

Projektvereinbarung (Neubau)

Stand: 25.06.2021

Zwischen

1. dem **Land Berlin**,
vertreten durch

- a) die **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie**
Bernhard-Weiß-Straße 6, 10178 Berlin,
diese wiederum vertreten durch Herrn Christian Blume

- nachstehend „**Senatsverwaltung**“ genannt -

sowie

- b) dem **Bezirksamt Mitte von Berlin**,
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
vertreten durch Abt. Schul- und Sportamt Mitte, Facility Management
Herrn Bezirksstadtrat Carsten Spallek

- nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt -

- 1.a) und 1.b) beide zusammen nachstehend „**Land Berlin**“ genannt –

und

2. der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**,
Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin,
vertreten durch die Geschäftsführung
Herr Thomas Felgenhauer und Herr Ulrich Schiller

- nachstehend „**HOWOGE**“ genannt –

- 1.a) und 1.b) und 2. zusammen nachstehend „**Parteien**“ genannt -

wird nachfolgende **Projektvereinbarung** über die Standortentwicklung und Baurechtschaffung sowie die Planung und Errichtung einer Schule (01Yn01) auf dem Grundstück Schulstraße 97, 13347 Berlin geschlossen.

Präambel

Die Parteien haben am 07.01.2019 einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im investiven und unterhaltenden Schulbau in Berlin abgeschlossen. In Umsetzung dieses Rahmenvertrages beabsichtigt das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, der HOWOGE ein Erbbaurecht an dem vorstehend genannten Grundstück zu bestellen. In Ausübung dieses Erbbaurechts wird die HOWOGE auf dem Grundstück als Erbbauberechtigte einen Schulneubau durchführen und diesen – nach Übergabe der fertiggestellten Schule – für die Dauer von mindestens 25 Jahren an das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin vermieten. Die HOWOGE wird alle Maßnahmen zur Projektentwicklung einschließlich Planung und Errichtung der Schule nebst Finanzierung der kompletten Investition übernehmen. Im Gegenzug besteht Einvernehmen zwischen den Parteien, dass durch die vom Land Berlin zu zahlende Miete alle Aufwendungen der HOWOGE im Zusammenhang mit der Investition einschließlich Finanzierungskosten, Zinsen und Amortisation der Investition während des beabsichtigten Mietzeitraumes kompensiert werden. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Grundstück, Vertragsgegenstand

1. Das Land Berlin ist Eigentümer des Grundstücks Schulstraße 97, 13347 Berlin eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von Berlin-Mitte, Grundbuchbezirk Berlin-Wedding, auf dem Blatt 8386 (Flur 14, Flurstück 168/4), Gemarkung Wedding (0003) mit einer Gesamtgröße von ca. 12.921 m² gemäß **Anlage 1.1**. Das Grundstück ist dem Fachvermögen des Bezirksamts zugeordnet.
2. Die Senatsverwaltung und das Bezirksamt beauftragen die HOWOGE, auf diesem Grundstück einen Schulneubau auf Basis des geprüften Bedarfsprogramms vom 14.06.2021 zu planen und zu errichten. Zweck des Bauvorhabens ist die Nutzung als 4-zügiges Gymnasium mit einer Doppel- Sporthalle aus 2x 3 Hallenteilen mit dazugehörigem Mehrzweckraum, einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen, sowie eine außerschulische Nutzung der Sporthalle für Breiten- und Vereinssport.

3. Im Zuge der Beauftragung nach Abs. 2 plant und errichtet die HOWOGE auch die im bestätigten Bedarfsprogramm definierten außerschulischen Bedarfe. Diese umfasst die Doppelnutzung der Sporthalle für den Breiten- und Vereinssport. Nach geprüftem Bedarfsprogramm werden für die Doppelsporthalle mit 6 Hallenteilen insgesamt 13.755.000,- € brutto (KG 200 – 700), mit einem enthaltenen Kostenanteil für **außerschulischen Sport** (drei Hallenteile mit zusätzlichen Umkleide-, Wasch- und Duschräumen) von 6.045.000,- € brutto (KG 200 – 700), veranschlagt. Die außerschulischen Bedarfe sollen als Teil der Gesamtmaßnahme über die HOWOGE mitfinanziert werden, sind jedoch nicht Teil der eigentlichen BSO-Maßnahme und werden gesondert durch den Bezirk gegenüber der Senatsverwaltung für Finanzen finanziert. Insgesamt bleibt es auch insoweit bei der Modellfinanzierung (Kreditfinanzierung durch die HOWOGE, Amortisation über Mietzahlung, Ausgleich der Mehrbelastung aus Mietzahlungen durch SenFin). Der zusätzliche Mehrzweckraum ist über schulische Bedarfe finanziert.

