

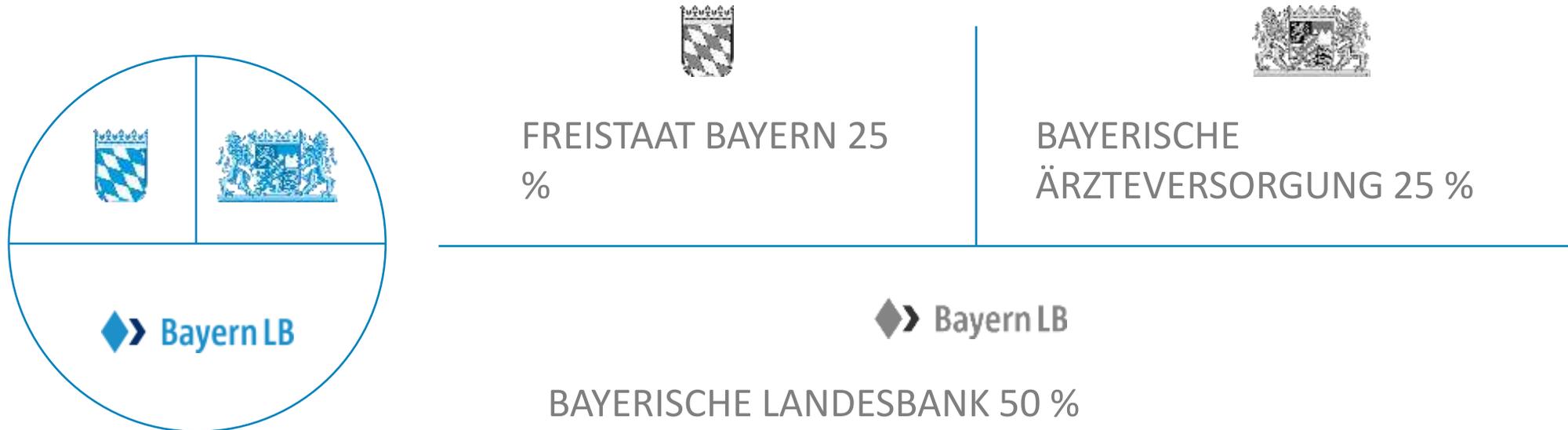


◆▶ Bayern Grund

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)



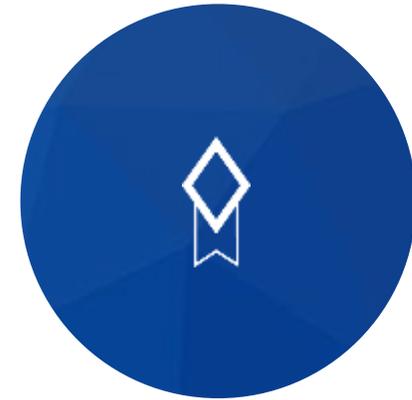
ABLAUF





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

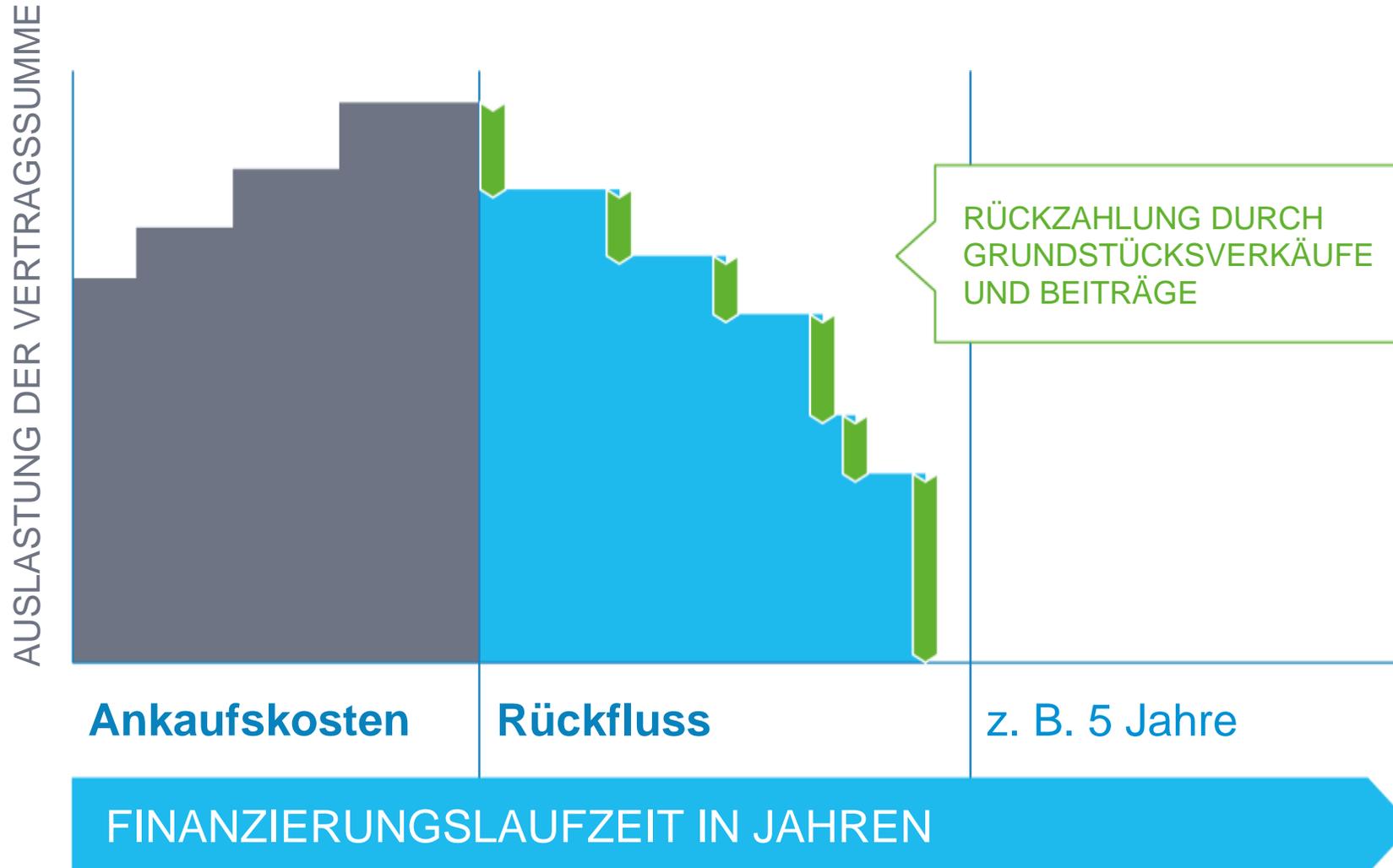
- › Hier übernehmen wir die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung
- › Die Finanzierung erfolgt gem. Art. 72 GO

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



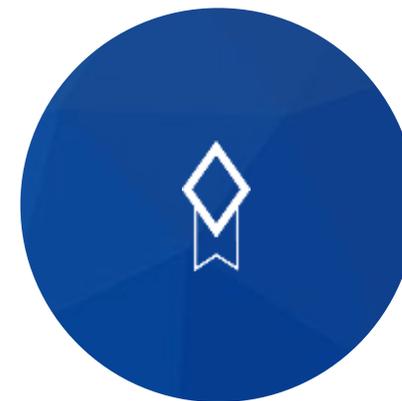
ABLAUF





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

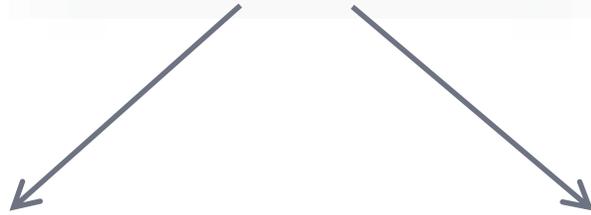
Ihre Baugebietsentwicklung
in besten Händen



Träger der Erschließung



§ 11 BauGB ermöglicht den Gemeinden die **Regimeentscheidung**, 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

Kommune

Erschließungs-
vertrag
§ 11 BauGB

 Bayern Grund

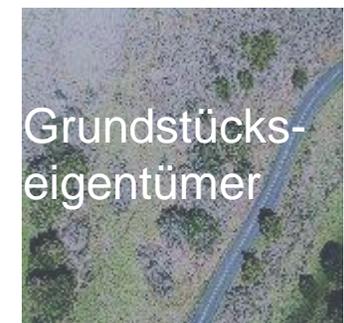
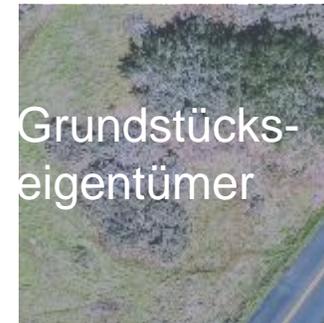
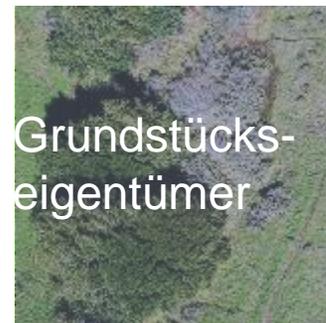
Finanzierung

 Sparkasse

Bauunternehmer
Ingenieur

Auftrag
Rechnung

Kostenerstattungsverträge





Erschließungsträgerschaft: Leistungen

BayernGrund übernimmt die Bauherrenrolle

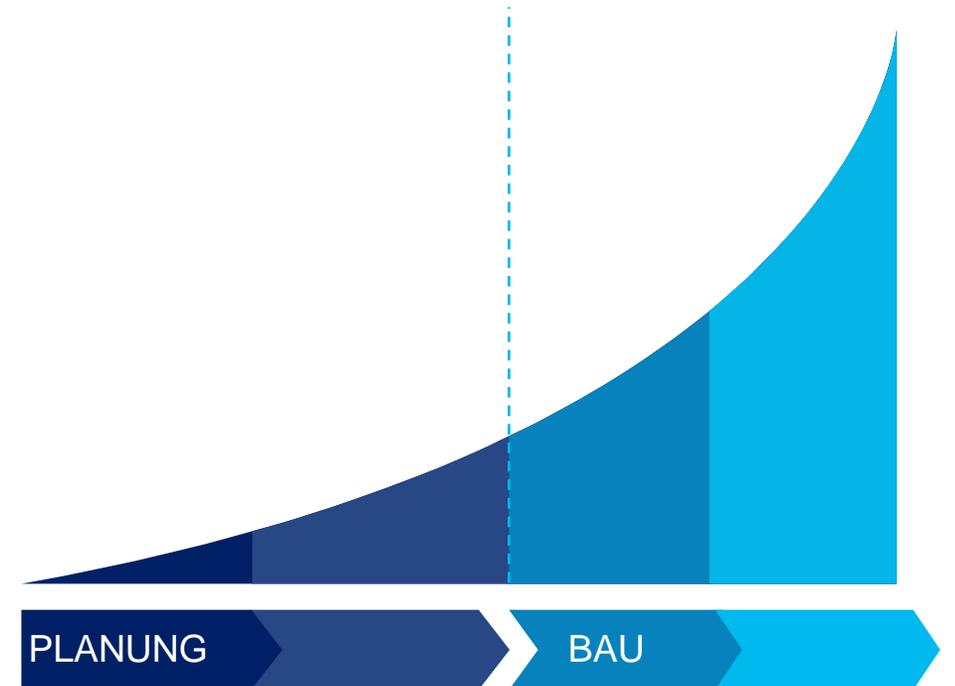
- › **Erarbeitung der erforderlichen Verträge** mit Kommune und Grundstückseigentümern
- › Beauftragung eines Ingenieurbüros
- › **Ausschreiben der Bauleistungen** (Ausschreibungsverfahren sowie Ausbauqualität bestimmt die Kommune)
- › **Projektsteuerung** und Kostenkontrolle
- › **Überwachung** der 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

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