

BayernGrund · Giesinger Bahnhofplatz 2 · 81539 München

Stadt Wassertrüdingen
Herrn Erster Bürgermeister
Stefan Ultsch
Postfach 11 46
91714 Wassertrüdingen

Achtung!
Ab dem 01.01.2021
bitte nur noch die
Geschäftsadresse
verwenden!
Postfach entfällt!

Herr M. Hofmann / Frau Unterhauser
Tel.: 0911/14691-306
E-Mail: m.hofmann@bayerngrund.de

München, 14.04.2021

Erschließungsträgerschaft

Projekt: „Neubaugelbiet in 2 Bauabschnitten“
Stadtratssitzung am 12.04.2021

Firmensitz München

Giesinger Bahnhofplatz 2
81539 München

Tel +49 89 1241471-0
Fax +49 89 1241471-99

info@bayerngrund.de

www.bayerngrund.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir freuen uns, dass sich die Stadt Wassertrüdingen für unsere Dienstleistungen interessiert.

Geschäftsstelle Nürnberg

Georg-Strobel-Str. 3
90489 Nürnberg

Tel +49 911 14691-300
Fax +49 911 14691-319

BayernGrund, deren Gesellschafter u. a. der Freistaat Bayern ist, steht seit 1972 Kommunen bei der Durchführung von Investitionen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot zur Seite. Mehr als 1.100 bayerische Gemeinden mit rund 3.500 Projekten zählen bereits zu unseren Kunden. Ein Team von rund 40 qualifizierten Mitarbeitern betreut derzeit über 500 Maßnahmen.

Geschäftsstelle Chemnitz

Augustusbürger Str. 22
09111 Chemnitz

Tel +49 371 52050-0
Fax +49 371 52050-12

Gerne leisten wir mit unserer Erfahrung und Kompetenz einen Beitrag zum Gelingen auch Ihres Vorhabens und unterbreiten Ihnen folgendes Angebot:

Übernahme der Erschließungsträgerschaft durch BayernGrund im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages

Geschäftsführung Franz Schonlau

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Roland Reichert

Die Stadt überträgt die Aufgabe der Erschließung im Baugebiet an BayernGrund. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages beschafft hierzu BayernGrund im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Finanzierungsmittel.

Handelsregister
BayernGrund
Grundstücksbeschaffungs-
und -erschließungs-GmbH
Amtsgericht München
HRB 45010
Sitz München

Die Erstattung der Erschließungskosten und sonstiger mit der Erschließung verbundener Aufwendungen erfolgt im Rahmen eines Kostenerstattungsvertrages auf privatrechtlicher Basis.

Bankverbindung
BayernLB
BIC:
BYLADEMMXXX
IBAN:
DE1670050000000034943

USt.-IdNr. DE129521921

Rahmendaten

Unser Angebot geht von folgenden Rahmendaten aus:

- Die Fläche des Baugebietes besteht aus dem
 1. Abschnitt mit ca. 20.000 qm netto und dem
 2. Abschnitt mit ca. 10.000 qm netto.
- Die Stadt ist alleinige Eigentümerin der Gesamtflächen.
- Die Stadt ist alleinige Vertragspartnerin bei dem städtebaulichen Vertrag mit der Bayerngrund. Die Einbindung weiterer Auftraggeber verursacht zusätzlichen Aufwand und erfordert eine eigene vertragliche Regelung mit Honoraransatz.
- Für die Planung und Umsetzung der Erschließungsleistungen (Straße, Wasser, Kanal) wird von Bayerngrund – abgestimmt mit der Stadt - ein Ingenieurbüro beauftragt, für die Umsetzung der Grünordnung evtl. ein Weiteres.
- Das Baugebiet wird in einem Zug verwirklicht.
- Das Baugebiet wird in einem Zeitrahmen von 2 Jahren realisiert.

Leistungsangebot

Bayerngrund als Erschließungsträger

- erarbeitet die erforderlichen Verträge.
- steuert und koordiniert das gesamte Projekt.
- vergibt die Fach- bzw. Erschließungsplanungs- und Bauleistungen.
- stellt die Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und nach Bedarf auch die Wasser- und Abwasserversorgung her.
- übernimmt die Gesamtfinanzierung und den Zahlungsverkehr im eigenen Namen.
- überträgt die Anlage nach Abnahme abschließend an die Kommune und tritt ihr alle Gewährleistungsansprüche an Erfüllung statt ab.
- rechnet anschließend die Kosten direkt mit dem bzw. der Grundstückseigentümerin ab. Verteilungsgrundlage ist die Nettobaulandfläche.

