Feigenbutz Architekten PartG mbB · Bunsenstr. 14 · D-76135 Karlsruhe

Gemeinde Marxzell
Jürgen Germann
Fachbereichsleiter Finanzen und Infrastruktur
Karlsruher Straße 2
76359 Marxzell

Feigenbutz Architekten
PartG mbB
Dipl.Ing. Tim Feigenbutz BDA
Dipl.Ing. Philip Pannier M.Eng.
Bunsenstrasse 14
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721/82838-0
Fax: 0721/82838-28
www.feigenbutz-architekten.de
info@feigenbutz-architekten.de

Karlsruhe, 19.07.2023

Übergangslösung U3-Gruppen im Ortsteil Pfaffenrot
Honorarangebot Architektenleistungen

Sehr geehrter Herr Germann,

wir bedanken uns für die Aufforderung zur Abgabe eines Honorarangebotes für die o.g. Baumaßnahme.
Wie bei unserem gemeinsamen Ortstermin am 17.07.2023 besprochen, sende ich Ihnen unsere Anmerkungen und das Honorarangebot.

Generelle Herangehensweise:

Bei unserem Ortstermin hat sich gezeigt, dass die Nutzung des leerstehenden Kindergartens sich besser für die Einrichtung der 2 U3-Gruppen eignet als das kleinteilige ehemalige Schwesternhaus.

Wir sehen folgende Vorteile für die Umnutzung des Kindergartens:

- Kein Umnutzungsantrag notwendig, die Kindergartennutzung ist genehmigt
- Üppiges Platzangebot, große Räume vorhanden, die leicht für die Nutzung angepasst werden können
- Flucht- und Rettungswegsituationen einfach machbar
- Vorhanden Sanitärinstallationen können ertüchtigt werden und einfach umgebaut und erneuert werden.

Generell muss der Umfang der Maßnahmen im Detail frühzeitig geklärt werden, mit dem Nutzer sowie dem KVJS hinsichtlich Platzbedarf und Nutzungskonzept, Betriebsabläufe etc, um ein belastbares Raumprogramm erstellen zu können.

Des weiteren müssen die Fragen der Haustechnik geklärt werden. Im Bezug auf die Wärmeerzeugung muss die bestehende Heizungsanlage auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft werden und Möglichkeiten zur Beheizung gefunden werden, sollte die bestehend Heizungsanlage nicht mehr weiter betrieben werden können. Wir empfehlen die Untersuchung durch eine Heizungsfirma vor Ort.

Im Bezug auf die Elektroninstallation müssen umfangreiche Maßnahmen erfolgen. Die bestehende Anlage ist noch teilweise bauzeitlich und muss in großen Teilen erneuert werden. Einbau von Schutzschalter, kindersichere Steckdosen, die Erneuerung der Beleuchtung sind einige der notwendige Punkte, die erneuert werden müssen. Wir empfehlen die Untersuchung durch einen Elektriker vor Ort.

Der Umfang der notwendigen Maßnahmen bezüglich des baulichen Brandschutzes ist am besten mit Herrn Nees vom LRA Karlsruhe bei einem Ortstermin festzulegen.

Zeitschiene:

Die aus ihrer Sicht angestrebten Termine mit einer möglichen Inbetriebnahme am 01.03.2024 ist als sehr sportlich anzusehen. Wir sehen bei einem Start im August 2023 die folgende grobe Zeitschiene als realistisch an.

- Klärung und Abstimmungen aller Randbedingungen Nutzer, KVJS, Brandschutz, Haustechnik bis Ende September 2023, Erarbeiten der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung (auf Grund der Urlaubszeit/Sommerferien ggf. schwierige Terminfindung) Gegenüberstellung Kosten Sanierung -Vergleich Modulbau
- Erstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung bis Ende Oktober 2023
- Erstellung der Werkplanung und der Angebotsgrundlagen/Leistungsverzeichnisse bis Ende November 2023
- Einholung der Angebote / Laufzeit im Dezember 2023
- Vergabe der Aufträge Januar 2024
- Beginn der Arbeiten ab Mitte Januar 2024
- Bauzeit grob geschätzt – je nach Umfang Haustechnik mind. 3-4 Monate je nach Ausführung
- Fertigstellung bis frühestens Mitte April- Mitte Mai 2024

Grundsätzlich muss geklärt werden, in wie weit die notwendigen Vergaben durch die Gremien wie Gemeinderat, Bauausschuss etc. müssen, um die Beauftragungen auslösen zu können, dies ist auch noch zeitrelevant.

Da der Start des Projektes in die Urlaubszeit fällt, können wir das Projekt mit der notwendigen personellen Kapazität ab Anfang September 2023 intensiv bearbeiten.

Unser Honorarangebot lautet wie folgt:

Grundlage des Honorarangebotes:

- die aktuell gültige HOAI 2021.
- Leistungsbild Gebäude - Modernisierung

Grundsätzlich wird das Honorar auf Grundlage der noch zu erstellenden Kostenberechnung erstellt und auf Basis der gültigen HOAI abgerechnet. Darüber hinaus gehende besondere Leistungen werden nach genannten Stundensätzen abgerechnet.

