

Punkt 14

AöR
3186/VIII

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 25.04.2024

**Projekt Waldstraße;
hier: Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 28.3.2024**

Sachverhalt des Vorstandes:

Laut Antrag der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 28.03.2024 (s. Anlage 1) sowie Beschluss des Rates der Kreisstadt Siegburg in seiner Sitzung vom 18.03.2024 soll die Planung, der Bau und Betrieb der Wohnbebauung und der Hochgarage im Namen und auf Rechnung der Stadtbetriebe Siegburg AöR (SBS) erfolgen. Zudem sollen der SBS die dazu erforderlichen städtischen Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß Prüfauftrag der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen sind für die Umsetzung des Projektes zwei Varianten näher zu betrachten:

1. Variante I - Bauausschreibung durch die SBS als alleinige Bauherrin für den Bereich WOHNEN (Bau der ca. 60 Wohnungen) und Bereich PARKEN (Bau der Hochgarage):

Bei dieser Variante sind im ersten Schritt die Planungsleistungen durch die SBS auszusprechen und umzusetzen. Im nächsten Schritt erfolgt dann, nach Vorlage der Baugenehmigung, das Ausschreibungsverfahren für die Vergabe der Bauleistungen nach Einzelgewerken für den Bau der ca. 60 Wohneinheiten (Bereich WOHNEN). Eine Ausschreibung der Wohnbebauung als GU-Ausschreibung ist im vorliegenden Fall vergaberechtlich nicht begründbar.

Im Bereich PARKEN könnte der Bau der Hochgarage hingegen als Generalunternehmer-Ausschreibung erfolgen. Bei den marktgängigen Parkhausystemen handelt es sich um eine Systembauweise aus einer Hand, bei der eine losweise Vergabe nicht sinnvoll durchführbar ist.

Vorteil dieser Variante I ist, dass die gesamte Baumaßnahme im Namen und auf Rechnung der SBS abgewickelt werden könnte, somit die Gründung einer neuen Projektgesellschaft nicht erforderlich wäre und ebenso ein GU-Zuschlag auf die Baukosten im Bereich WOHNEN entfallen würde.

Als Nachteil dieser Variante I ist aufzuzeigen, dass für den Bereich WOHNEN eine aufwendige Koordination der Einzelgewerke erforderlich wäre, was gleichzeitig das erhöhte Risiko einer nicht fristgerechten Leistungserbringung mit sich bringt. Ebenso bestünde hier die Unsicherheit, dass für einzelne Gewerke keine Angebotsabgabe erfolgen könnte und diese dann neu ausgeschrieben werden müssten, was wiederum zu Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauprojektes führen könnte. Eine Vergabe nach Einzelgewerken mit vorheriger detaillierter Planung der Maßnahme ist in zeitlicher Hinsicht zudem die aufwändigste Vorgehensweise (Dauer mindestens 3 Jahre von Ausschreibung Planungsleistung bis Fertigstellung der Maßnahme). Vor allem kann das Projekt nach Vergabe des ersten Gewerkes aber auch nicht mehr ohne weiteres gestoppt werden, auch wenn die Kostenentwicklung der weiteren Vergaben von den Kostenberechnungen abweichen sollte und damit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage stünde. Sind Aufträge erst einmal vergeben, sind hohe Schadensersatzforderungen im Falle der Kündigung sicher zu erwarten.

2. Variante II - Gründung einer Projektgesellschaft „Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG“ für den Bereich WOHNEN und Bauausschreibung als GU-Ausschreibung durch die SBS als alleinige Bauherrin für den Bereich PARKEN:

a) In dieser Variante II wird für die Realisierung des Bauprojektes „Bereich WOHNEN“ (Bau der ca. 60 Wohnungen) ein Tochterunternehmen der SBS in Form einer GmbH & Co. KG und einer Komplementär-GmbH namens „Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG“ gegründet.

An der KG sind zwei Kommanditisten beteiligt, zum einen die SBS (mit einem Anteil von jedenfalls mehr als 50 %) und ein Privater. Neben den Gesellschaftsgründungen sollen im Rahmen des vorgeschalteten Vergabeverfahrens auch die Bau- und alle Planungsleistungen mit ausgeschrieben werden, denn der private Gesellschaftspartner soll zudem als Generalübernehmer mit diesen Leistungen beauftragt werden. Dies ist im Rahmen dieser gesellschaftsrechtlichen Konstruktion als zulässig anzusehen.

Persönlich haftende Gesellschafterin der KG wird die GmbH. Alleinige Gesellschafterin der persönlich haftenden GmbH ist wiederum die KG. Die Kooperationsgesellschaft ist damit als Kommanditgesellschaft in der speziellen Form der „Einheits-GmbH & Co. KG“ organisiert.

Da sich das zu bebauende Grundstück im städtischen Eigentum befindet, können sowohl die SBS als auch der private Partner nur eine Bar- anstatt einer Sacheinlage als Pflichteinlage in die Gesellschaft einbringen: beispielsweise eine Mindesteinlage in Höhe von 100 TEUR (= 51 %) durch die SBS und rd. 96 TEUR (= 49 %) durch den privaten Partner. Die Einlagen beider Gesellschafter bleiben dauerhaft unverzinst, da es sich um Einlagen in das Eigenkapital handelt.

Zur Finanzierung des in Rede stehenden Bauprojektes sollten die Vergabeunterlagen vorsehen, dass der private Partner - neben seiner Pflichteinlage als Kommanditist - ein Aufgeld in die Kapitalrücklage der Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG leistet, als Ausgleich für die (nicht bilanzierten) Geschäfts- und Gewinnchancen, die die Waldstraße GmbH & Co. KG (einschließlich der Bauauftragsvergabe) innehat und die von dem öffentlichen Partner durch die öffentliche Projektierung und Gründung der Projektgesellschaft im Zuge des Vergabeverfahrens geschaffen worden sind.

Der private Partner soll eine jährliche Mindestrendite auf seine Einlage und auf seine Zahlung des Aufgeldes in die Kapitalrücklage erhalten. Diese Mindestrendite ist derzeit mit maximal 3 % beziffert und läge somit unter dem aktuell zu erzielenden Kapitalmarktzins von 3,5 %; hier könnte sich während der späteren Finalisierung der Vergabeunterlagen noch die Höhe der prozentualen Mindestrendite als auch die der Zahlung des Aufgeldes ändern.

Nach Abschluss der Planungsleistungen der Leistungsphase 3 HOAI durch den privaten Gesellschafter und entsprechender Vorlage der Kostenberechnung für den Bau der ca. 60 Wohnungen müssen sich die Entscheidungen aus den Förderprogrammen und die Zinssätze aus den Darlehensprogrammen (die Parameter, die Zinskonditionen betreffend, sind dem TOP 25 dieser Sitzung zu entnehmen) für die ca. 60 Wohnungen so darstellen, dass kalkulatorisch über einen 10-Jahres-Zeitraum gesehen zumindest ein bilanzielles Null-Ergebnis möglich ist.

Es ist vorgesehen, dass sodann ein Beschluss des Aufsichtsrates der Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG über die Wirtschaftlichkeit und Umsetzung der Wohnimmobilien (Bau der ca. 60 Wohnungen) vor deren Umsetzung gefasst wird. Dem Verwaltungsrat werden vor Beschlussfassung des Aufsichtsrates die Ergebnisse der Planungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Beratung vorgelegt, so dass die von der SBS gestellten Aufsichtsratsmitglieder im Anschluss daran entsprechend den Weisungen des Verwaltungsrates entscheiden können.

Das Projekt kann bei dieser Konstruktion daher auch nach Gründung der Gesellschaft noch gestoppt werden, ohne dass Schadensersatzforderungen entstünden. Bei einem positiven Beschluss des Aufsichtsrates muss der private Partner als Generalübernehmer das Projekt zudem zu einem fest vereinbarten Pauschalpreis umsetzen.

- b) Für den Bereich PARKEN (Bau der Hochgarage) ist davon auszugehen, dass sich an der dauerdefizitären Hochgarage - prognostiziert wird ein jährlicher Verlust von rd. 120 TEUR - kein privater Partner beteiligen wird, so dass die SBS in eigenem Namen und auf eigene Rechnung die Hochgarage planen und errichten würde. Die Bauausschreibung könnte dann - wie in Variante I beschrieben - als GU-Ausschreibung erfolgen.

Vorteil der Variante II ist, dass der externe Gesellschafter auch gleichzeitig der Generalübernehmer für die Baumaßnahme im Bereich WOHNEN wäre, daraus ergäbe sich eine wesentlich höhere Kosten- und Terminalsicherheit als bei Variante I. Auch beträgt die Gesamtdauer der Baumaßnahme ca. 2,5 Jahre (von Ausschreibung der Planungsleistungen bis zur Fertigstellung/Inbetriebnahme der Maßnahme) und ist somit rd. 6 Monate früher bezugsfertig gegenüber der Variante I.

Wesentlich ist zudem, dass das Projekt nach der mit dem privaten Partner erstellten Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen noch gestoppt werden kann, ohne dass Schadensersatzforderungen drohen. Zudem kann mit dem privaten Partner als Generalübernehmer eine Pauschalsumme als Festpreis vereinbart werden.

Als Nachteil ist ein höherer Verwaltungsaufwand nach der Gründung der GmbH & Co. KG (Aufstellung eigener Jahresabschlüsse etc.) gegenüber Variante I aufzuzeigen.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden zuvor beschriebenen Varianten schlägt die Verwaltung vor, dass - besonders im Hinblick auf die Termin- und Kostensicherheit - zur Umsetzung des Projektes „„Bebauung ehemaliger Sportplatz Waldstraße“ die Variante II - somit Gründung einer Projektgesellschaft GmbH & Co. KG für den Bereich WOHNEN (Bau der ca. 60 Wohnungen) und eine Bauausschreibung als GU-Ausschreibung durch die SBS als alleinige Bauherrin für den Bereich PARKEN (Bau der Hochgarage) - weiterverfolgt wird.

Für den Bau der Hochgarage könnte die Stadt der SBS das Erbbaurecht bezüglich der zu bebauenden Grundstücksfläche gegen ein marktübliches Entgelt bestellen. Die Stadt erhält für die Einräumung des Erbbaurechts einen Erbbauzins in Höhe von rd. 32 TEUR p.a., berechnet auf Basis des durch den Gutachterausschuss für Grundstücksrichtwerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der

Stadt Troisdorf ermittelten Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von 690,00 €/m² und einem Liegenschaftszins von 4,6 % für Gewerbe. Die Entrichtung des Erbbauzinses an die Stadt ist bei der SBS jährlich aufwandswirksam einzubuchen. Im städtischen Haushalt wirkt sich diese im gleichen Maße ergebnisverbessernd aus.

Für den Bau der ca. 60 Wohnungen könnte die Stadt hingegen direkt der dann bereits gegründeten Projektgesellschaft gegen ein marktübliches Entgelt das Erbbaurecht bezüglich der zu bebauenden Grundstücksflächen einräumen.

Setzt man den v.g. Bodenrichtwert von 690,00 €/m² und einen reduzierten Liegenschaftszins in Höhe von 1,75 % (um 0,25 % reduzierter Liegenschaftszins in Anlehnung an das Bauvorhaben „BW Haufeld“) an, würde die Stadt rd. 106 TEUR p.a. für die Einräumung des Erbbaurechts von der Projektgesellschaft erhalten. Die jährliche Zahlung verursacht bei der Projektgesellschaft eine Verschlechterung, bei der Stadt hingegen eine Verbesserung des Jahresergebnisses.

Die Einräumung eines Erbbaurechtes an einem städtischen Grundstück müsste mit in das Vergabeverfahren „Suche nach einem privaten Partner zur Gründung einer GmbH & Co. KG“ in geeigneter Form integriert werden.

In beiden Fällen - nämlich für den Wohnbau und für den Bau der Hochgarage - soll die Bestellung des Erbbaurechtes an die Gremien-Entscheidung zur Umsetzung des Projektes geknüpft werden.

Folgende, vom Rat der Kreisstadt Siegburg bereits am 11.12.2023 beschlossenen Anforderungen an die Planungs- und Bauleistungen werden in der weiteren Projektentwicklung durch die SBS berücksichtigt:

- Umsetzung der ökologischen Vorgaben, wie z.B. Energieeffizienzhaus Stufe 40, Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und DGNB-Zertifizierung
- Schaffung eines Wohnquartiers „Mehrgenerationen-Wohnen“ mit einer Bruttogeschossfläche (BGF rs o.i - Gebäude und Balkone/Terrassen) von ca. 5.000 m² einschließlich Fahrradabstellmöglichkeiten und Schaffung von Grünfläche mit Erholungscharakter
- Verteilung der Wohnfläche auf insgesamt 5 dreigeschossige Gebäudekörper
- ca. 60 Wohneinheiten als Wohnungsmix (Mietwohnungen) einschließlich Fahrradabstellplätze/-garagen
- Aufteilung der ca. 60 Wohneinheiten:
Als Zielgröße für die Belegungs-Quote gilt, dass 50 % der Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen (Einkommensgruppe A und B), die übrigen 50 % dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
- Autofreiheit im Quartiersbereich

- Überirdische Garage mit bis zu 100 Stellplätzen, auch als Stellplätze für Lastenfahrräder nutzbar sowie mindestens 3 Carsharing Plätze für Autos zuzüglich Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge.

Zur Realisierung des Bauprojektes prüft die SBS derzeit die Möglichkeiten der Wärmelieferungen mittels erneuerbarer Energien, mindestens für die spätere Versorgung des Wohnquartiers Waldstraße, aber auch für die Bereitstellung von Wärme für z.B. die umliegenden städtischen Gebäude. Ziel ist, dass eine für die Verbraucher bezahlbare Lösung hinsichtlich der Wärmeversorgung umgesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag des Vorstandes:

1. Das Projekt „Bebauung ehemaliger Sportplatz Waldstraße“ soll auf die Stadtbetriebe Siegburg AöR übertragen werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alle zuvor skizzierten und erforderlichen vergaberechtlichen Schritte gemäß der beschriebenen Variante II, nämlich die Gründung einer Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG mit einem privaten Partner für den Bereich WOHNEN (Bau der ca. 60 Wohnungen) und eine Bauausschreibung für den Bau der Hochgarage mit bis zu 100 Stellplätzen als GU-Ausschreibung durch die SBS als alleinige Bauherrin für den Bereich PARKEN, vorzunehmen. Die v.g. Anforderungen an die Planungs- und Bauleistungen sind dabei zu berücksichtigen.
3. Bevor ein Mehrheitsbeschluss des Aufsichtsrates der Waldstraße Siegburg GmbH & Co. KG über die Wirtschaftlichkeit und Umsetzung der Wohnimmobilien (Bau der ca. 60 Wohnungen) vor deren Umsetzung gefasst wird, werden dem Verwaltungsrat der SBS die daraus resultierenden Ergebnisse zur Beratung über die Umsetzung der Baumaßnahme vorgelegt. Dabei teilt die Investition zum Bau der Hochgarage das Schicksal der Entscheidung zur Ausführung des Hochbaus (Bau der ca. 60 Wohnungen). Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Kreisstadt Siegburg bezüglich der Einräumung der Erbbaurechte, erfolgt in beiden Fällen - nämlich für den Wohnbau und für den Bau der Hochgarage - die Bestellung des Erbbaurechtes erst dann, sobald die Gremien ihre Entscheidungen zur endgültigen Umsetzung der Baumaßnahmen positiv gefällt haben.
4. Die Verwaltung der SBS soll die Möglichkeit der Wärmelieferungen mittels erneuerbarer Energien, mindestens für die spätere Versorgung des Wohnquartiers Waldstraße, aber auch für die Bereitstellung von Wärme für z.B. die umliegenden städtischen Gebäude prü-

fen und vorantreiben, so dass eine für die Verbraucher bezahlbare Lösung hinsichtlich der Wärmeversorgung umgesetzt werden kann.