Evers & Partner | Stadt Planer

Honorarkostenvorausschätzung (Fachlos 2)

für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Lenzen „Lokau", Gemeinde Karwitz

1. Grundlagen des Angebots

> Schriftliche Angebotsanfrage von Frau Heuer am 22. Februar 2021.

> Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt im Normalverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Umweltbericht.

> Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,8 ha. Für ca. 2,5 ha soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

> Die Honorarkostenvorausschätzung erfolgt in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) §§ 19, 21 HOAI 2021.

> Das Angebot zur Honorarkostenvorausschätzung erfolgt in der **Annahme, dass sowohl die Flächennutzungsplanänderung (Fachlos 1) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes (Fachlos 2) im Parallelverfahren gemeinsam beauftragt und durchgeführt werden**.

> Die Bindungsfrist für dieses Angebot beträgt 2 Monate.

2. Bearbeitung

Grundlage der nachfolgenden Honorarkalkulation ist die Bearbeitung des Projekts durch mindestens zwei StadtplanerInnen. Bauleitplanverfahren werden vom Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB stets durch ein Team, bestehend aus zwei qualifizierten MitarbeiterInnen, bearbeitet. Durch die doppelte Besetzung des Projekts wird die Kontaktaufnahme für die Auftraggeberin erleichtert, da zwei potenzielle AnsprechpartnerInnen zur Verfügung stehen. Außerdem kann durch die doppelte Projektbesetzung eine effektive interne Qualitätskontrolle sichergestellt werden, da Ausarbeitungen regelmäßig durch jemanden, der ebenfalls über Projektkenntnisse verfügt, kontrolliert werden, bevor die Unterlagen zur Abnahme an die Verwaltung gegeben werden. Dies führt zu einer Minimierung des Korrekturaufwandes für die Auftraggeberin. Ferner können wir durch unseren Teamansatz auch in Phasen mit großem Arbeitsaufwand kurze Bearbeitungszeiten gewährleisten.

3. Leistungsumfang

Die Honorarkostenvorausschätzung für den Bebauungsplan besteht aus **vier** Teilen, die sich auf die jeweils nachstehend dargestellten Leistungszusammenhänge beziehen:

> Leistungsbaustein A | Grundleistungen zum Bebauungsplan gemäß Leistungsbild § 19 HOAI 2021, d.h. die Erstellung der Planungsunterlagen für den Bebauungsplan in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht

> Leistungsbaustein B | Grünordnerische Leistungen (**Planungsgemeinschaft LaReG**)

> Leistungsbaustein C | Besondere Leistungen zur Verfahrensdurchführung

> Leistungsbaustein D | Besondere Leistungen zur Verfahrenssteuerung und Beratung

Die unter dem Baustein A, B und C benannten Leistungen bieten wir Ihnen pauschal an. Diese Pauschale gilt, sofern sich die Rahmenbedingungen wie Plangebietsgröße, Schwierigkeitsgrad, Planungsziele und -inhalte nicht wesentlich verändern.

Erfahrungsgemäß fallen jedoch über die unter A, B und C benannten Leistungen hinaus noch zahlreiche weitere Aufgaben an, durch deren qualifizierte Bearbeitung wir zu einem optimierten Verfahrensablauf und zu einem rechtssicheren und zügigen Abschluss des Verfahrens beigetragen können. Eine Pauschalierung ist in Bezug auf diese Aufgaben zu Projektbeginn nur schwer exakt möglich und auch nicht sinnvoll, da sie je nach Verfahrensverlauf in unterschiedlichem Umfang anfallen. Unter Baustein D bieten wir Ihnen weitere besondere Leistungen zur Verfahrenssteuerung und Beratung nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand auf Stundennachweis an.

