

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am: 27. Februar 2023
im: Gemeinderat

GRS am: 22.05.2023

Vorlage: 2023/97 GR

Anlage/n: 4

Geschosswohnungsbau Fuchsbühl - Zustimmung zum Kaufvertragsnachtrag mit BPD Immobilienentwicklung GmbH

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Kaufvertragsnachtrag zum Kaufvertrag vom 21. Mai 2021 mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH und der geänderten Genehmigungsplanung zu.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

Die Gemeinde Aichwald hat infolge eines Investorenwettbewerbs mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH einen Kaufvertrag über das Flurstück 1387 im Baugebiet „Im Fuchsbühl“ geschlossen, in dem sich die BPD zum Bau von Mehrfamilienhäusern entsprechend ihrer im Wettbewerb eingereichten Entwurfsplanung verpflichtet hat. Anfang Februar hat die BPD den Antrag gestellt, die in diesem Kaufvertrag vereinbarten Rahmenbedingungen aufgrund der stark angestiegenen Baukosten und fehlenden Nachfrage an Eigentumswohnungen anzupassen. Über diesen Antrag hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. Februar 2023 beraten und seine Zustimmung zu einer Änderung der Bauweise, einer Reduzierung der Förderungsquote für die geplanten Mietwohnungen sowie zu einem angepassten Zeitplan gegeben.

Die Verwaltung hat entsprechend mit der BPD Verhandlungen über einen Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag geführt, mit dem diese Änderungen notariell beglaubigt werden. Der abgestimmte Entwurf des Nachtrags liegt dieser Vorlage als nicht öffentliche Anlage bei.

Nachfolgend die wesentlichen Änderungen:

- Die Bauweise wurde von Holz-Hybrid zu Stahlbeton/Mauerwerk für die Primärkonstruktion und zu einer Kombination aus Mauerwerk und Holzverkleidung für die Außenwände geändert
- Die Anzahl der geförderten Mietwohnungen wurde von 49 auf 35 Wohnungen reduziert. Entsprechend wurden auch die einzutragenden Dienstbarkeiten angepasst, die 14 verbleibenden Wohnungen sollen weiterhin Mietwohnungen bleiben.

Sitzungsvorlage GRS

- Das Projekt soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, wobei die bisherigen Bauabschnitte 2 und 3 zu einem Bauabschnitt zusammengefasst werden.
 - Die Fristen für die Bauantragsstellung und den Baubeginn wurden neu festgelegt.
-
- Der überarbeitete Bauantrag ist bis zum 17. Mai 2023 einzureichen.
 - Der Baubeginn für den 1. BA hat im Mai 2024 zu erfolgen
 - Der Baubeginn für den 2. BA hat im Mai 2026 zu erfolgen
-
- Für die Verletzung der Fristen um mehr als vier Wochen wird automatisch eine Vertragsstrafe fällig, dies gilt auch für etwaig gesetzte Nachfristen durch die Gemeinde.
 - Bei der Verletzung der Fristen um mehr als 3 Monate kann die Gemeinde zukünftig ihr Wiederkaufsrecht ausüben, dieses Recht erlischt unter bestimmten Bedingungen für jeden Bauabschnitt einzeln.
 - Die BPD hat sicherzustellen, dass die Flächen beider Bauabschnitte auch getrennt voneinander verwertbar sind (insb. Tiefgarage).
-

Parallel zu den Vertragsverhandlungen hat die BPD den Bauantrag entsprechend der vereinbarten neuen Rahmenbedingungen überarbeitet. Die in diesem Zuge aktualisierte Genehmigungsplanung hat die BPD bei der Gemeinde zur Vorlage an den Planungsbeirat am 14. April 2023 zukommen lassen. Da der Nachtrag bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht finalisiert war und auch die Zustimmung des Gemeinderates fehlte, hätte der Planungsbeirat der überarbeiteten Genehmigungsplanung jedoch nicht zustimmen dürfen. Die Verwaltung hat sich daher dazu entschieden, die Genehmigungsplanung gemeinsam mit dem Vertragsnachtrag dem Gemeinderat als übergeordnetes Gremium des Planungsbeirats zur Zustimmung vorzulegen. Die Genehmigungsplanung liegt dieser Vorlage ebenfalls als Anlage bei.

Die BPD hat den aktualisierten Bauantrag trotz der fehlenden Zustimmung zur Planung durch den Planungsbeitrag zum 15. Mai 2023 bei der Gemeinde eingereicht, um sowohl der im Vertragsnachtrag vereinbarten Frist als auch der vom Landratsamt gesetzten Frist zu entsprechen.

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 09.05.2023