

Anlage 2

Antworten auf häufig gestellte Fragen: ÖPP-Projekt Schulzentrum Königswinter-Oberpleis

1. Welche Leistungen werden durch den privaten Partner erbracht und welchen Leistungsstandard schuldet er?

Der private Partner, die GOLDBECK Public Partner GmbH (GPP), ist zuständig für die Planung und die Sanierung der Dächer und Fassaden des Gymnasiums am Oelberg, der Gemeinschaftshauptschule Oberpleis, der Realschule Oberpleis sowie zu den Schulen gehörige Sporthallen und das Pädagogische Zentrum/Aula.

Um über die Betriebszeit von 30 Jahren, d.h. bis Ende 2041, jederzeit den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude, zu gewährleisten, ist die GPP verantwortlich für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der baulichen Anlagen sowie für die Dach- und Fassadenreinigung bzw. eine Erneuerung von Fassadenanstrichen in festgelegten Zyklen. Weiterhin ist die GPP zur Beseitigung von Vandalismusschäden an Dächern und Fassaden des Schulzentrums verpflichtet.

Die GPP sorgt dafür, dass das Schulzentrum über die Vertragslaufzeit uneingeschränkt für den Schulbetrieb zur Verfügung steht. Hierzu verpflichtet sich die GPP, alle geltenden technischen und rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Dennoch auftretende Bauschäden bzw. Betriebsstörungen hat er innerhalb vertraglich festgelegter Reaktions- und Behebungszeiten zu beseitigen.

2. Wo liegt die Leistungsgrenze?

Die Stadt Königswinter überträgt der GPP sämtliche Leistungen, die für den Erhalt der sanierten Dächer und Fassaden erforderlich werden. Der Schulbetrieb, die Innenreinigung des Schulzentrums und die Instandhaltung der nicht durch die GPP sanierten bzw. neu erstellten Bauteile bleibt weiterhin in den Händen der Stadt.

Das Haus- und Nutzungsrecht liegt an 365 Tagen im Jahr über die gesamte Vertragslaufzeit von 30 Jahren uneingeschränkt bei der Stadt Königswinter und kann von dieser – wie bei jedem anderen öffentlichen Gebäude – für besondere Veranstaltungen auch an Dritte übertragen werden.

3. Welche Sanktionsmöglichkeiten hat der öffentliche Auftraggeber bei Schlechtleistung bzw. Vertragsbrüchen des privaten Partners?

Die Stadt Königswinter hat das Recht, die Service- bzw. Leistungsqualität der GPP nach spezifischen Kriterien zu überprüfen. Verfehlt die GPP als privater Partner der Stadt Königswinter die Qualitätsstandards trotz Setzung einer Nachfrist, so kann die Stadt die Leistung auf Kosten der GPP selbst ausführen (lassen). Zusätzlich ist die GPP in diesem Fall zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt Königswinter verpflichtet.

Während der Bauphase hat der Auftraggeber das Recht, bei wesentlichen Mängeln die Abnahme zu verweigern, sich bei unterbleibender Mängelbeseitigung aus der Bürgschaft des privaten Partners zu bedienen und bei Verzug der Fertigstellung Vertragsstrafe zu fordern.

Als ultima ratio eröffnet der Vertrag dem Auftraggeber darüber hinaus über den gesamten Projektverlauf die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung.

4. Welche Flexibilität im Bezug auf Bedarfs- bzw. Nutzungsänderungen des öffentlichen Auftraggebers bietet der Vertrag?

Die Stadt Königswinter hat das Recht, ihr Nutzungsprofil jederzeit dem Bedarf entsprechend zu modifizieren. Die GOLDBECK Public Partner GmbH (GPP) hat ihre Planungs-, Bau- und Instandhaltungsleistungen an das geforderte Nutzungsprofil anzupassen. Resultieren hieraus Mehr- oder Minderkosten, so wird die vertragliche Vergütung/das vertragliche Entgelt entsprechend erhöht oder verringert.