4. Leistungsbaustein A | Grundleistungen zum Bebauungsplan (§19 HOAI 2021)

Grundleistungen zum Bebauungsplan gemäß Leistungsbild § 19 HOAI 2021

Unsere Honorarkalkulation für die Grundleistungen zum Bebauungsplan basiert auf § 21 in Verbindung mit § 19 HOAI 2021. Das Honorar für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach der Fläche des Plangebiets in Hektar und nach der Honorarzone zu berechnen. Welcher Honorarzone das Plangebiet zugeordnet ist, richtet sich nach den Bewertungsmerkmalen in der unten aufgeführten Tabelle. Die entsprechend zugeordneten Werte der Honorartafel des § 21 HOAI 2021 sind Orientierungswerte, auf deren Grundlage wir Ihnen vor dem Hintergrund unserer Erfahrungen mit vergleichbaren Planverfahren ein pauschales Honorar für die Grundleistungen anbieten. Stellt sich im Laufe des Planverfahrens jedoch heraus, dass die Honorarzone unzutreffend ermittelt wurde, weil sich bestimmte Problemlagen erst im Planverfahren herausstellen (z. B. besondere denkmalschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Herausforderungen bestehen), ist das Honorar entsprechend anzupassen. Gleiches gilt, wenn sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Laufe des Planverfahrens verändert.

Bewertungsmerkmale/ Anforderungen	**Honorarzone/Anforderungen**			
	gering	durchschnittlich	hoch	Punkte/ Bewertung
Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	1	2	3	1
Baustruktur und Baudichte	1	2	3	1
Gestaltung und Denkmalschutz	1	2	3	1
Verkehr und Infrastruktur	1	2	3	1
Topographie und Landschaft	1	2	3	1
Klima-, Natur und Umweltschutz	1	2	3	1
Summen § 20 Abs. 8	bis zu 9 Punkte	10 bis 14 Punkte	15 bis 18 Punkte	6

Gemäß § 21 in Verbindung mit § 20 Abs. 4 und 5 folgt aus den 6 Wertungspunkten die Zuordnung zur Honorarzone 1 (geringe Anforderungen). Bei einer Plangebietsgröße von etwa 2,5 ha ergibt sich somit aus der Tabelle des § 21 HOAI für das Plangebiet ein Nettogrundhonorar von € 9.002,50 zuzüglich Nebenkosten.

Im Grundhonorar ist die Teilnahme an insgesamt zwei Terminen u.a. zur Abstimmung des Planverfahrens und der Planinhalte unter Beteiligung der Verwaltung inkludiert (ohne Protokollführung).

Nettogrundhonorar für die Aufstellung des Bebauungsplanes pauschal **€ 9.002,50**

Bereitstellung der Planzeichnungen im Datenformat XPlanGML

Zusätzlich bieten wir Ihnen gemäß der Angebotsaufforderung die Bereitstellung der Planunterlagen im Datenformat XPlanGML an. Diese müssen mittlerweile häufig zu den üblichen Formaten im Austauschformat XPlanGML bereitgestellt werden, um eine Bereitstellung in Online-Beteiligungsportalen und/oder in kommunalen GIS-basierten Geoportalen zu ermöglichen. Den Stundenaufwand für die zu erwartenden optionalen Leistungen haben wir anhand unserer Erfahrungen mit vergleichbaren Bauleitplanverfahren geschätzt. Bei dem von uns veranschlagten Tagessatz von € 600,00 und einem Aufwand von etwa 7,00 Stunden ergibt sich für die besonderen Leistungen ein Nettohonorar von € 525,00 zzgl. Nebenkosten welches wir Ihnen als Pauschale anbieten.

Nettohonorar für die Planzeichnung im Datenformat XPlanGML pauschal **€ 525,00**

5. Leistungsbaustein B | Grünordnerische Leistungen

Für die die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Lokau" in Lenzen (Landkreis Lüchow-Dannenberg) sind Grünordnerische Untersuchungen einschl. Biotopkartierung und Eingriffsbilanzierung, ein Artenschutzfachbeitrag sowie ein Umweltbericht zur Darstellung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen notwendig. Es handelt sich um einen ackerbaulich genutzten Bereich südlich Lenzen (Karwitz).

Leistungen:

> 1. Grünordnerische Untersuchungen (Biotoptypenkartierung, Bestandsdarstellung mit Bewertung und Plan/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

> 2. Artenschutzfachbeitrag

> 3. Umweltbericht (Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs.4 Baugesetzbuch)

1.	**Grünordnerische Leistungen**	Honorar
1.1	Grünordnerische Untersuchungen	1.280,00
1.2	Artenschutzfachbeitrag	1.690,00
1.3	Umweltbericht	2.720,00
	=	5.690,00

Nettohonorar (gesamt) für die grünordnerischen Leistungen pauschal **€ 5.690,00**

Für die grünordnerischen Leistungen zum Bebauungsplan kalkulieren wir gemäß der Angebotsaufforderung die Honorarkosten anteilig je Fachlos. Der Anteil im Fachlos 2 beträgt im vorliegenden Fall 75 %.

