

## Projektvereinbarung (Sanierung)

Stand: 30.03.2022

Zwischen

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

das **Bezirksamt** Mitte von Berlin, Geschäftsbereich Schule und Sport, Schul- und Sportamt,  
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin,

dieses wiederum vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Benjamin Fritz

- nachstehend „**Bezirksamt**“ oder „**Bezirk**“ oder „**Land Berlin**“ genannt -

und.

2. der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft** mit beschränkter Haftung, Stefan-Heym-Platz 1,  
10367 Berlin,  
vertreten durch die Geschäftsführung  
Herr Ulrich Schiller und Frau Katharina Greis

- nachstehend „**HOWOGE**“ genannt –

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

wird nachfolgende **Projektvereinbarung** über die Standortentwicklung, Baurechtschaffung sowie die Sanierung einschließlich Planung eines Ersatz- und Ergänzungsneubaus auf dem Grundstück der Ernst-Reuter-Schule (01K03), gelegen auf dem Campus zwischen Bernauer Straße 86, Stralsunder Straße 56/57 und Strelitzer Straße 31 in 13355 Berlin geschlossen.

## Präambel

Das Land Berlin und die HOWOGE 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 die Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes [bei eingeschränkter Fortsetzung des Schulbetriebes] durchführen und das sanierte Objekt 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 Sanierung des Gebäudebestands nebst Finanzierung der kompletten Investition übernehmen. Im Gegenzug besteht Einvernehmen zwischen den Parteien, dass durch die vom Bezirksamt 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. Das Bezirksamt verantwortet die Bau- und Sanierungsmaßnahmen als Schul- und Bedarfsträger.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

### § 1 Grundstück, Vertragsgegenstand

1. Das Land Berlin ist Eigentümer des Grundstücks zwischen Bernauer Straße 86, Stralsunder Straße 56/57 und Strelitzer Straße 31, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von Mitte, Blatt 13456 mit einer Gesamtgröße von 21.138 m<sup>2</sup> gemäß **Anlage 1.1**. Das Grundstück ist dem Fachvermögen des Bezirksamts zugeordnet. Das Grundstück ist mit folgendem Gebäudebestand bebaut:
  - a) Haus A (BT4) – Eingangsgebäude „Finger“: Baujahr 1952, Denkmalschutz
  - b) Haus B (BT5) – Hauptgebäude „Finger“: Baujahr 1952, Denkmalschutz
  - c) Haus C (BT6) – Hauptgebäude „Finger“: Baujahr 1952, Denkmalschutz
  - d) Haus D1 + D2 (BT7) – Hauptgebäude „Finger“: Baujahr 1958, Denkmalschutz
  - e) Haus E (BT2) – Hauptgebäude: Baujahr 1978
  - f) Haus F (BT1) – Sporthalle: Baujahr 1958
  - g) Sporthalle (BT3): Baujahr 1978
  
2. Das Bezirksamt beauftragt die HOWOGE, die Sanierungsarbeiten einschließlich erforderlicher Planungsleistungen auf Basis des bestätigten Sanierungskonzeptes mit Bedarfsprogramm vom 10.11.2023 Anlage **1.2** an dem vorhandenen Gebäudebestand unter Umsetzung des Sanierungsbedarfs gem. Abs. 3 durchzuführen. Zweck des Bauvorhabens ist die Nutzung als integrierte 8-

4-zügige Integrierte Sekundarschule ISS mit einer 6-teiligen Sporthalle einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen.

3. Die HOWOGE hat auf Basis des Gebäudescan 2016 **Anlage 1.3.a** mit Schreiben vom 08.04.2019 Anlage **1.3.b** dem Bezirksamt die Erstellung des Sanierungskonzeptes durch die HOWOGE bestätigt. Das Sanierungskonzept **Anlage 1.2** nebst gutachterlicher Ermittlung externer Sachverständiger als Teil des Bedarfsprogrammes wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt erstellt und bestätigt.

## **§ 2 Projektentwicklung**

1. Die HOWOGE hat in einer ersten Projektstufe den Umfang der Sanierungsmaßnahmen zu dem Gebäudebestand gemäß dem Vorhaben in § 1 Abs. 2 untersucht und die Rahmenbedingungen dafür zusammengestellt und mit dem Bezirksamt das in **Anlage 1.2** beschriebene Sanierungskonzept mit Bedarfsprogramm erarbeitet. Das Bezirksamt hat in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie das Sanierungskonzept bestätigt. In diesem sind grundsätzlich Sanierungsmaßnahmen sowie Abbruch-, Ausweich-, Ersatz- und Ergänzungsmaßnahmen wirtschaftlich untersucht worden.

Die Durchführung von Maßnahmen, die sich nicht unmittelbar auf dem Baugrundstück realisieren (z.B. Erschließung sowie verkehrliche Erschließung, Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, Schutzmaßnahmen für geschützte Arten etc.), verbleibt in der Zuständigkeit des Bezirksamtes. Soweit die Kosten dafür jedoch gemäß DIN 276 Kosten der Baumaßnahme sind, werden sie von der HOWOGE mitfinanziert; insoweit bedarf die Umsetzung der Maßnahmen der Abstimmung der Parteien.

Darüberhinausgehende Maßnahmen sind allein vom Bezirksamt zu verantworten und zu finanzieren. Hierunter fallen:

- a) die zwischen Bezirksamt, HOWOGE und dem Nachbarn der Bavaria Gruppe GmbH & Co. zu schließende Nachbarschaftliche Vereinbarung in Anlage 2.1 bis zum 2. Quartal 2024, um die Grenzbebauung der Sporthalle zu gewährleisten
- b) ein durch das Bezirksamt bereitzustellendes Ausweichquartier, für rd. 600 Schüler ab 3. Quartal 2026
- c) ein durch das Bezirksamt zu beauftragendes Umzugsmanagement bis zum 3. Quartal 2025 im Vorfeld der Inbetriebnahme des Ausweichquartiers Siehe Anlage 2.1.c Baustellenlogistik
- d) die Kündigung des Mietverhältnisses zwischen Bezirksamt und Caterer, um Baufreiheit ab Beginn Schuljahr 2026 zu gewährleisten

- e) das Bezirksamt unterstützt bei der Erwirkung von Sondererlaubnissen für die Baustellenlogistik siehe Anlage 2.1.1 Baustellenlogistik Sanierungskonzept auf öffentlichen Straßenland.
- f) das Bezirksamt wird im Vorfeld der Erbbaurechtsschließung, bis zum 3. Quartal 2025, mit der HOWOGE die in Blatt 13456 Abteilung II Lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung löschen

Der Grundstückswert als Grundlage zur Bestimmung des Erbbauzinses wird nach dem Bodenrichtwert gem. BRW-Atlas oder aus bereits vorhandenen Wertermittlungen bestimmt. Das Bezirksamt kann den Grundstückswert selbst bestimmen und teilt ihn innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages der HOWOGE mit. Nach Ablauf der Drei-Monatsfrist kann die HOWOGE den Grundstückswert durch Einholung eines Sachverständigengutachtens selbst ermitteln lassen. Holt die HOWOGE entsprechend § 2 Ziff. 1 Abs. 4 Satz 3 PV-Sanierung ein Sachverständigengutachten ein, ist für den Grundstückswert als Grundlage zur Bestimmung des jährlichen Erbbauzinses die Bewertung dieses Verkehrswertgutachtens maßgeblich. Zur Bestimmung des aktuellen Zeitwerts von bereits errichteten/vorhandenen Gebäuden/Bauwerken wird das Sachwertverfahren durch einen durch die HOWOGE beauftragten extern Gutachter angewandt.

