

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.3	<i>Drucksache</i> 14367/11	<i>Datum</i> 18.05.2011
--	-------------------------------	----------------------------

1. Ergänzung zur Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 221 Weststadt	18.05.2011	X					
Finanz- und Personalausschuss	19.05.2011	X					
Verwaltungsausschuss	24.05.2011		X				
Rat	31.05.2011	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen 0300 Rechtsreferat, 0630, Fachbereich 10, Fachbereich 40, Fach- bereich 51, Fachbe- reich 61, Fachbereich 65, Fachbereich 67	Beteiligung des Referates 0140 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 213, 212, 211, 131, 221, 310, 321, 331 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vor- schlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

Zuschlagserteilung in dem Vergabeverfahren zur Vergabe eines Auftrages zur Umsetzung eines PPP-Projektes für Schulen und Kindertagesstätten

Beschlusstext unverändert.

Begründung:

Nach eingehender Prüfung wird die Vorlage um den **nachfolgenden Auszug aus der nicht-öffentlichen Vorlage (Drucksache 14366/11) ergänzt**.

Insofern erfolgt durch diese Ergänzung eine Erweiterung der bereits in der Vorlage angeführten vertraglichen Regelungsinhalte. Bei den dann in der nicht-öffentlichen Vorlage verbleibenden Inhalten handelt es sich um schutzwürdige betriebliche Informationen, die nach den vergaberechtlichen Vorschriften vertraulich zu behandeln sind.

Die nachfolgende Ergänzung gibt die Punkte aus der nicht-öffentlichen Vorlage ab Seite 8 unten bis Seite 22 wieder. In Kapitel 2.1 wurde eine Kalkulationstabelle Baukosten nicht aufgenommen

VIII. Vertragliche Eckpunkte

Das Vertragswerk besteht aus einem Projektvertrag einschließlich Finanzierungsvereinbarung sowie einem Personalbeistellungsvertrag. Der **Projektvertrag** enthält im Wesentlichen folgende Regelungsbereiche:

1. Rahmenregelungen

Die Rahmenregelungen enthalten die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Vertragsgrundlagen sowie die Grundsätze der Zusammenarbeit. Daneben werden die allgemeinen Rechte und Pflichten der Parteien sowie der Informationsaustausch und die Kontroll- und Weisungsrechte geregelt. Ferner werden der Einsatz von Nachunternehmern, die Beistellung von Personal, Eigentumsverhältnisse, Haftung und abzuschließende Versicherungen geregelt. Ferner werden in diesem Teil der Beginn, die Laufzeit sowie die Endschaft des Vertrages geregelt.

1.1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Projektvertrages sind die Planung („**Planungsleistungen**“), der (Neu-)Bau bzw. die Sanierung und Modernisierung einschließlich der Konzeption und Umsetzung von Interimslösungen während der Bau- bzw. Sanierungs-/Modernisierungszeiten („**Bauleistungen**“), das Gebäudemanagement einschließlich der funktionserhaltenden Instandhaltung der Gebäude, Anlagen und unbebauten Flächen sowie einschließlich der Konzeption und Umsetzung entsprechender Interimslösungen („**Betriebsleistungen**“) und die Finanzierung („**Finanzierungsleistungen**“) für die nachfolgend genannten Objekte der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Public Private Partnership („**PPP-Projekt**“).

Das PPP-Projekt umfasst im Einzelnen folgende Objekte:

- die Grundschule Ilmenaustraße, mit Sporthalle und Hausmeisterhaus,
- das Gymnasium Neue Oberschule, Beethovenstraße, mit separater Sporthalle (inklusive integriertem Hausmeistergebäude), integrierter Aula und Musikpavillon,
- das Gymnasium Ricarda-Huch-Schule, Mendelssohnstraße, mit separater Mehrzweckhalle und DFB-Mini-Spielfeld,
- die Berufsbildenden Schulen II / Deutsche Müllerschule, Salzdahlumer Straße, mit fünf Unterrichtsgebäuden, Mediothek, Hausmeisterhäusern, Verwaltungsgebäude, Werkstatt, Garagen und Notbrunnen (Einrichtung der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes),
- das Gymnasium Raabeschule, Abteilung Stöckheim, Siekgraben, mit separatem Heizgebäude und Sporthalle, Jugendzentrum, Öffentlicher Bücherei und Schulsportplatz,

- die Hauptschule, die Realschule und das Gymnasium Raabeschule im Schulzentrum Heidberg, Stettinstraße, bestehend aus Gebäuden für Haupt-, Realschule und Gymnasium mit Aula, Hausmeisterhäusern, Schwimmhalle, mehreren Sporthallen, Schulsportplatz und umfangreichen Außenanlagen,
- die Schulsporthalle des Gymnasiums Ricarda-Huch-Schule, Beethovenstraße, mit angeschlossenem Sportplatz,
- die Grundschule Gartenstadt, Achtermannstraße, mit Sporthalle, Schuppen und Schulsportgelände,
- die Kindertagesstätte Lehdorf, Saarplatz, untergebracht in einem Gebäude gemeinsam mit einer Polizeiwache und einem Jugendzentrum,
- die Kindertagesstätte Leibnizplatz,
- die Kindertagesstätte Lindbergsiedlung, Kopernikusstraße,
- die Otto-Bennemann-Schule, Standort Alte Waage, mit Zivilschutzbunker,
- die Schulsporthalle der Otto-Bennemann-Schule, Weberstraße, mit darunterliegender Parkebene,
- die Otto-Bennemann-Schule, Abteilung Blasiusstraße, mit Sporthalle, Schwimmhalle und Schulsportanlage,
- einen Ergänzungsneubau für die Gymnasien Neue Oberschule und Ricarda-Huch-Schule.

1.2 Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrecht

Die Stadt Braunschweig ist und bleibt alleinige Eigentümerin der Objekte und der wesentlichen Bestandteile sowie sämtlicher immobiler und mobiler Ausstattungsgegenstände. Dem Auftragnehmer wird weder vollständig noch teilweise das Eigentum daran übertragen. Die Stadt überlässt dem Auftragnehmer die Objekte ausschließlich zur Erfüllung seiner Pflichten nach Maßgabe des Projektvertrages zur unentgeltlichen Nutzung, und zwar ohne Einräumung dinglicher Rechte, insbesondere Erbbaurechte. Der Auftragnehmer hat im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung die Nutzung der Objekte so einzurichten, dass die Nutzung durch die Stadt und die durch sie berechtigten Dritten jederzeit uneingeschränkt gewährleistet ist. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, die Objekte zur Verfolgung eigenwirtschaftlicher Interessen einzusetzen.

