

# **Honorarangebot Nr. 2312**

**vom 10. Mai 2023**

für die geplante Erschließung der  
Wohnbaufläche „Riedweiden-Sattler Breite III“  
in der

**Gemeinde Teningen,  
Ortsteil Köndringen**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>badenovaKONZEPT als Erschließungsträger</b>	<b>3</b>
<b>Private Baulanderschließung</b>	<b>3</b>
<b>Grunderwerbsmodell / Erschließungsmodell</b>	<b>3</b>
<b>Steuerliche Besonderheiten</b>	<b>4</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>Lösungsvorschlag</b>	<b>6</b>
<b>Leistungen von Dritten</b>	<b>6</b>
<b>Honorar des Erschließungsträgers</b>	<b>6</b>
<i>Leistungsabschnitt I – Grundlagenermittlung, Vertragswesen</i>	<i>7</i>
<i>Leistungsabschnitt II – Klärung Mitwirkungsbereitschaft</i>	<i>7</i>
<i>Leistungsabschnitt III – Projektsteuerung Bauleitplanung</i>	<i>7</i>
<i>Leistungsabschnitt IV – Bodenordnung, Umlegung</i>	<i>8</i>
<i>Leistungsabschnitt V – Projektsteuerung Ausschreibung/Durchführung der Erschließung</i>	<i>8</i>
<i>Leistungsabschnitt VI – Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung</i>	<i>8</i>
<i>Leistungsabschnitt VII – Vermarktung</i>	<i>9</i>
<i>Variables Honorar</i>	<i>9</i>
<i>Sitzungsteilnahmen, Stundenlöhne, Fahrt- und Nebenkosten</i>	<i>9</i>
<i>Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen</i>	<i>10</i>

## **badenovaKONZEPT als Erschließungsträger**

Die badenovaKONZEPT bietet zukunftsweisendes Erschließungsmanagement – von der Entwicklung, Planung, Ausführung und Finanzierung aus einer Hand - welches sich an den jeweiligen Bedürfnissen und Erfordernissen der Kommune bzw. der Eigentümer orientiert.

### **Private Baulanderschließung**

Die Erschließung von Baugelände ist gemäß Baugesetzbuch Aufgabe der Kommune, sie kann diese Aufgabe durch einen Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen. Dieser Dritte (Erschließungsträger) verpflichtet sich gegenüber der Kommune zur Herstellung aller zur Erschließung notwendigen Anlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet auf eigene Kosten.

Die badenovaKONZEPT beabsichtigt die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke zu erwerben oder im Vertragsgebiet gelegene Grundstücke in Falle der Umlegung gegen Wertausgleich in Geld zu übernehmen (Mehrzuteilung). Soweit die Grundstücksflächen von den privaten Eigentümern im Vertragsgebiet nicht erworben werden können, wird die badenovaKONZEPT, mit den privaten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine Kostenerstattungsvereinbarung abzuschließen.

Voraussetzung für den Grunderwerb ist der **Städtebauliche Vertrag**. In diesem Vertrag wird die Risikofreistellung der badenovaKONZEPT durch die Kommune vereinbart. Dadurch kann das Projekt zu kommunalkreditähnlichen Bedingungen finanziert werden.

Auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages kann der Erschließungsträger auch weitere städtebauliche Leistungen von der Herstellung der Bauleitpläne bis zur Durchführung der Bodenordnung übernehmen.

### **Grunderwerbsmodell / Erschließungsmodell**

Beim reinen Grunderwerbsmodell erwirbt badenovaKONZEPT alle im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, stimmt die Ausführung der Erschließung mit der Kommune ab, erstellt alle Erschließungsanlagen, veräußert die erschlossenen Bauplätze gemäß den kommunalpolitischen Zielsetzungen an Bauwillige und überträgt die Erschließungsanlagen und öffentliche Flächen kostenfrei an die Kommune.