In einem nächsten Schritt wird die HOWOGE das Sanierungskonzept und das Bedarfsprogramm nach Bestätigung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Ref. ZM H) in Abstimmung mit dem Bezirksamt in der Entwurfsplanung planerisch umsetzen und in eine funktionale Baubeschreibung überführen.

a) Entwurfsplanung

Die HOWOGE erstellt die Entwurfsplanung in dem für den vorhandenen Gebäudebestand erforderlichen Umfang (einschließlich Beiträgen von Fachplanern und Sachverständigen). Ein Teil der Entwurfsplanung umfasst die schulfachliche Unterlage, die zwischen den Parteien abzustimmen ist.

Entscheidungen zu wirtschaftlichen Aspekten stimmt die HOWOGE mit dem Bezirksamt ab. Betreffend die baufachlichen Belange ist die HOWOGE eigenverantwortlich tätig.

Bei notwendiger Entscheidungsfindung (bspw. Bestimmung von Vorzugsvarianten von Einzelsachverhalten) oder Planänderungsanzeigen (bspw. Änderung, Abweichung von Einzelsachverhalten) im Zuge der Weiterentwicklung des planerischen Konzeptes hin zur Entwurfsplanung erstellt die HOWOGE eine Entscheidungsvorlage gemäß **Anlage 2.1.a**. Die jeweilige Entscheidungsvorlage wird im monatlichen „Bauherren Jour fixe“ vorgestellt und erläutert. Eine Entscheidung ist spätestens im darauffolgenden „Bauherren Jour fixe“ durch die Signierenden der **Anlage 2.1.a** zu treffen. Trifft der „Bauherren Jour fixe“ keine

Entscheidung, so gilt die Entscheidungsvorlage wie aufgestellt als bestätigt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Planänderungen nach der Bestätigung des Bedarfsprogramms grundsätzlich ausgeschlossen und nur in Ausnahmefällen und mit Zustimmung der bestätigenden Stelle möglich sind.

Die Entwurfsplanung lässt die HOWOGE durch externe Sachverständige oder im Vier-Augen-Prinzip durch ihren Controllingbereich beurteilen, soweit dies für den Gebäudebestand umsetzbar ist. 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 sowie die Bau Ausstattung Sporthalle gemäß **Anlage 2.1.b.1** und **2.1.b.2**. Damit ist die Zuordnung der Ausstattungskosten für die feste Ausstattung als Leistung der HOWOGE gemäß bestätigtem Bedarfsprogramm nach § 2 Abs. 1 der Projektvereinbarung, hier KG 600, auf zunächst 3.041.380,00 Euro brutto festgelegt. Siehe Anlage 2.1.b.3.

Gleiches gilt für die Leistungen und Anforderungen an „Kunst am Bau“. Das Bezirksamt wird der HOWOGE im Zuge der Entwurfsplanung des Bauvorhabens das bezirklich erarbeitete Ergebnis „Kunst am Bau“ zur Einarbeitung ins Bauvorhaben mitteilen. Für „Kunst am Bau“ hat das Bezirksamt in Gänze ein Budget in Höhe von 300.000 Euro brutto (KG 600 und KG 700) zur Verfügung; darin enthalten sind auch die durch das Kunstwerk ausgelösten zusätzlichen Kosten (z.B. Statik, Aufstellung, Sicherheit). Die Mittel für „Kunst am Bau“ sollen als Teil der Gesamtmaßnahme über die HOWOGE mitfinanziert werden. Insgesamt bleibt es auch insoweit bei der Modellfinanzierung (Kreditfinanzierung durch die HOWOGE, Amortisation über Mietzahlung).

Die Zuordnung der Ausstattungskosten für die lose Ausstattung als Leistung des Bezirksamtes ist gemäß bestätigtem Bedarfsprogramm nach § 2 Abs. 1 der Projektvereinbarung, hier KG 600, auf 3.041.380,00 Euro brutto siehe Anlage 2.1.b.3. festgelegt. Die Finanzierung und die Beschaffung für die lose Ausstattung verbleiben in der Zuständigkeit des Bezirksamtes.

