Absichtserklärung
über die Verhandlung zum Abschluss eines Betreibervertrages

Zwischen

dem Land Berlin, vertreten durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales, Turmstraße 21, 10559 Berlin

-Berlin-

und
Sanctum Homes GmbH
Gürtelstraße 39
10247 Berlin

vertreten durch den Geschäftsführer Nicolai Robak

- Betreiber -

§ 1 Gegenstand

(1) Die Parteien stehen in Verhandlungen über die Begründung eines Vertragsverhältnisses über den Betrieb einer Notunterkunft mit einer Kapazität von derzeit geplanten *120 Plätzen auf dem Gelände der Wackenbergstrasse 81, 13156 Berlin.

(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit dieser Absichtserklärung keine rechtliche Bindung zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages begründet wird.

§ 2 Inhalt des Hauptvertrages

(1) Zum Betrieb der Notunterkunft ist der Abschluss eines Betreibervertrages zwischen den Parteien notwendig. Der Betreibervertrag orientiert sich an dem jeweils aktuellen Mustervertrag Berlins. Die Verhandlungen über die Kostenkalkulation für den Belegungssatz, den Belegungsausfallsatz und den Überbelegungssatz, sowie zum Personaleinsatz sind noch nicht abgeschlossen.

(2) Der Betreiber hat die Sicherstellung der Qualitätsanforderungen Berlins zum Betrieb einer Unterkunft zu gewährleisten. Sofern die Qualitätsanforderungen aufgrund einer Notbelegung nicht erfüllt werden, verpflichtet sich der Betreiber, diese in Abstimmung mit Berlin sukzessive umzusetzen.

§ 3 Zeitplan

Beide Parteien stimmen überein, die für den Vertragsabschluss erforderlichen Verhandlungen nach Treu und Glauben zu führen und zur Erreichung des Vertragsabschlusses partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

§ 4 Kosten

(1) Jede Partei trägt ihre bisher angefallenen eigenen Kosten sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung und den begonnenen Verhandlungen für den angestrebten Vertragsabschluss stehen, selbst.

(2) Kosten, die vor der Belegung für den Betreiber anfallen, werden erst nach ordnungsgemäßer Rechnungslegung durch den Betreiber und ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung durch Berlin erstattet:

1. Für die Anschaffung und den Aufbau der Erstausstattung werden durch Berlin maximal 500 € netto pro Belegungsplatz nach entsprechendem Nachweis durch den Betreiber erstattet. Berlin wird Eigentümer der Erstausstattung. Der Betreiber hat die Gegenstände herauszugeben, wenn es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt. Eine weitere Berechnung der Kosten für Anschaffung und Aufbau der Erstausstattung im Belegungssatz ist ausgeschlossen. Weitere Regelungen zur Berechnung von Verschleiß, Defekt oder Beschädigung der Erstausstattung werden die Parteien im Betreibervertrag vereinbaren.

2. Personalkosten vor Belegungsbeginn werden nur durch Berlin ersetzt, soweit diese Kosten zur Gewährleistung des geplanten Belegungsbeginns erforderlich sind und der Betreiber den Nachweis der eingesetzten Personalstellen mit Belegen der tariflichen Eingruppierung erbracht hat.

3. Wachschutzkosten vor Belegungsbeginn werden durch Berlin ersetzt, soweit diese Kosten zur Gewährung der Sicherheit der Baustelle erforderlich sind. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber unverzüglich drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin vor der Auftragserteilung vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin.

4. Die Kosten der Versicherung des Gebäudes werden über den Tagessatz mit Übernahme der Baustelle übernommen. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber unverzüglich drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin vor der Auftragserteilung vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin.

