

An den

1479 A

Vorsitzenden des Hauptausschusses
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive (BSO)

rote Nummern: entfällt

Vorgang: entfällt

Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln: entfällt

Der Hauptausschuss nimmt den Entwurf eines Rahmenvertrages mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (Stand 06.11.2018) zustimmend zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Der Senat hat mit Schreiben vom 25.09.2018 über Modellkonzeption zu Neubau und Sanierung durch HOWOGE - Rote Nummer 1479 – den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin informiert, wie die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in die Berliner Schulbauoffensive eingebunden werden soll.

Wesentliche Eckpunkte sind dabei:

- Übernahme der Sanierung von 10 Schulen, deren Sanierungsbedarf nach dem Gebäudescan 2016 über 10 Mio. € liegt
- Neubau der weiterführenden Schulen (Gymnasien, Integrierte Sekundarschulen) und der Gemeinschaftsschulen
- Bestellung von Erbbaurechten an den landeseigenen Grundstücken zugunsten der HOWOGE
- Finanzierung der Sanierung und des Neubaus auch durch Kreditaufnahme zu kommunalkreditähnlichen Konditionen
- Vermietung der Schulen an die Bezirke als Schulträger, die vollumfänglich für den Betrieb Verantwortung tragen
- grundsätzlich wertersatzfreier Übergang der Schulgebäude auf das Land Berlin bei Auslaufen der Erbbaurechtsverträge kraft Gesetzes

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit der HOWOGE den Entwurf eines Rahmenvertrages verhandelt, der auf diesen Eckpunkten basiert. Weiterer Essentials dabei sind:

- in den Planungsphasen enge Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie beim Neubau; bei der Sanierung entsprechend mit den Bezirken
- Prüfung der Bedarfsprogramme beim Neubau durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; bei der Sanierung regelmäßig durch die bezirklichen Bauämter
- in der Baudurchführungsphase enge Abstimmung mit den Bezirken
- Belastung und Veräußerung der Erbbaurechte nur nach vorheriger Zustimmung des Landes möglich
- Vollamortisation der Darlehen durch die Mietzahlungen der Bezirke in der Grundmietzeit (25 Jahre)
- die Miete ist als Kostenmiete ausgestaltet; sie beinhaltet neben einer geringen Verwaltungsgebühr von 0,2 % die grundstücksbezogenen Lasten (z.B. die Erbbauzinsen) und die Zins- und Tilgungsleistung für die Darlehen
- während der Gewährleistungsphase (5 Jahre ab Gebäudeübergabe) übernimmt die HOWOGE auf Wunsch des Rates der Bürgermeister die laufende bauliche Unterhaltung; ab dem 6. Jahr sind hierfür wieder uneingeschränkt die Bezirke zuständig

Parallel erhält der Rat der Bürgermeister den Entwurf des Rahmenvertrages zur Kenntnis mit der Bitte, den 11 betroffenen Bezirken die Mitunterzeichnung zu empfehlen. Allein Charlottenburg-Wilmersdorf ist davon nicht betroffen, da die HOWOGE in diesem Bezirk keine Schulbaumaßnahmen durchführen soll.

In Vertretung

Frédéric Verrycken
Senatsverwaltung für Finanzen

Rahmenvertrag

Stand: 06. November 2018

zwischen

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

a) die Senatsverwaltung für Finanzen
Klosterstraße 59, 10179 Berlin
diese wiederum vertreten durch
Herrn Staatssekretär Frédéric Verrycken

und

b) die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
Bernhard-Weiß-Straße 6, 10178 Berlin
diese wiederum vertreten durch
Herrn Staatssekretär Mark Rackles

und

c) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10178 Berlin
diese wiederum vertreten durch
Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel

sowie die Berliner Bezirke, in deren Bereich die HOWOGE tätig werden soll

- zusammen gemeinschaftlich handelnd nachstehend auch als „Land Berlin“ oder
„Berlin“ genannt -

und

2. der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin
vertreten durch die Geschäftsführung
Frau Stefanie Frensch und Herr Thomas Felgenhauer

- nachstehend „HOWOGE“ genannt -

- sämtliche vorgenannte zusammen auch „Schulbaupartner“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Abschnitt I. Schulneubau	4
§ 1 Leistungsbeschreibung.....	4
§ 2 Standards	5
§ 3 Bedarfsprogramm.....	6
§ 4 Projektvereinbarung	6
§ 5 Erbbaurecht.....	8
§ 6 Mietvertrag.....	9
§ 7 Gewährleistung.....	11
Abschnitt II. Schulsanierung	12
§ 8 Leistungsbeschreibung.....	12
§ 9 Standards	13
§ 10 Sanierungskonzept.....	13
§ 11 Projektvereinbarung.....	14
§ 12 Erbbaurecht.....	14
§ 13 Mietvertrag.....	15
§ 14 Gewährleistung.....	16
§ 15 Ausweichquartiere	16
Abschnitt III. Schlussbestimmungen.....	16
§ 16 Weitere Grundlagen der Zusammenarbeit.....	16
§ 17 Lenkungsgremium	17
§ 18 Allgemeines	17
Anlagen	22

Präambel

Die Berliner Schulbauoffensive (BSO) beschreibt das größte Investitionsvorhaben der laufenden Legislaturperiode. Für das auf zehn Jahre, bis Ende 2026 angelegte Programm sind Mittel von insgesamt 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Dadurch sollen der Sanierungsstau an den Schulen abgebaut und neue Schulen für die wachsende Stadt errichtet sowie der bauliche Unterhalt signifikant verstärkt werden.

