

# Der Landschaftsarchitekt als Generalplaner

Die „Rekonstruktion der Brunnenanlage im Körnerpark“, Berlin-Neukölln

Jens Henningsen

Bei komplexen Bauaufgaben im Hochbau und bei Ingenieurbauwerken findet die Vergabe von Generalplanungsleistungen, das heißt, die Zusammenfassung von mindestens zwei Planungsleistungen, immer mehr Anwendung. Architekten und Ingenieurbüros treten vermehrt als Generalplaner auf. Für Landschaftsarchitekten ist diese Rolle bis auf Subplanertätigkeiten relativ neu. Anhand des Projektes „Rekonstruktion der Brunnenanlage im Körnerpark“ soll aufge-

zeigt werden, welche Aspekte bei der Generalplanung zu berücksichtigen sind. Unser Büro war bei der Brunnenrekonstruktion 2001/2002 Generalplaner.

## Das Projekt

In den Jahren 1912 bis 1916 wurde in einer ehemaligen Kiesgrube in Berlin-Neukölln der etwa 3,6 ha große Körnerpark errichtet. Die im neobarocken Stil gehaltene Anlage liegt 5–7 m tiefer als die umgebenden Wohnstra-

ßen und ist streng axial gegliedert. Der Park ist als Gartendenkmal in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Er zeigt zusammen mit der als Galerie und Café genutzten Orangerie die Verbindung der schönen Künste und der Kultur seiner Entstehungszeit.

Elementarer Parkbestandteil ist die aus Beton gefertigte Brunnenanlage. Sie besteht aus dem zentralen Wasserbecken, zwei ca. 90 m langen Gräben sowie den in fünf Stufen aufsteigenden Kaskaden. Der Brunnen wurde in

**Kaskaden, Becken und Gräben  
nach der Rekonstruktion**  
Naturschutz- und Grünflächenamt  
Neukölln





Lageplan Körnerpark  
Jens Henningsen



Wasseranlagen von der  
westlichen Terrasse aus gesehen.  
Jens Henningsen

den 1980er Jahren außer Betrieb genommen, da der Wasserverlust auf Grund von Undichtigkeiten im Beton und die damit verbundenen Unterhaltungskosten sehr hoch waren. Danach wurden die Innenwände mit einer Glasfaserkunstharzbeschichtung abgedichtet. Diese Maßnahme hat sich als nicht tragfähig erwiesen und wiederum zu Undichtigkeiten geführt, so dass die Brunnenanlage in den 1990ern erneut stillgelegt wurde. Damit ging ein wesentliches Element der Parkgestaltung und ein Anziehungspunkt für die zahlreichen Parkbesucher aus den dicht besiedelten angrenzenden Quartieren Neuköllns verloren. 2001 beschloss das Bezirksamt, die Brunnenanlage zu sanieren, und die Maßnahme wurde in das Brunnensanierungsprogramm des Landes Berlin aufgenommen. Aus dem zuvor erstellten Sanierungsgutachten ging hervor, dass aufgrund der schlechten Bau-substanz das Wasserbecken und die Gräben neu zu errichten und die Kaskaden zu sanieren seien. Als Ziel wurde die denkmalgerechte Rekonstruktion unter Berücksichti-

gung zeitgemäßer Technik und Einhaltung der Kostenobergrenze festgelegt. Der Parkbetrieb sollte so wenig wie möglich beeinträchtigt werden, dazu war eine möglichst kurze Bauzeit einzuhalten und die Arbeiten inklusive Baustelleneinrichtung auf die festgelegten Flächen zu beschränken. Die Baumaßnahmen umfassten umfangreiche Betonbau-, Leitungs- und Bodenarbeiten. Darüber hinaus waren Wege, Staudenbänder und ein Rasenparterre wieder herzustellen sowie Bänke und Sandsteinputten zu überarbeiten.

#### Die Projektvorbereitung

Bauherr der Brunnenrekonstruktion war das Naturschutz- und Grünflächenamt Neukölln. Im Bezirk war darüber hinaus das Hochbauamt einzubinden. Sämtliche Maßnahmen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

Als erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen wurden definiert:

- Betonbau/-sanierung
- Wassertechnik

- Tragwerksplanung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
- Baugrundbeurteilung
- Vermessungstechnik
- Landschaftsarchitektur.

Die Koordinierung der umfangreichen Leistungsbilder und die Einbindung aller Projektbeteiligten erforderte darüber hinaus Projektsteuerungsleistungen.

In den vorbereitenden Gesprächen zeigte sich, dass für alle Planungsleistungen dem Bauherrn gegenüber nur ein Ansprechpartner und Projektverantwortlicher gewünscht wurde. Daher lag es nahe, einen Generalplaner mit sämtlichen Planungsleistungen zu beauftragen. Dieser sollte alle zur Realisierung erforderlichen Beratungs-, Planungs- und Überwachungsleistungen einschließlich der Management-, Koordinierungs- und Kontrollaufgaben wahrnehmen.

Für die Rekonstruktion der Brunnenanlage sollte die Generalplanertätigkeit durch einen Landschaftsarchitekten zur Sicherung der



Qualitäten im Gartendenkmal wahrgenommen werden. Neben den spezifischen Fachkenntnissen waren Erfahrungen in der Arbeit in interdisziplinär besetzten Teams und in der Projektsteuerung erforderlich.

#### Der Generalplaner

Der Landschaftsarchitekt als Generalplaner tritt gegenüber dem Bauherrn als alleiniger Ansprechpartner mit Kompetenz für alle fachlichen und vertragsbezogenen Belange auf. Er ist Treuhänder des Bauherrn und vertritt nach außen dessen Interessen, insbesondere gegenüber den ausführenden Firmen. Intern organisiert und koordiniert er die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller fachlich Beteiligten. Neben der Nutzung der Kompetenz des eigenen Büros kann er diese durch die Unterbeauftragung von Fachplanern ergänzen. Die Auswahl der Fach-/Subplaner wurde in der Vorphase des Projektes vorbereitet und durchgeführt. Besonderer Wert wurde auf vergleichbare Referenzen, Leistungs- und Teamfähigkeit gelegt. Zur Vermeidung von Risiken ist der Haf-

tungsfrage eine besondere Bedeutung beizumessen. Die Berufshaftpflichtversicherung des Landschaftsarchitekten deckt in der Regel die Risiken des Generalplaners und fachfremde Leistungen nicht ab. Um hier den erforderlichen Versicherungsschutz zu erlangen, bedarf es einer besonderen Vereinbarung mit dem Versicherer. Daher wurde im Vorfeld zusätzlich zur vorhandenen Haftpflicht- eine Objektversicherung abgeschlossen. Alle an der Planung beteiligten wurden mitversichert. Im eventuellen Schadensfall wäre die Verschuldensfrage unter den Planern nebensächlich.

Für den Landschaftsarchitekten als Generalplaner sind im Vorfeld auch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von steuerlichen Nachteilen ist die Tätigkeit als Personen- oder Kapitalgesellschaft und damit das Risiko eventueller Gewerbesteuerzahlungen zu klären. Bei einem Generalplaner als Personengesellschaft mit überwiegendem Einsatz von Subplanern kann die Gefahr der Verpflichtung zur Zahlung von



**Ansicht der Fontäne von der zentralen Rasenfläche aus, 2002**  
Josef Batzhuber

**Historische Ansicht der Fontäne von der zentralen Rasenfläche aus, um 1922**  
Archiv Batzhuber



**Erdbauarbeiten und Oberbodensicherung**  
Fotos: Jens Henningsen



**Ansicht der Kaskade und des Beckens während der Bauphase**

Gewerbesteuer bestehen. Zur Vermeidung wurde beim Beispielprojekt für die Generalplanung eine separate Firma gegründet. Dies hat neben den steuerlichen Vorteilen zu einer klareren Organisationsstruktur und nicht zu Mehrkosten geführt.

### Die Generalplanerleistungen

Das komplexe Leistungsbild des Generalplaners umfasst im Wesentlichen die Bereiche:

- Landschaftsarchitektenleistungen ( Planung Freianlagen, Objektüberwachung, technische Gesamtkoordination)
- Fachplanerleistungen, für die der Landschaftsarchitekt als Generalplaner die Verantwortung gegenüber dem Bauherrn übernimmt
- Management und Steuerungsaufgaben
- Zusätzliche Beratungs- und Unterstützungsaufgaben.

