

Kommunale Wissenswoche 2021



**Erschließungsträgerschaft RBS wave Partner der
Kommunen**

Abteilung:
RBS wave TAP

Autor:
Wolfgang Siedersleben

Datum:
21. September 2021

1. Vorstellung RBS wave
2. Erschließungsträgerschaft- Rechtlicher Rahmen und Rollenverteilung
3. Verfahrensablauf einer Erschließungsträgerschaft
4. Vorteile einer Erschließungsträgerschaft mit RBS wave

1. Vorstellung RBS wave



- **Energie- und Quartiersversorgung**
Planung bis bautechnische Umsetzung, Bedarfsanalysen, Bereitstellung Strom/Wärme/Kälte, Energieaudits
- **E-Mobilität**
Bedarfsanalysen, Planung bis bautechnische Umsetzung Ladeinfrastruktur
- **Trinkwasser**
Planung bis Betrieb, Strukturkonzepte/-gutachten, Rehabilitationskonzepte & Asset Management, Wasserverlustmanagement
- **Infrastruktur Wasser/Gas/Fernwärme**
Planung bis Betrieb, Rehabilitationskonzepte & Asset Management, Wasserverlustmanagement, Betriebsführung Abwasser
- **Breitbandausbau** Bedarfsanalyse, Beratung, Fachplanung bis bautechnische Umsetzung
- **Erschließung von Bauland & Konversionsflächen**
Projektsteuerung, Grundstücksverhandlungen, Tief- und Straßenbau, Geotechnik und Altlastenengineering, Energie- und Versorgungskonzepte

Energie



Wasser



Infrastruktur





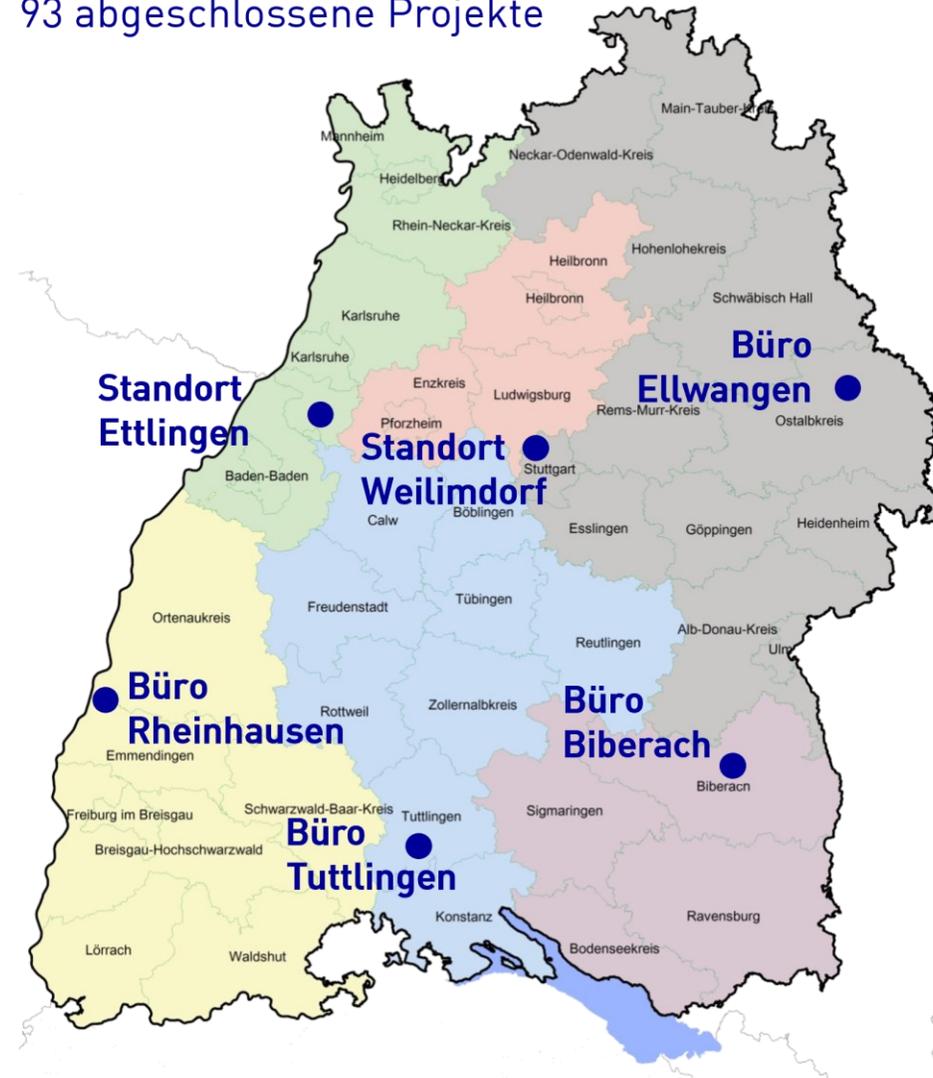
Referenzen: Abgeschlossene und aktuelle Projekte in Baden-Württemberg (September 2021)

43 aktuelle Projekte
93 abgeschlossene Projekte

Altlußheim
Karlsruhe (SW)
Kürnbach
Oberhausen-Rheinhausen (1) (1)
Oftersheim
Plankstadt
Angelbachtal
Bischweier
Gernsbach
Kronau
Malsch (KA)
Malsch
Nußloch

Eigeltingen
Gailingen
Mötzingen (2)
Renquishausen (1) (1)
Tuttlingen
Hechingen
Hohenfels
Irndorf
Oberndorf
Rietheim-Weilheim
Sulz am Neckar
Stockach (2)
Wald

Ettenheim (4)
Kappel-Grafenhausen (2)
Rheinhausen
Ringsheim/Rust



Illerkirchberg
Munderkingen
Obrigheim (2) (4)
Zweiflingen (2)
Berghülen
Ehingen
Griesingen
Mosbach
Öpfingen

Kirchardt (4)
Kornthal-Münchingen
Gerlingen (2)
Ispringen
Lehensteinsfeld (2)
Neulingen (2)
Wiernsheim
Wimsheim (2)
Wurmberg

Bad Schussenried (3) (10)
Deggenhausertal (2) (5)
Fleischwangen
Hagnau
Ingoldingen (1) (9)
Markdorf (4) (5)
Meßkirch
Ostrach
Uhltingen-Mühlhofen (5) (5)
ZV IGI Rißtal
Aulendorf (2)
Bermatingen
Bodnegg
Ebenweiler
Maselheim (3)
Owingen (2)
Riedhausen
Salem
Tannheim

2. Erschließungsträgerschaft – Rechtlicher Rahmen und Rollenverteilung



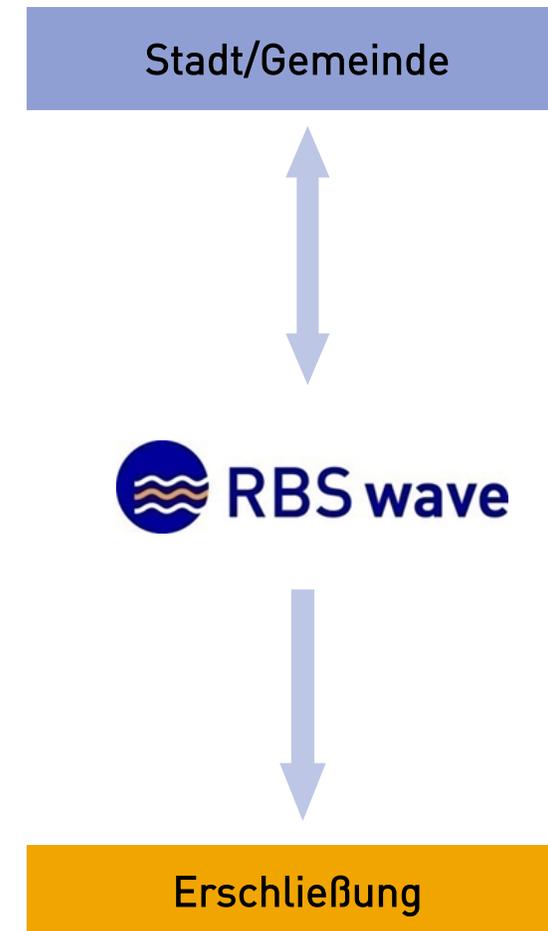
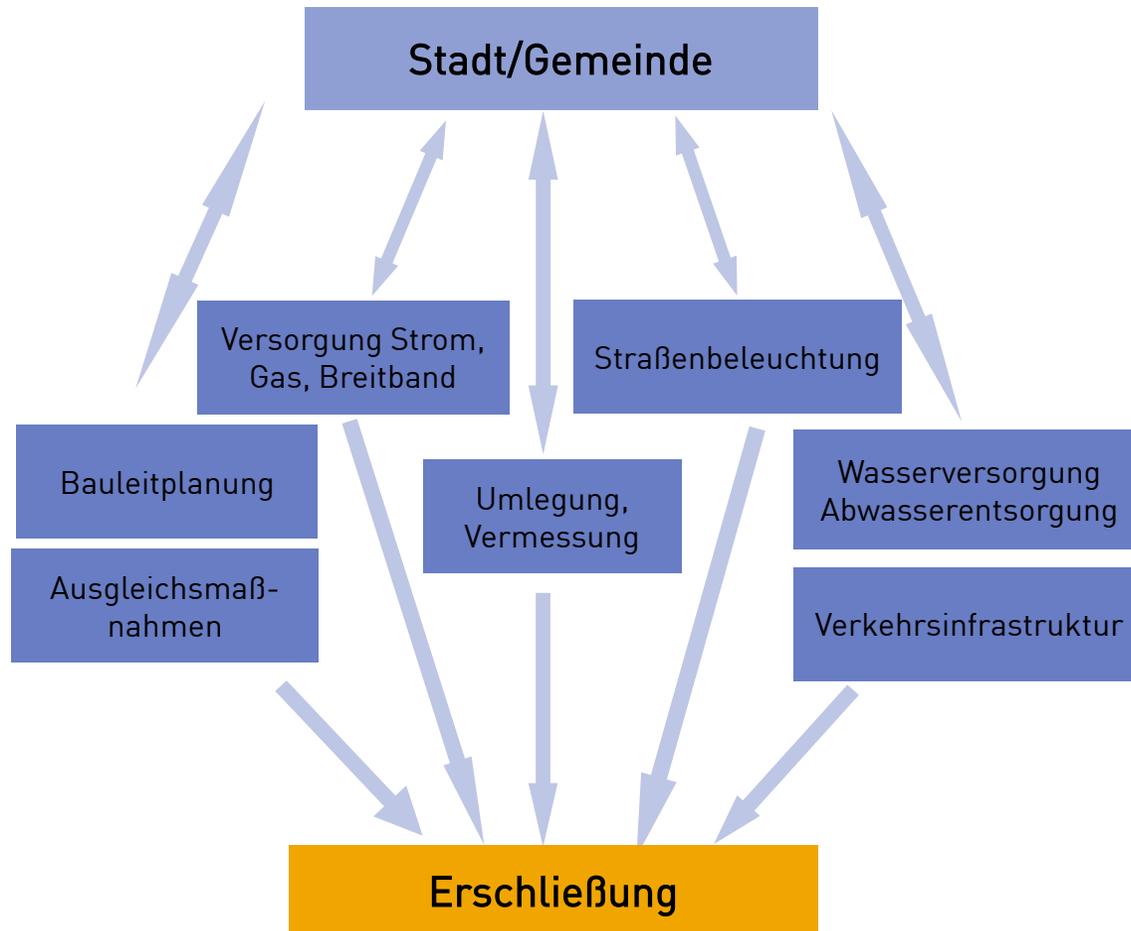
Rechtliche Grundlagen für die Beauftragung eines Erschließungsträgers

