

2. Dem Abschluss des Projektvertrages einschließlich des darin enthaltenen kreditähnlichen Rechtsgeschäftes und der Finanzierung mittels einer Forfaitierung mit Einredeverzicht als gewährvertragsähnlichem Rechtsgeschäft sowie des Personalbeistellungsvertrages mit der HOCHTIEF PPP Solutions GmbH wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, alle im Zusammenhang mit dem Abschluss der Verträge und der Forfaitierung erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie die erforderliche kommunalaufsichtsbehördliche Genehmigung beim Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport einzuholen.
3. In Abänderung der bisherigen Beschlusslage (Beschluss des Rates vom 16. Februar 2010, Drucksache 13045/10) werden die aus dem erhöhten kommunalen Eigenanteil für Investitionen frei gewordenen Konjunkturpaket II-Mittel in Höhe von 1,488 Mio. € nunmehr zum Ausgleich der ersten zu zahlenden Investitionsraten des PPP-Projektes eingesetzt.

Begründung:**I. Beschlusslage**

Auf der Basis des Berichts der sog. Machbarkeitsstudie der Berliner Beratungsdienste vom 18. August 2008 hat die Verwaltung aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 23. September 2008 (Drucksache 12053/08) das Vergabeverfahren unter Einbindung externer Beratungsunternehmen vorbereitet.

Nach dem Ratsbeschluss vom 17. Februar 2009 zum Konjunkturpaket II (Drucksache 12385/09) und auf der Grundlage eines Gesprächs mit der Kreishandwerkerschaft wurde auf das zunächst für das Verfahren vorgesehene „Handwerkerlos“ verzichtet (VA- Mitteilung vom 11. März 2009 (Drucksache 10010/09).

Mit Beschluss vom 22. September 2009 (Drucksache 12791/09) hat der Rat über die Einleitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe eines Auftrages über die Planung, die Durchführung und die Finanzierung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die werterhaltende Instandhaltung sowie ausgewählte Betriebsleistungen für insgesamt neun Schulen, drei Kindertagesstätten und zwei Schulsportanlagen an gesonderten Standorten sowie die Errichtung eines gemeinsamen Ergänzungsneubaus für zwei Schulen im Rahmen eines PPP-Modells entschieden.

Am 16. Februar 2010 (Drucksache 13045/10) beschloss der Rat, die ursprünglich für den selbstständigen Bauabschnitt „Rohbau des Ergänzungsbaus Ricarda-Huch-Schule/Neue Oberschule“ vorgesehenen Fördermittel aus dem Konjunkturpaket II für die Vorhaben der Investitionspauschale zu verwenden, für die bislang ein erhöhter kommunaler Eigenanteil bereitgestellt worden war. Aus dem freiwerdenden erhöhten kommunalen Eigenanteil von 1,62 Mio. € sollten 1,6 Mio. € an den PPP-Auftragnehmer zweckbestimmt zur Erstellung des Rohbaus im Rahmen des PPP-Projektes gezahlt werden.

In Abänderung des bisherigen Beschlusses wird nunmehr vorgeschlagen, den nach Abzug bereits gezahlter Planungsleistungen zur Verfügung stehenden Betrag von 1,488 Mio. € ohne besondere Zweckbestimmung zur Bezahlung der ersten Raten für geleistete Sanierungsarbeiten im PPP-Projekt zu nutzen. Dieses Vorgehen erspart ansonsten notwendige aufwändige Zinsanpassungen im Rahmen der Bauzwischenfinanzierung.

II. Ergebnis des Vergabeverfahrens

In Umsetzung des o.g. Beschlusses vom 22. September 2009 hat die Verwaltung ein Verhandlungsverfahren mit vorangehendem Teilnahmewettbewerb nach den Vorschriften Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) durchgeführt. Im Ergebnis dieses Verfahrens sind von zwei Bietern fristgerecht verbindliche Angebote eingereicht worden.

Die Bewertung der verbindlichen Angebote und die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgte nach Maßgabe der nachfolgenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung.

Zuschlagskriterien		Gewichtung
1	Preis (Barwert der Entgelte)	60 %
2	Qualität der Planung	10 %
3	Bauliche Qualität	10 %
4	Betriebliche Qualität	20 %

Im Ergebnis der Angebotsauswertung hat sich das Angebot des Bieters HOCHTIEF PPP Solutions GmbH (nachfolgend „HOCHTIEF“) als wirtschaftlichstes Angebot herausgestellt.

Die Einzelheiten zum Ablauf des Verfahrens sowie zur Auswertung der Angebote können der nicht-öffentlichen Vorlage (Drucksache 14366/11) sowie deren Anlagen entnommen werden.

III. Wirtschaftlichkeitsvergleich

1. Vergleichsgrundlage

Um die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer alternativen Beschaffungsvariante (PPP) gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt beurteilen zu können, ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen. In einer solchen Untersuchung werden die Kosten für die Planungs-, Bau- oder Sanierungs-, Finanzierungs-, Instandhaltungs- und Betriebsleistungen einschließlich der mit dem Projekt verbundenen Verwaltungs-, Transaktions- und Risikokosten detailliert für die beiden Varianten (PPP-Beschaffung vs. Eigenrealisierung) ermittelt und gegenübergestellt.

Eine Umsetzung eines Vorhabens als PPP-Projekt ist nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Erarbeitung des Wirtschaftlichkeitsnachweises ein wirtschaftlicher Vorteil der PPP-Variante gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt nachgewiesen werden kann (vgl. Ratsbeschluss vom 22. September 2009, Drucksache 12791/09).

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurden durch die ausgewählten Bieter die Kosten für die ausgeschriebenen Leistungen kalkuliert und im Rahmen verbindlicher Angebote angeboten. Aus den in diesen Angeboten enthaltenen Kostenangeboten wird unter Einrechnung bei der Stadt anfallender oder verbleibender Kosten die PPP-Vergleichsbasis ermittelt.

Diesem Vergleichswert werden die Kosten der Eigenerstellung durch die Stadt (Public Sector Comparator – PSC) gegenübergestellt. Grundlage hierfür ist die Kostenzusammenstellung, die im Rahmen der Vorbereitung des Vergabeverfahrens erarbeitet wurde. Für das vorliegende Projekt wurde im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsprognose mit Unterstützung der jeweiligen Fachbereiche der Stadt eine detaillierte Kostenerhebung für die einzelnen Objekte vorgenommen und diese, soweit notwendig, um Sondereinflüsse bereinigt. So wurden bspw. Medienverbräuche (Strom, Wasser, Gas etc.) auf Basis der geplanten Sanierungsmaßnahmen errechnet und Instandhaltungskosten auf Basis von KGSt- Werten pro Objekt neu ermittelt. Des Weiteren wurde geprüft, inwieweit durch die Verlagerung von Leistungen auf einen Privaten Kosten bei der Stadt für freiwerdendes Personal verbleiben. Durch diese Vorgehensweise wird eine umfassende quantitative Abbildung des Projektes aus Sicht der Stadt sichergestellt.

Diese Kostenzusammenstellung ist vor Durchführung des abschließenden Wirtschaftlichkeitsnachweises auf Übereinstimmung des Leistungsumfangs und der Leistungsqualität mit den Grundlagen, auf denen die Bieter ihre Angebote kalkuliert haben, zu überprüfen. Objektiv nachvollziehbare Veränderungen dieser Grundlagen (z.B. durch Veränderungen des allgemeinen Marktumfeldes, des Geld- und Kapitalmarktes oder durch Veränderungen der dem Vergleich zugrunde liegenden Leistungsanforderungen) sind im Sinne eines methodisch richtigen Vergleichs im PSC nachzuvollziehen.

2. Veränderungen

Zur Gewähr der Nachvollziehbarkeit ggf. erforderlicher Anpassungen wurde der zum Zeitpunkt des Eingangs der ersten Angebote aktuelle PSC einschließlich Erläuterungsbericht und Anlagen im März 2010 bei einem Notar hinterlegt. Im Folgenden wird diese Version als „PSC-Notar“ bezeichnet.

Gegenüber dieser hinterlegten Version des PSC haben sich im Bearbeitungszeitraum März 2010 bis April 2011 folgende Anpassungsnotwendigkeiten ergeben, die alle von den beteiligten Fachbereichen der Verwaltung inhaltlich mitgetragen werden:

- Anpassung Diskontierungszinssatz
- Veränderungen Marktumfeld und Aktualisierung der Berechnungsmodelle
 - Verschiebung des vorgesehenen Projektbeginns vom 1.10.2010 auf den 15.07.2011
 - Methodisch notwendige Umstellung des Rechenmodells auf eine monatliche Betrachtungsweise
 - Anpassungen im Bereich Finanzierung (Strukturelle Notwendigkeiten / Entwicklungen der Geld- und Kapitalmärkte)
 - Detailanpassungen der Baukosten
 - Konkretisierung der Preisbasis für alle Kostengruppen
 - Anpassung der Wertsicherungsgrundlage für Kosten der Außenanlagen
- Anpassung Instandhaltung und Gebühren
 - Anpassung der Bewertungsgrundlage für die Ermittlung der Wiederbeschaffungswerte als Grundlage für die Mittelbemessung nach KGSt
 - Verschiebung von Investitionskosten in die Betriebsphase
 - Zuordnung Abfallgebühren
- Erforderliche Korrekturen im Rahmen der Vertragsverhandlungen
 - Überprüfung der Kosten für Leistungen in Außenanlagen
 - Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen bei Elektroanlagen und abgehängten Decken in Flurbereichen
 - Überprüfung der Kostenansätze für Hausmeisterleistungen
 - Anpassung Bürgschaften.
 - Berücksichtigung von Risikopositionen für Versicherungsfälle
 - Anpassung der Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung
 - Anpassung der Anforderungen an den Schließdienst
 - Anpassung der Preisgrundlagen für Abwasser

Die Einzelheiten des **Wirtschaftlichkeitsvergleichs** sind in der beigefügten **Anlage** näher erläutert.

Im Zusammenhang mit den Kosten für die externe Beratung für dieses Projekt ist auf Folgendes hinzuweisen: Ungeachtet des Umstandes, dass derzeit noch keine Schlussabrechnung vorgenommen werden kann, wird die Summe der Beraterkosten nach Abschluss des Projekts den Betrag von 3 Mio. € inkl. Umsatzsteuer unterschreiten. Auch im PSC sind aber Kosten für externe Beratung anzusetzen, da auch im Falle der Eigenrealisierung insbesondere technische Beratungsleistungen (z.B. für die Vorbereitung von Leistungsbeschreibungen) beauftragt würden. Im PSC ist hierfür ein Betrag von ca. 1 Mio. € vorgesehen.

Bereits im PSC-Notar war bei den Beraterkosten eine Differenz zwischen PPP-Variante und Eigenrealisierung von ca. 1,5 Mio. € eingeplant. Die zu erwartende Erhöhung auf bis zu 2 Mio. € ist durch das langwierige Verfahren zu erklären.

3. Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs

Ein Zuschlag darf nur erfolgen, wenn das im Vergleich der Bieter obsiegende Angebot günstiger ist als die im PSC ermittelte Eigenrealisierung durch die Stadt Braunschweig.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen unter Ziffer 2 ergibt sich für den PSC ein Gesamtnettobarwert von **236,7 Mio. €**.

Das Angebot des im Angebotsvergleich obsiegenden Bieters weist einen Gesamtbarwert von 206,0 Mio. Euro aus. Im Rahmen des Vergleichs mit der Eigenrealisierung sind diesem Wert noch die bei der Stadt verbleibenden Kosten von barwertig 5,0 Mio. Euro hinzuzurechnen. Der vergleichbare Gesamtnettobarwert des wirtschaftlichsten Angebotes im Wirtschaftlichkeitsnachweis beträgt danach **211,0 Mio. €**

Hieraus ergibt sich ein Barwertvorteil von **25,7 Mio. €** Dies entspricht einem Wirtschaftlichkeitsvorteil der Realisierung als PPP gegenüber der Variante der Eigenrealisierung von 10,9%.

4. Haushaltsauswirkungen

Ausgehend von den angesetzten Kosten wurde im Rahmen der Erarbeitung der Version „PSC-Notar“ eine alle Leistungen des PPP-Projekts umfassende Haushaltsbelastung abgeleitet.

Demnach wurde auf Basis der getroffenen Annahmen von einer jährlichen Haushaltsbelastung im Zusammenhang mit dem geplanten PPP-Projekt von rund 13,0 Mio. € ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der unter vorstehender Ziffer 2 dargestellten notwendigen Anpassungen – insbesondere Preissteigerungen infolge Verschiebung und Marktverwerfungen in der Finanzierung – ermittelt sich eine Gesamthaushaltsbelastung von rund 14,11 Mio. €. Dem steht ein Vergleichswert des obsiegenden Angebotes von rund 12,65 Mio. € gegenüber.

Der städtische Haushalt kann im Ergebnis durch eine Realisierung als PPP in Höhe von rund **1,46 Mio. € jährlich** (Vorteil 10,4 %) entlastet werden. Über den Gesamtzeitraum von 22 (Betriebs-) Jahren entspricht dies einer Gesamtentlastung von rund **32,15 Mio. €**.

Die aus diesem Beschaffungsverfahren entstehenden Finanzierungsverpflichtungen sind gemäß Ziff. 3.1.3 des Runderlasses des niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 22.10.2008 vollständig im Haushaltsplan abzubilden. Im Vorbericht zum Haushaltsplan (§ 6 GemHKVO) ist die Höhe der Belastungen für die folgenden Jahre aufzuführen. Entsprechendes gilt für den Jahresabschluss. In der Schuldenübersicht sind auch die Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften anzugeben.

IV. Schwerpunkte der vertraglichen Regelungen

Die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Auftragnehmer bestehen insbesondere aus dem Projektvertrag sowie der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb. Im Folgenden sind die bedeutsamen Schwerpunkte dargelegt. Eine detailliertere Beschreibung der vertraglichen Eckpunkte ist in der nicht-öffentlichen Vorlage (Drucksache 14366/11) enthalten.

1. Vertragsobjekte

Folgende Objekte sind Gegenstand des Projektvertrages:

- 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 Lehndorf, 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.

2. Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrecht

Die Stadt Braunschweig ist und bleibt alleinige Eigentümerin der Objekte. Der Auftragnehmer erhält lediglich ein Nutzungsrecht. Er hat die Nutzung so einzurichten, dass die Nutzung durch die Stadt und die berechtigten Dritten jederzeit uneingeschränkt gewährleistet ist.

3. Einbindung regionaler Unternehmen, Tariftreue

Der Auftragnehmer hat im Falle der Beauftragung von Nachunternehmern darauf hinzuwirken, dass mindestens **40 % der Nachunternehmerleistungen** an kleine und mittlere Unternehmen vergeben werden, die in der Region ansässig sind.

Der Auftragnehmer ist zur Einhaltung sämtlicher für sein Unternehmen bzw. die bei ihm beschäftigten Arbeitnehmer geltenden ausländer-, arbeits-, tarif- und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet. Der Auftragnehmer ist insbesondere verpflichtet, die im Rahmen der Erbringung der Projektleistungen eingesetzten Arbeitnehmer nicht unter den Mindestentgelt-Regelungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu entlohnen („**Tariftreuepflicht**“). Der Auftragnehmer darf solche Leistungen nur dann an Nachunternehmer weitergeben, wenn diese sich gegenüber der Stadt schriftlich verpflichten, ihre eingesetzten Arbeitnehmer nicht unter den Mindestentgelt-Regelungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes zu entlohnen.

Ein schuldhafter Verstoß gegen die Tariftreuepflicht ist vertragsstrafenbewehrt.

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 eine Schulhausmeisterin im Wege einer Personalbeistellung bis zum 30. Juni 2012 (Eintritt in den Ruhestand) dem Auftragnehmer unentgeltlich beigestellt. Sie bleibt aber Mitarbeiterin der Stadt.

5. Vertragsbeginn, Laufzeit, Kündigung

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 hier eine angemessene Übergangszeit vereinbart. Vor diesem Hintergrund sollen die Betriebsleistungen des Auftragnehmers erst am 1. September 2011 beginnen. Die Verpflichtung zur Erbringung der Reinigungsleistungen beginnt auf Grund der Kündigungsfristen der derzeit bestehenden Reinigungsverträge für die projektgegenständlichen Objekte erst am 1. Oktober 2011.

6. Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen

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.

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.

7. Ablaufplan der Sanierungen

Nach den vertraglichen Regelungen sind sämtliche Baumaßnahmen an allen Objekten 36 Monate ab Vertragsbeginn durch den Auftragnehmer abzuschließen. Vom Auftragnehmer ist folgender Ablaufplan vorgesehen:

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 Lindenbergssiedlung	Kopernikusstraße 11	1. Quartal 2013	4. Quartal 2013
Kita Leibnizplatz	Leibnizplatz 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- bzw. Sanierungs-) Arbeiten am jeweiligen Objekt wider, d. h. die vorgelagerte Planungs- und Genehmigungsphase sowie die Einrichtung der Baustelle und der Aufbau der Ersatzklassenräume finden im Vorfeld des Sanierungsbeginns statt.