5. Welche Kontrollrechte hat der öffentliche Auftraggeber bzw. welche Berichts- und Rechenschaftspflichten übernimmt der private Partner?

Während der Baumaßnahme hat die GOLDBECK Public Partner GmbH (GPP) ein Bautagebuch zu führen und der Stadt Königswinter auf Verlangen zu übergeben. Weiterhin erstattet die GPP der Stadt monatlich Bericht über den Fortgang der Bauarbeiten. Als Auftraggeberin hat die Stadt zudem jederzeit das Betretungsrecht der Baustelle und kann bei Bedarf alle für ihn relevanten Informationen der GPP abfordern.

Während der Betriebsphase stimmt die GPP mit der Stadt alle größeren Instandsetzungsmaßnahmen im Vorfeld im Rahmen einer Jahresplanung bzw. nach Erfordernis ab und unterbreitet ggf. Kostenvoranschläge. Über jede durchgeführte Instandsetzungsmaßnahme hat die GPP der Stadt Bericht zu erstatten; die angefallenen Kosten sind prüffähig zu dokumentieren. Erst nach Eingang des Kostennachweises erfolgt eine Auszahlung der angefallenen Instandsetzungskosten.

Zum Vertragsende schuldet die GPP der Stadt Königswinter eine vollständige technische Objektdokumentation gemäß vertraglicher Vorgabe.

6. Wie partizipieren mittelständische Unternehmen an der Projektrealisierung?

Wesentliche Teile der Leistungen werden von der GPP, Generalübernehmer und Betreiber, an kleine und mittelständische Subunternehmer (KMU) aus der Region vergeben. Dies ist nicht nur in der Bauphase effizient, sondern besonders auch in der Betriebsphase, in der es auf prompten Service, schnelle Reaktionszeiten oder die zuverlässige Durchführung von kleinen Reparatur- und Bauleistungen ankommt.

7. Unter welchen Umständen können sich die Investitionskosten des ÖPP-Projekts im Zuge der Realisierung erhöhen?

Möglicher Auslöser für Kostenänderungen in der Bauphase sind Änderungen des Bauentwurfs bzw. der geforderten Bauausführung. Kommt es zu solchen Leistungsänderungen, werden Mehr- und Minderkosten auf Grundlage der ursprünglich vereinbarten Leistung im Detail ermittelt. Änderungen können daher zu Kostenerhöhungen, aber auch zu Kostenreduzierungen führen.

Gegenüber der klassischen Projektabwicklung ist das Risiko von unplanbaren Kostensteigerungen allerdings nahezu ausgeschlossen, weil eine funktionsorientierte Leistungsbeschreibung Grundlage des Vertrags ist. Der private Partner trägt insoweit das planerische und bauliche Vollständigkeitsrisiko für eine betriebs- und nutzungsbereite Schule sowie die Termin- und Koordinationsrisiken für alle Planungs- und Bauleistungen.

8. Wie setzen sich die Entgelte/Mieten qualitativ zusammen und welche Preissteigerungsrisiken trägt der öffentliche Auftraggeber?

Die GPP erhält als privater Partner der Stadt Königswinter nach ordnungsgemäßer Fertigstellung der Dach- und Fassadensanierung eine Pauschalvergütung für die erbrachten Planungs- und Bauleistungen. Anschließend zahlt die Stadt der GPP für die vertragsgemäße Erhaltung bzw. Instandhaltung der Dächer und Fassaden des Schulzentrums über 30 Jahre jeweils am Quartalsende ein festes Instandhaltungsentgelt.

Dieses Entgelt ist über die Vertragslaufzeit durch Anbindung an den vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Baupreisindex an die allgemeine Preisentwicklung geknüpft.

Das Risiko einer Überschreitung der vereinbarten Entgelte durch die tatsächlichen Instandhaltungskosten trägt die GPP. Einsparungen durch Optimierungen kommen beiden Partnern jeweils hälftig zugute.

