

Stellenzeichen SenFin I B 3		Datum 16.06.2020
		Telefon 9020 – 21 17
Beschluss der Taskforce Schulbau Übertragung des Grundschulbauvorhabens in der Rheinpfalzallee in Berlin-Lichtenberg an die HOWOGE		Nr. 12/2020
Sitzung der Taskforce		Datum 16.06.2020
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum: - 18.05.2020, - 08.06.2020
Beschluss	Die Taskforce Schulbau beschließt die Übernahme des Grundschulbauvorhabens Rheinpfalzallee durch die HOWOGE	
Sachverhalt	<p>Die Notwendigkeit des Schulneubauvorhabens in der Rheinpfalzallee (3-zügige Grundschule) hat sich aus dem Monitoring 2019 zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und dem Bezirk Lichtenberg ergeben. Es ist daher weder im Investitionsprogramm 2019-23, noch im Kernhaushalt und auch nicht in SIWA berücksichtigt.</p> <p>Das etwa 19.000 m² große Grundstück, vor der Wende als Kfz-Anlage mit Reparaturwerkstätten und Tankstelle von der Staatssicherheit genutzt und seitdem brachliegend, wurde Ende 2019 auf Wunsch und unter Vermittlung des Landes Berlin direkt durch die HOWOGE von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben.</p> <p>Auf der vorderen Hälfte des Grundstücks wird die HOWOGE in Abstimmung mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Integration, Arbeit und Soziales eine Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) errichten; die Baugenehmigung dafür ist bereits von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erteilt worden.</p> <p>Zwischen den Senatsverwaltungen, der HOWOGE und dem Bezirk Lichtenberg ist in der Folge vereinbart worden, auf der hinteren Grundstückshälfte eine 3-zügige Grundschule zur Versorgung der Region Karlshorst zu errichten.</p>	
Erläuterungen	<p>Die Umsetzung nach der ursprünglichen Aufgabenverteilung in der BSO würde bedeuten, dass das Grundstück vermessen, geteilt und die hintere Hälfte an das Land Berlin übertragen werden müsste, damit die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dort den Grundschulneubau vornehmen könnte.</p> <p>Diese (Teil-) Übertragung würde nicht nur Transaktionskosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer) verursachen, sondern das Land Berlin müsste der HOWOGE jetzt den anteiligen an die BImA entrichteten Kaufpreis erstatten. Weder dafür noch für die Bauausführung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist eine Haushaltsvorsorge getroffen worden. Diese Kosten im laufenden Doppelhaushalt unterzubringen, erscheint vor dem Hintergrund der notwendigen Kompensation von erwarteten Steuermindereinnahmen in Milliardenhöhe nicht möglich zu sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass aufgrund der Grundstückssituation es ausgeschlossen erscheint, dass die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorrangig zu errichtenden Typenbauten hier Platz fänden. Daher</p>	

	<p>käme eine Umsetzung durch diese Verwaltung erst in Betracht, wenn die Typenbauten abgearbeitet und die Individualausschreibung für diese Maßnahme vorgenommen werden könnte.</p> <p>Dies würde jedoch nicht in Kongruenz zu der Zeitschiene der erwarteten Bedarfe an zusätzlichen Schulplätzen gerade in diesem Bereich stehen.</p> <p>Daher sollte die Schulbaumaßnahme durch die HOWOGE auf ihrem eigenen Grundstück durchgeführt und die Schule nach Fertigstellung analog zu den Kriterien und Bedingungen des Rahmenvertrags über die Einbindung der HOWOGE in die BSO vom 07.01.2019 und des Mustermietvertrags an den Bezirk vermietet werden.</p> <p>Am Ende der Mietzeit besteht eine Erwerbsoption für den Bezirk: er kann je nach dann aktueller Schulplatzsituation das Grundstück mit aufstehendem Schulgebäude von der HOWOGE zum Grundstückswert erwerben, da die Investitionskosten in das Gebäude über die Miete bereits refinanziert sind. Alternativ verzichtet der Bezirk auf den Erwerb, dann stimmt er der Löschung der Mieterdienstbarkeit zu und die HOWOGE kann frei über das Grundstück verfügen.</p> <p>Auf jeden Fall werden dem Bezirk – wie im Ausgangsmodell - alle Mehrkosten ausgeglichen, die diese Variante gegenüber dem Bau durch SenSW auslösen; dies gilt auch für den eventuell später anfallenden Grundstückskaufpreis.</p> <p>Der Bezirk hat auf dieses Alternativmodell positiv reagiert und zur Beschleunigung des Vorhabens die Umsetzung als Holzmodulschule vorgeschlagen.</p>
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme der Maßnahme in eine HOWOGE-BSO-Tranche (SenBJF/SG) • Prüfung der Umsetzung als Holzmodulschule (HOWOGE i.V.m. Bezirk/SenBJF) • Klärung städtebaulicher Belange • Abruf des Bedarfsprogramms durch SenBildJugFam • Ggfs. Anpassung der Vertragswerke auf den Einzelfall