

Leistungsbeschreibung

für eine kombinierte Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung (Los 1) und eine Exzedenten-Haftpflicht-Versicherung (Los 2) zur Absicherung sämtlicher Wohnungsbauprojekte der Auftraggeberin mit einer Gesamt-Bausumme ab 2.500.000 € und einem Planungsbeginn ab 2027 (Jahres-Investitionssummen-Vertrag)

1. Auftraggeberin

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Die ProPotsdam GmbH ist das größte Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Potsdam und führend in den Bereichen Stadtansanierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Wohnfürsorge. Ihren Ursprung hat die ProPotsdam in der gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft mbH (GEWOBA), die 1990 gegründet und 2006 zur ProPotsdam GmbH umfirmiert wurde. Mit über 18.000 Mietwohnungen bietet sie den größten Wohnungsbestand auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

Die ProPotsdam ist ein Unternehmensverbund und vereinigt unter ihrem Dach neun kommunale Gesellschaften. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens orientiert sich an einer „Nachhaltigen Stadtentwicklung“ und sucht die Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen, um sich langfristig für die Landeshauptstadt zu engagieren. Die Gesellschaften fokussieren sich dabei auf verschiedene Bereiche, wie die Entwicklung von neuen Stadtteilen, die Sanierung von Stadtteilen und Objekten, die Vermietung und Verwaltung des Wohnungsbestands oder auch den Betrieb von öffentlichen Einrichtungen, wie der Biosphäre oder dem Sportpark Luftschiffhafen in Potsdam.

Nähere Informationen zu den Aufgaben, Tätigkeiten sowie zur Organisation der Auftraggeberin finden Sie unter <https://www.propotsdam.de/ueber-uns/auf-einen-blick/>

2. Versicherungsnehmerin und Versicherte

a) Die Auftraggeberin ist Versicherungsnehmerin. Als versicherte Unternehmen gelten:

- alle angeschlossenen Firmen
- Wohnungseigentümergeinschaften, welche die Versicherungsnehmerin mit der Durchführung und Abwicklung von Baumaßnahmen beauftragt hat

b) Weitere Versicherte dieses Vertrages sind

- die mit der Ausführung und den Arbeiten für das Bauprojekt beauftragten Bauunternehmen und Arbeitsgemeinschaften einschließlich aller Unterauftragnehmer,
- die an dem Bauvorhaben beteiligten Sachverständigen, Architekten, Ingenieure, Gutachter, Fachberater, Projektsteuerer/-controller, Projektentwickler, Sonderfachleute oder sonstige Honorarkräfte einschließlich aller Unterauftragnehmer, unabhängig davon, von wem sie beauftragt sind,
- die Koordinatoren für Sicherheits- und Gesundheitsschutz,
- die freien Mitarbeiter, die im Interesse des Versicherungsnehmers tätig werden.

Leistungsbeschreibung

3. Gegenstand der Versicherung

Gegenstand ist eine kombinierte Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung (BauRisk-Versicherung) mit den Vertragsteilen Bauleistungs-, Betriebshaftpflicht- (einschließlich Bauherren-, Umwelthaftpflicht- und Umweltschaden-) und Berufshaftpflicht-Versicherung sowie eine Exzedenten-Haftpflicht-Versicherung für alle

- Neubauvorhaben,
- Umbaumaßnahmen und
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

einschließlich der dazugehörigen Tiefbaumaßnahmen mit einer Gesamtbausumme ab 2.500.000 € innerhalb der Bundesrepublik Deutschland, die von der Versicherungsnehmerin oder den versicherten Unternehmen (gem. Ziffer 2a) beauftragt und während der Vertragslaufzeit begonnen werden.

Sämtliche am Bau beteiligten Firmen der Bereiche Ausführung und Planung sollen im Rahmen dieser kombinierten Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung (Los 1) sowie der separaten Exzedenten-Haftpflicht-Versicherung (Los 2) abgesichert werden und müssen insofern keine eigene Versicherung mehr vorhalten.

4. Risikoinformationen

Die Auftraggeberin beabsichtigt in den kommenden Jahren ihre Immobilienbestände weiterhin umfassend zu sanieren und zu erweitern.

Folgende Investitionssummen für Projekte mit Planungsbeginn ab 2027 sind derzeit geplant, ohne dass jedoch ein Anspruch der Bieter auf Realisierung dem Grunde oder der Höhe nach besteht:

2027 bis 2029 insgesamt rund 41.000.000 € (Neubau, Umbau, Sanierung-/Modernisierung) davon:

2027: 2.250.000 €

2028: 8.450.000 €

2029: 30.300.000 €

5. Vertragslaufzeit

Der Vertrag beginnt (voraussichtlich) am 01.01.2027. Der Vertrag hat eine Laufzeit von einem Jahr. Der Vertrag verlängert sich automatisch von Jahr zu Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Vertragsablauf von einer der beiden Parteien gekündigt wird.

6. Versicherungssumme / Höchstentschädigung

Los 1

Vertragsteil Bauleistungs-Versicherung:

Als Versicherungssummen gelten die jeweiligen Gesamt-Bausummen (DIN 276, KG 200-700) der versicherten einzelnen Bauvorhaben.

Leistungsbeschreibung

Vertragsteil Bauleistungs-Betriebsunterbrechungs-Versicherung:

Auf die Vereinbarung einer Versicherungssumme wird verzichtet. Der Versicherer leistet für vermietete und nicht vermietete Mietflächen eine pauschale Entschädigung von 75 % der Kalkulationsmiete, maximal jedoch 15 €/m², 3.000 €/Tag, 1.000.000 €/Versicherungsfall.

Die Haftzeit beträgt in Abhängigkeit der jeweiligen Bauzeit des jeweiligen Bauprojektes 12 Monate (Bauzeit < 12 Monate) oder 24 Monate (Bauzeit > 12 Monate).

Vertragsteile Haftpflicht-Versicherungen:

Berufs-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (dreifach max. p. a.)

Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (dreifach max. p. a.)

Sublimit Bauherren-Haftpflicht-Versicherung innerhalb der Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (dreifach max. p. a.)

Sublimit Umwelt-Haftpflicht-Versicherung innerhalb der Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (dreifach max. p. a.)

Sublimit für Umweltschadensversicherung innerhalb der Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (zweifach max. p. a.)

Los 2

Exzedenten-Haftpflicht-Versicherung

15.000.000 € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (zweifach max. p. a.) im Anschluss an die Betriebs-Haftpflicht-Versicherung inkl. Bauherren- und Umwelt-Haftpflicht-Versicherung

10.000.000 € Sublimit für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (zweifach max. für die Vertragsdauer) im Anschluss an die Berufs-Haftpflicht-Versicherung

7. Selbstbehalte

Im Rahmen des Ersten Angebots sollen zwei Selbstbehaltsvarianten angeboten werden:

Variante 1:

Vertragsteil Bauleistung

2.500 € je Versicherungsfall

Vertragsteil Bauleistungs-BU

1 Monat je Versicherungsfall

Vertragsteile Haftpflicht

2.500 € je Versicherungsfall für die Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

5.000 € je Versicherungsfall für die Berufs-Haftpflicht-Versicherung

10.000 € je Versicherungsfall für die erweiterte Berufs-Haftpflicht

Bei Personenschäden wird kein Selbstbehalt in Abzug gebracht.

Leistungsbeschreibung

Variante 2:

Vertragsteil Bauleistung

5.000 € je Versicherungsfall

Vertragssteil Bauleistungs-BU

1 Monat je Versicherungsfall

Vertragsteile Haftpflicht

5.000 € je Versicherungsfall für die Betriebs-Haftpflicht-Versicherung

5.000 € je Versicherungsfall für die Berufs-Haftpflicht-Versicherung

10.000 € je Versicherungsfall für die erweiterte Berufs-Haftpflicht

Bei Personenschäden wird kein Selbstbehalt in Abzug gebracht.

8. Versicherungsort / Geltungsbereich

Als Versicherungsort gelten für jedes Bauprojekt das gesamte Baustellengelände inkl. für das Projekt genutzte Lagergelegenheiten bzw. Verbindungswege zwischen den vorgenannten Orten innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

9. Versicherungsbedingungen / Anforderungen an den Versicherungsschutz

Der Versicherungsvertrag wird auf der Grundlage der in den Vergabeunterlagen enthaltenen Anforderungen an den Versicherungsschutz sowie der finalen Musterpolicen, die den Bietern im Rahmen der finalen Angebotsphase unter Berücksichtigung der Ergebnisse der jeweiligen Verhandlungsgespräche zur Verfügung gestellt werden, geschlossen werden.

Soweit einzelne Vertragsinhalte durch den Bieter nicht umgesetzt oder angeboten werden können, sind diese Inhalte zum Gegenstand der Verhandlungsgespräche zu machen.

10. Optionale Vertragsinhalte

Optionale Vertragsinhalte gelten nur dann als vereinbart, wenn von der Auftraggeberin eine Beauftragung ausdrücklich erfolgt. Die Beauftragung ist auch nach Zuschlagserteilung zu den angebotenen Konditionen möglich. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht jedoch nicht.

11. Versicherungsprämie

Die jährliche Prämie berechnet sich aus der Jahresinvestitionssumme (bezogen auf die Bausumme) für alle Bauprojekte inkl. Umsatzsteuer, den vereinbarten Prämiensätzen und der beauftragten Zeichnungsquote.

Die Meldung der jährlichen Investitionssumme erfolgt am Jahresanfang für die Berechnung der vorläufigen Jahresprämie des laufenden Jahres. Parallel wird die tatsächliche Jahresinvestitionssumme für alle Bauprojekte des abgelaufenen Versicherungsjahres gemeldet, auf deren Grundlage die endgültige Jahresprämie des Vorjahres in Rechnung gestellt wird. Unterjährige Änderungen der Bausumme bedürfen daher keiner Meldung.

Eine über die vertraglich vereinbarte Versicherungsprämie hinausgehende Zahlungsverpflichtung, insbesondere in Form von Nachschüssen, Umlagen oder vergleichbaren zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen, ist ausgeschlossen.

12. Zahlungsweise

Es gilt, soweit nichts anderes vereinbart wird, eine jährliche Zahlungsweise.

Leistungsbeschreibung

13. Schadeninformationen

Der bestehende vergleichbare Versicherungsschutz weist seit 01.01.2018 folgende Schadenzahlen bei einer durchschnittlichen Jahres-Investitionssumme von 47.100.000 € aus:

Bauleistung – 29 Schäden; 297.430,00 € Zahlungen; 12.567,00 € Reserven

Berufs-HV – 10 Schäden; 40.178,00 € Zahlungen; 84.897,00 € Reserven

Betriebs-HV – 3 Schäden; 0,00 € Zahlungen; 0,00 € Reserven

Exzedent – keine Schäden

14. Schadenbearbeitung

Der (führende) Versicherer hat eine qualifizierte Vertragsbetreuung und Schadensbearbeitung sicherzustellen. Für die Schadensabwicklung ist ein fester Ansprechpartner vorzusehen, mindestens jedoch je Schadensfall eine einheitliche Bearbeitung über einen nach der Schadensmeldung zu benennenden Ansprechpartner bei dem Versicherer sicherzustellen.

15. Beauftragung Versicherungsmakler

Die Versicherungsnehmerin wird einen Versicherungsmakler mit der Wahrung ihrer Versicherungsinteressen einschließlich der gesamten Korrespondenz mit dem Versicherer beauftragen. Mit Abgabe des Angebotes erklärt sich der Versicherer mit der Betreuung des Vertrages sowie der Schadensbegleitung durch den von der Versicherungsnehmerin beauftragten Versicherungsmakler bereit und akzeptiert die Korrespondenz ausschließlich über diesen.

16. Angebots- und Vertragssprache

Die Angebots- und Vertragssprache ist deutsch. Die Schadensabwicklung hat ebenfalls in deutscher Sprache zu erfolgen.

17. Anwendbares Recht

Auf den Vertrag findet deutsches Recht Anwendung.

18. Anlagen

- Anforderungen an den Versicherungsschutz
- ABN Fassung Funk BauRisk 2019 auf Basis GDV 0842 sowie dazugehörige Klauseln (TK)
- AHB Fassung Funk BauRisk 2019 auf Basis GDV 01_08
- AKB_2015_Stand_10-2017