



Schweigen-Rechtenbach

Eigentümerversammlung Baugebiet „Kübelwiese“

26. April 2023



Wer wir sind...



Unternehmensprofil BAMI Ingenieure

- **Leistungsspektrum**
 - Ingenieurplanung für Verkehrsanlagen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung
 - örtliche Bauleitung und Bauoberleitung
 - kommunale Beratung und Projektentwicklung
 - Baulanderschließung und Infrastruktursanierung
- **Kunden:** Kommunen, öffentliche Hand, Bauträger und Privatpersonen
- Interdisziplinäres **Mitarbeiterteam** aus Dipl.-Ingenieuren, Dipl.-Geographen, Bautechniker, Bauzeichner und Industriekaufleuten
- **Mitglied:** Ingenieurkammer Baden-Württemberg und Güteschutz Kanalbau RAL
- **BAMI Projektentwicklung GmbH** ist die Projektentwicklungsgesellschaft der BAMI Ingenieure



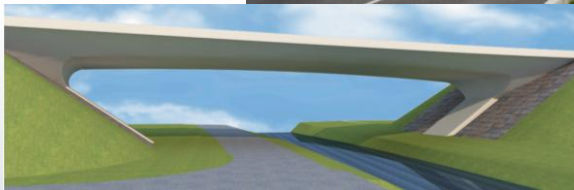
Projektgrundsätze

- **ein Ansprechpartner** über alle Projektphasen
- kostenoptimierte Fachplanung, Projektsteuerung und Durchführung **aus einer Hand**
- **Projektumsetzung ohne Fremdinteressen** bei Grundstücken, Finanzierung, Versorgung usw.
- **offene und faire Kommunikation** mit allen Projektbeteiligten
- **zuverlässig Nachbetreuung** der Gemeinde und der Eigentümer

➔ Wir bieten als Dienstleister eine partnerschaftliche und kostenoptimierte Projektumsetzung!

Referenzen und Erfahrungen

Straßen-/Infrastrukturplanung



Ortsgemeinde Steinweiler

- innerörtliche Komplettsanierung
- Projektvolumen ca. 1,3 Mio. €
- Aufgaben: Planung Straße, Entwässerung und Wasserversorgung mit örtlicher Bauleitung



Gemeinde Nöttingen

- Ortsteilverbindungsstraße BA 1-3
- Länge 1,8 km
- Projektvolumen ca. 6,8 Mio. €
- Aufgaben: Planung Straße und Ingenieurbauwerke mit örtlicher Bauleitung

Baulanderschließung



Gemeinde Mauer Baugebiet „Am Karlsbrunnen“

- Fläche 1,5 ha
- Kosten ca. 1,1 Mio. €
- Aufgaben: Planung Straße, Kanal und Wasserversorgung mit örtliche Bauleitung

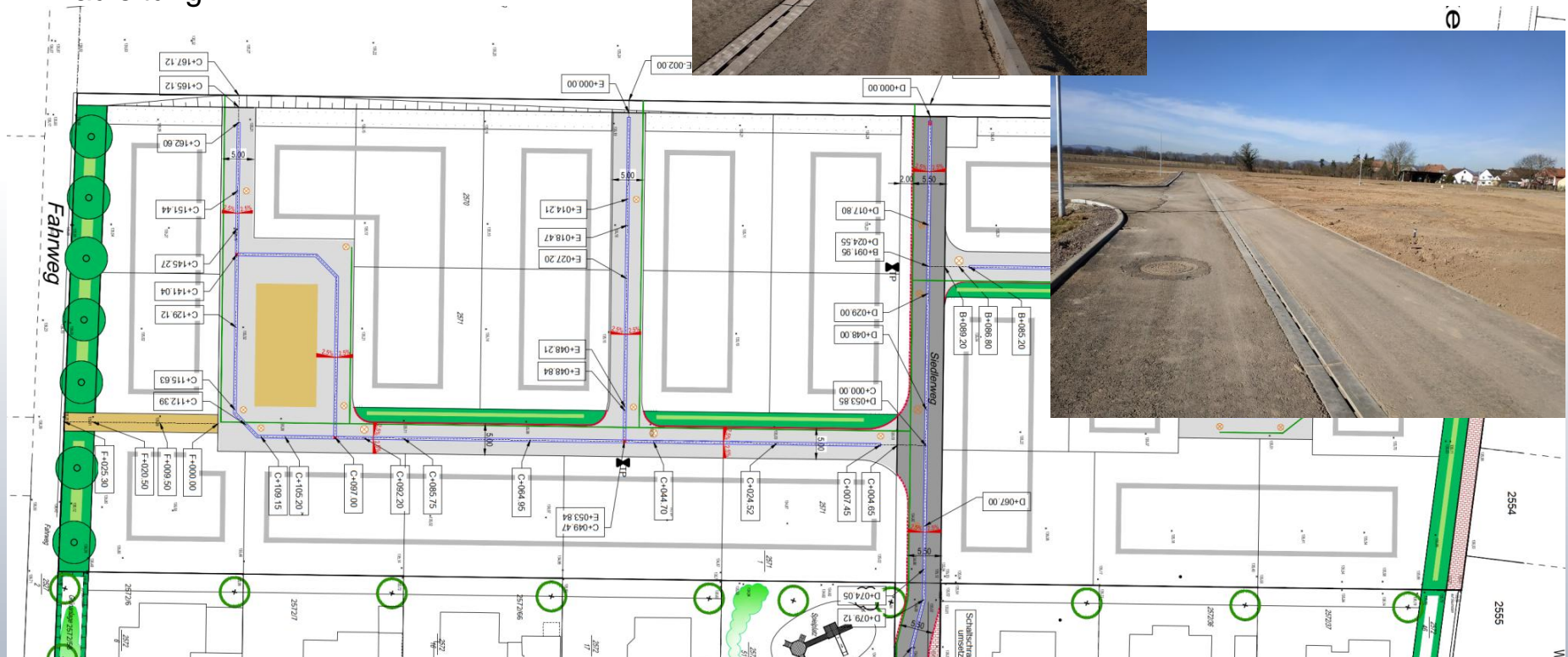


Baulanderschließung

Ortsgemeinde Steinweiler

Baugebiet „Brotäcker IV“

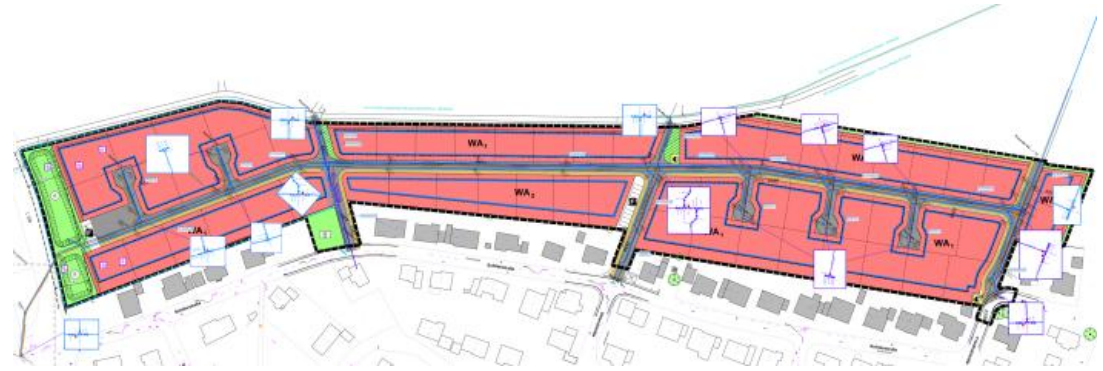
- Fläche 1,8 ha
- Kosten ca. 1,35 Mio. €
- Aufgaben: Planung Straße, Entwässerung und Wasserversorgung sowie örtliche Bauleitung



Baulanderschließungen

Gemeinde Helmstadt-Bargen Baugebiet „Asseläcker“

- Fläche: 4,2 ha
- Kosten (Schätzung): ca. 3.7 Mio. €
- Aufgaben: Planung Straße, Kanal, Wasserversorgung und Regenrückhaltebecken mit örtlicher Bauleitung



Stadt Möckmühl

Baugebiet „Brandhölzel BA V“ (in Vorbereitung)

- Fläche: 8,5 ha
- Kosten (Schätzung): ca. 8.7 Mio. €
- Aufgaben: Projektsteuerung, Planung Straße, Kanal, Wasserversorgung und Regenrückhaltebecken mit örtl. Bauleitung

Baugebiet „Kübelwiese“ – Zahlen, Daten, Fakten

BG „Kübelwiese“ städtebauliches Konzept



- städtebauliches Konzept ist Grundlage für das weitere Planungsverfahren
 - alle Zahlen/Daten sind vorläufige ca.-Werte und konkretisieren sich in der weiteren Planung
- Nettobaupfläche: ca. 24.000 m²
 - Verkehrsfläche: ca. 5.300 m²
 - Grünfläche: ca. 4.200 m²
 - Gesamtfläche: ca. 33.500 m²
- ca. 35-45 Baugrundstücke
 - Gesamtkosten (Schätzung): ca. 3,0 - 3,4 Mio. € (brutto)

| | | | |
|--|--|--|--|
| Projekt: Städtebaulicher Entwurf Baugebiet "Kübelwiesen" | | Projektnummer: 22-09 | |
| Planart: Gestaltungsvorschlag | | Datum: 22-09_2022-03-09 | |
| Stand: 10.11.2022 | | Layoutname: M1000 | |
| Datengrundlage: Balthaus, 04.11.2022 | | Gezeichnet: K. Schösser | |
| Auftraggeber:  VG Bad Bergzabern Königstraße 61 (Schloß) 75807 Bad Bergzabern Telefon: 06243 701-0 | | Geprüft: S. Neu | |
| Planungsbüro:  Dipl. Ing. Silke Neu Genesung / Architekten Liep-Melcher-Straße 18 71620 Ludwigs Tel. 06341 - 950 33 66 info@planbuero.de | | Probestaum: 10-12-2022 | |
| | | Format: 0,50 x 0,42 = 0,21 m ² | |
| | | Maßstab: 1:1000 | |
| | | Nord:  | |

BG „Kübelwiese“ städtebauliches Konzept



Merkmale des Baugebietes

- Arrondierungsfläche am westlichen Ortsrand
- Extensive Nutzungen mit Gehölz- und Heckenstrukturen
- leichte Geländeneigung von West nach Ost
- artenschutzrechtliche Begehung bereits erfolgt
- Bodengutachten und digitale Geländeaufnahme stehen aus

Planungsansätze

- angepasste Bauformen (Umgebungsbebauung)
- bedarfsgerechte Grundstücks- und Baustruktur (EFH, DHH)
- Mehrgenerations- bzw. altengerechtes Wohnen im Süden
- Option auf Bau eines modernen, bedarfsgerechten Kindergarten
- Grünachsen mit Entwässerungs-/Frисchluff- und Ausgleichsfunktionen
- Eingrünung des Baugebietes nach Norden, Westen und Süden
- Erschließung über Burgunder-, Ruländer- und Silvanerstraße

Erschließungsträgerschaft – Inhalte und Organisation

Was ist eine Erschließungsträgerschaft?

