

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Berliner Schulbauoffensive (BSO): Modellkonzeption zu Neubau und Sanierung durch HOWOGE

rote Nummern: -

Vorgang: Sitzung des Hauptausschusses vom ...

Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln, und zwar für das

abgelaufene Haushaltsjahr:	€
laufende Haushaltsjahr:	€
kommende Haushaltsjahr:	€
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	€
Verfügungsbeschränkungen:	€
aktuelles Ist:	€

Gesamtkosten:

Der Hauptausschuss nimmt nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Im Zeitraum 2017 bis 2026 sollen für den investiven und unterhaltenden Schulbau insgesamt rd. 5,5 Mrd. EUR zur Verfügung gestellt werden.

Die Errichtung neuer Schulen sowie die Abarbeitung von Großschadensfällen (im Folgenden alle lt. Sanierungsscan 2016 mehr als 10 Mio. EUR betragenden Maßnahmen) wurden im Senatsbeschluss S-469/2017 auf dem Wege der Amtshilfe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Aufgabe zugewiesen.

Die zu 100 % landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden HOWOGE) soll in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Teil der Neubauten von Schulen sowie der Sanierung von Großschadensfällen übernehmen. Damit sollen zusätzliche Planungs- und Baukapazitäten für den Schulbau aktiviert werden, um die zeitnah erforderliche Bereitstellung bzw. Sicherung von Schulplätzen in Hinblick auf die wachsende Stadt gewährleisten zu können.

Die zu übernehmenden Bauvorhaben sind bisher im Kapitel 2712 sowie in den Kapiteln 3701 bis 3705 veranschlagt. Weitere, aus schulfachlicher Sicht dringend notwendige Maßnahmen sind noch nicht im Einzelnen veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung für das Investitionsprogramm 2018-2022 sollen diese Maßnahmen nunmehr vollständig in den Sammeltiteln 70700 und 70800 des Kapitels 2710 veranschlagt werden. Insgesamt handelt es sich dabei um ein Volumen von rund 1,2 Mrd. EUR bis 1,5 Mrd. EUR als Teil des Schulbauplafonds.

Hierfür ist grundsätzlich eine Finanzierung durch Kreditaufnahmen durch die HOWOGE vorgesehen. Für diesen Fall sind die entsprechenden Ansätze in der Investitionsplanung 2018-2022 mit einem Wegfallvermerk zu versehen bzw. werden sie in der Fortschreibung der Investitionsplanung nicht mehr berücksichtigt, aber informatorisch mitgeführt.

In diesem Zusammenhang ist die Bestellung von Erbbaurechten an den landeseigenen Grundstücken zugunsten der HOWOGE erforderlich (siehe unten 1.).

Die HOWOGE wird damit neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als weiterer Bauausführender tätig. Die Bezirke werden durch die Übernahme der Bauverpflichtung durch die HOWOGE nicht schlechter gestellt, als wenn die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Baumaßnahme übernommen hätte. Es wird insbesondere sichergestellt, dass für die Bezirke kein finanzieller Nachteil entsteht. Ferner gilt:

1. Die HOWOGE unterliegt dem öffentlichen Vergaberecht.
2. Es gelten dieselben einheitlichen, von der Taskforce Schulbau zu entwickelnden Partizipationsverfahren, die ebenso für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Anwendung finden. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird dem Senat dazu ein Konzept vorlegen.
3. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen führt ein Wettbewerbsverfahren für die von ihr in typisierender Bauweise zu errichtenden Grundschulen durch. Gleiches wird die HOWOGE für die von ihr zu bauenden Integrierten Sekundarschulen durchführen. Die Wettbewerbe sind offen für Entwürfe in Holzbauweise.
4. Sowohl für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als auch die HOWOGE gelten einheitliche baufachliche Standards, die in der Taskforce für alle Baudurchführenden festgelegt werden. Die HOWOGE baut und saniert nach den gleichen ökologischen Standards wie die Bezirke und das Land Berlin.
5. Die Einflussnahme- und Informationsrechte der Bezirke als Schulträger bewegen sich in beiden Fällen im Rahmen dieser Wettbewerbsverfahren,

denen jeweils die schulfachlichen Bedarfsprogramme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zugrunde liegen.

Die parlamentarische Kontrolle der HOWOGE erfolgt – wie im Wohnungsbau – im Rahmen des Unterausschusses Beteiligungsmanagement und –controlling des Hauptausschusses, dessen Informationsrechte uneingeschränkt gelten. Das Informations- und Auskunftsrecht der Mitglieder des Abgeordnetenhauses gilt hinsichtlich des Schulbaus/ der Sanierungen auch für die Landesbeteiligungen. Der Hauptausschuss erhält halbjährlich einen schulscharfen Bericht über die Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne des Auflagenbeschlusses 61 des Abgeordnetenhauses zum Haushaltsplan 2018/2019 (Drucksache Nr. 18/ 0700 (II.B.61)).

Die Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen überwachen die Tätigkeit der HOWOGE im Rahmen des Beteiligungs- und Fachcontrollings.

Der Landesbeirat Schulbau wird sich auch mit den Baumaßnahmen der HOWOGE befassen.

Für alle Bezirke und Schulbaumaßnahmen gilt eine einheitliche Umsetzungsqualität, wie sie in diesem Konzept dargestellt wird. Das gilt insbesondere für schulfachliche Qualitätsstandards, die von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für alle Bauvorhaben einheitlich entwickelt werden und für baufachliche Standards, die in der AG Baustandards der Steuerrunde der BSO einheitlich beschrieben werden.

Sichergestellt wird dies in einem Rahmenvertrag des Landes Berlin mit der HOWOGE.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für den Wohnungsbau als Kernaufgabe der HOWOGE wird nicht durch unverhältnismäßige Risikoübernahme eingeschränkt (siehe 5.). Mit einem eigenen Rechnungs-/Buchungskreis werden sämtliche Investitionen, Kosten und Erträge klar dem Wohnungsbau bzw. Schulbau zugewiesen. Leistungen, die nicht im Bereich Schulbau erbracht werden, werden über fixierte Regularien inklusive revisionssicherer Dokumentation (analog zu Geschäftsbesorgungsverträgen bei Tochtergesellschaften) abgerechnet und dem Schulbau zugeordnet. Risiken für den Bereich Wohnungsbau werden auf diese Weise ausgeschlossen.

Im Rahmen dieses einheitlichen Vorgehens gilt sowohl für Sanierungen als auch Neubau:

Laufzeit Mietvertrag	25 Jahre nach Übergabe (mit möglicher Verlängerung um 7 Jahre)
Kündigung vor Laufzeitende	Nein
Tilgung	Volltilgung mittels Annuitätendarlehen über Laufzeit des Mietvertrags (25 Jahre)
Grunderwerbsteuerpflicht und Grundsteuer für die Erbbaurechte	Dazu werden unterschiedliche Auffassungen vertreten; deshalb verbindliche Anfrage beim Finanzamt über die Rechtsposition, dass keine Steuerpflicht ausgelöst wird.
(Rück-) Übertragung Gebäude am Ende der Laufzeit des Erbbaurechts	Im Wesentlichen kostenfrei bei Laufzeitende (Dauer Erbbaurecht kongruent zu Abschreibungsdauer); bei vorhandenem Gebäude erfolgt Stundung des anfänglichen Gebäudewertes über die Laufzeit des Erbbaurechts und Verrechnung mit Endwert
Finanzierung (mit Einredefreiheit), möglichst mit öffentlichen Banken	Einredeverzicht nur ggü. finanzierenden Banken (zur Erreichung kommunalkreditähnlicher Konditionen), <u>NICHT</u> ggü. der HOWOGE
Abschreibung der Investition	Erfolgt bei HOWOGE

Abhängig davon, ob es sich um eine Sanierung oder einen Neubau handelt, gilt:

	Neubau	Sanierung
Gewährleistung durch HOWOGE (als Vertragspartner der Bezirke)	HOWOGE übernimmt Gewährleistung gem. BGB im Rahmen des Budgets	Für durch HOWOGE veranlasste Bau- maßnahmen im Rahmen eigener Sorgfaltspflicht sowie die, die auf die ausführenden Firmen weiterbelastet werden können (nicht für

