

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0200/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 02.10.2023
		Verfasser/in: FB 23/34
Sicherungsleistungen in Konzeptverfahren		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.10.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen zu Sicherungsleistungen in Vergabeverfahren zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2023	Fortgeschrie bener Ansatz 2023	Ansatz 2024 ff.	Fortgeschrie bener Ansatz 2024 ff.	Gesa mt- bedar f (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2023	Fortgeschrie bener Ansatz 2023	Ansatz 2024 ff.	Fortgeschrie bener Ansatz 2024 ff.	Folge - koste n (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Stadt Aachen vergibt ihre Baugrundstücke seit einiger Zeit nach Qualitätskriterien, deren Umsetzung Voraussetzung für die Vergabe der Grundstücke an die Investierenden ist. Während bei der Vergabe eines Grundstücks nach Höchstgebot die Zahlung des zugrunde gelegten Kaufpreises Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist, funktioniert diese Sicherung bei der Vergabe nach Qualitätszielen nicht.

Daher bedient sich die Verwaltung hier der Sicherungsleistungen, die in Erbbaurechts- und Kaufverträgen zur vertraglichen Umsetzung von verfahrensrelevanten Maßnahmen in der Planungs- und Bauphase vereinbart werden. Die Vertragspartner werden somit nicht durch zusätzliche Kosten belastet, sofern sie die vereinbarten Maßnahmen auch umsetzen. Nur so lässt sich die Einhaltung der dort festgelegten Maßnahmen vertraglich absichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die vorgegebene Entwicklung der vergebenen Grundstücke bestimmte qualitative Zwecke verfolgt werden. Durch die Konzept- oder andere qualitätssichernde Vergabeverfahren sollen insbesondere wohnungs-, sozial- und umweltpolitische Ziele, vertraglich abgesichert und umgesetzt werden.

Für die Sicherungsleistung werden durch die Verwaltung keine Bankbürgschaften verlangt, da diese zu einer dauerhaften finanziellen Belastung führen würden und von den Banken und Sparkassen an Privatkunden derzeit auch nicht mehr vergeben werden. Ebenso wird im „Aachener Modell“ bei Investierenden von öffentlichen geförderten Wohnraumangeboten keine Bürgschaft für die Verlängerung des Zweckbindungszeitraumes nach Ablauf der Wohnraumförderung des Landes verlangt.

Die Kriterien der Sicherungsleistungen werden individuell und in Abhängigkeit des jeweiligen Konzept- oder eines anderen Vergabeverfahrens aufgestellt und betreffen u. a. die Bereiche Energie, Ökologie und Gestaltung. Darüber hinaus wird ebenso die Einhaltung bestimmter Fristen und Nachweispflichten abgesichert, bspw. die Frist zur Einreichung des Bauantrages oder der Beginn der Baumaßnahme nach erfolgter Baugenehmigung. Neben standortspezifischen Anforderungen gibt es weitere Vorgaben, welche sich aus bestehenden Ratsbeschlüssen ergeben, wie bspw. die Verpflichtung zum Bau von Solaranlagen.

Die Höhen der Sicherungsleistungen für die jeweiligen Maßnahmen werden über die Erbbaurechts- oder Kaufverträge vertraglich vereinbart. Da die Stadt Aachen ihre Grundstücke nicht mehr nach Höchstpreis, sondern nach Qualitätskriterien vergibt, würde bei Nichteinhaltung der Vorgaben die Basis der Vergabeentscheidung fehlen, was im Extremfall zur Rücknahme des Grundstückes durch die Stadt führen würde. Die Vereinbarung von Sicherungsleistungen dient somit auch der Vorbeugung von möglichen Vertragsverletzungen und sollen den Erbbauberechtigten oder Käufer daran binden, den festgelegten Vereinbarungen nachzukommen. Derzeit wird geprüft, ob diese künftig zweckgebunden als Ersatzvornahme der jeweiligen Maßnahme eingesetzt werden können.

Die Höhe der Sicherungsleistung darf nicht unangemessen hoch sein und muss in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der vertraglichen Verpflichtung und dem durch die Vertragsverletzung entstehenden Schaden stehen. Dazu wird zunächst der Wert der zu erbringenden Maßnahme ermittelt. Im Bereich der energetischen Maßnahmen wurde die Expertise von einem externen Ingenieurbüro eingeholt, welches die Höhen der Sicherungsleistungen nach dem tatsächlichen Kostenaufwand berechnet hat. Dieser liegt bspw. bei Einfamilienhäusern für eine Photovoltaikanlage mit 6 kwp Anlagenleistung bei 7.000,- € und für Batteriespeicher mit 5kwh Speicherkapazität bei 6.000,- €.

Handlungsempfehlung

Alle qualitativen Vorgaben der einzelnen Themenfelder werden in einem Katalog zusammengefasst, um gegenüber den Vertragspartnern Transparenz herzustellen und abhängig von der Größe des Bauvorhabens die Höhe der Sicherungsleistungen vergleichbar darzustellen. Derzeit werden die Höhen der Sicherungsleistungen mit FB 60 bezüglich der Sicherungen in städtebaulichen Verträgen synchronisiert, weshalb es künftig noch zu leichten Abweichungen kommen kann. Der Katalog der Sicherungsleistungen wird mit jedem Projekt, welches neue Kriterien aufweist, erweitert. Er wird zudem jährlich aktualisiert, um Kostensteigerungen der jeweiligen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Einen gesetzlich oder durch die Rechtsprechung festgelegten Maximalbetrag für eine Vertragsstrafe gibt es zwar nicht. Jedoch hat eine rechtliche Ausarbeitung von FB 30 festgestellt, dass aufgrund der großen Relevanz der Erfüllung der Verpflichtungen, Vertragsstrafen, die 15 % der gesamten Baukosten nicht überschreiten, als verhältnismäßig gelten. Insofern ist in jedem Erbbaurechts- oder Kaufvertrag die Verhältnismäßigkeit der Sicherungsleistungen im Einzelfall zu überprüfen.

Anlage/n:

Katalog Sicherungsleistungen

Übersicht Sicherungsleistungen

Maßnahmen		Mindestanforderung / Leistung		Bruttokosten (in €)			
Nr.	Energetische Maßnahmen	Einfamilienhaus (EFH)	Mehrfamilienhaus (MFH) je Wohneinheit (WE)	1 EFH Variante 1	1 EFH Variante 2	MFH je WE Variante 1	MFH je WE Variante 2
1	Photovoltaikanlage (bei Kombination mit Solarthermie)	4 kwp Anlagenleistung	2,5 kwp Anlagenleistung pro Wohneinheit	Alternative: Solarthermie	7.000,00 €	Alternative: Solarthermie	4.250,00 €
2	Solarthermie (Röhrenkollektor)	2 Module Solarkollektoren	5 m² Solarkollektorfläche pro WE		6.000,00 €		2.500,00 €
Nr. 3 ALTERNATIV zu 1 und 2							
3	Photovoltaikanlage OHNE Solarthermie	6 kwp Anlagenleistung	4 kwp Anlagenleistung	10.500,00 €	Alternative: PV	5.400,00 €	Alternative: PV
4	Batteriespeicher	5 kwh Speicherkapazität	5 kwh Speicherkapazität	6.000,00 €	6.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
5	Wärmeerzeugung	erneuerbare Wärmeerzeugung	erneuerbare Wärmeerzeugung	10.000,00 €	10.000,00 €	6.250,00 €	6.250,00 €
Energetisches Konzept gesamt				26.500,00 €	29.000,00 €	14.150,00 €	15.500,00 €
Gestaltung							
1	Freiraumgestaltung (100€/m²)	Begrünung, Bepflanzung, gärtnerische Anlage	Begrünung, Bepflanzung, gärtnerische Anlegung	2.000,00 €	2.000,00 €	k. A.	k. A.
		Keine Versiegelung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen	Keine Versiegelung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen				
2	Architektur / Fassadengestaltung			2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
Gestaltung gesamt				4.500,00 €	4.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
Einhaltung von Fristen sowie Nachweispflichten *)							
1	Bauantrag	innerhalb von 6 Monaten nach Besitzübergang		1.000,00 €	Alternative: Baubeginn	1.000,00 €	Alternative: Baubeginn
	 Vorlage Baugenehmigung						
<i>ALTERNATIV</i>							
1	Anzeige Baubeginn (gem. § 63 Abs. 2)	innerhalb von 6 Monaten nach Besitzübergang		Alternative: Bauantrag	1.000,00 €	Alternative: Bauantrag	1.000,00 €
	 Vorlage Genehmigungsfreistellung						
2	GEG-Nachweis	innerhalb von 6 Monaten nach Besitzübergang		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
3	Beginn Baumaßnahme	innerhalb von 12 Monaten nach Baugenehmigung	innerhalb von 12 Monaten nach Baugenehmigung	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
	Fertigstellung Baumaßnahme	innerhalb von 24 Monaten nach Baugenehmigung	innerhalb von 24 Monaten nach Baugenehmigung	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
	Energieausweis inkl. Dokumentation	nach Abschluss der Baumaßnahme	nach Abschluss der Baumaßnahme				
	Inbetriebsetzungs-protokoll für Erzeugungsanlage	nach Abschluss der Baumaßnahme	nach Abschluss der Baumaßnahme				
Fristen und Nachweispflichten gesamt				6.000,00 €	7.000,00 €	6.000,00 €	7.000,00 €
Sicherungsleistungen gesamt				37.000 €	40.500 €	22.650 €	25.000 €
Baukosten				325.000 €	325.000 €	210.000 €	210.000 €
Anteil Sicherungsleistung an Gesamtvolumen				11,38%	12,46%	10,79%	11,90%

*1) Die Fristen und Nachweispflichten sind unaufgefordert vom Erbbaurechtsnehmenden einzuhalten. Sollten die Verpflichtungen ganz oder teilweise nicht erfüllt werden, wird für jeden vollen Monat der weiteren Nichterfüllung eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% oder 1/12 der Sicherungskosten fällig. Die Zahlung ist gedeckelt auf _____€ Wird 12 Monate nach Besitzübergang kein Bauantrag vorgelegt, ist die Stadt berechtigt, den Heimfall zu beantragen.