Bei der Durchführung eines Erschließungsmodells erwirbt badenovaKONZEPT nur einen Teil oder keine der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, stimmt die Ausführung der Erschließung mit der Kommune ab, wird mit den an der Umlegung beteiligten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine Kostenerstattungsvereinbarung abschließen und erstellt alle Erschließungsanlagen. Sofern Teilflächen des Vertragsgebiets (Bauplätze, öffentliche Flächen, Erschließungsanlagen) im

Eigentum der badenovaKONZEPT sind, werden die Bauplätze in Anlehnung an die kommunalpolitischen Zielsetzungen an Bauwillige veräußert und die Erschließungsanlagen sowie öffentliche Flächen an die Kommune kostenfrei übertragen.

Es wird zwischen folgenden Erschließungsmodellen unterschieden:

- Erschließungsmodell 1: Grundstücke im Vertragsgebiet sind komplett im Eigentum der Kommune (Erschließung auf fremden Flächen)
- Erschließungsmodell 2: Grundstücke im Vertragsgebiet sind im Eigentum der Kommune und/oder im Privateigentum (Erschließung auf fremden Flächen)
- Erschließungsmodell 3: Grundstücke im Vertragsgebiet sind im Eigentum der badenovaKONZEPT und im Privateigentum (Erschließung auf teilweise fremden Flächen)

## Steuerliche Besonderheiten

Aus umsatzsteuerlicher Sicht und insbesondere hinsichtlich einer möglichen Vorfinanzierung von Umsatzsteuerzahllasten sind das Grunderwerbsmodell und die Erschließungsmodelle zu unterscheiden.

Beim reinen Grunderwerbsmodell bestehen aus umsatzsteuerlicher Sicht keine Besonderheiten. Die Erschließungskosten und die Einnahmen aus Bauplatzverkäufen werden auf einem Konto verrechnet. Aus umsatzsteuerlicher Sicht tätigt badenovaKONZEPT im Rahmen des Bauplatzverkaufs sogenannte Grundstücksumsätze, welche als umsatzsteuerfrei einzustufen sind. Folglich sollten keine Umsatzsteuern vorzufinanzieren bzw. im Rahmen des Vorsteuerabzugs zu verrechnen sein.

Bei den Erschließungsmodellen, in welchen die badenovaKONZEPT keine Grundstücke (Erschließung von fremden Flächen) oder teilweise Grundstücke (Erschließung auf teilweise fremden Flächen) erwirbt, tätigt badenovaKONZEPT umsatzsteuerpflichtige Leistungen. Kaufpreiszahlungen von Bauwilligen für von der Kommune erworbene Bauplätze, welche zur Verrechnung der Erschließungskosten auf dem Projektkonto der badenovaKONZEPT eingehen oder Abrechnungen von Entwicklungs- und Erschließungskosten im Rahmen von Kostenerstattungsvereinbarungen (Erschließung auf fremdem Grund und Boden) führen zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen und folglich zur Abführung der Umsatzsteuer an das Finanzamt.

Die Umsatzsteuerzahllast wird mit der gegenläufigen anteiligen Vorsteuer verrechnet und somit vermindert.

## Ausgangslage

Die Gemeinde Teningen (nachfolgend Kommune genannt) beabsichtigt im Ortsteil Köndringen das Baugebiet „Riedweiden/ Sattler Breite III“ mit einer Bruttofläche von ca. 2,8 ha zu entwickeln. Insgesamt handelt es sich um 21 Flurstücke, welche in größtenteils in Privateigentum sind.



Abgrenzungsplan Geltungsbereich (Quelle: Gemeinde Teningen)

Die Kommune möchte die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes an einen Erschließungsträger übertragen, der auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Mitwirkung der privaten Eigentümer klärt, sowie alle erforderlichen Planungsleistungen durch Dritte erstellen lässt. Darüber hinaus soll der Erschließungsträger eine Bodenordnung/Umlegung und die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen

und die erschlossenen Baugrundstücke, entsprechend den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune, gemeinsam mit der Kommune vermarktet.

Grunderwerb durch den Erschließungsträger ist nicht vorgesehen. Sofern Eigentümer ihre Flächen innerhalb des Vertragsgebiets verkaufen möchten, wird die Gemeinde Teningen den Grunderwerb durchführen.

## Lösungsvorschlag

badenovaKONZEPT schlägt vor, die Mitwirkung der privaten Eigentümer mit Flächen im Geltungsbereich zu prüfen, die Planungsleistungen erstellen zu lassen, die Erschließung umzusetzen und die Vermarktung der Grundstücke, gemeinsam mit der Kommune, durchzuführen.