§ 2 Projektentwicklung

1. Die HOWOGE hat in einer ersten Projektstufe die baurechtliche Machbarkeit des Neubaus gemäß § 1 Abs. 2 untersucht, die Rahmenbedingungen dafür zusammengestellt und mit der Senatsverwaltung in Abstimmung mit dem Bezirksamt das in **Anlage 2.1a** beschriebene Bedarfsprogramm erarbeitet. Das Bedarfsprogramm wurde am 17.03.21 zur Prüfung eingereicht, eine Bestätigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist gemäß Rahmenterminplan bis ca. Mitte Juni 2021 vorgesehen. Der Abschluss der Projektvereinbarung erfolgt erst nach Vorliegen des geprüften Bedarfsprogramms. In einem nächsten Schritt wird die HOWOGE in Abstimmung mit der Senatsverwaltung und dem Bezirksamt das Bedarfsprogramm in eine funktionale Baubeschreibung umsetzen, um aus dem Bedarfsprogramm und der Baubeschreibung die Grundlagen für den Wettbewerb VG-081-21 zur Festlegung auf ein planerisches Konzept, zu entwickeln. Über die Einzelheiten zur Durchführung des Wettbewerbes zur Bestimmung des planerischen Konzepts stimmen sich die Parteien gesondert ab. Zur Klärung des Baurechts wurde ein Antrag auf Vorbescheid auf Grundlage der vorhabenbezogenen Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 05.01.2021 gestellt (siehe **Anlage 2.1.**). Die Bauvoranfrage ist beiden Parteien bekannt und wurde durch die HOWOGE am 06.05.2021 bei der Bauaufsicht des Bezirks Mitte eingereicht.
2. Bauvorbereitende Maßnahmen (Abbruch und Entsorgung bestehender Gebäude, naturschutzfachliche Begleitung, faunistische Untersuchungen, Rodungen, Bodenaustausche, Kampfmittelbeseitigungen, (Um-)Verlegungen von Leitungen etc.) auf dem Baugrundstück werden von der HOWOGE als Teil der Gesamtbaumaßnahme

durchgeführt und entsprechend mitfinanziert. Abweichend davon kann das Bezirksamt zur Reduzierung der späteren Miete die Kosten dafür der HOWOGE gesondert erstatten.

Die Durchführung von nicht unmittelbar auf dem Baugrundstück realisierter Maßnahmen (z.B. Erschließung sowie verkehrliche Erschließung, Verbesserung der Verkehrssicherheit Schulweg zur Hanne- Sobek- Sportanlage, Einrichtung Kiss and Ride- Zone in der Schulstraße, Schaffung Zugänglichkeit an Feuerwehrezufahrt Hanne- Sobek- Sportanlage, Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, Schutzmaßnahmen für geschützte Arten etc.) verbleibt in der Zuständigkeit des Bezirksamtes. Sämtliche Zahlungs- und oder Entschädigungsverpflichtungen in diesem Zusammenhang oder im Zusammenhang mit der Grundstücksbeschaffung und Grundstücksverfügbarmachung verbleiben beim Bezirksamt. Die Mitwirkung des Bezirksamtes bei allen notwendigen Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen ist zur Erreichung der vereinbarten Projektziele zwingend erforderlich.

3. In Weiterentwicklung des ausgewählten Wettbewerbsbeitrages erstellt die HOWOGE das planerische Konzept. Auf Grundlage dieses planerischen Konzepts folgt die „Planungs- und Entscheidungsphase“.

- a) Entwurfsplanung

Die HOWOGE erstellt die Entwurfsplanung (entsprechend der erweiterten Vorplanungsunterlage bei öffentlichen Bauten). Die Entwurfsplanung ist zwischen den Parteien abzustimmen. Nach Abstimmung erfolgt der Bedarfsträgerwechsel von der Senatsverwaltung auf das Bezirksamt als Bedarfs- und Schulträger. Die schulfachlichen Belange verantworten die Senatsverwaltung und das Bezirksamt entsprechend der vorgenannten Regelung.

Entscheidungen zu wirtschaftlichen Aspekten stimmt die HOWOGE mit dem Bezirksamt ab.

Betreffend die baufachlichen Belange ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH eigenverantwortlich tätig.

