



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.06.2020

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/60/494

TOP 10

Baugebiet Halde: Nachtrag zum Erschließungsträgervertrag, Abschluss eines Kostenerstattungsvertrages sowie einer Gewährleistungserklärung für Erschließungskosten städtischer Grundstücke; Beschluss

I. Nachtrag zum Erschließungsträgervertrag

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 23.01.2020

„der notwendigen Anpassung des Erschließungsträgervertrages mit der Firma BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH München vor dem Hintergrund der Steigerung der Baukosten, des laufenden Bebauungsplanverfahrens und einer gegebenenfalls abzugebenden Gewährleistungserklärung zuzustimmen“.

Grund hierfür war, dass der Erschließungsträgervertrag vom 24.05.2019 (EV) für das Baugebiet Halde auf der zum damaligen Zeitpunkt (März 2019) gültigen Kostenschätzung der Baukosten (30 mio.EUR) basiert.

Höhe der Gesamtkosten für die Erschließung:

Im Zuge der seit Juli 2019 laufenden Gespräche mit BayernGrund (BG) sowie der fortlaufenden Aktualisierungen der Kalkulationen und Kostenzusammenstellungen wurde bekannt, dass die Gesamtkosten (also Baukosten gemäß aktualisierter Kostenberechnung des Ingenieurbüros vom 02.07.2019 und alle weiteren Kosten wie Baunebenkosten, Grunderwerb, Honorar Erschließungsträger usw.) sich auf ca. 45 mio.EUR belaufen.

Um diese im Baugebiet umzulegenden Kosten verträglich zu gestalten, hat der Planungs- und Bauausschuss am 17.09.2019 eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Wohnbebauung (Vergrößerung bzw. Ausweisung zusätzlicher Bauflächen als auch die Nachverdichtung vorhandener Bauflächen im Geschoßwohnungsbau) angestoßen.

Die Gesamterschließungskosten haben sich trotz der damals eingeleiteten Umplanung und der weiteren Kosten z.B. für weitere Gutachten nicht signifikant erhöht und belaufen sich aktuell auf ca. 45,9 mio.EUR.

Rechtsaufsichtliche Genehmigung des Nachtrags:

Der Erschließungsvertrag stellt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar, das von der Regierung von Schwaben am 12.06.2019 rechtsaufsichtlich genehmigt wurde. Veränderungen hinsichtlich der Höhe der Erschließungskosten sowie der Umplanung oder weiteren Änderungen am genehmigten Vertrag führen zu Anpassungsbedarfen des Erschließungsträgervertrages, die der erneuten rechtsaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

Die Rückfrage bei der Regierung hierzu wurde am 19.12.2019 wie folgt beantwortet:

„Durch die Änderung der Baukosten wird nach meiner Einschätzung auf jeden Fall ein Nachtrag zum aktuellen Erschließungsvertrag erforderlich werden. Dieser Nachtrag wäre im vorliegenden Fall dann auch nochmals genehmigungspflichtig. Die Änderung ist nachvollziehbar und für die Stadt auch vertretbar, insofern stellt die Genehmigung des Nachtrags dann auch kein Problem dar.“

Die heute zu beschließenden Verträge (Nachtrag Erschließungsvertrag und Kostenerstattungsvertrag) sowie die Gewährleistungserklärung wurden bereits letzte Woche an die Rechtsaufsicht mit der Bitte um Vorabprüfung zugeleitet und die Genehmigung bis zur Behandlung des Bebauungsplanverfahrens im Juli 2020 erbeten.

Regelungen Nachtrag:

Dem vorliegenden Nachtrag gingen äußerst zeitintensive und umfangreiche Abstimmungen zwischen den Vertragsparteien voraus. Hierbei waren jedoch auch die Belange der weiteren Eigentümer im Plangebiet zu berücksichtigen, da der Nachtrag als Grundlage des von diesen mit BG zu schließenden Kostenerstattungsvertrages (KEV) dient.

Die BG hat der Nachtragsvereinbarung 09.06.2020 zugestimmt.

Nachfolgend werden die wichtigsten bedeutsamen Änderungen vorgestellt:

a) Anpassung wegen Steigerung der Baukosten:

Im Zuge des Nachtrags werden die bisherigen Angaben und Anlagen zu Baukosten und Kosten aktualisiert und vervollständigt.

Der geschlossene Vertrag ging von Baukosten von etwa 30 mio.EUR aus. Die Baukosten liegen nunmehr bei geschätzt 34,53 mio.EUR brutto. Die Summe der Bau- und Nebenkosten (z.B. Grunderwerb für Erschließungsanlagen) liegt bei ca. 46,42 mio.EUR brutto.

Um die Finanzierung des Projekts vor dem Hintergrund eventuell weiter steigender Preise abzusichern, schlägt die BayernGrund (wie auch sonst bei ihren Projekten

üblich) in den Kostenerstattungsverträgen einen 20%-Puffer auf die Baukosten auf. Das ergibt eine Summe von 53,04 mio.EUR brutto Bau- und Nebenkosten. Für die Stadt kommen noch zusätzliche Kosten für den Bau von Privatstraßen hinzu iHv. ca. 490.000 EUR.

Damit liegt das Gesamtvolumen der Kosten für das Baugebiet Halde bei 53,53 mio.EUR brutto. Diese Kostenentwicklung hat Auswirkungen u.a.

- auf das Honorar der BayernGrund: Der EV sieht bereits bisher eine dynamische Erhöhung bei Anstieg der Baukosten vor,
- auf die Höhe des von der BayernGrund zur Finanzierung aufzunehmenden Darlehens,
- auf die Höhe der Erschließungskosten im Baugebiet.

Im Nachtrag des Erschließungsvertrags erfolgt nunmehr eine Anpassung des Zahlenmaterials und eine Beigabe aktualisierter Übersichten und Berechnungen.

b) Anpassungen wegen der Änderung des Bebauungsplans:

Vertragsunterlagen und -anlagen werden auf den aktuellen Stand der Bauleitplanung angepasst.

c) Anpassung des Honorars:

Das Honorar von BG ist in § 8.1.1 EV mit 584.052 EUR brutto vereinbart. Grundlage hierfür war die Auftragsbekanntmachung der Stadt und des KKUs vom 18.12.2018, die von einer Laufzeit vom 01.04.2019 bis 29.12.2023 ausging.

BG hat sich im Frühjahr 2020 an die Stadt gewandt und eine Anpassung des Honorars beantragt, da sich aus verschiedenen Gründen (u.a. Anpassung der Bauleitplanung) der Ausführungsbeginn frühestens auf das 3. Quartal 2020 verschiebt.

Forderungen BG:

Im Einzelnen wurden bzw. werden ab 01.10.2020 nach Angaben der BG

- Beratungsaufgaben vom 01.06.2019 bis 18.03.2020 übernommen, deren Honorierung nicht im städtebaulichen Vertrag verankert waren (Liegenschaftsthemen, Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Baugebietes, Grundstücksverträge der Stadt und der weiteren Beteiligten). Diese wurden auch für den Zeitraum ab 19.03.2020 weiterhin gegen Nachweis gefordert.

Honorar: 16.958 EUR (38 Wochen x 3 Stunden x 148,75 EUR) brutto

- Personalkapazitäten für die Baudurchführung in Erwartung des ursprünglich vorgesehenen Leistungsbeginns ab 01.04.2019 bis 30.09.2020 bereitgestellt.

Honorar: 184.428 EUR (18 Monate x 10.246 EUR) brutto

- Personalkapazitäten ab 01.10.2020 bereitgestellt, wenn der Bebauungsplan nicht

beschlossen oder dieser Nachtrag, der Kostenerstattungsvertrag der Stadt sowie die Gewährleistungserklärung nicht rechtsaufsichtlich genehmigt ist.

Gesamtforderung vom 01.04.2019 – 30.09.2020: 201.386 EUR

KKU und Stadt haben sich zur Prüfung an den uns in diesem Verfahren von Beginn an begleitenden Rechtsanwalt, Herrn Pannier von der Kanzlei ARNECKE SIBETH DABELSTEIN, gewandt. Mit Stellungnahme vom 14.05.2020 führt er insbesondere aus, dass zur Honorarerhöhung insgesamt ein vergabefreier Nachtrag vereinbart werden kann (also nicht gegen Vergaberecht verstößt). Seitens der Stadt ist jedoch eine Begründung anzufordern und zu überprüfen, ob diese Leistungen auch tatsächlich erbracht wurden.

Honorarregelungen Nachtrag:

In den letzten Monaten wurde sehr intensiv und unter enormen Zeitdruck über den Antrag BG verhandelt. Eine Begründung ging nach mehrfacher Anforderung am 10.06.2020 ein. Hiernach musste

...BG aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Stadt und KKU während der gesamten 13 Monate stets mit einem sofortigen Baubeginn rechnen und konnte daher aus Kapazitätsgründen weder an anderen Ausschreibungen teilnehmen noch alternative Angebote annehmen, um dies Lücke zu schließen. Aufgrund der Projektvorlaufzeiten im kommunalen Umfeld konnten auch nicht kurzfristig Projekte dazwischengeschoben werden.

