

Kostenplanung

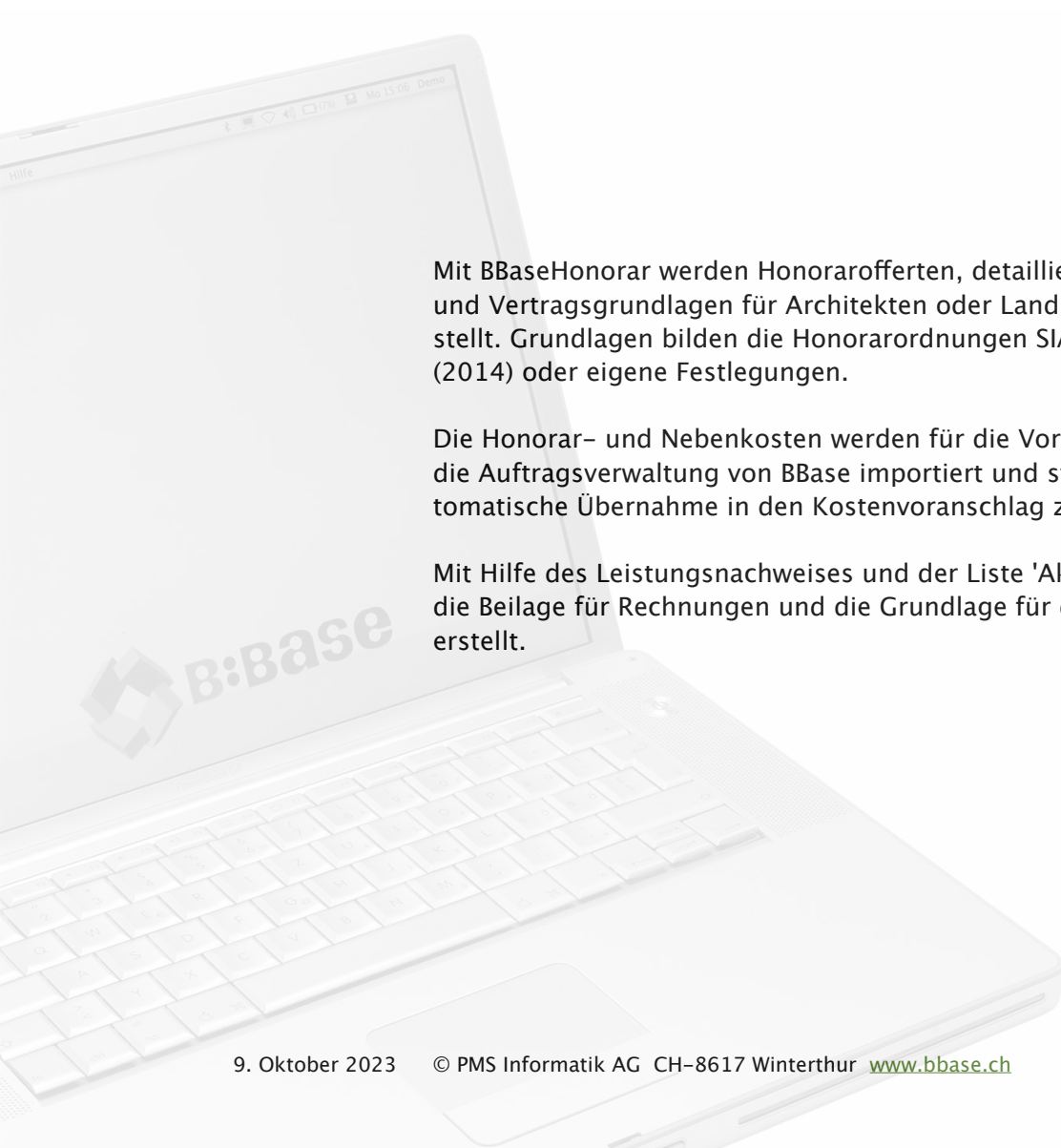
Ausführung

Kostenkontrolle

Honorar, Auftrag

Honorar

Offerte, Beschrieb, Vertrag und Nachweis



Mit BBaseHonorar werden Honorarofferten, detaillierte Leistungsbeschriebe und Vertragsgrundlagen für Architekten oder Landschaftsarchitekten erstellt. Grundlagen bilden die Honorarordnungen SIA 102 (2014), SIA 105 (2014) oder eigene Festlegungen.

Die Honorar- und Nebenkosten werden für die Vor- und Nachkalkulation in die Auftragsverwaltung von BBase importiert und stehen auch für die automatische Übernahme in den Kostenvoranschlag zur Verfügung.

Mit Hilfe des Leistungsnachweises und der Liste 'Akonto Zahlungen' werden die Beilage für Rechnungen und die Grundlage für den Soll/Ist Vergleich erstellt.



BBase

© PMS Informatik AG Alle Rechte vorbehalten

Betriebsanleitung, Handbücher und Software sind urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren, Vervielfältigen, Übersetzen oder Umsetzen in irgendein elektronisches Medium oder maschinenlesbare Form im Ganzen oder in Teilen ohne vorherige schriftliche Genehmigung von PMS Informatik AG ist nicht gestattet. Alle weiteren Rechte an der Software sind in den mitgelieferten Lizenzbestimmungen festgelegt.

PMS Informatik AG, Riedhofstrasse 53, CH-8408 Winterthur

Fon +41 44 948 12 14

Mail Info@pmsag.ch , Internet www.pmsag.ch

Vorwort

Dieses farbig gestaltete PDF-Dokument bietet Anweisungen zur Anwendung des Programms BBaseHonorar.

Das vorliegende Benutzerhandbuch bietet neben methodischen Erklärungen auch Kurzanleitungen für Fortgeschrittene, ausführliche Anweisungen für das Erstellen eines neuen Dokumentes und detaillierte Anleitungen zur Arbeitstechnik.

Wird im Bericht der Architekt erwähnt, so gilt die Benennung auch für die Architektin.



Bevor Sie sich mit diesem Dokument befassen empfiehlt es sich, das beiliegende Beispiel und die Grundlagen im Quellen- und Literaturverzeichnis zu studieren.

Winterthur, 9. Oktober 2023

Inhalt

1 Einführung

1.1 Konkurrenzfähige Honorarberechnungen	4
1.2 Welche Hilfsmittel stellt BBase zur Verfügung?	5
Das BBaseDokument für die Honorarberechnung	5
Die verschiedenen Formularvorlagen	5
Die einzelnen Tabellenblätter der Vorlagen	6
Die ergänzenden BBaseWerkzeuge	8

5 Anhang

5.1 Quellen und Literaturhinweise	10
5.2 Begriffe und Abkürzungen	11
5.3 Beispiel der Honorarberechnung	13

1 Einführung

Dieses Kapitel enthält allgemeine Infos zum Thema Honorarberechnung mit BBaseWerkzeugen für Architekten und Landschaftsarchitekten.

Mit BBaseHonorar werden Berechnungen, Beschriebe und Vertragsgrundlagen zu SIA 102 (2014) resp. SIA 105 (2014) oder eigenen Festlegungen erstellt. Honorar- und Nebenkosten werden als 'Vorgabe' für die Nachkalkulation in die Auftragsverwaltung von BBase importiert und in den Kostenvoranschlag des entsprechenden Projektes übernommen.

1.1 Konkurrenzfähige Honorarberechnungen



Seit 2003 musste das 'Honorar nach den Baukosten' aus kartellrechtlichen Gründen mit Hilfe des Stundenaufwandes und der kostendeckenden Stundenansätze kalkuliert werden.



Im Jahr 2020 wurde dann bereits wieder eine neue Verordnung herausgegeben, da auch die Version von 2014 bei der WEKO auf wenig Gegenliebe gestossen ist. Da in der Schweiz Vertragsfreiheit gilt, kann im gegenseitigen Einverständnis jedoch weiterhin die Honorarordnung 2014 verwendet werden. Dies bietet sich umso mehr an, da so die praktische Kalkulationshilfe nach dem Zeitaufwandmodell weiterverwendet werden kann.

Architektenhonorar			
5-199 EPH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag			
Bezeichnung	Pos	Beschrieb	Honorar Betrag
Honorarberechnung nach den Baukosten			
Honorarberechnung nach den Baukosten (SIA 102 Art.7) Aufwandbestimmende Baukosten (SIA 102 Art.7.5)			
BKP Gruppe		Anlagekosten	aufwandbestimmend Honorar summe
0	Grundstück	378'000	11'628
1	Vorbereitung	18'500	13'488
2	Gebäude	980'000	486'977
3	Betriebsanrichtung		
4	Umgebung	61'000	51'163
5	Baunebenkosten	102'500	46'512
6	Reserve		
7	Reserve		
8	Reserve		
9	Ausstattungen		
Total Baukosten		1'140'000	609'768
Total Honorar			109'924
Berechnung des Zeitaufwandes			
Die nachfolgende Formel ergibt die Art. 7.2 und 7.3 entsprechende Berechnung des durchschnittlichen Zeitaufwandes			
$T_m = B \times p \times n \times q \times r \times U$			
B = aufwandbestimmende Baukosten (Art. 7.5/7.13) 609'768			
p = Grundfaktor für den Stundenaufwand (Art. 7.2.2) 0.187			
n = Schwierigkeitsgrad der Baukategorie (Art. 7.6) 1.10			
q = Leistungsanteil in % der Gesamtleistung (Art. 7.7) 68.45			
r = Anpassungsfaktor (Art. 7.8) 0.30			
U = Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege (Art. 7.14) 1.00			
Z1 = Koeffizient 1 0.062			
Z2 = Koeffizient 2 10.58			
Tm = Durchschnittlicher Zeitaufwand in Stunden 772			
Beschrieb		Total Betrag	
3 - 5	Voraussichtliches Honorar für Grundleistungen	97'934	
1 - 6	Voraussichtliches Honorar für Zusatzleistungen	11'990	
	Rundung	76	
	Voraussichtliches Honorar	110'000	
9	Voraussichtliche Spesen und Auslagen	9'200	
	Diverse		
	Voraussichtliches Honorar und Spesen	119'200	
	Zuschlag / Rundung	0	
	Mehrwertsteuer 8.1%	9'655	
	Total inkl. 8.1% Mehrwertsteuer	128'855	

Die Berechnung nach 'Baukosten' gilt nur für die Phase 3 - 5

Die Berechnung nach Zeitaufwand wird oft in den Phasen 1,2 und 6 angewendet.