(3) Ab dem Zeitpunkt der Belegung gilt der zwischen den Parteien verhandelte Belegungssatz. Ist zum Zeitpunkt der Belegung noch keine Einigung auf einen endgültigen Belegungssatz erfolgt, so gilt ein vorläufiger Belegungssatz für die Notunterkunft von maximal 15,00 Euro brutto pro untergebrachter Person und Tag zuzüglich 10,00 Euro brutto für die Vollverpflegung pro untergebrachter Person und Tag inklusive Verwaltungsgemeinkosten und kalkulatorischem Gewinn auf Basis einer der jeweiligen Belegungsplätze entsprechenden Kalkulation. Der Belegungssatz für die Vollverpflegung gilt nur für Personen, die sich im Sachleistungsbezug entsprechend der Vorschriften des Asylbewerberleistungsgesetztes befinden. Kommt es zu einer Über- bzw. Unterzahlung, wird diese verrechnet.

(4) Unvorhergesehene Kosten, die aufgrund der speziellen Bauweise und technischen Ausstattung der Gebäude/Zelte/Container entstehen und die der Betreiber nicht zu vertreten hat (z.B. Aufputzleistungen, Schließanlage, geringe Anzahl von Steckdosen in den Zimmern), werden übernommen, sofern sie Berlin unverzüglich nach Bekanntwerden der Notwendigkeit und vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen dem Grunde und der Höhe nach angezeigt werden. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin mit der Anzeige nach Satz 1 vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin.

§ 5 Abrechnung

(1) Die Abrechnung der Leistungen erfolgt kalendermonatlich. Der Betreiber hat seine Leistungen nachprüfbar abzurechnen. Der Betreiber hat die Abrechnung nach den Abrechnungsmodalitäten gemäß Anlage 1 monatlich vorzunehmen.

(2) Nach Eingang einer nachprüfbaren Rechnung kann der Betreiber auf Antrag eine Abschlagszahlung entsprechend dem Wert der erbrachten Leistungen in Höhe von 70% des in der Rechnung ausgewiesenen Brutto- Rechnungsbetrages verlangen. Die Abschlagszahlung ist jeweils zum Fünfzehnten eines Kalendermonats fällig. Die Abschlagszahlung wird auf den nach ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung durch Berlin auszuzahlenden Rechnungsbetrag angerechnet, für den die Abschlagszahlung geleistet wurde. Überzahlungen hat der Betreiber zurückzuerstatten. Abschlagszahlungen gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

§ 6 Laufzeit der Vereinbarung

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss eines Betreibervertrages zwischen den Parteien bzw. wenn die Parteien davon ausgehen, dass die Vertragsverhandlungen gescheitert sind.

§ 7 Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Initiativen

Der Betreiber erklärt sich im Rahmen seiner Tätigkeit bereit, ehrenamtliche Initiativen einzubinden und mit diesen zusammenzuarbeiten.

§ 8 Schiedsklausel

(1) Die Parteien verpflichten sich alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung auftreten, im gegenseitigen Einvernehmen beizulegen.

(2) Gelingt den Parteien keine einvernehmliche Regelung, so unterwerfen die Parteien alle Streitigkeiten, die zwischen ihnen in Bezug auf die Absichtserklärung entstanden sind oder zukünftig entstehen der Entscheidung durch ein Schiedsgericht.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Frühere mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien in

Bezug auf den Gegenstand dieser Absichtserklärung sind mit dem Inkrafttreten der Absichtserklärung gegenstandslos. Alle Vereinbarungen sind in der Absichtserklärung schriftlich niedergelegt.

(2) Die in dieser Absichtserklärung begründeten Rechte und Pflichte werden durch Formumwandlung bzw. Neustrukturierungen der Betriebsorganisation der Parteien, auch wenn diese zur Ausgliederung von Betriebsteilen oder zur Schaffung neuer Rechtspersönlichkeiten führen, nicht berührt.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine wirksame ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Für das Land Berlin,

Berlin, den 25.11.15

Für Sanctum Homes GmbH
vdGF

Berlin, den ~~25.10~~ 30.10.15

Absichtserklärung
über die Verhandlung zum Abschluss eines Betreibervertrages

Zwischen

dem Land Berlin, vertreten durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales, Turmstraße 21, 10559 Berlin

-Berlin-

und

*** Sanctum Homes GmbH, Gürtelstr. 39, 10247 Berlin
vertreten durch ***den GF,
***Nicolai Robak

- Betreiber -

§ 1 Gegenstand

(1) Die Parteien stehen in Verhandlungen über die Begründung eines Vertragsverhältnisses über den Betrieb einer Notunterkunft mit einer Kapazität von derzeit geplanten *** 200 Plätzen auf dem Gelände der *** in ***Sporthalle Fritz-Reuter Str. 27, 13156 Berlin

(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit dieser Absichtserklärung keine rechtliche Bindung zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages begründet wird.

