

Projektvereinbarung (Neubau)

Stand: 31.03.2025

Zwischen

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

a) die Senatsverwaltung für Jugend, Bildung und Familie,
Rhinstraße 46, 12681 Berlin,

diese wiederum vertreten durch Herrn Mario Bade

- nachstehend „**Senatsverwaltung**“ genannt -

sowie

b) 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**“ genannt -

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

und

2. der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft** mit beschränkter Haftung,
Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin,

vertreten durch die Geschäftsführung Herrn Ulrich Schiller und Frau Katharina Greis

- nachstehend „**HOWOGE**“ genannt –

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

wird nachfolgende **Projektvereinbarung** über die Standortentwicklung und Baurechtsschaffung sowie die Planung und Errichtung einer Schule (01Kn02) auf dem Grundstück Pankstraße 70, Orthstraße 1, Wiesenstraße 24,25 in 13357 Berlin geschlossen.

Präambel

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

§ 1 Grundstück, Vertragsgegenstand

1. Das Land Berlin ist Eigentümer des Grundstücks Pankstraße 70 / Orthstraße 1, 13357 Berlin - Wedding, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von Berlin Mitte (vormals Amtsgericht Wedding), Blatt 17883 mit einer Gesamtgröße von 24.808 m² gemäß **Anlage 1.1**. Das Grundstück ist dem Fachvermögen des Bezirksamts zugeordnet.
2. Das Land Berlin beauftragt die HOWOGE entsprechend der Rollenverteilung nach § 2 Abs. 3a, auf diesem Grundstück einen Schulneubau auf Basis des bestätigten Bedarfsprogramms vom 23.05.2024 zu planen und zu errichten. Zweck des Bauvorhabens ist die Nutzung als Gemeinschaftsschule mit einem integrierten Förderzentrum und mit einer 6-teiligen Sporthalle einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen.

§ 2 Projektentwicklung

1. Die HOWOGE hat in einer ersten Projektstufe die baurechtliche Machbarkeit des Neubaus gemäß § 1 Abs. 2 untersucht und die Rahmenbedingungen dafür zusammengestellt und mit der Senatsverwaltung in Abstimmung mit dem Bezirksamt das in **Anlage 2.1** beschriebene Bedarfsprogramm erarbeitet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat dieses Bedarfsprogramm bestätigt. In einem nächsten Schritt wird die HOWOGE in Abstimmung mit der Senatsverwaltung und dem Bezirksamt das Bedarfsprogramm in eine funktionale Baubeschreibung umsetzen, um aus dem Bedarfsprogramm und der Baubeschreibung die Grundlagen für einen Wettbewerb zur Festlegung auf ein planerisches Konzept, zu entwickeln. Über die Einzelheiten zur Durchführung des Wettbewerbes zur Bestimmung des planerischen Konzepts stimmen sich die Parteien gesondert ab.

2. Bauvorbereitende Maßnahmen (Abbruch bestehender Gebäude, Rodungen, Bodenaustausche, Kampfmittelbeseitigungen, (Um-) Verlegungen von Leitungen etc.) auf dem Baugrundstück werden von der HOWOGE als Teil der Gesamtbaumaßnahme durchgeführt und entsprechend mitfinanziert. Abweichend davon kann das Bezirksamt zur Reduzierung der späteren Miete diese Maßnahmen in angemessener Zeit selbst durchführen oder die Kosten dafür der HOWOGE erstatten. Werden im Zuge der Bauvorbereitung Maßnahmen durch die HOWOGE zur Sicherung der Baumaßnahme notwendig, wird die HOWOGE dafür Sorge tragen. Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht schließt dies nicht ein, diese verbleibt beim Grundstückseigentümer.

