

Stellenzeichen SenFin I B 3		Datum 28.10.2022
		Telefon 9020 - 21 17
<b>Beschluss der Taskforce Schulbau                  - Beendigung des Projektes Developmentankauf einer 2-zügigen Grundschule im Andreas-Quartier durch die HOWOGE</b>		<b>Nr. 07/2022</b>
Sitzung der Taskforce		Datum 06.05.2022 03.06.2022 02.09.2022 28.10.2022
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 28.03.2022
<b>Beschluss</b>	<b>Die Taskforce Schulbau beschließt:</b> <b>1. Das Projekt Developmentankauf (Kauf eines Grundstücks mit Bauverpflichtung) im Andreas-Quartier durch die HOWOGE wird eingestellt; der Beschluss 01/2021 wird aufgehoben.</b> <b>2. Die HOWOGE wird gebeten,</b> <b>a) die Einstellung ihrem bisherigen Verhandlungspartner (Saltiere GmbH) mitzuteilen und</b> <b>b) ihren im Zusammenhang mit dem Projekt entstandenen Aufwand gegenüber der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zwecks Erstattung gemäß § 4 Abs. 8 des Rahmenvertrages analog abzurechnen.</b> <b>3. Die SenBildJugFam wird gebeten, nach Vorlage der Abrechnung und Prüfung die Erstattung an die HOWOGE vorzunehmen.</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Mit Beschluss der Taskforce Schulbau Nr. 01/2021 vom 02.03.2021 ist der HOWOGE das vorgenannte Projekt übertragen worden. Sie sollte mit dem Developer (Tishman Speyer Group) einen Letter of Intent über den Erwerb einer Grundstücksteilfläche von etwa 5.000 m <sup>2</sup> mit einer Bauverpflichtung über eine 2-zügige Grundschule mit gestapelter Sporthalle vereinbaren. Anschließend war die Verhandlung eines Kaufvertrages mit konkreter Beschreibung der zu errichtenden Schule vorgesehen. Am 10./23.03.2021 wurde der Letter of Intent unterzeichnet. In der Folgezeit verhandelte die HOWOGE mit dem Developer die rechtlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie die Qualitäten des vorgesehenen Schulgebäudes gemäß den Neubaustandards für Berliner Schulen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive und auf Grundlage der zum	

Taskforce-Beschluss 01/2021 vorgegebenen Planungsgrundlage (im Wesentlichen die Grundstücksgröße und Baukörperfestlegung).

Begleitend dazu fanden eine Reihe von Bauherren-Jour-Fixe unter Beteiligung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, der SenBJF, der SenFin, der SenSBW sowie der Senatskanzlei statt.

Im Juli 2021 legte der Developer auf Grundlage der Verhandlungen sein verbindliches Angebot vor, zu dem der Bezirk, die SenBJF und die SenSBW jeweils fachlich Stellung genommen haben.

Die HOWOGE führte diese Stellungnahmen zusammen und ergänzte sie um eine eigene Stellungnahme zu den vom Developer vorgegebenen Vertragsgestaltungen und -abwicklungsregularien.

Nach der Einschätzung der HOWOGE sind etwa 1/3 der in den Fachstellungen angegebenen Punkte gut nachverhandelbar, 1/3 nur schwer umsetzbar und 1/3 nicht änderbar (z.B. Grundstückslage und -größe).

Die Ergebnisse können grob wie folgt zusammengefasst werden:

- Die angebotene Grundstücksteilfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> ist trotz Stapelung der Sporthalle auf den Schulräumen sehr beengt (nach den schulfachlichen Vorgaben müssten 9.000 - 11.000 m<sup>2</sup> vorhanden sein).
- Die Lage der Teilfläche ist äußerst ungünstig; nach Süden schließt sich ein denkmalgeschützter Bestandsbau an, so dass das Schulgebäude unmittelbar an die Brandmauer anzubauen wäre. Im Westen und teilweise südlich des Schulhofs ist eine Grenzbebauung mit einem 38 m hohen Büro- und Gewerbegebäude geplant, so dass die Abstandsflächen dafür auf dem Schulgrundstück vorzuhalten sind und die Belichtungssituation auf den Freiflächen damit als sehr eingeschränkt bewertet wird. Insgesamt würden auch für den Unterricht vorgesehene Räume dauerhaft verschattet sein.
- Nördlich und östlich verlaufen Straßen mit anschließender 27 m bzw. 34 m hoher Wohn- und Gewerbebebauung.
- Im Schulgebäude selbst ist die Einfahrt zur Tiefgarage vorgesehen, die den noch zu errichtenden Büro- und Gewerbegebäudekomplex mit erschließen soll. Die sich daraus ergebenden Folgen u.a. für die Schulwegsicherheit der Grundschüler oder für die Lärm- und Abgasbelastungen der darüber liegenden Schulräume ist bisher nicht weiter untersucht