1.3 Einbindung regionaler Unternehmen, Tariftreue

Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Erfüllung seiner Pflichten Dritter zu bedienen, sofern sie im Hinblick auf die beauftragte Leistung fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Bei der Beauftragung von Nachunternehmern sind mittelständische Interessen vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Der Auftragnehmer hat im Falle der Beauftragung von Nachunternehmern sicherzustellen, dass Lieferungs- und Leistungsaufträge unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit an Nachunternehmer vergeben werden, – soweit rechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar – Nachunternehmer beauftragt werden, die in der Region ansässig sind, und auch kleine und mittlere Unternehmen in angemessenem Umfang zur Abgabe von Angeboten als Nachunternehmer aufgefordert werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet darauf hinzuwirken, dass mindestens 40 % der Nachunternehmerleistungen an kleine und mittlere Unternehmen vergeben werden, die in der Region ansässig sind.

Der Auftragnehmer ist ferner zur Einhaltung sämtlicher für sein Unternehmen bzw. die bei ihm beschäftigten Arbeitnehmer geltenden ausländer-, arbeits-, tarif- und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften und insbesondere des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Vorgaben auch von den von ihm eingesetzten Nachunternehmern und Nach-Nachunternehmern gleich welcher Ebene eingehalten werden.

Der Auftragnehmer ist insbesondere verpflichtet, die im Rahmen der Erbringung der Projektleistungen eingesetzten Arbeitnehmer nicht unter den Mindestentgelt-Regelungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes zu entlohnen („**Tariftreuepflicht**“). Der Auftragnehmer darf Leistungen, die den durch die Mindestentgelt-Regelungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes geforderten Lohn- und Gehaltstarifen unterliegen, nur dann an Nachunternehmer weiterzugeben, wenn diese sich ebenfalls gegenüber der Stadt schriftlich verpflichten, die im Rahmen der Erbringung der Projektleistungen eingesetzten Arbeitnehmer nicht unter den Mindestentgelt-Regelungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes zu entlohnen.

Ein schuldhafter Verstoß gegen die Tariftreuepflicht ist vertragsstrafenbewehrt.

1.4 Personalbeistellung

Das Personalkonzept sieht vor, dass für die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit so wenig städtisches Personal wie möglich in das PPP-Modell eingebunden wird, sondern bei der Stadt verbleibt, auf andere vakante Stellen umgesetzt bzw. über entsprechende Fluktuationen abgebaut wird.

Vor diesem Hintergrund wird auf ausdrücklichen Wunsch der Schulleitung lediglich aus dem Bereich der Mitarbeiter im Hausdienst an Schulen („Schulhausmeister“) eine Beschäftigte im Wege einer Personalbeistellung unter Fortbestand des Arbeitsverhältnisses zur Stadt bis zum 30. Juni 2012 (Eintritt in den Ruhestand) dem Auftragnehmer unentgeltlich beigestellt. Das Arbeitsverhältnis zur Stadt bleibt hiervon unberührt. Die Personalbeistellung erfolgt auf Basis eines mit dem Auftragnehmer abzuschließenden **Personalbeistellungsvertrages**. Der Auftragnehmer ist nach Maßgabe des Personalbeistellungsvertrages verpflichtet, die Arbeitnehmerin ausschließlich im Rahmen der gegenüber der Stadt zu erbringenden Hausmeisterdienste an der Grundschule Ilmenaustraße einzusetzen. Der Einsatz der Arbeitnehmerin für andere Leistungen gegenüber der Stadt und/oder für Leistungen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.5 Informations-, Kontroll- und Weisungsrechte

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Stadt jeweils zum 1. Oktober eines Jahres einen Jahresplan mit den zu erwartenden investiven Maßnahmen (Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen) für die Objekte im nachfolgenden Kalenderjahr vorzulegen. Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet entsprechende Quartalsberichte über den Stand der Leistungserbringung vorzulegen.

Die Stadt ist berechtigt, zur Sicherung der Erfüllung insbesondere ihrer hoheitlichen Aufgaben, die Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer zu überwachen und zu kontrollieren. Sie hat dazu das Recht, die Objekte jederzeit durch ihre Mitarbeiter und Beauftragten zu betreten und in Augenschein zu nehmen, die Erbringung der Projektleistungen, insbesondere den Zustand der Objekte, die Organisation, die Wartung, die Inspektion und die Instandsetzung sowie die Durchführung der baulichen Maßnahmen und die Betriebsabläufe zu überwachen und dem Auftragnehmer Weisungen zu erteilen, wenn und soweit dies zur Durchsetzung der Pflichten des Auftragnehmers oder zur Einhaltung öffentlichrechtlicher Pflichten der Stadt, insbesondere zur ordnungsgemäßen Durchführung und Aufrechterhaltung des Schul-, Kindertagesstätten- und Sportstättenbetriebes erforderlich ist.

Das Hausrecht in den Objekten liegt weiterhin bei der Stadt oder einem von ihr benannten Vertreter. Das Hausrecht über Schulen einschließlich der Sportstätten im Sinne des vorstehenden übt die jeweilige Schulleitung im Auftrag der Stadt als Schulträger aus.

1.6 Schlichtungsausschuss und Schiedsvereinbarung

Zur außergerichtlichen Streitbeilegung wird ein Schlichtungsausschuss eingerichtet, der aus vier Mitgliedern besteht und paritätisch besetzt wird. Der Schlichtungsausschuss wird auf Anrufen durch eine Partei tätig und berät die Vertragsparteien bei allen im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages auftretenden Fragen. Der Schlichtungsausschuss ist zwingend vor Einleitung gerichtlicher Maßnahmen zum Versuch der Schlichtung entstandener Streitigkeiten heranzuziehen.

Kommt eine einstimmige Entscheidung des Schlichtungsausschusses innerhalb von drei Monaten, nachdem er angerufen wurde, nicht zustande, werden sich die Parteien darüber verständigen, ob sie unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein schiedsrichterliches Verfahren nach der Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten („SOBau“) durchführen wollen. Erzielen sie kein Einvernehmen, kann jede Partei den ordentlichen Rechtsweg beschreiben.

1.7 Haftung, Versicherungen

Die Vertragsparteien haften einander entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, soweit vertraglich keine anderweitige Regelung getroffen ist. Im Falle der Drittbeauftragung haftet der Auftragnehmer für den Dritten insbesondere gemäß § 278 bzw. § 831 BGB. Ein Rücktritt vom Vertrag ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer hat neben einer Betriebshaftpflichtversicherung, eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie eine Gebäude- und Gebäudeinhaltsversicherung für die Objekte abzuschließen.

1.8 Vertragsbeginn, Laufzeit, Kündigung

Die Unterzeichnung des Projektvertrages ist – nach Einholung der erforderlichen Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde – für den 30. Juni 2011 vorgesehen.

