

Berliner Schulbauoffensive (BSO) - Vertragsbestandteile

I. Theorie:

Notwendige Bestandteile (Essentialia negotii) eines Projekt-Vertrages sind:

- Vertragsparteien
- Vertragsgegenstand und -zweck
- Leistung des Auftragnehmers und Mitwirkungsleistung des Auftraggebers
- Leistungstermine und -orte
- Gegenleistung (Vergütung), Lastentragung und Zahlungsbedingungen / Rechnungslegung
- Leistungsqualität / Mängelfeststellung und -rüge / Haftung
- Vertraulichkeit / Behandlung von Streitfällen / Schiedsgericht / Gerichtsstand
- Inkrafttreten / Vertragsende / ordentliche und außerordentliche Kündigung

Optionale, empfohlene Vertragsbestandteile sind:

- Rechtliche und normative Grundlagen des Vertrags
- Arbeitsverantwortliche und Zusammenarbeitsprinzipien
- Voraussetzungen für Änderungen von Leistungen und Gegenleistungen
- Mitteilungspflichten / Konsultationen / Erlaubniseinholungen / Gremien / Protokollführung
- Bestellung von Sachverständigen
- Pönale / Sanktionen für Minder- oder Nichtleistungen / Ausgleichspflichten
- Verjährung
- Salvatorische Klausel (aufgrund der Länge der Vertragsdauer)

Empfohlene beizufügende Bestandteile der vertraglichen Vereinbarung sind:

- Allgemeine Auftragsbedingungen (Leistungsgrundlagen, Haftung, geistige Urheberrechte)
- Liste der Standorte (mit Angaben von Flächen, Beschaffenheit, bestehenden Anlagen)
- Grundbuchauszüge / Belastungen und Rechte
- Demographische Unterlagen und Prognose
- Erforderliche Unterlagen zur Erreichung des Vertragszwecks
- Technische Parameter der Leistung
- Muster / Abbildungen
- Finanzierungsplan / Kapitaldienstplan
- Buchführung

II. Enthaltene Vertragsbestandteile im **Rahmenvertrag des Senats von Berlin vom 07. 11. 218:**

- Vertragsparteien; Vertragsgegenstand und -zweck („Präambel“)
- § 1 Leistungsbeschreibung Schulneubau
- § 2 Standards Neubau [etwa „normative Grundlagen / Leistungsqualität“]
- § 3 Bedarfsprogramm Neubau [etwa „Leistungen AN und AG / Aufwendungen“ in Stufe I]
- § 4 Projektvereinbarung Neubau [etwa „Leistungen AN und AG / Aufwendungen“ in Stufe II]
- § 5 Erbbaurecht [etwa „Finanzierung AG / Lastentragung AG“]
- § 6 Mietvertrag [etwa „Finanzierung AN / Lastentragung AN“]
- § 7 Gewährleistung Neubau [etwa „Haftung“]
- § 8 Leistungsbeschreibung Schulsanierung
- § 9 Standards Sanierung [etwa „normative Grundlagen / Leistungsqualität“]
- § 10 Sanierungskonzept [etwa „Leistungen AN und AG / Aufwendungen“ in Stufe I]
- § 11 Projektvereinbarung Sanierung [etwa „Leistungen AN und AG / Aufwendungen“ in Stufe II]
- § 12 Erbbaurecht [etwa „gegenseitige Entschädigungs- und Ausgleichspflichten“]
- § 13 Mietvertrag [etwa „Finanzierung AN / Lastentragung AN“]
- § 14 Gewährleistung Sanierung [etwa „Haftung“]
- § 15 Ausweichquartiere [etwa „zusätzliche Ausgleichspflichten des AG“]
- § 16 weitere Grundlagen der Zusammenarbeit [etwa „Unterrichtungs- & Zusammenarbeitsprinzipien“]
- § 17 Lenkungsgremien [etwa „Konsultationen / Gremien“]
- § 18 Allgemeines [etwa „Schlussbestimmungen (nur Inkrafttreten)“]

III. konzeptionelle Mängel des Rahmenvertrags des Senats von Berlin vom 07. 11. 2018:

Nicht enthaltene wesentliche Vertragsbestandteile:

- Leistungstermine und -orte
- Zahlungsbedingungen / Rechnungslegung
- Leistungsqualität / Mängelfeststellung und -rüge
- Behandlung von Streitfällen / Schiedsgericht / Gerichtsstand
- Vertragsende / ordentliche und außerordentliche Kündigung