Zur Frage der wahrgenommenen Beratungsaufgaben führt BG aus

...ab dem Zeitpunkt des Zuschlags haben zwei Vertreter der BG kontinuierlich Mitarbeiter der Stadt (Baureferat, Kämmerei) und des Notariats bei Themen auch vor Ort begleitet, die nicht zu den ausgeschriebenen Aufgaben von BG zählen...

...BG hat hierfür im Rahmen des Nachtrags einen pauschalierten Ansatz vereinbart, der nur einen Teil der von BG erbrachten Stunden abdeckt, da viele Fragestellungen bei BG auch noch intern weitere Mitarbeiterkapazitäten gebunden hat.

Verhandlungsergebnis Stadt/BG:

- Beratungsaufgaben vom 01.06.2019 bis 18.03.2020 werden honoriert.
Die Forderung der weiteren Berechnung ab 19.03.2020 wurde nach Weigerung Stadt von BG aufgegeben.

Honorar: 16.958 EUR (38 Wochen x 3 Stunden x 148,75 EUR)

- Bereitstellung von Personalkapazitäten für die Baudurchführung in Erwartung des ursprünglich vorgesehenen Leistungsbeginns werden ab 01.06.2019 bis 30.06.2020 honoriert

Honorar: 133.198 EUR (13 Monate x 10.246 EUR)

- Bereitstellung von Personalkapazitäten ab 01.10.2020, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen oder dieser Nachtrag, der Kostenerstattungsvertrag der Stadt sowie die Gewährleistungserklärung nicht rechtsaufsichtlich genehmigt ist. Wir gehen davon aus, dass diese weitere Vergütung nicht eintritt.

Zusatzhonorar vom 01.06.2019 – 30.06.2020: 150.156 EUR

Das Zusatzhonorar wird Bestandteil der Gesamtkosten und damit auf alle Grundstückseigentümer des EV umgelegt.

d) Verwarentgelt:

Ergänzend zu den im Erschließungsvertrag vom 24.05.2019 vereinbarten Finanzierungskonditionen ist auf Guthaben ab 250.000 € ein Verwarentgelt von 0,40 % p.a (variabel) zu bezahlen. Es handelt sich hier um die gleichen Konditionen wie im Baugebiet Heiligkreuz-Süd.

Dass Verwarentgelte zu leisten sind, ist nach heutigem Stand unwahrscheinlich. Bis die ersten Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf zufließen, wird sich wegen der vorherigen Erschließungsmaßnahmen kein positiver Saldo ergeben, für den diese Entgelte zu leisten sind.

e) Entfall § 16.2 EV:

Das Rücktrittsrecht von BG, wenn nicht binnen eines halben Jahres nach allseitiger Unterzeichnung des EV alle erforderlichen Kostenerstattungsverträge unterzeichnet werden oder die Sicherheiten nicht vorgelegt werden, entfällt.

f) Ergänzung des EV bezüglich einer weiteren Stützwand:

Im Baugebiet ist neben einer bereits erwähnten noch eine weitere Stützwand in ihren Kosten zu sozialisieren.

Beginn Erschließung durch BayernGrund:

In der Sitzung des Stadtrats am 23.01.2020 berichteten wir, dass der Nachtrag zu einer Verschiebung auf das 2. Halbjahr 2020 führen wird.

Wir können diese Aussage konkretisieren - für August 2020 erwarten wir den Versand des Leistungsverzeichnisses durch BG und nach der Beauftragung sollte ein Baubeginn zu Beginn des 4. Quartals 2020 realistisch sein.

II. Abschluss eines Kostenerstattungsvertrages

Sachverhalt:

Mit Erschließungsträgervertrag (EV) vom 24.05.2019 verpflichtet sich BayernGrund (BG) zur Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen. Wie in der Behandlung des Nachtrages ausgeführt, belaufen sich die Gesamtkosten (Erschließungskosten, Kreditmittelbeschaffungskosten, sonstige Kosten und Aufwendungen und Honorar BG) auf 53,04 mio.EUR brutto inklusive Sicherheitszuschlag mit 6,87 mio.EUR. Die Gesamtkosten sind von allen Grundstückseigentümern zu tragen.

Wie in der Behandlung des Nachtrags bereits ausgeführt, sind Kosten für die Resterschließung, Straßenbau sowie für Stützmauern bei Privatstraßen i.H.v. 490.500 EUR ausschließlich durch die Stadt zu übernehmen.

Der städtische Anteil an den Gesamtkosten bemisst sich gemäß anteiliger Nettogrundstücksfläche (81,9984%) und beträgt ca. 43,50 mio.EUR zuzüglich 490.500 EUR (s.o.), insgesamt somit ca. 44 mio.EUR. Mit Beschluss des KEV verpflichtet sich die Stadt zur Übernahme dieser Kosten.

Abrechnung Erschließungskosten durch BG zum 31.01.2025:

Mit Beginn der Vermarktung in 2022 für ein Drittel der Grundstücke wird in den Kaufverträgen geregelt werden, wie die Erschließungskosten durch die Käufer zu erstatten sind. Der KEV sieht hierzu mehrere Möglichkeiten vor. Die Stadt kann sich dafür entscheiden, dass die Erschließungskosten direkt an BG oder auf ein Konto der Stadt bezahlt werden können. Alternativ kann im Rahmen der sogenannten Urkundenbeteiligung auch geregelt werden, dass der Erwerber für die Erschließungskosten unmittelbarer Vertragspartner der BG wird und diese Kosten direkt an BG zu leisten sind. Nach derzeitigem Stand wird die Stadt von letztgenannter Möglichkeit Gebrauch machen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt durch BG eine Gesamtabrechnung – die tatsächlich angefallenen Kosten werden ermittelt und mit der Stadt, bezogen auf die tatsächlichen Nettogrundstücksflächen, abgerechnet.

Sollten bis 31.01.2025 nicht alle städtischen Grundstücke verkauft sein, erstattet die Stadt nach § 3 Ziffer 5 und 6 noch ausstehende Erschließungskosten an BG bzw. kann eine Stundung durch BG gegen Zinszahlung gewährt werden. Für die gewährte Stundung wird von BG ein Honorar iHv. 4.900 EUR pro angefangenem Kalenderjahr zzgl. MWSt. gefordert.

Im nachfolgenden Punkt Gewährleistungserklärung wird noch eine Befassung hierzu im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den Haushalt erfolgen.

Rechtsaufsichtliche Genehmigung des Kostenerstattungsvertrages:

Nachtrag, Kostenerstattungsvertrag und Gewährleistungserklärung bedürfen der rechtsaufsichtlichen Genehmigung. Der KEV steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Halde, der rechtsaufsichtlichen Genehmigung sowie der Vorlage der KEV samt Sicherheiten aller weiteren Grundstückseigentümer.

III. Gewährleistungserklärung für Erschließungskosten städtischer Grundstücke

Sachverhalt:

Gesamtkosten Erschließung:

Die Stadt hat der BayernGrund (BG) in Form des Erschließungsträgervertrages vom 24.05.2019 die Erschließung aller Grundstücke übertragen. Die Gesamtkosten gemäß des Nachtrags zum Erschließungsträgervertrag belaufen sich nach der zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Bruttokostenschätzung vom 18.05.2020 auf 53,04 Mio. EUR brutto. Hierin ist ein Sicherheitszuschlag mit 20% auf die Baukosten enthalten (6,87 Mio. EUR brutto).

Die Verteilung der Gesamtkosten erfolgt auf die Nettogrundstücksfläche (114.744 qm).

Kostenanteil für Erschließung städtischer Grundstücke:

Die Nettogrundstücksfläche der städtischen Grundstücke beträgt 94.089 qm (81,9984%). Der Kostenanteil hierfür beläuft sich auf 43.492.000 EUR. Zusätzlich fallen noch Kosten für die Resterschließung, Straßenbau sowie für Stützmauern bei Privatstraßen i.H.v. 490.500 EUR an, so dass der Kostenanteil der Stadt in Summe 43.982.500 EUR ergibt.

Rechtsaufsichtliche Genehmigung:

Der Erschließungsträger forderte von der Stadt am 20.12.2020, analog dem Baugebiet Heiligkreuz-Süd, eine sogenannte Gewährleistungserklärung für die Sparkasse Allgäu an, die durch den Stadtrat zu beschließen und gem. Art 72 Abs. 2 GO i. V. mit Nr. 9.2 der IMBek vom 12.11.2001 – Kreditwesen der Kommunen, rechtsaufsichtlich zu genehmigen ist.

Mit der Erklärung

„gewährleistet die Stadt hinsichtlich der städtischen Grundstücke gegenüber der Sparkasse Allgäu die Erfüllung aller Kreditverbindlichkeiten, welche BayernGrund gegenüber der Sparkasse zur Finanzierung der Maßnahme eingehen wird. Für die Haftung der Stadt aus dieser Gewährleistungserklärung ist der jeweilige Stand der Kreditverbindlichkeiten maßgeblich.

Dies gilt auch für den Fall einer Stundung des Kostenerstattungsanspruchs der BayernGrund über den im Kostenerstattungsvertrag vorgesehenen Rahmen hinaus.“

Im Ergebnis bestehen gegen die Abgabe einer Gewährleistungserklärung keine rechtlichen Bedenken. Insbesondere ergeben sich weder aus den gesetzlichen Vorschriften noch den einschlägigen Bekanntmachungen des Staatsministeriums Einschränkungen dahingehend, dass alle Grundstücke im Erschließungsgebiet in kommunalem Eigentum stehen müssen.

Bei der "Gewährleistungserklärung" handelt es sich um eine Bürgschaftserklärung im

Sinne von §§ 765 ff. BGB, weil sich die Stadt darin gegenüber dem Gläubiger eines Dritten – namentlich gegenüber der Sparkasse – verpflichtet, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten (BG) einzustehen.

Für die Gewährleistungserklärung gelten die Beschränkungen nach Art. 72 Abs. 2 GO, der regelt: "Die Gemeinde darf Bürgschaften, Gewährverträge und Verpflichtungen aus verwandten Rechtsgeschäften, die ein Entstehen für fremde Schuld oder für den Eintritt oder Nichteintritt bestimmter Umstände zum Gegenstand haben, nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Die Rechtsgeschäfte bedürfen der Genehmigung, wenn sie nicht im Rahmen der laufenden Verwaltung abgeschlossen werden."

Kommunalrechtlich wird für die Abgabe einer Gewährleistungserklärung also lediglich vorausgesetzt, dass sie der Erfüllung gemeindlicher Aufgaben dient. Die Bürgschaftserklärung dient hier der Erschließung des Baugebiets und ist damit von der öffentlichen Erschließungsaufgabe der Stadt Kempten aus § 123 Abs. 1 BauGB gedeckt. Dies gilt auch hinsichtlich der nicht-gemeindeeigenen Erschließungsgrundstücke, weil die Erschließungsaufgabe von der Eigentumslage unabhängig ist. Durch Abschluss des Erschließungsvertrages ist die Erschließungsaufgabe im Übrigen nicht auf BG übergegangen.

Mögliche Belastung des städtischen Haushalts ab 2025:

Der Kostenerstattungsvertrag regelt, dass nach dem 31.01.2025 noch ausstehende Erschließungskosten und sonstige Kosten und Aufwendungen gegen Zins und Bearbeitungskosten gestundet werden können oder an BG zu erstatten sind.

Der Vermarktungsbeginn durch die Stadt ist in 2022 für ca. ein Drittel aller Grundstücke angedacht. Die Stadt geht nach derzeitigem Stand davon aus, dass alle städtischen Grundstücke (aktuell liegen über 1.000 Vormerkungen bei der Abteilung Liegenschaften vor) in einem voraussichtlichen Zeitraum von 5-10 Jahren verkauft werden können.

Nicht auszuschließen ist, dass sich u.U. der komplette Abverkauf verzögert oder entgegen der derzeitigen Annahme der Stadt nicht gelingt. Damit einher geht also das Risiko hinsichtlich des Abverkaufs aller städtischen Grundstücke, dass die Stadt für die Erschließungskosten gegenüber BG haftet und somit eine Belastung für den städtischen Haushalt ab 2025 bezüglich Zinszahlungen bei Stundung bzw. für Zahlungen offener Erschließungskosten nicht auszuschließen ist.

Die Stadt ist Eigentümerin von 224 Grundstücken, so dass der durchschnittliche Erschließungsanteil rund 200.000 EUR beträgt. Sind beispielsweise nach dem 31.01.2025 noch 25 Grundstücke nicht verkauft, müsste die Rückzahlung an BG mit rechnerisch 5,0 Mio. EUR im Haushalt finanziert oder gegen Zinszahlung gestundet werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt

- den Nachtrag zum Erschließungsträgervertrag,
- den Abschluss des Kostenerstattungsvertrages,
- die Gewährleistungserklärung gegenüber der Sparkasse Allgäu zur Erfüllung aller Kreditverbindlichkeiten hinsichtlich der städtischen Grundstücke, welche BayernGrund gegenüber der Sparkasse Allgäu zur Finanzierung der Erschließungsträgermaßnahme „Halde“ eingehen wird.