

Arbeitshilfen für die Praxis

Kooperationsvereinbarungen in der energetischen Stadtsanierung

Im Merkblatt zum KfW-Programm 432 wird für die Antragstellung zum Sanierungsmanagement die Vorlage von „Kooperationsvereinbarung der wichtigsten beteiligten Akteure (z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Versorgungsunternehmen)“ gefordert.

Auch schon in der Konzeptphase kann der Abschluss formalisierter Kooperationsvereinbarungen, in denen Ziele und Aufgaben der einzelnen Kooperationspartner sowie Formen der Zusammenarbeit und Entscheidungsfindung geregelt sind, dazu beitragen, eine kooperative Projektentwicklung – insbesondere in der Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren – abzusichern.

Dabei geht es in der Regel weniger um rechtlich einklagbare Vereinbarungen als vielmehr um die Selbstverpflichtung der Akteure auf konkrete Rahmenbedingungen der Kooperation, auf die die Partner sich im Konfliktfall berufen können, um konstruktive Lösungen herbeizuführen. Bei sehr weitreichenden und verbindlichen Formen der Zusammenarbeit ist es jedoch auch denkbar, Kooperationsvereinbarung nach §171 c BauGB als städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und anderen relevanten Akteuren, wie Wohnungsunternehmen, Stadtwerken etc. abzuschließen.

In der Praxis gibt es ein breites Spektrum unterschiedlicher Herangehensweisen. In Abhängigkeit vom Projekttyp und der jeweiligen Akteurskonstellation werden entweder eher allgemeine Kooperationsvereinbarungen im Sinne eines „Letter of Intent“ oder auch sehr detaillierte, konkrete Kooperationsvereinbarungen zwischen den für die Umsetzung des Energetischen Quartierskonzeptes relevanten Partnern getroffen.

KOOPERATIONSVEREINBARUNG ALS „LETTER OF INTENT“

In Projekten, in denen nach Abschluss der Konzeptphase noch keine konkreten Umsetzungsmaßnahmen beschlossen sind, und dem Sanierungsmanagement schwerpunktmäßig die Aufgabe zukommt, die Umsetzung von Projekten zu initiieren, ist das Ziel der Kooperationsvereinbarungen die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der relevanten Akteure abzusichern.

Wichtige Partner sind in erster Linie die lokalen Energieversorger und Wohnungsunternehmen. Darüberhinaus kann es sinnvoll sein, weitere Multiplikatoren, wie Haus & Grund, Verbraucherzentralen, Handwerkerinnungen etc. über Kooperationsvereinbarungen einzubinden.

Die Kooperationsvereinbarungen umfassen die generelle Absichtserklärung den Prozess der energetischen Stadtsanierung zu unterstützen,

- durch gegenseitigen Informations- und Wissenstransfer,
- durch Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungsrunden oder
- durch Mitwirkung bei Veranstaltungen etc.

Beispiel Kooperationsvereinbarung „Letter of intent“

Die Stadt XXX hat im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 „Energetische Stadtsanierung“ ein integriertes Quartierskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept für das Quartier xxx bietet die große Chance, im Zusammenspiel aller städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten einen Schwerpunkt auf Energieeffizienz und Klimaschutz zu legen. Das energetische Quartierskonzept soll durch ein Sanierungsmanagement umgesetzt werden.

Die Stadt xxx bzw. das beauftragte Sanierungsmanagement bedarf Kooperationspartner, die das Projekt unterstützen und beispielsweise in der bisherigen Form (z.B. Teilnahme am Energieforum, Informations- und Wissenstransfer) mitarbeiten. Die KooperationspartnerInnen verpflichten sich daher grundsätzlich, die Ziele nach Kräften zu unterstützen und zu fördern. Die Stadt xxx und die Kooperationspartner arbeiten bei der Durchführung des Quartierkonzeptes vertrauensvoll zusammen, und werden sich in regelmäßigen Abständen gegenseitig abstimmen.

xxx, den _____

Firma/Institution

Stadt xxx, Bürgermeister

Sanierungsmanagement

KOOPERATIONSVEREINBARUNG ALS BASIS FÜR ZUSAMMENARBEIT

In Projekten, in denen neben der Kommune ein oder mehrere Partner sich konkret auf die Ziele des energetischen Quartierskonzeptes sowie die Umsetzung konkreter Maßnahmen verpflichten, sind Kooperationsvereinbarungen ein gutes Instrument, um Verantwortlichkeiten sowie Rechte und Pflichten verbindlich zu klären.

Punkte, die in solchen weitergehenden Kooperationsvereinbarungen festgehalten werden können, sind z.B.:

- Ziele der energetischen Stadtansanierung sowie die Leistungen bzw. Pflichten der beiden Akteure im Umsetzungsprozess,
- Umsetzungszeitraum,
- konkretere Vereinbarungen zu qualitativen Standards (z.B. sozialverträgliche Umsetzung, Bewohnerbeteiligung),
- Verpflichtung zur Zusammenarbeit bei der Akquise von Fördermitteln,
- Übernahme von Kosten für Maßnahmen der allgemeinen Projektumsetzung (z.B. Eigenanteil Sanierungsmanagement, Büro des Sanierungsmanagements, Öffentlichkeitsarbeit),
- Evaluierung des Projektfortschritts und Controlling

Besonders wichtig ist es, Formen der Zusammenarbeit klären, die Transparenz der jeweiligen Handlungsansätze unter den Akteuren im Umsetzungsprozess, z.B. durch gegenseitige Information über geplante Maßnahmen, absichern

Beispiel Kooperationsvereinbarung als Basis für Zusammenarbeit

Präambel

- (1) Für das Quartier XXX wurde im Jahr XXX ein Energetisches Quartierskonzept erarbeitet. Der Stadtrat hat sich in dem Beschluss XXX zum Energetischen Quartierskonzept bekannt.
- (2) Bei der Umsetzung sollen im Zusammenhang mit der Fortentwicklung des Wohnungsbestandes auch die Anforderungen an die Entwicklung beziehungsweise Sicherung des Bestands der Betreuungs-, Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen beachtet werden. Die bisher in der Städtebauförderung realisierten Maßnahmen und Investitionen sind ebenfalls zu berücksichtigen.
- (3) Zur Umsetzung des Energetischen Quartierskonzept beabsichtigt die Kommune XXX Fördermittel aus dem EU-Programm XXX in Höhe von XXX Euro einzusetzen.
- (4) Bei der weiteren Planung und Realisierung von Maßnahmen sind die Einwohner des Stadtteils einzubeziehen.
- (5) Die Einzelmaßnahmen, die sich im Rahmen der Umsetzung ergeben, werden von den Vertragsparteien in objektbezogenen Verträgen detailliert geregelt.
- (6) Die Sanierungsmaßnahmen werden sozialverträglich durchgeführt. Das bedeutet, dass die Erneuerungsmaßnahmen mit dem Ziel durchgeführt werden, dass die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner auch nach der Sanierung dort leben können und niemand aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen seine Wohnung gegen seinen erklärten Willen verlassen muss. Im Rahmen dieser Sozialverträglichkeit gehen die Vertragsparteien von folgenden Leitlinien aus:
 - Das Gebiet XXX bleibt ein Stadtbereich, in dem Bewohner mit unterschiedlichem Einkommensniveau leben
 - Die Wohnungsstruktur wird durch eine kontinuierliche Bestandsentwicklung an die vielfältigen Bedarfe der Mieter angepasst.
 - Zur Vermeidung der Verdrängung der derzeitigen Bewohner ist die Mietbelastung der Haushalte insbesondere unter Einbindung von Fördermitteln in einem vertretbaren Rahmen zu halten.
 - Das Gemeinschaftsgefühl und der soziale Zusammenhalt der Bewohner wird durch Angebote an Beschäftigungsmöglichkeiten in ihrem Umfeld flankiert.
 - Durch die Gestaltung des direkten und weiteren Wohnumfeldes wird nachbarschaftliches Verhalten gefördert, insbesondere sollen spezifische begleitende Angebote den sozialen Austausch unterstützen.

§ 1 Gemeinsame Pflichten der Vertragsparteien

- (1) Die Kommune XXX und das Wohnungsunternehmen XXX bekennen sich ausdrücklich zur Entwicklung des Wohngebiets XXX im Sinne des Energetischen Quartierskonzeptes auf Grundlage des Beschlusses XXX des Stadtrats.
- (2) Die Kommune XXX und das Wohnungsunternehmen XXX verpflichten sich gemeinsam zur Umsetzung der in der Präambel dargestellten Vorgaben unter Beachtung des Beschlusses XXX des Stadtrats.
- (3) Sie bemühen sich, die weiteren im Stadtteil XXX tätigen Wohnungsunternehmen dafür zu gewinnen, das Energetische Quartierskonzept zu unterstützen und bei der Sanierung ihrer Wohnungsbestände umzusetzen.
- (4) Die Kommune XXX und das Wohnungsunternehmen XXX werden Maßnahmen zur Kommunikation des Projekts zur Umsetzung des Energetischen Quartierskonzeptes untereinander abzustimmen.

§ 2 Leistungen der Kommune

- (1) Die Kommune XXX ist für die Leitung und Steuerung des Umsetzungsprozesses zur Umsetzung des Energetischen Quartierskonzeptes verantwortlich. Sie wird sich bemühen, die planungsrechtlichen und borordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Einstiegsuntersuchung zu schaffen.
- (2) Die Kommune XXX unterstützt das Wohnungsunternehmen XXX bei der Beantragung von Fördermitteln und schafft die Rahmenbedingungen für die Gewährung von Fördermitteln durch Darstellung einer entsprechenden Förderkulisse als Grundlage für eine energetische Sanierung, soweit es in ihrem Einflussbereich liegt.

- (3) Der Kommune XXX obliegt der Aufbau der Organisationsstruktur für den Umsetzungsprozess des Energetischen Quartierskonzepts. Sie stellt die wesentlichen Informationen zur Projektumsetzung in den Projektraum ein.
- (4) Die Kommune XXX beginnt im Jahr XXX mit dem Umbau der kommunalen Liegenschaft XXX.
- (5) Die in den Folgejahren von der Kommune XXX geplanten Realisierungsmaßnahmen werden auf Basis einer zwischen den Vertragspartnern unter Einbeziehung der Bewohner des Stadtteils XXX abgestimmten Planung durchgeführt.
- (6) Den Bewohnern des Stadtteils XXX wird ein Mitspracherecht an der Umsetzung des Energetischen Quartierskonzepts eingeräumt. Die Kommune XXX wird für die Bewohner halbjährliche Informationsveranstaltungen durchführen und über den Ablauf der Umsetzung des Energetischen Quartierskonzepts informieren.

§ 3 Leistungen des Wohnungsunternehmens

- (1) Das Wohnungsunternehmen XXX wird seine Wohnungsbestände im Stadtteil XXX sukzessive bis zum Ende des Jahres XXX auf der Grundlage des Energetischen Quartierskonzepts sanieren.
- (2) Die Sanierung der Wohnungsbestände erfolgt im Rahmen eines Drei-Säulenmodells der Nachhaltigkeit. Das Drei-Säulenmodell basiert auf den Grundsätzen der energetischen Optimierung, der Sozialverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit.
- (3) Zur Gewährleistung der Sozialverträglichkeit der Sanierungsmaßnahmen im Sinne von Absatz 6 der Präambel wird das Wohnungsunternehmen XXX Haushaltsbefragungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bestandsmieter durchführen und auf Grundlage der dabei gewonnenen Erkenntnisse geeignete Maßnahmen ergreifen, um auch den wirtschaftlich schwachen Mietern den Verbleib im Wohngebiet XXX nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Miete nach Modernisierung soll in der Regel ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen nicht überschreiten. Als geeignete Maßnahmen wird das Wohnungsunternehmen XXX neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln, die Beauftragung einer eigentümerunabhängigen Mieterberatung, die Bereitstellung von Ersatzwohnungen sowie ein Umzugsmanagement auf Kosten des Unternehmens in Betracht ziehen.
- (4) Das Wohnungsunternehmen XXX wird die zeitliche Abfolge der Sanierungsmaßnahmen mit der Kommune XXX abstimmen.
- (5) Das Wohnungsunternehmen XXX stellt im XXX-Gebäude Räumlichkeiten als Kommunikationszentrum und Projektraum für die Einwohner des Stadtteils XXX zur Verfügung.
- (6) Die anteiligen Kosten gemäß §4 (2) für den Betrieb und die Unterhaltung der Räumlichkeiten als Projektraum und Kommunikationszentrum trägt das Wohnungsunternehmen XXX befristet auf die ersten 2 Jahre.
- (7) Das Wohnungsunternehmen wirkt bei der Koordination und Projektumsetzung mit.

§ 4 Kosten der Kommunikation

- (1) Die Kosten der Kommunikation werden von den Vertragsparteien anteilig nach den Stufen der Veranlassung getragen. Die Vertragsparteien gehen dabei von einem Drei-Stufen-Modell aus. Die Kosten der 1. Stufe sind die Kosten, die allein von dem Wohnungsunternehmen XXX getragen werden. Die Kosten der 2. Stufe werden jeweils hälftig von den Vertragsparteien getragen. Die Kosten der 3. Stufe übernimmt die Kommune XXX vollständig.
- (2) Die Kosten der 1. Stufe betreffen die Grundkosten des Projekts. Hierzu zählen unter anderem die Aufwendungen des Wohnungsunternehmens XXX für den Betrieb und die Unterhaltung der Räumlichkeiten des Kommunikationszentrums und Projektraums bis zu einem Betrag von XXX Euro pro Jahr. Zu den Kosten der 2. Stufe gehören die in gemeinsamer Abstimmung zwischen den Vertragsparteien veranlassten sonstigen Aufwendungen, wie auch der Anteil der Kommune XXX für den Betrieb der Räumlichkeiten. Hierfür sollen jeweils eilvernehmliche Beschlüsse des Wohnungsunternehmens XXX und der Kommune XXX aus der Lenkungsgruppe heraus vorliegen. Die Kosten der 3. Stufe betreffen Leistungen, die im ausschließlichen Interesse der Kommune XXX erfolgen.
- (3) Die Vertragsparteien unterrichten sich jeweils über die erwarteten Kosten der einzelnen Maßnahmen.

§ 5 Weitere Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien

- (1) Die Kommune XXX und das Wohnungsunternehmen XXX beabsichtigen für die Realisierung des Energetischen Quartierskonzepts Fördermittel des Landes XXX in Anspruch zu nehmen. Sie werden bei der Beantragung der Fördermittel vertrauensvoll zusammenzuarbeiten und sich wechselseitig unterstützen.
- (2) Die Kommune XXX und das Wohnungsunternehmen XXX werden alle weiteren Aspekte, die für die Realisierung des Energetischen Quartierskonzepts erforderlich sind, im Rahmen der gemeinsamen Erarbeitung des Umsetzungskonzepts feststellen und mit dem Ziel erörtern, weitestgehendes Einvernehmen hierüber zu erzielen. Hierzu zählen insbesondere die Grundsätze der Nachhaltigkeit, der energetischen Optimierung, der Sozialverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit.
- (3) Die Vertragsparteien werden sich bemühen, dass mit den weiteren im Stadtteil XXX ansässigen Wohnungs- und Grundstückseigentümern gleichartige Verträge abgeschlossen werden.

§ 6 Laufzeit der Vereinbarung, Kündigung

- (1) Die Vereinbarung wird für die Dauer der Umsetzung des Konzepts abgeschlossen.
- (2) Die Vereinbarung kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden und zwar mit sofortiger Wirkung. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn
 - die für die Umsetzung des Konzepts beantragten Fördermittel nicht gewährt werden,
 - die Kommune XXX die Absicht aufgibt, das Einstiegskonzept durchzuführen,
 - ein Vertragspartner gegen eine in dieser Vereinbarung übernommene Verpflichtung nachhaltig trotz schriftlicher Abmahnung verstößt.

§ 7 Schlussbemerkung, Ausgleichsklausel

- (1) Erfüllungsort ist XXX.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht rechtswirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Bestimmungen durch gleichwertige Regelungen zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragsparteien verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (4) Die Vereinbarung regelt ausschließlich gegenseitige Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien.
- (5) Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht.
- (6) Änderungen und Ergänzungen sowie andere Absprachen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

Unterschrift Kommune XXX

Unterschrift Wohnungsunternehmen XXX