Das Wesentliche an der Generalplanung sind dabei nicht die sektoralen Betrachtungen der einzelnen Leistungen, sondern die Verzahnungen und Abhängigkeiten zwischen den Teilleistungen. Darüber hinaus werden auch erforderliche Bauherrenleistungen übernommen:

- zeitliche und fachlich-inhaltliche Koordination der Fachplanungsleistungen
- Überprüfen der Fachplanungsleistungen auf ihre technische Richtigkeit und Übereinstimmung mit den Planungs- und Pro-

jektzielen

- Wahrnehmen des Entscheidungs-, Änderungs- und Schnittstellenmanagements
- Entwickeln, Erstellen und Fortschreiben der umfassenden Termin- und Kostenpläne
- Durchsetzung der Auftraggeber-Anforderungen gegenüber den Fachplanern.

Neben den Leistungen übernimmt der Generalplaner vertrags- und haftungsrechtliche Risiken für den Bauherrn:

- Auswahl und Vertragsabschluss mit Fachplanern
- Überwachen der Vertragserfüllung
- Vertragsdokumentation für die Fachplanungsleistungen
- Haftungsrisiko für Schlechtleistung des Fachplaners
- Nachtragsmanagement für den Fachplaner gegenüber dem Auftraggeber
- Haftung für planungsinterne Schnittstellen
- Übernahme des Inverzugsetzungs-, Kündigungs- und Konkursrisikos des Fachplaners gegenüber dem Auftraggeber.

Die einzelnen Teilleistungen und deren Vergütung sind festzulegen und in den Generalplanervertrag einzubinden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den objektplanerischen Leistungen und der Projektsteuerung die darüber hinaus gehenden Leistungen des Generalplaners benannt und entsprechend honoriert werden. Die Honorierung ist frei zu vereinbaren.

Beim Beispielprojekt umfassten die Generalplanerleistungen die Wahrnehmung der Schnittstelle zwischen Bauherr und Landesdenkmalamt sowie zu den Fachplanern. Die Umsetzung der denkmalpflegerischen Belange, die Auswahl und Organisation des Planungsteams sowie das Vertragsmanagement mit sieben beteiligten Fachplanern waren die Aufgabenschwerpunkte.

### Der Generalplanervertrag – die Fachplanerverträge

Beim Generalplanervertrag handelt es sich wie beim Architekten- und Ingenieurvertrag um einen Werkvertrag. In der HOAI kommt der Begriff Generalplanung nicht vor. Entscheidend ist die Festlegung der vom Auftraggeber übertragenen Leistungen. Zur Konkretisierung der einzelnen Leistungsbilder und der Leistungsphasen ist dennoch auf die entsprechenden Teile der HOAI zurückzugreifen. Für die Vergütung der Architekten- und Ingenieurleistungen sind die Mindest- und Höchstsätze bindend. Beim Beispielprojekt waren aus der HOAI die Teile II, III, VII, VIII, IX, XII und XIII zu Grunde zu legen.

Die erforderlichen Projektsteuerungsleistungen sind im § 31 der HOAI erfasst, sie sind gesondert frei zu vereinbaren. Als Grundlage für die Vereinbarung der Leistungsbilder und der Honorierung können weiterhin die Empfehlungen des AHO e. V. (Ausschuss der Ver-



