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. PhilipPannier M.Eng.
Bunsenstrasse 14
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721/82838-0
Fax: 0721/82838-28
www.feigenbutz-architekten.de
info@feigenbutz-architekten.de

Karlsruhe, 22.08.2302

Einrichtung von 2 U3-Gruppen am KindergartenSt. Maria im Ortsteil Schielberg
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 17.08.2023 besprochen, sende ich Ihnen unsere Anmerkungen und das Honorarangebot.

Generelle Herangehensweise:

Anstelle eines Provisoriums soll am Kindergarten eine dauerhafte Lösung für die Unterbringung von zwei U3-Gruppen eingerichtet werden.

Bei unserem Ortstermin haben die bestehenden Räumlichkeiten in Augenschein genommen, sowie die Flächen des Außenbereiches.

Im bestehenden Gebäude gibt es keine Flächenpotentiale, das Gebäude muss für die Unterbringung der beiden Gruppen erweitert werden. Die bestehenden Sanitäranlagen sind für den aktuellen Betrieb von 3 Gruppenräumen ausgelegt, gemäß der Belegungszahlen sind die vorhanden 5 WCs und 7 Waschbecken sowie eine Dusche für maximal 50 Kinder ausreichend. Für die U3-Betreuung müssen somit separate WC-Anlagen gebaut werden.

Die Erweiterung kann aus unserer ersten Einschätzung nach am sinnvollsten im süd-westlichen Bereich auf der Grundstücksfläche vor dem Eingang zur Straße hin erfolgen. Die dortigen vorhanden Spielflächen müssten dann in den rückwärtigen Bereich verlegt werden. Die nachzuweisen Spielflächen für die U3-Betreuung können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, der aktuelle Spielbereich kann einfach erweitert werden, das Grundstück ist groß genug.

Ein konkretes Raumprogramm muss erst noch erarbeite werden. Wir gehen als Basis für unser Honorarangebot von folgenden Programm aus:

- 2 Gruppenräume für je 10 Kinder, pro Kind 3 m² = 60 m²
- Schlafraum für 20 Kinder, pro Kind 1,5 m2 = 30 m²
- 2 WCs, Wickelplatz = ca. 15 m²
-

Somit müssen rund 105 m2 Nutzungsfläche geschaffen werden. Hinzu kommen noch die Verkehrs- und Konstruktionsflächen, die ca. mit dem Faktor 1,15 anzusetzen sind. Daraus ergibt sich dann eine zu schaffende Bruttogrundfläche **BGF** von rund **120 m²**

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.

Die bestehende Heizungsanlage kann ggf. erweitert werden und den neuen Anbau mit versorgen, dies muss aber im Detail geprüft werden. Die elektrische Anlage des Anbaus wird neu errichtet, ggf. kann her auch eine PV-Anlage auf den neu zu schaffenden Dachflächen mit vorgesehen werden, diese ist in der ersten Kostenbetrachtung nicht enthalten. Im Zuge der Auslegung des Anbaus muss

Grobe Einschätzung der Baukosten:

Gemäß unserer Erfahrungswerte sowie der Werte des Baukosteninformationszentrums BKI ist zum aktuellen Zeitpunkt Q3/2023 von folgenden Baukostenspannen auszugehen

Kostengruppe 300 +400 = ca. 3.000 €/m² -3.500 €/m² brutto BGF
Kostengruppe 700 anteilig ca. 30% an KG 300+400

Bei dem o.g. Flächenansatz von rund 120 m² BGF ergibt sich somit:

	von	bis
KG 300+400	360.000 €	420.000 €
KG 700 30%%	108.000 €	126.000 €
Summe Baukosten brutto	468.000 €	546.000 €

Die Spanne der Baukosten über den Ansatz der BGF beläuft sich von rund **470.000- 550.000 € brutto** Gesamtbaukosten. Da noch keine konkrete Planung hinterlegt ist und es kein konkretes Raumprogramm hinterlegt ist, können sich genannten Zahlen im weiteren Verlauf der Planungen noch erhöhen. Auch seitens der Haustechnik muss der Bestand genauer untersucht werden, ob die Erweiterung der bestehenden Heizungsanlage und die Erweiterung der elektrischen Anlage so einfach möglich ist.
Des Weiteren kommen ggf. noch Kosten für die Außenanlagen für die Erweiterung des Spielbereichs hinzu, der Umfang muss erst noch geklärt und geplant werden.

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 Mitte September 2023 die folgende grobe Zeitschiene als realistisch an.

- Klärung und Abstimmungen aller Randbedingungen Nutzer, KVJS, Brandschutz, Haustechnik Raumprogramm bis Ende Oktober 2023
- Erarbeiten der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung bis Ende November 2023
- Erstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung bis Ende Januar 2024
- Erstellung der Werkplanung und der Angebotsgrundlagen/Leistungsverzeichnisse bis Ende Ende März 2024
- Einholung der Angebote / Laufzeit im April 2024
- Vergabe der Aufträge Anfang Mai 2024
- Beginn der Arbeiten ab Ende Mai 2024
- Bauzeit grob geschätzt – je nach Umfang Haustechnik 10-12 Monate je nach Ausführung
- Fertigstellung bis frühestens April 2025

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.

Unser Honorarangebot lautet wie folgt:

Grundlage des Honorarangebotes:

- die aktuell gültige HOAI 2021.
- Leistungsbild Gebäude – Erweiterung, 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)	**3**
2. Anzahl der Funktionsbereiche (0 bis 9)	**4**
3. Gestalterische Anforderungen (0 bis 9)	**4**
4. konstruktive Anforderungen (0 bis 6)	**3**
5. technische Ausrüstung (0-6)	**3**
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.) *	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	**98 v.H.**

** 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.

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.

Kosten bei gewerkeweiser Umsetzung ,
Kosten „von“-Satz der Grobkosten , KG 300+400= 360.000 €, Anteilig 75/25 %

Kostengruppe 300 Baukonstruktionen: 270.000 € brutto
Kostengruppe 400 Elektro und HLS 90.000 € brutto
Summe Kosten nach DIN 276 = 360.000 € 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 **59.910,51 €** 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 30.09.2023 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: 22.08.2023

Honoraransatz für die Fachdisziplin § 34 Gebäude

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

Berechnetes Honorar gemäß Anlage

Gesamtleistung		47.947,59 €
Nebenkosten netto		2.397,38 €
Gesamthonorar netto		**50.344,97 €**
+ MwSt.	19,00 %	9.565,54 €
Gesamthonorar brutto		**59.910,51 €**

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)			302.521,01 €
mitzuverarbeitende Bausubstanz			0,00 €
Vorhandene Baustoffe und Bauteile			0,00 €
Lieferungen und Leistungen			0,00 €
			302.521,01 €
Enthaltener Technikanteil gem. § 33 Abs. 2 HOAI			75.630,25 €
Verbleibende sonstige anrechenbare Kosten			226.890,76 €
Technikanteil bis 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten voll anrechenbar			56.722,69 €
Restlicher Technikanteil zu 50% anrechenbar	50% von	18.907,56 €	9.453,78 €
Gesamt anrechenbar			**293.067,23 €**
Grundhonorar (100%)			39.140,89 €

Darstellung der Interpolation	Anrechenbare Kosten		Basishonorarsatz		Oberer Honorarsatz	
Nächstniedriger Tabellenwert	200.000,00 €	(T1)	27.863,00 €	(S1min)	34.751,00 €	(S1max)
Nächsthöherer Tabellenwert	300.000,00 €	(T2)	39.981,00 €	(S2min)	49.864,00 €	(S2max)

Für die Anrechenbaren Kosten ergibt sich nach linearer Interpolation:

Min. Honorar (Hmin)

= S1min + (A - T1) * ((S2min - S1min) / (T2 - T1))
= 27.863,00 € + (293.067,23 € - 200.000,00 €) * ((39.981,00 € - 27.863,00 €) / (300.000,00 € - 200.000,00 €))
= 39.140,89 €

Max. Honorar (Hmax)

= S1max + (A - T1) * ((S2max - S1max) / (T2 - T1))
= 34.751,00 € + (293.067,23 € - 200.000,00 €) * ((49.864,00 € - 34.751,00 €) / (300.000,00 € - 200.000,00 €))
= 48.816,25 €

Für den vereinbarten Satz ergibt sich anteilsmäßig:

Honorar

= Min. Honorar (Hmin) + Honorarsatz (S) * (Max. Honorar (Hmax) - Min. Honorar (Hmin))
= Hmin + S * (Hmax - Hmin)
= 39.140,89 € + 0,00 * (48.816,25 € - 39.140,89 €) = 39.140,89 €

Grundhonorar nach linearer Interpolation **39.140,89 €**

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 %	782,82 €
2	Vorplanung	7,00 %	7,00 %	2.739,86 €
3	Entwurfsplanung	15,00 %	15,00 %	5.871,13 €
4	Genehmigungsplanung	3,00 %	3,00 %	1.174,23 €
5	Ausführungsplanung	25,00 %	25,00 %	9.785,22 €
6	Vorbereiten der Vergabe	10,00 %	10,00 %	3.914,09 €
7	Mitwirken bei der Vergabe	4,00 %	4,00 %	1.565,64 €
8	Objektüberwachung -Bauüberwachung und Dokumentation	32,00 %	32,00 %	12.525,08 €
9	Objektbetreuung	2,00 %	0,00 %	0,00 €
		100,00 %	**98,00 %**	**38.358,07 €**

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 %	9.589,52 €

5. Nebenkosten gem. § 14 HOAI

Bezeichnung	**vereinbart**	**Betrag**
Nebenkosten	5,00 % aus gesamtem Honorar	2.397,38 €
		2.397,38 €

6. Zusammenstellung des Honorars

Bezeichnung	**Betrag**
Grundleistungen	38.358,07 €
Pauschale Zuschläge	9.589,52 €
Gesamtleistung netto	**47.947,59 €**
Nebenkosten	2.397,38 €
Gesamthonorar netto	**50.344,97 €**
MwSt. 19,00 %	9.565,54 €
Gesamthonorar brutto	**59.910,51 €**