Der Projektvertrag tritt zum 15. Juli 2011 in Kraft und läuft bis zum 14. Juli 2036. Um den möglichst reibungslosen Übergang von der Eigen- zur Fremderfüllung hinsichtlich der Betriebsleistungen sicherzustellen, wurde eine angemessene Übergangszeit vereinbart („**Phase-in-Periode**“). Die Phase-in-Periode dient sowohl der geordneten Vorbereitung der eigenen Leistungserbringung durch den Auftragnehmer als auch der Einweisung des Auftragnehmers in die derzeitige Organisation der Betriebsleistungen. Vor diesem Hintergrund beginnt die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Erbringung der Betriebsleistungen erst zum Monatsersten des auf den Beginn des Inkrafttretens dieses Projektvertrages folgenden übernächsten Monats („Betriebsbeginn“ am 1. September 2011). Die Verpflichtung zur Erbringung der Reinigungsleistungen beginnt aufgrund der Kündigungsfristen der derzeit bestehenden Reinigungsverträge für die projektgegenständlichen Objekte erst einen weiteren Monat später, also am 1. Oktober 2011.

Während der Vertragslaufzeit kann der Vertrag nur aus wichtigem Grund ganz oder teilweise gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- wenn eine Vertragspartei wesentliche vertragliche Verpflichtungen schwerwiegend und schuldhaft verletzt und es aufgrund der Schwere der Pflichtverletzung oder des daraus entstandenen Schadens für die andere Partei unzumutbar ist, den Vertrag bis zum Vertragsende fortzusetzen,
- bei Wiederholung oder Fortsetzung eines vertragswidrigen Verhaltens trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung und – bei der zweiten Abmahnung – mit Kündigungsandrohung.

Für die Stadt Braunschweig liegt ein wichtiger Grund zusätzlich vor,

- wenn über das Vermögen des Auftragnehmers ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Sicherungsmaßnahmen nach der Insolvenzordnung angeordnet werden,
- wenn über das Vermögen einer unmittelbar oder mittelbar an dem Auftragnehmer – ggf. unter Zusammenrechnung von mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen – zu mindestens 50 % beteiligten Gesellschaft ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Sicherungsmaßnahmen nach der Insolvenzordnung angeordnet werden,
- wenn der Auftragnehmer ohne Zustimmung der Stadt einen wesentlichen Nachunternehmer ausgewechselt hat, es sei denn, die Stadt war verpflichtet, ihre Zustimmung zu diesem Wechsel zu erteilen,
- wenn der Auftragnehmer oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer, auf dessen Eignung sich der Auftragnehmer im Rahmen des durchgeführten Vergabeverfahrens berufen hat, grob fahrlässig und/oder wiederholt und/oder fortgesetzt – im Falle eines wiederholten und/oder fortgesetzten Verhaltens trotz schriftlicher Kündigungsandrohung – gegen die Tariftreueverpflichtung verstoßen hat,
- wenn der Auftragnehmer trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung und angemessener Nachfristsetzung die zu stellenden Sicherheiten nicht rechtzeitig beibringt,
- wenn sich der Auftragnehmer oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer, auf dessen Eignung sich der Auftragnehmer im Rahmen des durchgeführten Vergabeverfahrens berufen hat, an wettbewerbsbeschränkenden Absprachen im Zusammenhang mit der Anbahnung, dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages beteiligt hat oder dies nachhaltig und wiederholt trotz schriftlicher Kündigungsandrohung auch in anderen Vergabeverfahren der Fall war,
- wenn der Auftragnehmer oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer schuldhaft unzutreffende Erklärungen im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Erteilung des vertragsgegenständlichen Auftrages abgegeben hat.

Die Stadt ist ferner mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zur Teilkündigung für ein oder mehrere Objekte oder einzelne Gebäude innerhalb eines Objektes bzw. Standortes berechtigt, wenn der Schul-, Kindertagesstätten- oder Sportstättenbetrieb in dem betreffenden Objekt oder in einzelnen Gebäuden innerhalb eines Objektes bzw. Standortes eingestellt wird; das Gleiche – mit Ausnahme der Kündigungsfrist – gilt für den Fall, dass einzelne Objekte während der Vertragslaufzeit ganz oder teilweise zerstört werden.

1.9 Endschaftsregelung

Im Falle der Vertragsbeendigung ist die Stadt berechtigt, die Objekte unverzüglich wieder in den ausschließlich eigenen Besitz zu nehmen und den Auftragnehmer von jeglichem Mitbesitz auszuschließen. Die Stadt hat ab dem Zeitpunkt der Vertragsbeendigung das Recht, Dritte mit der Erbringung der nach diesem Projektvertrag zu erbringenden Leistungen zu beauftragen. Der Auftragnehmer hat der Stadt mit Beendigung des Vertrages auf erstes Anfordern sämtliche ihm an den Objekten zustehenden Rechte zu übertragen und der Stadt unaufgefordert sämtliche für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Informationen, Unterlagen und Gegenstände unverzüglich herauszugeben.

Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund ist hinsichtlich der Rechtsfolgen wie folgt zu differenzieren:

- Hat die Stadt die Kündigung aus wichtigem Grund zu vertreten, ist sie dem Auftragnehmer zum Ersatz des ihm infolge der vorzeitigen Vertragsbeendigung entstehenden Schadens (einschließlich eines nachgewiesenen banküblichen Finanzierungsschadens) verpflichtet.

- Hat der Auftragnehmer die Kündigung aus wichtigem Grund zu vertreten, so ist der Auftragnehmer der Stadt gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der ihr infolge der vorzeitigen Vertragsbeendigung entsteht. Der zu ersetzende Schaden umfasst insbesondere auch die Kosten der Ersatzvornahme sowie die Kosten eines erneut durchzuführenden Vergabeverfahrens und einen möglichen Mehraufwand für die vertragsgegenständlichen Leistungen aus der neuen Auftragsvergabe bis zum planmäßigen Ende dieses Projektvertrages. Demgegenüber steht ein etwaiger Erstattungsanspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der Kosten für bereits erbrachte Leistungen.
- Ist die Kündigung aus wichtigem Grund von keiner der Parteien zu vertreten sowie im Falle einer Teilkündigung, ist die Stadt dem Auftragnehmer zum Ersatz der Kosten für bereits erbrachte vertragliche Leistungen sowie eines nachgewiesenen banküblichen Finanzierungsschadens verpflichtet.

Die Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen und Außenflächen der Objekte müssen bei Vertragsende vollständig funktionsfähig sein und dem nach Maßgabe des Projektvertrages sowie den Vorgaben der Leistungsbeschreibung vereinbarten Erhaltungszustand entsprechen. Werden bei der Übernahmeinspektion Mängel beanstandet, hat der Auftragnehmer alle erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die Mängel unverzüglich zu beseitigen und den vertraglich geschuldeten Zustand der Objekte herzustellen.

