

**Sanierung und barrierefreie Umgestaltung der Pastorate A+B  
für die Kinder- Jugend- und Familienhilfe**

**Vergabe von Projektsteuerungsleistungen**

**Leistungsbeschreibung**

## **1 Vorbemerkung**

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Maria-Magdalena beabsichtigt zwei der vier, auf der Nordseite des Grundstücks Achtern Born 127 befindlichen, ehemaligen Pastorate zu sanieren und die Kinder- Jugend- und Familienhilfe der Freien und Hansestadt Hamburg umzubauen. Das Gebäudeensemble, welches neben den Pastoraten auch aus dem Gemeindezentrum besteht, steht unter Denkmalschutz. Das benachbarte Gemeindezentrum und deren Außenanlagen werden zurzeit saniert und zukünftig wieder neben der kirchlichen Nutzung als KL!CK Kindermuseum genutzt.

Die beiden Pastorate A und B verfügen aktuell etwa über folgende Bruttogeschossflächen (BGF):

**Erdgeschoss Pastorat A+B: ca. 460 m<sup>2</sup>**

Pastorat A Untergeschoss: ca. 86 m<sup>2</sup> (wird nicht saniert, verbleibt in Nutzung der Kirchengemeinde)

Pastorat B Untergeschoss: ca. 125 m<sup>2</sup>

**Untergeschoss gesamt: ca. 125 m<sup>2</sup> (nur Pastorat B)**

**Außenanlagen Pastorat A+B: ca. 440 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche Pastorat A+B: ca. 900 m<sup>2</sup>**

## **2 Ausgangslage**

Inhaltlich wurden die Wünsche der Kinder- Jugend- und Familienhilfe nur vorabgestimmt. Beabsichtigt ist eine Nutzung als Jugendtreff / Jugendcafé (nicht im Sinne der gastronomischen Bedeutung). Wesentlich ist die Herstellung der Barrierefreiheit, der Zusammenschluss beider Pastorate im Inneren und die allgemeine Sanierung innen und außen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Es liegt ein Sanierungsgutachten aus dem Jahr 2018 vor.

## **3 Kosten**

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch öffentliche Zuwendungsgelder der Kinder- Jugend- und Familienhilfe der FHH sowie des Rahmenförderprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) der FHH gefördert.

Dadurch, dass es sich hierbei um ein Zuwendungsprojekt handelt, ist ein Teil der Projektsteuerung das Förderantragsthema, die Erstellung der Verwendungsnachweise etc. Die ersten Anträge wurden bereits durch den Bauherrn erstellt und die vorlaufenden Planungskosten (LP1-4) sind bereits beantragt und durch den Zuwendungsgeber freigegeben.

## **4 Zeitplan (siehe auch Rahmentermine)**

Die Rahmentermine sehen vor, dass die Baumaßnahme im Herbst 2028 abgeschlossen werden soll. Das Projekt Gemeindezentrum inkl. der Außenanlagen werden voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt sein. Die Schnittstellen sind hier zu beachten und die Arbeiten finden parallel statt.

Avisierter Zeitrahmen:

Bearbeitungszeit der LPH 1-4 ca. 4 Monate

Bearbeitungszeit der LPH 5-7 ca. 6 Monate

Bearbeitungszeit der LPH 8 ca. 9 Monate

Zwischen Planung und Ausführung kann es zu einer notwendigen Pause kommen, dies ist bei der Angebotserstellung zu beachten.

## 5 Zu erbringende Leistungen

Die zu erbringenden Leistungen für die Projektsteuerung richten sich nach §2 AHO Heft 9. Es wird beabsichtigt die Stufen 1-5 zu beauftragen. Der erste Abruf erfolgt über Stufe 1-2, danach wird stufenweise weiter beauftragt.

Neben der Erarbeitung der Förderprogramme, die durch die Projektsteuerung erbracht werden muss, steht noch die öffentliche Ausschreibung und Vergabe der Objekt- und TGA-Planung aus sowie ggf. weitere Fachplaner oder Gutachter, die für das Projekt später notwendig sein werden. Diese Leistungen sind durch die Projektsteuerung als Besondere Leistung zu erbringen. Weitere Besondere Leistungen sind dem Preisblatt zu entnehmen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass alle Dokumentationen der Projektsteuerung obliegen. Der Bauherr ist zeitlich nur eingeschränkt verfügbar. Eine Projektleitung ist für das Projekt nicht vorgesehen.

## 6 Honorar

Das Honorar richtet sich gem. §6 AHO Heft 9 nach den Anrechenbaren Kosten des Projektes. Diese betragen: 1.116.121,57 € Netto.

Finalisiert werden die Anrechenbaren Kosten durch die Kostenberechnung.

Es soll die Honorarzone III Mittelsatz als Grundlage verwendet werden, daraus ergibt sich ein Grundhonorar von 100% von 66.850,08 € Netto.

Aufgeteilt in die Projektstufen ergibt sich folgendes Bild:

	Gem. §6 AHO Heft 9	Vereinbart	In EUR
Stufe 1: Projektvorbereitung	19 %	19 %	12.701,52
Stufe 2: Planung	21 %	21 %	14.038,52
Stufe 3: Ausführungsvorbereitung	22 %	22 %	14.707,02
Stufe 4: Ausführung	30 %	30 %	20.055,02
Stufe 5: Projektabschluss	8 %	8 %	5.348,01
<b>Gesamthonorar Grundleistungen</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>66.850,08</b>

## 7 Anlagen

Anlage 01 **Übersichtplan Außenanlagen**

Anlage 02 **Rahmentermine**