Sanierungserstberatung im Rahmen Sanierungscoaching+ durch Fachexpertinnen und -experten

1. Hintergrund

Das Sanierungscoaching ist Teil eines geförderten Kooperationsprojekts, das von den Regionalmanagements der Landkreise Hof, Wunsiedel im Fichtelgebirge und Bayreuth sowie den kreisfreien Städten Hof und Bayreuth initiiert wurde. Ziel ist es, professionelle Erstberatungen für Eigentümerinnen und Eigentümer von Bestandsgebäuden anzubieten.

Der Fokus liegt insbesondere auf der Revitalisierung von sanierungsbedürftigen Gebäuden in den Innenbereichen der Kommunen sowie der Unterstützung bei strukturellen und gestalterischen Herausforderungen. Neben der klassischen Erstberatung werden seit dieser Förderperiode Möglichkeiten der Visualisierung durch KI sowie ergänzende Beratungsmodule zur Vertiefung angeboten. Die Erweiterungsmodule gehen gezielt auf die Bedürfnisse und Fragen der Eigentümerinnen und Eigentümer ein, die sich aus der „klassischen" Erstberatung ergeben und werden in den Bereichen Steuerberatung, Tragwerksplanung, Baubiologie/Schadstoffe und „Do it yourself" angeboten. Die Erweiterungsmodule – außer KI-Visualisierung – können beantragt werden, sofern sich ein Bedarf aus der Erstberatung ergeben hat.

Neben architektonischen und energetischen Aspekten spielt die Identifikation und Bewertung von Schadstoffen eine wesentliche Rolle. Ziel ist es, Hürden im Sanierungsprozess zu minimieren und fundierte Entscheidungsgrundlagen zu bieten.

2. Im Rahmen der Erstberatung durch die Architektinnen und Architekten behandelte Themen

Innerhalb der Förderperiode **2025–2027** werden Beratungen in den teilnehmenden Regionen durchgeführt. Die Erstberatung kann folgende Themenbereiche umfassen:

- Sanierung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude im Innenbereich
- Beratung und Informationen zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten
- Hinweise und Vorschläge zur Veränderung der Raumaufteilung und Raumnutzung
- Möglichkeiten des altersgerechten/barrierefreien Umbaus
- Beurteilung des energetischen Zustandes und entsprechende Handlungsempfehlungen
- Tipps und Hinweise zum Umbau

Anlage 1: Leistungsbeschreibung Erweiterungsmodul „Schadstoffe/Baubiologie“

Zum Dienstleistungsrahmenvertrag:

„Durchführung von Beratungen mit Eigentümern oder Interessenten von leerstehenden Immobilien“

Ablauf:
Wenn eine Beratungsanfrage gestellt wird, muss die Beratung innerhalb von sechs Wochen begonnen werden. Sollte das beispielsweise aus zeitlichen oder personellen Gründen nicht einzuhalten sein, wird die Anfrage durch den Berater abgelehnt.
Die Dokumentation ist nach erfolgter Beratung der zuständigen Gebietskörperschaft innerhalb von vier Wochen vorzulegen (analog oder digital). Auch die Rechnungsstellung erfolgt in diesem Zeitraum.

Inhalt Beratungsleistung durch Experten

Grundleistungen:

Parallel zur Beratungsleistung vor Ort soll ein vordefiniertes Protokoll ausgefüllt werden.

Dadurch wird sichergestellt, dass die wesentlichsten Bestandteile der Beratungsleistung erfüllt werden.

Die Beratung umfasst folgende Schritte:

- Vorbereitung und Koordinierung der Gespräche mit den Interessierten
- Sichtprüfung und Analyse vorhandener Unterlagen
- Empfehlung welche Schadstoffprüfungen durch Fachlabore durchgeführt werden sollten. Das könnte sein: Materialprobe, Staubanalyse, Luftmessung
  → zur weiteren Identifikation möglicher Schadstoffe (Asbest, PCB, Holzschutzmittel)
- Grobe Kosteneinschätzung für Schadstofferkundung und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen
- Klärung behördlicher Anforderungen (z.B. Meldepflichten bei Schadstofffunden, Genehmigungsverfahren)
- Dokumentation der Ortsbegehung, Analyse und Ergebnisse der Beratung
- Aushändigung des Berichts an den Interessierten und das jeweilige Regionalmanagement der Gebietskörperschaft

Hinweis:

Die beschriebenen Leistungen entsprechen nicht dem Leistungsbild der HOAI.

