



◆> Bayern Grund

Erschließungsträgerschaft
nach § 11 BauGB





Erschließungsträgerschaft Aufgabe

Die Erschließung und Bereitstellung von Bauland gehört zu den Kernaufgaben einer Kommune, die auf diesem Weg das Gemeindegebiet entwickelt und gestaltend in den Grundstücksmarkt eingreifen kann.

Da mit neuen Grundstücksprojekten erhebliche Belastungen des Haushalts und der Verwaltungsressourcen einhergehen, ist eine schnelle Umsetzung oft schwierig.

Erfreulicherweise eröffnet das Baugesetzbuch neben der Erschließung durch die Kommune in § 11 Abs. 1 einen Weg, der sich in vielen Fällen vorteilhaft auswirkt:

Die Übertragung der Erschließung auf einen Erschließungsträger, der diese technisch und wirtschaftlich durchführt.



Umsetzungswege

Träger der Erschließung

Kommune

Dritter

**Erschließungsbeitrag
§ 127 BauGB**

→ Abrechnung über
Beitragsbescheid

**städtebaulicher
Vertrag § 11 BauGB**

→ Abrechnung über
Kostenerstattungsvertrag

§ 11 BauGB (Auszug)

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:
1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner **auf eigene Kosten**; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die **Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen**, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt; ...
- (2) ...Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

BayernGrund als Erschließungsträger

Leistungsumfang

Mit BayernGrund als Erschließungsträger können Baugebiete schnell und wirtschaftlich erschlossen werden. Die Interessen der Kommune und der Grundstückseigentümer können auch bei komplexen Fallgestaltungen in Einklang gebracht werden.



BERATUNG

Qualifizierte Beratung ist die Basis unserer Dienstleistung für Sie. Auf dieser Grundlage entwickeln wir ein rechts-sicheres, maßgeschneidertes Angebot zur Übernahme einer Erschließungsträgerschaft.



PROJEKTSTEUERUNG

BayernGrund übernimmt als Träger der Maßnahme die gesamte Steuerung und Koordination des Projekts, insbesondere auch im Hinblick auf Termine und Kosten.

Wir beauftragen erforderliche Gutachten, Planungs- und Bauleistungen. Die Kommune behält dabei uneingeschränkt ihr Gestaltungsrecht und die Entscheidungshoheit.



VERTRAGSWERK

Nach einem Beschluss des Gremiums erarbeitet BayernGrund einen maßgeschneiderten städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. In diesem Vertrag verpflichten wir uns, die Erschließungsanlagen auf eigene Rechnung herzustellen. Grundlage für die spätere Abrechnung der Erschließungskosten sind Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern.

Die privaten Grundstückseigentümer müssen für ihre Zahlungsverpflichtung eine Sicherheit vorlegen.



AUFTRAGSVERGABE

BayernGrund beauftragt ein leistungsfähiges, regionales Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Kommune.

Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgen mit dem Ingenieurbüro.



BAULEISTUNG

BayernGrund stellt als Bauherr die Erschließungsanlagen im eigenen Namen her.

Nach Fertigstellung werden diese gemeinsam mit der Kommune abgenommen und auf diese übertragen.

Gewährleistungsansprüche werden an die Kommune abgetreten oder optional von BayernGrund verfolgt.



ABRECHNUNG

Die Erschließungskosten werden mit den privaten Grundstückseigentümern auf Basis der Kostenerstattungsverträge, unabhängig vom Erschließungsbeitragsrecht, abgerechnet. Erwerber, die Grundstücke von der Kommune kaufen, zahlen die Erschließungskosten beim Kauf direkt an BayernGrund.

Alle anfallenden Kosten werden durch BayernGrund bezahlt. Der Haushalt und die Kämmerei werden vollständig entlastet.

Bei Bedarf können die Erschließungskosten für kommunale Grundstücke nach Abrechnung gestundet werden.



FINANZIERUNG & ZAHLUNGSVERKEHR

Die erforderlichen Kreditmittel beschafft BayernGrund im eigenen Namen als Kreditnehmer. Die Finanzierung erfolgt auf Kontokorrentbasis, dies erlaubt es, nur aktuell benötigte Beträge abzurufen.

