

Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes

zwischen der

Hans Magiera-Stiftung, vertreten durch den Vorstand, Philosophenweg 13, 61350 Bad Homburg vor der Höhe

- Stiftung -

und dem

Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss, Ludwig-Erhard-Anlage 1 – 5, 61352 Bad Homburg vor der Höhe

- Hochtaunuskreis -

Vorbemerkung

Die gemeinnützige Hans Magiera-Stiftung unterstützt und fördert nach ihrem Stiftungszweck behinderte Kinder und Jugendliche sowie junge Menschen in der Bundesrepublik Deutschland. Der Hochtaunuskreis ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Oberursel, Flur 38, Flurstück 2525/10, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Homburg v. d. Höhe von Oberursel, Blatt 5269. Auf einer noch zu vermessenden Teilfläche dieses Grundstück bestellt der Hochtaunuskreis der Stiftung mit separat abzuschließendem Vertrag ein Erbbaurecht zur Errichtung eines Schulgebäudes mit Nebenanlagen, welches die Stiftung dem Hochtaunuskreis zur Nutzung für Schulzwecke überlassen wird. Das Schulgebäude dient für den Betrieb einer Schule für körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche. Dieser Vertrag regelt die Modalitäten der Errichtung sowie die Nutzungsüberlassung.

I. Errichtung

§ 1

Errichtung des Bauwerks

1. Der Stiftung verpflichtet sich, auf dem Grundstück Gemarkung Oberursel, Flur 38, Flurstück 2525/10, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Homburg v. d. Höhe von Oberursel, Blatt 5269, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von *ca. XXXXX qm*, wie sie in dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) – auf den verwiesen wird – rot umrandet gekennzeichnet ist, in inhaltlicher Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis ein Schulgebäude mit Nebenanlagen für den Betrieb als Schule für körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche zu planen und zu errichten.
2. Der Hochtaunuskreis verpflichtet sich, das noch auf dem Grundstück aufstehende Gebäude abzurechen.
3. Das zu errichtende Schulgebäude mit Nebenanlagen wird zum Gebäudekomplex der Helen-Keller-Schule gehören, einer Förderschule mit den Förderschwerpunkten geistige Entwicklung sowie körperlich-motorische Entwicklung in Oberursel (Taunus). Es wird fehlende bzw. abgängige Räume der bestehenden Schule ergänzen bzw. ersetzen. So werden neue Klassen- und Differenzierungsräume, eine Mensa mit Küche, Therapie- und Pflegeräume neu errichtet, die dem speziellen und individuellen pädagogischen Anspruch der Förder-

schule entsprechen. Das neu zu errichtende Gebäude und das bereits bestehende Gebäude werden sich als Teile der Helen-Keller-Schule gegenseitig zu einem Schulensemble ergänzen.

4. *Weitere Konkretisierungen bezüglich Planung des Bauwerks – Größe, Gestalt, Flächen usw. (Bezugnahme auf bis zum Vertragsschluss vorliegende Vorplanungs-Unterlagen als Anlagen zu diesem Vertrag). Berücksichtigen: Erbbaurecht muss sich auf ein selbständiges Gebäude mit separater Zugangsmöglichkeit und Ver- und Entsorgung beziehen; es kann aber mit (einem) anderen Gebäude(n) verbunden sein und wirtschaftlich mit diesem/n zusammengehören.*

§ 2 Zeitlicher Ablauf

1. Nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit dem Hochtaunuskreis wird die Stiftung die Planungen für das zu errichtende Schulgebäude gemäß § 1 beauftragen.
2. Nach Erreichen der erforderlichen Planungsreife wird die Stiftung umgehend den Bauantrag bei der zuständigen Behörde einreichen.
3. Nach Vorliegen der Baugenehmigung wird der Hochtaunuskreis den Abriss des noch aufstehenden Gebäudes durchführen; die Stiftung wird umgehend mit der Errichtung des Schulgebäudes gemäß § 1 beginnen.

§ 3 Kostentragung

1. Die Kosten der Planung und Errichtung des Gebäudes gemäß § 1 trägt die Stiftung bis zu einem Maximalbetrag von acht Mio. €. Etwa darüber hinausgehende Kosten stellt der Hochtaunuskreis der Stiftung als Investitionszuschuss zur Verfügung.
2. Soweit unvorhersehbare Umstände zu einer signifikanten Verminderung der Liquidität der Stiftung führen, verpflichten sich die Parteien, die Vereinbarung zur Kostentragung anzupassen. Den Parteien ist bekannt, dass dies unter Umständen zur verpflichtenden Anwendung des Vergaberechts führen kann.
3. Die Kosten des Abbruchs des aufstehenden Gebäudes trägt der Hochtaunuskreis.

§ 4 Baudurchführung, Informationspflichten, Unterlagen

1. Der Hochtaunuskreis wird die Stiftung aufgrund seiner Erfahrungen bei der Errichtung von Schulgebäuden mit den vorhandenen Verwaltungsstrukturen bei der Koordination und Steuerung der Planung und Bauausführung unterstützen. Dies beinhaltet insbesondere die Koordination und Absprachen mit den Planern und bauausführenden Unternehmen.
2. Der Hochtaunuskreis und die Stiftung verpflichten sich zu einer engen Zusammenarbeit und zu regelmäßiger gegenseitiger Information betreffend den Fortgang der Planungen und der Bauausführung.
3. Der Hochtaunuskreis übergibt der Stiftung als Eigentümerin des Gebäudes alle im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung des Gebäudes erstellten oder noch zu erstellenden Unterlagen, die zum Betrieb und zur Verwaltung des Gebäudes notwendig sind.

§ 5 Mängelgewährleistungsansprüche

1. Mängelgewährleistungsansprüche gegenüber den ausführenden Bauunternehmern oder Planern tritt die Stiftung bereits jetzt an den Hochtaunuskreis zur Geltendmachung im eigenen Namen und auf eigene Kosten ab.
2. Grundlegende Entscheidungen bezüglich der Geltendmachung von Ansprüchen oder den Abschluss von Vergleichen, insbesondere solche, die Einfluss auf den künftigen Zustand des Bauwerks haben, wird der Hochtaunuskreis im Benehmen mit der Stiftung treffen.

II. Nutzungsüberlassung

§ 6 Nutzungsüberlassung

1. Die Stiftung überlässt das gemäß § 1 zu errichtende Gebäude mit Nebenanlagen (Nutzungssache) dem Hochtaunuskreis als Schulträger zur ausschließlichen Nutzung als Förderschule für körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche.
2. Für die Überlassung wird kein Entgelt erhoben.
3. Eine Überlassung der Nutzungssache durch den Hochtaunuskreis an Dritte ist nur mit Zustimmung der Stiftung zulässig.

§ 7 Übergabe und Benennung in Hans Magiera-Schule

1. Die Übergabe der Nutzungssache an den Hochtaunuskreis erfolgt nach bezugsfertiger Errichtung des Gebäudes.
2. Der Hochtaunuskreis ist berechtigt, bereits vor Übergabe nach Maßgabe des jeweiligen Baufortschritts die Inneneinrichtung und Ausstattung der Räumlichkeiten in Vorbereitung der künftigen Nutzung zu veranlassen.
3. Mit Übergabe der Nutzungssache an den Hochtaunuskreis wird dieser die gesamte bisherige Helen-Keller-Schule in Hans Magiera-Schule umbenennen. Der Hochtaunuskreis wird darüber hinaus in dem von der Stiftung errichteten Gebäude eine Tafel anbringen, die über die Hans Magiera-Stiftung und die Errichtung des Gebäudes durch diese informiert. Die Benennung ist unwiderruflich, solange das Gebäude als Teil einer Schule für körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche genutzt wird. Dies gilt auch über den Zeitraum der Geltung dieses Vertrages hinaus.

§ 8 Überlassungsdauer

1. Die Überlassung der Nutzungssache erfolgt für die Dauer des für die Stiftung bestellten Erbbaurechts an dem in § 1 bezeichneten Grundstück des Hochtaunuskreises.
2. Der Hochtaunuskreis und die Stiftung haben jeweils das Recht, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn das Schulgebäude vom Hochtaunuskreis nicht mehr als Teil einer Schule für körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche genutzt wird. Die Kündigung ist insoweit frühestens mit Wirkung zum Zeitpunkt der Beendigung

der dahingehenden Nutzung zulässig. Nach diesem Zeitpunkt ist die Kündigung jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende möglich. In diesem Fall sind beide Parteien auch berechtigt, die Rückübertragung des Erbbaurechtes nach § 12 des Erbbaurechtes zu verlangen.

§ 9

Nebenkosten, Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1. Die Nebenkosten der Nutzungssache, insbesondere die Kosten des Betriebes und der Verwaltung der Anlagen und Einrichtungen (einschl. der Verkehrsflächen), werden vom Hochtaunuskreis getragen. Nebenkosten sind die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung sowie alle weiteren Kosten, die durch den Betrieb des Gebäudes verursacht werden.
2. Für den Betrieb erforderliche Verträge mit Versorgern, Versicherungen usw. wird der Hochtaunuskreis unmittelbar selbst abschließen, soweit dies möglich ist. Soweit Verträge von der Stiftung abzuschließen sind, wird die Stiftung die entstehenden Kosten gegenüber dem Hochtaunuskreis mittels Betriebskostenabrechnung geltend machen. Die Abrechnung ist dem Hochtaunuskreis spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
3. Der Hochtaunuskreis übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die gesamte Nutzungssache einschließlich der Zugänge und stellt die Stiftung insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei.
4. Der Hochtaunuskreis stellt sicher, dass sämtliche einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen für den Betrieb des Schulgebäudes mit Nebenanlagen eingehalten werden.

§ 10

Bauunterhaltung, Instandsetzung, Instandhaltung Kostentragung

Dem Hochtaunuskreis obliegt die Bauunterhaltung auf seine Kosten. Dies umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Nutzungssache in einem ordnungsgemäßen, gebrauchsmäßigen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten und zu unterhalten.

§ 11

Reinigung und Pflege, Anbringen von Schildern

1. Der Hochtaunuskreis übernimmt die Reinigung und Pflege der Nutzungssache auf eigene Kosten. Hierzu zählt auch die Pflege der Außenanlagen.
2. Der Hochtaunuskreis ist berechtigt, die für den Betrieb erforderlichen Schilder und Hinweise in den Räumlichkeiten, am Gebäude oder an anderer geeigneter Stelle auf eigene Kosten anzubringen.

§ 12

Modernisierung und bauliche Veränderungen

Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungssache, bei denen es sich nicht um Bauunterhaltungsmaßnahmen gemäß § 10 handelt, sind einvernehmlich zwischen Hochtaunuskreis und Stiftung zu vereinbaren. Die Parteien werden hierbei auch eine Regelung zur Kostentragung treffen.

§ 13 Haftung

1. Der Hochtaunuskreis haftet der Stiftung für Beschädigungen der Nutzungssache, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht werden.
2. Der Hochtaunuskreis wird eine Versicherung auf seine Kosten für von Schülern verursachte Schäden abschließen. Soweit Ansprüche gegenüber Schülern oder Dritten bestehen, ist der Hochtaunuskreis berechtigt, diese im Namen der Stiftung geltend zu machen.
3. Der Hochtaunuskreis haftet für alle von ihm eingebrachten und betriebenen Anlagen und Einrichtungen.

§ 14 Besichtigung

Vertreter der Stiftung dürfen die Nutzungssache jederzeit betreten. Hierbei ist auf die Belange des Schulbetriebs im gebotenen Maße Rücksicht zu nehmen; eine vorherige Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis oder der Schule empfiehlt sich daher.

III. Sonstiges

§ 15 Rücktrittsrecht

1. Jede Partei hat das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten,
 - a) wenn das der Stiftung zu bestellende Erbbaurecht aufgrund unüberwindbarer rechtlicher oder tatsächlicher Hindernisse nicht zur Eintragung in das Grundbuch gelangt oder
 - b) wenn die Baugenehmigung nicht binnen sechs Monaten nach Antragstellung erteilt ist oder
 - c) wenn eine der Parteien von dem zwischen ihnen abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag über das in Rede stehende Grundstück zurücktritt oder
 - d) wenn die Stiftungsaufsicht die Zustimmung zum vorliegenden Vertrag und/oder dem Erbbaurechtsvertrag endgültig verweigert.
2. Wenn der Eintritt des Rücktrittsgrundes vorsätzlich oder mindestens fahrlässig vom Hochtaunuskreis verursacht wurde, trägt der Hochtaunuskreis die bis dahin verursachten Kosten; bereits von der Stiftung übernommene Kosten sind dieser vom Hochtaunuskreis zu erstatten. Gleiches gilt, falls die Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ohne dass dies von der Stiftung zu vertreten ist.

§ 16 Zusammenwirken mit der Helen-Keller-Schule

1. Der Hochtaunuskreis wird auf seinem Nachbargrundstück, auf dem sich weitere Schulgebäude der Helen-Keller-Schule befinden, bauliche Maßnahmen dergestalt durchführen, dass die Freiflächen zwischen den Schulgebäuden und dem Erbbaugrundstück unmittelbar zugänglich sind.

2. Die Vertragspartner räumen einander wechselseitig das Recht ein, die jeweiligen Freiflächen der Schulgebäude im Einvernehmen miteinander nutzen zu dürfen.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Bad Homburg v. d. H.
2. Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält ein vollständig unterschriebenes Exemplar.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen - im Zweifel - nicht berührt. Die Parteien sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken des Vertrags.

Bad Homburg, den

Bad Homburg, den

Hans Magiera-Stiftung
Der Vorstand

Hochtaunuskreis
Der Kreisausschuss

Gisela Magiera
Vorsitzende

Ulrich Krebs
Landrat

Uwe E. Flach
Stellv. Vorsitzender

Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter