

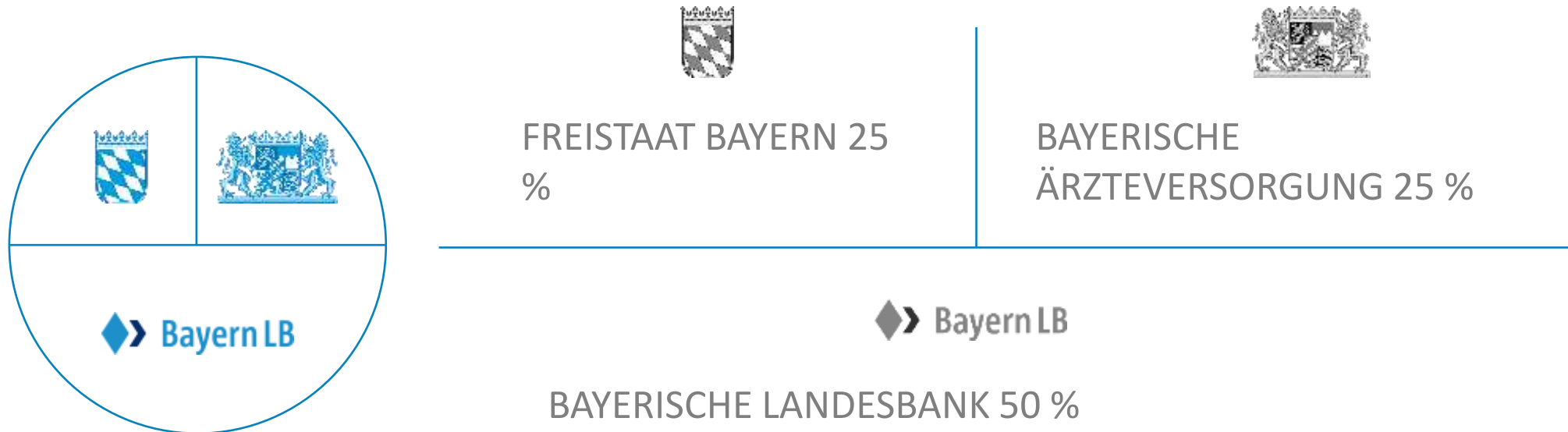


◆➤ Bayern Grund

Alternative zur  
Baulandentwicklung

# BayernGrund

## Gesellschafter der BayernGrund



## Kommunalbeirat der BayernGrund

- ✓ VERTRETER DER BAYERISCHEN STAATSMINISTERIEN
- ✓ GEMEINDE-, STÄDTE- UND LANDKREISTAG
- ✓ SPARKASSENVERBAND BAYERN



## Unser Produktkreislauf

-  Treuhänderischer Grunderwerb
-  Städtebauliches Projektmanagement
-  Erschließungsträgerschaft
-  Baumodell
-  Finanzdienstleistungsmodell



BayernGrund  
3 Standorte,  
1 Team,  
viele Spezialisten





## 3 Geschäftsstellen 1 Team



Geschäftsstelle  
München:

BayernGrund  
Giesinger Bahnhofplatz 2  
81539 München



Geschäftsstelle  
Nürnberg:

BayernGrund  
Georg-Strobel-Str. 3  
90489 Nürnberg



Geschäftsstelle  
Chemnitz:

BayernGrund  
Augustusburger Str. 22  
09111 Chemnitz



**Bayern Grund**

IHR STARKER  
PARTNER



## Unser breites Spektrum

- Machbarkeitsstudie für die Entwicklung von Baugebieten.
- Mithilfe bei der Grundstücksbeschaffung
- Finanzierung des Grunderwerbes als Treuhänder
- Unterstützung bei der Planung und Entwicklung bei der Energieversorgung (Stichwort CO2-Neutral)
- Erschließung des Gebietes als Bauherr im Privatrecht.
- Vermarktung der entstandenen Parzellen.