Architektenhonorar			
5-199 EPH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag Phase 1-2			
Pos	Beschrieb	Honorar Betrag	Hinweise zur Benützung
Raumprogramm vom 15.04.15 Grundbuchauszug, Katasterpläne 1:500			
Die Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand abgerechnet. Es gelten folgende Qualifikationskategorien (A-G)			
Funktion, Name	Kategorie [3 - 2 - 1 Stufe]	Ansatz [Betrag/Stk]	Die Standardansätze werden auf der Tabelle 'Grundlage' erfasst.
Chiefarchitekt, Projektleiter Hans Muster	B	180.00	
Leitender Architekt Hans Muster	B	180.00	
Bautechniker Bruno BBase	E	110.00	
Zeichner Maria Muster	E	110.00	
Chiefbauleiter, Oberbauleiter Hans Muster	B	180.00	
Bauleiter Bruno BBase	E	110.00	
Hilfsbauleiter Maria Muster	E	110.00	
Sekretariatspersonal Maria Muster	E	110.00	
Lehrling (1. Lehrjahr) Peter Lehrling	G	60.00	
der Tarifansatz T beträgt		M	120.00
Beschrieb		Total Betrag	
1 - 6	Voraussichtliches Honorar für Leistungen	5'946	
9	Voraussichtliche Spesen und Auslagen	400	
	Diverse	-46	
	Total inkl. 8.1% Mehrwertsteuer	6'300	

Mit der 'aufwandbestimmenden Bausumme' und geeigneten Faktoren der 'Ordnung für Honorare und Leistungen' werden Honorarberechnungen im Zeitaufwand, global oder pauschal als Vertragsbeilage zusammengestellt.

Ziel Mit büroeigenen Kennzahlen wird die Honorarberechnung transparent und für den Auftraggeber nachvollziehbar formuliert. BBaseHonorar stellt dafür Tabellen und Textbausteine zur Verfügung, welche eine präzise Kalkulation ermöglichen.



Bei diversen Aufträgen wie Studien, speziellen Projektierungsaufgaben oder bei Kleinprojekten (Bausumme unter 500'000 Franken) kann die Berechnungsformel der SIA Normen nicht verwendet werden. In diesem Fall muss das Honorar 'nach dem Aufwand' kalkuliert werden.

1.2 Welche Hilfsmittel stellt BBase zur Verfügung?



Die Arbeitsmittel der Bau- und Büroadministration im Architektur- und Planungsbüro wurden auf verschiedene Module von BBase aufgeteilt. Mit Hilfe diverser BBaseWerkzeuge ist es in der Büroadministration möglich, systematisch Auswertungen und Kennzahlen für die Vor- und Nachkalkulation im Architektur- und Planungsbüro zu berechnen.

Das BBaseDokument für die Honorarberechnung



Die Arbeitsmittel werden als Tabellen in Formularvorlagen bereitgestellt. Sie bilden zusammenfassend thematisch abgeschlossene Arbeitsmappen, welche als einzelne Dokumente gespeichert werden. Pro Projekt können bei Bedarf mehrere Dokumente erstellt werden, z.B. verschiedene Offerten, Verträge oder Abrechnungen. Diese werden in einzelnen Dateien gespeichert, damit sie unabhängig voneinander bearbeitet werden können.

Die verschiedenen Formularvorlagen

- Standardvorlagen** Für das Erstellen von Dokumenten können die Standardvorlagen von BBase direkt verwendet werden. Projektspezifische Ergänzungen werden im erstellten Dokument eingefügt.
- Bürovorlagen...** Eine Standardvorlage von BBase kann für spezielle Vertragsarten angepasst werden. Zu diesem Zweck wird die Vorlage dupliziert und an die Bedürfnisse (Honorarkategorien, Stundenansätze, Spesen, Textbausteine usw.) angepasst, wodurch eigene Bürovorlagen entstehen.
- ...AGB** Jedes Planungs- und Architekturbüro verwendet in der Regel eigene angepasste Texte für allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Diese Bedingungen und Hinweise müssen zuvor in der Vorlage für Vertragsbedingungen als Bürovorlage erfasst werden.



Siehe auch 'Leitfaden – Vorlagen anfertigen'

Je nach Art der Honorarberechnung stehen beim Gründen eines neuen Dokuments verschiedene Formularvorlagen zur Verfügung:

BB9 Vorlage HonorarSIA102.xlsx

Die Arbeitsmappe 'BB9 Vorlage HonorarSIA102.xlsx' dient als Grundlage für Honorarofferten, -verträge und Leistungsnachweise nach 'SIA 102 (2014) – Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten'.

Die Honorarberechnung erfolgt für die Grundleistungen '...nach den Baukosten' und für die Zusatzleistungen '...nach dem Aufwand'.

BB9 Vorlage HonorarSIA105.xlsx

Die Arbeitsmappe 'BB9 Vorlage HonorarSIA105.xlsx' dient als Grundlage für Honorarofferten, –verträge und Leistungsnachweise nach 'SIA 105 (2014) – Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitekten'. Die Honorarberechnung erfolgt für die Grundleistungen '...nach den Baukosten' und die Zusatzleistungen '...nach dem Aufwand'.

BB9 Vorlage HonorarStd.xlsx

Die Arbeitsmappe 'BB9 Vorlage HonorarStd.xlsx' dient als Grundlage für Honorarofferten, –verträge und Leistungsnachweise mit eigenen Festlegungen für individuelle Berechnungen '...nach dem Aufwand'.

BB9 Vorlage HonorarHinweise.xlsx

Die Arbeitsmappe 'BB9 Vorlage HonorarHinweise.xlsx' wird für sämtliche Arten der Honorarberechnung verwendet. Sie dient zur Verwaltung der allgemein gültigen Vertragsbedingungen und Hinweise.

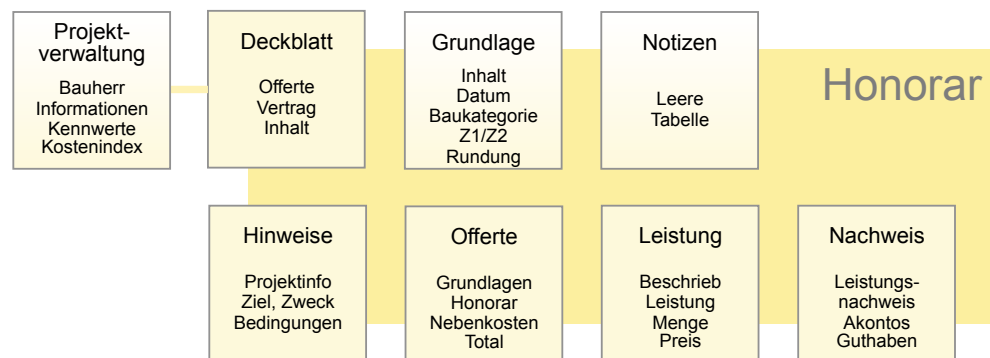
Vorlage Deckblatt.xlsx, Vorlage Deckblatt HV.xlsx

Die Arbeitsmappe 'Vorlage Deckblatt.xlsx' wird als Dokument Deckblatt für Honorarofferten, die Arbeitsmappe 'Vorlage Deckblatt HV.xlsx' für Honorarverträge verwendet.

Die einzelnen Tabellenblätter der Vorlagen

Die Honorarberechnung enthält acht Tabellen:

Das Deckblatt, die Bedingungen und Hinweise, die Schätzung der Honorar- und Nebenkosten, der angepasste Leistungsbeschrieb und der Leistungsnachweis mit Liste der Akontozahlungen.



Grundlage Titel, Inhalt und Datum des Dokuments können auf dem Tabellenblatt 'Grundlage' verändert und angepasst werden. Ausserdem werden Infos zum aktuellen Dokument, Ablageort, Währung, Mehrwertsteuersatz, Stundenansätze und Rundungsfaktor festgelegt.

Für die Honorarberechnung mit SIA 102 (2014) resp. SIA 105 (2014) sind auch der Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Koeffizient Z1 + Z2, der Teamfaktor, Sonderleistungen und der Umbaufaktor aufgeführt.

Deckblatt Die Vorlage 'Deckblatt' oder 'Deckblatt HV' wird beim Erstellen eines neuen Dokumentes in die Arbeitsmappe eingefügt und kann später ausgewechselt oder ergänzt werden. Die Objekt-, Bauherr- und Projektverfasser Adressen werden zusammen mit dem Datum und Inhaltsverzeichnis angezeigt und dienen so als Deckblatt für das ganze Honorar Dokument.

Hinweise Die Vorlage 'BB9 Vorlage HonorarHinweise.xlsx' wird als Tabellenblatt 'Hinweise' in die Arbeitsmappe eingefügt. Informationen zum Projekt, welche bereits in der Projektverwaltung erfasst wurden, sind eingeblendet. Unter 'Bedingungen und Hinweise' werden Informationen zum Projekt sowie

Infos zu Ziel, Zweck, Vertragsbestandteilen, Pflichten, Rechte, Vergütungsregeln und Versicherungen aufgeführt.



Die in der Vorlage aufgeführten Texte für 'Bedingungen und Hinweise' sind Beispiele. Diese entsprechen weder der Rechtsprechung noch den Anforderungen des aktuellen Projektes. Sie müssen für die Anwendung angepasst werden und entsprechen, bezüglich Themen und Struktur, dem Inhalt von SIA 102 (2014) resp. SIA 105 (2014) und dem Leitfaden der KBOB.

Offerte Auf dem Tabellenblatt 'Offerte' wird die Schätzung des Honorars nach SIA 102 (2014) resp. SIA 105 (2014) mit den aufwandbestimmenden Baukosten oder eigenen Festlegungen, als Zusammenfassung getrennt nach Grund- resp. Zusatzleistungen angezeigt. Für alle Leistungen im Zeittarif werden die büroeigenen Stundenansätze der Mitarbeiter aufgeführt.



Mit den Nebenkosten (Spesen und Auslagen) ergänzt, ergibt sich die Zusammenfassung aller eingerechneten Kosten. Im Tabellenblatt 'Leistung' wird die detaillierte Kalkulation der Grund- und Zusatzleistungen für die Phasen 1 – 6 berechnet. Nach Bearbeiten der Textbausteine wird die Vorkalkulation über Prozentanteile oder Stundenaufwand berechnet. Alle Anpassungen der Grund- oder Zusatzleistung werden in der Zusammenfassung des Tabellenblattes 'Offerte' angezeigt.



Die Darstellung des Leistungsbeschreibs kann als Checkliste für die Arbeitsaufteilung (Zuordnung) oder als Kalkulationsgrundlage verändert werden.

Leistung Auf dem Tabellenblatt 'Leistung' sind Textbausteine für das Beschreiben und Kalkulieren der Leistung in 6 Phasen aufgeteilt. Mit Hilfe dieser Tabellen wird die Kalkulation der 'Grundleistung' '...nach den Baukosten' für die Phasen 3–5 und 'besonders zu vereinbarende Leistungen' (Zusatzleistungen) '...nach dem Aufwand' für die Phasen 1–6 bearbeitet.

Nachweis Nach Bewerten der Teilleistungen (0–100%) wird auf dem Tabellenblatt 'Nachweis' die erledigte Grund- resp. Zusatzleistung berechnet. Davon werden die verrechneten Akonto Zahlungen abgezogen, sodass jederzeit das aktuelle Guthaben ersichtlich ist.

Notizen Das Tabellenblatt 'Notizen' enthält eine leere Excel Tabelle für individuelle Bedürfnisse.

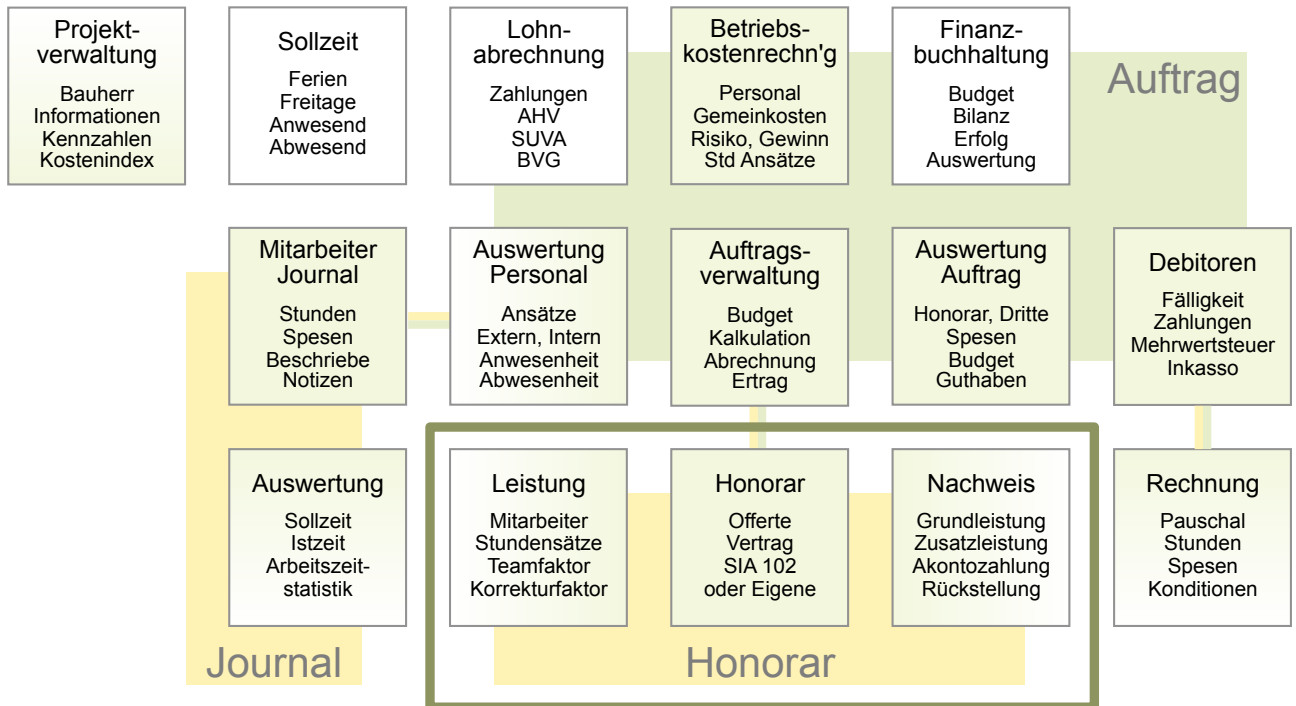
Eigene Tabellen BBaseDokumente können durch eigene Tabellen des Benutzers ergänzt werden. So ist es möglich, sämtliche Daten in das Dokument zu integrieren, die für das Honorar massgebend sind.

Die ergänzenden BBaseWerkzeuge

Die Hilfsmittel der BBaseBüroadministration wurden auf vier BBaseWerkzeuge (BBaseAuftrag, BBaseKostenrechnung, BBaseJournal und BBaseHonorar) verteilt. Diese beinhalten eigenständige Bereiche für Auswertungen und Kennzahlen.



Das vorliegende Handbuch beschränkt sich auf Erläuterungen zur Arbeitsweise mit BBaseHonorar.



Erklärungen zu Journal, Auftragsverwaltung und Kostenrechnung werden beschrieben unter:



Auftrag – Liste, Umsatzkontrolle, Rechnungen und Inkasso (AV)

Mit BBaseAuftrag wird für jeden Auftrag eine Auftragskarte geführt. Sie enthält neben den Kunden- und Objektadressen, Konditionen, Termine, Mitarbeiterstamm, Vorgaben, Leistungen und Abrechnungen. Alle Auswertungen wie Guthaben, angefangene Arbeiten, Restleistung, Auslastung, Nachkalkulation usw. sind Resultate der vorhandenen Einträge und können deshalb ausgezeichnet und blitzschnell von BBase berechnet werden.

Das umständliche Zusammentragen der Informationen für die Nachkalkulation entfällt. Periodisch wird jeder Auftrag bewertet und zeigt so den positiven oder negativen Ertrag resp. Guthaben frühzeitig an. Die Leistungen und der Einsatz der Mittel können rechtzeitig beeinflusst werden.



Kostenrechnung – Betriebskosten und Stundenansätze (KR)

Mit BBaseKostenrechnung werden Personal- und Betriebskosten zusammengefasst und der Selbstkosten- resp. Honorarkostenansatz für jeden Mitarbeiter berechnet. Die Auswertungen der Arbeitsstunden und Gemeinkosten bilden die Grundlage der Zuschlagskalkulation für jedes Architektur- oder Planungsbüro.

Erstmals gelten die Kennzahlen 2012 von SIA als Benchmarks. Sie passen nahtlos in die Kostenrechnung von BBase und ermöglichen eine schnelle und sichere Kalkulation.



Journal – Stunden- und Spesenerfassung im Architekturbüro (JO)

Mit BBaseJournal werden Stunden und Spesen der Mitarbeiter im Architektur- und Planungsbüro plattformübergreifend (Windows und MacOS X) erfasst. Als Bestandteil der Auftragsverwaltung von BBase wird damit die Grundlage für die Arbeitszeitstatistik und die Auftragsauswertung erstellt. Der Aufwand für das Erstellen der Statistiken wird auf ein absolutes Minimum reduziert.

BBaseJournal ist ein einfaches Werkzeug, welches auf jedem Arbeitsplatz installiert, eine effiziente Aufzeichnung der Leistung ermöglicht.

Schnittstellen

Die Honoraranteile (Grund- und Zusatzleistungen) der Phasen 1 – 8 inkl. Nebenkosten werden für den Vergleich des effektiven Aufwandes mit den Vorgaben in die Auftragsverwaltung importiert und stehen auch für die Übernahme in den Kostenvoranschlag des gewählten Projektes zur Verfügung.

5 Anhang

Im Literaturverzeichnis sind einige Informationsquellen aufgeführt welche zusammen mit dem gedruckten Beispiel grundlegende Hinweise zur Honorarberechnung enthalten.

5.1 Quellen und Literaturhinweise

BBaseHonorar entspricht in weiten Teilen den Grundlagen des SIA. Das vorliegende Programm orientiert sich unter anderem an den entsprechenden Unterlagen.