		Bestandsrisiken wie verdeckte Altlasten)
Mietvertrag/ Miethöhe (Baukosten, Finanzierung, Erbpacht, Verwaltung, ggf. Unterhaltung)	Kostenfixierung nach Mietvertragsabschluss (vor Baubeginn) weitgehend möglich. Risiken wie Baugrund etc., die von ausführenden Firmen nicht übernommen werden, können im Projektverlauf zu Kostensteigerungen führen. Während der gesetzlichen Gewährleistung auch laufender Unterhalt durch HOWOGE, danach bei den Bezirken.	Prognose zu Miethöhe nach Abschluss Planungsphase, Fixierung der Miete erst nach Abschluss der Bauphase gemäß den Regelungen des Rahmenvertrags. Baulicher Unterhalt wie Neubau, ggfs. abweichende Einzelregelungen möglich.

Es gilt im Einzelnen:

1. Bestellung Erbbaurechte

Die Bestellung der Erbbaurechte erfolgt nach einheitlichem und abgestimmten Vertragsmuster sowohl für Schulneubau wie auch für Sanierungen.

Anwendung finden die vom Berliner Senat verwendeten, üblichen Mustererbbaurechtsverträge. Dabei ist die Zweckbindung Schulnutzung im Erbbaurechtsvertrag festzulegen und im Grundbuch als Dienstbarkeit zu sichern. Die Erbbaurechte werden für eine so kurz wie mögliche Zeitspanne (entsprechend der steuerlichen Abschreibungsdauer) bestellt. Eine dingliche Belastung des Erbbaurechts durch den Erbbaunehmer wird ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Dienstbarkeiten (Wege-, Leitungs- und ähnliche Rechte).

Der Erbbauzins wird wie bei anderen Erbbaurechten im Land Berlin für soziale und kulturelle Fälle bei 3 % des Bodenwertes p.a. angesetzt. Es findet keine Kapitalisierung zu einem Einmalbetrag statt.

Die Ermittlung des maßgeblichen Bodenwertes erfolgt durch einen Gutachter. Bei der Wertermittlung ist zu berücksichtigen, dass die Erbbaurechte für Schulnutzung zweckgebunden vergeben werden.

Bei Bestellung an Grundstücken, die bereits bebaut sind (Sanierungsfälle) geht das Gebäude kraft Gesetzes in das Eigentum der HOWOGE über. Es erfolgt keine Berücksichtigung des Zeit-Wertes des Gebäudes im Erbbauzins. Vielmehr ist dieser gesondert zu ermitteln. Der Wertersatz („Gebäudekaufpreis“) kann ggfs. für die Dauer des Erbbaurechts zinslos gestundet und mit dem umgekehrt durch das Land Berlin als Grundstückseigentümer zu leistenden Wertersatz bei Beendigung des Erbbaurechts verrechnet werden.

Der Erbbauzins wird regelmäßig entsprechend bestimmter Indices des statistischen Bundesamtes angepasst.

Der Wertersatz bei Beendigung richtet sich nach dem Buchwert der aktivierten Gebäude.

2. Grund- und Grunderwerbsteuer

Es ist in Prüfung, ob die Steuerbefreiungsvorschriften, die der Gesetzgeber 2008 zugunsten von PPP-Modellen eingeführt hat, anwendbar sind. Bei der Grundsteuer ist die jeweilige Belastung des Erbbaurechtinhaber sowie des Grundstückseigentümers zu klären. Bei der Grunderwerbsteuer wäre sowohl die Bestellung als auch die Aufhebung des Erbbaurechts / der Heimfall steuerfrei.

Die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums ist notwendig, um den Vermögensausweis der Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gebäude bei der HOWOGE als Ausgleich für die aufzunehmenden Darlehen bilanzieren zu können.

Es wird eine verbindliche Auskunft bei den zuständigen Finanzämtern in der Frage eingeholt.

3. Mietvertrag

Die Bezirke als Schulträger schließen mit der HOWOGE jeweils einen Mietvertrag auf der Basis eines einheitlichen und abgestimmten Mustervertrags.

Die Miete wird dabei als Kostenmiete gestaltet. Sie beinhaltet in der ersten Phase (25 Jahre) die Erbbauzinsen, die Zins- und Tilgungskosten für die

Darlehen, Verwaltungsgebühren und während der Gewährleistungsphase einen Betrag für die laufende bauliche Unterhaltung. In der sich ggf. anschließenden Verlängerungsphase beträgt die Miete nur noch die Verwaltungsgebühr und die Erbbauzinsen (siehe auch 10.).

4. Bedarfsträgerschaft

Bedarfsträger ist im Fall von Neubauten die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, die diese Funktion in enger Abstimmung mit dem Schulträger ausübt. Im Fall von Sanierungsmaßnahmen ist Bedarfsträger der jeweilige Schulträger, der in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie diese Aufgabe wahrnimmt, damit berlinweit eine einheitliche Struktur für die Bauausführenden sichergestellt ist.

5. Gewährleistung

Die HOWOGE übernimmt als Vermieterin der Schulen die gesetzliche Gewährleistung aus dem Mietrecht. Daneben übernimmt sie eine werkvertragsähnliche Gewährleistung für fünf Jahre gem. §§ 634 ff. BGB analog. Bei Neubauten bezieht sich diese Gewährleistung wie bei Projektentwicklern auf die Bauwerke, sie gilt nicht für grundstücksbezogene Sachverhalte, wie beispielsweise Baugrube, Bodenbeschaffenheit, Altlasten oder Munitionsfunde. Bei der Sanierung übernimmt die HOWOGE eine Gewährleistung nur für die von ihr veranlassten Baumaßnahmen.

Grundsätzlich gilt dabei, dass die HOWOGE bei der Übernahme von Risiken nicht schlechter gestellt wird als die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die HOWOGE übernimmt keine für bei Beauftragung nicht erkennbar gewesene Risiken, wie versteckte Altlasten (z.B. unerkannte Schadstoffe innerhalb von Bauteilen) oder versteckte Mängel bei der Statik o.ä. .

6. Bauliche Unterhaltung

Der bauliche Unterhalt wird bei Neubaumaßnahmen während der fünfjährigen Gewährleistungsphase von der HOWOGE durchgeführt. Nach Ablauf der Gewährleistungsphase geht diese Aufgabe auf den jeweiligen Bezirk über. Bei Sanierungsmaßnahmen gilt dies grundsätzlich auch. Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen (vollständiger oder Teilfreizug der

Schule, Sanierung unter laufendem Betrieb) treffen die Schulträger mit der HOWOGE ergänzende vertragliche Regelungen

7. Kostensicherheit

Die Kostensicherheit wird erreicht durch eine enge Abstimmung und paralleles Vorgehen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Es werden allgemeingültige Qualitäts- und Baustandards (z. B. Eingriffsintensität bei Sanierung) definiert, um eine Vergleichbarkeit herzustellen und Benchmarking zu ermöglichen.

Die HOWOGE legt dem Land einen Vorschlag für ein internes Controlling vor. Eine Regelung findet im Rahmenvertrag statt.

Darüber hinaus wird die HOWOGE in das Berichtswesen gegenüber dem Abgeordnetenhaus eingebunden. Der Hauptausschuss erhält halbjährlich einen schulscharfen Bericht über die Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Schulbauoffensive im Sinne des Auflagenbeschlusses 61 des Abgeordnetenhauses zum Haushaltsplan 2018/2019 (Drucksache Nr. 18/ 0700 (II.B.61)). Dieser Bericht enthält alle wesentlichen Daten eines Kostencontrollings. Über den Rechnungs- und Buchungskreis der HOWOGE wird an diesem Punkt berichtet.

Bei Sanierungsmaßnahmen, die grundsätzlich als Substanzertüchtigung und -modernisierung verstanden werden, wird eine einheitliche Eingriffsintensität definiert. Umbauten/ Grundrissänderungen zur Abbildung anderer Schulstrukturen gehören im Grundsatz nur dann zu den Sanierungsmaßnahmen, wenn diese ohne zusätzlichen Aufwand im Rahmen der Modernisierung hergestellt werden können (abhängig von Baujahr, Konstruktionsart, Grundstückszuschnitt und –größe etc.). In Einzelfällen und in individueller Absprache könne Sanierungen auch mit Erweiterung, Ergänzungen oder Ersatzbauten kombiniert werden.