Bei notwendiger Entscheidungsfindung (bspw. Bestimmung von Vorzugsvarianten von Einzelsachverhalten) oder Planänderungsanzeigen (bspw. Änderung, Abweichung von Einzelsachverhalten) der im Zuge der Weiterentwicklung des planerischen Konzeptes hin zur Entwurfsplanung erstellt die HOWOGE eine Entscheidungsvorlage gemäß **Anlage 2.3.a.1**. Die jeweilige Entscheidungsvorlage wird entscheidungsreif im monatlichen „Bauherren Jour fix“ vorgestellt und

erläutert. Eine Entscheidung ist spätestens im darauffolgenden „Bauherren Jour fixe“ durch die Signierenden der **Anlage 2.3.a.1.** zu treffen. Trifft der „Bauherren Jour fixe“ keine Entscheidung, so gilt die Entscheidungsvorlage wie aufgestellt.

Besonders relevante Entscheidungen oder Freigaben mit Gremienbeteiligung sind im „Bauherren Jour Fixe“ frühzeitig vorzubereiten, dass eine rechtzeitige Befassung und Organisation der Entscheidungsfindung gewährleistet wird.

Die Entwurfsplanung lässt die HOWOGE entweder vorrangig durch externe Sachverständige oder im Vier-Augen-Prinzip durch ihren Controllingbereich entsprechend dem „Berliner Immobilienmanagement GmbH-Modell“ beurteilen. Dabei sind die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer und ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere die Angemessenheit der Kosten, zu überprüfen.

b) Ausstattungen des Bauvorhabens

Gleichzeitig legen HOWOGE und das Bezirksamt auch die weiteren Ausstattungen des Bauvorhabens fest. Für die Zuordnung der Ausstattungskosten und Verantwortlichkeiten gilt der Musterausstattungskatalog Gymnasium sowie die Schnittstellenliste Bau Ausstattung Sporthalle gemäß **Anlage 2.3.b.1** und **2.3.b.2**. Damit ist die Zuordnung der Ausstattungskosten für die feste Ausstattung als Leistung der HOWOGE gemäß Bedarfsprogramm, hier KG 600, auf, 1.192.981,00 € brutto festgelegt (Schule (664 Schüler x 3.300 € / 2 = 1.095.600,00 €) zzgl. Sporthalle (194.762,00 € / 2 = 97.381,00 €). Vorgenannte Zahlen geben eine vorläufige Kostenbetrachtung zum momentanen Projektstand April 2021 wieder. Abschließend stehen die Kosten erst mit Vorliegen der geprüften EVU+ fest. Die fehlenden hälftigen Anteile für die lose Ausstattung müssen vom Bezirk als Investitionsmittel gesondert beantragt werden.

c) Kunst am Bau

Das Bezirksamt wird einen Wettbewerb „Kunst am Bau“ auf Grundlage der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnis und der Vorplanung durchführen und die HOWOGE einbinden. Das bezirklich erarbeitete Ergebnis „Kunst am Bau“ wird der HOWOGE zur Einarbeitung in das Bauvorhaben bis zum Ende der Entwurfsplanung (Kolloquium SenBildJugFam) mitgeteilt. Für „Kunst am Bau“ hat das Bezirksamt in Gänze ein Budget in Höhe von 379.650,00 Euro (KG 600 und KG 700, gemäß geprüften Bedarfsprogramm) zur Verfügung.

4. Die abgestimmte und fertiggestellte Entwurfsplanung (EVU+) gemäß Anlagen **2.4.a und 2.4.b** sowie die funktionale Baubeschreibung gemäß **1.** bilden die Baugrundlagen für das durch die HOWOGE zu errichtende Gebäude. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung sind Änderungen bzw. Erweiterungen des vereinbarten Bauvolumens grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn zwischen den Parteien besteht - unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Finanzen - Einvernehmen über die Änderung oder Erweiterung gemäß Anlage **2.3.a.1.** Entscheidungsvorlage (§ 4 Nr. 3 des Rahmenvertrages).

Entsprechendes Vorgehen findet auch im Zuge der Erstellung der Entwurfsplanung siehe 3 a) Anwendung, wenn sich das vereinbarte Bauflächenvolumen (z.B. durch Veränderung der Flächenbedarfe oder außerschulischen Bedarfe) oder sich die Standards für Schulbauten durch nachträgliche Veranlassung auf Basis des bestätigten Bedarfsprogramms verändern sollten.

5. Die HOWOGE wird nach Maßgabe der Baugrundlagen eine vorläufige Mietberechnung erstellen, in der die Parameter gemäß **Anlage 2.5** abgebildet sind. Der Bodenkennwert wurde der HOWOGE mit Schreiben des Bezirks vom 04.06.2021 mit 3.230.000,- € (Ermittlungsdatum beim Vermessungsamt Berlin- Mitte 19.05.2021) benannt (**Anlage 2.6.b**)
6. Auf Grundlage der nach den vorstehenden Schritten erzielten Arbeitsergebnisse erarbeitet die HOWOGE Vertragsentwürfe auf Basis der jeweiligen Muster für den Erbbaurechtsvertrag sowie den Mietvertrag (**Anlage 2.6. und 2.6.a**). Den Mietvertrag schließen die HOWOGE und das Bezirksamt auf Grundlage der abgestimmten und fertiggestellten Entwurfsplanung (Entwurfsplanung gemäß § 2 Abs. 3a sowie der vorläufige Mietberechnung gemäß § 2 Abs. 5). Der Mietvertrag dient als Finanzierungsgrundlage für die nachfolgenden Planungsschritte, Ausschreibungen und Baudurchführung sowie zur Refinanzierung der bereits vorgenommenen Planungs- und Bauvorbereitungshandlungen. Er steht unter dem Vorbehalt der Bestellung des Erbbaurechts sowie der Erteilung der notwendigen Baugenehmigung.
7. Steht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 2 fest, wird das Bezirksamt mit der HOWOGE den Erbbaurechtsvertrag im Zusammenhang mit dem Mietvertrag auf Grundlage des **gemäß § 2 Abs. 6** erstellten Entwurfes endverhandeln und abschließen.
8. Die HOWOGE erstellt die Baugenehmigungsunterlagen. Auf dieser Grundlage errichtet die HOWOGE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung den Schulneubau. Dabei wird die Bauausführung durch einen externen Sachverständigen (z.B. TÜV, öffentlich bestellter Sachverständiger) überwacht.

9. Die für das Berichtswesen und das Finanz- und Maßnahmen-Controlling im Land Berlin erforderlichen Daten hat die HOWOGE jeweils zeitnah der Senatsverwaltung für Finanzen zu übermitteln, die diese in die entsprechenden Datenbanken der Berliner Schulbauoffensive einpflegt.
10. Das Bezirksamt wird der HOWOGE alle notwendigen Informationen, Bestandsunterlagen und Pläne im verfügbaren Umfang zugänglich machen, sowie das Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis im Land Berlin übergeben.

Das im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung gültige Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis im Land Berlin ist als **Anlage 2.10** Bestandteil dieses Vertrages. Das Pflichtenheft beinhaltet die berlinweit einheitlichen Vorgaben zur Bauwerksdokumentation mit seinen grafischen Darstellungen in Form von CAD-Daten sowie die alphanumerische Beschreibung der Räume in den Bauwerken. Es beschreibt die notwendigen Leistungen zur Aufmaß- und Bestandsdatenerfassung.

11. Nach Abschluss dieser Vereinbarung werden die HOWOGE und das Bezirksamt die notwendigen Mitwirkungshandlungen des Bezirksamtes (**Anlage 2.11**) zusammenstellen. Dies betrifft insbesondere die Verantwortlichkeit und Mitwirkung bei Wettbewerben, der Auswahl von Planern, Künstlern sowie Führung von partizipativen Verfahren (im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung über die Partizipation bei der Erstellung des Bedarfsprogrammes hinaus). Diese Aufstellung wird als **Anlage 2.11** Bestandteil dieses Vertrages und das Bezirksamt ist verpflichtet, die Mitwirkungshandlungen gegenüber der HOWOGE zu erbringen, so wie sie sich nach **Anlage 2.11** und dem Terminplan gemäß **Anlage 4.1** ergeben.
12. Beschaffenheit des Grundstücks (Rückbau von Bestandsgebäuden)

Im Zuge der Baufeldfreimachung wird der Baugrund im Auftrag der HOWOGE für eine Schulnutzung vorbereitet und das bestehende Seniorenwohnheim nebst Nebengebäuden rückgebaut und entsorgt. Oberirdische Bestandsbauten und Bestandsbauten im Boden werden gemäß vorliegendem Rückbau- und Entsorgungskonzept entfernt. Weiterhin wird unter Berücksichtigung des Wirkungspfads Boden–Mensch gemäß BBodSchV das Baugrundstück als Schulgrundstück vorbereitet. Weitere Bodensanierungen sind nicht geplant und werden nur wenn technisch erforderlich durchgeführt (z.B. Verbesserungen der Tragfähigkeit, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit). Diesbezüglich wird die HOWOGE in Abstimmung mit dem Bezirksamt ggf. Bodenverbesserungsmaßnahmen durchführen sowie zum Wiedereinbau zugelassene Böden in abgestimmten Bereichen einbauen und dies dokumentieren. Die Baukosten für Rückbau von Bestandsgebäuden, Entsorgung und Baufeldfreimachung ist im eingereichten Bedarfsprogramm kalkuliert. Das

Bezirksamt ist verpflichtet, die Mitwirkungshandlungen gegenüber der HOWOGE zu erbringen (z.B. Abrissgenehmigung, Fällgenehmigungen) so wie sie sich nach Anlage 2.11 und dem Terminplan gemäß **Anlage 4.1** ergeben.

13. Haftung und Gewährleistung für die Grundstücksbeschaffenheit

Der Grundstückseigentümer wird die HOWOGE von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) freistellen, insbesondere von Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden, soweit sie erforderlich sind. Erforderlich sind dabei all diejenigen Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden angeordnet wurden oder deren Anordnung in Aussicht gestellt wurde. Die HOWOGE ist nur für die Zukunft und nur für schädliche Bodenveränderungen verantwortlich, die sie im direkten Wirkungspfad Boden-Mensch bei Bodenarbeiten verursacht. Für den Bestand übernimmt die HOWOGE keinerlei Haftung. Die Haftung und Gewährleistung für diese Bereiche sowie für nicht von der HOWOGE nach Übergabe der Schule vorgenommene Bodenarbeiten verbleiben beim Grundstückseigentümer.

§ 3 Planung, Errichtung, Vertretung

1. In der Planungs- und Errichtungsphase wird die HOWOGE das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 2 planen, errichten und finanzieren.
2. Während der Errichtung findet eine schulfachliche Begleitung durch das Bezirksamt in regelmäßigen Besprechungen statt, die im Bedarfsfall auch am Ort des jeweiligen Vorhabens stattfinden können.
3. Die Vertragsparteien werden unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung gemeinsam einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Baucontroller mit dem als **Anlage 3.3** vereinbarten Leistungen bestimmen. Die Kosten dafür sind Teil der Gesamtinvestition. Sie können aufgrund gesonderter Vereinbarung auch direkt durch das Bezirksamt übernommen werden. Die HOWOGE wird im Übrigen jeweils nach Quartalsende über den Stand der Projektentwicklung berichten und einen Sachbericht mit Abgleich des Planungs- und Bautenstandes gegenüber dem geplanten Ablauf sowie unter Aktualisierung der Auftragsvergaben und des Abrechnungsstandes erstellen, der nach der vorstehenden Regelung fortzuschreiben ist.

4. Die Parteien benennen die in Anlage 3.4. bezeichneten Anlaufstellen und Vertreter als Ansprechpartner für die zwischen den Parteien im Zuge der Projektentwicklung gem. § 2 notwendigen Abstimmungen sowie für die Besetzung des Bauherren-Jour-Fixe (§ 2 Abs. 3 lit.a). Das Land Berlin benennt Herrn Christian Blume, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Bernhard-Weiß-Straße 6, 10178 Berlin, E- Mail : christian.blume@senbjf als zur Entgegennahme von Erklärungen jedweder Art der HOWOGE bevollmächtigte Empfangsstelle. Zur Vertretung des Landes im Übrigen ist Herr Rainer Müller, Bezirksamt Mitte von Berlin, Schul- und Sportamt Mitte, E-Mail : rainer.mueller@ba-mitte.berlin.de, bevollmächtigt. Die HOWOGE wird gegenüber dem Land Berlin durch Herrn Jens Wadle, Stefan-Heym-Platz 1, 10357 Berlin, E- Mail: shl.schulbau@howoge.de, vertreten.

§ 4 Termine / Übergabe

1. Zu der Umsetzung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 2 gehen die Parteien von dem Ablauf gemäß dem als **Anlage 4.1** beigefügten Terminplan (Bestandteil des Bedarfsprogramms) aus.
 - a) Klärung des Baurechts (Bauvorbescheid 2.Quartal 2021)
 - b) Festlegung der planerischen Grundlagen und der Baubeschreibung (geprüftes Bedarfsprogramm vom 14.06. 2021)
 - c) Wettbewerbsergebnis (Abschluss Verfahren 1.Quartal 2022)
 - d) Vorliegen EVU+ (Entwurfsplanung und vorläufige Mietenberechnung) (3.Quartal 2023)
 - e) Verhandlungsbeginn des Erbbaurechts- und Mietvertrages (2.Quartal 2023)
 - e) Abschluss des Erbbaurechts- und Mietvertrages (4.Quartal 2023)
 - f) Einreichung Bauantrag (3.Quartal 2023)
 - g) Erteilung der Baugenehmigung (4.Quartal 2023)
 - g) Baubeginn (4.Quartal 2024)
 - h) Fertigstellung und Übergabe mit technischer Einweisung Mieter (1.Quartal 2027)
 - i) Inbetriebnahme Schulbetrieb (Beginn Schuljahr August 2027)

