

Stellenzeichen  SenFin I B 3		Datum 16.06.2020
		Telefon 9020 – 21 17
<b>Beschluss der Taskforce Schulbau</b> Übertragung des GemS-Neubauvorhabens in der Wilhelmstadt in Berlin-Spandau an die HOWOGE		<b>Nr. 13/2020</b>
Sitzung der Taskforce		Datum 16.06.2020
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum - 18.05.2020, - 08.06.2020
<b>Beschluss</b>	<b>Die Taskforce Schulbau beschließt die Übernahme des Gemeinschaftsschul-Neubauvorhabens Wilhelmstadt durch die HOWOGE</b>	
<b>Sachverhalt</b>	<p>Die Notwendigkeit des Schulneubauvorhabens in der Spandauer Wilhelmstadt (Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe, 6 Zügen SEK I und 2 Zügen SEK II, zzgl. Sporthalle mit 6 HT) hat sich aus dem Monitoring 2019 zwischen der SenBildJugFam und dem Bezirk Spandau ergeben. Es ist daher weder im Investitionsprogramm 2019-23, noch im Kernhaushalt und auch nicht in SIWA berücksichtigt.</p> <p>Das betreffende Grundstück (rd. 47.000 m<sup>2</sup>) befindet sich im Eigentum des Bundes (ehemaliger Munitionsbunker der Britischen Armee, sog. „Smuts Barracks“). Der Bezirk hatte zum I-Programm 2019-23 nur Mittel für den Ankauf des Grundstücks in Höhe von 43 Mio. € angemeldet; dem wurde jedoch nicht gefolgt. Stattdessen hat der Senat im Sommer 2019 die 43 Mio. € in die Vorbelegung für SIWA VI aufgenommen.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Finanzen hat gleichzeitig auf die Initiative des Bezirks hin die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) um die Grundstücksbewertung und ein Verkaufsangebot gebeten; damit wird noch bis zur Sommerpause gerechnet.</p> <p>Nach Erstellung des Jahresabschlusses 2019 hat sich jedoch gezeigt, dass der Überschuss 2019 nicht in der erwarteten Höhe ausgefallen ist. Daher hat der Senat in der endgültigen SIWA VI-Belegung diese Ankaufmittel nicht mehr berücksichtigen können; der Hauptausschuss hat dem am 22.04.2020 zugestimmt.</p> <p>An Stelle der SIWA-Finanzierung ist nunmehr der Ankauf durch die noch zu gründende Bodenfonds GmbH vorgesehen.</p>	
<b>Erläuterungen</b>	<p>Nach der grundsätzlichen Aufgabenverteilung in der BSO ist der Bau von Gemeinschaftsschulen der HOWOGE zugewiesen. Einer konkreten Zuordnung dieses Projekts an die HOWOGE stünde derzeit jedoch entgegen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Eigentumsfrage am Grundstück nicht geklärt ist</li> <li>• noch kein bezirkliches Oberstufenkonzept vorliegt und somit der Bedarf für die SEK II noch nicht bestätigt ist</li> <li>• der Denkmalschutz einen Teil der ehemaligen Munitionsbunker erhalten möchte</li> </ul> <p>Gleichwohl ist hier die sofortige Zuordnung notwendig, um die zentrale Eigentumsfrage zu klären:</p>	

	<p>Der angedachte Erwerb des Grundstücks durch die noch zu gründende Bodenfond GmbH würde zu einem Eigentums-erwerb der GmbH und nicht des Landes Berlin führen. Vielmehr ist bezüglich des Bodenfonds geplant, dass dieser die anzukaufenden Grundstücke im Wege der Erbbaurechtsbestellung an das SODA bzw. das SILB weitergibt. Eine direkte Erbbaurechtsbestellung zugunsten der HOWOGE durch den Bodenfonds anstelle des Landes Berlin ist aufgrund der Finanzierungssystematik für den Bodenfonds nicht möglich. Im Übrigen übersteigen die Ankaufswünsche an den Bodenfonds dessen Kapazitäten bereits jetzt bei Weitem.</p> <p>Denkbar wäre allerdings eine Obererbbaurechtsbestellung zugunsten des SODA oder SILB und anschließend eine Untererbbaurechtsbestellung durch den Obererbbaurechts-nehmer zugunsten der HOWOGE als Untererbbaurechts-nehmerin.</p> <p>Dies würde jedoch nicht nur eine komplizierte Abstimmung der Erbbaurechtsverträge aufeinander, sondern insgesamt sehr komplexe Vertragswerke erfordern. Außerdem führt jede Erbbaurechtsbestellung zu Transaktionskosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuern) und zusätzlichen laufenden Kosten (Grundsteuern, Verwaltungsgebühren). Es bestehen auch Zweifel, ob das Grundbuchamt nicht aus rechtlichen Gründen diese Konstellation ablehnen würde.</p> <p>Vor diesen Hintergründen ist es angezeigt, dass die HOWOGE unmittelbar selbst das Grundstück von der BImA erwirbt, mit der Gemeinschaftsschule bebaut und anschließend analog zu den Konditionen und Bedingungen des Rahmenvertrages über die Einbindung der HOWOGE in die BSO an den Bezirk vermietet.</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 etwa gegenüber dem Bau durch SenStadtWohn auslösen; dies gilt auch für den eventuell später anfallenden Grundstückskaufpreis.</p> <p>Da das Verhandlungsangebot der BImA noch vor der Sommerpause erwartet wird, sollte die Zuordnung an die HOWOGE hier ausnahmsweise bereits jetzt zeitnah erfolgen, um ihr insoweit die Klarheit zu verschaffen, sich direkt in die Verhandlungen mit der BImA einzubringen.</p>
<p><b>Weiteres Vorgehen</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufnahme der Maßnahme in eine HOWOGE-BSO-Tranche (Sen-BJF/SG)</li> <li>2. Einbindung der HOWOGE in die Ankaufsverhandlungen mit der BImA (SenFin, ID / BIM)</li> <li>3. Information des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin im Rahmen eines bestehenden Berichtauftrages zu SIWA VI (SenFin, II LIP)</li> <li>4. Klärung denkmalrechtlicher und städtebaulicher Fragestellungen</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"><li>5. Abstimmung Oberstufenkonzept des Bezirks Spandau</li><li>6. Abruf des Bedarfsprogramms durch SenBildJugFam</li><li>7. Ggfs. Anpassung der Vertragswerke auf den Einzelfall</li></ol>
--	---