	<p>worden. Auch ist nicht klar, ob die Einfahrt nur durch PKW oder auch zur Ver- und Entsorgung beziehungsweise als Anlieferung für weitere Transportfahrzeuge genutzt werden soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vertragsgestaltungen beinhalten nicht unerhebliche Risiken für den Käufer - und damit letztlich für das Land Berlin. So sind keine Rückabwicklungsrechte, sondern nur Kündigungsrechte vorgesehen. Dies würde bedeuten, dass die HOWOGE auch ein halbfertiges Schulgebäude übernehmen und zu Ende bauen müsste, hieraus ergeben sich erhebliche Kosten- und Terminrisiken.</li> <li>• Die Haftung des Developers ist stark reduziert und in Teilbereichen (etwa bei Nachbarschaftsklagen) ausgeschlossen.</li> <li>• Der Developer behält sich gewisse eigenständige Nach- und Umplanungsrechte vor.</li> <li>• Das Ankaufsmodell führt systembedingt zu hohen Abwicklungskosten; so kalkuliert der Developer Bauzeitinsen im 7-stelligen Bereich ein. Wesentlich ist jedoch, dass bei diesem Ankaufs-Modell auch auf die Bauerrichtungskosten die 6 %ige Grunderwerbsteuer anfallen würde; ein Mehraufwand von über 2,5 Mio €.</li> <li>• Ausgehend von dem Angebot des Developers von Juli 2021 könnten sich die Gesamtkosten bis zu 193.000 € je Schulplatz einschließlich des Grunderwerbs belaufen. Auch ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten betragen die Kosten je Schulplatz noch 145.000 €. (als Vergleich: die Kosten der SenSBW für die Typengrundschulen betragen zwischen 80 und 90 T€ je Schulplatz - ohne Grundstückskosten). Kostensteigerungen sind darüber hinaus einerseits aufgrund des Zeitablaufs von Juli 2021 bis jetzt vor dem Hintergrund des gerade in 2021 besonders stark gestiegenen Baupreisindex und andererseits aufgrund von gewünschten Nachverhandlungen zu erwarten.</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund ist es nicht vertretbar, so hohe Aufwendungen für vergleichsweise wenige Schulplätze in einem äußerst ungünstigen Umfeld zu tätigen bzw. tätigen zu lassen, die dann über deutlich überdurchschnittliche Mieten die zukünftigen Haushalte belasten.</p> <p>Die Taskforce Schulbau beschließt daher, das Projekt zu beenden und den Zuweisungsbeschluss 01/2021 aufzuheben.</p> <p>In analoger Anwendung des § 4 Abs. 8 des Rahmenvertrages über die Einbindung der HOWOGE in die BSO hat diese bei vorzeitiger Beendigung eines ihr zugewiesenen Projekts gegen das Land Berlin einen</p>
--	--

	<p>Anspruch auf Erstattung der bei ihr bis dahin angefallenen Kosten. Dies gilt sowohl für die externen (z.B. bei Kramer + Kramer sowie für rechtliche Beratung) als auch für die internen Kosten der HOWOGE selbst. Sie wird daher gebeten, diese gemäß den Regelungen des Rahmenvertrages darzulegen und abzurechnen.</p> <p>Aufgrund der Federführung der SenBJF und der dort vorhandenen Fachkompetenz im Schulbaureferat ID kann dies sinnvoller Weise nur dort auf Plausibilität und Schlüssigkeit geprüft werden. Die Erstattung selbst ist dort aus SIWA-Mitteln des Deckungskreises 1 vorzunehmen, die der SenBJF für den zentralen Schulbau gesondert zur Verfügung gestellt worden sind; dabei wird mit einem Volumen von etwa 170 T€ gerechnet.</p>
<p><b>Weiteres Vorgehen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mitteilung an den Developer über die Beendigung des Projekts durch die HOWOGE als bisheriger unmittelbarer Verhandlungspartner</li> <li>➤ Abrechnung des bisherigen Aufwands der HOWOGE in diesem Projekt gegenüber der SenBJF</li> <li>➤ Erstattung der geprüften Aufwandsabrechnung</li> </ul>