8. Vertragswerke

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie, für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen, und der HOWOGE ist ein Rahmenvertrag zu schließen. Dieser legt u.a. die Eckpunkte der Verpflichtung der HOWOGE zur Errichtung bzw. der Sanierung von Schulen und der dabei einzuhaltenden Regularien (Standards, Leitfäden, Grundsätze etc.) fest. Gleiches gilt für die grundsätzliche Kalkulation der Mieten einschließlich der Übernahme der baulichen Unterhaltung während der Gewährleistungsphase und deren Kostenausgleich.

Daneben erstellt die Senatsverwaltung für Finanzen Musterverträge für die Erbbaurechtsbestellung sowie für die Anmietung der Schulen nach Abschluss der Baumaßnahmen. Auf dieser Grundlage werden die standortbezogenen Erbbaurechts- und Mietverträge zwischen den Schulträgern und der HOWOGE geschlossen.

Der Rahmenvertrag und die Musterverträge werden veröffentlicht.

9. Einredefreiheit

Zur Erreichung von kommunalkreditähnlichen Konditionen bei der Kreditaufnahme zur Finanzierung der Schulbaumaßnahmen wird nur gegenüber den Banken auf Einreden gegen den Mietvertrag und die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen verzichtet. Die IBB wird bei Finanzierungen (auch) angefragt.

Dieser Einredeverzicht hat gegenüber der HOWOGE keinerlei Wirkung und schließt Gewährleistungsansprüche der Bezirke (siehe 5.) nicht aus.

Das entspricht den Bedingungen bei einer Finanzierung mittels unmittelbarer Darlehen des Landes. In diesem Fall könnte den Banken gegenüber ebenfalls keine Einrede hinsichtlich des Gebäudezustandes o.ä. erhoben werden. Insoweit dient dieser beschränkte Einredeverzicht der Gleichstellung mit einer Direktfinanzierung durch das Land Berlin.

10. Mietvertrag und Miethöhe

Zwischen HOWOGE und dem jeweiligen Bezirk als Schulträger wird nach einem Generalmuster pro Schule ein Mietvertrag über 25 Jahre fest geschlossen. Die Miete setzt sich aus

- a. Finanzierungskosten (Zins und Tilgung), Gebühr für Projektentwicklung sowie
- b. Erbbauzins und Asset-Management-Kosten sowie
- c. einer risikoadjustierten Pauschale für den baulichen Unterhalt während des Gewährleistungszeitraums

zusammen und unterliegt den üblichen Indexklauseln. Die Festmietzeit beträgt 25 Jahre. Nach Ablauf dieser Festmietzeit ist gegebenenfalls ein Anschlussmietvertrag für die Restlaufzeit des Erbbaurechts abzuschließen. Die Folgemiete reduziert sich dann entsprechend um die Kosten für a) und c).

Ob ein Folgemietvertrag erforderlich wird, hängt von steuerrechtlichen Erwägungen ab und wird durch die verbindliche Auskunft der Finanzämter geklärt. Regelungen dazu sind Bestandteil des Rahmenvertrags.

Für die Bezirke entstehen Ausgaben in Höhe der mit der HOWOGE vereinbarten Mietzahlungen, die im Haushalt eingestellt werden. Es wird dabei sichergestellt, dass für die Bezirke kein finanzieller Nachteil aus der Rolle der HOWOGE als Baudurchführender im Vergleich zur Baudienstleistung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entsteht.

11. Rückübertragung auf Bezirke am Ende des Erbbaurechts

Die Laufzeit des Erbbaurechts soll grundsätzlich der Abschreibungsdauer der Gebäude zzgl. Bauzeit entsprechen; so können die Gebäude im Wesentlichen entschädigungslos an die Bezirke übertragen werden. Bei Sanierungsfällen wird der Sachwert des Gebäudes zu Beginn ermittelt und kann zinslos gestundet werden; umgekehrt wird dieser Wert mit der nach dem Mietvertragsende zu leistenden Entschädigung verrechnet (Anfangswert = Endwert – 100% Abschreibung der durchgeführten Maßnahmen). Die tatsächliche Länge des Erbbaurechts ist abhängig von der noch zu klärenden Anwendbarkeit des Leasingerlasses. Hierzu muss vorab eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes eingeholt werden.