8. Interimskonzepte während der Bau- und Sanierungsphase

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 zudem den 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.

9. 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.

10. Betriebsleistungen

Dem privaten Partner werden zukünftig folgende Betriebsleistungen 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 Betriebsleistungen werden durch den Auftragnehmer auf Basis der ausgeschriebenen Qualitätsstandards erbracht und entsprechen mindestens den heutigen Standards.

11. 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 Zeitanteile ermittelt. Diese sind vom Auftragnehmer vorzuhalten und bei Bedarf zu erbringen.

12. 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 Malusystem.

13. 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. Die Betriebsleistungen des Auftragnehmers für die Bestandsobjekte werden demgegenüber bereits ab Betriebsbeginn bzw. für den Ergänzungsneubau ab Abnahme durch gleich bleibend hohe monatliche Entgelte über die Vertragslaufzeit vergütet, wobei eine entsprechende Indexierung der Betriebsentgelte vorgesehen ist.

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.

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.

14. Sicherungskonzept

Zur Absicherung der Ansprüche der Stadt, die sich aus den Besonderheiten des PPP-Projekts ergeben, sind zunächst Sicherungsmechanismen zu Gunsten der Stadt wie z. B. Vertragsstrafen, Kündigungsrechte, Malus-Regelungen für Schlechtleistungen vorgesehen.

Daneben ist der Auftragnehmer zur Stellung folgender Bürgschaften verpflichtet:

Für die Erfüllung der Planungs- und Bauleistungsverpflichtungen hat der Auftragnehmer 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. 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. Hinsichtlich der Erfüllung der Betriebsleistungen hat der Auftragnehmer eine objektübergreifende selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von EUR 2,5 Mio. zu stellen.

Die Erhaltung der Objekte wird durch die Einrichtung eines Instandhaltungskontos gesichert (siehe dazu auch vorstehend unter Ziffer 13). Zur Sicherung der den vertraglichen Bestimmungen entsprechenden Qualität der Objekte zum Ende der Vertragslaufzeit hat der Auftragnehmer ab dem 20. Vertragsjahr jährlich 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.

15. Finanzierung

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 diese Forderungen an und zahlt den Nettobarwert der angekauften Forderungen an den Auftragnehmer aus. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der Diskontierungszins zur Ermittlung dieses Barwertes dabei dem Zinssatz der Langfristfinanzierung entspricht und nicht identisch mit dem Diskontierungzinssatz zum Barwertvergleich in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist.

Die Stadt führt die Forderungen 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 Genehmigung wird vor dem vorgesehenen Unterzeichnungstermin eingeholt.

16. Einredeverzicht

Die Stadt wird hinsichtlich des Vergütungsanteils, der auf die anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen entfällt, nach jeweiliger Abnahme der Objekte einen Einwendungs- und Einredeverzicht gegenüber der finanzierenden Bank erklären. Durch diese Erklärung entfällt für die Bank 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, was zu einer Reduzierung der von der Stadt zu tragenden Finanzierungskosten führt.

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 (mangelfreier) 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 einght.

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 nach § 93 Abs. 3 NGO dar, welches der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bedarf. Die Genehmigung wird vor dem vorgesehenen Unterzeichnungstermin eingeholt.

17. Zinssicherung

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung erfolgt für alle Mittelaufnahmen der Bauzwischenfinanzierung und der Langfristfinanzierung eine Zinssicherung. Anpassungen der Entgeltzahlungen aus den anfänglichen Bau- und Sanierungsleistungen aufgrund von Schwankungen der Finanzmärkte sind damit ausgeschlossen.

Bis dahin sind Liquiditäts- und Zinssicherungskosten allerdings variabel, da sie allgemeinen Marktschwankungen unterliegen. Die notwendigen abschließenden Anpassungen am Tag der Vertragsunterzeichnung werden erst nach Abstimmung mit den Beratern der Stadt Braunschweig vorgenommen, um Nachteile für die Stadt auszuschließen. Die Kreditmarge ist mit Abgabe des verbindlichen Angebotes am 14.04.2011 unveränderlich.

18. 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

Anlage: Einzelheiten des Wirtschaftlichkeitsvergleichs