Berlin steht damit vor zwei großen Herausforderungen im Bereich Schulbau.

Die erste ist die Sanierung der vorhandenen Schulen. Die BSO sieht dafür rund 1,3 Mrd. Euro vor.

Die zweite große Herausforderung ist der Schulneubau. Berlin wächst und mit der Stadt wachsen die Schülerzahlen – voraussichtlich auch in den kommenden Jahren. Daher sind für den Neubau von Schulen (incl. Ersatzbauten) knapp 2,8 Mrd. Euro eingeplant. Damit sollen rund 60 neue Schulen errichtet werden.

Die BSO stärkt bestehende Strukturen und baut parallel weitere auf, um das große Paket an Bauaufgaben zu bewältigen. Das Motto lautet: Spezialisierung statt Zentralisierung. Es gibt vier Akteure, die alle ihren Beitrag zum Schulbau leisten: die Bezirke, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die HOWOGE und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

Die Bezirke werden bei ihren Aufgaben als Schulträger vom Neubau und von den Großsanierungen entlastet. Bei Sanierungen gilt folgende Aufgabenteilung: Die Bezirke konzentrieren sich auf die kleineren Maßnahmen unter 10 Mio. Euro (gemäß Gebäudescan 2016), die Landesebene auf die Großsanierungen (über 10 Mio. Euro lt. Gebäudescan 2016).

Hier übernimmt die HOWOGE den Neubau insbesondere der weiterführenden Schulen, während sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf den Neubau von Grundschulen konzentriert. Die Großsanierungen werden so aufgeteilt, dass jeder der beiden genannten Akteure für jeweils 10 Schulstandorte zuständig ist und ein 21. Standort von der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) übernommen wird.

Dadurch wird eine erhebliche Beschleunigung bei der Umsetzung der Maßnahmen und damit die Gewährleistung ausreichender Schulplätze für die deutlich steigenden Schülerzahlen erreicht, was nur mit Mitteln der öffentlichen Verwaltung nicht möglich wäre.

Die HOWOGE erhält Erbbaurechte an den landeseigenen Schulgrundstücken, kann diese Baumaßnahmen durch die Aufnahme von Krediten finanzieren und vermietet die sanierten bzw. errichteten Schulen an die Bezirke nach kaufmännischen Grundsätzen auf der Basis von Kostenmieten. Als Nutzer schafft das Land Berlin die wirtschaftlichen Grundlagen durch die Anmietung der von der HOWOGE fertiggestellten Objekte und

stellt damit die Finanzierung der Vorhaben sicher. Mit der gewählten Struktur, zu der auch ein Einredeverzicht gegenüber den vorwiegend öffentlichen Banken gehört, wird der HOWOGE ermöglicht, die Investitionen zu Konditionen zu finanzieren, wie sie im Übrigen bei Kommunalkrediten üblich sind. Das Land Berlin beabsichtigt nicht, einer Belastung der Erbbaurechte zuzustimmen.

Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die HOWOGE gelten grundsätzlich dieselben Regelungen und Standards. Für die HOWOGE werden sich in den Verfahren und der Umsetzung allerdings Abweichungen aus der Rechtsform, Bilanzierungsverpflichtung und Kreditfinanzierung ergeben. Für die Bezirke werden keine zusätzlichen Belastungen daraus entstehen, dass ein Teil der Bauvorhaben durch die HOWOGE ausgeführt wird; mögliche kostenmäßige Nachteile werden ihnen ausgeglichen.

Die Bezirke, in deren Bereich die HOWOGE tätig werden soll, sind bereits beim Abschluss des Rahmenvertrages zu beteiligen, da die in Rede stehenden Aufgaben nach der Verfassung von Berlin und § 109 Abs. 1 SchulG originär ihnen zugewiesen sind. Daher liegt hier in dem folgend beschriebenen Umfang mit der Unterzeichnung dieses Vertrages durch den jeweiligen Bezirk eine partielle Aufgabenübertragung auf die HOWOGE aber auch auf die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (bei Schulneubau teilweise Übernahme der Rolle des Bedarfsträgers) vor.

Abschnitt I. **Schulneubau**

§ 1 Leistungsbeschreibung

1. Die HOWOGE errichtet auf Veranlassung des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (in Übernahme der Rolle des Bedarfsträgers), auf Grundstücken des Landes Berlin, die sich im Fachvermögen Schule der Bezirke befinden, vorrangig Integrierte Sekundarschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien. Nach Fertigstellung und Übergabe der Schulgebäude an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und den jeweiligen Bezirk übernimmt der Schulträger die Schule gemäß dem Mietvertrag.
2. Die Auswahl der Schulen ergibt sich aus der Kategorisierung der BSO-Tranchen, hier entsprechend BSO III und BSO V (Anlage).

§ 2 Standards

1. Um eine effiziente, schnelle und kostengünstige Umsetzung der Neubauvorhaben zu gewährleisten, führt die HOWOGE bei typisierten Schulgebäuden Auswahlwettbewerbe vorrangig nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) jeweils für die Errichtung von Integrierten Sekundarschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien durch. Damit soll eine Vorgabe für die Planung und Errichtung einer Mehrzahl von typisierten Schulen der jeweiligen Kategorie erreicht werden. In dem jeweiligen Wettbewerb sind die schulfachlichen Vorgaben je Schulart aus den aktuellen Raum- und Funktionsprogrammen, dem Musterausstattungsprogramm sowie dem Musterfreiflächenprogramm der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie einzuhalten.
2. Ebenfalls einzuhalten sind die in der Arbeitsgemeinschaft Baufachliche Standards entwickelten Festlegungen für den Neubau von Schulen, die über ein gemeinsames Rundschreiben der Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie für Stadtentwicklung und Wohnen eingeführt werden. Energetisch ist mindestens der KfW-Standard 55 zu erreichen. Darüber hinaus gilt inhaltlich mindestens der BNB-Standard Silber. Gleichfalls ist hinsichtlich der ökologischen Standards die Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) einzuhalten.
Jeweilige Erweiterungen, Verbesserungen oder Überschreitungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen.
Ausschreibungen sollen auch das Ziel der berlinweiten Erhöhung des Anteils von Holzbauschulen unterstützen.
3. Die internen Aufwendungen sowie die externen Kosten (für die Einschaltung Dritter) für diese generalisierten Ausschreibungsverfahren und für den Realisierungswettbewerb am Standort „Allee der Kosmonauten“, der grundsätzliche Themen und Antworten für weitere Wettbewerbe liefern soll, werden der HOWOGE durch das Land Berlin separat erstattet (interner Aufwand pauschal auf Grundlage einer von der HOWOGE noch zu erarbeitenden nachprüfbaren Aufwandserschätzung und externer Aufwand auf Nachweis der Abrechnungen Dritter) und werden somit nicht Bestandteil der zu finanzierenden Investitionssumme einzelner Baumaßnahmen. Gleiches gilt für weitere Kosten, die der HOWOGE auch im Interesse des Landes Berlin bzw. der öffentlichen Baudienstleister entstehen und die keinen unmittelbaren Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen haben, z.B. Aufwendungen für Externe im Zusammenhang mit der Arbeitsgemeinschaft Baufachliche Standards, z.B. Gutachter, Berater und Projektsteuerer, u.Ä..
4. Die HOWOGE unterstützt den Bedarfsträger bei der Beteiligung von Planungsbetroffenen der Schulbaumaßnahme im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu erlassenden Leitlinien für die Partizipationsverfahren in der Berliner Schulbauoffensive.

§ 3 Bedarfsprogramm

1. Als Grundlage für die Errichtung der konkreten Schule erstellt die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in der Rolle des Bedarfsträgers mit Unterstützung der HOWOGE und in Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirk ein Bedarfsprogramm. Dabei speist der Bezirk zusätzliche Bedarfe im Sinne einer sozialräumlichen Öffnung nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein. Dieses wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft und bestätigt. Sollte es wider Erwarten nicht zur Errichtung der Schule kommen, erstattet das Land Berlin die insoweit vergeblichen internen Aufwendungen und externen Kosten (für die Einschaltung Dritter) der HOWOGE gegen Übergabe der diesbezüglichen Unterlagen.
2. Interne Aufwendungen der HOWOGE werden auf Grundlage einer von der HOWOGE noch zu erarbeitenden nachprüfbaren Aufwandseinschätzung pauschal vereinbart.
3. Bei Bedarf wird das Land die Finanzierung dieser Aufwendungen durch die HOWOGE durch eine Bürgschaft absichern.

§ 4 Projektvereinbarung

1. Nach Bestätigung des Bedarfsprogramms und bei gesicherter Erwartung des entsprechenden Bauplanungsrechts (z.B. nach Aufstellungsbeschluss oder bei Vorliegen eines Bauvorbescheides) schließen die HOWOGE und das jeweilige Bezirksamt als Schulträger sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in der Rolle des Bedarfsträgers eine Projektvereinbarung, in der die Errichtung der Schule und die maßgeblichen Parameter dafür konkret vereinbart werden.
2. Auf Grundlage der Projektvereinbarung erfolgen die planerische Durchdringung der jeweiligen Vorhaben bis zur Erarbeitung einer umsetzungsreifen Lösung sowie die Einholung der notwendigen Gremienzustimmungen. Die HOWOGE erstellt dazu eine Entwurfsplanung (entspricht der erweiterten Vorplanungsunterlage bei öffentlichen Bauten). Die Entwurfsplanung ist mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie dem Bezirk abzustimmen. Die abgestimmte Entwurfsplanung lässt die HOWOGE entweder vorrangig durch externe Sachverständige oder im 4-Augen-Prinzip durch ihren Controllingbereich (entsprechend dem BIM-Modell) beurteilen. Dabei sind die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere die Angemessenheit der Kosten, zu überprüfen.