Weiterhin werden folgende bauvorbereitende Maßnahmen durch das Bezirksamt durchgeführt:

- a) Für die bestehende Schulgemeinschaft wird im 3. Quartal 2026 ein Ausweichquartier, z.B. das Gymnasium in der Schulstraße BSN 01Yn01, zur Verfügung gestellt;
- b) Der Auszug der bestehenden Schulgemeinschaft inklusive deren Ausstattung hat bis Juli 2026 zu erfolgen. 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. Hieraus resultierende Kosten sind durch den Schulträger zu tragen. Hierbei geht eine rechtzeitige Anmeldung von mindestens vier Monaten 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;
- c) Das vorhandene Kunstwerk wird durch das Bezirksamt, im Vorfeld der bauvorbereitenden Maßnahmen, im Juli 2026 abmontiert und anderenorts einlagert;
- d) Die Grundstücksteilung zwischen Schul- und Kindertagesstättengrundstück in zwei Flurstücke wird durch das Bezirksamt im Vorfeld der Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrages, 2. Quartal 2027, herbeigeführt und das Grundbuch bereinigt, um die Eintragung des Erbbaurechts zu Gunsten der HOWOGE an Rangersterstelle zu gewähren;
- e) das Bezirksamt unterstützt bei der Erwirkung von Sondererlaubnissen für die Baustellenlogistik auf öffentlichem Straßenland;
- f) Das Bezirksamt wird für die Stilllegung und Umverlegung der auf dem Schulgrundstück befindlichen Fernwärmeleitungen gemäß **Anlage 2.2.f** einen Vertrag mit der BEW Berliner Energie und Wärme AG unter der Bedingung schließen, dass die mit Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen vom 05.03.2025 (AE BA Mitte Leitungsverlegung für HOWOGE-Schule 01Kn02 Bauvorbereitungsmittel) angekündigte Basiskorrektur rechtsverbindlich zugesichert ist. Es wird beabsichtigt, die Stilllegung und Umverlegung bis zum 2. Quartal 2027 umzusetzen. Den Parteien ist dabei bewusst, dass es durch unvorhergesehene Hindernisse und witterungsbedingte Verzögerungen zu Bauzeitenverlängerungen kommen kann. Das Entsorgen der, auf dem Schulgrundstück befindlichen, Fernwärmeleitungen übernimmt

nach Erfordernis die HOWOGE. Kosten für die Entsorgung sind Bestandteil des geprüften Bedarfsprogrammes.

Im Vorfeld der Abbrucharbeiten werden HOWOGE und Bezirksamt eine Zustandsfeststellung der zu übergabenden Flächen vereinbaren.

Die Durchführung von Maßnahmen, die sich nicht unmittelbar auf dem Baugrundstück realisieren lassen (z.B. Erschließung sowie verkehrliche Erschließung, Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, Schutzmaßnahmen für geschützte Arten etc.), verbleibt in der Zuständigkeit des Bezirksamtes. Sämtliche Zahlungs- und oder Entschädigungsverpflichtungen in diesem Zusammenhang oder im Zusammenhang mit der Grundstücksbeschaffung und Grundstücksverfügbarmachung verbleiben beim Bezirksamt.

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

- a) Entwurfsplanung

Die HOWOGE erstellt die Entwurfsplanung. Ein Teil der Entwurfsplanung umfasst die schulfachliche Unterlage (SFU), die zwischen den Parteien abzustimmen ist. Nach Abstimmung erfolgt der Bedarfsträgerwechsel von der Senatsverwaltung auf das Bezirksamt als Bedarfs- und Schulträger. Die schulfachlichen Belange verantworten die Senatsverwaltung und das Bezirksamt entsprechend der vorgenannten Regelung.

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

Betreffend die baufachlichen Belange ist die HOWOGE 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 2.3.a.1** und nach Prozess gemäß **Anlage 2.3.a.2**. 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 2.3.a.1**. zu treffen. Trifft der „Bauherren Jour fixe“ keine Entscheidung, so gilt die Entscheidungsvorlage wie aufgestellt als bestätigt. Durch schriftliches Anzeigen der jeweilig Signierenden kann eine Fristverlängerung erfolgen. Die HOWOGE wird so dann auf zeitliche kritische Auswirkungen auf die in § 4 vereinbarten Termine hinweisen und **Anlage 4.1** fortschreiben.

Die Entwurfsplanung lässt die HOWOGE durch externe Sachverständige oder im Vier-Augen-Prinzip durch ihren Controllingbereich beurteilen. Dabei sind die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer und ökologischer und

wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere die Angemessenheit der Kosten, zu überprüfen.

b) Ausstattungen des Bauvorhabens

Gleichzeitig legen HOWOGE und das Bezirksamt auch die weiteren Ausstattungen des Bauvorhabens fest. Für die Zuordnung der Ausstattungskosten und Verantwortlichkeiten gilt die Schnittstellenliste Bau Ausstattung Sporthalle Muster- und Medienausstattungskatalog gemäß **Anlage 2.3.b.1, 2.3.b.2** und **2.2.b.3**. 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, zunächst auf, 3.913.882 Euro brutto festgelegt.

