

Rahmenvertrag zur Berliner Schulbauoffensive (BSO)

(Entwurf vom 06. 11. 2018, 22 Seiten ohne Anlagen, sinnwährend gekürzt, **ergänzt und hinterfragt**)

Vertragspartner „Berlin“:

- Senatsverwaltung für Finanzen (**SenFin**), vertreten durch StSkr. Frédéric Verrycken (SPD)
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (**SenBJF**), vertreten durch StSkr. Mark Rackles (SPD)
- SV für Stadtentwicklung und Wohnen (**SenSW**), vertreten durch StSkr. Sebastian Scheel (**DIE LINKE**)
- 12 Amtsleiter der Berliner **Bezirke** (auch 'Schulträger' genannt, **eigentliche 'Bedarfsträger'**)

Vertragspartner **HOWOGE** Wohnungsbaugesellschaft mbH:

vertreten durch die Geschäftsführer Stefanie Frensch (bis 04/19) und Thomas Felgenhauer

Präambel

Durch Investitionen von insg. 5,5 Mrd. Euro innerhalb von 10 Jahren sollen der Sanierungsstau an den Schulen abgebaut, neue Schulen für die *wachsende Stadt* errichtet sowie der bauliche Unterhalt *signifikant verstärkt* werden. Für den Neubau von Schulen (incl. Ersatzbauten) sind knapp 2,8 Mrd. Euro eingeplant. Damit sollen rund 60 neue Schulen errichtet werden. Es gibt vier Akteure, die spezifische Beiträge zum Schulbau leisten: die **Bezirke**, die **SenSW**, die **HOWOGE** und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Die Bezirke werden als Schulträger vom Neubau und von den Großsanierungen entlastet. Bei Sanierungen gilt folgende Aufgabenteilung: Die Bezirke konzentrieren sich auf Maßnahmen unter 10 Mio. Euro (gemäß Gebäudescan 2016), die Landesebene auf Großsanierungen (über 10 Mio. Euro lt. Gebäudescan 2016; **21 Standorte**).

Die **HOWOGE** übernimmt den Neubau insb. der weiterführenden Schulen, während sich die **SenSW** auf den Neubau von Grundschulen konzentriert. Die Großsanierungen werden so aufgeteilt, dass jeder der beiden genannten Akteure für jeweils 10 Schulstandorte zuständig ist. Dadurch [!] wird eine erhebliche Beschleunigung bei der Umsetzung der Maßnahmen [wieviel Monate?] und damit die Gewährleistung ausreichender Schulplätze für die deutlich steigenden Schülerzahlen [wieviel?] erreicht, was nur mit Mitteln der öffentlichen Verwaltung [In welcher Höhe stehen die 2021 – 2030 zur Verfügung? Wie groß ist die jährliche Deckungslücke?] nicht möglich wäre.

Die [landeseigene] **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 [nicht etwa nach kommunalwirtschaftlichen] auf der Basis von Kostenvormieten. Das Land Berlin (stellt) durch Anmietung der von der HOWOGE fertiggestellten Objekte ... die Finanzierung der Vorhaben sicher. Zur gewählten Struktur gehört ein Einredevorzicht [des Landes Berlin] gegenüber den vorwiegend öffentlichen Banken, der HOWOGE (wird) ermöglicht, die Investitionen zu Konditionen zu finanzieren, wie sie bei Kommunalkrediten üblich sind. Das Land Berlin beabsichtigt nicht, einer Belastung der Erbbaurechte zuzustimmen. 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. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages durch den jeweiligen Bezirk (erfolgt) eine partielle Aufgabenübertragung auf die HOWOGE, aber auch auf die **SenBJF** (bei Schulneubau teilweise Übernahme der Rolle des Bedarfsträgers).

Abschnitt I. Schulneubau

§ 1 Leistungsbeschreibung

1. Die HOWOGE errichtet ... auf Grundstücken des Landes Berlin, die sich im 'Fachvermögen Schule' der Bezirke befinden, vorrangig Integrierte Sekundarschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien.