3. Eine Änderung nach der Fertigstellung der Entwurfsplanung – insbesondere Erweiterung – des vereinbarten Bauvolumens ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen aller Beteiligten möglich. Die Finanzierung bzw. Kostenübernahme hat in diesem Fall durch denjenigen, der die Änderung wünscht oder veranlasst, zu erfolgen. Gleiches gilt auch für Sonderwünsche hinsichtlich Einrichtung und Ausstattung oder Außenanlagen. Dies bedeutet, dass im Zuge der Erstellung des Bedarfsprogramms im Wesentlichen die Partizipation abgeschlossen sein muss. Spätere Partizipation beschränkt sich daher vorrangig auf Information und Transparenz und kann nur in Detailfragen (keine Umplanungen oder Mehrkosten) tatsächliche Veränderungen herbeiführen (z.B. bei Farbgestaltungen o.ä.).
4. Für die Erstellung der Entwurfsplanung, deren Prüfung und die Durchführung der Partizipation entstehen Kosten in Höhe von 3 – 5 Mio. Euro je Neubauvorhaben. Soweit zu diesem Zeitpunkt noch keine Mietverträge als Kreditierungsgrundlage vorliegen, stellt das Land Berlin die Finanzierung entsprechend § 3 Abs. 3 in geeigneter Weise sicher.
5. Mit Abschluss der Entwurfsplanungsprüfung schließen die HOWOGE und der Bezirk einen Mietvertrag, § 6. Dieser dient als Finanzierungsgrundlage für die folgenden Planungsschritte, Ausschreibungen und Baudurchführung sowie zur Refinanzierung der bereits vorgenommenen Planungshandlungen, soweit sie sich auf konkrete Baumaßnahmen bezogen haben.
6. Im Anschluss daran erstellt die HOWOGE auf dieser Basis die Baugenehmigungsunterlagen. Auf dieser Grundlage errichtet die HOWOGE im eigenen Namen und für eigene Rechnung den Schulneubau. Dabei wird die Bauausführung durch einen externen Sachverständigen (z.B. TÜV) / durch den eigenen Controllingbereich der HOWOGE überwacht. In diesem Zusammenhang sind die für das Berichtswesen und das Finanz- und Maßnahmencontrolling im Land Berlin erforderlichen Daten jeweils zeitnah der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu übermitteln, die diese in die entsprechenden Datenbanken einpflegt.
7. Die HOWOGE erhält einen Ausgleich für ihre Projektentwicklungsleistungen in Höhe von zurzeit 5 %* der Investitionssumme des jeweiligen Projektes bezogen auf die Kostengruppen 200 – 700 nach DIN 276 (ohne Berücksichtigung des internen Aufwands der HOWOGE), der mit der Bankfinanzierung zu dem jeweiligen Projekt dargestellt wird. Die Vertragspartner vereinbaren, 2 Jahre nach Übergabe der ersten Neubauschule die Angemessenheit dieses %-Satzes zu untersuchen und ihn gegebenenfalls anzupassen.

** entsprechend dem Verhandlungsergebnis mit der BIM aus den aktuellen Verhandlungen für 2019 und 2020*

8. Sollte es wider Erwarten nicht zur Errichtung der Schule kommen, erstattet das Land Berlin die insoweit vergeblichen internen Aufwendungen pauschal und externe Kosten (Einschaltung Dritter) auf Nachweis gegen Übergabe der diesbezüglichen Unterlagen. Bei teilweiser Nichterrichtung gilt Vorgenanntes entsprechend. Für den Nachweis des internen Aufwands der HOWOGE legt diese eine nachprüfbare Einschätzung ihres Aufwandes vor.
9. In der Bauphase findet eine schulfachliche Begleitung durch den Bedarfsträger und / oder den Schulträger durch regelmäßige Besprechungen statt, die im Bedarfsfall auch am Ort der Baustelle vorgenommen werden können.
10. Die Übergabe der Schule hat innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung zu erfolgen. Gleichzeitig hat die HOWOGE die erforderlichen Daten gemäß dem Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis im Land Berlin zu übergeben. Das Pflichtenheft wird der HOWOGE vom Bedarfsträger mit Abschluss des Bedarfsprogramms übergeben.

§ 5 Erbbaurecht

1. Auf Grundlage der Arbeitsergebnisse zu der Projektvereinbarung und im Zusammenhang mit dem abzuschließenden Mietvertrag (§ 6) bestellt das Land Berlin - vertreten durch den jeweiligen Bezirk - als Eigentümer des im bezirklichen Fachvermögen Schule befindlichen Grundstücks der HOWOGE ein Erbbaurecht an diesem Grundstück, das auch die schulnotwendigen sonstigen (Frei-) Flächen (Schulhof, Sportplatz und -halle, Grünflächen) umfasst. Dies setzt gegebenenfalls die vorherige Vermessung, Teilung und entsprechende Zuordnung des Grundstücks voraus. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 37 Jahren (3 Jahre für die Planung und Bauausführung, 33 Jahre Abschreibungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG, 1 Jahr Puffer). Der Zinssatz beträgt 3 % p.a. vom Bodenwert. Dies entspricht dem im Land Berlin üblichen Zinssatz für gemeinnützige, soziale, kulturelle und andere förderungswürdige Einrichtungen. Der Schulbau ist insoweit gleichgestellt. Der maßgebliche Bodenwert ergibt sich aus dem Bodenrichtwertatlas, soweit er das Grundstück bereits als Gemeinbedarfsfläche ausweist. Ansonsten wird der Bodenwert durch einen externen Gutachter für die Nutzung als Schule und damit Gemeinbedarf ermittelt. Altlasten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Nutzung des Grundstücks als Schule ist als Inhalt des Erbbaurechts zu vereinbaren und ist somit über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts gesichert.
Die vom Senat von Berlin beschlossene temporäre schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen, der der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin zugestimmt hat, findet auch hier Anwendung.
2. Der Erbbauzins wird nicht kapitalisiert; er ist auf der Grundlage der Veränderung des Verbraucherpreisindexes anzupassen. Er wird für die Bauphase erlassen.

Die Zahlungspflicht setzt mit der Übergabe der Schule und dem Beginn des Mietverhältnisses mit dem Bezirk ein. Die mit der Bestellung des Erbbaurechts anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt, ggf. Gutachter und Grunderwerbsteuer) trägt die HOWOGE.

