

Stellenzeichen SenFin I B 3		Datum 16.06.2020
		Telefon 9020 – 21 17
Beschluss der Taskforce Schulbau Übertragung des Schulneubauvorhabens (Gymnasium) in der Rhenaniastraße in Haselhorst in Berlin-Spandau an die HOWOGE		Nr. 14/2020
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 Schulneubauvorhabens Rhenaniastraße (Gymnasium) durch die HOWOGE	
Sachverhalt	<p>Im Rahmen des Monitoring 2018 zwischen der SenBildJugFam und dem Bezirk Spandau hat sich herausgestellt, dass in Haselhorst im Bereich der Wasserstadt Oberhavel vor dem Hintergrund hunderter neu zu errichtender Wohnungen ein erheblicher Bedarf an Schulplätzen an Gymnasien entsteht.</p> <p>Zuvor war das Grundstück Daumstr. 52 / Rhenaniastr. 35 mit rd. 91.000 m² aus dem Vermögen des Liegenschaftsfonds in die landeseigene GEWOBAG zum Zwecke des Wohnungsbaus eingebracht worden. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine Teilfläche von rd. 20.000 m² für den Schulneubau berücksichtigt, die übrige Fläche wurde so bewertet, dass keine Abstriche am Wohnungsbau erforderlich wurden.</p> <p>Die GEWOBAG und der Bezirk Spandau haben die Übertragung dieser Teilfläche in das Bezirksvermögen beantragt. Der Bezirk hatte dazu zum Investitionsprogramm 2019 um Mittel in Höhe von 2 Mio € für die Erstattung von Aufwendungen (Planungsleistungen, Abrisskosten) der GEWOBAG gebeten.</p> <p>Stattdessen wurde dieser Betrag in der SIWA VI Belegung berücksichtigt; gleichzeitig ist das Bauvorhaben im Investitionsprogramm 2019 für den Bezirkshaushalt mit einer ersten Rate in 2023 aufgenommen worden.</p>	
Erläuterungen	<p>Wenn das (Teil-) Grundstück, für dessen Vermessung und Übertragung an den Bezirk keine haushalterische Vorsorge getroffen worden ist, an den Bezirk übertragen wird, würde dieser gemäß der grundsätzlichen Aufgabenteilung in der BSO im Anschluss der HOWOGE ein Erbbaurecht bestellen. Grundstücksübertragung und Erbbaurechtsbestellung würden aber jeweils Transaktionskosten incl. Grunderwerbsteuern auslösen.</p> <p>Bei einer direkten Übertragung von der GEWOBAG auf die HOWOGE fielen diese Kosten jedoch nur einmal ein.</p> <p>Daher ist hier der direkte Weg zwischen den beiden Wohnungsbaugesellschaften zu gehen, zumal die HOWOGE auch die bisher nicht gesicherten Vermessungs- und Übertragungskosten vorfinanzieren und dann z.B. über die Miete refinanzieren kann. Sie errichtet dann das Schulgebäude auf ihrem eigenen Grundstück und vermietet es analog den Regularien des Rahmenvertrages über die Einbindung der HOWOGE in die BSO an den Bezirk.</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>Der Bezirk Spandau hat anlässlich einer Präsentation diesem Verfahren zugestimmt.</p>
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufnahme des Schulbauprojekts in eine HOWOGE-BSO-Tranche (SenBJF/SG) 2. Information des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin im Rahmen des Berichtsauftrages zu SIWA VI (SenFin) 3. Schreiben des Gesellschafters an die beiden Wohnungsbauwestergesellschaften hinsichtlich direkter Übertragung der (Teil-) Fläche (SenFin) 4. Abruf Bedarfsprogramm durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 5. Ggfs. Anpassung der Vertragswerke auf den Einzelfall