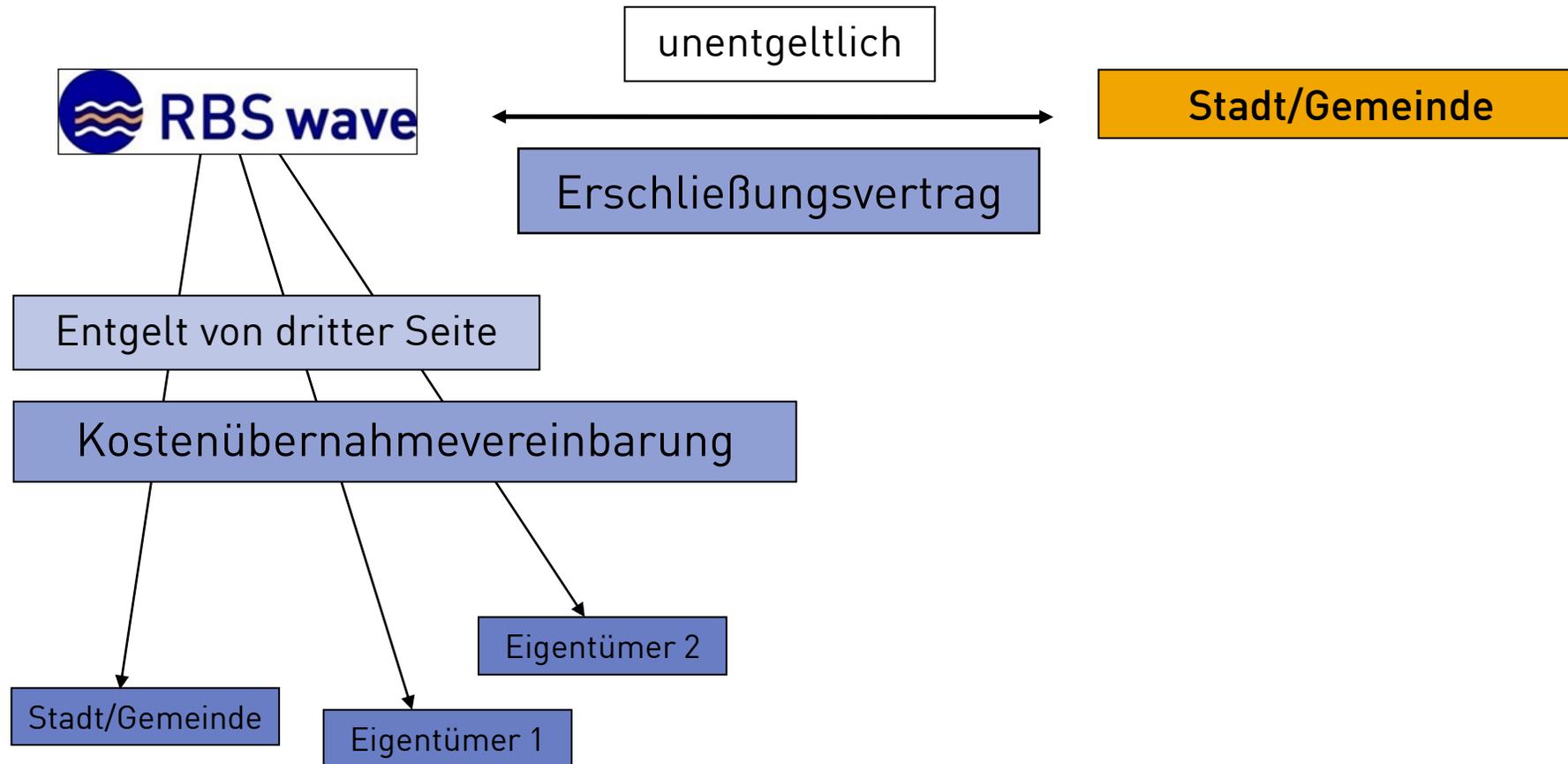
- Nach § 11 BauGB kann die Kommune die Aufgaben im Rahmen einer Neubaugebietserschließung an einen privaten Erschließungsträger übertragen
- Erschließungsvertrag und Kostentragungsvereinbarungen

„Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag und der auferlegten sonstigen Leistungen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung“

Entlastung der Kommune

Die RBS wave steuert alle Aspekte einer Baulanderschließung





- Vorbereiten und Abschließen des Erschließungsvertrages
- Erstellung und Koordinierung des Ablaufs für das Gesamtprojekt
- Projektsteuerung aller am Projekt Beteiligten (Planer, Baufirmen, Gutachter)
- permanente Termin- und Kostenkontrolle
- Laufende Informationen über den Stand des Projektes
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Sicherstellen der Qualitätsstandards
- Schlussrechnung der Gesamtmaßnahme