Handbuch für Architekten	Vom Auftragsablauf bis zur Kostenrechnung Verlag Niggli AG, Sulgen ISBN 3-7212-0503-0
SIA, CH-8040 Zürich	SIA 102 (2014) Ordnung für Leistungen und Honorar der Architekten SN 508 102 SIA 105 (2014) Ordnung für Leistungen und Honorar der Landschaftsarchitekten SN 509 105 SIA 112 (2014) Leistungsmodell SN 509 112:2014 SIA 1012/1 (2001) – Leistungsmodell Planervertrag (Bauherr – Planergemeinschaft) SIA 1012/2 (2001) – Leistungsmodell Gesellschaftsvertrag für Planergemeinschaften SIA 1012/3 (2001) – Leistungsmodell Einzelplanervertrag (Bauherr – Einzelplaner) SIA 1012/4 (2001) – Leistungsmodell Subplanervertrag SIA 1012/1,2,3+4 (2001) – Checkliste zur Vertragsgestaltung SIA D 0233 (2009) Lohnerhebung 2009 SIA D 0218 (2006) Ermittlung der Gemeinkosten und Arbeitsstunden 2005 SIA (2013) Factsheet Kennzahlenerhebung 2012
Internet	www.benchmarking.sia.ch – Kennzahlenerhebung www.centrepatronal.ch – Centre Patronal www.kmu.admin.ch – KMU-Portal des Staatsekretariates für Wirtschaft SECO www.bbl.admin.ch/kbob – Leitfaden für Beschaffung von Leistungen im Planerbereich, Empfehlung 2010 www.bbase.ch – Werkzeug der Planungs- und Architekturbüros

5.2 Begriffe und Abkürzungen

Anpassungsfaktor	Mit dem Anpassungsfaktor kann das Honorar für die Grundleistungen angepasst werden, wenn deren Erfüllung durch besondere Einflüsse vereinfacht oder erschwert wird. Wird in der Regel auch für Rabatte angewendet und somit die Nachkalkulation vereinfacht.
Aufwandbestimmende Baukosten	<p>Aufwandbestimmende Baukosten sind in der Regel die wirklichen Kosten des ausgeführten Bauwerks gemäss Bauabrechnung, nach Abzug der vertraglich vereinbarten Rabatte.</p> <p>Nicht zu den aufwandbestimmenden Baukosten gehören Honorare und Reisezeitvergütungen des Architekten, der beteiligten Spezialisten und Berater, MWSt auf allen Rechnungen, der Erwerb von Grund und Rechten, die Finanzierungskosten, Gebühren, Versicherungsprämien, Wettbewerbskosten, Feiern, Aufrichte, Nachbarentschädigungen, Miete, Anwalts- und Gerichtskosten, usw.</p>
Baukategorie	Die Einteilung der Bauwerksarten in verschiedene Kategorien gestattet die Berücksichtigung des voraussichtlichen Umfangs der künstlerischen, technischen und organisatorischen Leistung des Architekten und der ihm daraus erwachsenden Verantwortung. Die Kategorie I umfasst anspruchslöse, die Kategorie IV mittlere und die Kategorie VII aussergewöhnliche Bauaufgaben.
besonders zu vereinbarende Leistungen	Besondere zu vereinbarende Leistungen können zu den Grundleistungen hinzutreten, wenn die Art der Aufgabe dies erfordert oder wenn sie der Auftraggeber wünscht. Die Ausführung von besonders zu vereinbarenden Leistungen ist vorab gemeinsam festzulegen.
Baukosten	Siehe auch 'Aufwandbestimmende Baukosten'
Freiraumkategorie	Die Einteilung der Freiräume in verschiedene Kategorien gestattet die Berücksichtigung des voraussichtlichen Umfangs der künstlerischen, technischen und organisatorischen Leistung des Landschaftsarchitekten und der ihm daraus erwachsenden Verantwortung. Die Kategorie I umfasst anspruchslöse, die Kategorie III mittlere und die Kategorie IV aussergewöhnliche Bauaufgaben.
Grundleistungen	Die Leistungen, die normalerweise in den einzelnen Phasen erbracht werden müssen, sind im Leistungsbeschrieb detailliert dargestellt. Die Leistungen der Phasen 3 – 5 gliedern sich in Grundleistungen und besonders zu vereinbarende Leistungen. In den Phasen 1, 2 und 6 sind infolge der aufgabenspezifischen Unterschiede keine Grundleistungen enthalten.
Qualifikationskategorien	<p>Der Architekt und seine Mitarbeiter werden in sieben von A bis G bezeichnete Qualifikationskategorien eingeteilt. Die jeder Funktion zugeordneten Stufen 1 – 3 ermöglichen es, das Können und die Erfahrung zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Einstufung in die Qualifikationskategorien ist die Funktion des Architekten und der eingesetzten Mitarbeiter im Rahmen des Auftrages massgebend, nicht aber ihre Stellung in der Firma.</p>

zusätzliche Leistung Siehe auch 'besonders zu vereinbarende Leistungen'

Umbaufaktor Mit dem Faktor für Umbau (Umbaufaktor) kann das Honorar für erhöhten Aufwand durch Umbau, Unterhalt und Denkmalpflege angepasst werden.

5.3 Beispiel der Honorarberechnung

Die folgenden Seiten zeigen die gedruckte Version des beschriebenen Beispiels in Originalgrösse. Dabei werden zwei Berechnungsarten einerseits als Zusatzleistung für die Phasen 1 – 2 und andererseits mit Hilfe der Baukostenmethode (SIA 102 resp. SIA 105) für die Phasen 3 – 5 dargestellt.



Objekt	5-699 MFH Bernerhof Forchstrasse 12 8132 Egg
Bauherr	Herr K.Meier Forchstrasse 23 8132 Egg
Projektverfasser	Beispiel AG Architekturbüro Riedhofstrasse 53 8408 Winterthur Telefon 044 948 12 14 Email info@bbase.ch

BBaseHonorar 8.6

Honorarofferte Phase 1-2

für Architekturleistungen nach Aufwand

Datum	Winterthur, 5. Oktober 2023
Inhalt	Bedingungen und Hinweise Schätzung Architektenhonorar Leistungsbeschreibung

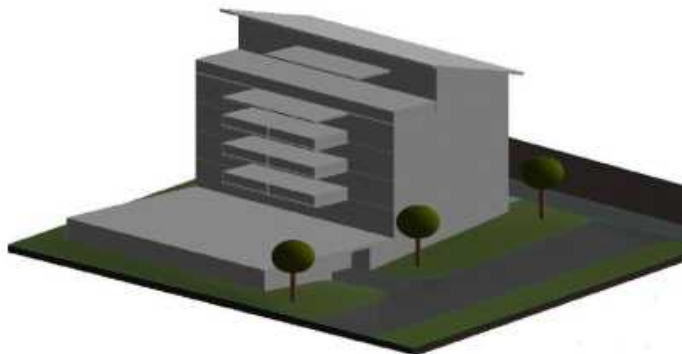
Bedingungen und Hinweise

5-699 MFH Bernerhof, 8132 Egg - Honorarofferte Phase 1-2

Bezeichnung	Beschrieb
-------------	-----------

Projekt Informationen

Objekt	5-699 MFH Bernerhof Forchstrasse 12, 8132 Egg
Projektart	Neubau
Bauwerksart	11 Wohnen
Projekt Info	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil und Tiefgarage im Zentrum von Egg an Hauptverkehrsstrasse gelegen. Direkt neben Forchbahnstation, Busbahnhof, Gemeindeverwaltung und Einkaufszentrum.



Raumprogramm	UG: Tiefgarage 11 PP, Lager, Schutzraum, Waschen und Wohnungskeller EG: Gewerbefläche 200 m ² 1.-3. OG: 6 Wohnungen, DG: Attikawohnung
Konstruktion	Massivbauweise mit Steil- und Flachdach, Fassade mit Hinterlüftung, Gaskessel mit Bodenheizung, Warmwasser mit Sonnenkollektoren, Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Minergiestandard.

Ziel und Zweck

Ausgangslage	Das nicht überbaute Grundstück im Zentrum von Egg befindet sich im Eigentum der Erbengemeinschaft und soll mit Fremdmitteln überbaut werden.
Zielsetzungen	Damit die Erbteilung erfolgen kann, soll die Liegenschaft im Stockwerkeigentum verkauft werden.
Aufgabenbeschreibung	Als erster Schritt muss mit einer Studie die Überbaubarkeit des Grundstücks überprüft werden. Mit Hilfe der Grobkostenschätzung muss die Wirtschaftlichkeit der möglichen Lösung aufgezeigt werden.
Baubeginn	1. September 2015
Rohbauvollendung	1. Februar 2016
Bezug	1. Juli 2016

Bezeichnung	Beschrieb
-------------	-----------

Vertragsbestandteile

Rangfolge	Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangfolge: - Text dieser Vertragsurkunde. - SIA Normen/Empfehlungen, soweit sie von den Parteien als anwendbar erklärt werden. - Das schweizerische Recht
Leistungsverzeichnis	Es gilt der Leistungsbeschreibung welcher im Anhang definiert ist.
Fachtechnische Berichte	Von der Bauherrschaft wird ein Geologisches Gutachten zur Verfügung gestellt.
Organigramm	Das Organigramm wird am Schluss der Phase 1 erstellt
Qualitätsmanagement	Ist nicht Bestandteil dieser Offerte
Zahlungsplan	Monatliche Abschlagszahlungen mit Nachweis der Leistungen.
Terminprogramm	Abschluss der Offerierten Leistungen innert 6 Wochen nach Auftragserteilung
Datenaustausch	Farbdruck auf Papier und Ablage als PDF

Übertragene Teilphasen

Leistungen	Der Beauftragte verpflichtet sich zur Erbringung sämtlicher in dieser Vertragsurkunde und den weiteren Bestandteilen umschriebenen Leistungen.
Teilphasen	Die entsprechenden Phasen der Grund- und Zusatzleistung sind in der folgenden Berechnung des Honorars aufgeführt.
Lose	Eine Unterteilung der Phasen auf verschiedene Lose ist nicht vorgesehen.
Freigabe	Mit der Unterzeichnung dieser Vertragsurkunde werden folgende Phasen freigegeben: Phase 1 - 2