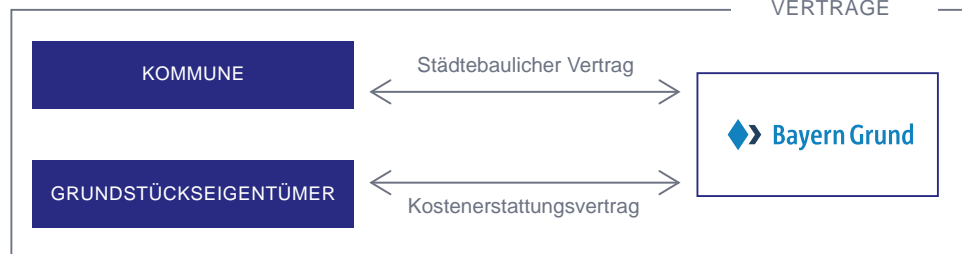
Wir wickeln den gesamten Zahlungsverkehr nach einem abgestimmten Kontenplan ab.



VERGÜTUNG

Wir verrechnen ein Honorar, das individuell auf Basis des zu erwartenden Aufwands kalkuliert wird.

VERTRÄGE



OPTIONALE LEISTUNGEN

Wir bieten über die Erschließungsträgerschaft hinaus unter anderem folgende Dienstleistungen an:

- Voruntersuchung zur Wirtschaftlichkeit
- Begleitung des Bauleitplanverfahrens

Erschließungsträgerschaft mit BayernGrund Ablauf

Vorbereitung

- Beratung der Kommune
- Erhebung der Rahmendaten
- Erstellung eines individuellen Angebots
- Annahme des Angebots im Gremium
- Information der Eigentümer

Vertragswesen

- Ermittlung der Daten für den städtebaulichen Vertrag
- Veranlassung einer präzisen Kostenschätzung als Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen
- Klärung der Abrechnungsmodalitäten
- Ausarbeitung und Abschluss des städtebaulichen Vertrags
- Erstellung der Kostenerstattungsverträge
- Abschluss der Kostenerstattungsverträge und Entgegennahme der Sicherheiten

Durchführung

- Abschluss des Ingenieurvertrags
- Anlage des Baubuchs
- Einholung erforderlicher Genehmigungen
- Abstimmung mit den Versorgungsträgern
- Beschaffung der Projektfinanzierung
- Ausschreibung der Bauleistungen mit Ingenieurbüro
- Vergabe der Bauaufträge
- Spartengespräche
- Jour fixe Termine vor Ort
- Baumanagement
- Kostencontrolling
- Rechnungsprüfung
- Zahlung der Baurechnungen

Maßnahmenabschluss

- Abnahme der Baumaßnahme
- Kostenfreie Übergabe der Erschließungsanlagen an die Kommune
- Endabrechnung mit den Grundstückseigentümern
- Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Kommune oder alternativ Verfolgung durch BayernGrund



Das BauGB und die VOB definieren die Rahmenbedingungen an einen Erschließungsträger.

Nur wenn dieser als „echter“ Erschließungsträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erschließt, können die Vorteile durch die Kommune in Anspruch genommen werden.

Qualität

Qualität der Vertragskonstruktion

Eine fundierte Beurteilung der Qualität setzt Transparenz von Anfang an voraus. Auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung bietet BayernGrund rechtssichere Verträge an.

Bei der Prüfung auf rechtssichere Gestaltung sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

Finanzierung

BayernGrund beschafft die Finanzierungsmittel im eigenen Namen. Die Kommune muss daher keinen zusätzlichen Finanzierungsvertrag abschließen.

Zahlungsverkehr

BayernGrund handelt als Erschließungsträger auf eigene Rechnung und bezahlt daher alle Kostenrechnungen. Die Kommune muss selbst keine Zahlungsanweisungen ausfüllen oder Rechnungen prüfen und freigeben.

Risikoübernahme

BayernGrund sichert die Zahlungen der privaten Grundstückseigentümer durch Bürgschaften oder vergleichbare Sicherheiten ab.



Qualität

Anforderungen an einen Erschließungsträger

- Fachkunde
- Leistungsfähigkeit
- Zuverlässigkeit
- Bonität

BayernGrund erfüllt diese Anforderungen als Marktführer in allen Bereichen.

Profitieren auch Sie von

- unserer langjährigen Erfahrung als Erschließungsträger
- unserer Zuverlässigkeit
- unserer Stabilität und Sicherheit durch den öffentlich-rechtlichen Gesellschafterhintergrund
- einem interdisziplinären Team

BayernGrund versteht sich als kommunaler Dienstleister, der die Interessen der Kommune in allen Bereichen wahrnimmt.

Wir sind für Sie ein verlässlicher Partner.



Alles auf einen Blick

Vorteile

- Schnelle und wirtschaftliche Realisierung
- Entlastung der Verwaltung
- Entlastung des Haushalts
- Kostentransparenz
- Privatrechtliche Kostenerstattung durch die Eigentümer
- Keine Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts
- Umlegung aller Erschließungskosten möglich
- Kein kommunaler Eigenanteil
- Flexible Kostenverteilung
- Keine Fremd- und Altanliegerproblematik
- Keine Bescheide, keine Widersprüche

Unsere Gesellschaft



Wir sind Partner des Sparkassenverbands, Teil der "360° Immobilienkompetenz" im Konzern der BayernLB und pflegen einen engen Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden.

Unsere Repräsentanten beraten Sie sehr gerne persönlich vor Ort und bieten Ihrer Kommune maßgeschneiderte Lösungen an.

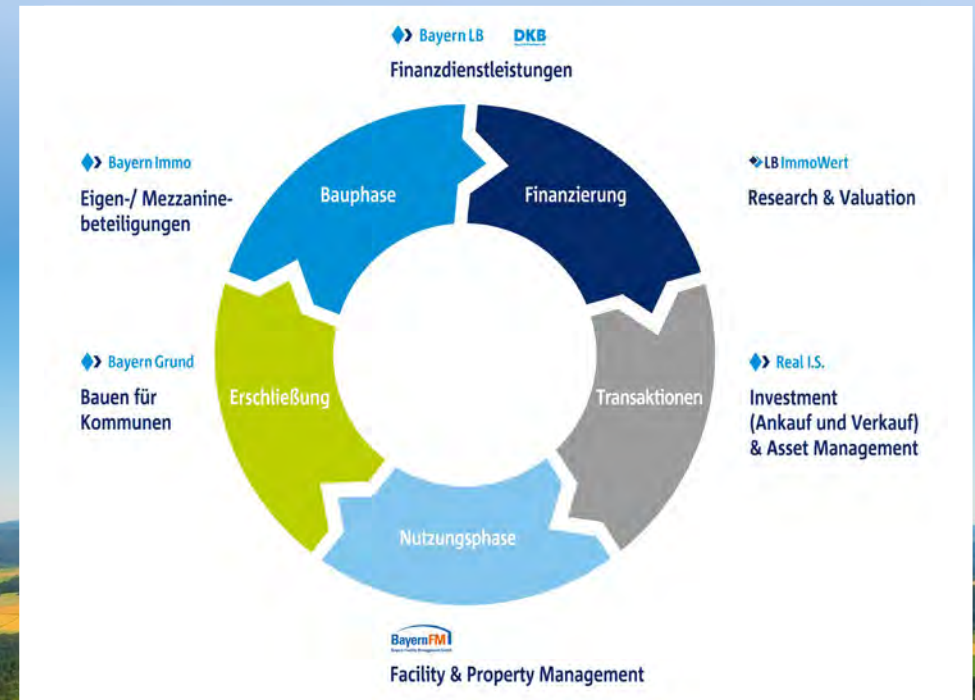
Wir sind in München, Nürnberg und Chemnitz mit unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Sie da.

Die BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH wurde 1972 auf Initiative des Freistaats Bayern gegründet und steht den kommunalen Gebietskörperschaften mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot als zuverlässiger Partner zur Seite.

Vertrauen auch Sie der BayernGrund als kompetentem und zuverlässigem Partner.



360° Immobilienkompetenz



BayernGrund ist Teil eines starken Netzwerks

Über die BayernGrund hat Ihre Kommune direkten Zugang zur gebündelten Immobilienkompetenz im Konzern der BayernLB. Spezialisten aus den unterschiedlichsten Aufgabenbereichen rund um die Immobilie sichern den Erfolg auch Ihres Projekts. Alles aus einer Hand. Sprechen Sie uns an – profitieren auch Sie von unserem interdisziplinären Netzwerk.



Auf einen Blick

Bayern Grund



www.bayerngrund.de