3. Mit Auslaufen des Erbbaurechts geht das bis dahin gesonderte Eigentum nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG an den Gebäuden kraft Gesetzes gemäß § 12 Abs. 3 ErbbauRG auf das Land Berlin – vertreten durch den Bezirk – über. Daneben gilt dieser Eigentumsübergang auch als vertraglich vereinbart. Die Entschädigung für diesen Eigentumsübergang am Gebäude wird gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG mit dem Buchwert des Gebäudes vereinbart.
4. Grundsätzlich ist keine dingliche Belastung des Erbbaurechts vorgesehen. Dies gilt jedoch nicht für die Erbbauzinsreallasten sowie für Dienstbarkeiten, wie ggf. erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Grundpfandrechte dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen werden, wenn dies zur Finanzierung des Vorhabens und Erlangung kommunalkreditähnlicher Konditionen notwendig ist, § 5 Abs. 2 ErbbauRG.
Eine Veräußerung der Erbbaurechte ist nur nach vorheriger Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig, § 5 Abs. 1 ErbbauRG.
5. Im Übrigen finden die für Berlin üblichen Regelungen bei der Bestellung von Erbbaurechten grundsätzlich Anwendung. Der Bezirk wird auf der Grundlage des Mustervertrages der Senatsverwaltung für Finanzen die grundstücksbezogene Situation und deren Besonderheiten im abzuschließenden Vertrag berücksichtigen.

§ 6 Mietvertrag

1. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie schließt das jeweilige als Schulträger zuständige Bezirksamt mit der HOWOGE auf der Grundlage der geprüften Entwurfsplanung den Mietvertrag über das zu errichtende Schulgebäude und die sonstigen (Frei-) Flächen. Dieser Mietvertrag steht unter dem Vorbehalt der Bestellung des Erbbaurechts und der Erteilung der notwendigen Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt seines Abschlusses wird eine vorläufige Miete auf Grundlage der bis dahin eingeschätzten Kosten vereinbart; die Konkretisierung erfolgt – außer bei Typenbauten - nach Beauftragung und Feststellung der Schlussrechnung des Generalunternehmers/-übernehmers und/oder der sonst an Planung und Errichtung beteiligten Dritten. Sollte sich abzeichnen, dass die konkretisierte Miete um mehr als 10 % von der vorläufigen Miete abweichen wird, hat die HOWOGE rechtzeitig vorher den Vertragspartner

sowie die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Bildung, Jugend und Familie zu unterrichten. Es ist dann über Maßnahmen zur Reduzierung der Miete zu verhandeln. Bei Typenbauten gilt Folgendes: Die Festlegung der Miete erfolgt auf Grundlage des bei Beauftragung der an Planung und Errichtung beteiligten Dritten mit diesen zu den Kostengruppen 300 und 400 vereinbarten Werklohns. Die HOWOGE trägt insoweit die Risiken für Kostensteigerungen, soweit diese in ihrem Verantwortungsbereich liegen, oder soweit ein Rückgriff auf Dritte, die nicht mit der HOWOGE verbundene Unternehmen sind, möglich ist.

2. Der Mietvertrag gilt für eine Grundmietzeit von 25 Jahren und beginnt mit der Übergabe der errichteten Gebäude. Die Miethöhe ergibt sich aus dem Prinzip der Kostenmiete und besteht aus den folgenden Elementen:
 - a) Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die notwendigen Darlehen zur Finanzierung der Investitionssumme unter Berücksichtigung der Vollamortisation während der Grundmietzeit
 - b) Erbbauzins nebst Abgaben, grundstücksbezogenen Entgelten, wiederkehrenden Lasten und sonstigen mit dem Erwerb des Erbaurechts verbundenen Zahlungspflichten der HOWOGE
 - c) Asset-Managementgebühr in Höhe von 0,2 % der Investitionssumme des jeweiligen Projektes p.a.
 - d) Gebühr für die Übernahme des baulichen Unterhalts während der Gewährleistungsphase von 5 Jahren nach Übergabe des Gebäudes in Höhe von 0,4 % des Wiederbeschaffungswertes des Gebäudes p.a.
3. In dem Mietvertrag werden alle Rechte und Pflichten mit Ausnahme des baulichen Unterhalts in den ersten 5 Jahren nach Gebäudeübergabe – Gewährleistungsphase – vorbehaltlich der in diesem Rahmenvertrag vereinbarten Ausnahmen (z.B. Erbbauzinszahlung, vgl. Abs. 2 lit. b), baulicher Unterhalt) – auf den Schulträger und Nutzer übertragen. Dies betrifft auch die Verpflichtungen für die Frei- und Grünflächen sowie der Sportanlagen ebenso wie alle versicherungs- und haftungsmäßigen Belange mit Ausnahme der Gebäudesachversicherungen.
4. Der Mietvertrag dient der HOWOGE im Rahmen von Forfaitierung als Kreditsicherheit. Daher ist er in der Grundmietzeit nicht kündbar. Das Land Berlin verzichtet ausschließlich gegenüber den finanzierenden Banken auf die Einreden der Nicht- oder Schlechterfüllung und wird daher während der Vertragslaufzeit die nach den zuvor genannten Kriterien vereinbarte Miete entrichten. Die HOWOGE als Vermieterin wird von diesem Einredeverzicht nicht begünstigt; sie bleibt weiterhin entsprechend ihren Verpflichtungen als Erstellerin der Gebäude wie auch als Vermieterin gegenüber dem Bezirk gebunden. Sollte eine Nicht- oder Schlechtleistung gegeben sein, die zur Verweigerung oder Minderung der

