

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/4503-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 24.06.2021 Referent: Felix Bertram
Auswirkungen der aktuellen Pandemie auf laufende Baumaßnahmen	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.07.2021	Finanzsenat
	Zuständigkeit
	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Seit Mitte 2020 ergeben sich bei laufenden Baumaßnahmen des Immobilienmanagements unterschiedliche Störungen, die sowohl der aktuellen Covid-19-Pandemie als auch der weltweiten Wirtschaftslage zuzuordnen sind.

Zudem gehen in jüngster Zeit vermehrt Schreiben von besorgten, teilweise kleinen Wirtschaftsunternehmen ein, in denen die nicht absehbaren Preissteigerungen bei einem Großteil der zugelieferten Materialien beklagt werden. Die Zulieferfirmen erklären ihre Preislisten für ungültig und erheben teils täglich neue Einkaufspreise (z. B. Fensterbeschläge). Die damit verbundenen Preissteigerungen gehen nach aktueller Situation komplett zu Lasten der Unternehmer und stellen diese, neben den wirtschaftlichen Belastungen der Corona-Pandemie, erneut unverschuldet vor große Herausforderungen.

1. Preisentwicklung

Wie bereits hinreichend in den Medien berichtet wird, kommt es aufgrund der aktuellen Pandemie und der weltweit erhöhten Rohstoffnachfrage bei einer Reihe von Materialien für die Herstellung von Bauwerken in den letzten Monaten zu teilweise eklatanten Preissteigerungen (lt. Statistischem Bundesamt, Mai im Vergleich zum Vormonat: Konstruktionsvollholz bis 83 %, Bitumen bis 63,9 %, Betonstahl bis 44 %, Stand 05.07.2021).

Ferner sind bei vereinzelt Rohstoffen (z. B. Stahl- und Holzzeugnisse, erdölbasierte Produkte wie Abdichtfolien und Dämmstoffe und sogar Elektroinstallationskabel) wegen der Materialknappheit erhebliche Lieferengpässe festzustellen.

Aufgrund der Ungewissheit über die weitere Preisentwicklung und das damit verbundene Kalkulationsrisiko für Unternehmen empfiehlt die Bayerische Staatsregierung den Kommunen bei Neuausschreibungen für ausgewählte Baustoffe oder bei Eintreten von definierten Bedingungen (z. B. Zeitraum Angebot / Fertigstellung > 10 Monate) die Einführung einer Stoffpreis-

gleitklausel als abstrakte Ermittlung einer Preisänderung anhand von Preisindizes des Statistischen Bundesamtes (VHB Formblatt 225; vgl. Schreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 21.05.2021). Damit soll den Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden, drastische Steigerungen bei der Materialbeschaffung auf den Auftraggeber abzuwälzen. Dies ist vorerst bis Jahresende befristet.

Bei bestehenden Verträgen sind die Einheitspreise entsprechend Vertragsschluss grundsätzlich beizubehalten. Unternehmer sind verpflichtet Mehrkosten zu übernehmen, um die Leistung zu erfüllen.

Eingehende Anträge auf Preisänderungen sind nach § 58 BayHO (einschl. VV) und hinsichtlich dessen zu beurteilen, ob eine Beibehaltung des bestehenden Auftrags (ohne Änderung / Aufhebung) für den Auftragnehmer eine unbillige Benachteiligung bedeutet, weil dessen wirtschaftliche Verhältnisse sich nachweislich erheblich verschlechtern würden (Insolvenzbedrohung).

Ebenso kann in besonders begründeten Ausnahmefällen (Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB) eine nachträgliche Vereinbarung (z. B. Stoffpreisgleitklausel) getroffen werden.

Kalkulationsfehler oder Verluste sind keine ausreichenden Nachweise. Dies sollte aber stets in Abstimmung mit der Rechtsabteilung erfolgen.

Neben den Forderungen der Unternehmer sind auch Honorarmehrkosten bei den beauftragten Planern aufgrund erhöhten Koordinationsaufwandes (Baustellenabwicklung, fluktuierende Bauzeitplanerstellung etc.) zu erwarten.

Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Handlungsanweisung sind derzeit monetär nicht zu fassen. Der beschlossene Sicherheitszuschlag für Baukosten ist aber auch für diesen Fall ein erstes Kompensationsmittel. Ob dessen Höhe ausreichen wird, ist in den kommenden Monaten zu beobachten.

Aufgrund der Preisunsicherheit zeigt sich vermehrt eine zurückhaltende Bereitschaft der Unternehmer Angebote an öffentliche Bauherren abzugeben. Ebenso sollte die öffentliche Hand den Mittelstand unterstützen, so dass die Verwaltung vorschlägt, der Empfehlung der Landesregierung über die Einführung einer Stoffpreisgleitklausel bei anstehenden Ausschreibungen zu folgen.

2. Bauablaufstörungen

Neben den Auswirkungen auf Baupreise waren in den letzten Monaten aber auch Störungen des Bauablaufs durch z. B. Quarantänefälle oder größerer Personalausfall, u. a. aufgrund Kinderbetreuung bei Mitarbeitern der ausführenden Unternehmen, festzustellen. Erschwerend kommen die vorherrschenden Lieferengpässe bei einer großen Zahl von Baumaterialien hinzu, die es den Unternehmen teilweise nicht ermöglichen, vereinbarte Ausführungsfristen oder Zwischenziele halten zu können.

Bereits aus der Verzögerung von einzelnen Gewerken resultieren aber für die Abwicklung der Baustelle immense Auswirkungen. So sind z. B. aktuell Fensteraustauscharbeiten am Konventgebäude des Klosters St. Michael vorgesehen. Aufgrund der Materiallieferengpässe von Bauholz und Silikonen sowie Personalausfällen in der Produktion hat uns der Unternehmer Verzögerungen angekündigt. Hierdurch ist die stark nutzungseinschränkende, lärm- und staubintensive Ausführung der Leistung (v. a. Einbau in vermieteten Seniorenwohnungen) innerhalb der Frühherbstzeit gefährdet.

Grundsätzlich ist ein Auftragnehmer trotz krankheitsbedingter oder behördlich angeordneter Einzelquarantänefälle an die Einhaltung der Ausführungsfristen gebunden. Dies stellt zunächst keinen Behinderungsgrund nach § 6 VOB/B dar. Dennoch stellt dies Unternehmer, trotz bestehenden Willens nach einer termingerechten Ausführung, vor große Probleme.

Die Rechtslage besagt bei bereits vor der Pandemie geschlossenen Verträgen, dass, sofern es einem Auftragnehmer nicht möglich ist, trotz Zahlungswille für erhöhte Einkaufspreise und Abfrage von alternativen Lieferanten, Baustoffe zu beschaffen, infolge der Pandemie der Fall von höherer Gewalt vorliegt. Dadurch würden sich die Vertragsfristen (Beweispflicht trägt AN) verlängern. Dies ist im Einzelfall juristisch zu prüfen.

Die Verwaltung merkt allerdings an, dass die Firmen zumeist an der Erfüllung ihrer Leistungen interessiert sind und um eine gütliche Einigung / Vertragsanpassung hinsichtlich Terminen bitten.

In nahezu allen Gewerken wird dieser Umstand beklagt. Ein kontinuierlicher Bauablauf ist selbst für erfahrene Bauleiter aktuell nicht planbar.

Auch für den Umgang mit Verzögerungen im Bauablauf wird auf Bundesebene nach fairen Lösungsansätzen gesucht. Die Bundesregierung empfiehlt, Ausführungszeiten der aktuellen Situation anzupassen. Das Ziel zugesagter Fertigstellungstermine soll aber gehalten werden. Dies ist nach Sicht der Verwaltung oftmals ein Widerspruch und aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Gewerkeleistungen nicht erfüllbar.

Vertragsstrafen sind nach Empfehlung des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat nur in Ausnahmefällen zu vereinbaren. Somit fehlt seit Jahren ein Druckmittel des öffentlichen Bauherrn gegenüber Zeitverzügen.

3. Covid-19-bedingte Mehrkosten

Neben den o. g. Punkten wurde die Verwaltung seitens des Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr seit 01.07.2020 angehalten, ausgewählte Mehrkosten im Zusammenhang mit Baustellen, die aufgrund der Pandemie z. B. für Schutz- und Hygienemaßnahmen oder zusätzliche Aufwendungen in Sanitärbereichen anfallen, auf Nachweis zu erstatten. Hierzu wird das Formblatt 217 der VHB bereits bei Ausschreibungen beigelegt.

Bisher handelte es sich hierbei um max. 4-stellige Beträge, die über das jeweilige Baubudget abgefangen werden konnten.

4. Fazit

Aus vorgenannten Feststellungen können folgende Schlüsse gezogen werden:

- a) Bei der Vielzahl der laufenden Baumaßnahmen wird es unweigerlich zu entsprechenden Kostenmehrungen kommen.
- b) Trotz des Sicherheitszuschlages kann u. U. das haushälterische Budget nicht gehalten werden.
- c) Die Verwaltung ist bemüht, die Terminpläne durch organisatorische Maßnahmen einzuhalten. Da wirksame Steuerungsmöglichkeiten fehlen, kann dies allerdings nicht garantiert werden.
- d) Die Auswirkungen der Pandemie und der damit erhöhte Steuerungsaufwand stellen zudem eine zusätzliche Belastung für das verantwortliche Personal dar.
- e) Trotz der vorherrschenden Unwägbarkeiten hält die Bauverwaltung am bisherigen Qualitätsanspruch fest.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Finanzsenat beauftragt die Verwaltung, die Empfehlung der Landesregierung über die Einführung einer Stoffpreisgleitklausel zukünftig bei anstehenden Ausschreibungen zu beachten. Dies ist vorerst bis Jahresende befristet, es sei denn, dass die Landesregierung eine Verlängerungsempfehlung ausspricht.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

keine

Verteiler:

Amt 20/200 – Beschlüsse

Amt 23/232 – zur weiteren Verwendung