2. Die HOWOGE wird den Terminplan gemäß **Anlage 4.1** fortschreiben und anpassen, soweit sich einzelne der vorstehenden Daten verschieben (z.B. bei Verzögerungen im Planungsprozess und Genehmigungsverfahren). Die HOWOGE wird insbesondere die nach **Anlage 2.11** geschuldeten Mitwirkungshandlungen für das Bezirksamt sowie etwaige Mitwirkungshandlungen der Senatsverwaltung in dem Terminplan abbilden. Verzögerungen aus Gründen, die in den Risiko- und Verantwortungsbereich des Landes Berlin fallen, führen zu einer angemessenen Verlängerung von Ausführungsfristen und ggf. eine Erstattung der verzögerungsbedingten Mehrkosten.
3. Die Übergabe des Vorhabens an das Bezirksamt hat innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung zu erfolgen (vgl. § 3 Abs. 1 Mietvertrag).
4. Mit der Übergabe hat die HOWOGE die erforderlichen Daten gemäß dem Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis an das Bezirksamt zu übergeben **Anlage 2.10**. Die Aufschlüsselung der Baukosten ist nach Schlussrechnung der ausführenden Unternehmen auf der ersten Ebene gemäß DIN 276 sowie der Kosten für Kunstwerke / Kunst am Bau (KG 620) zu übergeben. Die Aufschlüsselung dient dem Land Berlin zur internen Zuweisung für den baulichen Unterhalt an die Bezirksämter, die auf den tatsächlichen Gebäudeerrichtungskosten basiert. Eine Baukostenaufteilung für die Abgrenzung zwischen schulischen und außerschulischen Maßnahmen erfolgt für die landesinterne Mittelberücksichtigung auf Basis der prozentualen Aufteilung aus dem geprüften Bedarfsprogramm auf der ersten Ebene der Kostengruppen der DIN 276.
5. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien über die übergabereife Fertigstellung des Bauvorhabens entscheidet der Baucontroller entsprechend § 7 Abs. 3.

§ 5 Finanzierung

1. Um die bestmöglichen Finanzierungsbedingungen zu ermöglichen, wird das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt, den Einredevorzicht mit Wirkung nur gegenüber finanzierenden Banken mit dem Inhalt gemäß **Anlage 5** abgeben. Der Einredevorzicht ist auf einfaches schriftliches Anfordern der HOWOGE gegenüber der HOWOGE und/oder gegenüber Dritten (finanzierende Bank) zu erklären.
2. Zur Zwischenfinanzierung der Planungs- und erster Baumaßnahmen (z.B. Abriss, Beräumung, Erschließung etc.) greift die HOWOGE vorrangig auf Mittel aus einem Gesellschafterdarlehen zurück.
3. Zur Zwischenfinanzierung der Baukosten ab Erteilung der Baugenehmigung wird die HOWOGE eine endfällige Bauzeitfinanzierung bei einer Bank aufnehmen, die durch eine Garantie auf erstes Anfordern des Landes Berlin abgesichert wird und von der langfristigen

Endfinanzierung nach Übergabe des Schulgebäudes an den mietenden Bezirk abgelöst wird. (Abs. 1). Die Zwischenfinanzierung der Baukosten umfasst auch die Vorfinanzierung der Planungs- und Bauvorbereitungskosten inklusive der HOWOGE Eigenleistungen (Abs. 2), welche durch das Gesellschafterdarlehen vorfinanziert werden und insoweit ablösen.

§ 6 Kostenerstattung

1. Die Kosten für die Maßnahmen nach § 2 sind Teil der Gesamtinvestition. Sie werden aus der von der HOWOGE aufgenommenen Projektfinanzierung erstattet. Die Beiträge der HOWOGE zur Projektentwicklung sind dabei mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von 5 % der Investitionssumme für das Bauvorhaben bezogen auf die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 (bezogen auf die Bruttokosten) zu berücksichtigen.
2. Soweit sich die Parteien nachträglich einvernehmlich über die Änderung oder die Erweiterung des Vorhabens verständigen, sind auch die Folgen der Änderung oder der Erweiterung bei der Berechnung der Vergütung gemäß **Abs. 1** maßgeblich.
3. Die ihr bei der Erbringung ihrer Leistungen bis zum Abschluss des Mietvertrages gemäß § 2 Abs. 6 und des Erbbaurechtsvertrages gem. § 2 Abs. 7 anfallenden Kosten für die Durchführung der Projektentwicklung, schätzt die HOWOGE auf rund 950.000 € netto, Abs. 1 bleibt unberührt.
4. Wird das Bauvorhaben gemäß § 1 Abs. 2 nicht realisiert, erstattet das Land Berlin die angefallenen Kosten gemäß der Aufstellung in **Anlage 6.4**. Die Zahlung ist auf Nachweis innerhalb von vier Wochen nach Eingang einer prüffähigen Rechnungsaufstellung unter Anweisung der Positionen gemäß **Anlage 6.4** fällig. Die Erstattung erstreckt sich auch auf die Kosten für Verkehrssicherungspflichten sowie die projektbezogenen Versicherungskosten.