Pflichten und Rechte

Pflichten des Beauftragten	Siehe SIA 102 Art. 1.2
Rechte des Beauftragten	Siehe SIA 102 Art. 1.3
Pflichten des Auftraggebers	Siehe SIA 102 Art. 1.4
Rechte des Auftraggebers	Siehe SIA 102 Art. 1.5
Gesamtleitung	Siehe SIA 102 Art. 3.4

Vergütung

Währung	Die Preise sind in 'CHF' angegeben.
---------	-------------------------------------

Bezeichnung	Beschrieb
nach Zeitaufwand	Für folgende Leistungen wird eine Vergütung nach erbrachtem Zeitaufwand vereinbart: Phasen 1 - 2 Die Schätzung des Honorares gilt als Kostendach und darf ohne Zustimmung des Auftraggebers nicht überschritten werden. Es gelten die in der folgenden Berechnung aufgeführten Ansätze.
Nebenkosten	Die Vergütung der Nebenkosten ist in der folgenden Berechnung des Honorars aufgeführt.
Fälligkeit	Der Auftraggeber leistet fällige Zahlungen innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Rechnung.
Preisänderung	Die Offerte ist gültig bis 31.12.2010
Mehrwertsteuer	Die Mehrwertsteuer ist im Vertrag und allen Abrechnungen offen ausgewiesen. Sie ist zu dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Satz durch den Auftraggeber zu bezahlen.
MWSt Satz	7.70%
MWSt Nummer	234 587

Versicherungen

Haftung	Siehe SIA 102 Art. 1.7
Erklärung	Der Beauftragte erklärt, für die Dauer des Auftrages folgende Versicherungen abgeschlossen zu haben und die entsprechenden, gültigen Versicherungsnachweise dem Auftraggeber auf Verlangen zu liefern.
Personenschäden	CHF 5'000'000 pro Einzelereignis
Sachschaden	CHF 5'000'000 pro Einzelereignis
Bautenschaden	CHF 500'000 pro Einzelereignis
Versicherungsgesellschaft	Uster Versicherungen, Police Nr. 1298 456
Selbstbehalt	CHF 5'000 pro Einzelereignis

Diverse Bestimmungen

Verjährung	Siehe SIA 102 Art. 1.9
Vorzeitige Beendigung	Siehe SIA 102 Art. 1.10
Mediation	Siehe SIA 102 Art. 1.11
Gerichtsstand	Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand der Sitz des Beauftragten vereinbart.
Ausfertigung	Die vorliegende Vertragsurkunde ist in 2 gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt. Der Auftraggeber und der Beauftragte haben je 1 unterzeichnetes Exemplar erhalten. Der vorliegende Vertrag ist nur rechtsgültig, wenn er von den Parteien unterzeichnet ist.

Architektenhonorar

5-699 MFH Bernerhof, 8132 Egg - Honorarofferte Phase 1-2

Bezeichnung	Pos	Beschrieb	Honorar Betrag
Grundlagen			
Vertragsunterlagen		Raumprogramm vom 15.04.18 Grundbuchauszug, Katasterpläne 1:500	
Honorarabrechnung		Die Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand abgerechnet. Es gelten folgende Qualifikationskategorien (A-G)	
			Kategorie [3 - 2 - 1 Stufe]
			Ansatz [Betrag/Std]
Projekt		Chefarchitekt, Projektleiter Hans Muster	B 180.00
		Leitender Architekt Hans Muster	B 180.00
		Bautechniker Bruno BBase	E 110.00
		Zeichner Maria Muster	E 110.00
Bauleitung		Chefbauleiter, Oberbauleiter Hans Muster	B 180.00
		Bauleiter Bruno BBase	E 110.00
		Hilfsbauleiter Maria Muster	E 110.00
Administration		Sekretariatspersonal Maria Muster	E 110.00
Hilfsfunktion		Lehrling (1. Lehrjahr) Peter Lehrling	G 60.00
Zeit Mittelarif		der Tarifansatz T beträgt	M 120.00
Bemerkungen		Die Tarife sind gültig bis 31.12.2018	

4

Zusammenfassung

Beschrieb	Total Betrag
1 - 6 Voraussichtliches Honorar für Leistungen	5'946
9 Voraussichtliche Spesen und Auslagen	400
Rundung	-46
Total inkl. 7.7% Mehrwertsteuer	6'300

Leistungen

Beschrieb	Honorar Betrag
1.1 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	5'946
2.1 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	0
2.2 Auswahlverfahren	0
3.1 Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten Vorprojekt und Kostenschätzung	0
3.2 Bauprojekt Detailstudien	0
Kostenvoranschlag	0
3.3 Bewilligungsverfahren	0

Beschrieb

5-699 MFH Bernerhof, 8132 Egg - Honorarofferte Phase 1-2 für Architekturleistungen nach Aufwand

Pos	Bezeichnung	Beschrieb	Bauherr	Architekt	Ingenieur	Betrag
1	Strategische Planung					
1.1	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien					
	Grundlagen	- Formulierung der Problemstellung und Bedürfnisse	x			
	Ziele	- Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert - Lösungsstrategie festgelegt	x	x	o	
	Auftraggeber	Leistungen und Entscheide des Auftraggebers - Formulieren der Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen - Genehmigen von Zwischenresultaten	x			
	Phasenabschluss	- Festlegen der Lösungsstrategie	x			
1.1	Leistungen	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien				5'946.00
	Organisation	- Definieren der Ziele betreffend Vorgehen und Organisation	x	x	o	0.00
	Auftragsgegenstand	- Beschaffen der notwendigen Daten und Unterlagen	x	x		1'056.00
		- Analysieren der Problemstellung und Bedürfnisse		x		360.00
		- Überprüfen und Klären der Projektziele und Rahmenbedingungen			o	180.00
		- Mithilfe bei der Aufstellung des Anforderungskataloges				nicht inkl.
		- Erstellen eines Analyseberichtes				nicht inkl.
		- Mithilfe bei der Vorabklärung bei Behörden und Dritten		x	o	500.00
		- Aufstellen von Bewertungsverfahren und Festlegen von Beurteilungskriterien	x	x		500.00
		- Aufzeigen und Bewerten von alternativen Vorgehensweisen und grundsätzlich verschiedenen Lösungsstrategien				nicht inkl.
		- Aufzeigen von vorhandenen Spielräumen und der Auswirkungen von Veränderungen in den Rahmenbedingungen				nicht inkl.
		- Aufzeigen von möglichen Risiken		x	o	2'550.00
	Kosten, Finanzierung	- Darstellen der Resultate als Bericht, ggf. mit Skizzen		x	o	(300.00)
		- Schätzen des Finanzbedarfs für verschiedene Vorgehensweisen bzw. Lösungsstrategien aufgrund von Erfahrungswerten		x	o	400.00
		- Aufzeigen der Einflüsse von Veränderungen in den Vorgaben - Schätzen der Lebenszykluskosten				nicht inkl. nicht inkl.
	Termine	- Schätzen des Zeitbedarfs für verschiedene Vorgehensweisen bzw. Lösungsstrategien		x		400.00
	Administration	- Aufzeigen der Einflüsse von Veränderungen in den Vorgaben				nicht inkl.
		- Dokumentieren der Arbeiten und Resultate der Teilphase 1.1		x	o	(900.00)



Honorarvertrag

BBaseHonorar 8.6

für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)

Objekt	5-199 EFH Neubau Ryhnerstrasse 8712 Stäfa
zwischen Auftraggeber	Herr F. Muster Zürichstrasse 12 8302 Kloten
und Beauftragter	Beispiel AG Architekturbüro Riedhofstrasse 53 8408 Winterthur Telefon 044 948 12 14 Email info@bbase.ch
Umfang	Der Auftraggeber überträgt dem Beauftragten - und dieser übernimmt - die Ausführung der im Anhang bezeichneten Arbeiten nach allseitiger Vertragsunterzeichnung.
Inhalt Anhang	Bedingungen und Hinweise Schätzung Architektenhonorar Leistungsbeschreibung
Anzahl Verträge	Dieser Vertrag wird 2fach ausgefertigt
Datum	Winterthur, 5. Oktober 2023
Der Auftraggeber	Der Beauftragte

.....

Bedingungen und Hinweise

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag

Bezeichnung	Beschrieb
-------------	-----------

Projekt Informationen

Objekt	5-199 EFH Neubau Ryhnerstrasse, 8712 Stäfa
Projektart	Neubau
Bauwerksart	010 Wohnen
Projekt Info	Musterhaus für Beispiele von BBase an sonnigem Südhang mit Sicht auf Berge und See. Erschliessung über Quartierstrasse in Zone W2 AZ 20%.



Raumprogramm	UG: Heizung, Schutzraum, Waschen, Garage, Büro, WC EG: Wohnen, Zimmer, Küche, Essen, DU/WC DG: 3 Zimmer, Bad WC
Konstruktion	UG: Boden Beton 20 cm, Wände Beton 25 cm tw. KS 15 cm, EG: Boden Beton 16 cm, Wände ZWS Mauerwerk (10/12/15), tw. BS 8-12 cm, DG: Boden Holzbalkenlage mit Bretterboden, Wände Ständerkonstruktion mit Holzschalung, Walmdach und Tonziegel

Ziel und Zweck

Ausgangslage	Das Grundstück oberhalb Stäfa soll mit einem Einfamilienhaus und maximaler Ausnützung überbaut werden.
--------------	--

Bezeichnung	Beschrieb
Zielsetzungen	Neben einer 6 1/2 Zimmer Wohnung soll ein Büro mit 2 - 3 Arbeitsplätzen für Dienstleistungen mit eigenem Zugang einbaut werden. Der Büroraum muss Rollstuhlgängig erschlossen und mit wenig Aufwand als Kleinwohnung umgenutzt werden können.
Aufgabenbeschreibung	Als erster Schritt soll ein Vorprojekt mit Kostenschätzung und anschliessend das Bauprojekt mit KV und das entsprechende Baugesuch erstellt werden. Nach Erhalten der Baubewilligung folgt die Ausführungsvorbereitung mit der Ausschreibung. Der Entscheid ob die Realisierung durch den Architekten oder einen Generalunternehmer ausgeführt wird, muss beim Einreichen des Baugesuches gefällt werden.