2. Die abgestimmte und fertiggestellte Entwurfsplanung (EVU+) gemäß **Anlagen 2.1.a**, **2.1.b.1** und **2.1.b.2** sowie die funktionale Baubeschreibung gemäß 1. bilden die Baugrundlagen für die durch die HOWOGE durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung sind Änderungen bzw. Erweiterungen des vereinbarten Bauvolumens grundsätzlich ausge-

geschlossen, es sei denn zwischen den Parteien besteht - unter Einbeziehung der Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie und für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Ref. ZM H) - Einvernehmen über die Änderung oder Erweiterung gemäß **Anlage 2.1.a** Entscheidungsvorlage (§ 4 Nr. 3 des Rahmenvertrages). Sollten die Kosten um mehr als 10 % gegenüber dem bestätigten Bedarfsprogramm steigen, ist auch die Senatsverwaltung für Finanzen zu beteiligen; ihre Zustimmung ist für die Bestätigung der Vorlage zwingend.

3. Die HOWOGE wird nach Maßgabe der Baugrundlagen eine vorläufige Mietberechnung erstellen, in der die Parameter gemäß **Anlage 2.3** abgebildet sind.
4. Auf Grundlage der nach den vorstehenden Schritten erzielten Arbeitsergebnisse erarbeitet die HOWOGE Vertragsentwürfe auf Basis der jeweiligen Muster für den Erbbaurechtsvertrag **Anlage 2.4.1** sowie den Mietvertrag **Anlage 2.4.2**. Den Mietvertrag schließen die HOWOGE und das Bezirksamt auf Grundlage der abgestimmten, fertiggestellten und überprüften Entwurfsplanung (Entwurfsplanung gemäß § 2 Abs. 1a sowie der vorläufigen Mietberechnung gemäß § 2 Abs. 3). Er steht unter dem Vorbehalt der Bestellung des Erbbaurechts sowie der Erteilung der notwendigen Baugenehmigung.
5. 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. 4 erstellten Entwurfes endverhandeln und abschließen. Der Abschluss bedarf der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin.
6. Die HOWOGE erstellt genehmigungsfähige Baugenehmigungsunterlagen. Auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung saniert die HOWOGE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die bestehenden Baulichkeiten und errichtet gegebenenfalls die Ergänzungs- und Erweiterungsbauten. Dabei wird die Bauausführung durch einen externen Sachverständigen (z.B. TÜV) überwacht.
7. 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.
8. 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 2.8** 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.

9. Im Rahmen der Abstimmung dieser Vereinbarung haben die HOWOGE und das Bezirksamt die notwendigen Mitwirkungshandlungen des Bezirksamtes zusammengestellt. Dies betrifft insbesondere die Verantwortlichkeit und Mitwirkung bei Künstlern sowie Führung von partizipativen Verfahren (im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung über die Partizipation bei der Erstellung des Bedarfsprogrammes hinaus) und bezüglich Maßnahmen, die außerhalb des Erbbaugrundstücks zu realisieren sind. Diese Aufstellung wird als **Anlage 2.9** Bestandteil dieses Vertrages und das Bezirksamt ist verpflichtet, die Mitwirkungshandlungen gegenüber der HOWOGE zu erbringen, so wie sie sich nach **Anlage 2.9** und dem Terminplan gemäß **Anlage 4.1** ergeben.
10. Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt gegebenenfalls ein Rückbau der Bestandshochbauten. Ergänzend wurde der Baugrund für eine Schulnutzung vorbereitet – Bestandsbauten im Boden werden unter Berücksichtigung der Planung zurückgebaut oder verbleiben nach Freigabe des Bezirksamtes im Boden. Weiterhin wird unter Berücksichtigung des Wirkungspfad 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 hat die HOWOGE in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt sowie zum Wiedereinbau zugelassene Böden in abgestimmten Bereichen eingebaut und dies dokumentiert.
11. Das Bezirksamt 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 Bezirksamt.
12. Nach Bestellung des Erbbaurechts auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages gem. § 2 Abs. 4 wird die HOWOGE dem Bezirksamt das Grundstück zur Fortsetzung der Schulnutzung nach Maßgabe dieses Vertrages überlassen. Im Gegenzug erstattet das Bezirksamt der HOWOGE die Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstückes insbesondere die sich gem. **Anlage 2.12**. ergebenden Kosten. Über Veränderungen hält die HOWOGE das Bezirksamt

jederzeit unterrichtet und weist veränderte (erhöhte, verminderte oder neu hinzutretenden Positionen) zur Abrechnung gegenüber dem Bezirksamt nach. Die Erstattung dieser Aufwendungen erfolgt bis zum Beginn des Mietverhältnisses auf Grundlage des gem. § 2 Abs. 5 abzuschließenden Mietvertrages. Vorbehaltlich der Regelung in § 2 Abs. 14 verbleibt die Verkehrssicherungspflicht bis zu diesem Zeitpunkt beim Bezirksamt.

13. Vor Beginn der Bau- und Sanierungsarbeiten treffen die Parteien eine Zustandsfeststellung der an die HOWOGE zu übergebenden Flächen (Bauabschnitte). Die Leistungspflicht der HOWOGE erstreckt sich ausschließlich auf die für die Bau- und Sanierungsarbeiten übergebenen Flächen auf dem Grundstück gem. § 1 Abs.1 und die dort gem. § 2 zu erbringenden Leistungen. Die HOWOGE wird für die nach dieser Maßgabe zu erbringenden Leistungen übliche Versicherungen für das Haftpflicht- und Bauwesenrisiko abschließen. Die Kosten dafür sind Teil der Gesamtinvestition.
14. Die HOWOGE trägt vorbehaltlich der Regelung in Abs. 12 die Verkehrssicherungspflicht und die Leistungsgefahr in Bereichen, in denen nach dem Sanierungskonzept **Anlage 1.2** neben der Sanierung kein Schulbetrieb stattfindet. Für die Bereiche, in denen ein Schulbetrieb stattfinden kann, verbleiben Verkehrssicherungspflicht und Gefahr beim Bezirksamt. Das gilt auch für Zwischenbauzustände und vorläufige Nutzungen, die dem Bezirksamt im Laufe der Sanierungsarbeiten eingeräumt werden. Soweit Dritten Schäden in Bereichen entstehen, in denen ein Schulbetrieb stattfindet, wird das Bezirksamt die HOWOGE von einer Haftung gegenüber Dritten freistellen.
15. Das Umzugsmanagement wird durch den Schulträger verantwortet, dies beinhaltet unter anderem die Organisation und Koordination von Abbau, Lagerung und Aufbau der bestehenden Möblierung und Ausstattung sowie mögliche Ersatzausstattungen und Ergänzungen bei der Umsetzung und Einlagerung von vorbeschriebener Ausstattung und Möblierung. Hieraus resultierende Kosten sind durch den Schulträger zu tragen. Hierbei geht eine rechtzeitige Anmeldung von mindestens 120 Arbeitstagen bei der HOWOGE für etwaige Abstimmung voraus. Alle notwendigen Prüfungen und Genehmigungen (z.B. TÜV, etc.) für die Weiternutzung relevanter Bestandsausstattungsobjekte und Bestandsmöblierungen sind vom Schulträger durchzuführen.
16. Die Übergabe des sanierten Bestands erfolgt nach Maßgabe der Termine gem. § 4 Abs. 3. Nutzung und Kostenerstattung für den sanierten Bestand bis zum Beginn des Mietverhältnisses erfolgen entsprechend der Regelung in § 2 Abs. 12 vor der Sanierung. Der jeweilige Übergabetermin gem. § 4 Abs. 3 ist maßgeblich für den Beginn der Frist der erweiterten Instandhaltungspflicht der HOWOGE im Sinne des § 8 Abs. 2 des Mietvertragsentwurfs (Anlage 2.4.2). Die erweiterte Instandhaltungspflicht der HOWOGE endet mit Ablauf von 5 Jahren nach dem jeweiligen Übergabetermin gem. § 4 Abs. 3. Im Hinblick auf die gestaffelte Übergabe des sanierten Bestands werden die Parteien dieser Projektvereinbarung die vorstehende Regelung in dem zu schließenden Mietvertrag übernehmen.