Ermittlung der Honorarzone:

1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung (0 bis 6)	**1**
2. Anzahl der Funktionsbereiche (0 bis 9)	**5**
3. Gestalterische Anforderungen (0 bis 9)	**4**
4. konstruktive Anforderungen (0 bis 6)	**3**
5. technische Ausrüstung (0-6)	**4**
6. Ausbau (0-6)	**3**
Summe	**20**

Mit einer Bewertung von 20 Punkten ergibt sich eine Einordnung in die **Honorarzone III Basissatz** (HZ III 19-26 Punkte). Gemäß Anlage 10.2 HOAI Objektliste ist das Gebäude in Honorarzone III einzuordnen.

Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung (2.V.H)	2 v.H.
Leistungsphase 2 Vorplanung (7 v.H.)	7 v.H.
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung (15 v.H.)	15 v.H.
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung (3 v.H.) *	-
Leistungsphase 5 Ausführungsplanung (25 v.H.)	25 v.H.
Leistungsphase 6 Vorbereiten der Vergabe (10 v.H.)	10 v.H.
Leistungsphase 7 Mitwirken bei der Vergabe (4.v.H.)	4 v.H.
Leistungsphase 8 Objektüberwachung (32 v.H.)	32 v.H.
Leistungsphase 9 Objektbetreuung (2 v.H.)**	.-
Summe	**95 v.H.**

*ein Bauantrag/Umnutzungsantrag ist aus unser Sicht nicht notwendig, deshalb entfällt die Leistungsphase 4
** die Objektbetreuung kann auf Wunsch optional noch angeboten werden

Honorarzuschläge:

Umbau – bzw. Modernisierungszuschlag für Maßnahmen im Bestand

Lph 1-9 25 %

Ein Ansatz der mitverwendeten Bausubstanz ist durch den Umbauzuschlag berücksichtigt und dadurch mit abgedeckt. Bei der Umsetzung einer Modulbaulösung entfällt dieser.

Nebenkosten:

Nebenkosten pauschal **5 v.H**. des Nettohonorars.
Mit der Pauschale ist die bis zur 3-fachen Vorlage (Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen) abgegolten.

Stundensätze Zeithonorare:

- Als Stundensätze für Zeithonorare für besondere Leistungen bieten wir Ihnen wie folgt an:

Büroinhaber	110,00 €/h netto
Mitarbeiter Dipl.-Ing. Architekt	88,00 €/h netto
sonstiger Mitarbeiter / technischer Zeichner	65,00 €/h netto

(zzgl. der aktuell gültigen MwSt.)

Geschätzte Honorarsumme

Um das Honorar greifbar zu machen, haben wie eine ganz grobe Kostenermittlung der Maßnahmen erstellt, ohne tiefergehende Untersuchung des Bestands, Statik, technische Installationen und haben dies aus vergleichbaren Projekten abgeleitet (Sanierungsprojekte im Bestand).

Kosten bei gewerkeweiser Umsetzung (bei Modulbau ggf. abweichend)

Kostengruppe 300 Baukonstruktionen: 80.000 € brutto
Kostengruppe 400 Elektro und HLS 70.000 € brutto
Summe Kosten nach DIN 276 = 150.000 € brutto

Die anrechenbaren Kosten haben wir in einem ersten Schritt Die Kosten sind nur ganz grob über die möglichen Flächen ermittelt - diese sind nur ein grober Richtwert zur Honorarberechnung, die tatsächlichen Kosten weichen hiervon später je nach Umfang der Arbeiten ab. Auch muss die Kostengruppe 500 Aussenanlagen und 600 Ausstattung geklärt werden.

Auf Basis der davor genannten Konditionen ergibt sich ein Gesamthonorar von rund **23.244,20 €** brutto.

Wir übernehmen gerne die Aufgabe und sichern Ihnen schon heute prompte Arbeit zu. Wir hoffen Ihnen ein interessantes Angebot gemacht zu haben. Wir halten uns an das Angebot bis zum 31.8.2023 gebunden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben,

Mit freundlichen Grüßen,

Tim Feigenbutz

Feigenbutz Architekten PartG mbB

Anlage Honorarberechnung

Feigenbutz Architekten
PartG mbB
Dipl.Ing. Tim Feigenbutz BDA
Dipl.Ing. Philip Pannier M.Eng.
Bunsenstrasse 14
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721/82838-0
Fax: 0721/82838-28
www.feigenbutz-architekten.de
info@feigenbutz-architekten.de

Feigenbutz Architekten PartgmbB Bunsenstr.14 76135 Karlsruhe

Datum: 21.07.2023

Honoraransatz für die Fachdisziplin § 34 Gebäude

Honoraransatz	HK-1 Neuer Honoraransatz
Projekt	xx11 Einrichtung 2 U-3 Gruppen Pfaffenrot
Bauart gem. § 2 HOAI	Modernisierung

Berechnetes Honorar gemäß Anlage

Gesamtleistung		18.602,80 €
Nebenkosten netto		930,14 €
Gesamthonorar netto		**19.532,94 €**
+ MwSt.	19,00 %	3.711,26 €
Gesamthonorar brutto		**23.244,20 €**

1. Grundlagen des Honorars

Zugrundeliegende Verordnung	HOAI in der seit 01.01.2021 gültigen Fassung
Bearbeitetes Leistungsbild	§ 34 Gebäude
Honorarzone, der das Objekt angehört	Zone III, gem. § 5, 35 HOAI
Honorarsatz	Basishonorarsatz, gem. § 7 Abs. 1 HOAI

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass die HOAI 2021 kein bindendes Preisrecht enthält und somit ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

2. Anrechenbare Kosten gem. § 4, 6, 33 HOAI

Grundlage

Kostenschätzung vom 19.07.2023

Ermittlung der Anrechenbaren Kosten

Kosten nach DIN 276 (2008)				126.050,42 €
mitzuverarbeitende Bausubstanz				0,00 €
Vorhandene Baustoffe und Bauteile				0,00 €
Lieferungen und Leistungen				0,00 €
				126.050,42 €
Enthaltener Technikanteil gem. § 33 Abs. 2 HOAI				58.823,53 €
Verbleibende sonstige anrechenbare Kosten				67.226,89 €
Technikanteil bis 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten voll anrechenbar				16.806,72 €
Restlicher Technikanteil zu 50% anrechenbar	50% von	42.016,81 €		21.008,40 €
Gesamt anrechenbar				**105.042,02 €**
Grundhonorar (100%)				15.665,50 €

Darstellung der Interpolation	Anrechenbare Kosten		Basishonorarsatz		Oberer Honorarsatz	
Nächstniedriger Tabellenwert	100.000,00 €	(T1)	15.005,00 €	(S1min)	18.713,00 €	(S1max)
Nächsthöherer Tabellenwert	150.000,00 €	(T2)	21.555,00 €	(S2min)	26.883,00 €	(S2max)

Für die Anrechenbaren Kosten ergibt sich nach linearer Interpolation:

Min. Honorar (Hmin)

= S1min + (A - T1) * ((S2min - S1min) / (T2 - T1))
= 15.005,00 € + (105.042,02 € - 100.000,00 €) * ((21.555,00 € - 15.005,00 €) / (150.000,00 € - 100.000,00 €))
= 15.665,50 €

Max. Honorar (Hmax)

= S1max + (A - T1) * ((S2max - S1max) / (T2 - T1))
= 18.713,00 € + (105.042,02 € - 100.000,00 €) * ((26.883,00 € - 18.713,00 €) / (150.000,00 € - 100.000,00 €))
= 19.536,87 €

Für den vereinbarten Satz ergibt sich anteilsmäßig:

Honorar

= Min. Honorar (Hmin) + Honorarsatz (S) * (Max. Honorar (Hmax) - Min. Honorar (Hmin))
= Hmin + S * (Hmax - Hmin)
= 15.665,50 € + 0,00 * (19.536,87 € - 15.665,50 €) = 15.665,50 €

Grundhonorar nach linearer Interpolation **15.665,50 €**

3. Vereinbarte Grundleistungen

3.1 Darstellung der Leistungsphasen gem. § 34 Abs. 3 HOAI

		Gewichtung der Leistungsphasen		
LP	**Bezeichnung**	**lt. HOAI**	**vereinbart**	**Honorar**
1	Grundlagenermittlung	2,00 %	2,00 %	313,31 €
2	Vorplanung	7,00 %	7,00 %	1.096,59 €
3	Entwurfsplanung	15,00 %	15,00 %	2.349,83 €
4	Genehmigungsplanung	3,00 %	0,00 %	0,00 €
5	Ausführungsplanung	25,00 %	25,00 %	3.916,38 €
6	Vorbereiten der Vergabe	10,00 %	10,00 %	1.566,55 €
7	Mitwirken bei der Vergabe	4,00 %	4,00 %	626,62 €
8	Objektüberwachung -Bauüberwachung und Dokumentation	32,00 %	32,00 %	5.012,96 €
9	Objektbetreuung	2,00 %	0,00 %	0,00 €
		100,00 %	**95,00 %**	**14.882,24 €**

Zur Berechnung des Honorars werden die Honorare der einzelnen Leistungsphasen ermittelt und aufsummiert.

4. Zu- und Abschläge

4.1 Umbauzuschlag gem. § 36 HOAI

Bezeichnung	**Prozent**	**Betrag**
Vereinbarter Zuschlag auf Grundleistungen	25,00 %	3.720,56 €

5. Nebenkosten gem. § 14 HOAI

Bezeichnung	**vereinbart**	**Betrag**
Nebenkosten	5,00 % aus gesamtem Honorar	930,14 €
		930,14 €

6. Zusammenstellung des Honorars

Bezeichnung	**Betrag**
Grundleistungen	14.882,24 €
Pauschale Zuschläge	3.720,56 €
Gesamtleistung netto	**18.602,80 €**
Nebenkosten	930,14 €
Gesamthonorar netto	**19.532,94 €**
MwSt. 19,00 %	3.711,26 €
Gesamthonorar brutto	**23.244,20 €**