Nicht enthaltene optionale Vertragsbestandteile:

- Arbeitsverantwortliche
- Mitteilungspflichten / Konsultationen / Erlaubniseinholungen / Protokollführung
- Verjährung
- Salvatorische Klausel (aufgrund der Länge der Vertragsdauer)

Unvollständig, disloziert und verwirrend dargestellte Bestandteile:

- **Rechtliche und normative Grundlagen des Vertrags**
- Voraussetzungen für Änderungen von Leistungen und Gegenleistungen
- Pönale / Sanktionen für Minder- oder Nichtleistungen von AG und AN

Nicht beigelegte Bestandteile:

- Liste der Standorte (mit Angaben von Flächen, Beschaffenheit, bestehenden Anlagen)
- Grundbuchauszüge / Belastungen und Rechte
- Demographische Unterlagen und Prognose
- Technische Parameter der Standards
- Regularien der Buchführung und der Finanzierungsdocumentation

IV. Kommentar:

Für ein Vorhaben vom Umfang und der Zeitdauer der „Berliner Schulbauoffensive“ (BSO) mit Investitionen von insg. **5,5 Mrd. €** innerhalb von 10 Jahren an mindestens 21 Standorten und anschließender Amortisierung der Investitionen innerhalb weiterer 37 Jahren, d.h. einem Zeithorizont vom Jahre 2021 bis mindestens zum Jahre **2058** erscheint der vorgelegte Rahmenvertrag ungeeignet. Vielmehr sollte ein derart umfangreiches Vorhaben in der Art eines „Programme boards“ (mit umfassenderen Vollmachten als das „Lenkungsgremium“) als „Chefsache“ (bei der Kanzlei des Regierenden Bürgermeisters) geführt werden.

Der vorliegende Rahmenvertragsentwurf der Senatsverwaltung für Finanzen geht explizit davon aus, dass die finanziellen Mittel des Landes Berlin nicht ausreichen, um rund 700 Schulen kontinuierlich instand zu halten, zu modernisieren oder durch Neubauten zu ergänzen. Das ist ein Offenbarungseid, der vom Abgeordnetenhaus mit höchster Aufmerksamkeit zu prüfen ist. Bevor juristisch-finanzielle Konstrukte ins Leben gerufen werden, die ein Eigenleben entfalten werden und auf jeden Fall die „Offensive“ zu einer teuren werden lassen, ist der gegenwärtige Haushalt nebst Einnahmenabschätzung für die nächste Fünfjahresperiode daraufhin zu analysieren, wie die Finanzierung des wichtigen Daseinsvorsorgebereiches „Bildung“ ohne Kreditaufnahmen - welcher Art auch immer - zu realisieren sind. In erster Linie sind die Sanierungs- und Modernisierungsaufgaben im Schulbestand zu lösen. Dafür sind für die nächste Dekade zunächst **1,3 Mrd €** vorgesehen. Das gegenwärtige Budget von SenBJF beträgt **3,7 Mrd €** (12,8 % von insg.). Der jährliche Mehrbetrag macht **3,5 %** aus. Und dafür soll ein derartiges juristisch-finanzielle Konstrukt erforderlich sein?

Ein deutlicher Mangel des vorliegenden Rahmenvertragsentwurfes der Senatsverwaltung für Finanzen ist, dass er nicht auf vertrauenswürdigen Prognosen der tatsächlichen demographischen Entwicklung basiert, sondern auf dem Phantasma der »wachsende Stadt«. Auch die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt ist steuerbar und kann „Haltelinien“ beinhalten.

Die verfassungsrechtlichen Implikationen der „Berliner Schulbauoffensive“, die längerfristig mehrere tausend ha Grundstücksfläche aus dem „Fachvermögen Gemeinbedarf“ des Landes in den privat-rechtlich konstituierten, vom Parlament nicht kontrollierbaren Wirtschaftsbereich übertragen soll, sollten durch die Abgeordneten sorgfältig geprüft werden. Es gibt andere Optionen, als gerade das „Fachvermögen Gemeinbedarf“ des Landes zu belasten und zu schwächen. Nach den Investitionen kommen die Betriebskosten und über deren Entwicklung sagen die BSO und der vorgelegte „Rahmenvertrag“ gar nichts aus.