeber vor, vom Unternehmer nachgeforderte Skontoabzüge und/oder verrechnete Verzugszinsen dem Beauftragten in Rechnung zu stellen oder mit seinen Honorarforderungen zu verrechnen.