

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD

Bürgschaften bei Erschließungsverträgen und deren Auswirkungen auf Baukosten

Bei der Erschließung neuer Baugebiete werden die hierfür notwendigen Straßen, Wege und sonstigen öffentlichen Flächen (z.B. Geh- und Radwege, Spielplätze, Parkanlagen) in der Regel vom privaten Entwickler bzw. Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Stadt Bremen übertragen.

Für diese Maßnahmen schließen die privaten Erschließungsträger mit der Stadt Bremen einen Erschließungsvertrag, in dem die technischen Qualitäten und Ausführungsanforderungen beschrieben sind. Im Rahmen dieser Verträge verlangt die Stadt Bremen von den privaten Erschließungsträgern umfangreiche Sicherheiten in Form von Bürgschaften.

Dabei werden insbesondere zwei Arten von Bürgschaften gefordert:

- eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die herzustellenden Erschließungsanlagen, die ab Abschluss des Erschließungsvertrags bis zur vollständigen Fertigstellung und Übergabe an die Stadt gilt,
- sowie eine Gewährleistungsbürgschaft, die ab der Übergabe der Anlagen an die Stadt für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren aufrechterhalten werden muss.

Diese Bürgschaften werden in der Regel von Banken gestellt. Die privaten Erschließungsträger zahlen hierfür laufende Gebühren an die Kreditinstitute, die infolge der Zinsentwicklung und gestiegener Bonitätsanforderungen in den letzten Jahren erheblich zugenommen haben – laut Branchenangaben teilweise auf das Vierfache früherer Kosten. Zusätzlich wird durch die Stellung solcher Bürgschaften der Kreditrahmen der Unternehmen belastet, sodass dieser für die Finanzierung weiterer Bauvorhaben nicht zur Verfügung steht.

Die daraus entstehenden Aufwendungen sind Bestandteil der Herstellungskosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien und tragen somit zur Verteuerung der Baukosten bei.

Wir fragen den Senat:

1. Aus welchen Gründen verlangt die Stadt Bremen bei der Auftragsvergabe für die Erschließung bzw. den Bau von Straßen die genannten Bürgschaften, und welche konkreten Risiken oder Sicherheiten sollen damit abgedeckt werden?
2. Woran bemisst sich die Höhe der geforderten Bürgschaften, und in welchem prozentualen Verhältnis stehen sie zu den jeweils vertraglich vereinbarten Herstellungskosten?
3. Werden auf die kalkulierten Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen zusätzliche Sicherheitsaufschläge aufgeschlagen, durch die die Bürgschaftssummen erhöht werden? Wenn ja, aus welchen Gründen?

4. Welche Laufzeiten haben die genannten Bürgschaften üblicherweise, und wie hoch liegt die durchschnittliche Laufzeit?
5. Auf welche Beträge summierten sich die bei der Stadt hinterlegten Bürgschaften in den Jahren 2020 bis 2024, und auf wie viele Unternehmen verteilten sich diese Bürgschaften? Wie ist der aktuelle Stand?
6. Müssen die Gewährleistungsbürgschaften für den fünfjährigen Gewährleistungszeitraum jeweils unmittelbar von den privaten Erschließungsträgern gestellt werden, oder akzeptiert die Stadt Bremen auch Bürgschaften der beauftragten Nachunternehmen bzw. Tiefbaufirmen, die zuvor von der Stadt freigegeben werden? Falls dies nicht möglich ist, warum nicht?
7. Wie häufig wurden in den letzten fünf Jahren Zahlungen aus Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungsbürgschaften tatsächlich in Anspruch genommen, und auf welchen Gesamtbetrag summierten sich diese Inanspruchnahmen?
8. Wie häufig wurden in den letzten fünf Jahren Zahlungen aus Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungsbürgschaften tatsächlich in Anspruch genommen, und auf welchen Gesamtbetrag summierten sich diese Inanspruchnahmen?
9. Wurden in solchen Fällen die gleichen Tiefbaufirmen erneut beauftragt oder andere Unternehmen? Hat dies zu zeitlichen Verzögerungen oder zu Mehrkosten geführt?
10. Behält sich die Stadt Bremen in den Erschließungsverträgen das Recht vor, in die zwischen Erschließungsträger und Tiefbaufirma geschlossenen Bauverträge zu denselben Konditionen einzutreten und diese fortzuführen?
11. Falls ein solches Eintrittsrecht bislang nicht vorgesehen ist: aus welchen Gründen wurde es bislang nicht zur Absicherung von Kosten und Terminen aufgenommen?

Beschlussempfehlung:

Arno Gottschalk, Falk Wagner, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD