

Sideletter

zum Rahmenvertrag mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über deren Einbindung in die Berliner Schulbauoffensive

Die Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie, Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen erklären zum Rahmenvertrag der Landes Berlin mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über deren Einbindung in die Berliner Schulbauoffensive Folgendes:

Basis der Einbindung der HOWOGE ist der Grundsatz der Gleichbehandlung.

Dies gilt einerseits gegenüber den Bezirken. Die Bezirke sollen keine finanziellen Nachteile aus dem HOWOGE-Modell haben. Das heißt, ihnen werden alle Belastungen aus dem Modell, die bei einer Bauausführung in Eigenregie oder durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht entstehen würden, ausgeglichen. Dies gilt auch für einmalige Transaktionskosten (Wertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchamt) die die HOWOGE im Grundsatz übernimmt und die Bestandteil der Miete werden. Alternativ kann der Bezirk diese Kosten übernehmen, um die Miethöhe zu reduzieren. Dann erhält er im Jahr des tatsächlichen Aufwands eine entsprechende Basiskorrektur. Dies gilt auch für andere unvorhergesehene einmalige Belastungen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen wird sicherstellen, dass diese Ausgleichsmechanismen keinen Einfluss auf die Kosten- und Leistungsrechnung haben und damit nicht zu Verzerrungen bei interbezirklichen Vergleichen führen werden.

Die Senatsverwaltung für Finanzen stellt klar, dass die Bezirke auch für die der HOWOGE gehörenden Gebäude die übliche Zuweisung für den baulichen Unterhalt für Schulgebäude in Höhe von derzeit 1,32 % des Wiederbeschaffungswertes ab Gebädefertigstellung erhalten.

Dem Projektteam Budgetierung werden im Laufe des Jahres 2019 entsprechende Vorschläge für die Umsetzung im Detail gemacht. Mit ersten tatsächlichen Zahlungen der Bezirke an die HOWOGE wird nicht vor 2023 gerechnet.

Andererseits gilt dies auch der HOWOGE gegenüber; von ihr kann und wird nichts verlangt, was nicht bei einem Bau in Eigenregie oder durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgesehen oder möglich ist. Dies bedeutet z.B., dass die HOWOGE grundsätzlich nicht mehr Risiken trägt oder Aufgaben übernimmt als die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Als Ausgleich ist die Kostenmiete so kalkuliert, dass sie keine Gewinnchancen enthält.

Darüber hinaus besteht das gemeinsame Verständnis, dass

1. die HOWOGE bei Neubaumaßnahmen auch alle Baufeldvorbereitungen, wie etwa den Abriss von Altgebäuden, Beseitigung von Altlasten, Fällung von Bäumen etc. ausführt. Die dafür notwendigen Kosten wird die HOWOGE durch Kredite finanzieren, deren Kapaldienst (Zins und Tilgung) auch Bestandteil der Kostenmiete ist.

2. Schulneubauten grundsätzlich auf landeseigenen Grundstücken realisiert werden, an denen Erbbaurechte zugunsten der HOWOGE bestellt werden. Ein Bau auf HOWOGE-eigenen Grundstücken würde dem Grundgedanken des Modells widersprechen, der eine Amortisation der Errichtungskosten während der Grundmietzeit und einen kostenfreien Gebäudeübergang auf das Land Berlin am Ende der Erbbaurechte vorsieht. Anderenfalls wären zwar ggfs. die Mieten geringer, allerdings würde am Vertragende die Pflicht zum Kauf der Grundstücke mit den Gebäuden zu angemessenen Werten stehen, die heute noch niemand absehen kann.
Sollte im Einzelfall dennoch die Anschaffung eines Grundstücks notwendig werden, kann der Bezirk dies vor Realisierung des Bauvorhabens mit Mitteln aus den Grundstücksankauffonds oder aus seinen investiven Zuweisungen vornehmen. Auch hier gilt die Basiskorrekturzusage aus dem Aufstellungsroundschreiben 2020/2021 (vgl. 8.).
3. bei Neubauvorhaben das Bedarfsprogramm von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie auf Grundlage der ABau im Einvernehmen mit dem Bezirk und unter Mitwirkung der HOWOGE im Sinne einer Baudienststelle erstellt wird. Partizipationsverfahren sind vor der Einreichung des Bedarfsprogramms zur Prüfung durchzuführen.
In Sanierungsfällen ist das Partizipationsverfahren vor Bestätigung des Sanierungskonzepts durch den Schulträger bzw. gegebenenfalls vor Einreichung des Bedarfsprogramms zur Prüfung durchzuführen.
4. die Planungsunterlagen der HOWOGE sowohl hinsichtlich des Bedarfsprogramms als auch die von ihr verantwortete und mit dem Bezirk abgestimmte Entwurfsplanung nach den gleichen Grundsätzen geprüft werden, die bei Baumaßnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gelten; dabei sind die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere die Angemessenheit der Kosten, zu überprüfen (einheitlicher Prüfungsmaßstab). Dies soll vorrangig durch externe Sachverständige (Dritte) geschehen; in Einzelfällen ist eine Eigenprüfung nach diesen Kriterien durch den unabhängigen Controlling-Bereich möglich. Die Zuständigkeit für die Prüfung wird in der Projektvereinbarung geregelt. Jegliche Änderungen der Ausführungsplanung sind durch den Bedarfsträger zu bestätigen. In der Bauausführungsphase findet eine regelmäßige Beteiligung der Bezirke statt.
Im Übrigen ist die HOWOGE auch den baufachlichen Standards für den Schulneubau verpflichtet, die mit Beteiligung der bezirklichen Facility-Management-Bereiche gerade auch unter Berücksichtigung von dauerhaften Betriebs- und Unterhaltungskosten definiert worden sind.
5. in den Sanierungsfällen grundsätzlich der Weiterbetrieb der Schule und damit die Unterrichtsversorgung den Vorrang haben. Ausnahmen sind möglich, wo dies aus zwingenden baufachlichen Gründen nicht gewährleistet werden kann. Eine sehr enge Abstimmung zwischen HOWOGE und Schulträger ist hier erforderlich und durch das Bestätigungserfordernis des Sanierungskonzepts durch den Schulträger gewährleistet. Die Hausmeisteraufgaben verbleiben bei dem Bezirk.
6. die HOWOGE ein erhebliches Interesse an der Beseitigung von Mängeln hat. Auch wenn der Einredeverzicht des Landes gegenüber den Banken abgegeben wird, bedeutet dies kein Freiwerden der HOWOGE. Vielmehr entstehen unabhängig von der Zahlung an die Banken bei Bestehen von Mängeln im Rahmen