§ 2 Inhalt des Hauptvertrages

(1) Zum Betrieb der Notunterkunft ist der Abschluss eines Betreibervertrages zwischen den Parteien notwendig. Der Betreibervertrag orientiert sich an dem jeweils aktuellen Mustervertrag Berlins. Die Verhandlungen über die Kostenkalkulation für den Belegungssatz, den Belegungsausfallsatz und den Überbelegungssatz, sowie zum Personaleinsatz sind noch nicht abgeschlossen.

(2) Sofern die Qualitätsanforderungen Berlins aufgrund der Notbelegung nicht erfüllt werden, verpflichtet sich der/die Betreiber/in, diese in Abstimmung mit Berlin schrittweise umzusetzen.

§ 3 Zeitplan

Beide Parteien stimmen überein, die für den Vertragsabschluss erforderlichen Verhandlungen nach Treu und Glauben zu führen und zur Erreichung des Vertragsabschlusses partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

§ 4 Kosten

(1) Jede Partei trägt ihre bisher angefallenen eigenen Kosten sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung und den begonnenen Verhandlungen für den angestrebten Vertragsabschluss stehen, selbst.

(2) Kosten, die vor der Belegung für den Betreiber anfallen, werden erst nach ordnungsgemäßer Rechnungslegung durch den Betreiber und ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung durch Berlin erstattet:

1. Für die Anschaffung und den Aufbau der Erstausstattung werden durch Berlin maximal 500 € netto pro Belegungsplatz nach entsprechendem Nachweis durch den Betreiber erstattet. Berlin wird Eigentümer der Erstausstattung. Der Betreiber hat die Gegenstände herauszugeben, wenn es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt. Eine weitere Berechnung der Kosten für Anschaffung und Aufbau der Erstausstattung im Belegungssatz ist ausgeschlossen. Weitere Regelungen zur Berechnung von Verschleiß, Defekt oder Beschädigung der Erstausstattung werden die Parteien im Betreibervertrag vereinbaren.

2. Personalkosten vor Belegungsbeginn werden nur durch Berlin ersetzt, soweit diese Kosten zur Gewährleistung des geplanten Belegungsbeginns erforderlich sind und der Betreiber den Nachweis der eingesetzten Personalstellen mit Belegen der tariflichen Eingruppierung erbracht hat.

   Wachschutzkosten vor Belegungsbeginn werden durch Berlin ersetzt, soweit diese Kosten zur Gewährung der Sicherheit der ~~Baustelle~~ Flüchtlingsunterkunft erforderlich sind. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber unverzüglich drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin vor der Auftragserteilung vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin. Mit Wachschutzaufgaben dürfen nur Unternehmen beauftragt werden, die über eine Erlaubnis nach § 34a Gewerbeordnung (GewO) verfügen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen eine Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung einer Sachkundeprüfung nach § 34 a Absatz 1 Satz 6 GewO vorweisen.

3. Die Kosten der Versicherung des Gebäudes werden über den Tagessatz mit Übernahme der Baustelle übernommen. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber unverzüglich drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin vor der Auftragserteilung vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin. Hat der Betreiber einen Rahmenvertrag mit einer Versicherung für all seine Betriebstätigkeiten und Immobilien abgeschlossen, so entfällt die Verpflichtung zur Einholung von drei Vergleichsangeboten, sofern der Betreiber den Nachweis erbringt, dass sich die Versicherungsprämien im üblichen Rahmen halten.

(3) Ab dem Zeitpunkt der Belegung gilt der zwischen den Parteien verhandelte Belegungssatz. Ist zum Zeitpunkt der Belegung noch keine Einigung auf einen endgültigen Belegungssatz erfolgt, so gilt ein vorläufiger Belegungssatz für die Notunterkunft von maximal 15,00 Euro brutto pro untergebrachter Person und Tag zuzüglich 10,00 Euro brutto für die Vollverpflegung pro untergebrachter Person und

Tag inklusive Verwaltungsgemeinkosten und kalkulatorischem Gewinn auf Basis einer der jeweiligen Belegungsplätze entsprechenden Kalkulation. Der Belegungssatz für die Vollverpflegung gilt nur für Personen, die sich im Sachleistungsbezug entsprechend der Vorschriften des Asylbewerberleistungsgesetztes befinden. Kommt es zu einer Über- bzw. Unterzahlung, wird diese verrechnet.

(4) Unvorhergesehene Kosten, die aufgrund der speziellen Bauweise und technischen Ausstattung der Gebäude/Zelte/Container entstehen und die der Betreiber nicht zu vertreten hat (z.B. Aufputzleistungen, Schließanlage, geringe Anzahl von Steckdosen in den Zimmern), werden übernommen, sofern sie Berlin unverzüglich nach Bekanntwerden der Notwendigkeit und vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen dem Grunde und der Höhe nach angezeigt werden. Für die Berechnung der Höhe der Kosten sind vom Betreiber drei Vergleichsangebote einzuholen und Berlin mit der Anzeige nach Satz 1 vorzulegen. Die Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Betreiber trifft Berlin.

§ 5 Abrechnung

(1) Die Abrechnung der Leistungen erfolgt kalendermonatlich. Die Zahlung des Rechnungsbetrages erfolgt nach Erfüllung der Leistung. Der Betreiber hat seine Leistungen durch nachprüfbare Aufstellungen gemäß den Abrechnungsmodalitäten Berlins für Notunterkünfte nach Anlage 1 monatlich vorzunehmen.

(2) Nach Eingang einer nachprüfbaren Rechnung kann der Betreiber auf Antrag eine Abschlagszahlung entsprechend dem Wert der erbrachten Leistungen in Höhe von 80% des in der Rechnung ausgewiesenen Brutto-Rechnungsbetrages verlangen. Die Abschlagszahlung ist jeweils zum Fünfzehnten eines Kalendermonats fällig. Die Abschlagszahlung wird auf den nach ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung durch Berlin auszuzahlenden Rechnungsbetrag angerechnet, für den die Abschlagszahlung geleistet wurde. Überzahlungen hat der Betreiber zurückzuerstatten. Abschlagszahlungen gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

§ 6 Laufzeit der Vereinbarung

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss eines Betreibervertrages zwischen den Parteien bzw. wenn die Parteien davon ausgehen, dass die Vertragsverhandlungen gescheitert sind.

§ 7 Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Initiativen

Der Betreiber erklärt sich im Rahmen seiner Tätigkeit bereit, ehrenamtliche Initiativen einzubinden und mit diesen zusammenzuarbeiten.

§ 8 Schiedsklausel

(1) Die Parteien verpflichten sich alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung im gegenseitigen Einvernehmen beizulegen.

(2) Gelingt den Parteien keine einvernehmliche Regelung, so unterwerfen die Parteien alle Streitigkeiten, die zwischen ihnen in Bezug auf die Absichtserklärung entstanden sind oder zukünftig entstehen der Entscheidung durch ein Schiedsgericht.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Frühere mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieser Absichtserklärung sind mit dem Inkrafttreten der Absichtserklärung gegenstandslos. Alle Vereinbarungen sind in der Absichtserklärung schriftlich niedergelegt.

(2) Die in dieser Absichtserklärung begründeten Rechte und Pflichte werden durch Formumwandlung bzw. Neustrukturierungen der Betriebsorganisation der Parteien, auch wenn diese zur Ausgliederung von Betriebsteilen oder zur Schaffung neuer Rechtspersönlichkeiten führen, nicht berührt.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine wirksame ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Für das Land Berlin,

Berlin, den 17.12.2015 B. Engelh

Für **Sanctum Homes GmbH

Berlin, den 10.12.15