



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG41/181/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	20.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Endabrechnung der Erschließungskosten im Baugebiet Böhmerwaldstraße vor
Finalisierung der Erschließung

Anlagen:

Übersicht Kostenstand
Übersicht Restarbeiten

Sachverhalt:

Der HFA ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 a) vierter Bindestrich zuständig für:

- Entscheidungen jeder Art mit finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde, insbesondere der Abschluss von Verträgen und sonstiger Rechtsgeschäfte sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Gemeinde,

Daher legt die Verwaltung nun dem HFA die Fakten vor, damit dieser der Bezahlung einer Endabrechnung der KFB Baumanagement GmbH für die seitens der Gemeinde entstandenen Anteile der Erschließungskosten im Baugebiet Böhmerwaldstraße bezogen auf die Erschließungskosten vor der eigentlichen Erschließung zustimmt.

Wenn es sich so verhält, dass es in dem Baugebiet „Böhmerwaldstraße“ die Bauvorhaben der Gemeinde Eching und der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG sind, die eine Fertigstellung der Erschließungsarbeiten hindern, ist es haushaltsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Kostenschätzung für die restlichen Erschließungsarbeiten auf Basis der derzeitigen Baukosten erfolgt, mit der Folge, dass steigende Baukosten bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Eching bzw. der Gemeinde Eching und der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG getragen werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die KFB Baumanagement GmbH auch gegenüber der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG nicht auf Basis der Kostenschätzung abrechnet, sondern auf Basis der tatsächlich anfallenden Erschließungskosten, so dass die Baukostensteigerung betreffend das Grundstück der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG nicht zu Lasten der Gemeinde Eching geht.

Hier geht es dann ausdrücklich zu Lasten der Gemeinde Eching, wenn der gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer - natürlich mit Ausnahme der Gemeinde Eching und der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG - abgerechnete Schätzbetrag hinter den Erschließungskosten zurückbleibt, die bei Abrechnung nach tatsächlichen Kosten umzulegen wären. Insoweit trägt die Gemeinde Eching nicht nur das Kostensteigerungsrisiko, sondern auch das Risiko, dass bei der Kostenschätzung nicht alle noch erforderlichen Erschließungsarbeiten berücksichtigt worden sind.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird eine solche doppelte Kostenrisikoübernahme durch die Gemeinde Eching als legitim erachtet, da es unter anderem auch die Bauvorhaben der Gemeinde Eching sind, die einen Abschluss der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2025 hindern.

Auch nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag besteht für die Erschließungsfirma KFB Baumanagement GmbH die Möglichkeit, die Endabrechnung mit den Privateigentümern und der Gemeinde sowie der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG bereits zu stellen. Für die Privateigentümer – mit Ausnahme der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG – würde es dann zu keinen weiteren Kosten mehr kommen.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im markierten Bereich, würde die Firma KFB Baumanagement GmbH die dann fällige Endabrechnung ausschließlich an die Gemeinde und die MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG stellen. Sollten Mehrkosten im Vergleich zur heutigen Kostenberechnung anfallen, würde die Gemeinde sowie die MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG diese tragen. Sollten die Arbeiten günstiger ausfallen, würde die Gemeinde sowie die MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG eine Erstattung erhalten.

Die Grundprinzipien der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Behörde nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayHO i.V.m. Art. 61 Abs. 2 Satz 1 BayGO, bleiben dadurch nach Ansicht der Verwaltung gewahrt.

Die gelb, orange und grün gekennzeichneten Flächen sind noch nicht fertiggestellt, obwohl die voraussichtlichen Kosten hierfür zwar in die Endabrechnung der Privatleute sowie der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG und der Gemeinde mit aufgenommen werden:



Der lila und blau gekennzeichnete Flächen sind allein der Bushaltestelle zuzuordnen. Diese

Flächen zahlt allein die Gemeinde Eching. Denn die Bushaltestelle ist nicht Teil der Erschließung.

