

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am: 23.01.2023

im: Gemeinderat

GRS am: 27.02.2023

Vorlage: 2023/86 GR

Anlage/n: 2

Mehrfamilienhausbebauung Fuchsbühl, Antrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH auf Vertragsänderung

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Änderung der Bauart und der Reduzierung der Anzahl der geförderten Mietwohnungen zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH einen Nachtrag zum Kaufvertrag vom 21. Mai 2021 zu schließen, mit dem die Änderungen notariell beglaubigt werden.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Aichwald hat am 21. Mai 2021 mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH einen Kaufvertrag über das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1387 im Baugebiet Fuchsbühl geschlossen. Der Kaufvertrag ist das Ergebnis eines 2020 durchgeführten europaweitem Wettbewerb- und Vergabeverfahrens, bei dem die Gemeinde Aichwald nach einem passenden Projektpartner zur Realisierung der auf dem Grundstück vorgesehenen Mehrfamilienbebauung gesucht hat. Die BPD erhielt dabei den Zuschlag.

Der Kaufvertrag beinhaltet verschiedene Vereinbarungen, mit denen die BPD zur Einhaltung der von ihr im Rahmen des Auswahlverfahren sowie der darauffolgenden Vertragsverhandlungen angebotenen Leistungen verpflichtet wird. Hierzu gehören Vereinbarungen über

- Die Bauweise (Holz-Hybrid-Bauweise) der Gebäude
- Die einzuhaltenden Baufristen sowie
- die Nutzungsbeschränkung von 49 der 104 herzustellenden Wohneinheiten als auf 30 Jahre mietbegrenzte Wohnungen („geförderte Mietwohnungen“).

In Folge des Kaufvertrags begann die BPD mit der weiteren Planung des Projekts und reichte schließlich im Juni 2022 einen Bauantrag bei der Unteren Baurechtsbehörde ein, der bislang noch nicht genehmigt wurde. Zuvor wurde jedoch durch die Gemeinde zweimal die Frist zur Einreichung des Bauantrags verlängert, nachdem die BPD den Antrag nicht fristgerecht zehn Monate nach Vertragsbeurkundung fertigstellen konnte.

Sitzungsvorlage GRS

2. Anpassung des Projekts

Am 6. Dezember fand auf Ersuchen der BPD ein Abstimmungsgespräch über den aktuellen Stand des Projekts mit der Verwaltung statt. Die BPD teilte dabei mit, dass sie aufgrund der grundlegenden Veränderungen im Wohnungsmarkt seit der Vertragsunterzeichnung die Realisierung des Bauvorhabens in einem wirtschaftlichen Rahmen gefährdet sieht. Wie auch nochmals konkret im Schreiben vom 02. Februar 2023 (Anlage 1) dargelegt, begründet sich diese Ansicht vor allem auf zwei Entwicklungen, die im Frühjahr 2021 nicht absehbar waren.

Ganz besonders wesentlich sind die unerwartet hohen Preissteigerungen in der Bauwirtschaft. Wesentliche Ursache hierfür ist neben der Corona-Pandemie der Krieg in der Ukraine, der zu massiven Preissteigerungen bei sämtlichen Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen sowie stark angestiegenen Herstellungs- und Transportkosten führte. Über alle Gewerke seien daher Baukostensteigerungen von ca. 18 % kalkulatorisch zu berücksichtigen, was auch durch das eingeholte Richtpreisangebot belegt wird. Demnach steigen die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche um rund 900 € im Vergleich zu der Annahme bei Vertragsschluss.

Dem gegenüber steht die fehlende Nachfrage nach selbstgenutzten Eigentumswohnungen, auf deren Verkäufe die BPD zur Querfinanzierung der geförderten Wohneinheiten angewiesen ist. Dies betrifft die Branche insgesamt und ist auf die Preis- und Zinsanstiege zurückzuführen, weswegen die Finanzierbarkeit für potentielle Erwerber mehr denn je die zentrale Rolle spielt.

Aufgrund dieser Entwicklungen sieht die BPD entgegen ihrer früheren Einschätzungen die im Wettbewerb vorgeschlagene Holz-Hybridbauweise sowie der angebotene Anteil an geförderten Mietwohnungen für nicht mehr umsetzbar. Sie bittet daher, die Bauart in konventioneller Massivbauweise mit Holzverschalung ändern und den Anteil an geförderten Mietwohnungen möglichst gering halten zu dürfen.