# GRUNDERWERB LIGHT

---

Entlastung des Haushaltes  
(kreditähnliches  
Rechtsgeschäft nach Art. 72  
BayGO)





# ABLAUF







# VORTEILE

- ✓ BayernGrund erwirbt für die Kommune Grundstücke
- ✓ BayernGrund wickelt den gesamten Zahlungsverkehr ab
- ✓ BayernGrund finanziert auf Grundlage des Artikels 72 GO Zwischenerwerb



Entlastet den  
Haushalt und die  
Liegenschafts-  
verwaltung



# TREUHÄNDERISCHER GRUNDERWERB

---

Der Schlüssel zur  
Baulandentwicklung



# Treuhand Baugebietsentwicklung

Projektfinanzierung mittels Treuhandvermögen

- › Hier übernehmen wir die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung
- › Die Finanzierung erfolgt gem. Art. 72 GO

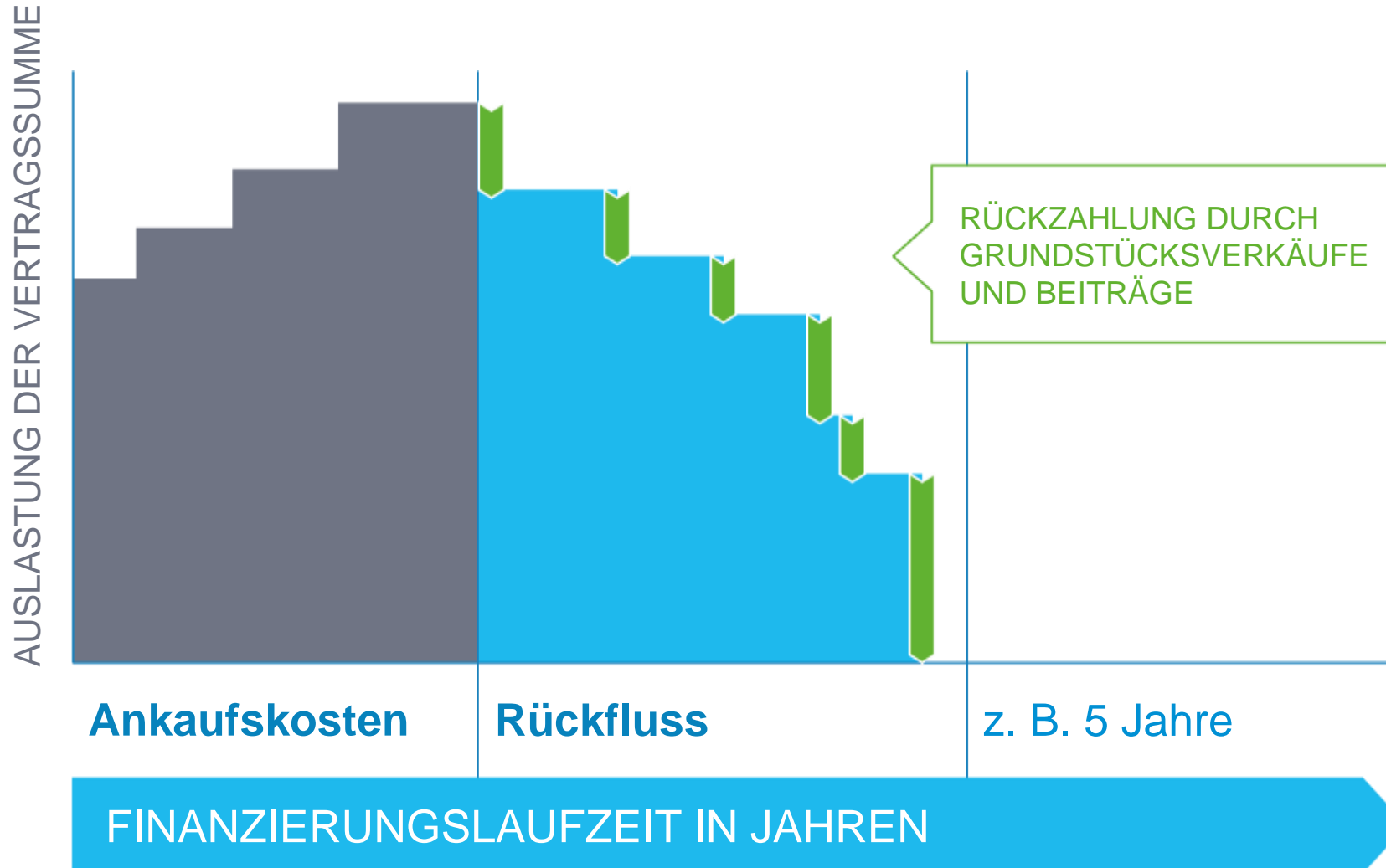
## **Erschließungsvarianten bei einem Baugebiet:**

- › Erschließung nach § 127 BauGB durch die Kommune
- › Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB durch BayernGrund





# Treuhand Baugebietsentwicklung



## Wirkung

Die zeitliche Lücke zwischen dem Anfall der Kosten für Grunderwerb und Erschließung und dem Rückfluss aus den Grundstücksverkäufen sowie Beiträgen wird haushaltsneutral überbrückt.

## Einsatzbereich

Finanzierung von Grunderwerbskosten und Erschließungskosten



# ABLAUF





# VORTEILE

- ✓ Entlastet den Haushalt und die Liegenschaftsverwaltung
- ✓ BayernGrund finanziert den Zwischenerwerb gemäß Art. 72 GO
- ✓ Kommune erhält Zugriff auf die Grundstücke ohne sie in die Bestandsverwaltung aufnehmen zu müssen



BayernGrund erwirbt für die Kommune Grundstücke als Treuhänder





# ERSCHLIEßUNGS- TRÄGERSCHAFT

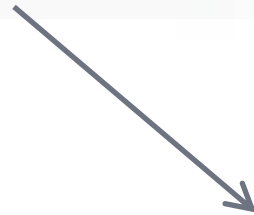
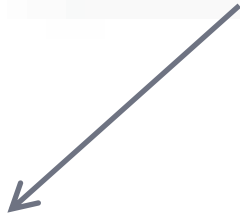
Ihre Baugebietsentwicklung  
in besten Händen



## Träger der Erschließung



§ 11 BauGB ermöglicht den Gemeinden die **Regime-entscheidung**, selbst zu erschließen oder die Erschließungsaufgabe an einen Erschließungsträger zu übertragen.



Kommune  
§ 127 ff BauGB

Beitragsrecht

Erschließungs-  
träger  
§ 11 BauGB

Privates Recht



Die Übertragung eröffnet zusätzliche finanzielle & rechtliche Handlungsspielräume





# ABLAUF







# Erschließungsträgerschaft: Leistungen

BayernGrund übernimmt die Bauherrenrolle

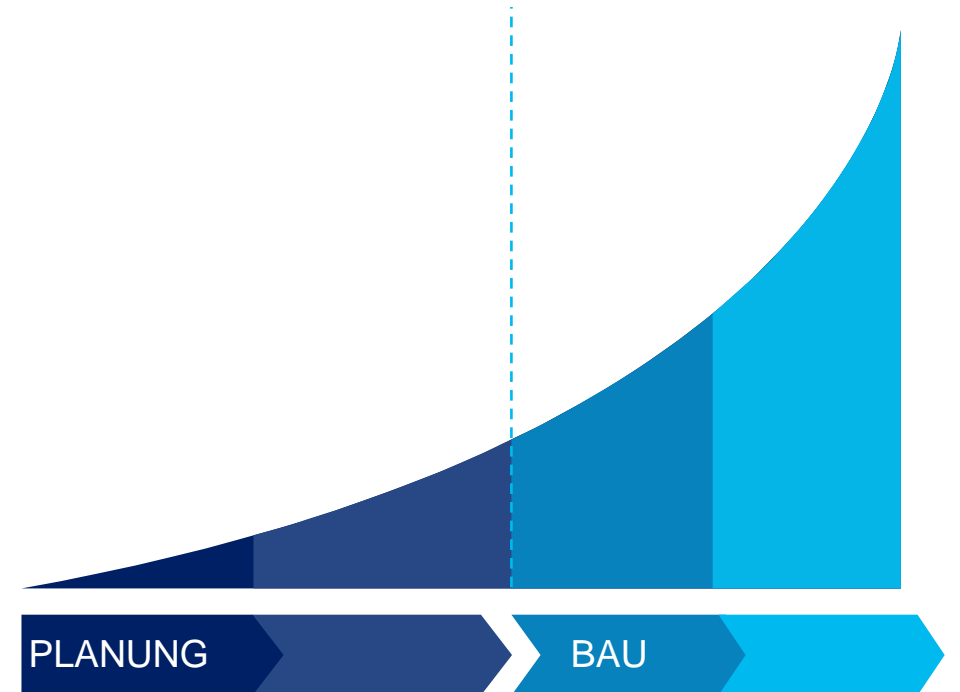
- › **Erarbeitung der erforderlichen Verträge** mit Kommune und Grundstückseigentümern
- › Beauftragung eines Ingenieurbüros
- › **Ausschreiben der Bauleistungen** (Ausschreibungsverfahren sowie Ausbauqualität bestimmt die Kommune)
- › **Projektsteuerung** und Kostenkontrolle
- › **Überwachung** der Baustelle mittels ausgewähltem Ingenieurbüro der Kommune
- › **Bauzeitfinanzierung** und gesamter **Zahlungsverkehr** im eigenen Namen und auf eigene Rechnung
- › Umlage aller Kosten auf die Grundstücke und **Abrechnung mit Grundstückseigentümern**

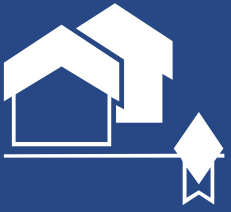


# Leistungen: Planungsphase

B-Planung: Beauftragung von Fachbüros im Namen und auf Rechnung von BayernGrund

- › Änderung des Flächennutzungsplanes
- › Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- › Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
- › Veranlassung evtl. notwendiger Gutachten
- › Veranlassung der Kostenschätzung
- › **Kostenregelung im städtebaulichen Vertrag**





## Erschließungsbeitragsrecht §127 BauGB

Die Praxis:  
Stichstraßen,  
Eckgrundstücke,

...



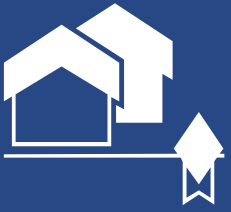




## Erschließungsbeitragsrecht §127 BauGB

Die Praxis:  
Altanlieger,  
Abschnittsbildung,  
...





Rad- und Fußwege

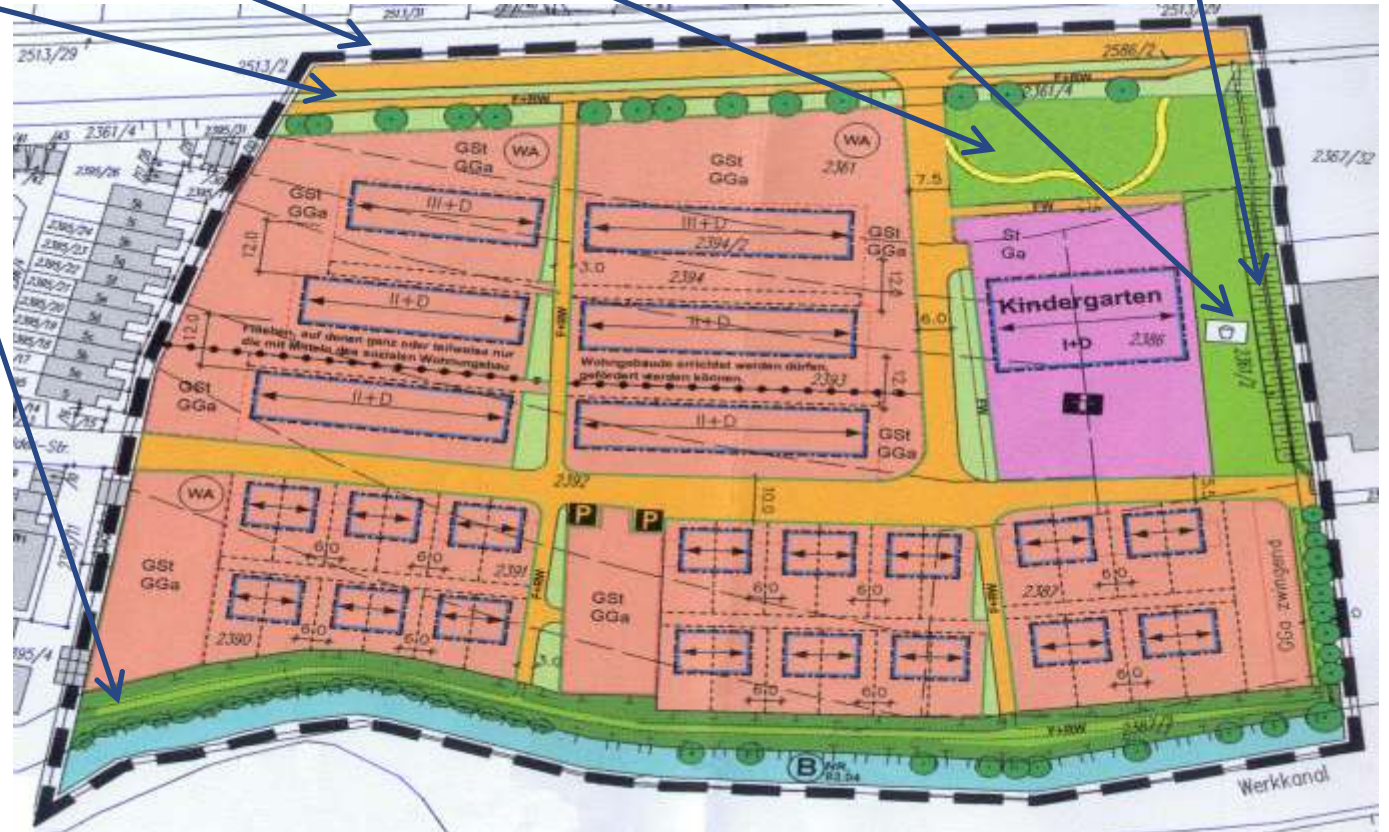
Linksabbiegerspur

Grünanlage

Spielplatz

Lärmschutzwall

Erschließungs-  
trägerschaft:  
Möglichkeiten in  
der Praxis





# VORTEILE

- ✓ BayernGrund erschließt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung
- ✓ BayernGrund vereint Praxiserfahrung mit bester Bonität
- ✓ Vermeidung Erschließungsbeitragsrecht  
→ Kostenvorteil für die Kommune



Wir bieten rechtssichere Verträge, die mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt sind.





# WEITERE VORTEILE

- ✓ Keine Altanliegerproblematik
- ✓ Flexible Möglichkeit der Kostenabrechnung
- ✓ Kommune behält immer die Planungshoheit



Wir bieten rechtssichere Verträge, die mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt sind.



Nachhaltig administrative und finanzielle Entlastung:

## Haushaltsentlastung

- ✓ Durch die Übernahme der Finanzierung durch BayernGrund bleibt der **Haushalt frei** von Belastungen.
- ✓ Die Erschließungskosten gemeindeeigener Grundstücke können zudem gestundet werden, bis die Grundstücke, beispielsweise im Einheimischenmodell, veräußert sind.
- ✓ Alle Kosten können auf die Bauparzellen umgelegt werden, auch 10% Eigenanteil der Kommune, Kosten der Planung, nach § 127 ff nicht umlagefähige Kosten, Finanzierungskosten der Bauzeit.



Nachhaltig administrative und finanzielle Entlastung:

## Verwaltungsentlastung

- ✓ „**Delegation**“ der gesamten Projektsteuerung inkl. Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und aller Abrechnungen.
- ✓ **Dokumentation** aller Kosten mit detaillierter Abrechnung.
- ✓ Das Projekt belastet kommunalen Haushalt nicht.
- ✓ **Das Erschließungsbeitragsrecht wird nicht angewandt**



# Eine gute Kombination:

Treuhänderischer Grunderwerb plus Erschließungsträgerschaft



GRUNDERWERB



ERSCHLIEßUNG

VERKAUF  
ERSCHLOSSENER  
GRUNDSTÜCKE





Gerne beantworten wir Ihre Fragen  
**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Dieter Rößler**  
Repräsentant für  
Mittelfranken, Oberfranken  
Tel. 0911 14691-304  
[roessler@bayerngrund.de](mailto:roessler@bayerngrund.de)

**Erich Haider** östliches Oberbayern, Niederbayern  
**Thomas Mörl** westliches Oberbayern, Schwaben  
**Markus Hofmann** Oberpfalz  
**Prof. Dr. Norbert Geiger** Unterfranken