Mietzahlungen berechtigt, entsteht insoweit aufgrund des Einredeverzichts gegenüber den Banken dem Land Berlin für die an die Banken geleisteten Zahlungen ein Erstattungsanspruch gegen die HOWOGE, sofern und soweit der HOWOGE ein Erstattungs- oder Ersatzanspruch gegenüber einem Dritten zusteht oder in anderen Fällen, sofern und soweit die HOWOGE vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

5. Die HOWOGE ist verpflichtet, die ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen / dem Generalunternehmer / dem Generalübernehmer im Interesse des Bezirks und in Absprache mit ihm geltend zu machen bzw. auszuüben oder dem Bezirk auf seinen Wunsch die Geltendmachung dieser Rechte nach Anforderung des jeweiligen Bezirksamtes zu ermöglichen.
6. Ausnahmsweise gemäß § 5 eingetragene Grundpfandrechte sind auf Kosten der HOWOGE mit Ablauf der Grundmietzeit zu löschen.
7. Bei einer Verlängerung des Mietvertrages über die Grundmietzeit hinaus / einem Neuabschluss eines Mietvertrages nach Ablauf der Grundmietzeit bis zum Auslaufen ist die Miete nach Maßgabe von Abs. 2 berechnet und vereinbart.

§ 7 Gewährleistung

1. Die HOWOGE übernimmt ab Übergabe der Schulgebäude die übliche Gewährleistung einer Vermieterin; es gelten insgesamt die §§ 535 ff. BGB unter Berücksichtigung des vereinbarten Einredeverzichts. Darüber hinaus haftet sie dem Schulträger aus einer werkvertragsgleichen Gewährleistung entsprechend §§ 631 ff. BGB. Diese Gewährleistung bezieht sich auf alle Bereiche, die die HOWOGE selbst zu verantworten bzw. die sie ihrerseits beauftragt hat soweit für Mangelsachverhalte Dritte (Planer, Generalüber- bzw. -unternehmer und sonstige an Planung- und Errichtung Beteiligte) verantwortlich sind und soweit der HOWOGE ein Erstattungs- oder Ersatzanspruch gegenüber einem Dritten zusteht oder in anderen Fällen, sofern und soweit die HOWOGE vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Sie bezieht sich nicht auf unvorhergesehene Tatbestände oder Ereignisse, die nicht von der HOWOGE zu verantworten sind, z.B. für Bodenverunreinigungen, Altlasten, Kampfmittelfunde etc. Die Einzelheiten ergeben sich aus der jeweiligen Projektvereinbarung.
2. Die Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Altlasten, Kampfmitteln und die Abrisskosten für Altgebäude und -bebauung sind grundsätzlich Teil der Gesamtinvestitionskosten, werden über die Kreditaufnahme finanziert und während der Grundmietzeit amortisiert. Abweichend davon können in Einzelfällen diese Maßnahmen auf gesonderten Antrag im Vorfeld aus den sogenannten

Bauvorbereitungsmitteln, die bei der Senatsverwaltung für Finanzen zur Verfügung stehen, finanziert werden.

Abschnitt II. **Schulsanierung**

§ 8 Leistungsbeschreibung

1. Die HOWOGE saniert auf Veranlassung des Landes Berlin, vertreten durch den Bezirk als Schulträger (Bedarfsträger) eine Auswahl von Schulen, bei denen der Gebäudescan 2016 einen Sanierungsbedarf von mehr als 10 Mio. Euro ergeben hat (BSO-Tranche VII). Da die Sanierung im Regelfall bei laufendem Betrieb erfolgt, bleibt der Schulträger auch während der Sanierung für das Gebäude zuständig. Bei der Durchführung der Sanierung ist eine sehr enge Abstimmung zwischen HOWOGE und Schulträger erforderlich. Dabei haben die Belange des Schulträgers an einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Beschulung der Schülerinnen und Schüler grundsätzlich Vorrang; Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn dies aus baufachlicher, –ablaufmäßiger, terminlicher oder kostenmäßiger Sicht zwingend notwendig ist.
2. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich sowohl aus dem Gebäudescan 2016 sowie der gutachterlichen Ermittlung durch externe Sachverständige, die von der HOWOGE mit einer Schadensfeststellung beauftragt werden.
3. Grundlage für die Sanierung der jeweiligen Schule ist das von der HOWOGE gem. § 10 zu erstellende Sanierungskonzept. Sollte es wider Erwarten nicht zur Umsetzung der Sanierung der Schule kommen, erstattet das Land Berlin die insoweit vergeblichen internen Aufwendungen und externen Kosten (für die Einschaltung Dritter) der HOWOGE gegen Übergabe diesbezüglicher Unterlagen.

Interne Aufwendungen der HOWOGE werden auf Grundlage einer von der HOWOGE noch zu erarbeitenden nachprüfbaren Aufwandseinschätzung pauschal vereinbart.
4. Bei Bedarf wird das Land die Finanzierung dieser Aufwendungen durch die HOWOGE durch eine Bürgschaft absichern.