Nettohonorar (anteilig) für die grünordnerischen Leistungen pauschal **€ 4.267,50**

6. Leistungsbaustein C | Besondere Leistungen zur Verfahrensdurchführung (optional)

Gemäß der Angebotsaufforderung übernimmt die Samtgemeinde Elbtalaue die Verfahrensdurchführung und -betreuung. Wir bieten Ihnen deshalb die Leistungen zur Verfahrensdurchführung und -betreuung optional an. Wir haben dafür den Stundenaufwand für die zu erwartenden besonderen Leistungen für die Verfahrensdurchführung anhand unserer Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten geschätzt und würden diesen nach tatsächlich angefallenem Aufwand abrechnen.

Bei Beauftragung der besonderen Leistungen zur Verfahrensdurchführung rechnen wir diese, gemäß der Angebotsaufforderung, anteilig je Fachlos ab. Der Anteil im Fachlos 2 beträgt im vorliegenden Fall 75 %.

O 1	**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** **Durchführung einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung**				
O 1.1	Erstellung einer Präsentation, Vorbereitung des Vortrags			~~4~~	
O 1.2	Durchführung (Aufbau, Abbau etc.) und Ergebnisprotokoll für eine Veranstaltung (1 Person) inkl. An-/Abreise			~~8~~	
O 1.3	Erstellung des Ergebnisprotokolls inkl. Abstimmung mit der Verwaltung			~~4~~	
O 1.4	Erfassung, Sammlung und Ordnung der Stellungnahmen			~~4~~	
O 1.5	Erstellung der Abwägungsvorschläge inkl. Abstimmung			12	
				~~32~~	12
		Tagewerke	=	4,00	1
	x	Tagessatz 600,00	=	€ 2.400,00	600 €

O 2	**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**				
O 2.1	Vervielfältigung, Abstimmung mit der Verwaltung			~~4~~	
O 2.2	Erfassung, Sammlung und Ordnung der Bürgerschreiben			~~4~~	
O 2.3	Erstellung der Abwägungsvorlage (zu max. 10 verschiedenen Belangen), Abstimmung mit Verwaltung			8	
				~~16~~	8
		Tagewerke	=	2,00	1
	x	Tagessatz € 600,00	=	€ 1.200,00	600 €

O 3	**Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**				
O 3.1	Erstellung des Anschreibens und Verteilers zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung inkl. Abstimmung mit der Verwaltung			~~2~~	
O 3.2	Vervielfältigung, Durchführung der Verschickung			~~4~~	
O 3.3	Erfassung, Sammlung und Ordnung der Stellungnahmen			~~4~~	
O 3.4	Rücksprache und Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange			4	
O 3.5	Erstellung der Abwägungsvorschläge inkl. Abstimmung mit der Verwaltung			12	
				~~26~~	16
		Tagewerke	=	3,25	2
	x	Tagessatz € 600,00	=	€ 1.950,00	1.200 €

O 4	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB					
O 4.1	Mitwirkung bei der Bekanntmachung, Vervielfältigung, Abstimmung mit der Verwaltung				~~4~~	
O 4.2	Erfassung, Sammlung und Ordnung der Bürgerschreiben				~~4~~	
O 4.3	Erstellung der Abwägungsvorlage (zu max. 10 verschiedenen Belangen), Abstimmung mit Verwaltung				8	
					~~16~~	8
		Tagewerke		=	2,~~00~~	1
	x	Tagessatz	€ 600,00	=	€ 1.200,00	600 €

O 5	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB					
O 5.1	Vorbereitung, Erstellung des Anschreibens und Verteilers zur TÖB-Beteiligung, Abstimmung mit der Verwaltung und Vervielfältigung				~~8~~	
O 5.2	Erfassung, Sammlung und Auswertung der Stellungnahmen				~~4~~	
O 5.3	Rücksprachen mit den Trägern öffentlicher Belange				4	
O 5.4	Erstellung der Abwägungsvorlage inkl. Abstimmung				12	
					~~28~~	16
		Tagewerke		=	3,50	2
	x	Tagessatz	€ 600,00	=	2.100,00	1.200 €