12. Satzungsänderung

Der Gesellschafter, vertreten durch SenFin, wird die Satzung der HOWOGE dahingehend anpassen, dass die HOWOGE auch Schulneubau bzw. -sanierung durchführen bzw. die Schulen an die Bezirke vermieten kann.

13. Zurechnungsfragen

Zur Klärung der Zurechnungsfragen im Rahmen des Europäischen Stabilitätspaktes wird ein ex-ante-Advice bei EUROSTAT eingeholt.

Der Rat der Bürgermeister hat in der 26. Sitzung am 21.06.2018 im Beschluss Nr. R-383/2018 wie folgt Stellung genommen:

„Der RdB-Fachausschüsse für Bildung, Wissenschaft, Jugend, Kultur und Europa sowie der RdB-Fachausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft sehen

erheblichen Beratungs- und Klärungsbedarf. Der von der Senatsverwaltung für Finanzen eingebrachten Vorlage R-356/2018 wird unter Maßgabe der nachfolgenden Hinweise zugestimmt:

[1] Seite 4

In der Tabelle (1. Zeile): statt 'nach Fertigstellung' besser 'nach Übergabe'.

[2] In der Tabelle (4. Zeile):

'Grunderwerbsteuerpflicht und Grundsteuer für die Erbbaurechte: ... deshalb verbindliche Anfrage beim Finanzamt über die Rechtsposition, dass keine Steuerpflicht ausgelöst wird.'

Das steht jetzt seit mehreren Versionen über Monate dort. Die Anfrage sollte doch längst beantwortet sein, zumal quasi im eigenen Hause. Es ist vor Verabschiedung zu klären, da dieser Punkt eine Verteuerung für die Bezirke beinhaltet.

[3a] Seite 5, Tabelle, mittlere Spalte:

Wenn der Mietvertrag tatsächlich vor Baubeginn geschlossen werden soll, ist sowohl aus Verfahrensgründen als auch vom Zeitfaktor her zu sehen, dass zuvor das Erbbaurecht bestellt sein muss, da das Land Berlin ja Mieter der HOWOGE werden soll.

[3b] Allerdings wird auf Seite 9, Ziff. 8, dem widersprechend ausgesagt, dass der Mietvertrag nach Abschluss der Baumaßnahmen geschlossen werden soll.

[4] Seite 5, Punkt 1:

Da regelmäßig die Erbbaurechtsvertragsmuster überarbeitungsbedürftig waren, ist auch in diesem Fall damit zu rechnen und deshalb sollte das Vertragsmuster – und ebenfalls die bisher gar nicht erwähnten Richtlinien/Ausführungsvorschriften (ohne die ging es auch in der Vergangenheit nicht) – rechtzeitig vorab den Bezirken zwecks Stellungnahme vorgelegt werden. Nachdem dann zwischen SenFin und den Bezirken das Vertragsmuster abgestimmt worden ist, sollte es auch mit der HOWOGE abgestimmt werden, bevor es als verbindlich erklärt wird. Da für die Erbbaurechtsverträge Wertermittlungen erforderlich sind, ist die Bearbeitungsdauer bei der Vermessung zu berücksichtigen oder die Gutachten werden von der SenStadt erstellt, sofern sich daraus eine Verkürzung der Bearbeitungsdauer ergibt.

[5] Seite 6, Punkt 3:

s.d. zu Seite 5, Punkt 1.

Hinzu kommt, dass es eher selten vorkommt, den Bezirken durch die HV auch ein Muster für einen Mietvertrag vorzugeben, da der Abschluss von Mietverträgen Zuständigkeit der Bezirke ist. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass die Bezirke Überarbeitungsbedarf bzgl. des Muster-Mietvertrags sehen. Auch hier wird die vorherige Einbeziehung der HOWOGE empfohlen.

[6] Seite 10, Punkt 11:

Der Anfangswert wird zu Beginn des Erbbaurechtes gutachterlich ermittelt.

Es wird empfohlen einen neutralen Gutachter oder eine Gutachter-Gruppe aus einem Vertreter der Bezirke und einem Vertreter der Senatsverwaltung einzusetzen.

Klarzustellen ist, dass eine Entschädigung nach Ende des Erbbaurechtsvertrages und nicht des Mietvertrages zu leisten ist bzw. Erbbaurechtsvertrags- und Mietvertragsende auf den gleichen Zeitpunkt fallen und es eine gemeinsame / auf einander abgestimmte Entschädigungsklausel geben soll.

Es fehlt insgesamt eine Klarstellung/Regelung, ob der angestrebte Abgeordnetenhaus-Beschluss dann die Vorlage jedes Einzelfalls (Erbbaurechtsvertrags) beim UAVermV ersetzt/obsolet macht.

Die Bezirke wünschen sich eine vereinfachte Verfahrensregelung.

[7] Zu Punkt 9 der Senatsvorlage ' Auswirkungen auf den HH-Plan und den Finanzplan' :

Dort heißt es:

' Für die Bezirke entstehen Ausgaben in Höhe der mit der HOWOGE vereinbarten Mietzahlungen, die in den Bezirkshaushaltsplänen eingestellt werden. Es wird dabei sichergestellt, dass für die Bezirke kein finanzieller Nachteil aus der Rolle der HOWOGE als Baudurchführender im Vergleich zur Baudienstleistung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entsteht.

Die Finanzplanung und die Bezirkszuweisungen werden dementsprechend angepasst.'

Es wird dabei davon ausgegangen, dass der finanzielle Ausgleich bereits ab dem Jahr der 1. Mietzahlung (inkl. ggf. ausstehender Steuerzahlungen) bzw. dem 1. Jahr der Finanzierung der Bauunterhaltung erfolgt. Auch mögliche Kosten bei der Rückübertragung nach Ende des Erbbaupachts in die Fachvermögen der Bezirke sollten ausgeglichen werden.

Nach den Ausführungen wird davon ausgegangen, dass bei Neubauten die kostenrechnerische Belastung erst mit Betriebsbeginn als Schule erfolgt, da die Laufzeit des Mietvertrages erst mit Fertigstellung beginnt und somit erst zu diesem Zeitpunkt kameral Mietzahlungen erfolgen.

[8] Die Bezirke sollten insbesondere bis zur Fertigstellung des Neubaus bzw. der Sanierung in geeigneter und transparenter Form in das Finanz- und Fachcontrolling informatorisch eingebunden werden. Die Informationsrechte sollten dabei nicht nur gegenüber dem Schulträger direkt, sondern grundsätzlich auch gegenüber den SE FM und Finanzen der Bezirke sowie den BA-Mitgliedern gewährt werden, im besten Fall durch Leserecht im Intranet über eine geeignete Plattform.

Werden die Anregungen bzw. Empfehlungen des Rats der Bürgermeister nicht aufgegriffen, wird gebeten, die nach § 20 Abs. 8 GGO II erforderliche Vorlage zur

Kennntnisnahme dem Rat der Bürgermeister nach dem zweiten Senatsdurchgang unverzüglich zu unterbreiten.“

Ergänzend zu den Ausführungen in der Anlage nimmt der Senat dazu wie folgt Stellung:

[1] übernommen.

[2] Dazu ist klarzustellen, dass dieser Punkt keine Verteuerung für die Bezirke beinhaltet, da weiterhin die Zusage von Seite 2 des Schreibens an den Hauptausschuss gilt, dass „Für die Bezirke ... Ausgaben in Höhe der mit der HOWOGE vereinbarten Mietzahlungen [entstehen], die in den Bezirkshaushaltsplänen eingestellt werden. Es wird dabei sichergestellt, dass für die Bezirke kein finanzieller Nachteil aus der Rolle der HOWOGE als Baudurchführender im Vergleich zur Baudienstleistung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entsteht.“ Mehrkosten durch steuerliche Fragen werden durch erhöhte Zuweisungen an die Bezirke gedeckt, da sonst die Gleichbehandlung mit Schulen nicht besteht, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gebaut werden. Ferner ist für eine verbindliche Anfrage bei dem zuständigen Finanzamt die Vorlage eines konkreten Falles erforderlich. Dieser ist nur mit einem Entwurf des Rahmenvertrags möglich. Die Anfrage wird sobald möglich gestellt, kann jedoch aus besagten Gründen nicht vor Verabschiedung der Senatsvorlage erfolgen. Sobald ein Ergebnis vorliegt, wird der Rat der Bürgermeister unterrichtet.