Vertragsbestandteile

Rangfolge	Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangfolge: - Text dieser Vertragsurkunde. - SIA Normen/Empfehlungen, soweit sie von den Parteien als anwendbar erklärt werden. - Das schweizerische Recht
Leistungsverzeichnis	Es gilt der Leistungsbeschrieb welcher im Anhang definiert ist.
Zahlungsplan	Siehe Beilage im Anhang
Terminprogramm	Siehe Beilage im Anhang
Datenaustausch	Farbdruck auf Papier oder Ablage als pdf

Übertragene Teilphasen

Leistungen	Der Beauftragte verpflichtet sich zur Erbringung sämtlicher in dieser Vertragsurkunde umschriebenen Leistungen.
Teilphasen	Die entsprechenden Phasen der Grund- und Zusatzleistung sind in der folgenden Berechnung des Honorars aufgeführt. Die folgende Schätzung bezieht sich auf die Phasen 3 - 5 nach SIA 102
Lose	Eine Unterteilung der Phasen auf verschiedene Lose ist nicht vorgesehen.
Freigabe	Mit der Unterzeichnung dieses Vertrags wird die Phase 3 freigegeben Weitere Teilphasen werden Schritt für Schritt durch schriftliche Anzeige des Auftraggebers freigegeben.
Abrechnung	Abgeschlossene Teilphasen werden steht's auf Basis der zuletzt vom Auftraggeber genehmigten Kostengrundlage abschliessend abgerechnet und vergütet.

Pflichten und Rechte

Pflichten des Beauftragten	Siehe SIA 102 Art. 1.2
Rechte des Beauftragten	Siehe SIA 102 Art. 1.3
Pflichten des Auftraggebers	Siehe SIA 102 Art. 1.4

Bezeichnung	Beschrieb
Rechte des Auftraggebers	Siehe SIA 102 Art. 1.5
Gesamtleitung	Siehe SIA 102 Art. 3.4

Vergütung

Währung	Die Preise sind in 'CHF' angegeben.
nach Baukosten	Für folgende Leistungen wird eine Vergütung nach Baukosten vereinbart: Grundleistungen Phasen 3 - 5
Kostenbasis	Grundlage für die Aufwandbestimmende Baukosten bilden die ermittelten Kosten am Ende der jeweiligen Phase. Grundlage für die Aufwandbestimmende Baukosten bilden die ermittelten Kosten am Ende der jeweiligen Phase.
nach Zeitaufwand	Für folgende Leistungen wird eine Vergütung nach erbrachtem Zeitaufwand vereinbart: Im Anhand definierte Zusatzleistungen der Phasen 3 - 5 Es gelten die in der folgenden Berechnung aufgeführten Ansätze.
Modalitäten	Der Beauftragte hat bei Honorierung mit Festpreis oder nach Baukosten das Anrecht auf Abschlagszahlungen von mindestens 90% der erbrachten Leistung, bei jenen nach dem Zeitaufwand mit offener Abrechnung im Umfang von 100%.
Nebenkosten	Die Vergütung der Nebenkosten ist in der folgenden Berechnung des Honorars aufgeführt.
Fälligkeit	Der Auftraggeber leistet fällige Zahlungen innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Rechnung.
Preisänderung	Die Offerte ist gültig bis 31.12.2010
Mehrwertsteuer	Die Mehrwertsteuer ist im Vertrag und allen Abrechnungen offen ausgewiesen. Sie ist zu dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Satz durch den Auftraggeber zu bezahlen.
MWSt Satz	7.70%
MWSt Nummer	CHE-123-456-789

Versicherungen

Haftung	Siehe SIA 102 Art. 1.7
Erklärung	Der Beauftragte erklärt, für die Dauer des Auftrages folgende Versicherungen abgeschlossen zu haben und die entsprechenden, gültigen Versicherungsnachweise dem Auftraggeber auf Verlangen zu liefern.
Personenschäden	CHF 5'000'000 pro Einzelereignis
Sachschaden	CHF 5'000'000 pro Einzelereignis
Bautenschaden	CHF 500'000 pro Einzelereignis
Versicherungsgesellschaft	Uster Versicherungen, Police Nr. 1298 456
Selbstbehalt	CHF 5'000 pro Einzelereignis

Bezeichnung	Beschrieb
Diverse Bestimmungen	
Verjährung	Siehe SIA 102 Art. 1.9
Vorzeitige Beendigung	Siehe SIA 102 Art. 1.10
Mediation	Siehe SIA 102 Art. 1.11
Gerichtsstand	Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand der Sitz des Beauftragten vereinbart.
Ausfertigung	Die vorliegende Vertragsurkunde ist in 2 gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt. Der Auftraggeber und der Beauftragte haben je 1 unterzeichnetes Exemplar erhalten. Der vorliegende Vertrag ist nur rechtsgültig, wenn er von den Parteien unterzeichnet ist.

Architektenhonorar

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag

Bezeichnung	Pos	Beschrieb	Honorar Betrag
Grundlage		Die vorliegende Berechnung basiert auf der Ordnung 102 (2014) des SIA für Leistungen und Honorare des Architekten vom November 2014.	
Vertragsunterlagen		Grobkostenschätzung und Pläne 1:100 vom 20.05.18 Bauteilbeschrieb vom 20.07.18	
Honorarberechnung nach den Baukosten		Honorarberechnung nach den Baukosten (SIA 102 Art.7) Aufwandbestimmende Baukosten (SIA 102 Art.7.5)	
	BKP Gruppe	Anlagekosten	aufwandbestimmend
	0 Grundstück	378'000	11'628
	1 Vorbereitung	18'500	13'488
	2 Gebäude	580'000	486'977
	3 Betriebseinrichtung		
	4 Umgebung	61'000	51'163
	5 Baunebenkosten	102'500	46'512
	6 Reserve		
	7 Reserve		
	8 Reserve		
	9 Ausstattungen		
	Total Baukosten	1'140'000	609'768
			109'924
Berechnung des Zeitaufwandes		Die nachfolgende Formel ergibt die Art. 7.2 und 7.3 entsprechende Berechnung des durchschnittlichen Zeitaufwandes $T_m = B \times p \times n \times q \times r \times U$ B = aufwandbestimmende Baukosten (Art. 7.5/7.13) p = Grundfaktor für den Stundenaufwand (Art. 7.2.2) n = Schwierigkeitsgrad der Baukategorie (Art.7.6) q = Leistungsanteil in % der Gesamtleistung (Art. 7.7) r = Anpassungsfaktor (Art. 7.8) U = Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege (Art. 7.14) Z1 = Koeffizient 1 Z2 = Koeffizient 2	
			609'768
			0.187
			1.10
			68.45
			0.90
			1.00
			0.062
			10.58
		Tm = Durchschnittlicher Zeitaufwand in Stunden	772
		Beschrieb	Total Betrag
Zusammenfassung	3 - 5	Voraussichtliches Honorar für Grundleistungen	97'934
	1 - 6	Voraussichtliches Honorar für Zusatzleistungen	11'990
		Rundung	3
		Voraussichtliches Honorar	109'927
	9	Voraussichtliche Spesen und Auslagen	9'200
		Diverse	
		Voraussichtliches Honorar und Spesen	119'127
		Zuschlag / Rundung	0
		Mehrwertsteuer 7.7%	9'173
		Total inkl. 7.7% Mehrwertsteuer	128'300
Bemerkungen		Mit dem Anpassungsfaktor (r=0.9) wurden 10% Rabatt eingerechnet	

Grundleistungen

Art. 7.7 der Ordnung 102

Umfang

Die Grundleistung wird gemäss nachfolgender Tabelle in die einzelnen Phasen und Teilleistungen aufgeteilt. Der Auftrag umfasst folgende Leistungen.

Teilphasen (Art. 7.7)	Prozent	Honorar Betrag
3.1 Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung	2.0%	2'970
Vorprojekt und Kostenschätzung	3.6%	4'640
3.2 Bauprojekt	7.1%	12'000
Detailstudien	4.0%	6'492
Kostenvoranschlag	4.0%	4'332
3.3 Bewilligungsverfahren	2.5%	2'712
4.1 Ausschreibungspläne	10.0%	13'524
Ausschreibung und Vergabe	6.0%	10'478
5.1 Ausführungspläne	15.0%	14'883
Werkverträge	0.5%	720
5.2 Gestalterische Leitung	6.0%	14'598
Bauleitung und Kostenkontrolle	5.0%	5'953
5.3 Inbetriebnahme	0.7%	1'440
Dokumentation über das Bauwerk	1.1%	1'440
Leitung der Garantierarbeiten	0.0%	0
Schlussabrechnung	1.0%	1'752
Voraussichtliches Honorar für Grundleistungen		97'934

Bemerkungen

Teile von 4.1 Ausschreibung und 5.2 Örtliche Bauleitung werden von Dritten ausgeführt und sind in den Kosten nicht eingerechnet.