O 6	Verfahrensabschluss					
6.1	Erstellung und Versand Schlussbescheide				~~6~~	
6.2	Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach dem Baugesetzbuch gem. § 10a Abs. 1 BauGB				10	
					~~16~~	10
		Tagewerke		=	2,00	1,25
	x	Tagessatz	€ 600,00	=	1.200,00	750 €

O 7 Optionale Leistungen | Teilnahme an Sitzungen politischer Gremien

Sollte die Teilnahme unseres Büros an Sitzungsterminen politischer Gremien wie etwa für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowie dem Beschluss zur Genehmigung bzw. Satzungsbeschluss oder außerplanmäßigen Sitzungen mit Vertretern der politischen Parteien gewünscht sein, bieten wir Ihnen diese für jeweils € 600,00 zzgl. Nebenkosten pauschal an (Teilnahme einer Person inkl. An- und Abreise, Vorbereitung einer Präsentation mit Vortrag über den Sachstand der Flächennutzungsplanänderung). Passive Teilnahmen nur für evtl. Rückfragen ohne eigenen Vortrag oder Vorbereitung einer Präsentation bieten wir Ihnen pauschal für jeweils € 300,00 zzgl. Nebenkosten an.

Nettogrundhonorar für aktive/passive Teilnahme je Sitzung pauschal **€ 600,00/€ 300,00**

7. Leistungsbaustein D | Besondere Leistungen zur Verfahrenssteuerung und Beratung

Für eine fokussierte und zielgerichtete Realisierung des Vorhabens fallen über die unter A, B und C benannten Leistungen hinaus erfahrungsgemäß noch zahlreiche weitere Aufgaben an, durch deren qualifizierte Bearbeitung wir zu einem optimierten Verfahrensablauf und zu einem rechtssicheren und zügigen Abschluss des Verfahrens beitragen können. Diese Aufgaben umfassen insbesondere:

- Leistungen zur Beratung, z. B.
  - Strategische Beratung zum weiteren Vorgehen
  - Abwägen verschiedener Handlungsoptionen
  - Beratung zu planungsrechtlichen Einzelfragen
  - Beratung zu Einzelvorhaben während der Planaufstellung (z. B. vorgezogene Bauanträge)
  - Beratung zu vertraglichen Regelungsgegenständen (städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag)
  - Fragen zum Bauantrag, Baugenehmigung
- Leistungen zur Verfahrenssteuerung, z. B.
  - Aufstellen, Abstimmen und Fortschreiben eines Verfahrenszeitplanes
  - Protokollierung planungsbezogener Sitzungen sowie die Nachhaltung offener Aufgaben einschließlich der Fortschreibung von To-Do-Listen sowie Verfahrensübersichten
  - Mitwirkung bei der Einholung und Beurteilung von Angeboten für Leistungen Dritter
  - Fachplanerkoordination (z. B. Grundlagenklärung, bilaterale Abstimmung etc.)
- Zuarbeit zu Verwaltungsverfahren, z. B.
  - Erstellung Umweltakte
  - Zuarbeit zu weiteren Verwaltungsvorlagen

Eine exakte Abschätzung und Pauschalierung des Aufgabenumfangs ist zu Projektbeginn nur schwer möglich und auch nicht sinnvoll, da sie je nach Verfahrensverlauf in unterschiedlichem Umfang anfallen. Wir bieten Ihnen dafür die Erbringung der genannten Leistungen auf Stundennachweis gemäß folgender netto Stundensätze zzgl. Nebenkosten an:

Leistungen zur Beratung	€ 95,00
Leistungen zur Verfahrenssteuerung	€ 75,00
Zuarbeit zu Verwaltungsverfahren	€ 55,00

8. Nebenkosten

Die Nebenkosten zu unserer Tätigkeit betragen bei diesem Projekt pauschal **3 %** der angebotenen Honorarsumme. Die Nebenkosten umfassen die Ausgaben für Büro, Telekommunikation, Vervielfältigungen unter den beteiligten PlanerInnen, der Auftraggeberin und den behördlichen Dienststellen, Postdienste usw.