§ 2 Standards

1. Bei den Auswahlwettbewerben (zu den 3 Typen Integrierte Sekundarschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien) hat die HOWOGE die schulfachlichen Vorgaben je Schulart aus den aktuellen Raum- und Funktionsprogrammen, dem Musterausstattungsprogramm sowie dem Musterfreiflächenprogramm der **SenBJF** einzuhalten.

2. Einzuhalten sind ... der BNB-Standard 'Silber' [Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Unterrichtsgebäude, Gütesiegel „Silber“], der KfW-Standard '55' [jährl. Primärenergiebedarf darf höchstens 55 % desjenigen eines Referenzgebäudes betragen] und die ökologischen Standards der Verwaltungsvorschrift 'Beschaffung und Umwelt' (VwVBU). ... Ausschreibungen sollen das Ziel [der derzeit regierenden Koalition aus SPD, LINKEN und GRÜNEN] der berlinweiten Erhöhung des Anteils von Holzbauschulen unterstützen. [keine Aussagen über Fristenziele]

3. ... weitere Kosten, die der HOWOGE im Interesse des Landes Berlin bzw. der öffentlichen Baudienstleister entstehen, (sind) z.B. Aufwendungen für Externe im Zusammenhang mit der Arbeitsgemeinschaft Baufachliche Standards, z.B. Gutachter, Berater und Projektsteuerer u.Ä. [Über den Nutzen, der der landeseigenen HOWOGE entsteht, werden keine Aussagen gemacht.]

4. Die HOWOGE unterstützt den Bedarfsträger bei der Beteiligung von Planungsbetroffenen [das sind Lehrer und Schüler] der Schulbaumaßnahme im Rahmen der von der **SenBJF** zu erlassenden Leitlinien für die Partizipationsverfahren in der Berliner Schulbauoffensive.

§ 3 Bedarfsprogramm

1. Als Grundlage für die Errichtung der konkreten Schule erstellt die **SenBJF** 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 [und Partizipation von Lehrern, Eltern und sonstigen Planungsbetroffenen?] ein.

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 [haushaltsrelevant, Rückstellung erforderlich].

§ 4 Projektvereinbarung

1. Nach Bestätigung des Bedarfsprogramms und bei gesicherter Erwartung des entsprechenden Bauplanungsrechts (z.B. bei Vorliegen eines Bauvorbescheides) schließen die HOWOGE und das jeweilige **Bezirksamt** als Schulträger sowie die **SenBJF** in der Rolle des Bedarfsträgers eine Projektvereinbarung, in der die Errichtung der Schule und die maßgeblichen Parameter [Ausstattung, Effizienzkennzahlen? Kosten?] 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 [Baugenehmigung?]. ... Die abgestimmte Entwurfsplanung lässt die **HOWOGE** entweder vorrangig durch externe Sachverständige [Liste?] oder *im 4-Augen-Prinzip* durch ihren Controllingbereich (entsprechend dem BIM-Modell) beurteilen [Beteiligung der „Schulträger“?]. 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 [Kriterien?].

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 [das können ja wohl nur „Schulträger“ oder „Planungsbetroffene“ sein] 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 [mitwirkende] **Partizipation** abgeschlossen sein muss. *Spätere Partizipation beschränkt sich* vorrangig auf Information und Transparenz und kann nur Detailfragen betreffen, z.B. *bei Farbgestaltungen* o.ä. (keine Umplanungen oder Mehrkosten).

4. Für die Erstellung der Entwurfsplanung, deren Prüfung und die Durchführung der Partizipation entstehen Kosten von 3 – 5 Mio. Euro je Neubauvorhaben [angeblich 5 % der Investitionssumme, vgl. Pkt. 7]. Soweit *zu diesem Zeitpunkt* [welchem?] 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 [der Baugenehmigung?] 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. Auf der Grundlage der Baugenehmigung 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. *Die für das Berichtswesen und das Finanz- und Maßnahmencontrolling im Land Berlin erforderlichen Daten* (sind) zeitnah der **SenBJF** zu übermitteln, die diese in *die entsprechenden Datenbanken* einpflegt [„Meilensteine“, „Stoppllinien“? *Berichterstattung an das Abgeordnetenhaus?*].

