

Stellenzeichen SenFin - I A 2		Datum 30.10.2018
Beschluss der Taskforce Schulbau Rahmenvertrag mit der HOWOGE		05/2018
Sitzung der Taskforce		Datum 09.11.2108
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 05.11.2018
Kenntnisnahme	Die Task Force Schulbau nimmt den Rahmenvertrag mit der HOWOGE gemäß anliegender Fassung zur Kenntnis.	
Sachverhalt	<p>Der Senat von Berlin hat im Sommer 2017 beschlossen, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in die Umsetzung der Berliner Schulbauoffensive einzubinden. In diesem Rahmen soll die HOWOGE vorrangig den Neubau von allgemeinbildenden weiterführende Schulen (Gymnasien, Integrierte Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen) sowie die Sanierung von 10 sog. Großschadensfällen (Sanierungsbedarf lt. Gebäudescan 2016 über 10 Mio €) übernehmen.</p> <p>Dafür werden der HOWOGE Erbbaurechte an den landeseigenen Grundstücken bestellt und sie errichtet bzw. saniert auf eigene Rechnung unter Aufnahme von Kreditmitteln die Schulgebäude. Diese werden für eine Grundmietzeit von 25 Jahren an die Bezirke als Schulträger auf Basis von Kostenmieten fest vermietet; das Land erklärt den finanzierenden - vorrangig öffentlichen - Banken gegenüber den Verzicht der Einrede der Schlechterfüllung, um kommunalkreditähnliche Konditionen zu erreichen. Die HOWOGE bleibt vollumfänglich in der Verantwortung als Vermieterin und Gebäudeerstellerin. Während der Grundmietzeit erfolgt durch die Mietzahlungen der Bezirke eine Vollamortisation der Kredite.</p> <p>Sämtliche Aufgaben der Bewirtschaftung der Schulgebäude werden auf die Bezirke übertragen; Ausnahme ist der bauliche Unterhalt der Schulgebäude während der Gewährleistungsphase von 5 Jahren nach Übergabe.</p> <p>Von Mehrkosten, die in diesem Modell gegenüber einer Schulgebäudeerstellung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entstehen (Grundsteuern, Finanzierungskosten) werden die Bezirke durch die Senatsverwaltung für Finanzen freigestellt.</p> <p>Am Ende der Laufzeit der Erbbaurechte gehen die Gebäude grundsätzlich ohne weitere Aufwendungen in das Eigentum des Landes/der</p>	

	<p>Bezirke über.</p> <p>Der Senat von Berlin hat sich in seinen Sitzungen am 30.10. und 06.11.2018 mit dem Rahmenvertrag befasst.</p>
<p>Begründung/ Erläuterungen</p>	<p>Die Task Force Schulbau ist die vom Senat beauftragte und bevollmächtigte Institution für alle Angelegenheiten der Berliner Schulbauoffensive. Die besondere Rolle und Bedeutung ergibt sich aus der Mitgliedschaft der vier großen Akteure der BSO: die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen, die Bezirke sowie die HOWOGE und die BIM Berliner Immobilien Management GmbH.</p> <p>Damit sind hier — ohne Berücksichtigung der BIM — alle Partner des Rahmenvertrages vertreten, so dass sich eine Befassung des Rates der Bürgermeister erübrigt.</p> <p>Die Einbindung der HOWOGE ist zwingend erforderlich, um zeitgerecht die Erstellung der zusätzlichen Schulplätze zu gewährleisten, die vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt notwendig werden. Hinsichtlich der Sanierung von Bestandsschulen ist zu berücksichtigen, dass die Bezirke in ihrer Zuständigkeit die kleinen (bis 5,5 Mio. €) und grundsätzlich die mittleren (5,5 bis 10 Mio. €) Sanierungsmaßnahmen an mehreren hundert Schulen zu tragen haben. Insofern stellt die Übernahme der Großsanierungen durch die HOWOGE — neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die ebenfalls 10 Großschadenfälle übernimmt — eine deutliche Entlastung der Bezirke dar. Anderenfalls wäre hier eine erhebliche zeitliche Verzögerung nicht zu vermeiden.</p> <p>In der Sache definiert der Rahmenvertrag die Eckpfeiler der Zusammenarbeit zwischen dem Land Berlin und damit auch der betroffenen Bezirke als zuständige Schulträger mit der HOWOGE. Konkretisiert wird diese durch Muster für Projektvereinbarungen, Mietverträge und Erbbaurechtsbestellungen, die noch erarbeitet werden und dann auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen sein werden.</p> <p>Der Rahmenvertrag stellt einen angemessenen Ausgleich der Interessen des Landes Berlin / der Bezirke und der HOWOGE dar. Grundsätzlich findet auch eine Gleichbehandlung der HOWOGE mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt, sofern die Rechtsform und das Finanzierungsmodell nicht Besonderheiten erfordern. Die HOWOGE erhält einen Ausgleich für ihre Aufwendungen und trägt einen angemessenen Teil der Bauverantwortung und — risiken. Die Bezirke erhalten neu errichtet bzw. sanierte Schulgebäude, über deren Bewirtschaftung sie im Wesentlichen alleine und frei entscheiden können.</p> <p>Den bezirklichen Mitgliedern der Steuergruppe lag der Entwurf des Rahmenvertrages nicht vor.</p>