#

Zusatzleistungen

Art. 7.11 der Ordnung 102

... nach dem Zeitaufwand		Für Zusatzleistungen, welche nach effektivem Zeitaufwand abgerechnet werden, gelten folgende Qualifikationskategorien (A-G). (Art. 6.2)		
	Funktion, Name	Kategorie [3 - 2 - 1 Stufe]	Ansatz [Betrag/Std]	
Projekt	Chefarchitekt, Projektleiter	Hans Muster	B	180.00
	Leitender Architekt	Hans Muster	B	180.00
	Architekt	Bruno BBase	E	110.00
	Bautechniker	Maria Muster	E	110.00
Bauleitung	Chefbauleiter, Oberbauleiter	Hans Muster	B	180.00
	Bauleiter	Bruno BBase	E	110.00
	Hilfsbauleiter	Maria Muster	E	110.00
Administration	Sekretariatspersonal	Maria Muster	E	110.00
Hilfsfunktion	Lehrling (1. Lehrjahr)	Peter Lehrling	G	60.00
Zeit Mitteltarif	der Tarifansatz T beträgt		M	120.00
Zusatzleistungen	Teilphasen (Art. 7.7)		Honorar Betrag	
	3.1	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Vorprojekt und Kostenschätzung		6'100 0
	3.2	Bauprojekt		2'850
		Detailstudien		0
		Kostenvoranschlag		540
	3.3	Bewilligungsverfahren		0
	4.1	Ausschreibungspläne		0
		Ausschreibung und Vergabe		2'500
	5.1	Ausführungspläne		0
		Werkverträge		0
	5.2	Gestalterische Leitung		0
		Bauleitung und Kostenkontrolle		0
	5.3	Inbetriebnahme		0
		Dokumentation über das Bauwerk		0
		Leitung der Garantearbeiten		0
		Schlussabrechnung		0
	Voraussichtliches Honorar für Zusatzleistungen			11'990
Bemerkungen	Projektänderungen werden als Zusatzleistung im Zeittarif aufgerechnet			

¶

Beschrieb

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)

Pos	Bezeichnung	Beschrieb	Bauherr	Architekt	Ingenieur	Bauökonom	Bauleiter
3	Projektierung						
3.1	Vorprojekt						
	Grundlagen	- Projektpflichtenheft, Machbarkeitsstudie, Projektierungsgrundlagen - evtl. Resultat eines Auswahlverfahrens	x				
	Ziele	- Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert	x				
	Auftraggeber	Leistungen und Entscheide des Auftraggebers	x				
		- Kenntnisnahme vom Resultat des Studiums von Lösungsmöglichkeiten	x				
		- Genehmigen einer Lösung mit Kostengrobschätzung	x				
		- Einsatz von Fachplanern, Spezialisten und Beratern	x				
		- Genehmigen des Vorprojektes, der Kostenschätzung und des generellen Zeitplanes	x				
		- Nachführen des Projektpflichtenheftes					
	Teilphasenabschluss	- Entscheid über die weiterzuverfolgende Projektvariante	x				
3.11	Grundleistungen	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten					
	Organisation	- Aufbau der Projektorganisation, Definieren der Aufgabenbereiche, des Informationsaustausches und der EDV-Standards - Vorschläge zum Einsatz von Fachplanern für Tragkonstruktionen, Geotechnik, Energie- und Installationskonzepte usw. - Nachführen des Projektpflichtenheftes	x	x			
				x	x	x	x
	Auftragsgegenstand	- Studium von Lösungsmöglichkeiten - Sammeln der notwendigen Daten und Arbeitsunterlagen - Analysieren der Absichten und Bedürfnisse des Auftraggebers - Abschätzen der Realisierungsmöglichkeit des Programms unter Berücksichtigung der Grundlagen, der Umweltfaktoren, der massgebenden Gesetze und Reglemente, allfälliger Servitute und nachbarrechtlicher Vereinbarungen - Erarbeiten einer oder mehrerer Lösungen; Darstellung in Skizzenform, ggf. mit Arbeitsmodell - Aufzeigen von Beurteilungskriterien - Kubische und/oder Flächenberechnung nach den einschlägigen SIA-Normen - Vorabklärungen mit Ämtern		x			
				x			
				x			
						x	
						x	
	Kosten, Finanzierung	- Grobschätzung der Baukosten (Lösungsmöglichkeiten) - Erstellen der Kostengrobschätzung für die erarbeiteten Lösungsmöglichkeiten. Der Detaillierungsgrad entspricht der Phase der Vorstudien. Umfang, Methode und Genauigkeit sind zu vereinbaren				x	
						x	
	Termine	- Aufstellen des generellen Zeitplans für das Bauvorhaben		x			
	Administration	- Festhalten wichtiger Entscheide und Zwischenschritte - Vertragliche Regelung des Architektenauftrages		x			
			x	x			

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)			Bauherr	Architekt	Ingenieur	Bauökone	Bauleiter
Pos	Bezeichnung	Beschrieb					
3.11	Zusatzleistungen	<u>Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten</u>					
	Organisation	- Mitarbeit bei aufwendigen Verfahren für die Auswahl von Fachplanern - Organisation eines PQM	x	x			
	Auftragsgegenstand	- Mitarbeit bei Landerwerb und vergleichenden Standortanalysen - Gelände- und Gebäudeaufnahmen, Zustandsanalysen von Bauten, Grob- und Feindiagnosen, Abklärungen zum Erhaltungswert von Bauten, Erstellen von Plänen des Zustandes vor dem Umbau - Erarbeiten fehlender Grundlagen (Raumprogramm, Betriebs-schema, Kennwerte des Grundstücks, Projektpflichtenheft usw.) - Studium von Varianten aufgrund wesentlich abweichender Grundlagen oder Anforderungen; analytische Vergleiche - Erstellen eines Richtplans für zusätzliche Bebauungen des Areals	x	x	x		
	Kosten, Finanzierung	- Finanzierungs- und Anlagestudien		x		x	
	Termine	- Weitergehende Terminabklärungen					
	Administration	- Anpassen von CAD und EDV an Auftraggebervorgaben					
3.12	Grundleistungen	<u>Vorprojekt und Kostenschätzung</u>					
	Auftragsgegenstand	- Erarbeiten eines architektonischen Konzeptes für die gewählte Lösung - Erstellen eines vollständigen Vorprojektes in geeignetem Massstab - Berücksichtigen der Vorschläge von Fachplanern und Spezialisten und behördlicher Auflagen - Mündliche Erläuterungen oder Erstellen eines kurzgefassten Erläuterungsberichtes - Erstellen der für einen Vorentscheid der Baubehörde nötigen ergänzenden Unterlagen - Erstellen eines Konstruktions- und Materialkonzeptes	x	x	x		
	Kosten, Finanzierung	- Kostenschätzung (Vorprojekt) - Kubische und/oder Flächenberechnung nach den einschlägigen SIA-Normen - Erstellen der Kostenschätzung in nachvollziehbarer Form unter Berücksichtigung von Kostenkennwerten. Umfang, Methode und Genauigkeit sind zu vereinbaren. Genauigkeitsgrad mangels anderer Vereinbarung +/- 15% - Einbezug von Kostenschätzungen der Fachplaner	x	x		x	
	Termine	- Berücksichtigen von Randbedingungen der Fachplaner		x			
3.12	Zusatzleistungen	<u>Vorprojekt und Kostenschätzung</u>					
	Auftragsgegenstand	- Ausarbeiten von Varianten aufgrund wesentlich abweichender Grundlagen oder Anforderungen - Erstellen eines detaillierten Erläuterungsberichtes als Arbeitsunterlage für Dritte - Erstellen eines Berichtes über die Umweltverträglichkeit					
	Kosten, Finanzierung	- Weitergehende Kostenberechnungen - Erstellen und Vergleichen von Kostenschätzungen von Varianten - Ermitteln der voraussichtlichen Betriebs- und Unterhaltskosten		x		x	

Beschrieb

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)

Pos	Bezeichnung	Beschrieb	Prozent	EH	Menge	EH Preis	Betrag
3	Projektierung						
3.1	Vorprojekt						
	Grundlagen	- Projektpflichtenheft, Machbarkeitsstudie, Projektierungsgrundlagen - evtl. Resultat eines Auswahlverfahrens					
	Ziele	- Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert					
	Auftraggeber	Leistungen und Entscheide des Auftraggebers - Kenntnisnahme vom Resultat des Studiums von Lösungsmöglichkeiten - Genehmigen einer Lösung mit Kostengrobschätzung - Einsatz von Fachplanern, Spezialisten und Beratern - Genehmigen des Vorprojektes, der Kostenschätzung und des generellen Zeitplanes - Nachführen des Projektpflichtenheftes					
	Teilphasenabschluss	- Entscheid über die weiterzuverfolgende Projektvariante					
3.11	Grundleistungen	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten	2.00	% h	18.0	165.00	2'970.00
	Organisation	- Aufbau der Projektorganisation, Definieren der Aufgabenbereiche, des Informationsaustausches und der EDV-Standards - Vorschläge zum Einsatz von Fachplanern für Tragkonstruktionen, Geotechnik, Energie- und Installationskonzepte usw. - Nachführen des Projektpflichtenheftes					
	Auftragsgegenstand	- Studium von Lösungsmöglichkeiten - Sammeln der notwendigen Daten und Arbeitsunterlagen - Analysieren der Absichten und Bedürfnisse des Auftraggebers - Abschätzen der Realisierungsmöglichkeit des Programms unter Berücksichtigung der Grundlagen, der Umweltfaktoren, der massgebenden Gesetze und Reglemente, allfälliger Servitute und nachbarechtlicher Vereinbarungen - Erarbeiten einer oder mehrerer Lösungen; Darstellung in Skizzenform, ggf. mit Arbeitsmodell - Aufzeigen von Beurteilungskriterien - Kubische und/oder Flächenberechnung nach den einschlägigen STA-Normen - Vorabklärungen mit Ämtern					
	Kosten, Finanzierung	- Grobschätzung der Baukosten (Lösungsmöglichkeiten) - Erstellen der Kostengrobschätzung für die erarbeiteten Lösungsmöglichkeiten. Der Detaillierungsgrad entspricht der Phase der Vorstudien. Umfang, Methode und Genauigkeit sind zu vereinbaren					
	Termine	- Aufstellen des generellen Zeitplans für das Bauvorhaben					
	Administration	- Festhalten wichtiger Entscheide und Zwischenschritte - Vertragliche Regelung des Architektenauftrages.					
3.11	Zusatzleistungen	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten					6'100.00
	Organisation	- Mitarbeit bei aufwendigen Verfahren für die Auswahl von Fachplanern - Organisation eines PQM		h	5.0	120.00	600.00
					0.0	120.00	0.00
	Auftragsgegenstand	- Mitarbeit bei Landerwerb und vergleichenden Standortanalysen - Gelände- und Gebäudeaufnahmen, Zustandsanalysen von Bauten, Grob- und Feindiagnosen, Abklärungen zum Erhaltungswert von Bauten, Erstellen von Plänen des Zustandes vor dem Umbau		stk	2.0	500.00	1'000.00
				m2	1250.0	3.20	4'000.00
		- Erarbeiten fehlender Grundlagen (Raumprogramm, Betriebs-schema, Kennwerte des Grundstücks, Projektpflichtenheft usw.)					nicht inkl.
		- Studium von Varianten aufgrund wesentlich abweichender Grundlagen oder Anforderungen; analytische Vergleiche					nicht inkl.
		- Erstellen eines Richtplans für zusätzliche Bebauungen des Areals					nicht inkl.
	Kosten, Finanzierung	- Finanzierungs- und Anlagestudien		Stk	1.0	500.00	500.00
	Termine	- Weitergehende Terminabklärungen					nicht inkl.
	Administration	- Anpassen von CAD und EDV an Auftraggebervorgaben					nicht inkl.