9. Welche (finanziellen) Sicherheiten werden vom Auftraggeber und/oder Auftragnehmer eingebracht?

Für die Durchführung des ÖPP-Projektes Schulzentrum Königswinter-Oberpleis steht dem Auftraggeber ein umfangreiches Sicherheitenpaket zur Verfügung, das von der GOLDBECK Public Partner GmbH (GPP) gestellt wird. Es beinhaltet:

- Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft für die Bauphase durch die GPP in Höhe von 5 % der Brutto-Bau- und Baunebenkostensumme
- 100% Vorfinanzierung der Investitionen durch die GPP bis zur Abnahme der ordnungsgemäß erbrachten Planungs- und Bauleistung.
- Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft für die Betriebsphase in Höhe eines kompletten Jahresentgelts für die Instandhaltungsleistungen, jeweils hälftig ausgestaltet als Bank- und Konzernbürgschaft.
- Laufende Einzahlung der Entgeltbestandteile für Instandsetzung (weit über die Hälfte des Gesamtentgelts) auf ein gesondertes Verwahrkonto, für welches die Stadt Königswinter und die GPP nur gemeinsam Verfügungsberechtigt sind, als zusätzliche Sicherheitsleistung.
- Abrechnung der Instandhaltungsentgelte vierteljährlich zum Quartalsende. Die GPP ist damit stets vorleistungspflichtig für die ordnungsgemäße Instandhaltung.
- Gemeinsame Festlegung der zum Ende der Vertragslaufzeit erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durch die Vertragspartner.

10. Was passiert im Fall einer Insolvenz des Auftragnehmers?

Die Auftraggeberin – Stadt Königswinter – ist und bleibt in jedem Fall Eigentümerin der sanierten Schulgebäude und Sporthallen.

Sollte eine Insolvenz der GOLDBECK Public Partner GmbH als Auftragnehmerin nicht zu vermeiden und ein Ersatz nicht möglich sein, hat die Stadt ein Sonderkündigungsrecht des Vertrags. Sie muss in diesem Falle ab sofort keine weiteren Zahlungen leisten und kann die Leistung selbst übernehmen oder andere Unternehmen beauftragen. Zur Kompensation eventueller Mehrkosten kann sich die Stadt aus der von GPP gestellten Sicherheit bedienen. Die Stadt Königswinter trägt damit auch bei Insolvenz des privaten Partners ein geringeres Risiko, als wenn sie die Dach- und Fassadeninstandhaltung in klassischer Weise selbst betreiben würde.

11. Zu welchen Tarifkonditionen werden Mitarbeiter vom privaten Partner beschäftigt?

Die Mitarbeiter der GPP und die Beschäftigten aller in der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Firmen werden nach den geltenden Tarifvereinbarungen bzw. den geltenden gesetzlichen Regelungen entlohnt. Die Realisierung des ÖPP-Projekts unterscheidet sich damit nicht von anderen Bauvorhaben oder der klassischen Immobilienbewirtschaftung in Eigenregie der Kommune.

12. Welchen Betriebs- und Erhaltungszustand schuldet der private Partner am Endpunkt der ÖPP-Vertragslaufzeit?

Die GPP verpflichtet sich, das Schulzentrum bis zum Ablauf des Betreibervertrages im Jahr 2041 in ihrem bestimmungsgemäßen Zustand so zu erhalten, dass der Schulbetrieb jederzeit ohne Einschränkungen gewährleistet ist. Die technische Beschaffenheit orientiert sich dabei am geforderten Qualitätsniveau (funktionale Leistungsbeschreibung) der Bauerrichtung. Am Vertragsende müssen sämtliche Bauteile und Anlagen definierte Restlebensdauer aufweisen, bevor sie ggf. ausgetauscht werden müssen.

Zur Überprüfung findet rechtzeitig vor Vertragsende eine Vorbegehung und später eine förmliche Übergabe statt, anlässlich derer etwaig erforderliche Erhaltungsmaßnahmen festgelegt werden. Durch Zugriff auf die vom privaten Partner gestellte Sicherheit hat die Stadt Königswinter die Gewähr, dass alle Maßnahmen vertragsgemäß durchgeführt werden.