Die Zuordnung der Ausstattungskosten für die lose Ausstattung als Leistung des Bezirks ist gemäß bestätigtem Bedarfsprogramm nach § 2 Abs. 1 der Projektvereinbarung, hier KG 600, auf 4.886.042 Euro brutto festgelegt. Die Finanzierung und die Beschaffung für die lose Ausstattung verbleiben in der Zuständigkeit des Bezirksamtes.

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 500.000 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). Der Umgang mit dem vorhandenen Kunstwerk (Abbau, Einlagerung, Wiederaufarbeitung/Rekonstruktion, Wiedereinbau oder sonstig in Verbindung stehenden Maßnahmen) ist Teil des Budgets „Kunst am Bau“.

4. Die abgestimmte und fertiggestellte Entwurfsplanung (EVU+) gemäß **Anlage 2.4.a** und **2.4.b** sowie die funktionale Baubeschreibung gemäß 1. bilden die Baugrundlagen für das durch die HOWOGE zu errichtende Gebäude. Die HOWOGE erstellt als Teil der EVU+ eine SFU anhand der Planliste siehe **Anlage 2.4.a**. Die Senatsverwaltung erstellt diesbezüglich eine Stellungnahme zur SFU entsprechend der **Anlage 2.4.b**. Die Anmerkungen der Senatsverwaltung werden durch die HOWOGE gemäß Umsetzbarkeit strukturiert, bewertet und bei Umsetzbarkeit in die Planung überführt. In einem Abstimmungstermin zwischen den Parteien werden die Überarbeitungshinweise abschließend dokumentiert. Im Anschluss informiert die HOWOGE die Senatsverwaltung. Die Senatsverwaltung leitet den darauffolgenden Bedarfsträgerwechsel ein. Nach Übergang der Bedarfsträgerschaft an den Bezirk bleibt die Senatsverwaltung als zuständige Fachverwaltung Projektbeteiligte. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung sind Änderungen bzw. Erweiterungen des vereinbarten Bauvolumens grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn zwischen den Parteien besteht - unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Finanzen - Einvernehmen über die Änderung oder Erweiterung gemäß **Anlage 2.3.a.1**. Entscheidungsvorlage (§ 4 Nr. 3 des Rahmenvertrages).

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

5. Die HOWOGE wird nach Maßgabe der Baugrundlagen eine vorläufige Mietberechnung erstellen, in der die Parameter gemäß **Anlage 2.5** abgebildet sind. Lässt sich der Grundstückswert als Grundlage zur Bestimmung des Erbbauzinses nicht nach dem Bodenrichtwert gem. BRW-Atlas oder aus bereits vorhandenen Wertermittlungen bestimmen, bestimmt das Bezirksamt den Grundstückswert selbst 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.
6. Auf Grundlage der nach den vorstehenden Schritten erzielten Arbeitsergebnisse erarbeitet die HOWOGE Vertragsentwürfe auf Basis der jeweiligen Muster für den Erbbaurechtsvertrag sowie den Mietvertrag (**Anlage 2.6.** und **2.6.a**). Den Mietvertrag schließen die HOWOGE und das Bezirksamt auf Grundlage der abgestimmten und fertiggestellten Entwurfsplanung (Entwurfsplanung gemäß § 2 Abs. 3a sowie der vorläufige Mietberechnung gemäß § 2 Abs. 5). Er steht unter dem Vorbehalt der Bestellung des Erbbaurechts sowie der Erteilung der notwendigen Baugenehmigung.
7. Steht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 2 fest, wird das Bezirksamt mit der HOWOGE den Erbbaurechtsvertrag im Zusammenhang mit dem Mietvertrag auf Grundlage des gemäß § 2 Abs. 6 erstellten Entwurfes endverhandeln und abschließen.
8. Die HOWOGE erstellt genehmigungsfähige Baugenehmigungsunterlagen. Auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung errichtet die HOWOGE im eigenen Namen und auf eigene Rechnung den Schulneubau. Dabei wird die Bauausführung durch einen externen Sachverständigen (z.B. TÜV) überwacht.
9. Die für das Berichtswesen und das Finanz- und Maßnahmen-Controlling im Land Berlin erforderlichen Daten hat die HOWOGE jeweils zeitnah der Senatsverwaltung für Finanzen zu übermitteln, die diese in die entsprechenden Datenbanken der Berliner Schulbauoffensive einpflegt.
10. Das Bezirksamt wird der HOWOGE alle notwendigen Informationen, Bestandsunterlagen und Pläne im verfügbaren Umfang zugänglich machen sowie das Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis im Land Berlin übergeben.

Das zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung gültige Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis im Land Berlin ist als **Anlage 2.10** Bestandteil dieses Vertrages. Das Pflichtenheft beinhaltet die berlinweit einheitlichen Vorgaben zur Bauwerksdo-

kumentation mit seinen grafischen Darstellungen in Form von CAD-Daten sowie die alphanumerische Beschreibung der Räume in den Bauwerken. Es beschreibt die notwendigen Leistungen zur Aufmaß- und Bestandsdatenerfassung.

11. 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 Wettbewerben, der Auswahl von Planern, Künstlern sowie Führung von partizipativen Verfahren (im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung über die Partizipation bei der Erstellung des Bedarfsprogrammes hinaus). Diese Aufstellung wird als **Anlage 2.11** Bestandteil dieses Vertrages und das Bezirksamt ist verpflichtet, die Mitwirkungshandlungen gegenüber der HOWOGE zu erbringen, so wie sie sich nach **Anlage 2.11** und dem Terminplan gemäß **Anlage 4.1** ergeben.
12. Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt ein Rückbau der Bestandshochbauten. Ergänzend wird der Baugrund für eine Schulnutzung vorbereitet – Bestandsbauten im Boden werden unter Berücksichtigung der Neubauplanung 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 wird die HOWOGE in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bodenverbesserungsmaßnahmen durchführen sowie zum Wiedereinbau zugelassene Böden in abgestimmten Bereichen einbauen und dies dokumentieren.
13. Das Land Berlin 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 Land Berlin.
14. Das Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt wird ein Jahr vor Übergabe für die Errichtung und Betreuung einer PV-Anlage einen Vertrag mit den Berliner Stadtwerken abschließen. Alternativ zu der Verpflichtung hat das Bezirksamt die Option, die PV-Anlage selbst oder durch einen geeigneten Dritten zu errichten und zu betreiben.
Die Option hat das Bezirksamt eineinhalb Jahre vor Übergabe, gegenüber der HOWOGE in Schriftform auszuüben, danach verfällt die Option. Bei Ausübung der Option durch das Bezirksamt sind die Einzelheiten zur Errichtung und Betreuung der PV-Anlage in einem Nachtrag zur Projektvereinbarung durch die Parteien zu vereinbaren.

15. Das Land Berlin verantwortet gemäß § 71a GEG, mit Inbetrieb- und Übernahme, das Monitoring als Anforderungen der Gebäudeautomation über den gesamten Lebenszyklus der Schulgebäude. Hierfür wird das Land Berlin einen Energieberater als Vertreter des Bezirksamtes beauftragen. Die HOWOGE wird die technischen Grundlagen herstellen.

§ 3 Planung, Errichtung, Vertretung

1. In der Planungs- und Errichtungsphase wird die HOWOGE das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 2 planen, errichten und finanzieren.
2. Während der Errichtung findet eine schulfachliche Begleitung durch das Bezirksamt in regelmäßigen Besprechungen statt, die im Bedarfsfall auch am Ort des jeweiligen Vorhabens stattfinden können.
3. Die Vertragsparteien werden unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung gemeinsam einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Baucontroller mit dem als **Anlage 3.3** vereinbarten Leistungen beauftragen. Die Kosten dafür sind Teil der Gesamtinvestition und damit von der HOWOGE zu tragen. Sie können aufgrund gesonderter Vereinbarung auch direkt durch das Bezirksamt zur Reduzierung der späteren Miete übernommen werden. Die HOWOGE wird im Übrigen jeweils nach Quartalsende über den Stand der Projektentwicklung berichten und einen Sachbericht mit Abgleich des Planungs- und Bautenstandes gegenüber dem geplanten Ablauf sowie unter Aktualisierung der Auftragsvergaben und des Abrechnungsstandes erstellen, der nach der vorstehenden Regelung fortzuschreiben ist.
4. Die Parteien benennen die in **Anlage 3.4** bezeichneten Anlaufstellen und Vertreter als Ansprechpartner für die zwischen den Parteien im Zuge der Projektentwicklung gem. § 2 notwendigen Abstimmungen sowie für die Besetzung des Bauherren-Jour-Fixe (§ 2 Abs. 3 lit.a). Das Land Berlin benennt Herrn Mario Bade, Senatsverwaltung für Jugend, Bildung und Familie, Rhinstraße 46, 12681 Berlin als zur Entgegennahme von Erklärungen jedweder Art der HOWOGE bevollmächtigte Empfangsstelle. Zur Vertretung des Landes im Übrigen ist Herr Benjamin Fritz, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin bevollmächtigt. Die HOWOGE wird gegenüber Land Berlin durch Herrn Jens Wadle, Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin, pan.schulbau@howoge.de vertreten.

§ 4 Termine / Übergabe

1. Zu der Umsetzung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 2 gehen die Parteien von dem Ablauf gemäß dem als **Anlage 4.1** beigefügten Terminplan aus.
 - a) Start Abbrucharbeiten Q4 2026
 - b) Wettbewerbsergebnis Q2 2026
 - c) Vorliegen EVU (Entwurfsplanung und vorläufige Mietenberechnung) Q1 2028
 - d) Verhandlungsbeginn des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q4 2027
 - e) Beurkundung des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q2 2028

- f) Einreichung des Bauantrags Q3 2027
 - g) Erteilung der Baugenehmigung Q4 2027
 - h) Baubeginn Q1 2029
 - i) Zeitraum Inbetrieb- und Übernahme Q4 2031 bis Q1 2032
 - j) Übergabe an den Nutzer Q1 2032
2. Die HOWOGE wird den Terminplan gemäß **Anlage 4.1** fortschreiben und anpassen, soweit sich einzelne der vorstehenden Daten verschieben (z.B. bei Verzögerungen im Planungsprozess und Genehmigungsverfahren). Die HOWOGE wird insbesondere die nach **Anlage 2.11** geschuldeten Mitwirkungshandlungen für das Bezirksamt sowie etwaige Mitwirkungshandlungen der Senatsverwaltung in dem Terminplan abbilden. Verzögerungen aus Gründen, die in den Risiko- und Verantwortungsbereich des Landes Berlin fallen, führen zu einer angemessenen Verlängerung von Ausführungsfristen und ggf. eine Erstattung der verzögerungsbedingten Mehrkosten.
 3. Die Übergabe des Vorhabens an das Bezirksamt hat innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung zu erfolgen (vgl. § 3 Abs. 1 Mietvertrag).
 4. Mit der Übergabe hat die HOWOGE die erforderlichen Daten gemäß dem Pflichtenheft für das einheitliche zentrale Bestandsverzeichnis an das Bezirksamt zu übergeben **Anlage 2.10**. Die Aufschlüsselung der Baukosten ist nach Schlussrechnung der ausführenden Unternehmen auf der ersten Ebene gemäß DIN 276 sowie der Kosten für Kunstwerke / Kunst am Bau (KG 620) zu übergeben. Die Aufschlüsselung dient dem Land Berlin zur internen Zuweisung für den baulichen Unterhalt an die Bezirksämter, die auf den tatsächlichen Gebäudeerrichtungskosten basiert. Eine Baukostenaufteilung für die Abgrenzung zwischen schulischen und außerschulischen Maßnahmen erfolgt für die landesinterne Mittelberücksichtigung auf Basis der prozentualen Aufteilung aus dem geprüften Bedarfsprogramm auf der ersten Ebene der Kostengruppen der DIN 276.
 5. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien über die übergabereife Fertigstellung des Bauvorhabens entscheidet der Baucontroller entsprechend § 7 Abs. 3.

