



Gemeinde Gaiberg

Erschließung Gewerbegebiet "Mäuerlesäcker - Fritzenäcker II"

Machbarkeitsstudie

20.10.2022

Honorarangebot

Partnerbüro:

GkB | ERSCHLIESSUNG

GkB - Gesellschaft für kommunale
Baulandschließung mbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-60
www.gkb-ag.de

BIT | INGENIEURE

BIT Ingenieure AG
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-10
www.bit-ingenieure.de

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

06GAI22019

Gemeinde Gaiberg

Erschließung Gewerbegebiet "Mäuerlesäcker – Fritzenäcker II"

Inhaltsverzeichnis

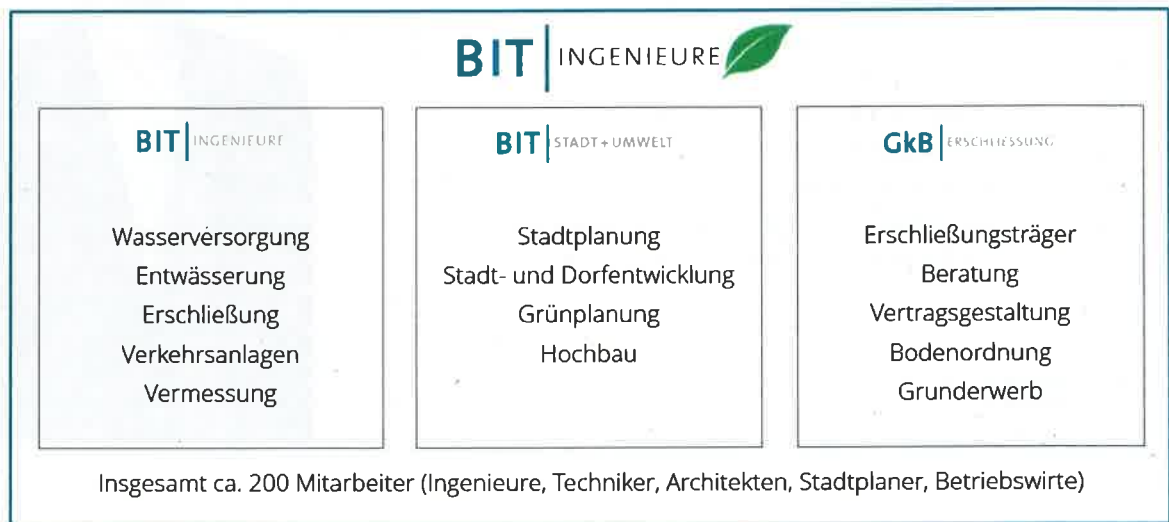
Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Über uns.....	3
1.1 Organigramm	3
1.2 Projektteam	4
1.3 Referenzen.....	6
2 Grundlagen.....	8
2.1 Vorgehensweise der GkB.....	8
3 Leistungen	9
3.1 Erstellung städtebauliches Grobkonzept mit Visualisierung	9
3.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	9
4 Honorar	9
4.1 Besondere Leistungen	9
4.2 Nebenkosten.....	9
4.3 Umsatzsteuer	10
4.4 Bindefrist.....	10
5 Zusammenfassung	10

Anhang: Preisliste (Stand 01.10.2021)
Referenzen

1 Über uns

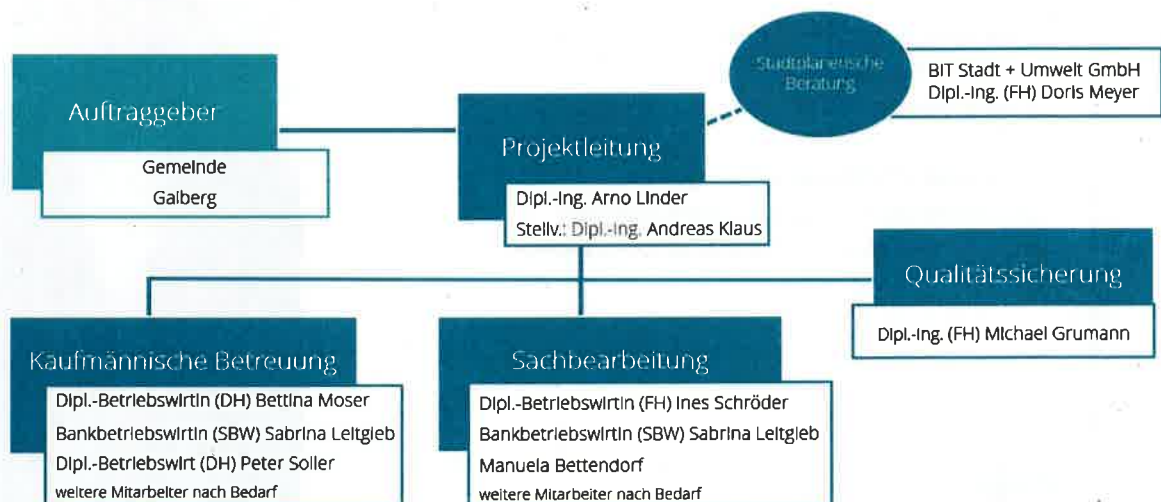
Die BIT Ingenieure AG mit ihren 100%igen Tochtergesellschaften GkB - Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH und BIT Stadt + Umwelt GmbH erbringt alle Leistungen einer Bau- gebietserschließung im eigenen Hause.

Damit wir in Zukunft die Kommunen zum nachhaltigen Planen und Bauen beraten können, haben wir seit 2021 ein internes Kompetenzteam zusammengestellt, welches sich unter anderem mit Res- sourcen schonen, Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit beschäftigt.



1.1 Organigramm

Organigramm



1.2 Projektteam

Für die Entwicklung Ihres Baugebietes haben wir folgendes Projektteam zusammengestellt:

Betreuung der Gesamtmaßnahme

- Gesamtverantwortung
- Projektsteuerung
- Gesamtkostenkontrolle
- Verträge mit Planern und Baufirmen

30 Jahre Berufserfahrung als Bauingenieur

4 Jahre im Industriebau und Tunnelbau

17 Jahre als Bauamtsleiter

mehr als 10 Jahre Berufserfahrung als Erschließungsträger

über 150 Baugebiete von 0,8 bis 30 ha erschlossen



Dipl.-Ing.
Arno Linder

Geschäftsführer der GkB mbH

Stellvertretender Projektleiter

- Verantwortung für das Projekt
- Projektsteuerung
- Gesamtkostenkontrolle

31 Jahre Berufserfahrung als Bauingenieur

20 Jahre Berufserfahrung als Erschließungsträger

Mehr als 70 Baugebiete von 0,3 bis 20 ha erschlossen



Dipl.-Ing.
Andreas Klaus

Geschäftsführer der GkB mbH

Qualitätssicherung

- Qualitätssicherung

25 Jahre Berufserfahrung als Bauingenieur

20 Jahre Berufserfahrung als Erschließungsträger

Mehr als 45 Baugebiete von 0,3 bis 16 ha erschlossen

GkB | ERSCHLIESSUNG



Dipl.-Ing. (FH)
Michael Grumann

QM-Beauftragter der GkB

Sachbearbeitung der Gesamtmaßnahme / Kaufmännische Betreuung

- Vorbereitung und Vorstellung von Präsentationen
- Unterstützung bei Eigentümergesprächen
- Ansprechpartnerin für Rückfragen der Eigentümer
- Verwaltung und Buchhaltung
- Finanzielle Abwicklung der Erschließung Verhandlungen mit Banken, Kontoführung, Auszahlungen, Zusammenstellung der Abrechnungen
- Versicherungen
- Bearbeitung der Kostentragungsverträge, Ratenzahlungen, Bürgschaften der Eigentümer, Zinsbescheinigungen, etc.
- Ratenanforderungen und Schlussabrechnung mit den Grundstückseigentümern

GkB | ERSCHLIESSUNG



Bankbetriebswirtin (SBW)
Sabrina Leitgeb

Sachbearbeiterin

1.3 Referenzen

Die Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH (GkB mbH) feierte 2019 ihr 25-jähriges Firmenjubiläum und blickt auf eine erfolgreiche Zeit mit vielen zufriedenen Beteiligten zurück. 1994 wurde die GkB mbH durch Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner gegründet und ist heute eine 100%ige Tochter der BIT Ingenieure AG.

In dieser Abbildung verschaffen wir Ihnen einen Überblick über unsere Referenzkommunen:

Referenzen

Rheinland-Pfalz

- Bellheim
- Birkenhördt
- Dalheim
- Deldesheim
- Frankweiler
- Göcklingen
- Hagenbach
- Heuchelheim-Klingen
- Kandel
- Landau
- Neustadt an der Weinstraße
- Nierstein-Oppenheim
- Offenbach an der Queich
- Pletweiler-Oberhofen
- Schifferstadt
- Speyer
- Steinfeld

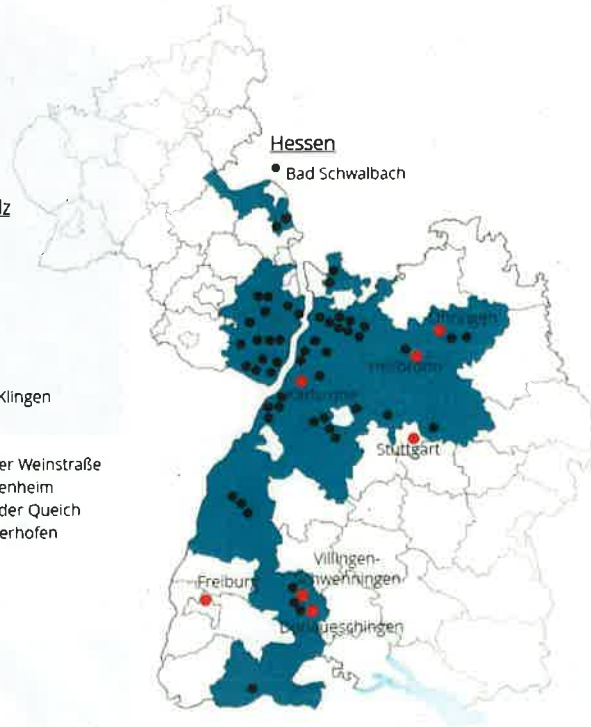
Hessen

- Bad Schwalbach

Baden-Württemberg

- Au am Rhein
- Bad Liebenzell
- Bad Schönborn
- Bad Schwalbach
- Durmersheim
- Eppelheim
- Eschelbronn
- Gaiberg
- Gengenbach
- Hambrücken
- Heddesheim
- Heilbronn
- Karlsdorf-Neuthard
- Kelttern
- Kernen
- Korntal-Münchingen
- Königsfeld
- Neckarbischofsheim
- Neidenstein
- Offenburg
- Ohlsbach
- Ohringen
- Ölbronn-Dürrn
- Rastatt
- Reichartshausen
- Rheinstetten
- Schömberg
- Schwörstadt
- Sinsheim
- Straubenhardt
- Unterkirnach
- Vöhrnbach
- Walzbachtal
- Weinheim
- Zuzenhausen

● Standorte BIT Ingenieure



Referenzblätter ausgesuchter Projekte liegen unserem Angebot bei:

- **Stadt Kandel**
Erschließung Baugebiet "K2"

Ansprechpartner: Bürgermeister Michael Niedermeier
Bruttobauland: 11,5 ha
- **Gemeinde Heddesheim**
Erschließung Baugebiet "Mitten im Feld II"

Ansprechpartner: Bürgermeister Michael Kessler
Bruttobauland: 7,8 ha
- **Gemeinde Reichartshausen**
Erschließung Baugebiet "Bettelmannsklinge"

Ansprechpartner: Bürgermeister Gunther Jungmann
Bruttobauland: 5,85 ha
- **Stadt Rheinstetten**
Erschließung Baugebiet "Stadtmitte Rheinstetten"

Ansprechpartner: Bürgermeister Michael Heuser
Bruttobauland: 4,1 ha
- **Stadt Korntal-Münchingen**
Erschließung Baugebiet "Korntal-West"

Ansprechpartner: Bürgermeister Dr. Joachim Wolf
Bruttobauland: 11,5 ha
- **Stadt Weinheim**
Erschließung Baugebiet "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße"

Ansprechpartner: Amtsleitung Tiefbau Udo Wolf
Bruttobauland: 6,2 ha
- **Gemeinde Gaiberg**
Erschließung Baugebiet "Wüstes Stück / Oberer Kittel"

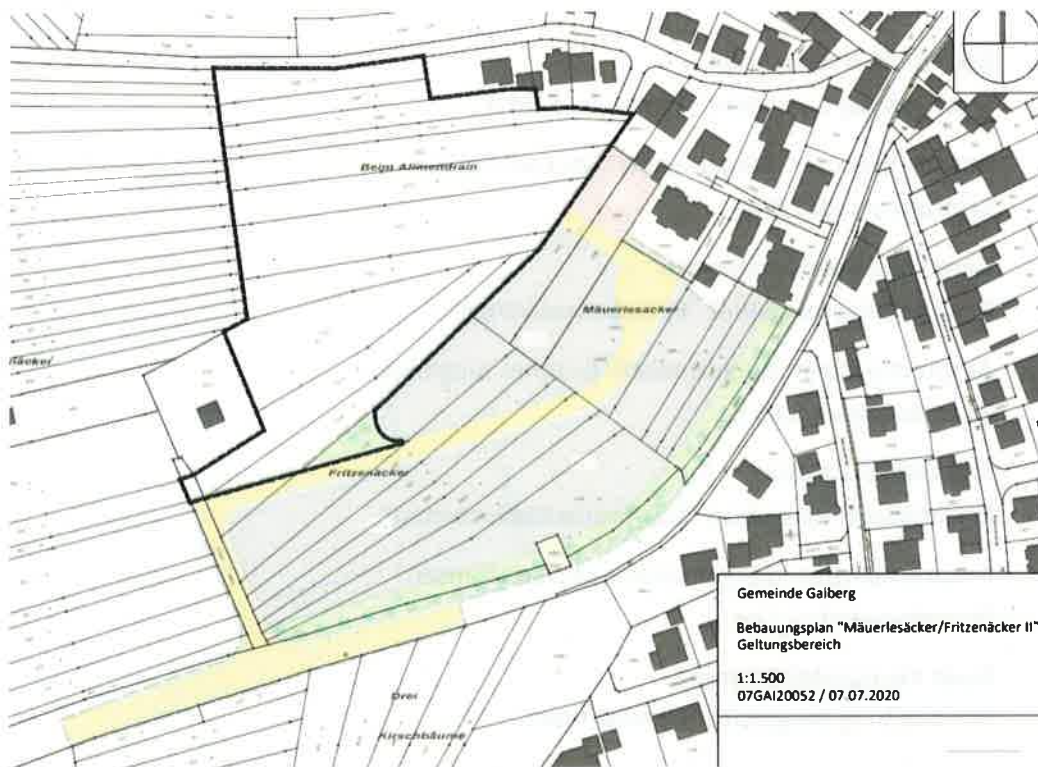
Ansprechpartner: Bürgermeisterin Petra Müller-Vogel
Bruttobauland: 3,07 ha
- **Stadt Sinsheim, Stadtteil Steinsfurt**
Erschließung Baugebiet "Zwischen den Hölzern"

Ansprechpartner: Oberbürgermeister Jörg Albrecht
Bruttobauland: 1,5 ha

2 Grundlagen

Die Gemeinde Gaiberg möchte das Gewerbegebiet „Mäuerlesäcker - Fritzenäcker“ in Richtung Norden erweitern.

Für die Realisierung und Entwicklung des Baugebietes soll ein Erschließungsträger beauftragt werden, der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Erschließung durchführt.



2.1 Vorgehensweise der GkB

Am Beginn jeder Baugebietsentwicklung sollten Überlegungen zu deren Machbarkeit angestellt werden, um die finanziellen Rahmenbedingungen für die Kommune und den Eigentümer zu definieren. Daher schlägt die GkB - Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH die Durchführung einer Machbarkeitsstudie vor, um zu erfahren, ob und unter welchen Umständen die Entwicklung der Gebiete wirtschaftlich darstellbar ist.

Die GkB mbH wird im Zuge des Erschließungsverfahrens mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem geregelt wird, welche Leistungen die GkB mbH im Rahmen der Baulanderschließung zu erbringen hat und welche Erschließungsanlagen im Einzelnen herzustellen sind.

Die GkB mbH kann als Erschließungsträger die Erbringung der erforderlichen Bebauungs- und Erschließungsplanungen im eigenen Hause anbieten. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Schnittstellen, die einen erheblichen Zeitvorteil bei der Projektumsetzung zur Folge hat. Selbstverständlich sind wir auch dazu bereit mit einem anderen bewährten und leistungsfähigen Büro zusammenzuarbeiten.

3 Leistungen

Als Entscheidungsgrundlage bieten wir Ihnen in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie an, bestehend aus:

1. Erstellung eines städtebaulichen Grobkonzepts mit Visualisierung
2. Wirtschaftlichkeitsberechnung

3.1 Erstellung städtebauliches Grobkonzept mit Visualisierung

Das städtebauliche Grobkonzept wird als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung benötigt. Die Planung wird im eigenen Hause von der BIT Stadt + Umwelt GmbH erbracht. Das Grobkonzept kann im weiteren Bebauungsplanverfahren als Grundlage verwendet werden.

Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es den Projektbeteiligten, vor allem den entscheidenden Gremien, hilft, eine Visualisierung des Grobkonzeptes vorzustellen, um die Vorstellungskraft der einzelnen zu unterstützen und die Einbindung des Plangebiets in den Ortscharakter besser beurteilen zu können.

3.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Grobkonzepts bieten wir Ihnen die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung an. Diese beinhaltet:

- Kalkulation der Gesamtkosten für das Gebiet auf der Grundlage der vorliegenden bzw. zu ermittelnden Daten und des städtebaulichen Entwurfs / Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Aufstellung eines vorläufigen Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplanes für die Abwicklung
- Erarbeitung einer Empfehlung zum Verkaufspreis
- Erarbeitung von Empfehlungen zur Verfahrens- und Umsetzungsstrategie sowie zur Wirtschaftlichkeit des Gebietes
- Erstgespräche mit Fachplanern zur Einschätzung der Genehmigungsverfahren
- Überprüfung von Fördermöglichkeiten bei der Erschließung des Gebietes
- Erarbeitung eines Zwischenberichtes mit Empfehlungen für das weitere Vorgehen sowie die Vorstellung dieses Berichtes im Gemeinderat nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsprüfung

4 Honorar

Die Leistungen für die Erstellung der Machbarkeitsstudie bieten wir Ihnen pauschal mit netto **3.000,00 Euro (zzgl. MwSt)** an.

4.1 Besondere Leistungen

Weitere Leistungen, die über den angebotenen Leistungsumfang hinausgehen, werden jeweils auf Nachweis im Zeitaufwand abgerechnet. Hierzu werden die Stundensätze der beigefügten Preisliste vereinbart.

4.2 Nebenkosten

Allgemeine Nebenkosten (Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen, Fahrtkosten etc.) werden pauschal mit 6 % des Honorarbetrages berechnet.

4.3 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer (zurzeit 19 %) für das Honorar wird gesondert berechnet.

4.4 Bindefrist

An unser Angebot halten wir uns bis zum 31.03.2023 gebunden.

5 Zusammenfassung

Wir hoffen, dass Ihnen unser Angebot zusagt und wir diese Aufgabenstellung mit Ihnen gemeinsam durchführen dürfen.

Entscheidend für den Erfolg ist die Erfahrung und sorgfältige Leistung aller am Projekt beteiligten. Wir legen daher ein hohes Maß an die Qualität der Planung / Ausführung und persönliche Beratung der Gemeinde.

Auftragnehmer:



Karlsruhe, 20.10.2022

Arno Linder

Auftraggeber:

Gaiberg,

(Datum, Stempel, Unterschrift)

**GkB - Gesellschaft für kommunale
Baulanderschließung mbH**
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Gemeinde Gaiberg
Hauptstraße 44
69251 Gaiberg

Preisliste**Leistungen nach Sach- und Zeitaufwand**

GkB - Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH

Stand: 01.10.2021

Auftragnehmer / Geschäftsführer	h	120,00 €
Projektleiter	h	102,00 €
Projektsachbearbeiter	h	90,00 €
Projektassistent	h	68,00 €
Fahrkilometer PKW	km	0,70 €
Daten CD / DVD erstellen	Stk	10,00 €
Farbplot Papier	m ²	13,00 €
Kopien / Drucke Papier DIN A4 s/w	Stk	0,15 €
Kopien / Drucke Papier DIN A3 s/w	Stk	0,30 €
Kopien / Drucke Papier DIN A4 farbig	Stk	0,75 €
Kopien / Drucke Papier DIN A3 farbig	Stk	1,50 €
Scannen, Vektorisieren, Digitalisieren, Großkopien und Sondermaterialien	nach Aufwand	

Erfahrung des Projektteams

„K2“ in Kandel

- Größe des Baugebiets: 11,5 ha
- Nettobaufläche: 8,3 ha
- Anzahl der Grundstücke: 165 Stück
- Kosten: 145 €/m²
- Baubeginn: Juni 2019
- Abnahme der Bauarbeiten: Mai 2021



Erfahrung des Projektteams

„Mitten im Feld“ in Heddesheim

- Größe des Baugebiets: 7,8 ha
- Nettobaufläche: 5,5 ha
- Anzahl der Grundstücke: 97
- Kosten: 145 €/m²
- Baubeginn: Mai 2019
- Abnahme der Bauarbeiten: Juni 2020



Erfahrung des Projektteams „Bettelmansklinge“ in Reichartshausen

- Größe des Baugebiets: 5,85 ha
- Nettobaufläche: 2,78 ha
- Anzahl der Grundstücke: 57
- Kosten: 3.280.000 €
- Baubeginn: Juli 2020
- Abnahme der Bauarbeiten: Oktober 2021



Erfahrung des Projektteams

„Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten

- Bruttobaufläche: 4,1 ha
- Anzahl der Grundstücke: 56 Stück
- Kosten: 4.486.000 €
- Baubeginn: Januar 2019
- Abnahme der Bauarbeiten: Dezember 2019



Erfahrung des Projektteams

„Kornal West“ in Kornal-Münchingen

- Größe des Baugebiets: 11,5 ha
- Nettobaufläche: 7,4 ha
- Anzahl der Grundstücke: 171
- Kosten: 186 €/m²
- Baubeginn: Dez 2019
- Abnahme der Bauarbeiten: Dezember 2021



Erfahrung des Projektteams

„Allmendäcker“ in Weinheim

- Bruttobaufläche: 6,2 ha
- Anzahl der Grundstücke:
Alle im Eigentum der Stadt
- Kosten: 6.226.000 €
- Baubeginn: September 2020
- Abnahme der Bauarbeiten:
Frühjahr 2022



Erfahrung des Projektteams

„Wüstes Stück / Oberer Kittel“ in Gaiberg

- Größe des Baugebiets: 3,07 ha
- Nettobaufläche: 2,13 ha
- Anzahl der Grundstücke: 50
- Kosten: 3.059.000 €
- Baubeginn: Mai 2020
- Abnahme der Bauarbeiten: Juli 2021



Erfahrung des Projektteams

„Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim-Steinsfurt

- Größe des Baugebiets: 1,5 ha
- Nettobaufläche: 1,16 ha
- Anzahl der Grundstücke: 23



- Kosten: 189 €/m²

- Baubeginn: Okt 2020

- Abnahme der Bauarbeiten: Juli 2021

