



## Merkblatt Architektenbeauftragung (Großtagespflege)

Aufgrund der geänderten baurechtlichen Anforderungen an die Räumlichkeiten der Großtagespflege ist es gegebenenfalls notwendig, einen **Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung** zu stellen<sup>1</sup>.

In diesem Zusammenhang wird den betroffenen Zusammenschlüssen die Beauftragung einer **bauvorlageberechtigten Person** angeraten<sup>2</sup>. Dies sind in der Regel **Architekten** oder Beratenden Ingenieure sowie in der Architektenrolle eingetragenen Handwerksmeister.

Um die Beauftragung dieser Planer den Zuwendungsrichtlinien konform zu gestalten, sollen in diesem Merkblatt die wichtigsten Informationen zusammengetragen werden.

### Wann sollte ein Architekt eingeschaltet werden ?

Ist eine Nutzungsänderung erforderlich, sollte der Architekt frühzeitig herangezogen werden. Seine Leistungen bilden die Grundlage für alle nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsschritte. Somit ist er auch der einzige Beteiligte, der **vor der Beantragung** beauftragt werden darf.

Der **Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung** muss durch den Architekten bis **spätestens 30. Juni 2013 eingereicht** werden. Je nach Bauvorhaben kann die behördliche Bearbeitungszeit bis zu drei Monate dauern, da ggf. weitere Dienststellen in das Verfahren mit einbezogen werden müssen (Brandschutz, Arbeitsschutz, Denkmalpflege etc.).

### In welchem Umfang sollte der Architekt beauftragt werden ?

Architekten bieten Ihre Leistungen auf ein komplettes Bauvorhaben bezogen in insgesamt neun **Leistungsphasen** an, welche inhaltlich in der **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** definiert sind<sup>3</sup>. Diese sind auch einzeln oder gruppenweise zu beauftragen, so dass sich dem Bauvorhaben entsprechende Bearbeitungsstufen bilden und vereinbaren lassen.

Für die Erarbeitung der Bauunterlagen und die Antragstellung ist eine **1. Bearbeitungsstufe** erforderlich, welche die

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung (3% der Gesamthonorars)

Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung, 7%)

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung, 11%)

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung (6%) - *nur wenn erforderlich* -

beinhaltet. Im Rahmen dieser Bearbeitungsstufe wird auch die für den Antrag auf Zuwendung erforderliche **Kostenschätzung nach DIN 276** (Kosten im Hochbau), eine **Baubeschreibung** mit Erläuterung der geplanten Maßnahmen sowie die **geeigneten Planunterlagen** nach DIN 1356 erstellt.

Nach - und vorbehaltlich - des positiven Bescheids des Antrages auf Zuwendung zur Fortführung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen ist eine **2. Bearbeitungsstufe** (Vergabe mit Kostenkontrolle) zu beauftragen. Diese beinhaltet die

Leistungsphase 5: (Ausführungsplanung, 25%)

Leistungsphase 6: (Vorbereitung der Vergabe, 10%)

Leistungsphase 7: (Mitwirkung der Vergabe, 4%)

---

<sup>1</sup> [www.hamburg.de/handbuch-grosstagespflege](http://www.hamburg.de/handbuch-grosstagespflege).

<sup>2</sup> BASFI, Merkblatt Zuwendung zum Erhalt von Betreuungsplätzen in der Großtagespflege, Stand 12/2012

<sup>3</sup> siehe u. a. <http://dejure.org/gesetze/HOAI>

Hier erstellt der Architekt die konkrete **Werkplanung**, leistet die **Ausschreibung und Vergabe** der Handwerksleistungen und berät die Zusammenschlüsse als Bauherren bei den **Baufträgen** mit den Gewerken. Ferner werden die Kosten fortgeschrieben um die erste Kostenschätzung zu kontrollieren und ggf. Änderungen und Einsparungen zu realisieren.

In der **3. Bearbeitungsstufe** (Bauüberwachung) werden dann die

Leistungsphase 8: (Objekt- und Bauüberwachung, 31%)

Leistungsphase 9: (Objektbetreuung und Dokumentation, 3%)

zur Umsetzung der Planung beauftragt.

### **Wie ist der Architekt zu beauftragen ?**

Ein Architektenvertrag ist vom **Grundsatz her ein Werkvertrag**. Eingetragene Architekten sind durch ihr (Berufs-)Standesrecht zusätzlich an bestimmte rechtliche Vorgaben gebunden. Hierzu zählen neben einer entsprechenden Berufshaftpflichtversicherung auch die Anwendung und Einhaltung der bereits erwähnten HOAI zur Definition des Honorars und der hierfür zu erbringenden Leistungen. In diesem Rahmen ist ein Vertrag zwischen den Zusammenschlüssen als Auftraggeber (Bauherr) und dem Architekten als Auftragnehmer dem Bauvorhaben entsprechend zu schließen.

Standardverträge hierfür gibt es nicht mehr, eine individuelle Ausformulierung ist möglich und erforderlich. Jedoch hat die Architektenkammer Baden-Württemberg eine Vertragsvorlage<sup>4</sup> zur Orientierung für den Bauherren auf ihrer Internetpräsenz bereitgestellt.

### **Wie bemisst sich das Honorar für die Architektenleistungen ?**

Die für Architekten verbindliche Honorarordnung (HOAI) schreibt für Planungsleistungen verbindliche Grundlagen vor. Diese differenzieren die möglichen Bauaufgaben nach den planerischen Anforderungen, der zu berücksichtigenden Umstände (Bestand) und dem Gebäudetypus. Das hieraus resultierende Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten der jeweiligen Maßnahme und wird aus **Tabellen** hergeleitet.

Bei den Umnutzungen für die Großtagespflege handelt es sich regelhaft um Maßnahmen an Gebäuden der **Honorarzone III** (durchschnittliche Baumanagementanforderungen, Wohn- und Gewerbegebäude).

Innerhalb dieser Honorarzonen wird eine Anforderungs- und somit auch Honorarspanne ausgewiesen („von“ - „bis“ Wert) um den unterschiedlichen Planungsaufgaben gerecht zu werden. Hier ist in der Regeln der **„von“-Wert**, auch Mindestwert genannt, anzunehmen.

Das Honorar bemisst sich dann nach den **anrechenbaren Kosten nach DIN 276**, welche von dem Architekten im Rahmen der Kostenschätzung aufgestellt werden. Die HOAI weist in Ihren Tabellen erst Honorare für Baukosten oberhalb von 25.565,- EUR aus. Außerhalb dieser Tafelwerte ist das Honorar laut HOAI frei verhandelbar.

Da sich die Umbaukosten für die Großtagespflegestätten in der Regel unterhalb dieses Wertes liegen werden, legt die BASFI bei der Bemessung der förderungsfähigen Honorare der Architekten die im sogenannten **Bauhandbuch** („Verwaltungsvorschriften über die Durchführung von Bauaufgaben der Freien und Hansestadt Hamburg“, Seite 301) abgebildete **Honorartafel für kleinere Baumaßnahmen** zugrunde.

Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren, hierzu dient u. a. auch der Honorarrechner auf der Internetseite [www.hoai.de](http://www.hoai.de), wo auch die HOAI in der aktuellen Form eingesehen werden kann.

Diese Honoraransätze werden als grundsätzlich förderungsfähig angesehen und bedürfen keiner weiteren Prüfung oder Dokumentation außer der zugrunde gelegten Kostenschätzung.

---

<sup>4</sup> [www.akbw.de/download/Merkblatt40-Architektenvertrag2009.rtf](http://www.akbw.de/download/Merkblatt40-Architektenvertrag2009.rtf)

Anrechenbare Kosten in EUR	Zone I		Zone II		Zone III		Zone IV		Zone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
2.500	243	297	297	369	369	474	474	545	545	597
5.000	454	553	553	686	686	883	883	1.015	1.015	1.115
10.000	875	1.066	1.066	1.319	1.319	1.698	1.698	1.953	1.953	2.143
15.000	1.294	1.577	1.577	1.951	1.951	2.515	2.515	2.888	2.888	3.171
20.000	1.714	2.090	2.090	2.587	2.587	3.332	3.332	3.829	3.829	4.202
25.000	2.135	2.597	2.597	3.219	3.219	4.148	4.148	4.770	4.770	5.232
25.565	2.182	2.654	2.654	3.290	3.290	4.241	4.241	4.876	4.876	5.348

Zusätzlich hierzu kann ein sog. **Umbauzuschlag von 20%** auf das Honorar aufgeschlagen werden, wenn z. B. der Bestand konstruktiv oder gestalterisch mit berücksichtigt werden muss.

Die **Nebenkosten** des Architekten für Kopien, Verwaltung, Fahrten etc. führen nochmals zu einem pauschalen Aufschlag von **4%** auf das Honorar.

Jedoch kann gemäß HOAI für den Kostenbereich unterhalb der Tafelwerte auch ein Honorar nach Stundensatz vereinbart werden. Dieser ist jedoch im Rahmen der Antragsprüfung auf seine Angemessenheit zu prüfen. Entsprechende Zeit- und Leistungsdokumentationen sind hierzu dem Antrag beizufügen.

### Wer bezahlt den Architekten ?

Der Auftraggeber, in diesem Fall die Zusammenschlüsse der betreffenden Großtagespflegen, schuldet dem Architekten sein Honorar, welches je nach Ausformulierung des Vertrages schon nach den einzelnen beauftragten Bearbeitungsstufen in Abschlägen fällig werden kann.

Im Rahmen des Antrags auf „Zuwendung zum Erhalt von Betreuungsplätzen in der Großtagespflege“ werden als förderungsfähige Maßnahmen u.a. auch die **Planungskosten (Architektenhonorar)** als auch die **Gebühren für den Nutzungsänderungsantrag** beschieden.

Allerdings muss der Architekt hier vorab schon einen Teil seiner Leistungen für die Antragsbearbeitung erbringen und wird auch hierfür i. d. R. sein Honorar in Rechnung stellen. Ob er hiermit bis zum Bescheid auf Zuwendungen und deren Ausschüttung warten kann und will, ist somit Verhandlungssache zwischen den Vertragspartnern und sollte frühzeitig angesprochen werden.

Sollte jedoch ein Honoraranspruch nach Ableistung der 1. Bearbeitungsstufe ausgesprochen werden, empfiehlt es sich, dies kurzfristig mit dem BASFI zu klären, inwieweit hier durch die Auftraggeber (Großtagespflege-Zusammenschlüsse) in Vorlage gegangen werden kann und darf.

Generell ist ein Kontaktaufnahme mit der BASFI nach Vorlage des **Honorarangebotes des Planers** auf Grundlage der ersten Kostenschätzung anzuraten, um eine Überprüfung der Förderungsfähigkeit der Planungsleistungen zu beurteilen.

Antragsunterlagen und Ansprechpartner bei der BASFI finden Sie in den genannten Merkblättern sowie unter [www.hamburg.de/kindertagespflege](http://www.hamburg.de/kindertagespflege)