§ 7 Projektrealisierung

1. Als öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen wird die HOWOGE alle Planungs- und Bauleistungen unter Beachtung des materiellen Vergaberechts beauftragen.
2. Die HOWOGE ist verpflichtet, das Land Berlin laufend über die einzelnen Verfahrensschritte zu informieren, soweit dies vergaberechtlich statthaft ist.
3. Bestehen zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Baugrundlagen und kann darüber zwischen den Parteien keine gütliche

Einigung gefunden werden, dann entscheidet auf Antrag einer der Parteien der für die Qualitätssicherung zuständige Baucontroller (§ 3 Abs. 3) als „**Schiedsgutachter**“ über die ordnungsgemäße Erstellung des Bauvorhabens. Entscheidungsmaßstab für den Baucontroller sind die in diesem Vertrag genannten Vertragsgrundlagen und Bestimmungen. Für das Verfahren gilt das Folgende:

- Um Verzögerungen zu vermeiden, kann der Schiedsgutachter zunächst nur den Tenor seiner Entscheidung mit kurzer stichpunktartiger Begründung bekanntgeben und eine Begründung innerhalb von vier Wochen nachliefern, falls eine der Parteien dies schriftlich und spätestens zehn Arbeitstage nach Bekanntgabe des Tenors von ihm verlangt. Die Begründung hat in diesem Fall die wesentlichen Annahmen zu enthalten, auf denen die Bewertung beruht. Das Schiedsgutachten ist für die Parteien verbindlich, soweit keine offensichtliche Unbilligkeit vorliegt (§ 319 BGB). Der Schiedsgutachter hat den Parteien rechtliches Gehör zu gewähren. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Verteilung der mit seiner Einschaltung verbundenen Vergütung und Auslagen in entsprechender Anwendung des § 91a ZPO. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten trägt jede Partei selbst.
 - Lehnt der Schiedsgutachter die Annahme des Auftrags ab oder ist er geschäftlich nicht mehr tätig, so ist auf Antrag einer der Parteien von der Industrie- und Handelskammer Berlin ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die „Überwachung der Bauausführung“ zu benennen. Die Parteien werden den benannten Schiedsgutachter unverzüglich als solchen bestellen.
4. Zum Austausch aller für das Projekt relevanten Informationen wird die HOWOGE eine über das Internet zugängliche Projektplattform (o.ä.) einrichten. Das Land Berlin hat dafür Sorge zu tragen, dass ein ordnungsgemäßer Zugang der auf Seiten des Landes Berlin beteiligten Stellen zu dieser Plattform eingerichtet wird.

§ 8 Vertragsbeendigung

1. Die Vereinbarung kann durch beide Seiten nur aus einem wichtigen Grund gekündigt werden.
2. Ein wichtiger Grund für das Land Berlin liegt vor, wenn
 - a.) sich der Bedarf gegenüber den Festlegungen in § 1 Abs. 2 nachhaltig ändert und diese Änderung nicht durch eine Anpassung der vorstehenden Vereinbarungen berücksichtigt werden kann oder

- b.) sich die Realisierung des Projektes aus von der HOWOGE zu vertretenen Gründen wesentlich verzögert und die Verzögerung nicht durch eine Anpassung der vorstehenden Vereinbarungen berücksichtigt werden kann oder
- c.) das Land Berlin das Vorhaben endgültig aufgibt.

Die Vertragskündigung ist durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber der HOWOGE zu erklären. Das Land Berlin erstattet der HOWOGE in diesem Fall die für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten und beauftragten Leistungen angefallenen Kosten; § 6 Abs. 4 gilt entsprechend.

- 3. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt für die HOWOGE vor, wenn sich die Zeit für die Projektentwicklung bis zum Abschluss des Erbbaurechts- und des Mietvertrages aus Gründen, die durch die HOWOGE nicht zu vertreten sind, unzumutbar verlängert. In diesem Fall kann die HOWOGE die Projektvereinbarung durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem Land Berlin beenden, nachdem sie die Absicht der Vertragsbeendigung mit einer Vorlaufzeit von drei Monaten angekündigt hat. Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 9 Bauvorbereitungsvollmacht