Soweit Eigentümer im Vertragsgebiet am Verfahren teilnehmen möchten, werden die entsprechenden Eigentümer als Umlegungsbeteiligte am Umlegungsverfahren beteiligt. Die badenovaKONZEPT wird mit diesen Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Entwicklung des Gebiets (Bebauungsplanverfahren) und für die Herstellung der Erschließungsanlagen angemessene Kostenerstattungsvereinbarungen abzuschließen.

Zur Finanzierung der Grundstücke und der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit der Sparkasse ein Kreditvertrag geschlossen.

Die abrechenbaren Kosten der badenovaKONZEPT werden im Städtebaulichen Vertrag fest vereinbart.

## Leistungen von Dritten

Die Kosten der Planungs- und Ingenieurleistungen (z. B. Bauleitplanung, Ausführungsplanung einschließlich örtlicher Bauüberwachung, Baugrunduntersuchung, SiGeKo, Umlegung/ Bodenordnung etc.), der erforderlichen Gutachterleistungen (z.B. Artenschutz, Lärmgutachten etc.) sowie Leistungen von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Architekten, Kosten für die juristische Begleitung des Projekts etc. werden von der badenovaKONZEPT finanziert. Sie werden Bestandteil der Kalkulation (abrechenbare Kosten).

## Honorar des Erschließungsträgers

Die badenovaKONZEPT wird ihren **Aufwand** für die Durchführung nach diesem Angebot festlegen.

**Die badenovaKONZEPT übernimmt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung für das Plangebiet folgende Leistungen:**

## **Leistungsabschnitt I – Grundlagenermittlung, Vertragswesen**

- Grundlagenermittlung
- Entwurf und Abstimmung Städtebaulicher Vertrag
- Entwurf und Abstimmung Erschließungsvertrag
- Entwurf und Abstimmung weiterer notwendiger Verträge

## **Leistungsabschnitt II – Klärung Mitwirkungsbereitschaft**

- Durchführung von Eigentümergesprächen und Dokumentation (Einzelgespräche und ggfs. Eigentümerversammlungen)
- Auf Wunsch der Kommune Mitwirkung bei der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs für den Erwerb der Grundstücke der verkaufsbereiten, privaten Grundstückseigentümer
- Auf Wunsch der Kommune Mitwirkung bei der Abstimmung des Kaufvertrages mit den verkaufsbereiten Eigentümern

## **Leistungsabschnitt III – Projektsteuerung Bauleitplanung:**

- Begleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zur Rechtskraft
- Beauftragung der Büros, die für die Erbringung der Planungs- und Ingenieurleistungen beteiligt werden, sofern noch keine Beauftragung vorgenommen wurde. Sofern eine Beauftragung bereits stattgefunden hat, wird der Auftrag von badenovaKONZEPT übernommen.
- Beauftragung aller noch nicht erstellten Planungsleistungen zur Erschließung des Gebietes (u.a. Bodengutachten, Lärmgutachten, evtl. Grünordnungsplan, Erschließungsplanung etc.)
- Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros bzw. Übernahme des Auftrages
- Erstattung aller eventuell bisher angefallenen Planungsleistungen gegenüber der Kommune
- Abstimmung mit den Behörden und genehmigenden Stellen
- Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling
- Erstellung und Fortschreibung einer städtebaulichen Kostenschätzung und Kostencontrolling
- Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner
- Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting
- Auf Wunsch der Kommune Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat

- Koordinierung und Abstimmung bezüglich Breitband-/ Glasfaserverlegung im Plangebiet
- Bauherrenvertretung während der Erarbeitung des Bebauungsplanes

#### **Leistungsabschnitt IV – Bodenordnung / Umlegung**

- Begleitung der Bodenordnung/ des Umlegungsverfahrens zur Neuparzellierung der Grundstücke im Vertragsgebiet

