



KOMMUNALUNTERNEHMEN FÜR BAYERN

## Argumente für eine privatrechtliche Erschließungsträgerschaft



Baugebiet Vilseck  
„Weidenstock Südhang“

1. Die Baulandtätigkeit soll sich selbst tragen.
2. Haushaltsrechtlich gibt es in keiner Phase Mittelabflüsse – die Liquidität bleibt der Kommune erhalten.
3. Direkte Abrechnung mit den Grundstückserwerbern oder Alteigentümern – dadurch entsteht für die Kommune kein Verwaltungsaufwand (→ keine Beitragsbescheide → keine Rechtsverfolgung).
4. Alle Aufwendungen und Kosten, die für das Projekt entstehen, werden gleichmäßig auf die Nettoflächen (Parzellen mit Baurechten) umgelegt. Dies beinhaltet auch Kosten, die ohne einen Erschließungsträger bei der Gemeinde verbleiben würden wie z. B.
  - Kosten für den Bebauungsplan
  - Alle gemeindlichen Vorlaufkosten z. B. Gutachten, Kosten der Grundstücksfreimachung
  - Die Investitionskosten für Straßen (nach BauGB) – der gemeindliche Eigenanteil von 10 % nach § 129 BauGB findet keine Berücksichtigung.
5. Die Satzungen der Kommune finden keine Anwendungen; die Herstellungsbeiträge werden abgelöst.
6. Nachteile aus dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG), z.B. bei Eckgrundstücken mit Doppelschließung, wirken sich nicht aus.
7. In der Bauphase können das Grundstücksgeschäft und die Erschließung getrennt behandelt werden, d. h. keine Grunderwerbsteuer für die Erschließungskosten!
8. Selbst die Kosten des Erschließungsträgers sind voll umlagefähig. Die Kosten werden von der Kommune nicht getragen.
9. EU-Geldmarkt-Mittel werden für die kurzfristige und mittelfristige Vorausfinanzierung herangezogen.
10. Die **KFB** als Erschließungsträger arbeitet verantwortungsvoll gegenüber der Kommune sowie den beteiligten Grundstückseigentümern. **KFB** verbreitert temporär die Arbeitsbasis der Verwaltung an den notwendigen Stellen (Bauamt, Kämmerei) und trägt somit zur gewünschten Entlastung im Rathaus bei.
11. Durch die Anwendung des **Privatrechts** kann weitgehend die **Regionalität** bei Planung, Realisierung, Bau und Finanzierung hergestellt werden.

Ihre Vorteile mit der KFB →

## Zusammenfassend entsteht folgender Nutzen für die Kommune:

- ✓ der kommunale Haushalt wird nicht belastet
- ✓ die Verwaltung gewinnt Kapazität für andere Maßnahmen durch die Aufgabenverlagerung an die **KFB**
- ✓ das Privatrecht kann Anwendung finden, z. B. bei Bietergesprächen, Werkvertragsverhandlungen, Pauschalvergaben an Ing.-Büros, Tiefbauunternehmen u. a.
- ✓ alle Kosten der Maßnahme sind vollständig umlagefähig
- ✓ die Gesamtkosten werden vor Baubeginn verbindlich von der **KFB** festgestellt; unangenehme Nachträge werden weitgehend vermieden
- ✓ Transparenz durch permanente Kostenfortschreibung der **KFB**
- ✓ Berücksichtigung guter regionaler Adressen
- ✓ **Gestaltungs- und Planungshoheit bleiben bei der Kommune**

Erschließungsträgerschaften sind grundsätzlich nach §§ 11 ff Bundesbaugesetzbuch und nach Art. 61, Art. 86 / 87 der Bayer. Gemeindeordnung möglich.

**Die Grundstücke verbleiben bei der Kommune oder bei den Alteigentümern.**

## Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit der KFB Baumanagement GmbH

- Die **KFB** ist satzungsgemäß nur der Kommune als Auftraggeber verpflichtet, da sie völlig unabhängig von Banken, Ingenieur- und Planungsbüros oder Bauunternehmen agiert.
- Die **KFB** arbeitet auf der Grundlage eines vorab vereinbarten Festhonorars.
- Die **KFB** organisiert die Finanzierung auf Wunsch der Kommune mit örtlichen Kreditinstituten.
- Die **KFB** plant vor Baubeginn notwendige Besprechungen mit den Beteiligten vor Ort im Rathaus.
- Die **KFB** tritt auf Wunsch der Kommune während der Realisierungsphase als Mittler zwischen der auftraggebenden Gebietskörperschaft, dem Ingenieurbüro und dem ausführenden Bauunternehmen mit eigener langjähriger Expertise auf.

Die Geschäftsführung der **KFB** kommt gerne in Ihr Rathaus und in Ihren Stadtrat/ Gemeinderat, um die Vorteile einer Erschließungsträgerschaft nach Baugesetzbuch zu erläutern und Fragen zu diskutieren.

Holen Sie sich gerne weitere Informationen von der **KFB** ein.

**KFB PROJEKTENTWICKLUNG GMBH**  
**KFB BAUMANAGEMENT GMBH**  
**KFB LEASFINANZ GMBH**

Wilhelm-Zeitler-Straße 14 | 92717 Reuth bei Erbandorf  
09682 1837-0 | info@kfb-reuth.de | www.kfb-reuth.de