§ 5 Finanzierung

1. Um die bestmöglichen Finanzierungsbedingungen zu ermöglichen, wird das Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt den Einredeverzicht mit Wirkung nur gegenüber finanzierenden Banken mit dem Inhalt gemäß **Anlage 5.1** abgeben. Der Einredeverzicht ist auf einfaches schriftliches Anfordern der HOWOGE gegenüber der HOWOGE und/ oder gegenüber Dritten (finanzierende Bank) zu erklären.
2. Zur Vorfinanzierung von Planungskosten und erster Baumaßnahmen (z.B. Abriss, Beräumung, Erschließung etc.) greift die HOWOGE vorrangig auf Mittel aus einem 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 Primärstufe durch die HOWOGE und der anschließenden langfristigen Vermietung an das Bezirksamt 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 vereinbarten Kostenbeteiligungen der HOWOGE zu. Das Bezirksamt 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. Das Bezirksamt verpflichtet sich, in abzuschließenden oder anzupassenden städtebaulichen Verträgen dies den Vorhabenträgern gegenüber klarzustellen.

§ 6 Kostenerstattung

1. Die Kosten für die Maßnahmen nach § 2 und § 3 sind Teil der Gesamtinvestition. Sie werden aus der von der HOWOGE aufgenommenen Projektfinanzierung erstattet. Die Beiträge der HOWOGE zur Projektentwicklung sind dabei mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von 5 % der Investitionssumme für das Bauvorhaben bezogen auf die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 (bezogen auf die Bruttokosten) zu berücksichtigen.
2. Soweit sich die Parteien nachträglich einvernehmlich über die Änderung oder die Erweiterung des Vorhabens verständigen, sind auch die Folgen der Änderung oder der Erweiterung bei der Berechnung der Vergütung gemäß Abs. 1 maßgeblich.
3. Zur Bestimmung des Aufwands für die Projektentwicklung bis zum Abschluss des Mietvertrages gemäß § 2 Abs. 6 und des Erbbaurechtsvertrages gem. § 2 Abs. 7 wird die HOWOGE innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss eine prüfbare Aufstellung **Anlage 6.3** der bei der HOWOGE eingeschätzten angefallenen Kosten für die Durchführung der Projektentwicklung mitteilen. Abs. 1 bleibt unberührt. Die ihr bei der Erbringung ihrer Leistungen anfallenden Kosten für die Durchführung der Projektentwicklung, schätzt die HOWOGE auf rund 3 Mio. € brutto. Abs. 1 bleibt unberührt.
4. Wird das Bauvorhaben gemäß § 1 Abs. 2 nicht realisiert, erstattet das Land Berlin die angefallenen Kosten gemäß der Aufstellung in **Anlage 6.3**. Die Zahlung ist auf Nachweis innerhalb

von vier Wochen nach Eingang einer prüffähigen Rechnungsaufstellung unter Anweisung der Positionen gemäß **Anlage 6.3** fällig. Die Erstattung erstreckt sich auch auf die Kosten für Verkehrssicherungspflichten sowie die projektbezogenen Versicherungskosten.

§ 7 Projektrealisierung

1. Als öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen wird die HOWOGE alle Planungs- und Bauleistungen unter Beachtung des materiellen Vergaberechts beauftragen.
2. Die HOWOGE ist verpflichtet, das Land Berlin laufend über die einzelnen Verfahrensschritte zu informieren, soweit dies vergaberechtlich statthaft ist.
3. Bestehen zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Baugrundlagen und kann darüber zwischen den Parteien keine gütliche Einigung gefunden werden, dann entscheidet auf Antrag einer der Parteien der für die Qualitätssicherung zuständige Baucontroller (§ 3 Abs. 3) als „**Schiedsgutachter**“ über die ordnungsgemäße Erstellung des Bauvorhabens. Entscheidungsmaßstab für den Baucontroller sind die in diesem Vertrag genannten Vertragsgrundlagen und Bestimmungen. Für das Verfahren gilt das Folgende:
 - Um Verzögerungen zu vermeiden, kann der Schiedsgutachter zunächst nur den Tenor seiner Entscheidung mit kurzer stichpunktartiger Begründung bekanntgeben und eine Begründung innerhalb von vier Wochen nachliefern, falls eine der Parteien dies schriftlich und spätestens zwei Wochen nach Bekanntgabe des Tenors von ihm verlangt. Die Begründung hat in diesem Fall die wesentlichen Annahmen zu enthalten, auf denen die Bewertung beruht. Das Schiedsgutachten ist für die Parteien verbindlich, soweit keine offensichtliche Unbilligkeit vorliegt (§ 319 BGB). Der Schiedsgutachter hat den Parteien rechtliches Gehör zu gewähren. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Verteilung der mit seiner Einschaltung verbundenen Vergütung und Auslagen in entsprechender Anwendung des § 91a ZPO. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten trägt jede Partei selbst.
 - Lehnt der Schiedsgutachter die Annahme des Auftrags ab oder ist er geschäftlich nicht mehr tätig, so ist auf Antrag einer der Parteien von der Industrie- und Handelskammer Berlin ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die „Überwachung der Bauausführung“ zu benennen. Die Parteien werden den benannten Schiedsgutachter unverzüglich als solchen bestellen.
4. Zum Austausch aller für das Projekt relevanten Informationen wird die HOWOGE eine über das Internet zugängliche Projektplattform (o.ä.) einrichten. Das Land Berlin hat dafür Sorge zu tragen, dass ein ordnungsgemäßer Zugang, der auf Seiten des Landes Berlin beteiligten Stellen zu dieser Plattform eingerichtet wird.

