

Öffentlicher Bau – nachhaltig klimafreundlich

Klimawende gestalten, Vorbild sein und
Rechtspflichten erfüllen



Um die Klimaziele zu erreichen, müssen die Emissionen im Gebäudesektor im laufenden Jahrzehnt um über 43 Prozent gesenkt werden. Dies erfordert hohe Investitionen, neue Materialien und neue Gebäudetechnik. Wir zeigen, wie das Recht zur Bewältigung dieser Herausforderungen genutzt werden kann.

Die Herausforderung

Das Grundgesetz verpflichtet den Staat zur Herstellung von Klimaneutralität (Art. 20a Grundgesetz), hat das Bundesverfassungsgericht im März 2021 entschieden. Diese Pflicht trifft neben dem Bund, Ländern und Kommunen auch unmittelbar alle öffentlichen Unternehmen. Alle müssen Maßnahmen zur substanziellen Reduktion von Treibhausgas ergreifen.

Das Klimaschutzgesetz verpflichtet den Staat, zur Erreichung der Klimaschutzziele die Emissionen des Gebäudesektors im laufenden Jahrzehnt um über 43 Prozent zu reduzieren. Tatsächlich hat der Gebäudesektor diese Ziele 2021 zum zweiten Mal in Folge verfehlt. Die verfassungsrechtliche Pflicht lässt erwarten, dass die Maßnahmen weiter beschleunigt werden.

Nichtwohngebäuden der öffentlichen Hand kommt dabei nach § 4 Gebäudeenergiegesetz eine Vorbildfunktion zu.

An anderer Stelle wird die Nachhaltigkeit unabhängig von rechtlichen Pflichten auch durch den Markt gefordert. Die schlechte Klimabilanz von Gebäuden trifft nach den Plänen der Bundesregierung künftig auch die Vermieter:innen. Das Brennstoffemissionshandelsgesetz hat 2021 für die Verwendung von Erdöl, Erdgas und Kohle als Brennstoff die Pflicht zum Erwerb von Emissionsrechten (Emissionszertifikaten) eingeführt. Der Preis pro Tonne CO₂ startete 2021 bei 25 Euro und erhöht sich bis 2025 auf 55 Euro. Die Bundesregierung hat sich Anfang April darauf verständigt, dass Vermieter:innen und Mieter:innen sich den Preis für die Emissionszertifikate ab Januar 2023 teilen. Für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung

soll ein Stufenmodell greifen. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft. Je mehr CO₂ pro Quadratmeter emittiert wird, desto höher ist der Anteil der Vermieter:innen. Bei Nichtwohngebäuden gilt zunächst eine 50:50-Aufteilung. Perspektivisch soll aber auch hier das Stufenmodell aktiviert werden.

Sicher ist auch: Nachhaltiges Bauen wird teurer und aufwendiger. Wirtschaftlichkeit kann nicht mehr nur an der Höhe der Baukosten bemessen werden. Daher verlangt etwa das Klimaschutzgesetz in § 13 Absatz 1, dass Träger:innen öffentlicher Aufgaben bei Planungen und Entscheidungen die Ziele des Gesetzes zur Treibhausgasminderung beachten müssen. Nach Absatz 2 muss der Bund bei Investitionen und in der Beschaffung bei verschiedenen Alternativen den jeweiligen Beitrag zum Klimaschutz abwägen. Er muss also eine Art Klimaschutzuntersuchung durchführen.

Umgekehrt wird sich die Finanzierung über den Finanzmarkt für Investitionen verteuern, wenn diese nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, die seit Dezember 2021 in Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 genannt sind. Dort finden sich detaillierte Bewertungskriterien für die Herstellung von energieeffizienten Gebäuden und die Renovierung bestehender Gebäude.

Unsere Leistung – Ihr Nutzen

Wir identifizieren nicht nur, was zu tun ist, sondern helfen Ihnen dabei, Lösungen zu finden, mit denen Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können.

Nachhaltigkeitsziele

- Zunächst sind die Nachhaltigkeitsziele zu formulieren. Wir helfen mit dem KPMG ESG Regulatory Radar, die relevanten rechtlichen Verpflichtungen zu identifizieren und wir zeigen auf, welche Handlungsalternativen bestehen. Beispielsweise ist es nach § 103 des Gebäudeenergiegesetzes möglich, einen Neubau nicht auf einen spezifischen Energiebedarf, sondern eine gleichwertige Begrenzung der Treibhausgasemission auszurichten und eine Quartiersbetrachtung anzustellen. Unsere Kooperationspartnerin KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) kann den aktuellen CO₂-Fußabdruck ermitteln und CO₂-Minderungsziele identifizieren.

- Schließlich sind für das konkrete Bauvorhaben Kriterien zu definieren, anhand derer Nachhaltigkeit zu messen ist. Wir helfen, hierüber einen Marktdialog zu führen und Bewertungssysteme zu nutzen, etwa DGNB/BNB/VO 2021/2139 (delegierte Taxonomie VO).

Beschaffungsmodell

- Nachhaltigkeit erfordert Innovation und Dialog zwischen Planer:innen, Nutzer:innen, Betreiber:innen, Baustoffindustrie und Bauwirtschaft. Das Beschaffungsmodell bestimmt die Rollen.
- Wir zeigen, wo zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele von der Losvergabe abgewichen werden darf und können gemeinsam mit KPMG bewerten, wann die gemeinsame Vergabe von Planungs-, Bau- oder sogar Betreiberleistungen vorteilhaft ist.
- Auch bei der getrennten Vergabe von Planung und Bau kann es hilfreich sein, einen frühzeitigen Dialog zwischen den ausführenden und den planenden Unternehmen zu ermöglichen. Hierfür können wir mit großer praktischer Erfahrung die relevanten Modelle vorstellen (insbesondere integrierte Projektabwicklung und Zwei-Phasen-Modelle).

Gestaltung der Vergabe

- Die Vergabe muss Freiheiten für innovative Lösungen lassen, Dialog erlauben und die Nachhaltigkeit der Angebote bewerten können.
- Wir beraten zur Entwicklung von Zuschlagskriterien, die nicht allein auf die Investitionskosten abstellen, sondern etwa auch auf die Klimafolgekosten und die Lebenszykluskosten (vgl. § 13 KSG, § 10 Abs. 5, § 29 EWendG Bln).
- Wir beraten zur Gestaltung der Leistungsbeschreibung, die den projektspezifischen Ausgleich findet zwischen der Sicherung der Qualitätsziele und der Eröffnung von Gestaltungsspielräumen des Marktes.

- Das Verfahren gestalten wir mit Blick auf Aufwand, Rechtssicherheit und dem Optimierungspotenzial des Dialogs. Dabei nutzen wir unsere große Erfahrung auch mit Verhandlungsverfahren, wettbewerblichem Dialog und Innovationspartnerschaft.

Gestaltung der Verträge

- Der Vertrag muss sichern, dass die Zusagen umgesetzt werden, aber auch eine faire Regelung für den Eingang von und den Umgang mit Risiken schaffen.
- Wir formulieren die Nachhaltigkeitsziele als wesentlichen Erfolgsmaßstab neben Kosten, Terminen und Qualitäten.
- Wir können einen sachgerechten Umgang mit Innovationsrisiken und Zusagen finden, die einerseits Mut für Innovation schaffen, aber gleichzeitig Verlässlichkeit für deren Erreichung.
- Wir schaffen einen partnerschaftlichen Umgang, mit haushaltsrechtlich zulässigen Anreizen für Zielüberschreitungen und außergerichtlichen Streit-schlichtungsmöglichkeiten im Konfliktfall.

Bestens für Sie aufgestellt

KPMG Law und KPMG haben einen klaren Fokus auf die Beratung der öffentlichen Hand und stehen im Austausch mit allen relevanten Marktakteuren. Wir von KPMG Law übernehmen dabei insbesondere die Rechtsexpertise (etwa) zum Planungs-, Vergabe-, Haushalts- und Baurecht und KPMG die technische, betriebswirtschaftliche und prüferische Expertise und unsere Unterstützung im Projektmanagement.

In unserem Impulspapier [„Klimaverträglich bauen mit einem Schattenpreis für CO2-Emissionen“](#) erläutern wir, wie die öffentliche Hand Bauprojekte ausschreiben kann, um ihre Klimaschutzziele zu erreichen.

Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Kontakt

Julia Gielen

Fachanwältin für Vergaberecht
 Certified Sustainable
 Procurement Professional
 Senior Managerin, Public Sector
 M +49 175 2665060
 juliagielen@kpmg-law.com

Dr. Torsten Göhlert

Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht
 Partner, Public Sector
 M +49 172 1489602
 tgoehlert@kpmg-law.com

Dr. Moritz Püstow

Fachanwalt für Vergaberecht
 Partner, Public Sector
 M +49 172 5821545
 mpuestow@kpmg-law.com

www.kpmg-law.de



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2023 KPMG Law Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.