#### **Leistungsabschnitt V – Projektsteuerung Ausschreibung / Durchführung der Erschließung:**

- Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling
- Fortschreibung der Baukosten und Kostencontrolling
- Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner
- Einholung aller erforderlichen Genehmigungen
- Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting
- Auf Wunsch der Kommune Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat
- Betreuung der gesamten Ausführungsplanung, Vergabe und während der Bauausführung
- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten (bei beschränkter Ausschreibung mit Nachverhandlung)
- Organisation und Durchführung von Koordinierungsgespräche mit den Leitungsträgern
- Bauherrenvertretung während der Ausführungsphase
- Abnahme und Abrechnung aller Leistungen mit der Kommune und den Unternehmen
- Abrechnung der gesamten Maßnahme nach Ablauf der Vertragslaufzeit

#### **Leistungsabschnitt VI – Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung:**

- Finanzierungsmanagement - Finanzierung außerhalb des Haushalts
- Rechnungsprüfung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Monatliches Kostencontrolling (Soll-Ist-Vergleich)
- Steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung
- Aufstellung der Schlussrechnung über die vorfinanzierten Kosten unter Abzug der eingegangenen Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke im Vertragsgebiet

## **Leistungsabschnitt VII - Vermarktung:**

- Durchführung eines Bewerbungsverfahrens entsprechend den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune zur Vermarktung der Bauplätze
- Vorbereitung und Abstimmung eines Kaufvertragsentwurfes mit der Gemeinde und dem Notar

Die **Leistungsabschnitte I bis VII** bietet die badenovaKONZEPT zum **pauschalen Honorar In Höhe von 58.500,00 €** an.

## **Variables Honorar**

Die badenovaKONZEPT erhält ein variables Honorar netto. Grundlage dafür ist die Differenz zwischen der Kostenberechnung auf Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen von den jeweiligen Fachplanern und den pauschalierten Auftragssummen mit den jeweiligen Firmen. Hierzu zählen auch Ersparnisse aus Honorarverhandlungen ohne Ausschreibungen mit Fachplanern bzw. Fachfirmen. Als Honorar werden 30 % der Differenz der Unterschreitung der pauschalierten Auftragssumme zur Kostenberechnung des Fachplaners vereinbart.

## **Sitzungsteilnahmen**

In der Honorarpauschale sind insgesamt drei Teilnahmen an Gremiensitzungen enthalten. Für jede weitere Sitzung wird eine Pauschale in Höhe von netto 300,00 € in Rechnung gestellt.

## **Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten):**

Der Leistungsumfang wird zu gegebener Zeit vor der Erbringung der betreffenden Leistungen mit Ihnen vereinbart. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

## **Fahrt- und Nebenkosten**

Für Fahrt- und Nebenkosten werden 5 % des Gesamthonorars angerechnet.

## Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen

Für die Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen für am Verfahren beteiligte, private Grundstückseigentümer wird in die jeweilige Kostenerstattungsvereinbarung ein Honorar in Höhe von 1.500,00 € für

- den Entwurf und die Abstimmung und Abschluss der Kostenerstattungsvereinbarung,
- das Sicherheitenmanagement,
- die Stellung von Abschlagszahlungen,
- die Prüfung des Zahlungseingangs,
- die Aufstellung einer jeweiligen Schlussrechnung sowie
- das Mahnungs- und Forderungsmanagement

aufgenommen und direkt mit dem jeweiligen, privaten Eigentümer abgerechnet.

Alle angegebenen Kostenansätze sind Nettobeträge; sie gelten zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für die Erarbeitung von Vergaberichtlinien entsprechend den Leitlinien der Europäischen Union oder die Fortschreibung von bestehenden Vergaberichtlinien der Gemeinde Teningen kann eine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen werden.

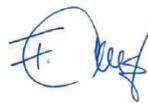
Das Finanzamt Freiburg-Stadt hat bescheinigt, dass badenovaKONZEPT GmbH & Co.KG Bauleistungen im Sinne des § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG nachhaltig erbringt und deshalb für die empfangenen Bauleistungen die Steuer vom Leistungsempfänger geschuldet wird (§ 13 Abs. 5 UStG). Die Bescheinigung ist bis zum 31.12.2023 befristet.

Freiburg, 10. Mai 2023

### badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG



Markus Riesterer  
(Geschäftsführer)



Frank Dinger  
(Kfm. Projektleiter)