

# Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung einer Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB für das Baugebiet „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg

Die Gemeinde Karlsbad plant die Realisierung des Baugebietes „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg. Der Gemeinderat hat beschlossen die Abwicklung der Bauleitplanung, Baulandumlegung und Erschließung mittels einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch auf einen Dritten (Auftragnehmer) zu übertragen.

## Vorbemerkungen:

Das Verfahrensgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Spielberg, unmittelbar angrenzend an die Stadtbahntrasse (S11) der Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG). Die Stadtbahnhaltestelle, Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Senioreneinrichtung und der örtliche Einkaufsmarkt liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gebiet umfasst eine Bruttobaulandfläche von ca. 6,0 ha. Innerhalb der Gebietsabgrenzung liegen ca. 46 Grundstücke. Ein Grundstück ist im Gemeindeeigentum, 45 Grundstücke in Privatbesitz. Eine Arrondierung der Gebietsabgrenzung zur Optimierung der Erschließung ist grundsätzlich denkbar.

Die Verfahrensabwicklung ist in mehrere Leistungsphasen untergliedert.

	EP €/m <sup>2</sup>
<p><b>Leistungsphase I – Planungsphase (städtebauliche Planung)</b>  <i>Abschluss eines Planungskostenvertrages zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Auftragnehmer. Der Auftragnehmer wird dabei zur Betreuung der Planungsphase für die städtebauliche Planung beauftragt. Er klärt dabei die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer am Verfahren und wird legitimiert, die in dieser Leistungsphase entstehenden Kosten über Kostentragungsverträge (I) mit den Eigentümern – als Vorausleistung auf den Gesamterschließungsaufwand – zu refinanzieren. Einrichtung und Führung eines Projektkontos. Erst nach Abschluss dieser Verträge (I) werden die Planungsaufträge vergeben und es startet die Planungsphase.</i></p>	.....€

Daran anschließend wird zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Auftragnehmer ein städtebaulicher Vertrag zur Betreuung der Gesamtgebietsentwicklung (einschl. Bodenordnung und der Erschließung) abgeschlossen. Die Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages steht unter dem Vorbehalt, dass sich die Eigentümer sämtlicher im zukünftigen Vertragsgebiet liegenden Grundstücke an diesem Verfahren beteiligen und sich insbesondere zur Tragung der durch Bodenordnung und Erschließung verursachten Kosten – mittels eines weiteren Kostentragungsvertrages (II) verpflichten.

<p><b>Leistungsphase II – freiwillige Bodenordnung</b>  <i>Betreuung des freiwilligen Bodenordnungsverfahrens über die gesamte Laufzeit. Koordination des (gesetzlichen) Umlegungsverfahrens unter Einschaltung eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs. Abschluss von Bodenordnungsverträgen und Kostenerstattungsverträgen (II) mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Bodenordnung und der Erschließung.            Als Rahmenbedingungen für die Umlegung wurden vom Gemeinderat ein Flächenbeitrag von 40 % (30% unentgeltlich und 10 % entgeltlich) sowie die dingliche Sicherung eines Baugebotes (innerhalb von 10 Jahren) im Grundbuch vorgegeben.</i></p>	.....€
<p><b>Leistungsphase III – Erschließungsplanung und Erschließung</b>  <i>Betreuung und Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahme. Vorläufige Kalkulation der Erschließungskosten. Kontoführung des Projektkontos, Anforderung von Abschlagszahlungen bei den Grundstückseigentümern unter Beachtung der umsatzsteuerlichen Regelungen und Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme mit den Grundstückseigentümern.</i></p>	.....€
<p><b>Summe</b></p>	.....€

Die Honorierung der einzelnen Leistungsphasen (I-III) erfolgt ausschließlich als Erfolgshonorar bezogen auf die Bruttobaulandfläche.

.....  
 (Ort, Datum)

.....  
 (Unterschrift)