Der Zustand der Objekte wird – unabhängig von vorangegangenen Objektbegehungen und/oder Zustandsprüfungen – in jedem Falle nach Vollendung des 21. und vor Vollendung des 22. Vertragsjahres bzw. auf Verlangen einer Partei zusätzlich bereits nach Vollendung des 19. und vor Vollendung des 20. Vertragsjahres durch einen von den Parteien gemeinsam bestimmten und durch den Auftragnehmer auf dessen Kosten beauftragten Sachverständigen überprüft. Kann ein vertragsgemäßer Zustand der Objekte bei dieser Prüfung nicht festgestellt werden, hat der Auftragnehmer alle erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die Mängel zu beseitigen. Zusätzlich sind entsprechende Sicherheiten zu stellen (siehe dazu nachstehend unter Ziffer 6.5).

2. Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen

In diesem Abschnitt werden die zu erbringenden Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen geregelt.

Vom Privaten Partner (Auftragnehmer) werden im Rahmen des PPP-Projektes die Planung und Durchführung der Sanierungs- und Baumaßnahmen sowie die werterhaltende Instandhaltung der Gebäude und Anlagen übernommen. Darüber hinaus ist er für die Betriebsleistungen des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements einschließlich der Hausmeisterleistungen zuständig.

Die Sanierungsmaßnahmen beinhalten die Leistungen, die erforderlich sind, um die vorhandene Bausubstanz zu ertüchtigen, sodass den gesetzlichen Anforderungen und den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend die Objekte genutzt werden können. Dies beinhaltet auch temporäre Maßnahmen, die zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Der Auftragnehmer hat deshalb auch Ersatzraum vorzuhalten (Interimsmaßnahmen) und Umzugsleistungen zu erbringen. Als Neubaumaßnahme ist die Errichtung eines Ergänzungsneubaus für die Gymnasien Ricarda-Huch-Schule/ Neue Oberschule mit einer BGF von rd. 2.000 qm vorgesehen.

2.1 Umfang Bauleistungen / Investitionsvolumen

Im Zuge der anfänglichen dreijährigen Investitionsphase werden an nahezu sämtlichen Gebäuden der betreffenden Objekte umfangreiche und notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Baukonstruktionen, den haustechnischen Anlagen sowie den Außenanlagen vorgenommen, um so den vorhandenen Instandhaltungsstau abzubauen.

Im Einzelnen erstrecken sich die Maßnahmen dabei auf die Bereiche:

- Allgemeine Sanierung
- Fassade
- Fenster
- Dach
- Brandschutz
- Bodenbeläge
- Heizungsanlagen
- Lüftungsanlagen
- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Aufzugsanlagen
- Sondertechniken (z. B. naturwissenschaftliche Technikräume)
- Bauliche Veränderungen gemäß Nutzungsanforderungen
- Immobile Ausstattung
- Ergänzungsneubau Ricarda-Huch-Schule/Neue Oberschule
- Ergänzungsneubau: Einrichtung (mobile Ausstattung)
- Außenanlagen und Spielgeräte
- Interimsmaßnahmen (Ersatzräume)

2.2 Ablaufplan der Sanierungen

Ausgehend von den vertraglichen Regelungen, der allgemeinen Vergabeunterlage sowie entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen wird nachfolgend aufgeführter Ablauf der investiven Maßnahmen vom Auftragnehmer vorgesehen. Die vorgegebene Maßgabe dafür ist, dass sämtliche Baumaßnahmen an allen Objekten spätestens nach 36 Monaten ab Vertragsbeginn durch den Auftragnehmer abzuschließen sind.

Ablauf-/Zeitplan der Maßnahmen

Objekt		Sanierungsbeginn	Sanierungsende
Otto-Bennemann-Schule, Standort Alte Waage	Alte Waage 2/3	4. Quartal 2011	4. Quartal 2013
Berufsbildenden Schulen II / Deutsche Müllerschule	Salzdahlumer Straße 85	4. Quartal 2011	3. Quartal 2014
Schulzentrum Heidberg	Stettinstraße 1	4. Quartal 2011	3. Quartal 2014
Ergänzungsneubau RHS/NO	Mendelssohnstraße	1. Quartal 2012	1. Quartal 2013
Gymnasium Ricarda-Huch-Schule	Mendelssohnstraße 6	2. Quartal 2012	2. Quartal 2014
Otto-Bennemann-Schule, Abteilung Blasiusstraße	Blasiusstraße 5	2. Quartal 2012	2. Quartal 2014
Gymnasium Neue Oberschule	Beethovenstraße 57	3. Quartal 2012	3. Quartal 2014
Schulsporthalle Ricarda-Huch-Schule	Beethovenstraße 40	3. Quartal 2012	3. Quartal 2012
Grundschule Gartenstadt	Achtermannstraße 1	3. Quartal 2012	2. Quartal 2013
Gymnasium Raabeschule, Abteilung Stöckheim	Siekgraben 46 - 48	3. Quartal 2012	3. Quartal 2014
Kita Lehdorf	Saarplatz 3	3. Quartal 2012	2. Quartal 2013
Grundschule Ilmenaustraße	Ilmenaustraße 29	1. Quartal 2013	2. Quartal 2014
Kita Lindbergsiedlung	Kopernikusstraße 11	1. Quartal 2013	4. Quartal 2013
Kita Leibnizplatz	Leipnizplatz 15	1. Quartal 2013	4. Quartal 2013
Sporthalle Alte Waage	Alte Waage 2/3	1. Quartal 2013	3. Quartal 2013

Der ausgewiesene Sanierungsbeginn in obiger Darstellung gibt den tatsächlichen Beginn der (Bau- und Sanierungs-) Arbeiten am jeweiligen Objekt wider, d. h. die vorgelagerte Planungs- und Genehmigungsphase sowie die Einrichtung der Baustelle und der Aufbau der Ersatzklassenräume findet im Vorfeld des Sanierungsbeginns statt. Der Inbetriebnahme nachfolgend werden in der Regel noch vorhandene Interimsmaßnahmen rückgebaut sowie in Anspruch genommene Flächen wieder hergerichtet.

Die Vorgabe, die der Auftragnehmer während der Bauphase hinsichtlich des Objektbetriebs einzuhalten hat, besteht in der Sicherstellung des Betriebs und einer so gering wie möglich zu halten Beeinträchtigung des Schul- und Kindertagesstättenbetriebs. Der Auftragnehmer hat dabei mindestens die derzeit bestehenden pädagogischen und didaktischen, technischen und ökologischen Standards, die jeweils geltenden Vorschriften, Richtlinien, Regeln etc. zu berücksichtigen.

2.3 Interimskonzepte

Die Durchführung der Bau- und Sanierungsarbeiten ist an den einzelnen Objekten in einem oder mehreren Bauabschnitten vorgesehen, für die entsprechende Interimsmaßnahmen als Ausweichobjekte vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellt werden.

Der Auftragnehmer hat insbesondere den kompletten Umzug in die Ausweichobjekte zu organisieren und durchzuführen. Weiterhin hat er sicherzustellen, dass in den provisorischen Räumlichkeiten ein einwandfreier, reibungsloser und geordneter Schul- und Kindertagesstättenbetrieb möglich ist. Unter Berücksichtigung der Ferienzeiten sowie Anpassung der Bautechnologie ist der Bauablauf vom Auftragnehmer deshalb so zu gestalten, dass grundsätzlich die Gestellung von Ersatzräumen (Containerklassen, Containern für den Kindertagesstättenbetrieb und sonstigen Ausweichobjekten) minimiert wird. Darüber hinaus hat die Nutzung der Ersatzräume immer in enger Abstimmung mit den Schul- und Kindertagesstättenleitungen zu erfolgen. Die Möblierung der Ersatzräume erfolgt dabei aus dem Bestand des jeweiligen Objektes. Für Sporthallen sind keine Interimsmaßnahmen vorgesehen.

2.4 Mobiliar und Inneneinrichtungen

Das Mobiliar und die übrigen mobilen Innenausstattungen (Gardinen, Tafeln) sowie Lehrmittel sind nicht Bestandteil des PPP-Projektes. Gleiches gilt für alle IT-Ausstattungen wie PC's, Drucker, „Whiteboards“ sowie die Telefonanlage. Für diese Objekte sind wie bisher gewohnt die Fachbereiche 40 und 10 mit Unterstützung durch Fachbereich 65 zuständig.

2.5 Verkehrssicherungspflichten Bauleistungen

Dem Auftragnehmer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die gesamten Bauleistungen. Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden aus der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Stadt in vollem Umfang von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten freizustellen.

3. Betriebsleistungen

In diesem Abschnitt werden die zu erbringenden Betriebsleistungen geregelt.

3.1 Übertragene Betriebsleistungen

Die Betriebsleistungen an den Objektstandorten werden durch den Auftragnehmer auf Basis der ausgeschriebenen Qualitätsstandards erbracht und entsprechen mindestens den heute vorhandenen Standards an den Objekten.

Dem privaten Partner werden zukünftig folgende Leistungen übertragen:

- Hausmeisterdienste
- Reinigungsleistungen (Unterhalts-, Glas- und Außenanlagenreinigung)
- Instandhaltung (Instandsetzung, Wartung, Inspektion und Schönheitsreparaturen)
- Beseitigung Vandalismusschäden/Graffiti
- Schwimmbadbetrieb
- Schließdienst
- Abfallmanagement (Sammlung und Bereitstellung)
- Außenanlagen-/Grünpflege, Winterdienst, Gehwegreinigung
- Schädlingsbekämpfung
- Medienver- und -entsorgung (Wärme-, Elektroenergie, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser)

Die Medienverbräuche werden als zugesicherte Verbräuche auf Basis der heutigen Nutzung und Auslastung garantiert.

3.2 Hausmeister

Jeder städtischen Schule in Braunschweig ist grundsätzlich eine ständige Schulhausmeisterin bzw. ein ständiger Schulhausmeister als Mitarbeiterin / Mitarbeiter im Hausdienst zugeordnet. Diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbringen nach einem festen Aufgabenkatalog immobilienwirtschaftliche, schul unterstützende und weitere Leistungen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, das gleiche Leistungsbild und den gleichen Leistungsumfang wie die städtischen Schulhausmeisterinnen und Schulhausmeister zu erbringen. Dies schließt auch die Betreuung von schulischen Veranstaltungen außerhalb der Regelbetriebszeit, die Betreuung von außerschulischen Veranstaltungen und die weiteren Leistungen ein. Die Schulleiter bleiben weisungsbefugt gegenüber den Hausmeistern und werden in das Personalauswahlverfahren einbezogen.

Für die hausmeisterliche Betreuung der Kindertagesstätten (Kitas) wurden für die immobilienwirtschaftlichen Belange nach dem Aufgabenkatalog wöchentliche Zeiteile ermittelt. Diese sind vom Auftragnehmer vorzuhalten und bei Bedarf zu erbringen.

3.3 Reinigung

Die Gebäudeunterhalts- und Glasreinigung in städtischen Gebäuden, unabhängig von Eigen- oder Fremdreinigung und der Gebäudeart, werden grundsätzlich nach einem einheitlichen Leistungsstandard sowie einem einheitlichen Leistungsverzeichnis erbracht. Zur Qualitätssicherung werden die Reinigungsleistungen, unabhängig von Eigen- oder Fremdreinigung, in der Gebäudeunterhaltsreinigung mehrmals im Jahr durch städtische Objektleiter überprüft. Der Auftragnehmer ist vertraglich verpflichtet, das gleiche Leistungsbild und den gleichen Leistungsumfang wie bisher zu erbringen. Die Sicherstellung der Reinigungsqualität erfolgt durch das vorgegebene Qualitätsmeßsystem. Die Gebäudeunterhaltsreinigung unterliegt hinsichtlich der Leistungsqualität zusätzlich einem Malusssystem.

3.4 Instandhaltungskonzept

Die Instandhaltung des Auftragnehmers ist ausgerichtet auf die Gewährleistung eines nutzungsfähigen und ordnungsgemäßen Zustandes der Objekte und Außenanlagen, sodass sichergestellt wird, dass alle vom Auftragnehmer übernommenen baulichen und technischen Anlagen in den Objekten möglichst lange ihre geplante Funktionalität behalten. Weiterhin geht der Auftragnehmer von den nachfolgenden Zielsetzungen aus:

- Sicherstellung der Leistung der installierten Technik
- Sicherstellung einer hohen Verfügbarkeit
- Sicherstellung einer hohen Lebensdauer und langfristige Werterhaltung
- Sicherstellung gleichbleibend geringer Energie-/Medienverbräuche
- Umweltschutz durch Einsatz umweltfreundlicher Stoffe, geringe Emissionen, geordnete Abfallentsorgung

Strategisch wird vom Auftragnehmer eine einzelfallbezogene Instandhaltung als präventive oder korrektive Instandhaltung durchgeführt. So werden technische Anlagen, bei denen eine Sanierung oder Modernisierung unmittelbar bevorsteht, aus wirtschaftlichen Gründen einer korrektiven Instandhaltung unterzogen; sanierte Anlagen jedoch einer präventiven Instandhaltung, um die Werterhaltung der Investition sicherzustellen. Es wird deshalb im Rahmen der „Start-up-Phase“ vom Auftragnehmer nochmals eine Bestandserfassung und Zustandsbewertung durchgeführt, um die jeweils passende Instandhaltungsstrategie bauteilbezogen festzulegen. Wird dann im laufenden Betrieb der Objekte festgestellt, dass es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte sinnvoller ist, Sanierungsmaßnahmen vorzuziehen, passt der Auftragnehmer sein Konzept den veränderten Umständen an.

