



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage BGM-B/134/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag des ehemaligen Gemeinderats Herrn Bartl - vorgezogene Endabrechnung Erschließungskosten Baugebiet Böhmerwaldstr.

Anlagen:

Antrag GR Bartl
Auszug aus der Niederschrift 44te HFA-Sitzung
Beschlussvorlage - 44te HFA-Sitzung
Böhmerwaldstr.Restarbeiten_Stand 25.08.2025
Böhmerwaldstr.Restkosten 25.08.25
Kostenübersicht

Sachverhalt:

In der 44ten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurde folgendes beschlossen:

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 20.01.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

44.3. Endabrechnung der Erschließungskosten im Baugebiet Böhmerwaldstraße vor Finalisierung der Erschließung

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 zum Stand der Ausführung bis zum 31.10.2026 – maximal 268.646,60€ - 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.“

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Einstimmig beschlossen

Der ehemalige Gemeinderat Herr Bartl äußerte sich dahingehend, dass dieser Beschluss inhaltlich nicht korrekt sei.

Er stellte am 31.03.2026 den Antrag, dass der Beschluss folgendermaßen abzuändern sei:

„Im Baugebiet Böhmerwaldstraße sollen die im Plan orange, gelb und grün markierten Flächen im

Umgriff des kommunalen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG auf Basis der aktuellen Gesamtkostenberechnung mit 1.087.703 Euro der Fa. Wipflerplan vom 20.08.2025, in die vorgezogene Endabrechnung der Erschließungskosten der Privateigentümer einbezogen werden.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in diesem Bereich werden die Kosten vom Erschließungsträger KFB mit der Gemeinde und der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG endabgerechnet. Anfallende Kostenmehrungen für diesen Bereich werden dann von der Gemeinde sowie der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG getragen und nicht auf die übrigen Privateigentümer verteilt.“

Die Fa. KFB Baumanagement GmbH ist der private Erschließungsträger des Baugebiets in der Böhmerwaldstraße. Die Gemeinde Eching bat die Firma die von damals an die Gemeinde übermittelten Zahlen und Fakten nochmals zu prüfen.

Die KFB Baumanagement GmbH erklärte nun gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Eching:

„Dem neue Beschlussvorschlag der CSU kann zugestimmt werden.

Wir würden nur noch folgende Ergänzung machen:

„Es wird hierbei eine fiktive Fertigstellung der Bauleistungen inkl. Nebenleistungen 2025 unterstellt.

Alle anfallenden Mehrkosten für einen späteren Endausbau (betrifft v.a. Bauleistungen, Nebenleistungen [z. B. Ingenieurleistungen] und (Ver-)Setzen der Beleuchtung) werden durch die Gemeinde Eching und Fa. MFC getragen.

Die entsprechenden Kosten werden derzeit durch KFB in Zusammenarbeit mit den bauausführenden Firmen (Fa. Brandl, Neufraunhofen und Fa. Daxauer, Baierbach) und dem Ingenieurbüro WipflerPlan ermittelt.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Eching und der Fa. MFC hat noch zu erfolgen.“

Der neue Beschlussvorschlag bedeutet:

Die Privateigentümer müssen keine Mehrkosten (z. B. im Bereich der Bauarbeiten, Ingenieurkosten) tragen.

Die gesamten Mehrkosten tragen die Gemeinde Eching und die Fa. MFC – die Aufteilung ist noch zu regeln und zu vereinbaren.

Der Beschlussvorschlag kommt den Privateigentümern entgegen und es ist davon auszugehen, dass die Privateigentümer der Endabrechnung unter diesen Voraussetzungen zustimmen.“

Die Verwaltung der Gemeinde Eching hat sich bei einer Anwaltskanzlei rückversichert, dass die Übernahme von eventuellen Mehrkosten in diesem speziellen Fall kein rechtswidriges Handeln der Gemeinde mit sich bringt. Denn die Mehrkosten entstehen hier aufgrund der verspäteten Fertigstellung der Bauherren Fa. MFC und Gemeinde.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Ja, folgende: /Nein /Nicht bekannt

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja, folgende: / Nein

Auswirkungen auf den Haushalt:

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot) - alle Mehrkosten des Baugebiets bezogen auf die Erschließung zu ½	EUR
Kostenberechnung (gem. Leistungsverzeichnis der Ausschreibung)	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) absolut in EUR	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) in %	+%

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Die Verwaltung hat hier festzustellen, ob der Gemeinderat frei entscheiden kann oder nicht

Ermessensentscheidung.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

„Im Baugebiet Böhmerwaldstraße sollen die im Plan orange, gelb und grün markierten Flächen im Umgriff des kommunalen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG auf Basis der aktuellen Gesamtkostenberechnung mit 1.087.703 Euro der Fa. Wipflerplan vom 20.08.2025, in die vorgezogene Endabrechnung der Erschließungskosten der Privateigentümer einbezogen werden.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in diesem Bereich werden die Kosten vom Erschließungsträger KFB mit der Gemeinde und der MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG endabgerechnet. Anfallende Kostenmehrungen für diesen Bereich werden dann von der Gemeinde sowie der MFC Wohnbau GmbH & Co. KG getragen und nicht auf die übrigen Privateigentümer verteilt.

Es wird hierbei eine fiktive Fertigstellung der Bauleistungen inkl. Nebenleistungen 2025 unterstellt.

Alle anfallenden Mehrkosten für einen späteren Endausbau (betrifft v.a. Bauleistungen, Nebenleistungen [z. B. Ingenieurleistungen] und (Ver-)Setzen der Beleuchtung) werden durch die Gemeinde Eching und Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG getragen. Die entsprechenden Kosten werden derzeit durch KFB in Zusammenarbeit mit den bauausführenden Firmen (Fa. Brandl, Neufraunhofen und Fa. Daxauer, Baierbach) und dem Ingenieurbüro WipflerPlan ermittelt.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Eching und der Fa. MFC Wohnbau Eching GmbH & Co. KG hat noch zu erfolgen.“