



Vereinfachung des Vergaberechts für mehr Wohnungsbau

Regionale Wohnungsbaukonferenz 2018



A. Rückblick

- **Wohnungsbaukonferenz 2017 in Ebersberg – Auftrag: Flexibilisierung des Vergaberechts**
- **Umsetzung des Auftrags in Kooperation der Großen Kreisstadt Freising, der Landeshauptstadt München und des Bayerischen Städtetags**
- **Umfrage bei 280 Städten und Gemeinden und 27 Landkreisen der Planungsregion 14 und der EMM sowie bei 31 kommunalen und privaten Gesellschaften, Einrichtungen und Verbänden: Darlegung von vergaberechtlichen Hürden mit Beispielen**
- **Workshop „Vereinfachung des Vergaberechts für mehr Wohnungsbau“ am 25. September 2018 in München mit ca. 60 Teilnehmenden (siehe Dokumentation v. 10. Oktober 2018)**
- **Vorstellung des Diskussionsstands auf der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2018 in Rosenheim**



B. Rückmeldungen

- 1. Vergabe bei Projekten mit geförderten Teilleistungen**
- 2. Lockerung des Vergaberechts für kommunale Grundstücksgeschäfte**
- 3. Schätzung des Auftragswerts bei der Vergabe von Planungsleistungen, § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV**
- 4. Kommunale Wohnungsunternehmen als öffentliche Auftraggeber und Inhouse-Fähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen?**
- 5. Unzureichende Möglichkeiten des Auftraggebers bei der Eignungsprüfung**
- 6. Vorrang der Losvergabe vor Gesamtvergabe (Generalunternehmer, Generalübernehmer)**



Vergabe bei Projekten mit geförderten Teilleistungen

Freistaat Bayern

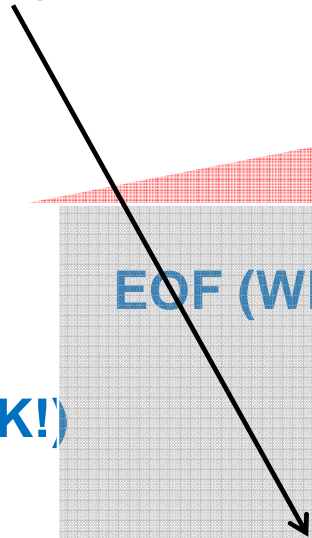
10 FAG

SIP

3 FAZR

4.2 FAZR

(3 AnBest-K!)



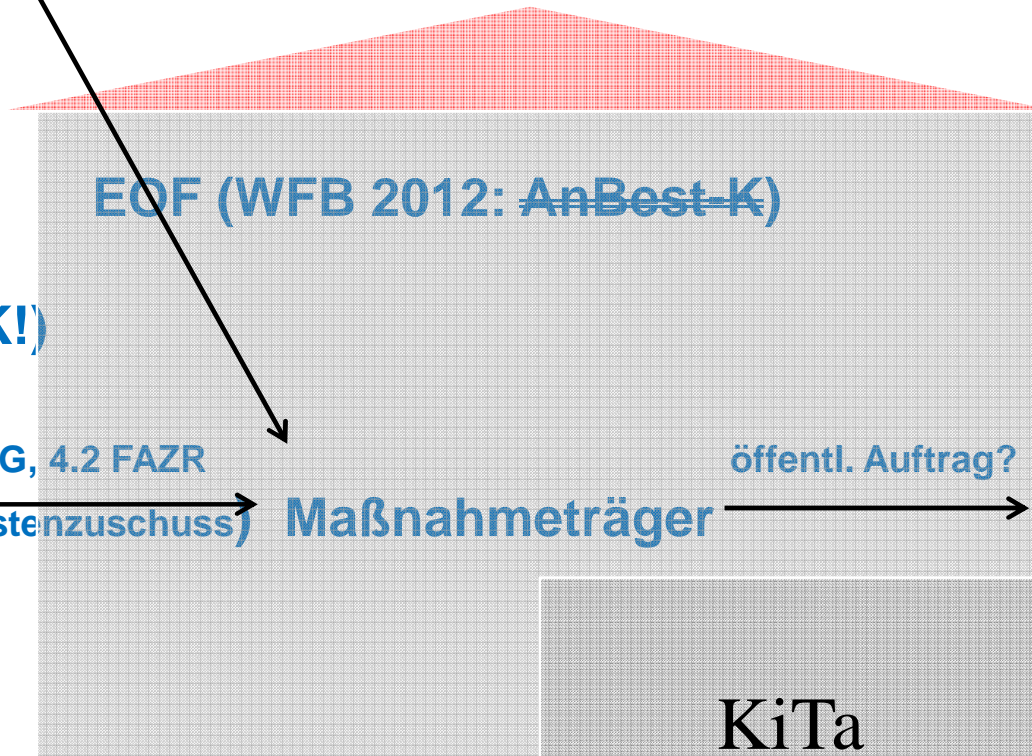
10 FAG, 4.2 FAZR

Stadt (Baukostenzuschuss)

Maßnahmeträger

öffentl. Auftrag?

BauU





Vergabe bei Projekten mit geförderten Teilleistungen

Problem:

Ist der Maßnahmeträger eine Einrichtung, die selbst nicht öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB oder der KommHV ist, und möchte diese Einrichtung eine geförderte Wohnanlage mit integrierter Kindertageseinrichtung errichten, ist sie hinsichtlich der von der Kommune bezuschussten Kindertageseinrichtung zur Anwendung des Vergaberechts angehalten, während er hinsichtlich der vom Freistaat geförderten Wohnungen dieser Verpflichtung nicht unterliegt.



Vergabe bei Projekten mit geförderten Teilleistungen

Diskussionsvorschlag:

Herstellung eines Gleichlaufs zur sozialen Wohnraumförderung durch Freistellung des Maßnahmeträgers eines Wohnprojekts mit integrierter Kindertagesstätte vom Vergaberecht.

Alternativ: Freistellung, wenn die Kindertageseinrichtung im Verhältnis zu den geförderten Wohnungen eine untergeordnete Rolle spielt (Vorschlag: max. 20 Prozent der Gesamtinvestitionssumme).

Zur Durchsetzung der Forderung wäre eine Änderung der FAZR erforderlich. Diese müsste mit dem Freistaat Bayern verhandelt werden.



Kommunale Grundstücksgeschäfte

Problemaufriss:

Im Zusammenhang mit kommunalen Grundstücksgeschäften ergeben sich häufig schwierige Abgrenzungsfragen. Diese können bei Veräußerungs- sowie bei Erwerbsgeschäften auftreten. Grundsätzlich unterliegen kommunale Grundstücksgeschäfte nicht den Vorschriften des Vergaberechts, wohl aber dem EU-Beihilfenregime. Abhängig von der Vertragsgestaltung kann aber das Geschäft – oder Teile davon – einen öffentlichen Bauauftrag oder eine Baukonzession enthalten.



Kommunale Grundstücksgeschäfte

Diskussionsvorschlag:

Generelle Ausnahme von Immobiliengeschäften öffentlicher Auftraggeber vom Anwendungsbereich des Vergaberechts durch eine Erweiterung/Klarstellung von Art. 10 a) der Richtlinie 2014/24/EU (Ausnahme bei Erwerb von Grundstücken und vorhandener Gebäude). Begründung: vergaberechtliche Regelungen sind nicht auf Immobiliengeschäfte zugeschnitten. Die Regelungen des EU-Beihilfenrechts sind sachgerecht und ausreichend.

Zur Durchsetzung der Forderung müsste die RL 2014/24/EU erweitert werden. Dies müsste auf Ebene der EU verhandelt werden und erscheint sehr schwer durchsetzbar zu sein.



Eignungsprüfung

Problemaufriss:

„Faktisch erfolgt die Vergabe von Aufträgen in den meisten Fällen an den Bieter mit dem niedrigsten Angebotspreis. Ein Ausschluss aufgrund mangelnder Eignung z. B. wegen Schlechtleistung in der Vergangenheit, ist nicht möglich, weil es zu keiner vorzeitigen Beendigung oder einer vergleichbaren Rechtsfolge gekommen ist. [...]

Das vermeintlich billigste Angebot ist dann im Nachhinein aufgrund von Schlechtleistung [...] oftmals nicht mehr das günstigste Angebot. [...]"

- Das Ergebnis der Eignungsprüfung ist die Eignung oder die Nichteignung. Ein Vergleich zwischen den Bietern hinsichtlich einer besseren Eignung für den konkreten Auftrag findet nicht statt.



Eignungsprüfung

Diskussionsvorschlag:

Ermöglichung der Vornahme einer Abstufung der Eignung eines Unternehmens.



Vorrang der Losvergabe vor Gesamtvergabe

Problemaufriss:

„Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.“

- Der Grundsatz der losweisen Vergabe schließt die Auftragsvergabe an **Generalunternehmer** regelmäßig aus.
- **Wirtschaftliche Ausnahmetatbestände:** unverhältnismäßige Kostennachteile; starke Verzögerungen bei besonderen zeitlichen Zwängen; Einhaltung eines nicht zu verantwortenden Fixtermins
- **Technische Ausnahmetatbestände:** nicht mehr funktionsfähige Auftragseinheiten; logistische Gründe; Wahl einer funktionalen Leistungsausschreibung



Vorrang der Losvergabe vor Gesamtvergabe

Diskussionsvorschlag:

- **Zulässigkeit von GU-Vergaben in Gemeinden mit festgestelltem Wohnraummangel bzw. angespanntem Wohnungsmarkt.**
- **Zulässigkeit von GU-/GÜ-Vergaben für Gemeinden/öffentliche Auftraggeber in kleineren und mittleren Kommunen**
- **Zulässigkeit von GU-Vergaben zur Bekämpfung der Wohnraumknappheit als Experimentierklausel mit Evaluation nach einem festgelegten Zeitraum**
- **Verbindliche Auskünfte der Fördermittelbehörden (Investitionsschutz)**
- **Bundeseinheitliche Anwendung des Vergaberechts (außerbayerische Handhabung erscheint großzügiger!)**



Anregungen? Vorschläge? Kritik?