- Betreuung des Bodenordnungsverfahrens, Neuordnung der Grundstücke
- Verhandlungen mit den Beteiligten über die Kostentragung (Einzelgespräche)
- Vorbereiten und Abschließen von Kostentragungsvereinbarungen mit den beteiligten Eigentümern
- Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss von Kaufverträgen, falls gewünscht
- Baulandumlegung auf Basis der Landesgebührenordnung inkl. Nachlass von 20 % (für Bodenordnung)

- Geotechnische Untersuchungen
(Baugrund- und Altlastenuntersuchungen)
- Prüfung der Kampfmittelfreiheit der Grundstücke
- Erschließungsplanung nach allen Leistungsphasen der HOAI für folgende Gewerke:
 - Verkehrsanlagen
 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - Versorgungskonzepte Energie-, Wärme und Breitband
- Örtliche Bauleitung
- SiGeKo

3. Verfahrensablauf einer Erschließungsträgerschaft



Verfahrensablauf Vorbereitungsphase

1. Abschluss Erschließungsvertrag

- Erschließungsvertrag Kommune – RBS wave
- Beauftragung der Ingenieurleistungen durch RBS wave

2. Vorbereitungsphase Planung

- Städtebaulicher Entwurf bzw. Vorentwurf Bebauungsplan
- Vorplanung Erschließungsplanung mit Kostenschätzung
- Abstimmung der Umlegungsbedingungen
(Flächen-/Wertumlegung mit Einwurfs –und Zuteilungswerten)
- Ermittlung der voraussichtlichen Kosten pro m² Bauplatz

Bodenordnung

Projektsteuerung

Verfahrensablauf Informationsphase

3. Informationsphase

- Eigentümerinformationsveranstaltung mit Vorstellung der Rahmenbedingungen gemeinsam mit Kommune, Bebauungsplaner, Erschließungsplaner, Vermessungsamt und Erschließungsträger
 - Was ist das Grundstück wert?
 - Wie hoch ist der Zuteilungsanspruch?
 - Welche Kosten sind bei Zuteilung zu erbringen?
 - Wie sieht der zeitliche Ablauf aus?
- Einzelgespräche mit allen Eigentümern zu Hause mit dem Abschluss von Zuteilungsverzichtserklärung/Verkaufsbereitschaft oder Kostentragungsvereinbarung, wenn Zuteilung gewünscht

Bodenordnung

Projektsteuerung

Verfahrensablauf **Umsetzungsphase**

4. Umsetzungsphase Planung und Bau

- Nach Vorliegen aller Vereinbarungen Rechtskraft Bebauungsplan und Unanfechtbarkeit der Umlegung
- Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme an abgestimmten Bieterkreis
- Bau der Erschließungsanlagen
- Einholen von Abschlagszahlungen
- Abnahme und Übergabe der Anlagen und Schlussrechnung

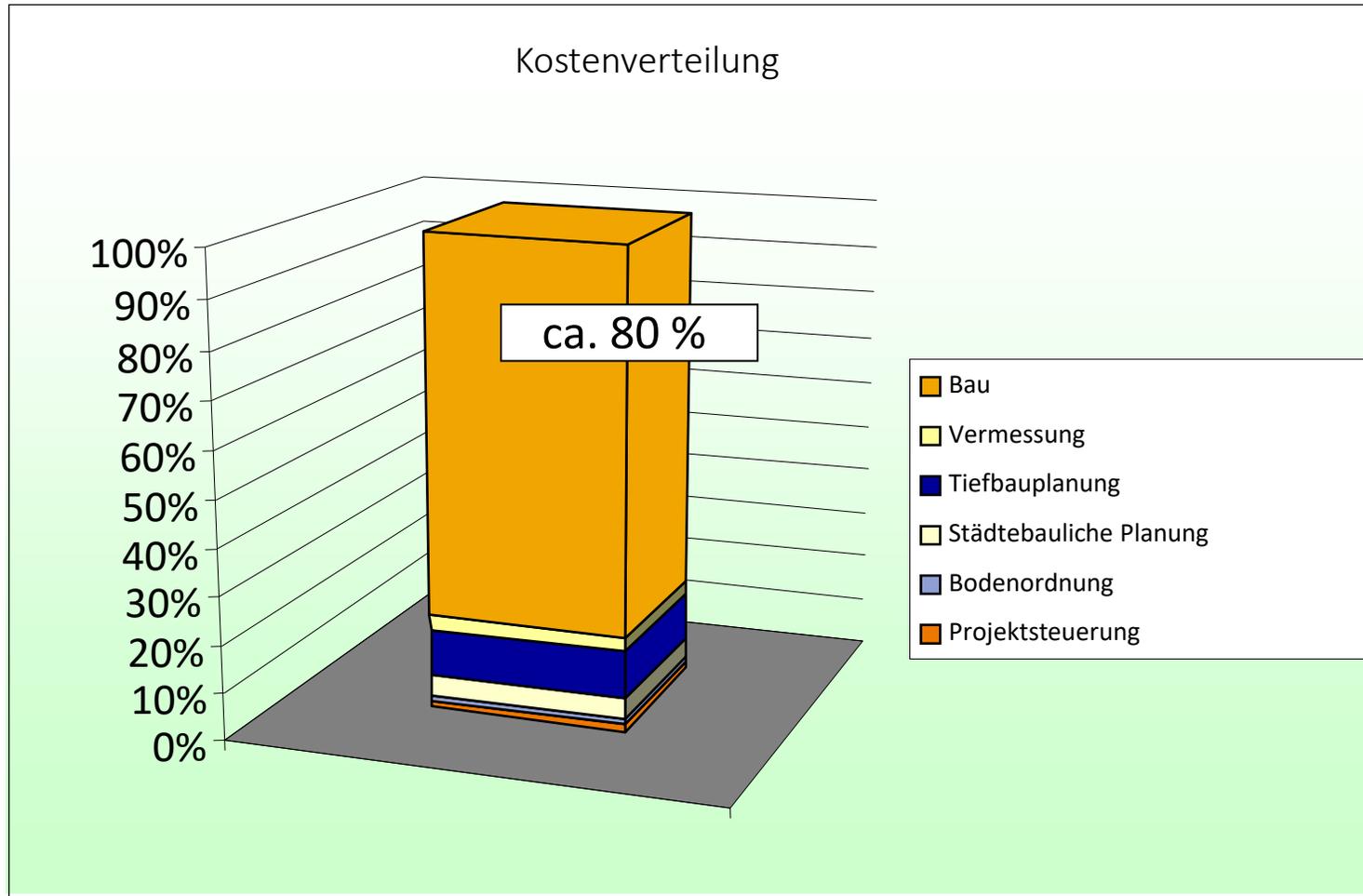
Bodenordnung

Projektsteuerung

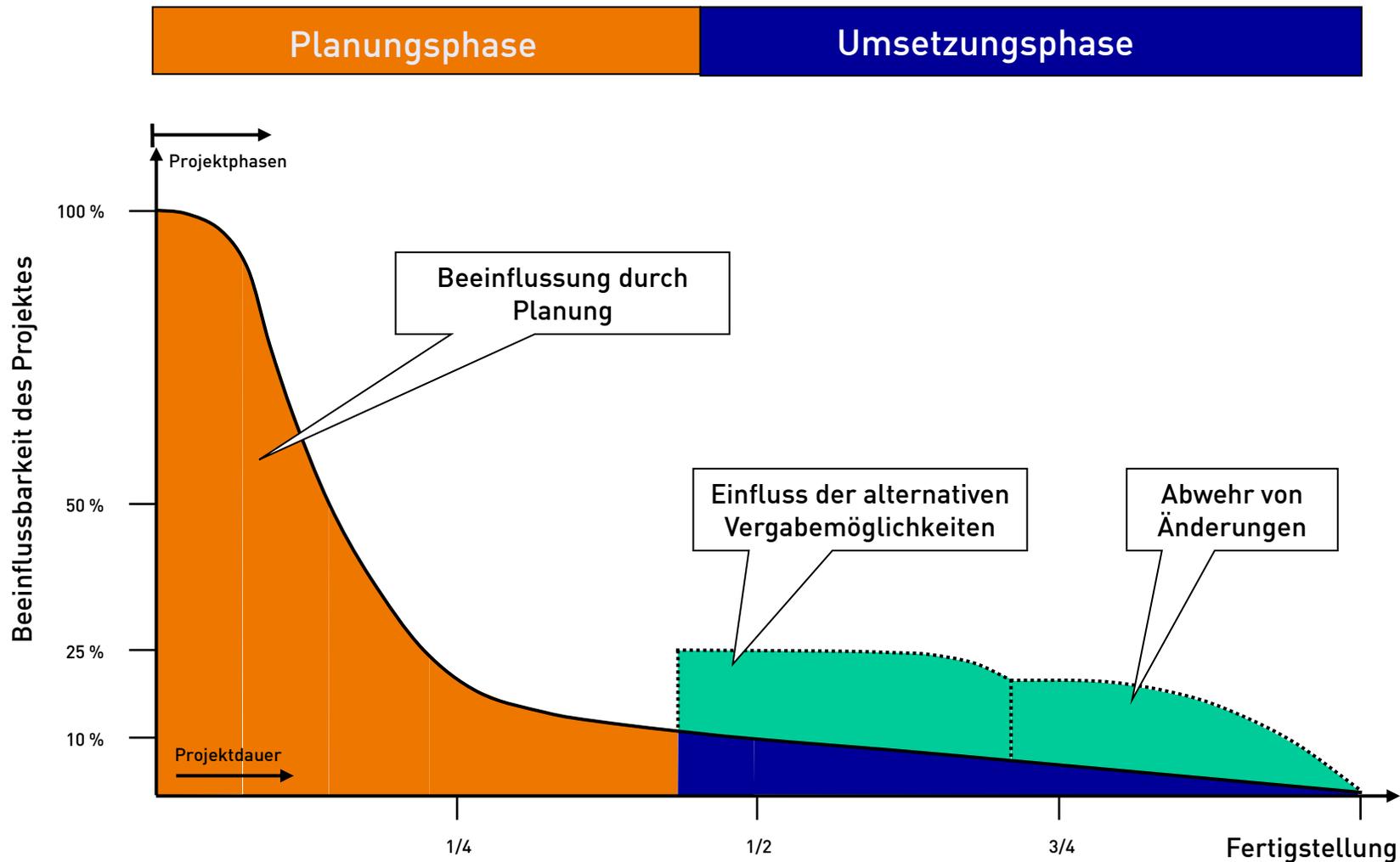
Beginn der Hochbaumaßnahmen

4. Vorteile einer Erschließungsträgerschaft mit RBS wave





Baukosten als wesentlicher Faktor der Baulanderschließung



Optimierte Kostenbeeinflussung in jeder Phase des Projekts

Vorteile einer Partnerschaft mit RBS wave auf einen Blick

Professionelle Projektsteuerung durch erfahrene zertifizierte Projektleiter

- Gesamtkoordinierung durch Erschließungsträger RBS wave
- Termin- und Kostenkontrolle für Gesamtmaßnahme von Anfang an
- Steuerung beauftragter Dienstleister
- Sicherstellung einer raschen Realisierung
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen

Kostenreduzierung durch langjährige Projekterfahrung und professionellem Einkauf

- Durch Ausschluss VOB/A professionelle Nachverhandlung mit Baufirmen möglich
- Flexibilität bei der Nachverhandlung, Varianten möglich bzw. Anpassung der Ausführung
- Verhinderung und Abwehr von Nachträgen durch professionelles Claimsmanagement
- Frühzeitige Identifizierung von Risiken und Empfehlung von Gegenmaßnahmen

**1 Ansprechpartner
in allen Fragen der Baulandentwicklung und zugehöriger Versorgungsinfrastruktur!**

Planungshoheit verbleibt bei der Kommune.

Dipl.-Geogr. Wolfgang Siedersleben

Tel.: 0711/18571 587

E-Mail: w.siedersleben@rbs-wave.de

**Fragen?
Gerne!**