§ 8 Vertragsbeendigung

1. Die Vereinbarung kann durch beide Seiten nur aus einem wichtigen Grund gekündigt werden.
2. Ein wichtiger Grund für das Land Berlin liegt vor, wenn
 - a.) sich der Bedarf gegenüber den Festlegungen in § 1 Abs. 2 nachhaltig ändert und diese Änderung nicht durch eine Anpassung der vorstehenden Vereinbarungen berücksichtigt werden kann oder
 - b.) sich die Realisierung des Projektes aus von der HOWOGE zu vertretenen Gründen wesentlich verzögert und die Verzögerung nicht durch eine Anpassung der vorstehenden Vereinbarungen berücksichtigt werden kann oder
 - c.) das Land Berlin das Vorhaben endgültig aufgibt.

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

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

§ 9 Bauvorbereitungsvollmacht

1. Zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens wird Folgendes vereinbart:
 - a) Die HOWOGE ist ab Vertragsschluss 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. Diese sind dem Grundstückseigentümer im Vorfeld mitzuteilen. 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 Land Berlin bevollmächtigt die HOWOGE ab Vertragsschluss– 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 erteilen.

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

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

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

3. Die folgenden Anlagen sind Gegenstand dieses Vertrages:

- Anlage 1.1 Grundbuchauszug Stand Dezember 2022
- Anlage 2.1 Bedarfsprogramm geprüft Stand Mai 2024
- Anlage 2.3.a.1 Muster Entscheidungsvorlage Stand März 2023
- Anlage 2.3.a.2 Ablaufschema Entscheidungsvorlage“ Stand Februar 2023
- Anlage 2.3.b.1 Musterausstattungskatalog Gemeinschaftsschule mit Schnittstellenzuordnung Stand Oktober 2020 und Musterausstattungskatalog integriertes Förderzentrum Stand August 2024
- Anlage 2.3.b.2 Schnittstellenliste Bau- Ausstattung Sporthalle Stand Oktober 2018
- Anlage 2.3.b.3 Medienausstattungskatalog Stand Februar 2021
- Anlage 2.2.f Fernwärmeleitung
- Anlage 2.4.a Muster EVU+ Stand August 2023
- Anlage 2.4.b Ablaufschema EVU+ Stand September 2020
- Anlage 2.5 Developmentrechnung Stand Dezember 2020
- Anlage 2.6 Muster Erbbaurechtsvertrag Stand Februar 2020
- Anlage 2.6.a Muster Mietvertrag Stand Februar 2020
- Anlage 2.10 Pflichtenheft Stand Juli 2022
- Anlage 2.11 Schnittstelle Mitwirkungserbringung Stand März 2025
- Anlage 3.3 Leistungsprogramm Baucontroller Stand September 2024
- Anlage 3.4 Anlaufstellen und Vertreter Stand September 2024
- Anlage 4.1 Terminplan Stand März 2025
- Anlage 5.1 Einredevorverzichtserklärung Stand Juli 2021
- Anlage 6.3 Aufstellung Kosten der Projektentwicklung_leer

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

_____, den _____

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

_____, den _____

Bezirksamt

_____, den _____

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH