

Gemeinsame Vereinbarung

über den Umbau und die Nutzung und Finanzierung eines Sportraumes im Sporthallenkomplex am Standort Gropiusring 43, 22309 Hamburg (Schule am See)

Zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Wandsbek
Schlossstraße 60, 22041 Hamburg

– nachfolgend „**Bezirksamt**“ –

und

der Freien und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Schulimmobilien
Geschäftsbesorgung durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und
Beteiligungsmanagement mbH,
Gustav-Mahler-Platz 1, 20354 Hamburg

– nachfolgend „**SoV**“ –

und

dem Landesbetrieb Schulbau Hamburg
An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

– nachfolgend „**SBH**“ –

– zusammen als **Parteien** bezeichnet –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Im Rahmen der Sanierung des Sporthallenkomplexes am Standort Gropiusring 43 soll ein vorhandener Abstellraum (ca. 99 m²) zu einem Sportraum („Sportfläche“) umgebaut werden, um langfristig vom Bezirksamt Wandsbek angemietet zu werden. Die Finanzierung erfolgt durch das Bezirksamt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien nach entsprechender Konkretisierung der Planung über den Umbau und die Nutzung der Sportfläche Folgendes:

§ 1

Gegenstand dieser Vereinbarung

- 1.1 Das Bezirksamt beauftragt das SoV nach Maßgabe dieser Vereinbarung und seiner in § 2 genannten Bestandteile mit dem Umbau der Sportfläche.
- 1.2 Das SoV vermietet die Sportfläche nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Mietvertrages; ein Mustermietvertrag ist dieser Vereinbarung als Anlage 5 beigelegt.

1.3 SBH hält das SoV von allen aufgrund dieser Vereinbarung und seiner Bestandteile übernommenen Pflichten zum Bau und zur Unterhaltung der Sportfläche frei. Hiervon ausgenommen ist eine eventuelle Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung gemäß § 6.

1.4 Zur Sicherung des Investitionszwecks werden mit dieser Vereinbarung weitere Regelungen vereinbart, hinsichtlich:

1.4.1 der Aktivierung der Herstellungskosten der Sportfläche im Anlagevermögen des SoV;

1.4.2 der Konditionen, zu denen die Sportfläche von SBH im Auftrag des SoV zu realisieren ist,

1.4.3 der Konditionen, zu denen die Sportfläche vom SoV, hier vertreten durch den SBH, vermietet werden darf;

1.4.4 einer etwaigen Ausgleichszahlung im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Nutzung des Quartierszentrums für soziale und kulturelle Zwecke.

§ 2

Bestandteile der Vereinbarung

Bestandteile dieser Vereinbarung sind:

- Lageplan und Grundriss Sporthalle (**Anlage 1**)
- Raum- und Funktionsprogramm / raumspezifische Qualitäten (**Anlage 2**)
- Entwurfsplanung (**Anlage 3**)
- Kostenschätzung (**Anlage 4**)
- Mietvertrag (**Anlage 5**)

§ 3

Pflichten des SoV

3.1 Pflichten des SoV gegenüber dem Bezirksamt:

3.1.1 Da die Sportfläche innerhalb eines im Eigentum des SoV stehenden Gebäudes hergestellt und somit ebenfalls Eigentum des SoV wird, wird es im Anlagevermögen des SoV aktiviert.

3.1.2 Im Sinne einer Gegenleistungsverpflichtung wird für das Quartierszentrum die Nutzungsdauer mit einer Bindung von 25 Jahren festgeschrieben.

3.1.3 Für zunächst 20 Jahre wird SoV das Quartierszentrum für eine Nettokaltmiete von 2,20 €/m²/Monat (diese entspricht den vom SBH kalkulierten Instandhaltungskosten für Dach und Fach) zzgl. anfallender Nebenkosten vermieten. Die Nebenkosten gliedern sich in einen Vorauszahlungsbetrag von monatlich x,xx €/m² für die verbrauchsabhängigen

Medienkosten sowie die Reinigungskosten und in eine Nebenkostenpauschale in Höhe von monatlich y,yy €/m² für die restlichen vereinbarten Betriebskosten. Entsprechende Vereinbarungen werden in den Mietvertrag übernommen. Die Instandhaltungskosten und die Nebenkostenpauschale sind für 20 Jahre fest vereinbart, unterliegen aber der im Mietvertrag zu vereinbarenden Wertsicherung.

3.1.4 Die Instandhaltung (äußere Unterhaltung „Dach und Fach“) wird vom SoV als Vermieter übernommen. Entsprechende Regelungen werden im Mietvertrag getroffen.

3.1.5 Nach 20 Jahren erfolgt eine Überprüfung der Nettokaltmiete, so erforderlich, erfolgt nach Abstimmung mit dem Mieter eine Anpassung der Nettokaltmiete an die tatsächlichen Kosten.

3.2 Pflichten des SoV gegenüber SBH:

3.2.1 Für den Herstellung der Sportfläche wird nach Fertigstellung und Übergabe an das Bezirksamt eine Vergütung in Höhe von **48.763,98 € brutto** gezahlt.

3.2.2 Für die Instandhaltung der Sporthalle während der Nutzungszeit gemäß § 3.1.3 werden Instandhaltungskosten („Dach und Fach“) in Höhe von monatlich 2,20 €/m² gezahlt, die der Wertsicherung gem. § 3.1.3 unterliegen.

§ 4

Pflichten des Bezirksamtes

4.1 Das Bezirksamt verpflichtet sich, nach entsprechender Rechnungsstellung durch das SoV für die Herstellung der Sportfläche einen Betrag in Höhe von **48.763,98 € brutto** zu zahlen. In diesem Betrag sind alle Leistungen gemäß dieser Vereinbarung, exklusive möglicher Sonderwünsche und Leistungsänderungen des Bezirksamtes, enthalten und sämtliche Forderungen des SoV aus diesem Auftrag zum Bau des Quartierszentrums sind damit abgegolten.

4.2 Das Bezirksamt stimmt der Aktivierung der Herstellkosten für die Sportfläche im Anlagevermögen des SoV zu.

§ 5

Pflichten des SBH

5.1 SBH verpflichtet sich, die Planungs- und Bauleistungen der Sportfläche gemäß den Regelungen und Bestandteilen dieser Vereinbarung zu erbringen. Bis zur Übergabe dieser Leistungen an das Bezirksamt trägt SBH das Kostenrisiko.

5.2 Für die Erbringung der Planungs- und Bauleistungen, exklusive möglicher Sonderwünsche und Leistungsänderungen des Bezirksamtes, erhält SBH eine pauschale Gesamtvergütung, in Höhe des unter § 4.1 vereinbarten Betrages (Euro brutto), die auch die maximale Kostenobergrenze darstellt.

5.3 SBH verpflichtet sich, die Rechnung für die Herstellung der Sportfläche zu erstellen.

5.4 SBH vertritt das SoV in seiner Rolle als Vermieter in sämtlichen aus dieser Vereinbarung und ihren Bestandteilen und daraus (z. B. Mietvertrag) resultierenden Verpflichtungen.

§ 6

Vorzeitige Beendigung dieser Vereinbarung und Mieterwechsel

- 6.1 Das SoV kann diese Vereinbarung vor Ablauf der Nutzungsdauer (§ 3.1.2) aus wichtigem Grund bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats mit einer Frist von 9 Monaten zum Monatsende kündigen, wenn die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) das Mietverhältnis über die Stadteilschule beendet. In diesem Fall wird das SoV mit dem Bezirksamt über eine anteilige Rückzahlung der gemäß § 4.1 gezahlten Vergütung verhandeln.
- 6.2 Entscheidet sich das SoV im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietgegenstandes durch ein von ihm nicht zu vertretendes Ereignis (z. B. Feuer etc.), den Mietgegenstand nicht wieder aufzubauen, wird es mit dem Bezirksamt ebenfalls über eine anteilige Rückzahlung der gemäß § 4.1 gezahlten Vergütung verhandeln.
- 6.3 Im Übrigen kann diese Vereinbarung nur in gegenseitigem Einvernehmen vorzeitig beendet werden. In diesem Falle prüft das SoV, inwieweit die Sportfläche für schulische Zwecke verwandt werden kann. Für den Fall, dass sie von der BSB für Schulzwecke genutzt und damit Mietfläche der BSB im Mieter-Vermieter-Modell wird, wird das SoV mit dem Bezirksamt über eine anteilige Rückzahlung der gemäß § 4.1 gezahlten Vergütung verhandeln.

§ 7

Schlussbestimmungen

- 7.1 Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- 7.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieser Vereinbarung. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist. Gleiches gilt für den Fall, dass die Vereinbarung eine Lücke haben sollte.
- 7.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit dieser Vereinbarung keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieser Vereinbarung nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei die Vereinbarung beurkundet.

Hamburg, den

Für die Freie und Hansestadt Hamburg,
Bezirksamt Wandsbek

.....
n. n.
(n. n.)

.....
n. n.
(n. n.)

Hamburg, den

Für die Freie und Hansestadt Hamburg,
Sondervermögen Schulimmobilien

.....
Udo Ipsen
(Geschäftsführung Sondervermögen)

.....
Andreas von der Heide
(Referent Sondervermögen)

Hamburg, den

Für die Freie und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg

.....
Mandy Herrmann
(Geschäftsführung SBH)

.....
Jan Schneck
(Vertretung der Geschäftsführung SBH)