Eine ausführliche Darstellung unseres Leistungsangebotes haben wir für Sie in der beiliegenden Produktbeschreibung zusammengestellt.

Bayerngrund stellt für die Abwicklung der Maßnahme ausgereifte, mit kommunalen Spitzenverbänden abgestimmte Vertragsmuster (städtebaulicher Vertrag, Kostenerstattungsvertrag) zur Verfügung und passt diese den Anforderungen des Projekts und Ihren Vorgaben an. Das Angebot umfasst die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags nach den Vorgaben der Stadt und die Besprechung an einem Termin bei der Stadt. Für die Abstimmung der vertraglichen Regelungen wird ein Zeitraum von max. ½ Jahr (ab Übersendung eines Vertragsentwurfs durch Bayerngrund) veranschlagt.

Sollte die Neuerstellung der Verträge, die Verwendung anderer Vertragsmuster oder die Erstellung weiterer Vertragsvarianten gewünscht werden oder weitere Abstimmungstermine erforderlich sein, wird Bayerngrund an der Vertragsgestaltung aktiv mitwirken. Den damit verbundenen Prüfungs- und Anpassungsaufwand erlauben wir uns nach Aufwand abzurechnen.

Honorar

Für unsere Tätigkeit als Erschließungsträger berechnen wir bei dem beschriebenen Leistungsspektrum und auf der Basis der bisher bekannten Daten ein Grundhonorar von pauschal 39.500 € (zzgl. gesetzlicher MwSt.) je Abschnitt. Das Honorar ist Bestandteil der Erschließungskosten und wird damit anteilig auf die jeweilige Nettobaulandfläche umgelegt.

Insofern die Stadt Bayerngrund mit beiden Abschnitten zeitgleich beauftragt und beide Abschnitte innerhalb von 2 Jahren realisiert werden, reduzieren wir das Grundhonorar um 10 Prozent.

Bei der Kalkulation dieses Honorars sind wir davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten bei Verkauf der Grundstücke der Kommune an die jeweiligen Erwerber als Pauschalbetrag vereinbart werden. Ebenso wurde unterstellt, dass Einzelpositionen (z.B. Grundstücksanschlüsse) entweder pauschal oder nach Grundstücksfläche umgelegt werden.

Bayerngrund wird beim Verkauf der kommunalen Parzellen Urkundenbeteiligte und rechnet damit mit den Erwerbern direkt ab, d. h. dass im notariellen Kaufvertrag eine Erstattung der Erschließungskosten an Bayerngrund aufgenommen wird. Die Urkundenbeteiligung erfolgt im Rahmen einer gesonderten Vollmacht der Bayerngrund für die Kommune. Für diesen Abrechnungsvorgang im Rahmen einer Urkundenbeteiligung berechnet Bayerngrund jeweils 225 € (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) je Zustimmungserklärung/Urkundenbeteiligung.

Die Abrechnung zusätzlicher Leistungen erfolgt auf Basis eines Stundensatzes von 130 € zzgl. gesetzlicher MwSt (Fahrzeiten sind Arbeitszeiten). Bayerngrund hat bei Übernahme zusätzlicher Leistungen und Verlängerung der Vorbereitungs- und Relisierungszeiträume Anspruch auf eine angemessene Honorarerhöhung. Auch dieses Honorar wird als Bestandteil der Erschließungskosten anteilig auf die jeweilige Nettobaulandfläche umgelegt.

Finanzierung

Für Ihr Projekt eröffnen wir ein eigenes Kontokorrentkonto, über das ausschließlich projektbezogene Zahlungen abgewickelt werden. Für den darauf einzuräumenden Kontokorrentkredit wurden uns von der Sparkasse Ansbach - vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung in deren zuständigem Beschlussgremium - folgende Konditionen genannt:

Zinssatz:	3-Monats EURIBOR (Stand 09.04.2021: - 0,544 % p.a.) + Aufschlag 0,75 % p.a.
Zinsuntergrenze:	0,75 % p.a. *)
Zinsbindung:	jeweils bis Quartalsende
Zinsberechnung:	vierteljährlich nachträglich
Zinsanpassung:	auf Basis einer Vereinbarung einer Zinsgleitklausel gem. Anlage
Verwahrentgelt:	0,50 % ab Guthabenssaldo 100.000,01 €

*) Da der genannte Referenzzinssatz (3-Monats-EURIBOR) unter Null liegt, wird er in Bezug auf eine Zinsanpassung so behandelt, als betrage er Null.