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)							
Pos	Bezeichnung	Beschrieb	Prozent	EH	Menge	EH Preis	Betrag
3.12	Grundleistungen	Vorprojekt und Kostenschätzung	3.55	% h	32.0	145.00	4'640.00
	Auftragsgegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeiten eines architektonischen Konzeptes für die gewählte Lösung - Erstellen eines vollständigen Vorprojektes in geeignetem Massstab - Berücksichtigen der Vorschläge von Fachplanern und Spezialisten und behördlicher Auflagen - Mündliche Erläuterungen oder Erstellen eines kurzgefassten Erläuterungsberichtes - Erstellen der für einen Vorentscheid der Baubehörde nötigen ergänzenden Unterlagen - Erstellen eines Konstruktions- und Materialkonzeptes 					
	Kosten, Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Kostenschätzung (Vorprojekt) - Kubische und/oder Flächenberechnung nach den einschlägigen SIA-Normen - Erstellen der Kostenschätzung in nachvollziehbarer Form unter Berücksichtigung von Kostenkennwerten. Umfang, Methode und Genauigkeit sind zu vereinbaren. Genauigkeitsgrad mangels anderer Vereinbarung +/- 15% - Einbezug von Kostenschätzungen der Fachplaner 					
	Termine	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigen von Randbedingungen der Fachplaner 					
3.12	Zusatzleistungen	Vorprojekt und Kostenschätzung					
	Auftragsgegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeiten von Varianten aufgrund wesentlich abweichender Grundlagen oder Anforderungen - Erstellen eines detaillierten Erläuterungsberichtes als Arbeitsunterlage für Dritte - Erstellen eines Berichtes über die Umweltverträglichkeit 					nicht inkl.
	Kosten, Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Weitergehende Kostenberechnungen - Erstellen und Vergleichen von Kostenschätzungen von Varianten - Ermitteln der voraussichtlichen Betriebs- und Unterhaltskosten - Rentabilitätsberechnungen und Finanzierungsverhandlungen - Ermitteln der Lebenszykluskosten - Ermitteln der Wirtschaftlichkeit 					nicht inkl.
			Stk		1.0	300.00	(300.00)
			Stk		1.0	450.00	(450.00)
							nicht inkl.
							nicht inkl.
3.2		Bauprojekt					
	Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigtes Vorprojekt - evtl. Vorentscheide der Bewilligungsbehörden 					
	Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt und Kosten optimiert - Termine definiert 					
	Auftraggeber	<ul style="list-style-type: none"> Leistungen und Entscheide des Auftraggebers - Formulieren der Anforderungen hinsichtlich Darstellungsart und Gliederung von Kostenvoranschlag und Schlussabrechnung - Einsatz von Fachplanern - Genehmigen von Bauprojekt, Kostenvoranschlag und generellem Terminplan - Nachführen des Projektpflichtenheftes - Vereinbaren von Zusatzleistungen 					
	Teilphasenabschluss	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsatzentscheid betreffend Umsetzung des Projektes 					

Beschrieb

6-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa - Honorarvertrag für Architekturleistungen nach SIA 102 (2014)

Pos	Bezeichnung	Beschrieb	Prozent	Ø Std	EH	i	s	Menge	EH Preis	Betrag
3		Projektierung								
3.1		Vorprojekt								
3.11	Grundleistungen	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten	2.00 %	22.5 h	0.8	1.0		18.0	165.00	2'970.00
3.11	Zusatzleistungen	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung Baukosten								6'100.00
3.12	Grundleistungen	Vorprojekt und Kostenschätzung	3.55 %	40.00 h	0.8	1.0		32.0	145.00	4'640.00
3.12	Zusatzleistungen	Vorprojekt und Kostenschätzung								
3.2		Bauprojekt								
3.21	Grundleistungen	Bauprojekt	7.10 %	80.00 h	1.0	1.0		80.0	150.00	12'000.00
3.21	Zusatzleistungen	Bauprojekt								2'850.00
3.22	Grundleistungen	Detailstudien	4.00 %	45.1 h	1.2	1.0		54.1	120.00	6'492.00
3.22	Zusatzleistungen	Detailstudien								
3.23	Grundleistungen	Kostenvoranschlag	4.00 %	45.1 h	1.0	0.8		36.1	120.00	4'332.00
3.23	Zusatzleistungen	Kostenvoranschlag								540.00
3.3		Bewilligungsverfahren								
3.3	Grundleistungen	Bewilligungsverfahren	2.50 %	28.2 h	1.0	0.8		22.6	120.00	2'712.00
4		Ausschreibung								
4.1		Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag								
4.11	Grundleistungen	Ausschreibungspläne	10.00 %	112.7 h	1.0	1.0		112.7	120.00	13'524.00
4.11	Zusatzleistungen	Ausschreibungspläne								
4.12	Grundleistungen	Ausschreibung und Vergabe	6.00 %	67.6 h	1.0	1.0		67.6	155.00	10'478.00
4.12	Zusatzleistungen	Ausschreibung und Vergabe								2'500.00
5		Realisierung								
5.1		Ausführungsprojekt								
5.11	Grundleistungen	Ausführungspläne	15.00 %	169.1 h	0.8	1.0		135.3	110.00	14'883.00
5.12	Grundleistungen	Werkverträge	0.53 %	6.00 h	1.0	1.0		6.0	120.00	720.00
5.2		Ausführung								
5.21	Grundleistungen	Gestalterische Leitung	6.00 %	67.6 h	1.0	1.2		81.1	180.00	14'598.00
5.22	Grundleistungen	Bauleitung und Kostenkontrolle	5.00 %	56.4 h	0.8	1.0		45.1	132.00	5'953.20
5.3		Inbetriebnahme, Abschluss								
5.31	Grundleistungen	Inbetriebnahme	0.71 %	8.00 h	1.0	1.0		8.0	180.00	1'440.00
5.31	Zusatzleistungen	Inbetriebnahme								
5.32	Grundleistungen	Dokumentation über das Bauwerk	1.06 %	12.00 h	1.0	1.0		12.0	120.00	1'440.00
5.33	Grundleistungen	Leitung der Garantiearbeiten	%	0.0 h	1.0	1.0		0.0	155.00	
5.34	Grundleistungen	Schlussabrechnung	1.00 %	11.3 h	1.0	1.0		11.3	155.00	1'751.50

Leistungsnachweis

5-199 EFH Neubau, 8712 Stäfa

Titel	Pos	Beschrieb	Anteil [%]	Honorar
Grundleistungen				
	3.1	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung	100.0%	2'970
		Vorprojekt und Kostenschätzung	100.0%	4'640
	3.2	Bauprojekt	100.0%	12'000
		Detailstudien	100.0%	6'492
		Kostenvoranschlag	80.0%	3'466
	3.3	Bewilligungsverfahren	50.0%	1'356
	4.1	Ausschreibungspläne	80.0%	10'819
		Ausschreibung und Vergabe	80.0%	8'382
	5.1	Ausführungspläne	50.0%	7'442
		Werkverträge	50.0%	360
	5.2	Gestalterische Leitung	10.0%	1'460
		Bauleitung und Kostenkontrolle		
	5.3	Inbetriebnahme		
		Dokumentation über das Bauwerk		
		Leitung der Garantiarbeiten		
		Schlussabrechnung		

Zusatzleistungen

	3.1	Studium der Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung	100.0%	6'100
		Vorprojekt und Kostenschätzung		
	3.2	Bauprojekt	50.0%	1'425
		Detailstudien		
		Kostenvoranschlag	50.0%	270
	3.3	Bewilligungsverfahren		
	4.1	Ausschreibungspläne		
		Ausschreibung und Vergabe		
	5.1	Ausführungspläne		
		Werkverträge		
	5.2	Gestalterische Leitung		
		Bauleitung und Kostenkontrolle		
	5.3	Inbetriebnahme		
		Dokumentation über das Bauwerk		
		Leitung der Garantiarbeiten		
		Schlussabrechnung		

Akonto Zahlungen

per 20. Juni 2018

Akonto	Anteil [%]	Betrag
1. Akonto per 31.05.2018	13.4%	9'000
2. Akonto per 20.06.2018	26.8%	18'000
3. Akonto per 20.06.2018	49.1%	33'000

Guthaben	per 20. Juni 2018	10.7%	7'182
----------	-------------------	-------	-------

Bemerkungen