- 1. Zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens wird Folgendes vereinbart:
 - a) Die HOWOGE ist von sofort an berechtigt, das Grundstück zu betreten und zum Zwecke der Vorbereitung von Bauarbeiten zu untersuchen. Das Bezirksamt gestattet dazu auch Substanzeingriffe (Bohrungen, Schürfungen etc.). Alle vorgenannten Maßnahmen, auch Besichtigungen, sind mit gebotener Zurückhaltung und Diskretion durchzuführen; auf die berechtigten Schutz- und Ruhebedürfnisse etwaiger Nutzer und Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen. Die HOWOGE ist außerdem berechtigt, Abbruch, Bau- oder Umbaumaßnahmen, Rodung sowie die Verlegung neuer oder Beseitigung oder Verlegung von Leitungen auf dem Grundstück nach eigenem Ermessen einschließlich deren Änderung und Absicherung im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis vorzubereiten und/oder durchzuführen.
 - b) Das Land Berlin bevollmächtigt die HOWOGE von sofort an – mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten (insbesondere an Nachunternehmer der HOWOGE) –, hinsichtlich des beabsichtigten Erbbaurechts bei allen etwa zuständigen Stellen, insbesondere
 - Grundbuchamt
 - Bauplanungs- und Bauaufsichtsbehörden,
 - Fachämter wie z.B. Umwelt und Naturschutz,

- Behörden, die für Baulasten zuständig sind,
- Entwicklungsträger und Sanierungsstellen,
- Denkmalschutzämtern,
- Gerichten und Notaren,
- Behörden, die für den Brandschutz zuständig sind,
- Gewerbeaufsichtsbehörden,
- Behörden und Einrichtungen, die Zuständigkeiten im Bereich von Altlasten, Kontaminationen und Umweltschutz haben,
- Unternehmen und Ämtern im Bereich Erschließung, Ver- und Entsorgung

Abstimmungsgespräche zu führen, Informationen über das Grundstück einzuholen, Unterlagen einzusehen, Einsichten in Verzeichnisse, Register und Akten zu nehmen und sich auf eigene Kosten Kopien hiervon zu fertigen, sowie Anträge, insbesondere Bauanträge zu stellen oder Bauvoranfragen einzureichen. Auf Anforderung der HOWOGE und/oder bei besonderen Formerfordernissen wird das Land die vorstehende Vollmacht in der vorgeschriebenen Form in einer gesonderten Urkunde sowie in der vorgeschriebenen Form erteilen.

2. Die vorstehend erteilten Vollmachten und Befugnisse können nur aus wichtigem Grund ganz oder teilweise widerrufen werden.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen davon unberührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unzulänglichen Regelung eine wirksame, durchführbare Regelung zu vereinbaren, die auch rückwirkend gelten soll und – insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – in ihren Wirkungen dem mit der unzulänglichen Regelung Beabsichtigten entspricht.
3. Die folgenden Anlagen sind Gegenstand dieses Vertrages:

- Anlage 1.1 Grundbuchauszug Stand 19.11.2020
- Anlage 2.1 Antrag auf Bauvorbescheid beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand 06.05.2021
- Anlage 2.1.a bestätigtes Bedarfsprogramm Stand 14.06.2021
- Anlage 2.3.a.1 Muster Entscheidungsvorlage Stand 01.12.2020
- Anlage 2.3.a.2 Ablaufschema Entscheidungsvorlage Stand 19.12.2019
- Anlage 2.3.b.1 Musterausstattungskatalog SHL- GYM Stand 05.02.2021
- Anlage 2.3.b.2 Schnittstellenliste Bau- Ausstattung Sporthalle Stand 04.10. 2018
- Anlage 2.4.a Muster EVU+ Stand 15.09.2020
- Anlage 2.4.b Ablaufschema EVU+ Stand 02.10.2020
- Anlage 2.5 Developmentrechnung Stand 01.12.2020
- Anlage 2.6 Muster Erbbaurechtsvertrag Stand 13.02.2020
- Anlage 2.6.a Muster Mietvertrag Stand 12.02.2020
- Anlage 2.6.b Ermittlung Erbbauzins Stand 04.06.2021
- Anlage 2.10 Pflichtenheft Land Berlin Stand 21.09.2007
- Anlage 2.11 Schnittstelle Mitwirkungserbringung Stand 27.01.2021
- Anlage 3.3 Leistungsprogramm Baucontroller Stand 18.01.2021
- Anlage 3.4 Anlaufstellen und Vertreter
- Anlage 4.1 Terminplan Stand 22.01.2021
- Anlage 5 Einredevorvertragserklärung Stand 18.12.2020
- Anlage 6.4 Muster Aufstellung Kosten der Projektentwicklung

Bei Widersprüchen zwischen dem Text der Anlagen und dem Text dieses Vertrages gehen die Regelungen dieses Vertrags vor.

_____, den _____

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

_____, den _____

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

_____, den _____

Bezirksamt Mitte von Berlin