Zinsen werden nur für die tatsächlich in Anspruch genommenen Kredite berechnet. Bei der Finanzierung sind die uns von der Sparkasse zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zur Verfügung gestellten Konditionen ausschlaggebend. Die Sparkasse berechnet ein reduziertes Entgelt gemäß dem beigefügten Flyer „Geschäftsgirokonto für Kommunen“. Kontoführungsgebühren und evtl. anfallendes Verwahrentgelt werden dem Projektkonto belastet.

Die Sparkasse hält sich an die genannten Konditionen bis zum 30.10.2021 gebunden. Für den Fall, dass es zu einem späteren Kreditvertragsabschluss kommt, muss ein neues Konditionsangebot der Sparkasse eingeholt werden.

Vorteile für die Stadt Wassertrüdingen

- Jederzeit gesicherte Realisierung des Projekts
- Entlastung der Verwaltung
(trotzdem behält die Stadt Einfluss durch enge Abstimmung)
- Verbesserte Liquiditätssituation durch haushaltsneutrale Projektfinanzierung
- 10 %iger-Eigenanteil der Stadt an den Erschließungskosten gem. BauGB entfällt
- Privatrechtliche Beauftragung der Vertragspartner
- Alle Erschließungskosten können umgelegt werden
- Kontinuierliches Kostencontrolling
- Privatrechtliche Abrechnung der Erschließungskosten mit der Grundstückseigentümerin
 - keine Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts
 - Erstellung von Bescheiden entfällt und damit auch Widersprüche
 - Flexibilität bei der Kostenverteilung (z. B. Altanliegerproblematik)


An unser Angebot halten wir uns bis zum 31.07.2021 gebunden. Sollten Sie bis dahin keine Entscheidung getroffen haben, rufen Sie uns bitte an. Wir aktualisieren dann gerne unser Angebot. Unser Repräsentant, Herr Hofmann, steht Ihnen unter der Telefonnummer 0911/14691-306 für weitere Fragen zur Verfügung.

Auch die Sparkasse Ansbach informieren wir über unser Angebot.

Wir würden uns freuen, wenn Sie und der Stadtrat sich für die Zusammenarbeit mit Bayerngrund entscheiden. Nutzen Sie unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerngrund GmbH



MUSTER

Beschluss-Nr.

der Ratssitzung am

Gegenstand des Beschlusses:

Baugebietsbezeichnung
Städtebaulicher Vertrag mit Bayerngrund

Beschlussfassung:

Der Rat beschließt den Abschluss eines projektbezogenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit einem Kostenerstattungsvertrag mit Bayerngrund für o.g. Baugebiet gemäß Angebot vom .

Der Gesamtbetrag der Kosten wird von der Kommune vorläufig auf ca. € geschätzt.

Optional:

Darüber hinaus wird die Übernahme einer Gewährleistung zu Gunsten der Sparkasse beschlossen.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge mit Bayerngrund abzuschließen.

Optional:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, Bayerngrund vor Abschluss des Städtebaulichen Vertrages sowie vor Vorlage der Kostenerstattungsverträge und Sicherheiten (vgl. § 3 Ziff. 1 des Städtebaulichen Vertrages) mit einzelnen die Erschließung vorbereitenden Aufgaben (z.B. Bodenuntersuchung, Baufeldfreimachung, archäologische Voruntersuchungen, Kampfmittelbeseitigung, Ingenieurtechnische Leistungen) schriftlich zu beauftragen.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

(Siegel)

.....
Gemeinde

1. Bürgermeister

Gewährleistungserklärung

Erklärung der Gemeinde (im Weiteren „Gemeinde“)

gegenüber der

Sparkasse
(im Weiteren „Sparkasse“)

wegen Gewährleistung von deren Forderungen an die

BayernGrund Grundstücksbeschaffungs – und erschließungsgesellschaft mbH, München
(im Weiteren „BayernGrund“)

für die Finanzierung der Erschließungsträgermaßnahme „Baugebiet “
(im Weiteren auch „Maßnahme“)

1. Grundgeschäft

Die Gemeinde hat der BayernGrund im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (im Weiteren „städtebaulicher Vertrag“) die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen / rechtsgültigen Bebauungsplans " " als Erschließungsträger übertragen.

Gemäß städtebaulichem Vertrag erfolgt die Erschließung auf Kosten der BayernGrund als Erschließungsträger. Die Erschließungskosten und sonstige Kosten und Aufwendungen einschließlich Finanzierungskosten und Honorar für BayernGrund werden vorläufig auf ca. € geschätzt.

BayernGrund nimmt zur Finanzierung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bei der Sparkasse einen Kontokorrentkredit auf. Die Kontokorrentfinanzierung kann durch BayernGrund im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Aufnahme kurz-, mittel- und langfristiger Kredite bei der Sparkasse abgelöst werden.

Gemäß dem zwischen der BayernGrund und der Gemeinde gesondert geschlossenen Kostenerstattungsvertrag erstattet die Gemeinde der BayernGrund die Erschließungskosten und sonstige Kosten und Aufwendungen, einschließlich Finanzierungskosten und Honorar für BayernGrund. Sofern sich die Gemeinde bereits im städtebaulichen Vertrag zur Erstattung eines Teils der Kosten - insbesondere für die Herstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen - verpflichtet hat, erfolgt die Erstattung dieser Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag. Die Abrechnung erfolgt zu den tatsächlich angefallenen Kosten.

2. Gewährleistete Forderung

Die Gemeinde gewährleistet hiermit gegenüber der Sparkasse die Erfüllung aller Kreditverbindlichkeiten, welche BayernGrund gegenüber der Sparkasse zur Finanzierung der Maßnahme entweder bereits eingegangen ist oder noch eingehen wird.

Dies gilt auch für den Fall einer Stundung des Kostenerstattungsanspruchs der BayernGrund über den im Kostenerstattungsvertrag vorgesehenen Rahmen hinaus

3. Dokumentation

Die Sparkasse erhält eine Ausfertigung des städtebaulichen Vertrages und des Kostenerstattungsvertrages sowie einen Nachweis über die Beschlussfassung des zuständigen Organs über den Abschluss der beiden Verträge sowie die rechtsaufsichtliche Genehmigung gemäß Art. 72 Abs. 1 GO, soweit die Verträge im konkreten Fall rechtsaufsichtlich genehmigt werden müssen. Ebenso wird die Gemeinde einen Nachweis über die Beschlussfassung des zuständigen Organs über die Übernahme dieser Gewährleistungserklärung sowie die für die Gewährleistungsübernahme nach Art. 72 Abs. 2 GO erforderliche Genehmigung der Sparkasse vorlegen. Die Unterlagen sind im Original oder in originalbeglaubigter Kopie vorzulegen.

(Siegel)

,

.....

, Erster Bürgermeister

MUSTER

Geschäftsgirokonto für Kommunen, Kirchen, kirchliche Institutionen und Vereine

Im Vergleich zu unserem regulären Geschäftsgirokonto sind die Entgelte teilweise reduziert.

Reine Spenden- und Stiftungskonten bleiben weitestgehend kostenfrei (Ausnahmen siehe Fußnoten 2-5).

Auszug aus unseren Entgelten, Stand 01.03.2020 (Gültig auch für Elternbeiratskonten)

Kontoführung monatlich	3,45 €
Entgelt je Zahlungsdienst / Geschäftsvorfall / bereit gestelltem Umsatz¹	
Umsatzbereitstellung über Service-Rechenzentrum (SRZ) z. B. über DATEV, AKDB	0,02 €
Überweisung ohne Beleg / Lastschriftinzug / Gutschrift aus Kartenzahlungen (girocard): FinTS, HBCI, EBICS, SRZ, online, mobile, Echtzeit-Überweisung, etc.	0,07 €
Bargeldein-/auszahlungen am Geldautomaten mit der Debitkarte (Sparkassen-Card)	0,20 €
Bargeldeinzahlung eigenes Konto an der Kasse / am Schalter, Tag- / Nachttresor, Safebag ⁴	3,00 €
Bargeldauszahlung eigenes Konto an der Kasse / am Schalter ⁵	3,00 €
Überweisung mit Beleg, sonstige Zahlungsdienste mit Beleg	1,00 €
Einreichung pro Scheck	2,00 €
Lastschrift (Einlösung SEPA-Basis-Lastschrift / Firmen-Lastschrift)	0,20 €
Gutschrift einer Überweisung	0,20 €
Überweisung am SB-Terminal (nur an bestimmten Standorten möglich)	0,25 €
Weitere Leistungen	
Umsatzbereitstellung über Service-Rechenzentrum (SRZ) – monatlicher Grundpreis	2,00 €
Einrichtung je Firmen-Lastschriftmandat	6,00 €
Überweisung – telefonisch im KundenserviceCenter, Tel. 0981 189-0 (inkl. Buchungsentgelt) – betraglich begrenzt	1,90 €
Überweisung – bedient in der Filiale (inkl. Buchungsentgelt)	2,90 €
Signierter elektronischer Kontoauszug – monatliche Erstellung	✓
Kontoauszug am Auszugsdrucker (je Auszug)	0,50 €
Kontoauszug per Postversand ⁶	1,80 €
Unser Kartenangebot (Entgelte monatlich)⁷	
Ausgabe einer Debitkarte (Sparkassen-Card), eine Karte pro Konto	✓
Ausgabe je weiterer Debitkarte (Sparkassen-Card)	0,80 €
Ausgabe einer Kundenkarte / Botenkarte	0,60 €

Angegeben sind Nettoentgelte (evtl. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

Weitere Entgelte finden Sie in unserem Preis- und Leistungsverzeichnis.

Für Fremdwährungskonten gelten die Preise wie beim regulären Geschäftsgirokonto.

✓ = enthalten

¹ Es wird nur dann ein Entgelt durch den Zahlungsdienstleister erhoben, wenn der Zahlungsdienst vom Zahler ausgelöst und autorisiert wurde und der Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag fehlerfrei durchgeführt hat.

² Ausgenommen sind die Entgelte für jede weitere Sparkassen-Card (Debitkarte) sowie für die Kundenkarte / Botenkarte.

³ Das Entgelt für die Bargeldeinzahlung eigenes Konto an der Kasse / am Schalter, Tag- / Nachttresor, Safebag beträgt je Zahlungsdienst 3,00 €.

⁴ Für die Münzgeldbearbeitung fallen ggf. weitere Entgelte an: 3,5% des gesamten Einzahlungsbetrages. Bei Bargeldeinzahlungen von Münzen gilt je eine Freigrenze in Höhe von 50 €. Darüber hinaus wird das Entgelt auf den gesamten Einzahlungsbetrag erhoben.

⁵ Bei Ausgabe von Münzrollen zzgl. 0,50 € / Rolle (durch Kontoverrechnung).

⁶ Inklusive des derzeit gültigen Standardportos in Höhe von 0,80 €.

⁷ Das Kartenentgelt wird einmal jährlich belastet.



000000000000711302200



Sparkasse Ansbach
Promenade 20
91522 Ansbach
USt-IdNr. DE 131 948 802

Zinsanpassungsklausel

zum Darlehensvertrag¹ Nr. _____

Datum _____

Geschäftszeichen _____

¹ nicht für Verbraucherdarlehensverträge und für Existenzgründung

Verfahren der Anpassung des Sollzinssatzes beim oben genannten Darlehensvertrag:

Die Anpassung des Sollzinssatzes richtet sich nach einer Veränderung des folgenden Referenzwertes:
(Referenzzinssatz gemäß § 675g Abs. 3 Satz 2 BGB oder sonstiger Referenzwert)
3-Monats-Euribor, ermittelt am 5. Bankarbeitstag vor Quartalsende

(Bezeichnung bzw. Beschreibung des Referenzwertes). Maßgeblich ist der am
25.03.2020

ermittelte Referenzwert. Die Entwicklung des Referenzwertes wird die Sparkasse regelmäßig
vierteljährlich zum 30. erstmals am 30.09.2020

überprüfen. Hat sich zu diesem Zeitpunkt der Referenzwert um mehr als 0,000 Prozentpunkte gegenüber seinem maßgeblichen
Wert bei Vertragsschluss (s. o.) bzw. der letzten Anpassung des Sollzinssatzes verändert, sinkt oder steigt der Sollzinssatz um ebenso viele
Prozentpunkte mit Wirkung zum
01. des Folgemonats

(Termin).

Unabhängig von der Entwicklung des Referenzwerts beträgt der Sollzinssatz mindestens 0,75 % pro Jahr.

Der Darlehensnehmer wird
vierteljährlich zum 30.

(Unterrichtungsintervall) über den geänderten Sollzinssatz unterrichtet. Die Information kann auf dem Kontoauszug für das Konto erfolgen,
über das das Darlehen in Anspruch genommen wird bzw. die laufenden Teilbeträge abgebucht werden.