§ 9 Standards

1. Einzuhalten sind die in der Arbeitsgemeinschaft Baufachliche Standards noch zu entwickelnden Festlegungen für die Sanierung von Schulen, die über ein gemeinsames Rundschreiben der Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie für Stadtentwicklung und Wohnen eingeführt werden, soweit dies im Rahmen von Sanierungen wirtschaftlich vertretbar möglich ist. Energetisch ist der KfW-Standard 55 anzustreben. Ausnahmen davon können sich jedoch aus der spezifischen Gebäudesituation ergeben, etwa wegen Denkmalschutzbelangen o.ä. Gleichfalls ist hinsichtlich der ökologischen Standards die Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) einzuhalten.
Jeweilige Erweiterungen, Verbesserungen oder Überschreitungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen.
2. Die HOWOGE unterstützt den jeweiligen Bedarfsträger bei der Beteiligung von Planungsbetroffenen der Schulbaumaßnahme im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu erlassenden Leitlinien für die Partizipationsverfahren in der Berliner Schulbauoffensive.

§ 10 Sanierungskonzept

1. Die HOWOGE erstellt auf der Basis des Gebäudeskans 2016 sowie der gutachterlichen Ermittlungen durch externe Sachverständige, die von ihr mit der vertieften Schadensfeststellung beauftragt worden sind, ein Sanierungskonzept. Dabei ist ein zeitgemäßer Stand von Technik, Standards und Ausstattung sowie wirtschaftlich vertretbare Überlegungen zu funktionalen Anpassungen des Bedarfsträgers zugrunde zu legen. Das Sanierungskonzept ist vom Schulträger in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu bestätigen. Die Aufnahme von Maßnahmen, die über den im Gebäudeskan für erforderlich beschriebenen Umfang hinausgehen, bedarf der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen. Hierbei sind konkrete Kostenkalkulationen unter Ausweis der Mehrkosten zu erstellen.
2. Das Sanierungskonzept umfasst grundsätzlich die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Schulgebäuden. Sollten ausnahmsweise im Rahmen der Sanierung oder zur gleichzeitigen Kapazitätserweiterung Ersatz-, Ergänzungs- und/oder Erweiterungsbauten oder Eingriffe in die wesentliche Gebäudesubstanz bzw. funktionale Struktur notwendig werden, ist insoweit ein Bedarfsprogramm durch den Bezirk als Bedarfsträger zu erstellen. Die Prüfung des Bedarfsprogramms erfolgt nach den allgemeinen Regelungen im Land Berlin entweder durch den Bezirk selbst (Sanierung und investive Baumaßnahmen unter

5 Mio. €) oder durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (investive Baumaßnahmen über 5 Mio. €). Das geprüfte Bedarfsprogramm wird Bestandteil des Sanierungskonzepts.

§ 11 Projektvereinbarung

1. Das bestätigte Sanierungskonzept ist Grundlage für die zwischen der HOWOGE und dem Schulträger zu schließende Projektvereinbarung. Sie regelt auch den Betrieb der Schule während der Sanierungsmaßnahmen und gegebenenfalls die Ausweichunterbringung der Schülerinnen und Schüler u.Ä., vgl. § 15.
2. Eine spätere Änderung – insbesondere Erweiterung – des abgestimmten Sanierungskonzepts ist ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur möglich im Einvernehmen aller Beteiligten und Finanzierung durch denjenigen, der die Änderung wünscht oder veranlasst. Gleiches gilt auch für Sonderwünsche hinsichtlich Einrichtung und Ausstattung. Dies bedeutet, dass die Partizipation im Wesentlichen vor der Aushandlung der Projektvereinbarung (bzw. vor der Erstellung eines Bedarfsprogramms) stattfinden muss. Spätere Partizipation beschränkt sich daher vorrangig auf Information und Transparenz und kann nur in Detailfragen tatsächliche Veränderungen herbeiführen (z.B. bei Farbgestaltungen o.ä.).
3. Die HOWOGE erstellt auf dieser Basis die bei Bedarf erforderlichen Baugenehmigungsunterlagen, die beim jeweiligen bezirklichen Bauamt als Genehmigungsbehörde eingereicht werden.
4. Die „Übergabe“ der Sanierungsmaßnahmen hat innerhalb von drei Monaten nach Abschluss zu erfolgen, bei Teilsanierungen gilt dies jeweils entsprechend.
5. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gelten die Regelungen des § 4 entsprechend.

§ 12 Erbbaurecht

1. Für die Bestellung von Erbbaurechten an den Schulgrundstücken gilt § 5 in den Sanierungsfällen entsprechend.
2. In Ergänzung zu den dortigen Regelungen wird hier vereinbart, dass für das übergehende Eigentum am Gebäude – unter Beibehaltung der Zuständigkeit des Bezirks, vgl. § 8 – eine Entschädigung von der HOWOGE vereinbart wird. Diese

ermittelt ein externer Gutachter auf Basis des aktuellen Zeitwertes des Gebäudes. Sie ist bis zum Ablauf des Erbbaurechts zinslos gestundet.

3. In Abweichung der Regelung in § 5 wird hier das Erbbaurecht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss der Projektvereinbarung bestellt und bei Auslaufen des Erbbaurechts ein Wertersatz für den Übergang des Eigentums am Gebäude auf den Grundstückseigentümer (Land Berlin) vereinbart. Dieser Wertersatz entspricht der Höhe der gestundeten Entschädigung, so dass bei Auslaufen des Erbbaurechts beide Ansprüche gegeneinander aufzurechnen sind.