[3a] Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt vor Baubeginn. Der Mietvertrag steht unter dem Vorbehalt der Bestellung des Erbbaurechts und der Erteilung der notwendigen Baugenehmigung. Mit diesem parallelen Vorgehen werden Verzögerungen durch nacheinander abzuschließende Vertragswerke vermieden. Dieser Punkt wird im Rahmenvertrag klarstellend geregelt.

[3b] Die Formulierung auf Seite 9 lautet: „Daneben erstellt die Senatsverwaltung für Finanzen Musterverträge für die Erbbaurechtsbestellung sowie für die Anmietung der Schulen nach Abschluss der Baumaßnahmen.“ Der Mietvertrag wird zwar vor Baubeginn geschlossen, die Laufzeit und Mietzahlungen beginnen jedoch erst nach Übergabe.

[4] Der Mustervertrag für die Erbbaurechte wird eng mit der HOWOGE und sowie den Bezirken abgestimmt werden. Der entsprechende Abstimmungsprozess beginnt mit Abschluss des Rahmenvertrages.

Die Frage des Gutachters wird im Rahmenvertrag näher geklärt werden. Es ist die Bestellung externer Gutachter vorgesehen, welche die Werte auf Basis der Zeitwerte ermitteln.

[5] Die Mustermietverträge werden mit der HOWOGE und den Bezirken eng abgestimmt.

[6] Die Frage des Gutachters wird im Rahmenvertrag behandelt. Vorgesehen ist ein externer („neutraler“) Gutachter. Entschädigungen sind zu leisten, wenn das

Gebäude in das Eigentum des Bezirkes übergeht und ein Restwert vorhanden ist. Der Eigentumsübergang erfolgt mit Beendigung des Erbbaurechts, nicht mit Ende des Mietvertrages. Das Ende des Erbbaurechts und das Ende des Mietvertrages fallen nur dann auf den gleichen Zeitpunkt, wenn die Verlängerungsoption des Mietvertrages wahrgenommen wird.

Ein Restwert ist nach Ablauf von 33 Jahren nicht mehr vorhanden; auf diese Länge ist das Erbbaurecht angelegt.

Mit Vorlage des Mustererbbaurechtsvertrages wird dem HA der Vorschlag unterbreitet werden, die auf dem Mustererbbaurechtsvertrag basierenden Einzelverträge nicht erneut vorgelegen zu müssen, um dem Wunsch des Rats der Bürgermeister nach einer vereinfachten Verfahrensweise zu entsprechen.

[7] Das entspricht dem bisherigen Stand der Vorüberlegungen. Ein Verfahrensvorschlag kann jedoch erst nach Zustimmung zur Senatsvorlage sowie nach Präzisierung des Rahmenvertrages abgestimmt werden. Die erarbeiteten Vorschläge sollen in den dafür zuständigen Projektstrukturen (Projektteam Budgetierung Bezirke) vorgestellt und erörtert werden. Grundsätzlich gilt: die Bezirke werden in Bezug auf die Miete kosten- und KLR-neutral gestellt im Vergleich zu Schulbauten, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichtet bzw. instandgesetzt wurden.

[8] Das Controlling ist auf der Landesebene angesiedelt, da dort aufgrund der Zusagen (siehe Seite 2 des Schreibens an den Hauptausschuss) das finanzielle Risiko verortet ist. Die Bezirke werden angemessen informiert. Im Übrigen steht es den Bezirken frei, wie sie sich intern organisieren bzw. die Aufgaben und/oder bezirksinterne Mitzeichnungen verteilen.

Berlin, der 25. September 2018

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz
Senator Finanzen