



HOAI-Leistungsbild Technische Ausrüstung (§ 55): LPH 1–9 im Detail

Thema: Abgrenzung Grundleistungen vs. Besondere Leistungen **Datum:** August 2026

Zielgruppe: Bauherren, Projektleiter, TGA-Fachplaner & Objektüberwacher

KOMPAKTÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Das HOAI-Leistungsbild für die Technische Ausrüstung (§ 55 HOAI) gliedert sich in 9 aufeinander aufbauende Leistungsphasen. Für eine verbindliche, transparente Projektsteuerung und zur Vermeidung von Schnittstellenproblemen ist die exakte Abgrenzung zwischen den im Grundhonorar enthaltenen **Grundleistungen** und den gesondert zu vergütenden **Besonderen Leistungen** essenziell. Die nachfolgende Übersicht dient als interner Leitfaden für Vertragserstellung, Rechnungsprüfung und Projektüberwachung der BBU GmbH.

1. Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

2 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- **a)** Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers im Benehmen mit dem Objektplaner.
- **b)** Ermitteln der Planungsrandbedingungen und Beraten zum Leistungsbedarf und gegebenenfalls zur technischen Erschließung.
- **c)** Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Mitwirken bei der Bedarfsplanung für komplexe Nutzungen zur Analyse der Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen.
- Bestandsaufnahme, zeichnerische Darstellung und Nachrechnen vorhandener Anlagen.
- Datenerfassung, Analysen und Optimierungsprozesse im Bestand / Verbrauchsmessungen / Endoskopie.
- Mitwirken bei Auslobungen / Vorprüfungen für Planungswettbewerbe.

2. Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

9 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- **a)** Analysieren der Grundlagen.
- **b)** Mitwirken beim Abstimmen der Leistungen mit den Planungsbeteiligten.
- **c)** Erarbeiten eines Planungskonzepts (Vordimensionierung, Lösungsalternativen, Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung, Raumbedarf).
- **d)** Aufstellen eines Funktionsschemas bzw. Prinzipschaltbildes für jede Anlage.
- **e)** Klären fachübergreifender Prozesse, Randbedingungen & Schnittstellen.
- **f)** Vorverhandlungen mit Behörden über Genehmigungsfähigkeit & Infrastruktur.
- **g)** Kostenschätzung nach DIN 276 (2. Ebene) und Terminplanung.
- **h)** Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Erstellen des technischen Teils eines Raumbuches.
- Durchführen von Versuchen und Modellversuchen.

3. Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

17 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- a) Durcharbeiten des Planungskonzepts bis zum vollständigen Entwurf.
- b) Festlegen aller Systeme und Anlagenteile.
- c) Berechnen & Bemessen der Anlagen, Abschätzen jährlicher Bedarfswerte & Betriebskosten; Zeichnerische Darstellung im Ausgabemaßstab.
- d) Fortschreiben und Detaillieren der Funktions- und Strangschemata.
- e) Auflisten aller Anlagen mit technischen Daten.
- f) Anlagenbeschreibungen mit Angaben der Nutzungsbedingungen.
- g) Übergabe der Berechnungsergebnisse & Durchbruchangaben an Tragwerksplaner u. a. Beteiligte.
- h) Verhandlungen mit Behörden bezüglich Genehmigungsfähigkeit.
- i) Kostenberechnung nach DIN 276 (3. Ebene) und Terminplanung.
- j) Kostenkontrolle (Vergleich Kostenberechnung / Kostenschätzung).
- k) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Erarbeiten von besonderen Daten für Dritte (z. B. Stoffbilanzen).
- Detaillierte Betriebskostenberechnung & Wirtschaftlichkeitsnachweis.
- Berechnung von Lebenszykluskosten.
- Detaillierte Schadstoffemissionsberechnung & Nachweis.
- Aufstellen einer gewerkübergreifenden Brandschutzmatrix.
- Fortschreiben des technischen Teils des Raumbuches.
- Auslegung technischer Systeme nach Maschinenrichtlinie.
- Ausschreibungszeichnungen bei Leistungsprogramm.
- Gebäude- und Raum-Simulationsberechnungen.

4. Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

2 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen inkl. Anträge auf Ausnahmen/Befreiungen sowie Behördenverhandlungen.
- b) Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen.

BESONDERE LEISTUNGEN

Keine gesondert ausgewiesenen Standard-Sonderleistungen in dieser Phase.

5. Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

22 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- a) Erarbeiten der Ausführungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung.
- b) Fortschreiben der Berechnungen, zeichnerische Darstellung (inkl. GA-Funktionslisten) & Abstimmung mit Objekt-/Fachplanern.
- c) Anfertigen von Schlitz- und Durchbruchplänen.
- d) Fortschreibung des Terminplans.
- e) Fortschreiben auf Stand der Ausschreibungsergebnisse & Übergabe an ausführende Unternehmen.
- f) Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkstattpläne der Ausführenden.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Prüfen von Schalplänen des Tragwerksplaners bezügl. Schlitz-/Durchbruchplanung.
- Maschinenanschlussplanung mit besonderem Aufwand.
- Leerrohrplanung mit besonderem Aufwand (z. B. Sichtbeton/Fertigteile).
- Detailplanungen mit besonderem Aufwand (z. B. Wandabwicklungen).
- Anfertigen von allpoligen Stromlaufplänen.

6. Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

7 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- a) Ermitteln von Mengen als Grundlage für Leistungsverzeichnisse (LV).
- b) Aufstellen der Vergabeunterlagen & LVs inkl. Wartungsleistungen.
- c) Mitwirken beim Abstimmen der Schnittstellen zu anderen Fachplanern.
- d) Ermitteln der Kosten auf Grundlage bepreister LVs.
- e) Kostenkontrolle (Vergleich bepreister LVs mit Kostenberechnung).
- f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation.
- Ausschreibung von Wartungsleistungen abweichend von Regelwerken.

7. Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

5 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- **a)** Einholen von Angeboten.
- **b)** Prüfen und Werten der Angebote, Preisspiegel, Bewertung von Nachträgen & Preisangemessenheit.
- **c)** Führen von Bietergesprächen.
- **d)** Vergleichen der Ergebnisse mit LVs & Kostenberechnung.
- **e)** Erstellen der Vergabevorschläge & Dokumentation.
- **f)** Zusammenstellen der Vertragsunterlagen & Auftragserteilung.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Prüfen und Werten von Nebenangeboten.
- Prüfung bauwirtschaftlich begründeter Angebote (Claimabwehr).

8. Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) & Dokumentation

35 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- **a)** Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit Genehmigungen, Verträgen, Ausführungsplänen & Regelwerken.
- **b)** Mitwirken bei der Koordination der Projektbeteiligten.
- **c)** Aufstellen, Fortschreiben & Überwachen des Terminplans (Balkendiagramm).
- **d)** Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch).
- **e)** Prüfen/Bewerten von geänderten oder zusätzlichen Leistungen.
- **f)** Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen.
- **g)** Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht.
- **h)** Kostenkontrolle (Abrechnungen vs. Vertragspreise/Kostenanschlag).
- **i)** Kostenfeststellung.
- **j)** Mitwirken bei Leistungs- und Funktionsprüfungen.
- **k)** Fachtechnische Abnahme, Mängelfeststellung & Abnahmeempfehlung.
- **l)** Antrag auf behördliche Abnahmen & Teilnahme daran.
- **m)** Prüfung der Revisionsunterlagen auf Vollständigkeit.
- **n)** Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.
- **o)** Überwachen der Beseitigung von Abnahmemängeln.
- **p)** Systematische Zusammenstellung der Gesamtdokumentation.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Durchführen von Leistungsmessungen & Funktionsprüfungen / Werksabnahmen.
- Fortschreiben der Ausführungspläne bis zum Bestand.
- Erstellen von Rechnungsbelegen (z. B. Aufmaß/ Schlussrechnung bei Ersatzvornahme).
- Erstellen fachübergreifender Betriebsanleitungen (Betriebshandbuch, CAFM-Konzepte).
- Planung der Hilfsmittel für Reparaturzwecke.

9. Leistungsphase 9: Objektbetreuung

1 % Honorar

GRUNDLEISTUNGEN

- **a)** Fachliche Bewertung festgestellter Mängel innerhalb der Verjährungsfrist (bis max. 5 Jahre) inkl. Begehungen.
- **b)** Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Gewährleistung.
- **c)** Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen.

BESONDERE LEISTUNGEN

- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist.
- Energiemonitoring & Verbrauchsmessungen in der Gewährleistungsphase.
- Soll/Ist-Vergleich & Vorschläge zur Betriebsoptimierung.

BBU GmbH - Ihr Partner für professionelles Projekt- & Baumanagement

Ein klares Leistungs- und Rollenverständnis schützt alle Beteiligten vor Regressansprüchen.

Ansprechpartner: Büroleitung | E-Mail: sascha.brungs@bbu-unna.de