3.5 Verkehrssicherungspflichten Betriebsleistungen

Der Auftragnehmer trägt für die Objekte die Verkehrssicherungspflichten bzw. übernimmt diese von der Stadt. Dies betrifft neben der Verkehrssicherungspflicht für die Gebäude, z. B. durch herunterfallende Dach- oder Fassadenteile, und für die sonstigen Anlagen sowie Außenanlagen mit Bepflanzung, Bäumen, Spielgeräte u. ä., insbesondere auch die Reinigung, die Durchführung der Schneeräumung und Eisbeseitigung auf den Gehwegen und in den Außenbereichen sowie den Schutz aller Leitungen bei Frostgefahr.

Bis zum Abschluss der Sanierungsleistungen an den einzelnen vertragsgegenständlichen Objekten nach Maßgabe des Terminplans haftet der Auftragnehmer nicht für Gefährdungstatbestände, die aus deren baulichen Zustand zum Zeitpunkt des Beginns der Betriebsleistungen wegen der noch nicht durchgeführten Sanierungsmaßnahmen resultieren. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung der notwendigen Brandschutzkonzepte und die Asbestsanierung.

Die Verkehrssicherungspflicht des Auftragnehmers besteht jedoch auch während der Sanierungsphase uneingeschränkt für alle Gefahren aus dem laufenden Betrieb, aus der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen selbst oder aus Veränderungen der Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen und Außenanlagen, die bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt für den Auftragnehmer erkennbar werden. Solche Gefahrenquellen sind, soweit irgend möglich, unmittelbar zu beseitigen und bis zur Beseitigung alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um den Eintritt von Personen- oder Sachschäden abzuwenden.

Für den Fall, dass die Stadt von Dritten für Schäden in Anspruch genommen wird, die auf einer schuldhaften Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht des Auftragnehmers beruhen, hat der Auftragnehmer die Stadt diesbezüglich in vollem Umfang freizustellen.

4. Leistungsstörungen

In diesem Abschnitt werden die Rechte der Stadt aus der Nicht- oder mangelhaften Erfüllung der Vertragspflichten durch den Auftragnehmer geregelt.

Der Auftragnehmer hat die von ihm geschuldeten Leistungen frei von Sach- und Rechtsmängeln zu erbringen. Ist eine Leistung des Auftragnehmers mangelhaft und verlangt die Stadt Nacherfüllung, hat der Auftragnehmer den Mangel auf eigene Kosten zu beseitigen oder – nach seiner Wahl – die Leistung auf eigene Kosten neu zu erbringen.

Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung zur Nacherfüllung innerhalb einer von der Stadt schriftlich gesetzten angemessenen Frist nicht nach, kann die Stadt den Mangel auf Kosten des Auftragnehmers selbst beseitigen oder beseitigen lassen. Der Bestimmung einer Frist bedarf nicht, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder der Stadt unzumutbar ist. Die Stadt kann von dem Auftragnehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.

Alternativ steht es der Stadt frei, das für die entsprechende Leistung nach diesem Vertrag geschuldete Entgelt durch Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer mindern. Die Stadt ist auch dann zur Minderung des vorgenannten Entgelts berechtigt, wenn die Nacherfüllung unmöglich oder unzumutbar ist und aus diesem Grund vom Auftragnehmer verweigert wird.

Eine Nicht- oder Schlechterfüllung wesentlicher vertraglicher Pflichten kann bei fortgesetzten oder wiederholten gravierenden Verstößen bis zur Kündigung des Projektvertrages führen.

5. Vergütung

Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen während der Vertragslaufzeit ein monatliches Entgelt, welches sich aus verschiedenen Entgeltbestandteilen zusammensetzt. Die Vergütung der anfänglichen Planungs-, Bau- und Zwischenfinanzierungsleistungen (einschließlich evtl. Finanzierungs- und sonstiger Nebenkosten) erfolgt jeweils nach Abnahme der einzelnen Objekte in gleich bleibend hohen monatlichen Raten für die verbleibende Restlaufzeit des Vertrages. Zur Finanzierung siehe nachstehend unter Ziffer 7.

Die Betriebsleistungen des Auftragnehmers für die Bestandsobjekte werden demgegenüber bereits ab Betriebsbeginn durch gleich bleibend hohe monatliche Entgelte über die Vertragslaufzeit vergütet, wobei eine entsprechende Indexierung der Betriebsentgelte vorgesehen ist. Die Vergütung der Betriebsleistungen des Auftragnehmers für den Ergänzungsneubau erfolgt nach Abnahme jeweils in gleich bleibend hohen monatlichen Beträgen für die verbleibende Restlaufzeit des Vertrages.

Für die von dem Auftragnehmer nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringenden Instandsetzungsleistungen und Schönheitsreparaturen leistet die Stadt ab Betriebsbeginn für die Bestandsobjekte bzw. ab Abnahme des neu zu errichtenden Ergänzungsneubaus Ricarda-Huch-Schule jeweils eine objektbezogene Instandhaltungspauschale auf ein Instandhaltungskonto. Die Auszahlung an den Auftragnehmer erfolgt dabei gegen Nachweis der von diesem durchgeführten Instandsetzungsleistungen bzw. Schönheitsreparaturen.

Die Vergütung der Betriebsleistungen ist mit einem anreizgesteuerten Vergütungssystem verknüpft. Dieses System sieht eine Kürzung der Vergütung vor, wenn der Auftragnehmer in einem vorher definierten Zeitraum bestimmte Leistungen gar nicht oder in einer schlechten Qualität erbringt. Die Abzüge staffeln sich nach der Schwere der Versäumnisse und umfassen alle wesentlichen Betriebsleistungen wie bspw. Reinigung und Instandhaltung. Auf diese Weise wird ein Anreiz für den Auftragnehmer geschaffen, Leistungen auf einem konstant hohen Qualitätsniveau zu erbringen. Zur Beurteilung der Leistung werden u.a. die vom Auftragnehmer zu dokumentierenden Reaktionszeiten bei Schadensfällen oder aber die Zufriedenheit der Nutzer mit der Reinigungsqualität herangezogen.

Daneben sieht das Anreizsystem aber auch Mechanismen zur Reduzierung der Betriebskosten vor. So hat der Auftragnehmer eine Verbrauchsgarantie bspw. für Strom, Gas, Wasser etc. für die jeweiligen Objekte mit der Angebotslegung abgegeben. Unterschreitet der Auftragnehmer im späteren Betrieb die garantierten Verbrauchsmengen, so werden die Einsparungen hälftig zwischen dem Auftragnehmer und der Stadt geteilt. Der Auftragnehmer hat so einen permanenten Anreiz die Verbrauchsmengen bei Einhaltung vorgegebener Standards bspw. durch Investitionen in energetische Maßnahmen zu reduzieren. Bei einer Überschreitung sind die Mehrkosten durch den Auftragnehmer zu tragen.

6. Sicherung der Vertragserfüllung

Zur Absicherung der Ansprüche der Stadt, die sich aus den Besonderheiten des PPP-Projekts ergeben, ist zusätzlich zu den vertraglich vorgesehenen Sicherungsmechanismen zugunsten der Stadt wie z. B. Vertragsstrafen, Kündigungsrechten, Malus-Regelungen für Schlechtleistungen etc. folgendes Sicherheitenkonzept vorgesehen:

6.1 Vertragserfüllungsbürgschaft Bauphase

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche der Stadt gegen den Auftragnehmer für die Erfüllung der Planungs- und Bauleistungsverpflichtungen hat der Auftragnehmer innerhalb von zwei Wochen nach Wirksamwerden des Vertrages jeweils eine objektbezogene selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 5 % der auf das jeweilige Objekt entfallenden Brutto-Gesamtinvestitionskosten zu stellen.

6.2 Gewährleistungsbürgschaft

Nach Abnahme der jeweiligen Bauleistungen hat der Auftragnehmer für die Erfüllung der Mängelgewährleistungsansprüche – ggf. Zug um Zug gegen Rückgabe der jeweiligen Vertragserfüllungsbürgschaft – jeweils eine objektbezogene selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 5 % der auf das jeweilige Objekt entfallenden Brutto-Gesamtinvestitionskosten zu stellen. Diese werden nach Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist zurückgegeben, sofern sämtliche Ansprüche der Stadt, die von der Gewährleistungsbürgschaft umfasst sind, erfüllt sind.

6.3 Vertragserfüllungsbürgschaft Betriebsphase

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche der Stadt gegen den Auftragnehmer für die Erfüllung der Betriebsleistungen bezüglich der Bestandsobjekte sowie zur Abdeckung der Projektrisiken hat der Auftragnehmer spätestens eine Woche vor Betriebsbeginn eine objektübergreifende selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von EUR 2,5 Mio. zu stellen. Diese wird nach Beendigung des Vertrages zurückgegeben, sofern sämtliche Ansprüche der Stadt, die von der Bürgschaft umfasst sind, erfüllt sind.

6.4 Instandhaltungskonto

Die Erhaltung der Objekte wird durch die Einrichtung eines Instandhaltungskontos gesichert. Dazu wird die Stadt innerhalb einer Woche nach Wirksamwerden des Vertrages ein separates ihrer alleinigen Verfügung unterliegendes verzinsliches Tagesgeldkonto einrichten („Instandhaltungskonto“), auf welches die Stadt monatlich die auf die Objekte insgesamt entfallenden Instandhaltungspauschalen für Instandsetzung und Schönheitsreparaturen überweist.

Die Stadt hat ihre Zustimmung zu einer Auszahlung des auf dem Instandhaltungskonto befindlichen Guthabens einschließlich der bis zum jeweiligen Auszahlungszeitpunkt angefallenen Zinsen an den Auftragnehmer zu erteilen, wenn und soweit er einen Vergütungsanspruch durch die vertragsgemäße Verwendung dieser Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen nachgewiesen hat.

Die Stadt wird die abgerechneten Leistungen mit dem vorzulegenden Jahresplan für den monatlich zu erwartenden Aufwand für Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen abgleichen und ggf. stichprobenartig die abgerechneten Leistungen überprüfen. Der Detaillierungsgrad der Überprüfung liegt im Ermessen der Stadt. Bei begründeten Zweifeln hat der Auftragnehmer auf Verlangen der Stadt Einzelnachweise vorzulegen.

Das Konto wird ausschließlich auf Guthabenbasis geführt. Wenn und soweit die nachgewiesenen Leistungen und die dafür abgerechneten Vergütungen für Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen das zum jeweiligen Auszahlungszeitpunkt auf dem Instandhaltungskonto befindliche Guthaben einschließlich der angefallenen Zinsen übersteigen, hat der

Auftragnehmer keinen fälligen Anspruch auf Auszahlung („Fehlbetrag“). Er kann jedoch in nachfolgenden Abrechnungsperioden den Zahlungsausgleich verlangen, sobald das Instandhaltungskonto ein entsprechendes Guthaben aufweist. Ein etwaiger (Vor-) Finanzierungsaufwand des Auftragnehmers für entstandene Fehlbeträge geht allein zu seinen Lasten.

Nach Beendigung des Vertrages wird das gesamte noch auf dem Instandhaltungskonto befindliche Guthaben einschließlich der angefallenen Zinsen an die Stadt ausgekehrt; dies gilt auch im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Projektvertrages.

In der für die Angebotslegung maßgeblichen Fassung des Entwurfs des Projektvertrages ist die Vorfinanzierung eines etwaigen planmäßigen Fehlbetrages auf dem Instandhaltungskonto durch die Stadt Braunschweig vorgesehen. Der maximale Zeitraum für den sich die Stadt zu einer Vorfinanzierung bereit erklärt, beträgt dabei über die gesamte Vertragslaufzeit insgesamt einmalig maximal drei zusammenhängende Kalenderjahre, wobei dieser Zeitraum vor dem Beginn des 20. Vertragsjahres, also vor dem 1. Januar 2031, enden muss.

Die Inanspruchnahme der Vorfinanzierung eines etwaigen planmäßigen Fehlbetrages auf dem Instandhaltungskonto ist seitens der HOCHTIEF PPP Solutions GmbH nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind die Regelungen des § 61 Absatz 3 Sätze 5 bis 11 des Projektvertrages obsolet und werden vor Vertragsunterzeichnung dementsprechend gestrichen.

6.5 Sicherung der Objektqualität zum Vertragsende

Zur Sicherung der den vertraglichen Bestimmungen entsprechenden Qualität der Objekte zum Ende der Vertragslaufzeit hat der Auftragnehmer jeweils innerhalb einer Woche nach Vollendung des 20., 21., 22., 23. und 24. Vertragsjahres eine objektübergreifende selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 20 % der in dem jeweiligen Vertragsjahr auf die Objekte insgesamt entfallenden Gesamt-Bruttojahres-Instandhaltungspauschale zu stellen.

Die Stellung der Sicherheiten jeweils nach Vollendung des 20. und 21. Vertragsjahres kann abgewendet werden, wenn durch einen von beiden Parteien gemeinsam bestimmten und durch den Auftragnehmer auf dessen Kosten beauftragten Sachverständigen nach Vollendung des 19. und vor Vollendung des 20. Vertragsjahres bestätigt wird, dass sich die Objekte in einem vertragsgerechten Zustand befinden.

7. Finanzierungsleistungen

In diesem Abschnitt werden die Finanzierungsleistungen des Auftragnehmers geregelt.

7.1 Forderungsverkauf

Der Auftragnehmer finanziert die anfänglichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen über eine Bauzwischenfinanzierung bis zur Abnahme des jeweiligen Objektes vor. Zum Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme stellt der Auftragnehmer eine Rechnung an die Stadt über die erbrachten Bau- und Sanierungsleistungen inkl. der Kosten für die Zwischenfinanzierung und die Umsatzsteuer und stundet dieser den ausstehenden Forderungsbetrag. Für die Einräumung der Stundung erhält der Auftragnehmer eine Stundungsvergütung.

Für die Langfristfinanzierung verkauft der Auftragnehmer seine Forderungen der auf die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen einschließlich Zwischenfinanzierungskosten, Umsatzsteuer und Stundungsvergütung entfallenden Vergütungsansprüche an eine finanzierende Bank. Die finanzierende Bank kauft die Forderungen aus den erbrachten Bau- und Sanierungsleistungen inkl. der Kosten für die Zwischenfinanzierung und die Umsatzsteuer an und zahlt den Nettobarwert der angekauften Forderungen an den Auftragnehmer aus (Der Diskontierungszins zur Ermittlung dieses Barwertes entspricht dabei dem Zinssatz der Langfristfinanzierung und ist

nicht identisch mit dem Diskontierungszinssatz zum Barwertvergleich in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung).

Die Stadt führt die Forderung aus Bauleistungen, Zwischenfinanzierungskosten, Umsatzsteuer und Stundungsvergütung annuitätisch, d. h. in gleichbleibenden Raten, bis zum Ende der Projektlaufzeit an die finanzierende Bank zurück.

Die Finanzierungsvereinbarung stellt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft gemäß nach § 92 Abs. 6 NGO dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf. Die erforderliche Genehmigung wird vor dem vorgesehenen Unterzeichnungstermin eingeholt.

7.2 Einredeverzicht

Die Stadt wird hinsichtlich des Vergütungsanteils, der auf die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen entfällt, nach jeweiliger Abnahme der Objekte jeweils einen Einwendungs- und Einredeverzicht gegenüber der finanzierenden Bank erklären. Durch die Erklärung des Verzichts auf die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden gegenüber der finanzierenden Bank entfällt für diese das Risiko eines Zahlungsausfalls und die Notwendigkeit der Anrechnung auf das Eigenkapital der Bank, da die Bank auf die Bonität der Stadt abstellen kann. Im Gegenzug kann die Finanzierung zu kommunalkreditähnlichen Konditionen gewährt werden.

Die Stadt verliert durch die Erklärung des Einwendungs- und Einredeverzichts gegenüber der finanzierenden Bank keine Mängelgewährleistungsrechte gegenüber dem Auftragnehmer. Der Einredeverzicht wird erst nach ordnungsgemäßer Erbringung der Gegenleistung und (mängelfreien) Abnahme der Bau- bzw. Sanierungsleistungen erklärt und entspricht damit vollständig den Verpflichtungen, die die Stadt auch bei konventionell realisierten Bauverfahren durch Begleichung der Unternehmerforderungen durch Aufnahme und anschließende langfristige Rückführung eines Kommunalkredits eingeht.

Alle weiteren Entgelte (Instandhaltungs-, Betriebsleistungen etc.) unterliegen keinem Einredeverzicht.

Die Abgabe einer Einwendungs- und Einredeverzichtserklärung durch die Stadt im Rahmen der Forfaitierung stellt ein gewährvertragsähnliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 93 Abs. 3 NGO dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf. Die erforderliche Genehmigung wird vor dem vorgesehenen Unterzeichnungstermin eingeholt.

7.3 Zinssicherung

Die Zinssicherung für alle Mittelaufnahmen der Bauzwischenfinanzierung und der Langfristfinanzierung erfolgt zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Anpassungen der Entgeltzahlungen aus den anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen aus diesem Grund sind damit ausgeschlossen.

Die Zinsen für die Finanzierung (Bauzwischen- und Langfristfinanzierung) setzen sich aus dem jeweiligen Einstandssatz, den Liquiditätskosten, den Zinssicherungskosten und der Kreditmarge zusammen. Der Einstandssatz für die Bauzwischenfinanzierung wird ziehungsgewichtet auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung festgestellten 1-Monats-EURIBOR ermittelt, der Einstandssatz der Langfristfinanzierung tilgungsgewichtet unter Zugrundelegung der Zinsstrukturkurve des ISDAFIX2.

Liquiditäts- und Zinssicherungskosten sind bis zur Vertragsunterzeichnung variabel, da sie allgemeinen Marktschwankungen unterliegen. Die abschließenden Anpassungen am Tag der Vertragsunterzeichnung werden durch die Berater der Stadt Braunschweig plausibilisiert, um un gerechtfertigte Bereicherungen auszuschließen. Die Kreditmarge ist mit Abgabe des verbindlichen Angebotes am 14.04.2011 unveränderlich.

Die für den Wirtschaftlichkeitsnachweis ermittelten Barwerte wurden unter Zugrundelegung der Konditionierung zum Referenzstichtag 11.04.2011 ermittelt.

8. Controllingaufgaben der Stadt

Auf städtischer Seite verbleiben im Wesentlichen Kontroll- und Mitwirkungsobliegenheiten. Diese Aufgaben bestehen sowohl in Planungsphase (z.B. Terminüberwachung, technische Kontrollen und Baugenehmigungen) als auch in der Bauphase (z. B. Überwachung des Bauzustandes, Mitwirkung bei Inbetriebnahme und Bauabnahmen). In der Betriebsphase sind insbesondere das infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement zu überwachen, Sanktionsmechanismen einzuhalten und Einzelbaumaßnahmen sowie größere Instandhaltungsmaßnahmen zu kontrollieren. Entsprechende regelmäßige Controlling-Berichte wurden vertraglich festgeschrieben.

Die Übernahme der Controllingaufgaben erfolgt auf Basis einer Stelle im Fachbereich 65. Während der Bauphase wird weiteres Personal vom FB 65 insbesondere für die Bauabnahmen (insgesamt rechnerisch rund 40 Mannmonate) eingesetzt

I. V.

gez.
Stegemann