MUSTERBERATUNGSBOGEN – Erweiterungsmodul „Schadstoffe/Baubiologie“

Sanierungscoaching+
Geförderte Erstberatung für Eigentümerinnen und Eigentümern von Bestandsgebäuden

Objektdaten

Adresse des Objekts:
Straße, Hausnummer: _____
PLZ, Ort: _____
Gemarkung / Flurstück: _____

Kontakt
Name Eigentümer: _____
Name Interessent: _____
Telefon: _____ E-Mail: _____

Beratender Betrieb
Name: _____
Straße / Nr.: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____ E-Mail: _____

Ortstermin
Datum: _____
Teilnehmende: _____

Vorliegende Unterlagen:

☐ Grundrisse ☐ Ansichten und Schnitte ☐ Flächenberechnung

☐ Lageplan ☐ Energieausweis ☐ Grundbuchauszug

☐ Denkmalinformationen ☐ Protokoll vom: _____

☐ Sonstiges: _____

Einschätzung zur Baubiologie

1) Feuchtigkeit/Schimmel

a) Keller

Zustand der Wände (z.B. Feuchtigkeitsflecken, Schimmel):

_____

_____

_____

Hinweise auf potenzielle Schwachstellen/Mängel:

_____

_____

b) Außenwände

Zustand der Wände (z.B. Feuchtigkeitsflecken, Schimmel):

_____

_____

_____

Hinweise auf potenzielle Schwachstellen/Mängel:

_____

_____

c) Fenster

Zustand der Fenster (z.B. Dichte):

_____

_____

_____

Hinweise auf potenzielle Schwachstellen/Mängel:

_____

_____

2) Identifikation weiterer möglicher Schadstoffe

Art und Ort

- Asbest: ☐ sehr wahrscheinlich ☐ Unwahrscheinlich

  _____
- PCB: ☐ sehr wahrscheinlich ☐ Unwahrscheinlich

  _____
- Holzschutzmittel: ☐ sehr wahrscheinlich ☐ Unwahrscheinlich

  _____
- .....: ☐ sehr wahrscheinlich ☐ Unwahrscheinlich

  _____
- .....: ☐ sehr wahrscheinlich ☐ Unwahrscheinlich

  _____

3) **Empfehlung zur genaueren Schadstoffprüfungen durch Fachlabore (z.B. Materialprobe, Staubanalyse, Luftmessung)**

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

4) **Ggf. Hinweise auf behördlicher Anforderungen (z.B. Meldepflichten bei Schadstofffunden, Genehmigungsverfahren)**

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

5) **Grobe Kosteneinschätzung für Schadstofferkundung und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen**

_____
_____

6) **Anhang**

☐ Fotodokumentation Seiten: ____ bis ____

☐ Sonstiges: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift / Stempel: _____

Hinweis:

Dieser Bogen dient der Dokumentation einer Baubiologischen-Beratung. Die Inhalte sind Vorschläge und ersetzen keine bauaufsichtlichen oder gewerkspezifischen Prüfungen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Unabhängig vom gewählten Schwerpunkt beinhaltet jede Beratung eine Beurteilung des Gebäudezustands sowie eine grobe Kostenschätzung. Die gesetzlichen Beschränkungen und Vorgaben wie die Bauantragspflicht und der Denkmalschutz sind bei der Beratung unbedingt zu beachten.

Die Erstberatung dient als Basis für die weitere Beratung im Rahmen eines Ergänzungsmoduls. Aus diesem Grund soll den Durchführenden des jeweiligen Ergänzungsmoduls der Bericht der Architekten-Erstberatung durch die jeweilige Gebietskörperschaft zur Verfügung gestellt werden.

3. Rolle der Gebietskörperschaften

Die beteiligten Landkreise und Städte koordinieren das Programm. Sie sind verantwortlich für:

- Die Auswahl der teilnehmenden Fachexpertinnen und Fachexperten
- Die Organisation der Förderstruktur und Finanzierung
- Die Bereitstellung der Dokumentationsrichtlinien

Sie sind jedoch **nicht** verantwortlich für:

- Die individuelle Terminabstimmung zwischen Fachexperten und Eigentümern
- Die Inhalte der Beratung selbst
- Eine Garantie auf Folgeaufträge für die Fachexperten

4. Leistungsbeschreibung für das Erweiterungsmodul Beurteilung durch Schadstoff-experten

Die Beratung umfasst folgende Schritte:

- Vorbereitung und Koordinierung der Gespräche mit den Interessierten
- Sichtprüfung und Analyse vorhandener Unterlagen
- Empfehlung welche Schadstoffprüfungen durch Fachlabore durchgeführt werden sollten. Das könnte sein: Materialprobe, Staubanalyse, Luftmessung
  → zur weiteren Identifikation möglicher Schadstoffe (Asbest, PCB, Holzschutzmittel)
- Grobe Kosteneinschätzung für Schadstofferkundung und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen
- Klärung behördlicher Anforderungen (z.B. Meldepflichten bei Schadstofffunden, Genehmigungsverfahren)
- Dokumentation der Ortsbegehung, Analyse und Ergebnisse der Beratung sowie Aushändigung des Berichts an den Interessierten und das jeweilige Regionalmanagement der Gebietskörperschaft

Die Beratung ist schriftlich zu dokumentieren und enthält neben allgemeinen Informationen zum Gebäude einen Bericht zur Beratung, eine Fotodokumentation sowie ggf. Pläne und Skizzen. Die Dokumentation ist innerhalb von vier Wochen nach der Beratung (analog oder digital) bei der zuständigen Gebietskörperschaft einzureichen. Auch die Rechnungsstellung erfolgt in diesem Zeitraum.

Der zeitliche Umfang einer Beratungseinheit beträgt **mindestens 4 Stunden pro Objekt**. Die dargestellten Leistungen dienen der Vorbereitung des Sanierungsprojekts und sind keine Leistung nach HOAI. Darüberhinausgehende Leistungen sind nicht Bestandteil des Auftrags und werden nicht vergütet.

5. Vergütung der Leistung

Ein Beratungsauftrag umfasst die dargestellten obligatorischen sowie individuell nach Themenschwerpunkt zu vereinbarenden Leistungen und Ergebnisse bezogen auf ein Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit). Die Vergütung erfolgt mit 500 Euro brutto je Beratungsfall. Darin sind alle Nebenkosten, einschließlich Fahrtzeit und eine km-Pauschale bis maximal 20 km enthalten. Darüberhinausgehende Entfernungen werden pauschal mit 1,00 € pro km durch den Inanspruchnehmenden vergütet. Es wird vereinbart, dass es sich bei der Beratungsleistung nicht um eine Leistung im Sinne der HOAI handelt.

6. Teilnahmebedingungen für Fachexpertinnen und Fachexperten

Interessierte Fachexpertinnen und Fachexperten aus den Bereichen Baubiologie, Ingenieurwesen, Schadstoffexperten oder Bauphysik können sich bewerben. Ihre fachliche Eignung in Bezug auf die von Ihnen durchgeführten Beratungen setzen wir voraus, auf Nachfrage sind entsprechende Nachweise zu liefern. Die Auswahl der Fachexpertinnen und Fachexperten erfolgt durch das Regionalmanagement in Abstimmung mit den Kooperationspartnern.

7. Finanzierung und Angebotsabgabe

Das Projekt ist Teil der Kooperation des Regionalmanagements des Hofer Landes, der Region Bayreuth und des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge und wird zu 100 % finanziert. Dabei wird das Vorhaben zu 90 % vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Rahmen der Förderrichtlinie Landesentwicklung (FörLA) gefördert. Die verbleibenden 10 % stellen den Eigenanteil der Inanspruchnehmenden dar. Interessensbekundungen sind an folgende Adresse zu richten:

Interessensbekundungen sind an folgende Adresse zu richten:

Stadt Bayreuth – Wirtschaftsförderung/
Region Bayreuth – Regionalmanagement Stadt und Landkreis Bayreuth

Beate Kadner-Rausch
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Tel: 09 21 - 25 15 90
leerstandsmanagement@stadt.bayreuth.de