7. Die HOWOGE erhält *einen Ausgleich* für ihre **Projektentwicklungsleistungen** [vgl. Pkt.4] in Höhe von zurzeit 5 % der Investitionssumme ..., der mit der Bankfinanzierung [also einem Kredit] zu dem jeweiligen Projekt *dargestellt* wird [Landesbürgschaftsrelevant? vgl. §3, Pkt.3]. ...

8. *Sollte es wider Erwarten* [Gründe?] nicht zu Errichtung der Schule kommen, erstattet das **Land Berlin** die insoweit *vergeblichen* internen Aufwendungen [der HOWOGE] *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 [Kriterien?] 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 [an Bedarfs- und Schulträger] hat innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung [nicht etwa: x Monate nach erteilter Baugenehmigung] zu erfolgen.

§ 5 Erbbaurecht

1. Auf Grundlage der Arbeitsergebnisse zu der Projektvereinbarung und *im Zusammenhang* mit dem abzuschließenden **Mietvertrag** (§ 6) *bestellt* [vergift] 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** [vgl. §6 Pkt.3] 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 **Bodenwert** (wird) durch einen externen Gutachter für die Nutzung als Schule und damit **Gemeinbedarf** ermittelt [Basis?]. Altlasten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Nutzung des Grundstücks als Schule ist als Inhalt des Erbbaurechts zu vereinbaren und somit über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts gesichert.

2. Der **Erbbauzins** wird nicht kapitalisiert; *er ist* auf der Grundlage der *Veränderung des Verbraucherpreisindex* [ermittelt durch? wann erstmals? in welchen Fristen?] *anzupassen*. Er wird für die Bauphase [3 Jahre] erlassen. ... Die *Zahlungspflicht* setzt mit der Übergabe der Schule und dem Beginn des Mietverhältnisses mit dem Bezirk ein.

3. Mit Auslaufen des Erbbaurechts [33 Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses?] geht das bis dahin *gesonderte Eigentum* nach § 1 Abs. 1 **Erbbaurechtsgesetz** an den Gebäuden *kraft Gesetzes* gemäß § 12 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz auf das Land Berlin – vertreten durch den Bezirk – über [zurück]. 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 [nach Ablauf der vollen Abschreibungsdauer?] vereinbart.

4. Grundsätzlich ist keine dingliche Belastung des Erbbaurechts vorgesehen. Dies gilt jedoch nicht für die Erbbauzins-reallasten sowie für Dienstbarkeiten, wie ggf. erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Grundpfandrechte dürfen nur nach 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.

§ 6 Mietvertrag

1. In Abstimmung mit der SenBJF schließt das jeweilige als Schulträger zuständige Bezirksamt mit der HOWOGE auf der Grundlage der geprüften [durch wen?] 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. ... Die Festlegung der Miete erfolgt auf Grundlage des mit beteiligten Dritten zu den Kostengruppen 300 und 400 vereinbarten Werklohns für Planung und Errichtung. 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, [durch die HOWOGE] möglich ist. ... Sollte sich [aufgrund des baubegleitenden Controllings] abzeichnen, dass die konkretisierte Miete [nach Abschluß der Bauphase] um mehr als 10 % von der vorläufigen Miete abweichen [also steigen] wird, ... ist über Maßnahmen zur Reduzierung der Miete zu verhandeln.

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:

- Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die notwendigen Darlehen zur Finanzierung der Investitionssumme unter Berücksichtigung der Vollamortisation während der Grundmietzeit,
- Erbbauzins nebst Abgaben, grundstücksbezogenen Entgelten, wiederkehrenden Lasten und sonstigen mit dem Erwerb des Erbbaurechts verbundenen Zahlungspflichten der HOWOGE,
- Asset-Managementgebühr in Höhe von 0,2 % der Investitionssumme des jeweiligen Projektes p.a.,
- 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 [Eintrag von Grundpfandrechten zur Erlangung kommunalkreditähnlicher Konditionen] 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 [für seine Bezirksamter] während der Vertragslaufzeit die nach den zuvor genannten Kriterien vereinbarte Miete entrichten. Die HOWOGE als Vermieterin wird von diesem Einredeverzicht nicht begünstigt. ... 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 [mangelhaft] bauausführenden Unternehmen / dem Generalunternehmer / dem Generalübernehmer im Interesse des Bezirks und in Absprache mit ihm geltend zu machen bzw. auszuüben.