Damit sind folgende Restkosten zu den derzeit festgesetzten Preisen für den gelb, orange und grün gekennzeichneten Bereich zu bezahlen:

254.713,64 Euro.

Demnach würde die Verwaltung der Gemeinde Eching – so wie es auch den Privatleuten und der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG seitens der KFB Baumanagement GmbH angeboten wird folgenden Passus unterschreiben und im Nachgang die berechneten Restkosten – aufgeteilt auf die jeweiligen Erschließungskostenschuldner – für den noch nicht fertiggestellten gelb, orange und grün gekennzeichneten Bereich bezahlen:

„Als Grundstückseigentümer des Baugebiets in der Böhmerwaldstraße bin ich/sind wir damit einverstanden, dass die KFB Baumanagement GmbH den Vertragspartnern bereits jetzt eine Endabrechnung für die Erschließungskosten noch vor Ende der Erschließung im Baugebiet Böhmerwaldstraße zusendet. In dieser Endabrechnung werden die Erschließungskosten für alle bis dato noch nicht gebauten und zukünftig noch zu erschließenden Gewerke geschätzt abgerechnet, wobei die Erschließungskostenschuldner hier auf eine Endabrechnung basierend auf tatsächlichen Rechnungen, die erst in der Zukunft erfolgen können, endgültig verzichten.

Diese Schätzung beläuft sich auf einer Kostendarstellung von insgesamt 254.713,64 Euro für Baukosten bezogen auf öffentliche Bedarfsflächen rund um zwei Gebäude der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG und der Gemeinde.

Die Erschließungskostenschuldner – mit Ausnahme der Gemeinde Eching und der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG – werden damit von jeglichen nach der Endabrechnung anfallenden weiteren Kosten für das Baugebiet freigestellt. Die Gemeinde Eching sowie die MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG erhält jegliche Einsparungen bzw. zahlt jegliche Zuzahlungen, sollte die Kostenberechnung durch die KFB Baumanagement GmbH nicht mit den tatsächlichen Kosten für die Gewerke übereinstimmen. Die Vertragsparteien gehen jedoch basierend auf den sehr genauen Kostenberechnungen davon aus, dass es lediglich zu unwesentlichen Abweichungen von der Berechnung durch die KFB Baumanagement GmbH kommen wird.

Die Endabrechnung für das Baugebiet Böhmerwaldstraße findet nur statt, falls alle Grundstückseigentümer des Baugebiets damit einverstanden sind.

Hiermit erklärt sich der Grundstückseigentümer Gemeinde Eching mit der Endabrechnung gemäß vorgenanntem Vorgehen einverstanden.

.....
Ort, Datum

.....“
Unterschrift

Die MFC Wohnbau GmbH & Co. KG muss zu dieser Vereinbarung ebenfalls noch die Zustimmung erklären. Diese liegt bis dato nicht vor, wurde aber grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

--

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

--

Auswirkungen auf den Haushalt:

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot)	EUR
Kostenberechnung (gem. Leistungsverzeichnis der Ausschreibung)	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) absolut in EUR	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) in %	+%

Sonstige Auswirkungen:

--

Vorschlag zum Beschluss:

„Im Baugebiet Böhmerwaldstraße sollen die im Plan orange, gelb und grün markierten Flächen im Umgriff des kommunalen Wohnungsbaus sowie im Umgriff des Geschosswohnungsbaus der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG auf Basis der aktuellen Kostenberechnung in die Endabrechnung der Erschließungskosten für die Privateigentümer einfließen.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in diesem Bereich, werden die Kosten von der Erschließungsträgerfirma KFB Baumanagement GmbH mit der Gemeinde und der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG endabgerechnet. Evtl. anfallende Mehrkosten für diesen Bereich werden dann von der Gemeinde sowie der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG getragen und nicht auf die übrigen Eigentümer verteilt.“