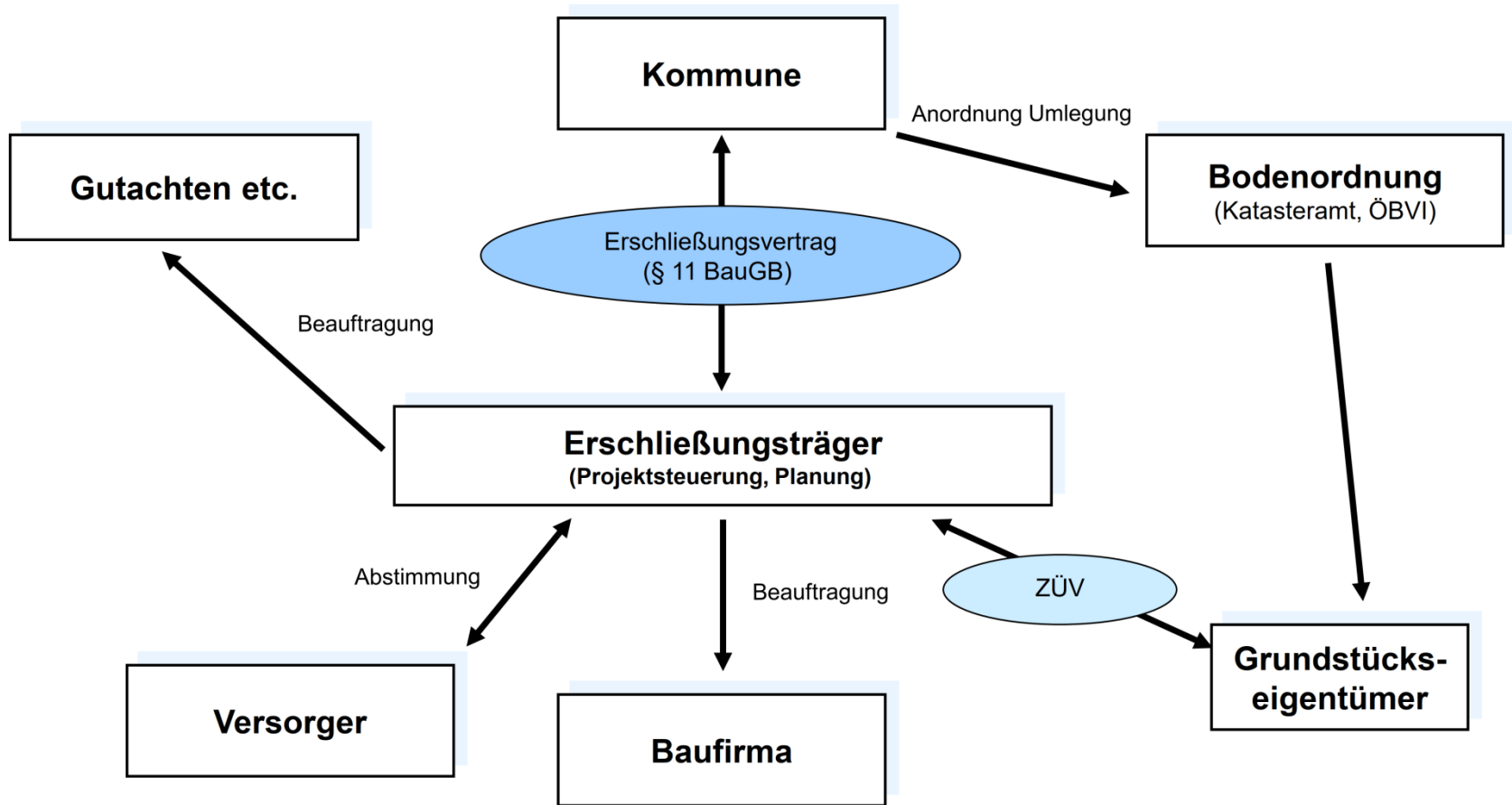
- Das BauGB bietet für die Erschließung von Bauland die Möglichkeit der Beauftragung an einen privatrechtlichen Erschließungsträger durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB.
- Der Erschließungsträger erbringt die vertraglich vereinbarten Planungs- und Projektsteuerungsleistungen und ist treuhänderischer Auftraggeber für die Bauleistungen.
- Die Planungshoheit und Entscheidungsbefugnis verbleibt bei der Kommune.
- Der öffentlich-rechtliche Vertrag (§11 BauGB) mit der Kommune und die privatrechtlichen Zahlungsübernahmeverträge (ZÜV) mit den Grundstückseigentümern beschreiben den Leistungsumfang.

Vorteile einer Erschließungsträgerschaft:

- klar **definierte Aufgabenverteilung** und Verantwortlichkeiten
- ein Ansprechpartner und **schnelle Projektrealisierung**
- Planungshoheit und finale **Entscheidungen bleiben bei Kommune**
- alle Zahlungsströme laufen über ein Projektkonto (**transparente Buchhaltung**)
- **Vorfinanzierung** der Erschließungskosten durch Erschließungsträger
- Fälligkeit der **Erschließungskosten nach Projektfortschritt**
- **günstigere Erschließungskosten** durch Preisverhandlung und Festpreisvertrag

aber: ➡ Mitwirkung der Grundstückseigentümer ist erforderlich

Vertragsbeziehung



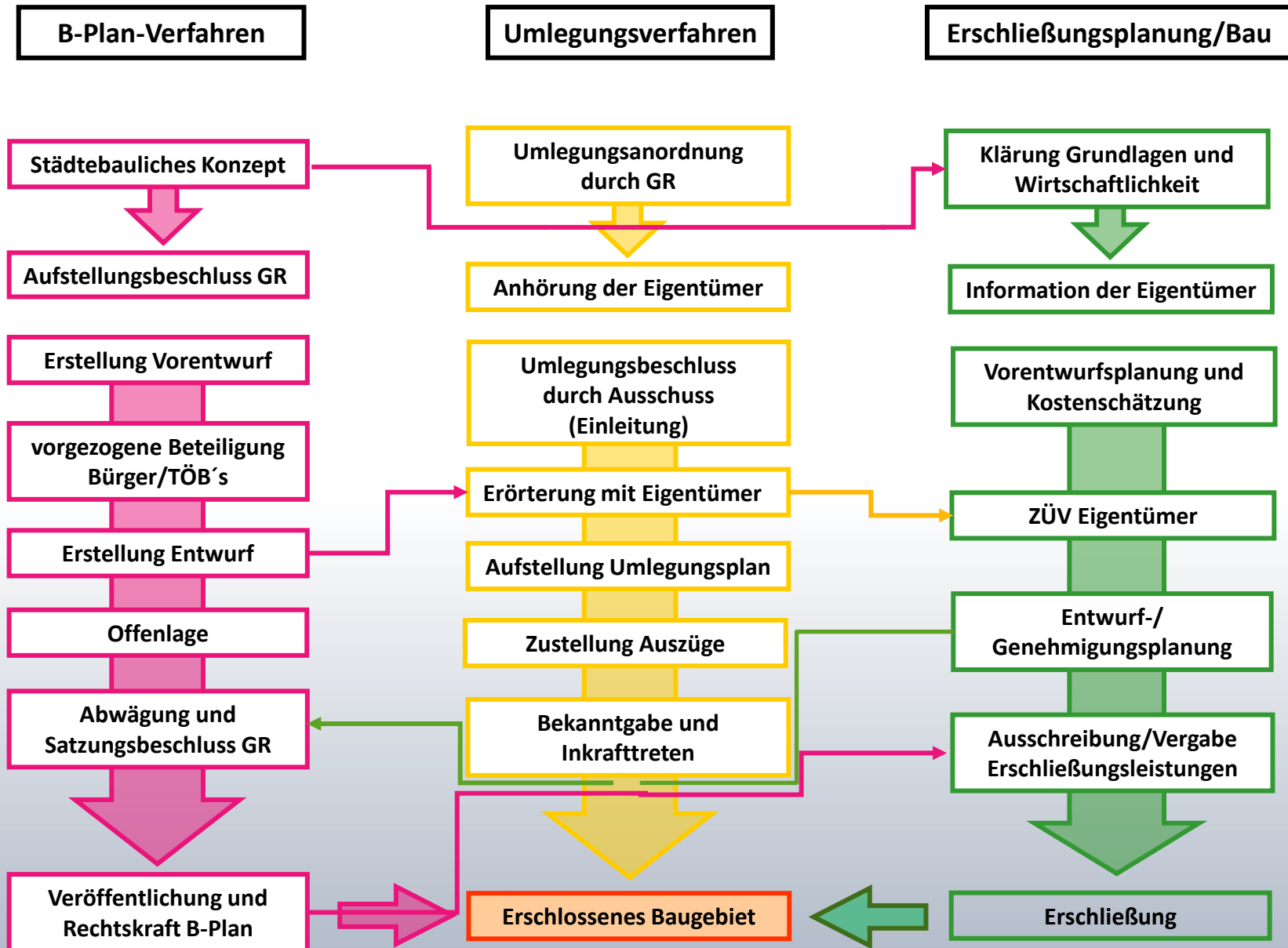
Zahlungsübernahmevereinbarung

- Grundlage für Refinanzierung der Erschließungskosten (Kosten/Nettobauland)
- individuelle Erschließungskosten entsprechend der Baugrundstücksgröße (€/m²)
- Regelungen über
 - Umfang der Zahlungsverpflichtung
 - voraussichtliche Erschließungskosten
 - Abschlagszahlungen, Sicherheiten
 - Rücktrittsrecht, Grundstücksbetretung



➔ identische vertragliche Regelungen bei allen Grundstückseigentümern

Erschließungsträgerschaft – Ablauf



Nächsten Projektschritte

1. Beauftragung Bodengutachten und topographische Geländeaufnahmen
 2. Abstimmung Bebauungsplan-Vorentwurf mit Bauausschuss/Gemeinderat
 3. Abstimmung mit Fachbehörden u.a. Wasserwirtschaftsbehörde (SGD Neustadt)
 4. Beginn Vorentwurf-/Entwurfsplanung Straße, Entwässerung, Wasserversorgung
- amtliches Bodenordnungsverfahren wird parallel durch Katasteramt LD betrieben

**Für Rückfragen stehen wir
gerne zur Verfügung ...!**

www.bami-ingenieure.de
www.bami-projektentwicklung.de