3. Vergaberechtliche Einschätzung

Sowohl die Bauweise als auch der Anteil der geförderten Mietwohnungen hatten Einfluss auf die Angebotsauswertung anhand der Zuschlagskriterien und damit Bestandteil der Vergabeentscheidung zugunsten der BPD. Eine Anpassung des Projekts in diesen Punkten sowie der damit einhergehenden Vertragsänderung muss daher vergaberechtlich zulässig sein, andernfalls ist ein neues Vergabeverfahren erforderlich. Die Verwaltung hat daher die Kanzlei Menold Bezler bereits nach dem Gespräch am 6. Dezember 2022 mit dieser vergaberechtlichen Prüfung beauftragt.

In Ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2022 (Anlage 2) kommt die Kanzlei zu der Einschätzung, dass im vorliegenden Fall eine Anpassung vergaberechtlich sowohl nach § 22 EU Abs. 2 Nr. 3 VOB/A als auch § 313 Abs. 1 BGB zulässig sei. Grund für das Anpassungsbegehren der BPD sind ausweislich Umstände, welche weder die BPD noch die Gemeinde Aichwald im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten vorhersehen konnte. Sie empfiehlt, die Auftragsänderung auf § 313 Abs. 1 BGB zu stützen, da § 22 EU Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VOB/ die Pflicht zur europaweiten Bekanntmachung vorsieht.

Sitzungsvorlage GRS

4. Änderungen des Zeitplans

Die von der BPD gewünschten Änderungen machen auch eine Anpassung des bereits gestellten Bauantrags und des von der Erteilung der Baugenehmigung abhängigen Zeitplans erforderlich, wie er bisher im Vertrag vom 21. Mai 2021 dargestellt ist.

Mit der Anpassung des Bauantrags möchte die BPD das Projekt zukünftig in zwei statt drei Bauabschnitten realisieren, wobei der erste Bauabschnitt die Mietwohneinheiten und der zweite Bauabschnitt die Eigentumswohnungen beinhalten soll. Den angepassten Bauantrag will die BPD bis Montag den 17. April 2023 beim Landratsamt einreichen. Darauf aufbauend geht die BPD nun von den nachfolgenden Meilensteinen aus:

<i>Meilenstein</i>	<i>Geplanter Zeitpunkt</i>	<i>Bisherige Annahme</i>
<i>Einreichung des Bauantrags</i>	Bis Mo, 17. April 2023	22. Juni 2022
<i>Erteilung der Baugenehmigung</i>	Bis Do, 01. Juni 2023	Januar 2023
<i>Baubeginn BA 1</i>	März 2024	Juli 2023
<i>Baubeginn BA 2</i>	Dezember 2024	April 2024/Oktober 2024

Beide Bauabschnitte sollen weiterhin 30 Monate nach Baubeginn fertiggestellt sein.

Vereinfacht ausgedrückt geht die BPD derzeit von einer Verzögerung von rund 9 Monaten für den Baubeginn des ersten Bauabschnitts aus.

5. Handlungsempfehlung

Aus Sicht der Verwaltung empfiehlt es sich, dem Ersuchen der BPD nachzukommen und die vertraglichen Vereinbarungen anzupassen, um die Realisierung des Projekts unter den gegebenen Umständen zu ermöglichen. Auch mit den Änderungen lässt sich das Ziel der Gemeinde, auf dem Grundstück 1387 gemischten Wohnraum mit Schwerpunkt auf kostengünstige Wohnungen für Geringverdienern zu schaffen, erreichen. Die der Gemeinde eingeräumten Belegungsrechte für insgesamt 15 Wohnungen sind von den Änderungen nicht betroffen und werden weiterhin dringend benötigt. Die Quote der geförderten Mietwohnungen kann aus Sicht der Verwaltung auf 50 % der zu bauenden Mietwohnungen (25 von 49 Wohneinheiten) gemindert werden.

Die Änderungen im Zeitplan sollen nach Ansicht der Verwaltung ebenfalls im Nachtrag festgehalten werden. Außerdem sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, die neuen Fristen an Sanktionen zu binden, die bei einer Nichteinhaltung durch die BPD greifen.

Sitzungsvorlage GRS

6. Weiteres Vorgehen

Die BPD hat bereits damit begonnen, ihre Planungen vorbehaltlich der heutigen Zustimmung durch den Gemeinderat zu überarbeiten, um den geänderten Bauantrag zeitnah einreichen zu können

Die Gemeinde wird gleichzeitig gemeinsam mit der Kanzlei Menold Bezler mit der einen Nachtrag zum Kaufvertrag vom 21. Mai 2021 ausarbeiten, mit dem die Änderung der Vereinbarungen vertraglich fixiert werden.

Die finale Zustimmung des Gemeinderats zu den Planungen und dem Nachtrag zum Kaufvertrag kann voraussichtlich in der März-Sitzung erfolgen.

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 20.02.2023