



la<sup>13/9</sup>  
Herrn Oberbürgermeister  
Sven Gerich

über  
Magistrat

und

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
Christa Gabriel

Herrn Robert Lambrou  
Vorsitzender des Ausschusses für Revision

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

12. September 2018

SV-Nr. 18-F-24-0001, Beschluss Nr. 0035 des Revisionsausschusses vom 18.4.2018

Vorlagen-Nr. 18-F-24-0001

Prüfung von Versicherungen für Bauprojekte  
- Antrag der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP vom 11.04.2018 -

Der Ausschuss wolle beschließen:

Der Magistrat möge berichten:

1. Wem die Entscheidung obliegt, ob ein städtisches Bauvorhaben durch eine Versicherung abgesichert wird oder nicht?
2. Nach welchen Kriterien entschieden wird, ob ein städtisches Bauvorhaben versichert wird oder nicht?
3. Wie sich aus seiner Sicht - vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus Dotzheim (Haus der Vereine) - die Absicherung von Bauprojekten zukünftig gestalten sollte?
4. Welche Praxis in anderen Kommunen diesbezüglich gepflegt wird?

---

### Beschluss Nr. 0035

Der Antrag von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 11.04.2018 betr.

Prüfung von Versicherungen für Bauprojekte

wird in folgender Form angenommen (Ziffern 5 und 6 ergänzt durch den Revisionsausschuss):

Der Magistrat möge berichten:

1. Wem die Entscheidung obliegt, ob ein städtisches Bauvorhaben durch eine Versicherung abgesichert wird oder nicht?
2. Nach welchen Kriterien entschieden wird, ob ein städtisches Bauvorhaben versichert wird oder nicht?
3. Wie sich aus seiner Sicht - vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus Dotzheim (Haus der Vereine) - die Absicherung von Bauprojekten zukünftig gestalten sollte?
4. Welche Praxis in anderen Kommunen diesbezüglich gepflegt wird?
5. Welche Formen der Bauabsicherung es gibt?
6. Der Magistrat wird des weiteren gebeten, ein Portfolio vorzulegen, aus dem sich ergibt, welche Versicherungen insbesondere in Bezug auf Vandalismus zu welchen Kosten möglich sind.

Sehr geehrter Herr Lambrou,

Die Fragen der Fraktionen von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen und der FDP beantworte ich wie folgt:

- 1. Wem die Entscheidung obliegt, ob ein städtisches Bauvorhaben durch eine Versicherung abgesichert wird oder nicht?**

Im Jahre 2010 wurde zwischen der LH Wiesbaden und der Sparkassenversicherung ein Rahmenvertrag ‚Besondere Vereinbarungen zur Bauleistungsversicherung‘ geschlossen (Rahmenvertrag mit Einzelanmeldung von Projekten). Dieser Rahmenvertrag wurde aus Kostengründen einem Umsatzjahresvertrag (Pauschalversicherung aller Bauprojekte) vorgezogen.

Einzelanmeldungen sollen in Abstimmung zwischen Hochbauamt und dem jeweiligen Bauherrenamt erfolgen. Die Versicherungsmöglichkeiten, die sich anhand dieses Rahmenvertrages ergeben, wurden jedoch in den zurückliegenden Jahren nicht einheitlich in Anspruch genommen.

- 2. Nach welchen Kriterien entschieden wird, ob ein städtisches Bauvorhaben versichert wird oder nicht?**

Die Entscheidung dazu, ob die finanziellen Mittel für eine Versicherung ausgegeben werden sollen, erfolgte bisher nach der individuellen Risikoeinschätzung durch die Projektbearbeiter.

- 3. Wie sich aus seiner Sicht - vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus Dotzheim (Haus der Vereine) - die Absicherung von Bauprojekten zukünftig gestalten sollte?**

Es ist beabsichtigt, eine einheitliche Regelung ohne individuelle Einzelfallprüfung für alle Bauvorhaben einzuführen. Dazu soll auch kurzfristig überprüft werden, ob eine Weiterentwicklung und Optimierung der Versicherungsverträge sinnvoll ist.

#### 4. Welche Praxis in anderen Kommunen diesbezüglich gepflegt wird?

Nach den uns vorliegenden Informationen werden bei anderen Städten und Gemeinden Feuer-Rohbauversicherungen durchgängig und auch Bauleistungsversicherungen fast immer abgeschlossen, in der Regel mit Einzelanmeldung. Der Abschluss von Bauleistungs-Betriebsunterbrechungsversicherungen erfolgt i.d.R. nur bei Bauvorhaben mit besonderer Bedeutung (bei der Landeshauptstadt Wiesbaden z.B. bei Errichtung des RMCC), der Abschluss von Montageversicherungen nur bei Bauvorhaben besonderer Art.

#### 5. Welche Formen der Bauabsicherung gibt es

Es gibt folgende Formen der Bauabsicherung:

##### *1. Feuer-Rohbauversicherung*

Gegenstand einer Feuer-Rohbauversicherung ist die Abdeckung von Schäden am Rohbau durch Brand, Explosion oder Blitzschlag.

##### *2. Bauleistungsversicherung (anderer Begriff: Bauwesenversicherung)*

Grundsätzlich deckt die Bauleistungsversicherung Schäden an den Bauleistungen, Baustoffen und Bauteilen für den Roh- und Ausbau. Versichert werden unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen an Neubauten, die zu Lasten des Bauherrn oder eines der beauftragten Unternehmer gehen. Diese können z.B. verursacht werden durch höhere Gewalt, ungewöhnliche oder außergewöhnliche Naturereignisse, böswillige Handlungen Dritter, Diebstahl fest verbundener versicherter Bestandteile, Glasbruchrisiko (bis Bauende). Nicht versichert sind u.a. Schäden durch Vorsatz des Versicherungsnehmers oder seines Repräsentanten, normale Witterungseinflüsse, mit denen jahreszeitlich oder örtlich gerechnet werden muss, Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs Kriegsereignisse jeder Art, innere Unruhen, Streik, Aussperrung, Kernenergie, nukleare Strahlung, radioaktive Substanzen. Zusätzlich können bei Um-, An- und Ausbauten Schäden am Bestand ebenfalls mitversichert werden. Hierfür muss gegen Zuschlag eine gesonderte Vereinbarung mit entsprechender Versicherungssumme - die vom Versicherungsnehmer bestimmt werden muss - getroffen werden.

Der Auftraggeber (Bauherr) legt üblicherweise 0,3 % der Auftragssumme des jeweiligen Auftragsnehmers (Handwerker) als Umlage für Versicherungen um. Damit können die Kosten für die Bauleistungsversicherung auf beteiligte Handwerker teilweise umgelegt werden. Somit schützt die Versicherung auch vor der Abnahme die Leistung des Handwerkers, zumal er in diesem Zeitraum das Risiko trägt. Bei solchen sogenannten Auftragnehmerschäden - also Schäden an der Bauleistung vor der Abnahme - leistet der Versicherer eine eingeschränkte Entschädigung in Höhe von 90 % netto des Schadens.

Einzelbeispiele:

- Graffiti

Grundsätzlich muss es sich bei der Bauleistungsversicherung um einen Sachsubstanzschaden handeln. Das ist bei einem Graffiti-Schaden nicht der Fall. In der Regulierungspraxis wird allenfalls im Wege der Kulanz ein Schaden erstattet. Der Abschluss einer Zusatzversicherung für Graffiti-Schäden ist möglich, allerdings nur mit einer relativ geringen Versicherungssumme.

- Diebstahl von gelagertem Material

Diebstahl von gelagertem Material ist nicht versichert. Es handelt sich um ein Risiko des Handwerkers.

- Diebstahl von neu eingebautem Material

Diebstahl von neu eingebautem Material unterfällt vor der Abnahme dem Risiko der Handwerker, ist aber trotzdem über die Bauleistungsversicherung mit eingeschränkter Leistung (s.o.) versichert; nach der Abnahme sind derartige Schäden vollumfänglich versichert.

- Entwendung einer Baumaschine

Bei einer Baumaschine handelt es sich i.d.R. um Eigentum des Bauunternehmers, das nicht über die Bauleistungsversicherung versichert ist. Hierfür besteht für die Stadt grundsätzlich kein Haftungsrisiko. Dieses könnte aber vom Bauunternehmer über eine Maschinenversicherung gedeckt werden.

### *3. Bauleistungs-Betriebsunterbrechungsversicherung*

Bauzeitverzögerungen infolge eines Sachschadens sind nicht Gegenstand einer Bauleistungsversicherung; diese können aber gesondert über eine Bauleistungs- Betriebsunterbrechungsversicherung gedeckt werden.

### *4. Montageversicherung, z.B. beim Bau eines Biomasse-Heizkraftwerkes*

Durch eine Montageversicherung können Schäden bei der Lieferung und Leistung im Rahmen des Aufbaus und der Inbetriebnahme von Montagegütern wie z.B. Maschinen, Einrichtungen elektrischer und mechanischer Art sowie Konstruktionen abgesichert werden. Darüber hinaus kann die Absicherung von Schäden an der erforderlichen Ausrüstung, darunter Werkzeuge, Kräne, Gerüste und Baubaracken, Inhalt einer Montageversicherung sein.

6. Der Magistrat wird des Weiteren gebeten, ein Portfolio vorzulegen, aus dem sich ergibt, welche Versicherungen insbesondere in Bezug auf Vandalismus zu welchen Kosten möglich sind.

### *- Feuer-Rohbauversicherung*

Die Feuer-Rohbauversicherung besteht bei allen Bauvorhaben, die die Kernverwaltung in Auftrag gibt; sie ist Bestandteil der bestehenden Feuerversicherung bei der Sparkassenversicherung für den kompletten Gebäudebestand der Landeshauptstadt Wiesbaden (mit Ausnahme des Kurhauses und des RMCC).

*- Bauleistungsversicherung (anderer Begriff: Bauwesenversicherung)*

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat bereits mit der Sparkassenversicherung einen Rahmenvertrag über eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen.

Damit hat die Landeshauptstadt Wiesbaden die Möglichkeit, jedes Bauvorhaben individuell anzumelden. (Möglich wäre aber auch ein Jahresvertrag, bei dem alle Bauvorhaben automatisch versichert wären. Zu Beginn des Vertrages würde dann eine geplante Bausumme festgelegt und am Ende des Jahres würde die endgültige Meldung der tatsächlich verbauten Summe in dem Kalenderjahr erfolgen.)

Der Netto-Prämiensatz für die Bauleistungsversicherung beträgt 0,75 ct. je 1.000 EUR Bausumme, d.h. eine Bauleistungsversicherung kostet bei einer Bausumme von 1 Mio EUR 892,50 EUR brutto inkl. Versicherungssteuer bei einem Selbstbehalt je Schadensfall von 250,00 EUR.

Der Einschluss sonstiger Schäden an Altbauten kostet i.d.R. 20 EUR je 1.000 EUR Versicherungssumme auf Erstes Risiko, d. h. bei einer Erstrisikosumme von 100 TEUR beträgt der Zuschlag 2.380,00 EUR brutto inkl. Versicherungssteuer (bei 20 % Selbstbeteiligung im Falle des Einsturzes, sonst 250 EUR).

Besonderheiten, für die eine gesonderte Vereinbarung mit entsprechenden Prämiensätzen getroffen werden muss, sind beispielsweise:

- Gebäude mit Denkmalschutz und mit kunsthandwerklich bearbeiteten Bauteilen. Diese sind nur aufgrund besonderer Vereinbarung versichert. Hierfür gelten andere Prämiensätze.
- Beschleunigungskosten, Beispiel: Kurz vor Fertigstellung einer Schule kommt es zu einem versicherten Wasserschaden im Objekt. Es muss ein neuer schnelltrocknender Estrich an Stelle des normalen Estrichs verbaut werden, um die rechtzeitige Fertigstellung vor Ende der Ferien zu gewährleisten.
- zusätzliche Absicherung von Graffiti-Schäden. Eine Versicherungssumme von 2.500,-- EUR bei einem Selbstbehalt von 250,-- EUR wird beispielsweise angeboten für 29,75 EUR brutto incl. 19 % Versicherungssteuer.
- *Bauleistungs-Betriebsunterbrechungsversicherung*  
Kosten sind im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.
- *Montageversicherung, z.B. beim Bau eines Biomasse-Heizkraftwerkes*  
Kosten sind im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

