

## Projekt- und Leistungsbeschreibung

### Erstbauberatung im Landkreis Würzburg

#### 1. Hintergrund und Ausgangssituation

Mit seiner Strategie zur Innenentwicklung will der Landkreis Würzburg die vielfältigen und zahlreichen Aktivitäten auf kommunaler Ebene und in den interkommunalen Allianzen (bspw. Pflege von Flächenmanagementdatenbanken, Auflegen kommunaler Förderprogramme oder Informationsveranstaltungen) unterstützen und den sparsamen Umgang mit Flächen sowie die Siedlungsentwicklung nach dem landesplanerischen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im gesamten Landkreis verankern.

Dies soll erreicht werden durch ein breit aufgestelltes Maßnahmenbündel, welches sich aus den Bausteinen „Information und Sensibilisierung“, „Veranstaltungen und Workshops“, „Beratungsleistungen“ und der „Förderung für die Umsetzung von Maßnahmen“ zusammensetzt.

Einen Teil des Bausteins „Beratungsleistungen“ bildet dabei die begleitende gestalterische und baurechtliche Beratung von Bauinteressierten in den historischen Ortskernbereichen der Landkreiskommunen ab. Hierzu sucht der Landkreis Würzburg mit dieser öffentlichen Ausschreibung interessierte und qualifizierte Architekten.

#### 2. Zielsetzung

Über das Angebot von Gutscheinen für eine kostenfreie Erstberatung durch einen Architekten / eine Architektin will der Landkreis Würzburg eine Hilfestellung für Bau- und Sanierungswillige hinsichtlich baulicher, energetischer, denkmalpflegerischer, entsorgungs- und verwertungstechnischer Fragestellungen geben.

Durch die begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung von Bauinteressierten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sollen diese in ihrem Vorhaben bestärkt und motiviert werden, im Ortskern zu bauen, zu sanieren oder zu verdichten. Gleichzeitig soll durch eine Sensibilisierung für baukulturelle Fragen eine sorgfältige und zeitgemäße Weiterentwicklung des Ortsbildes der Landkreiskommunen und eine Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen erreicht werden. Auch der Aspekt der fachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Baustoffen soll mit beachtet werden.

Grundlage bildet die „Richtlinie des Landkreises Würzburg zur Förderung der Erstbauberatung durch einen Architekten“, welche zum 01.04.2021 in Kraft tritt.

#### 3. Leistungsbeschreibung

Der Landkreis Würzburg, nachfolgend Auftraggeber (AG) genannt, fragt eine begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung von Bauinteressierten in gestalterischen, baulichen, energetischen, denkmalpflegerischen und ggf. entsorgungstechnischen Fragen bei der Planung und Ausführung von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen in definierten Altbereichen bzw. historischen Ortskernen der Gemeinden im Landkreis nach. Die Grundlage hierzu bildet ein Rahmenvertrag (s. Anlage 2).

Nach Überprüfung auf Förderfähigkeit werden die Beratungsgutscheine den Beratungssuchenden ausgehändigt. Diese wenden sich anschließend an einen Architekten / eine Architektin, nachfolgend Auftragnehmer (AN), ihrer Wahl aus der Liste der Projektteilnehmer. Die Beratungssuchenden sind für die Terminvereinbarung verantwortlich. Pro Objekt / pro Wirtschaftseinheit kann in der Regel nur ein Beratungsgutschein in Anspruch genommen werden.

Im Auftrag des AG stellt die jeweilige Kommune die für die Bearbeitung des Auftrages erforderlichen Unterlagen, bspw. Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen, Luftbilder oder Flurkarten, soweit vorhanden, dem AN zur Verfügung.

Die Beratungsleistung erstreckt sich, immer unter dem Aspekt der Einordnung in das städtebauliche Umfeld, u.a. auf Tätigkeiten wie

- Fachliche Beratung der Beratungssuchenden bei Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von innerörtlichen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden, einschließlich Abbruchmaßnahmen mit Entsiegelung, Ersatz- und Neubauten sowie Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen
- Beratung und Stellungnahme zu baurechtlichen Verfahren und Fördermöglichkeiten
- Fertigung von Skizzen zur Visualisierung möglicher Gestaltungsmaßnahmen und/oder zur Lösung ortsgestalterischer Probleme
- Gutachterliche Unterstützung insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit einer Abrissmaßnahme.
- Unterstützung / Hilfestellung bei der Anfertigung eines SRE-Konzeptes im Falle der Inanspruchnahme des Landkreis Förderprogrammes für „Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen“.

Das Ergebnis der Beratung ist jeweils in einem Text-Bild-Protokoll und ggf. in einer Skizze festzuhalten, die dem Beratungssuchenden, der jeweiligen Gemeinde sowie dem Landkreis Würzburg innerhalb einer Frist von vier Wochen nach der Beauftragung zu übersenden ist. Der Beratungssuchende ist dazu berechtigt, das Protokoll und die gefertigten Skizzen kostenfrei für das weitere Bauvorhaben zu nutzen.

Die Vergütung richtet sich nach den Grundsätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und erfolgt für die Beratungsleistung nach Zeitaufwand. Für die Beratung wird in der Regel ein Zeitaufwand von max. 5 Stunden einschließlich erforderlicher Innendienstarbeiten zugrunde gelegt. Grundsätzlich entspricht ein Beratungsgutschein einem Geldwert von max. 500 Euro brutto.

Für jeden Beratungsgutschein wird nur eine Beratung in diesem Sinne vergütet.

Folgende Zeithonorare legt der AG mit allen projektteilnehmenden AN in einem Rahmenvertrag fest:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • Büroinhaber  | 85 €/Std. netto |
| • Technischer Mitarbeiter  | 60 €/Std. netto |
| • Technischer Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation | 50 €/Std. netto |

Die Kosten der Schreibkräfte sind mit den Stundensätzen bereits abgegolten. Die Nebenkosten werden in Form einer individuell vereinbarten Pauschale (höchstens 8% des Nettohonorars) vergütet. Die Umsatzsteuer wird gemäß § 16 HOAI zum jeweils bei der Abrechnung gültigen Satz zusätzlich zu dem Honorar und den Nebenkosten in Rechnung gestellt.

Die Abrechnung zwischen AG und AN erfolgt in gebündelter Form jeweils zum 30.06. und 01.12. Die Vergütung für eine Beratung wird nicht vor Übermittlung des Beratungsergebnisses an den AG fällig.

Insgesamt stellt der Landkreis Würzburg im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel für voraussichtlich 50 Beratungen im Jahr 2021 und für geplante 100 Beratungen ab dem Jahr 2022 zur Verfügung. Aufgrund der Auswahlmöglichkeit des Beratungs-

suchenden kann seitens des AG keine Garantie für eine bestimmte Anzahl von Beratungsfällen ausgesprochen werden. Die Rahmenverträge zwischen AG und AN sind zunächst auf maximal drei Jahre befristet. Der voraussichtliche Maßnahmenbeginn ist im April 2021.

#### **4. Sonstige Hinweise**

##### **4.1. Anforderungen an den Bieter**

Der AN ist mit den regionalen Gemeinde- und Dorfstrukturen im Landkreis Würzburg vertraut. Der AN hat ein Architekturstudium abgeschlossen. Mit Vorlage des Angebots sind drei einschlägige Referenzprojekte zu nennen, die verdeutlichen, dass bereits in der Vergangenheit vergleichbare Projekte durchgeführt worden sind (Stichworte: Regionalität, Baukultur, Altort, Städtebauförderung, Dorferneuerung und Denkmalpflege). Die Skizzierung der allgemeinen Vorgehensweise im Rahmen eines Beratungsgesprächs wird erwartet, insbesondere soll deutlich werden, wie in schwierigen Beratungsfällen (z.B. Beratungssuchender zeigt sich uneinsichtig hinsichtlich der Einfügung des geplanten Bauvorhabens in das Ortsbild) vorgegangen wird. Der AN weist die Listeneintragung bei der Bayerischen Architektenkammer nach.

Mit der Einreichung eines Angebots verpflichtet sich der AN, dass nach Auftragsvergabe innerhalb von vier Wochen das Beratungsergebnis den oben genannten Gruppen zur Verfügung steht.

Insofern der Bieter die aufgeführten Kriterien erfüllt, kann der beigefügte Rahmenvertrag (Anlage 2) zwischen den beiden Parteien abgeschlossen werden.

##### **4.2. Datenschutz**

Sämtliche vom AG im Zusammenhang mit dem Projekt „Erstbauberatung“ zur Verfügung gestellten Daten sowie die Daten aus der Projektbearbeitung sind vom AN vertraulich zu behandeln.

##### **4.3. Herausgabeanspruch, Nutzungs- und Verwertungsrechte**

Die vom AN zur Erfüllung des Auftrags gefertigten Unterlagen werden nach vollständiger Zahlung des Honorars und der Nebenkosten Eigentum des AG. Der AG ist berechtigt, die Unterlagen zu nutzen und zu verwerten. Der AG hat das Recht zu Veröffentlichungen unter Namensangabe des AN. Der AN bedarf zu Veröffentlichungen der vorherigen Zustimmung des AG. Wird die Zustimmung erteilt, hat er dem AG ein Exemplar der Veröffentlichung unentgeltlich zu überlassen.

##### **4.4. Öffentlichkeitsarbeit für das Förderprogramm**

Der AG plant eine umfassende und stetige Öffentlichkeitsarbeit zu den neuen Förderprogrammen des Landkreises Würzburg. Angedacht sind u.a. Veröffentlichungen in der Presse und den kommunalen Amtsblättern, Informationsbroschüren und -flyer sowie die bürgernahe Bewerbung in den Kommunalverwaltungen.