17. (sonstige Vereinbarungen)

### § 3 Planung, Sanierung, Vertretung

1. In der Planungs- und Sanierungsphase wird die HOWOGE die Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 durchführen (einschließlich Planung und Finanzierung).
2. Während der Sanierungsmaßnahmen findet eine 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 bzw. vor Beginn der Arbeiten zur baulichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen 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 Bautenstands 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. 1 lit.a). Das Bezirksamt benennt Herr Benjamin Fritz, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin als zur Entgegennahme von Erklärungen jedweder Art der HOWOGE bevollmächtigte Empfangsstelle. Zur Vertretung des Bezirksamts im Übrigen ist Herr Benjamin Fritz, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin, Benjamin.Fritz@ba-mitte.berlin.de, bevollmächtigt. Die HOWOGE wird gegenüber dem Bezirksamt durch Herrn Jens Wadle, Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin, [ers.schulbau@howoge.de](mailto:ers.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** beigelegten Terminplan aus.
  - a) Schließung Nachbarschaftliche Vereinbarung Q2/2024
  - b) Erstellung Wertgutachten Q1/2026
  - c) Vorliegen EVU+ (Entwurfsplanung und vorläufige Mietberechnung) Q1/2026

- d) Löschung Baulast Blatt 13456 Abteilung II Lfd. Nr. 1 Q3/2025
  - e) Verhandlungsbeginn des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q4/2025
  - f) Abschluss des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q2/2026
  - g) Bezug Ausweichquartier Q3/2026
  - h) Einreichung des Bauantrags Q1/2026
  - i) Erteilung der Baugenehmigung Q2/2026
  - j) Baubeginn Q4/2026
  - k) Gesamt-Fertigstellung Q1/2031
  - l) Inbetrieb- und Übernahme Q2/2031
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 2.9** geschuldeten Mitwirkungshandlungen für das Bezirksamt 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 sanierten Gebäudebestands, Ergänzungsbau und Erweiterungsbau hat jeweils 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 2.8**. Die Aufschlüsselung der Baukosten ist nach Schlussrechnung der ausführenden Unternehmen auf der ersten Ebene gemäß DIN 276 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 Einredeverzicht mit Wirkung nur gegenüber finanzierenden Banken mit

dem Inhalt gemäß **Anlage 5.1** abgeben. Der Einredevorzicht ist auf einfaches schriftliches Anfordern der HOWOGE gegenüber der HOWOGE und/oder gegenüber Dritten (finanzierende Bank) zu erklären.

2. Zur Vorfinanzierung von Planungs- und Bauvorbereitungskosten greift die HOWOGE vorrangig auf Mittel aus dem Gesellschafterdarlehen zurück.
3. Zur Zwischenfinanzierung der Baukosten wird die HOWOGE mit Baubeginn 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. (siehe Abs. 1). Die Zwischenfinanzierung umfasst auch die Vorfinanzierung der Planungs- und Bauvorbereitungskosten (Abs. 2), welche durch das Gesellschafterdarlehen vorfinanziert werden, und löst diese ab. Die in diesem Zusammenhang anfallenden HOWOGE Eigenleistungen sind in dieser Finanzierungsstruktur enthalten.
4. Regelung zur Verwendung von Mitteln zur Finanzierung des Schulbaus aus städtebaulichen Verträgen:  
Mit der Errichtung von Grundschulen und Gemeinschaftsschulen mit Primarstufe durch die HOWOGE und der anschließenden langfristigen Vermietung an den Bezirk wird gegebenenfalls die entsprechende Verpflichtung zur Schaffung von Grundschulplätzen aus dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung und städtebaulichen Verträgen erfüllt. Daher stehen die in diesen Verträgen – derzeit sind 3 bekannt, – vereinbarten Kostenbeteiligungen der HOWOGE zu. Der Bezirk als Partei der städtebaulichen Verträge wird diese Beträge von den Vorhabenträgern bei Fälligkeit vereinnahmen und unmittelbar an die HOWOGE weiterleiten. Die HOWOGE verwendet diese Beträge ausschließlich zur Reduzierung der für das Projekt erforderlichen Darlehensaufnahme und -verbindlichkeiten. Der Bezirk verpflichtet sich, in abzuschließenden oder anzupassenden städtebaulichen Verträgen dies den Vorhabenträgern gegenüber klarzustellen.

## **§ 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 das Bezirksamt in der Vergangenheit Fördermittel für die Schule oder das Schulgrundstück erhalten hat, stellt dieser die HOWOGE von etwaigen Ansprüchen des Fördergebers frei

und bleibt für die Beachtung aller Auflagen und Zweckbindungen gegenüber dem Fördergeber verantwortlich.

3. 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.
4. 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 (Anlage 6.4), schätzt die HOWOGE auf rund 2.000.000 Euro netto. Abs. 1 bleibt unberührt.
5. 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 4 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 Bezirksamt laufend über die einzelnen Verfahrensschritte zu informieren, soweit dies vergaberechtlich statthaft ist.
3. Bestehen zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Übereinstimmung der Sanierungsmaßnahmen 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 Durchführung der Sanierung. 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 Be-

wertung 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 einrichten. Das Bezirksamt hat dafür Sorge zu tragen, dass ein ordnungsgemäßer Zugang, der auf Seiten des Bezirksamts 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 Bezirksamt 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,
  - b.) sich die Realisierung des Projektes aus von der HOWOGE zu vertretenden 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 Bezirksamt 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 Bezirksamt 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 der Sanierungsmaßnahmen 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.). 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. 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.
  - b) Das Bezirksamt 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. Soweit an dem vorhandenen Gebäudebestand Schutzrechte bestehen, trägt das Bezirksamt dafür Sorge, dass die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderliche Einräumung von Schutzrechten erfolgt und wird die HOWOGE von allen Ansprüchen der Inhaber von Schutzrechten freistellen, die sich aus der Einräumung von Schutzrechten ergeben können.
2. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
3. 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.
4. Die folgenden Anlagen sind Gegenstand dieses Vertrages:

Anlage 1.1	Grundbuchauszug
Anlage 1.2	Sanierungskonzept
Anlage 1.3.a	Gebäudescan 2016 nebst gutachterlicher Schadensfeststellung
Anlage 1.3.b	Schreiben Land Berlin Erstellung eines Sanierungskonzeptes durch HOWOGE
Anlage 2.1	Nachbarschaftliche Vereinbarung
Anlage 2.1.c	Baustellenlogistik

Anlage 2.1.a	Muster Entscheidungsvorlage
Anlage 2.1.b.1	Musterausstattungskatalog
Anlage 2.1.b.2	Bau Ausstattung Sporthalle
Anlage 2.1.b.3	Berechnung feste und lose Ausstattung
Anlage 2.3	Developmentrechnung
Anlage 2.4.1	Muster Erbbaurechtsvertrag
Anlage 2.4.2	Muster Mietvertrag (wird im gesonderten Schreiben nachgereicht)
Anlage 2.8	Pflichtenheft
Anlage 2.9	Schnittstelle Mitwirkungserbringung
Anlage 2.12	Aufstellung Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwendungen
Anlage 3.3	Leistungsprogramm Baucontroller
Anlage 3.4	Anlaufstellen und Vertreter
Anlage 4.1	Terminplan
Anlage 5.1	Einredeverzichtserklärung
Anlage 6.4	Aufstellung Kosten der Sanierungsmaßnahme

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



\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bezirksamt