Dazu gehören nicht die Kosten der Vervielfältigungen, die zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zur Herausgabe an die BürgerInnen und als Sitzungsvorlagen für die politischen Gremien notwendig sind. Diese werden auf Einzelnachweis in Rechnung gestellt oder zur Vervielfältigung an ein von Ihnen beauftragtes Unternehmen weitergegeben. Sie profitieren dabei von dem uns gewährten Großkundenrabatt.

9. Ergänzende Hinweise

Die folgenden Leistungen/Kosten sind nicht Bestandteil dieses Angebots und werden ggf. gesondert in Rechnung gestellt:

> Grundstücksvermessung,

> Änderung des Entwurfes gemäß Punkt 3 dieses Angebots, wenn sich grundlegende Planungsziele im Laufe des Verfahrens ändern,

> weitere besondere Leistungen gemäß Anlage 9 zu HOAI 2021, die nicht gesondert unter dem Punkt 6 dieses Angebots ausgewiesen sind,

> fachtechnische Untersuchungen,

> Übertragung der Planzeichnung in andere Datenformate als dwg, dxf und pdf (diese fällt, mit Ausnahme der Erstellung einer XPLan/GML-Datei die bereits unter Punkt 4 inkludiert ist, in der Regel nicht an).

Da sich in der Vergangenheit leider gezeigt hat, dass sich Bebauungsplanverfahren teilweise über einen zu Verfahrensbeginn nicht absehbar langen Zeitraum erstrecken, etwa weil die Abstimmung mit Fachbehörden sich unerwartet schwierig gestaltet oder zu Beginn des Verfahrens nicht in vollem Umfang erkennbare planerische Konflikte (z.B. Einhaltung von Achtungskreisen zu Störfallbetrieben, artenschutzfachliche Tatbestände, etc.) offenbart werden, befristen wir die Gültigkeit unseres der Honorarkostenvorausschätzung zugrunde liegenden pauschalierten Stundensatzes für die besonderen Leistungen zur Verfahrensdurchführung gemäß Leistungsbaustein B von € 75,00 auf zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Beauftragung. Der Stundensatz wird dann jeweils um netto 5,00 € zzgl. Nebenkosten angehoben. Eine weitere Anpassung erfolgt jeweils erneut nach dem Ablauf von zwei weiteren Jahren. Auch die Gültigkeit der für die besonderen Leistungen zur Verfahrenssteuerung und Beratung angebotenen Stundensätze befristen wir auf zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der Beauftragung. Der Stundensatz steigt um jeweils netto € 5,00 zzgl. Nebenkosten. Eine weitere Anpassung erfolgt jeweils erneut nach dem Ablauf von zwei weiteren Jahren.

Evers & Partner | Stadt Planer

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend bieten wir Ihnen die angefragten Leistungen zu folgenden Konditionen an:

Bebauungsplan	Leistungsumfang		Honorar	
A | Grundleistungen zum Bebauungsplan inkl. XPlan/GML	siehe Punkt 4	€	9.527,50	
B | Grünordnerische Leistungen (anteilig)	siehe Punkt 5	€	4.267,50	
C | Besondere Leistungen zur Verfahrensbetreuung	siehe Punkt 6	€	n.Opt.	5.250 €
D | Besondere Leistungen zur Verfahrenssteuerung und Beratung	siehe Punkt 7	€	n.Opt./n.Std.	
Zwischensumme I netto		€	13.795,00	19.045 €
zzgl. Nebenkosten 3 % pauschal	siehe Punkt 8	€	413,85	571,35 €
Zwischensumme II netto		€	14.208,85	19.616,35 €
zuzüglich 19 % MwSt.		€	2.699,68	3.727,11 €
Bruttohonorar		€	**16.908,53**	23.343,46 €

Wir würden uns freuen, für Sie tätig werden zu dürfen.

Hamburg, 11. März 2021

Ch. Evers | W. Koops | M. v. Schnakenburg

Christian Evers
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB

Wiebke Koops
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB

Maren von Schnakenburg
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB