



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/028/2019

Sachgebiet Geschäftsleitung	Sachbearbeiter Herr Eduard Sczudlek	Datum: 27.05.2019
--------------------------------	--	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.06.2019		öffentlich

***Genehmigung eines Erschließungsvertrages und eines Kostenerstattungsvertrages mit der Firma "BayernGrund";
Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnbebauung zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"***

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ ist bekanntermaßen rechtswirksam. Die Umlegung mit Zuteilung der Grundstücke ist abgeschlossen. Zur Umsetzung des Baugebietes ist die Erschließung durchzuführen. Der –„unechte“ – Erschließungsvertrag wird zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abgeschlossen. Die Kosten der Erschließung tragen die beteiligten Grundstückseigentümer. Hierzu werden Kostenerstattungsverträge zwischen dem Erschließungsträger und den privaten Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Kosten der Erschließung:

Die aktuell kalkulierten Gesamtkosten (Schätzung) der Erschließung belaufen sich auf ca. € 1.462.000 zzgl. MwSt.. Eine Ausschreibung erfolgt nach Unterzeichnung der Verträge.

Enthalten sind in der Kostenschätzung die Aufwendungen für Neubau der Straße, Geh- und Radweg, Privatstraßen, Beleuchtung, Bepflanzungen ist der Oberbodenabtrag mit archäologischer Untersuchung aber auch Bodenuntersuchungen, Kampfmittelbeseitigungen und Projektierung, Baubegleitung und Honorar des Erschließungsträgers.

Umgelegt auf die Baunettoflächen ergibt dies einen Erschließungsanteil ohne Berücksichtigung von Beiträgen für Abwasser und Wasser von ca. € 135,- / m² Grundstücksfläche.

Erschließungsträger Fa. BayernGrund:

Die Firma Bayern Grund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH ist ein im Raum München seit vielen Jahren bekannter und anerkannter Erschließungsträger. Die Gesellschafter der Firma BayernGrund sind zu 25 % der Freistaat Bayern, zu 50 % die Bayerische Landesbank und zu 25 % die Bayerische Ärzteversorgung als Anstalt des öffentlichen Rechtes.

Die Fa. Bayern Grund führt derzeit die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Neufahrn-Süd“ und im Gewerbegebiet in Mintraching „Wilpertinger Straße“ durch. Die Erfahrungen sind durchwegs gut, das Einverständnis der Grundstückseigentümer liegt vor, deswegen erfolgt die Empfehlung der Geschäftsleitung mit Genehmigung des Erschließungsvertrages, die Fa. Bayern Grund zu beauftragen.

Die Projektierung der Straßen sowie die Überwachung der Bauausführungen werden vom Ing.-Büro Schönenberg übernommen.

Zeitplan Umsetzung:

Die Ausschreibung soll demnächst durchgeführt werden. Der Ausbaubeginn selbst ist ab Frühjahr 2020 geplant.

Kostenerstattungsverträge:

Die Kostenerstattungsverträge (zwischen Erschließungsträger und privaten Grundstückseigentümern) wurden von der Gemeinde mitunterzeichnet, da auf Anregung der Grundstückseigentümer der Ausbau der Privatstraßen mit beauftragt werden sollte. Dies macht inhaltlich Sinn und führt zur vertraglichen Konstellation, dass die Grundstückseigentümer der Gemeinde für die Einbeziehung in die Erschließungsleistung (Erschließungsvertrag) Vollmacht erteilen und die Gemeinde den Auftrag zum Ausbau der Privatstraßen auch annimmt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☐ ja

Gesamtkosten: € _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

☐ nein ☐ ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

☐ nein ☐ ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: ☐ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: ☐ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die Gesamtkosten werden im Zuge von städtebaulichen Verträgen und Kostenerstattungsverträgen zu 100% von den privaten Grundstückseigentümern getragen.
--

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn nimmt Kenntnis von dem Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) gemäß § 11 BauGB vom und dem Kostenerstattungsvertrag vom 24.01.2019 / 28.02.2019 und 11.03.2019 jeweils mit der Firma BayernGrund betreffend die Erschließung des künftigen „Wohngebietes zwischen der Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ und stimmt den darin enthaltenen Erklärungen vollinhaltlich, vorbehaltlos und unwiderruflich zu.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)