Detail Betonarbeiten am Wasserbecken



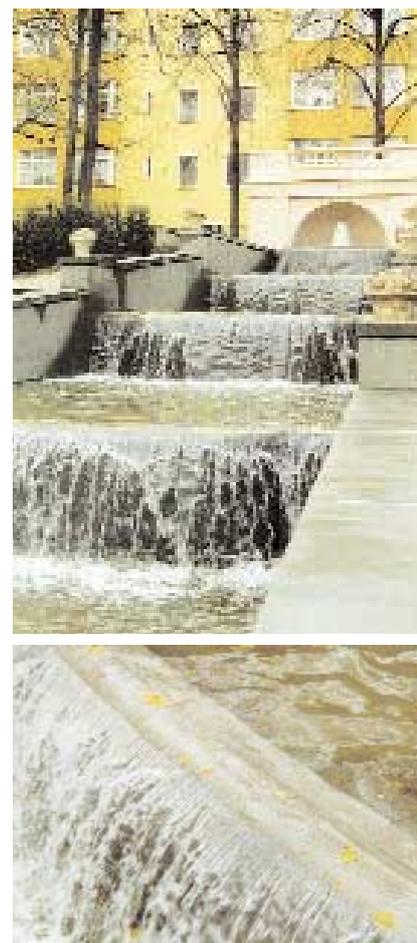
Fundament der Wassergräben mit Wurzelschutzmaßnahmen

bände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.) dienen. Es ist zu berücksichtigen, dass die AHO-Empfehlungen sich nicht spezifisch auf Freianlagen beziehen. Sie bilden jedoch eine gute Grundlage zur Erfassung der Steuerungsleistungen und deren Honorierung. Der erste Schritt für die Formulierung des Generalplanervertrages ist die Festlegung der Leistungsbilder für die einzelnen Fachgebiete. Hier kommt dem Generalplaner eine wesentliche Beratungsrolle zu, es ist die erforderliche Gesamtleistung zu überblicken und mit dem Bauherren abzustimmen. Neben der engen Abstimmung zwischen Bauherr und Generalplaner ist es sinnvoll, bereits in dieser Phase die Fachplaner einzubinden. So können die Leistungsbilder und einzelnen Honorare durchgängig im Generalplanervertrag und in den Subplanerverträgen festgelegt und Risiken für alle Planungsbeteiligten im Vorhinein vermieden werden. Die weiteren Vertragsbestandteile, wie zum Beispiel Kostenobergrenze, Nebenkosten, Termine, Zahlungsmodalitäten, Haftung, Verjährung, Kündigung, Urheberrechte sind objektspezifisch zu vereinbaren. Der Generalplaner hat darauf zu achten, dass ihm bei den Nebenkosten durch unterschiedliche Progressionen für die verschiedenen Leistungsbilder keine Nachteile zwischen dem Generalplanervertrag und den Subplanerverträgen ent-

stehen. Dies kann beispielsweise durch Pauschalen vermieden werden. Der Abschluss der Fachplaner- bzw. Subplanerverträge liegt in der alleinigen Verantwortung des Generalplaners. Er schließt als Auftraggeber einzelne Verträge mit dem jeweiligen Subplaner bezogen auf die jeweilige Leistung ab. Diese beziehen sich auf den Generalplanervertrag, das heißt, neben dem eigentlichen Werkerfolg ist auch der Gesamterfolg der Generalplanerleistung durch den Subplaner zu gewährleisten. Die Leistungen des Generalplaners sind zu definieren, zum Beispiel Koordination von Fachplanerleistungen, Erteilen von Auskünften, Vorlage von Unterlagen.

### Projekttablauf

Nach der Klärung der vertraglichen Rahmenbedingungen und der Festlegung der einzelnen Fachplaner muss der Generalplaner im Verlauf der Planung und der Bauausführung über die eigene Planungstätigkeit hinaus dafür Sorge tragen, dass auch die Subplaner ihren Beitrag zum Planungserfolg leisten. Im Rahmen der Steuerungs- und Koordinierungstätigkeit sind jederzeit die festgelegten Qualitäten, Kosten und Termine einzuhalten und zu kontrollieren. Je nach Komplexität und Größe des Projektes sind die Organisations-, Informations- und Dokumentationsformen festzulegen. Regelmäßige Abstim-



Wasserüberlauf Kaskade  
Kaskaden nach der Rekonstruktion  
Jens Henningsen



**Wassergraben mit begleitender  
Staudenpflanzung**  
Jens Henningsen

mungsbesprechungen, fortzuschreibende Termin- und Kostenpläne bilden hierzu eine Grundlage. Auch wenn der Generalplaner alleiniger Ansprechpartner und der Sachwalter des Bauherrn ist, so hat sich eine Teambildung unter den Planern und Transparenz im Informationsfluss bewährt.

Im Unterschied zur direkt beauftragten Projektsteuerung muss die erweiterte Rolle des Generalplaners berücksichtigt werden. Er ist der alleinige Ansprechpartner gegenüber dem Bauherrn und steht für alle vereinbarten Leistungen in der vollen Verantwortung. Ihm obliegt es daher, die Leistungen der Fachplaner intensiv zu prüfen und zu beurteilen bevor diese an den Bauherrn weitergereicht und umgesetzt werden.

Bei der Brunnensanierung im Körnerpark wurde im Büro des Generalplaners eine Aufgabenteilung vorgenommen. Vermittler zum Bauherrn war der Projektleiter, ihm oblag auch die Durchführung und Dokumentation aller organisatorischen, steuernden und koordinierenden Aufgaben. Dazu gehörte die Leitung wöchentlicher Besprechungen mit allen Planungsbeteiligten und in der Bauphase mit den Vertretern der ausführenden Firmen. Der Bauherr wurde regelmäßig über

den Planungs- und Ausführungsstand informiert. Bei Fragestellungen konnten so kurzfristige Entscheidungen herbeigeführt werden. Beispielsweise stellte sich im Zuge der Planung heraus, dass Betonteile der Kaskaden nicht sanierungsfähig waren und ein neuer Wassertechnikschacht erstellt werden musste. Die Festlegung der Ausschreibungsverfahren, Beauftragung der ausführenden Firmen und die Durchführung der rechtsgeschäftlichen Abnahmen gehörte zu den wesentlichen Bauherrenaufgaben, der Generalplaner war hier beratend tätig. Weiterhin wurden gemeinsam im Vorfeld und in der Ausführung die Qualitäten für die Betonoberflächen und das Wasserbild definiert. Die landschaftsarchitektonischen Leistungen, wie die Bearbeitung der angrenzenden Wege- und Vegetationsflächen sowie die vorbereitenden Garten- und Landschaftsbauarbeiten wurden im Büro von einer Sachbearbeiterin wahrgenommen. Sie musste sich hausintern mit dem Projektleiter abstimmen und sich in das Planungsteam einbringen.

### Fazit

Die Rekonstruktion der Brunnenanlage im Körnerpark konnte im vorgegebenen Zeit-

und Kostenrahmen realisiert werden. Auch die Qualitätssicherung hat dazu beigetragen, dass die gartendenkmalpflegerischen Ansprüche voll erfüllt worden. Hierzu konnte der Generalplaner einen entscheidenden Beitrag leisten, das Ziel der Maßnahme wurde kontinuierlich umgesetzt. Eine Bestätigung gelungener Arbeit war die Auszeichnung des Körnerparks mit dem Gustav-Meyer-Preis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2003.

Mit den sinkenden Personalressourcen wird sich der öffentliche Bauherr immer mehr auf die eigentlichen Bauherrenaufgaben konzentrieren, nämlich Projektentwicklung und -koordinierung. Neben den originären Planungsaufgaben werden immer mehr Projektsteuerungen an freie Büros beauftragt werden. Bei komplexen Freiraumprojekten liegt hier die Chance für Landschaftsarchitekten.

Für viele Landschaftsarchitekten zählen steuernde und moderierende Tätigkeiten heute zum Aufgabenspektrum. Darüber hinaus gehört die Einbindung in Planungsgemeinschaften ebenfalls zum Alltagsgeschäft. Mit diesen Erfahrungen im Hintergrund und der Bereitschaft sich neuen Organisationsformen zu stellen, bestehen die Grundlagen für die Tätigkeit als Generalplaner.

### LITERATUR:

- AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.; Hrsg.: Untersuchungen zum Leistungsbild, zur Honorierung und zur Beauftragung von Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft; Berlin, 2004
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Bayerische Architektenkammer, Hrsg.: Generalplanung – ein Leitfaden für Architekten; Wiesbaden, München, 2003
- Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bauwesen, Hrsg.: Architekturführer Berlin-Neukölln; Berlin, 2003
- W. Kohlhammer GmbH, Hrsg.: HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der ab 1. Januar 2002 gültigen Fassung in Euro; Stuttgart, 2002