§ 13 Mietvertrag

1. Für den Mietvertrag gelten grundsätzlich die Regelungen des § 6.
2. Bis zum Wirksamwerden des Erbbaurechts- und des Mietvertrages verbleibt es bei der uneingeschränkten Zuständigkeit des Bezirks für Grundstück, Gebäude und (Frei-) Flächen sowie Sportanlagen. In besonderen Fällen kann aufgrund einzelvertraglicher Bestimmungen die HOWOGE bereits vorher den baulichen Unterhalt gegen zusätzliche Vergütung übernehmen.
3. Neben § 6 gelten folgende Abweichungen:
 - Der Übergabe des Schulneubaus steht die „Übergabe“ der Sanierungsmaßnahmen gleich, vgl. § 10.
 - Die konkretisierte Miethöhe errechnet sich erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und Feststellung der dafür benötigten Kosten. Sollten sich hier Mieten abzeichnen, die mehr als 10 % über den vorläufig kalkulierten Mieten liegen, sind die Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie für Finanzen rechtzeitig zu informieren, um über mietenreduzierende Maßnahmen zu verhandeln.
 - Während der Sanierungsphase und vor Beginn des Mietvertrages ist der Schulträger für den laufenden Schulbetrieb verantwortlich. Dies umfasst auch die laufenden Kosten des Grundstücks, der Gebäude sowie des Unterrichtsbetriebs (incl. haftungs- und versicherungsmäßiger Belange).
 - Die Gebühr für die Übernahme des baulichen Unterhalts während der Gewährleistungsphase von 5 Jahren nach Übergabe des Gebäudes beträgt aufgrund der Altgebäudeanteile 0,8 % des Wiederbeschaffungswertes des Gebäudes p.a.

§ 14 Gewährleistung

In den Sanierungsfällen gilt die Gewährleistung wie beim Neubau nach § 7. Statt der Gebäudeübergabe ist hier die „Übergabe“ der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen der maßgebliche Zeitpunkt. Zu den nicht unter die Gewährleistung fallenden Risiken gehören zusätzlich alle, die sich auf Gebäude (-teile), Gewerke oder ähnliche Bereiche beziehen, die nicht Gegenstand der Sanierung gewesen sind.

§ 15 Ausweichquartiere

1. Grundsätzlich erfolgt die Sanierung der Schulgebäude bei laufendem Betrieb, d.h., der Schulbetrieb geht während der Sanierungsarbeiten weiter. Wenn jedoch Ausweichquartiere für die Beschulung der Schülerinnen und Schüler erforderlich werden, liegt dies grundsätzlich in der Organisations- und Finanzierungsverantwortung des Schulträgers. Für Risiken und Verzögerungen in diesem Zusammenhang haftet die HOWOGE nicht. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird den Bezirken dafür in geeigneter Form Haushaltsmittel zur Verfügung stellen.
2. Ausnahmsweise gehören die Ausweichquartiere zur (Gesamt-) Sanierungsmaßnahme und unterfallen der Verantwortlichkeit der HOWOGE, wenn diese sich auf dem Schulgrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe auf landeseigenen Grundstücken befinden und es sich ausschließlich um temporäre Bauten, z.B. Containeraufstellungen handelt, die keiner zusätzlichen technischen Erschließungsmaßnahmen bedürfen. Das Organisations- und Umzugsmanagement verbleibt aber auch hier beim Schulträger. Für Risiken und Verzögerungen in diesem Zusammenhang haftet die HOWOGE nicht.

Abschnitt III. Schlussbestimmungen

§ 16 Weitere Grundlagen der Zusammenarbeit

1. Die HOWOGE ist öffentliche Auftraggeberin, für die das Kartellvergaberecht im 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) Anwendung findet.
2. Die HOWOGE stellt im Übrigen eine umweltfreundliche Beschaffung sicher und hält die Umweltschutzanforderungen und Beschaffungsbeschränkungen ein, die

das Land Berlin in der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) aufgestellt hat.

3. Verwaltungsinterne Vorschriften des Landes Berlin finden keine unmittelbare Anwendung auf die Tätigkeit der HOWOGE.
4. Mit der HOWOGE verbundene Unternehmen sind „Dritte“ im Sinne der vorstehenden Vereinbarungen, soweit dies vorstehend nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.
5. Die HOWOGE ermöglicht dem Senat die Sicherstellung der Wahrnehmung der Informations- und Auskunftsrechte der Abgeordneten nach Art. 45 Verfassung von Berlin, indem sie die erforderlichen den Schulbau betreffenden Akten und Unterlagen zur Verfügung stellt und Auskünfte erteilt.

§ 17 Lenkungsgremium

1. Zur Abstimmung der Zusammenarbeit der Schulbaupartner werden diese bei Bedarf ein Lenkungsgremium bilden.
2. Das Gremium besteht aus den von den Schulbaupartnern entsandten Mitgliedern, dabei sind die Belange der Bezirke angemessen zu berücksichtigen. Die Mitglieder sollen möglichst langfristig entsandt werden und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

§ 18 Allgemeines

1. Dieser Vertrag wird grundsätzlich wirksam mit der Unterzeichnung durch die drei Senatsverwaltungen und die HOWOGE. Er erstreckt seine Wirksamkeit auf den jeweiligen Bezirk mit dessen Unterzeichnung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Schulbaupartner verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
3. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Schulbaupartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
5. Diesem Vertrag liegt 1 Anlage bei. Sie ist in der jeweiligen Fassung Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

ENTWURF

Land Berlin

Datum

Senatsverwaltung für Finanzen

Datum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen

Datum

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend
und Familie

HOWOGE

Datum

Geschäftsführung

Bezirksamt Mitte von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Pankow von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Spandau von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Datum

Unterschrift

Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Datum

Unterschrift

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Datum

Unterschrift

Anlagen

- Maßnahmenzuordnung Sanierung und Neubau für HOWOGE

ENTWURF