6. Ausnahmsweise gemäß § 5 eingetragene Grundpfandrechte [zur Erlangung kommunalkreditähnlicher Konditionen] 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 [des Erbbauvertrages] ist die Miete nach Maßgabe von Abs. 2 [ohne Steigerungen?] berechnet und vereinbart.

§ 7 Gewährleistung

1. Die HOWOGE übernimmt ab Übergabe der Schulgebäude die übliche Gewährleistung einer Vermieterin; es gelten insg. die §§ 535 ff. BGB unter Berücksichtigung des vereinbarten Einredeverzichts. ...

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.

Abschnitt II. Schulsanierung [nur Abweichungen zu Abschn. I. dargestellt]

§ 8 Leistungsbeschreibung

1. Die HOWOGE saniert auf Veranlassung des Landes Berlin, vertreten durch den Bezirk als Schulträger (Bedarfs-träger) eine Auswahl von Schulen, bei denen der Gebäudescan 2016 einen Sanierungsbedarf von mehr als 10 Mio. Euro ergeben hat (BSO-Tranche VII). ...

§ 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 SenBJF sowie für SenSW eingeführt werden.

§ 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 **SenBJF** zu bestätigen. Die Aufnahme von Maßnahmen auf Vorschlag der Schul- und Bedarfsträger oder der „Planungsbetroffenen“?, die über den im Gebäudeskan für erforderlich beschriebenen Umfang hinausgehen, bedarf der Zustimmung der **SenFin**. Hierbei sind *konkrete* Kostenkalkulationen unter *Ausweis der Mehrkosten [und des Mehrnutzens?]* zu erstellen.

2. Das Sanierungskonzept umfasst grundsätzlich [nur] 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.

§ 11 Projektvereinbarung

1. Das *bestätigte* [durch wen? Partizipation von „Planungsbetroffenen“?] Sanierungskonzept ist Grundlage für die zwischen der HOWOGE und dem Schulträger zu schließende Projektvereinbarung.

§ 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 [mögliche Differenz?].

§ 13 Mietvertrag

1. Für den Mietvertrag gelten grundsätzlich die Regelungen des § 6.

3. Neben § 6 gelten folgende Abweichungen:

- Die *konkretisierte Miethöhe* errechnet sich erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und Feststellung der dafür benötigten Kosten [trotz baubegleitenden Controllings]. Sollten sich *hier* Mieten *abzeichnen*, die mehr als 10 % über den *vorläufig kalkulierten Mieten* liegen, sind **SenBJF** sowie **SenFin** *rechtzeitig* zu informieren [das ist der Sinn von „Controlling“], um über mietenreduzierende Maßnahmen zu *verhandeln*.

- 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. [das Doppelte eines Neubaus]

§ 14 Gewährleistung

In den Sanierungsfällen gilt die Gewährleistung wie beim Neubau nach § 7.

§ 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.

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 [und kostengünstige?]* Beschaffung sicher ...

3. Verwaltungsinterne Vorschriften des Landes Berlin finden keine unmittelbare Anwendung auf die Tätigkeit der HOWOGE.

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 [„Meilensteine“? Inhalte?].

§ 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 [der 'Schulträger' oder eigentlichen 'Bedarfsträger'] angemessen zu berücksichtigen.

§ 18 Allgemeines

1. Dieser Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung durch die drei Senatsverwaltungen und die HOWOGE. Er erstreckt seine Wirksamkeit auf den jeweiligen Bezirk *mit [durch]* dessen Unterzeichnung.

5. Diesem Vertrag liegt 1 Anlage [ausgewählte Schulen gemäß BSO-Tranchen] bei.