der Gewährleistungen gemäß §§ 7 und 14 des Rahmenvertrages entsprechende Ausgleich- oder Ersatzansprüche der Bezirke in Höhe der sonst üblichen Mietminderungsansprüche gegen die HOWOGE. Die Mängel können daher gegebenenfalls auch im Wege der Ersatzvornahme durch die Bezirke auf Kosten der HOWOGE beseitigt werden. Für die laufende Instandhaltung innerhalb der Gewährleistungsphase gilt der Einredeverzicht nicht, so dass hier die üblichen Regelungen greifen.

7. nach dem Abschluss der Baumaßnahme und nach Übergabe der Gebäude an den Schulträger notwendig werdende Umbau-, Erweiterungs- oder ähnliche Maßnahmen (Investitionen) die Bezirke auf eigene Kosten im Benehmen mit der HOWOGE vornehmen (lassen) können.
8. eine notwendige Beschaffung von Ausweichquartieren und deren Betrieb die Aufgabe des Schulträgers ist. Der Schulträger ist für die Durchführung der Beschulung verantwortlich; dies gilt bei Sanierungsvorhaben mit Gesamtkosten von unter 5,5 Mio € und bei Vorhaben mit Gesamtkosten zwischen 5,5 und 10 Mio €. Auch bei Maßnahmen mit Gesamtkosten > 10 Mio. € kann nichts Anderes gelten, zumal etwa „Drehscheiben“ für eine Mehrzahl ganz unterschiedlicher Sanierungen zur Verfügung stehen können. Davon unabhängig ist die Frage, wie das jeweilige Ausweichquartier finanziert wird. Kann ein Ausweichquartier als Bestandteil der Baumaßnahme auf dem Schulgelände errichtet werden, sind die entsprechenden Kosten über die Kostengruppe 250 (Übergangsmaßnahmen) regelmäßig Bestandteil der Gesamtkosten der Baumaßnahme und werden mithin aus dieser mitfinanziert. Darüber hinaus wird die Senatsverwaltung für Finanzen über pauschale und gezielte Investitionszuweisungen sowie über das SIWANA Finanzmittel für die Errichtung von „Drehscheiben“ bereitstellen, die als eigenständige Investitionsmaßnahmen behandelt werden und regelmäßig als Ausweichstandort für mehrere Schulen fungieren. Hinsichtlich der pauschalen Investitionszuweisungen gilt gem. Ziffer 4.5.7 des Aufstellungsrundschreibens 2020/2021 eine Basiskorrekturzusage der Senatsverwaltung für Finanzen, sofern die Ist-Ausgaben für Schulbaumaßnahmen der Berliner Schulbauoffensive 35% der pauschalen Investitionsmittel überschreiten.
9. ein Verkauf oder die Beleihung der Schulgebäude/Erbbaurechte durch die HOWOGE ohne Zustimmung des Landes Berlin, vertreten durch den Bezirk als Schulträger, nicht möglich sein wird. Die Erbbaurechtsverträge werden so gestaltet, dass für beide Konstellationen die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist. Nach der gesetzlichen Regelung ist eine Veräußerung oder eine Beleihung ohne diese Zustimmung unwirksam. Für die Erteilung der Zustimmung wäre der jeweilige Bezirk als Schulträger zuständig, da das eigentliche Grundstück aufgrund der Schulnutzung – die ebenfalls bei der Erbbaurechtsbestellung notariell festgeschrieben wird – weiterhin im Fachvermögen Schule des Bezirks verbleibt.
10. der Bezirk als Mieter der jeweils gesamten Schule (Gebäude, Außenanlagen, Sportflächen) zur Untervermietung berechtigt ist. Eine Teilvermietung an Dritte durch die HOWOGE ist damit ausgeschlossen, zumal die Mietverträge während der Grundmietzeit beidseitig nicht kündbar sind.
11. im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive auf allen Ebenen der Verwaltung ein deutlich erhöhter Personalbedarf entsteht. Dies gilt nicht nur für die unmittelbar bauenden Bereiche, die bereits eine Stellenaufstockung erhalten haben. Die Steuergruppe Task Force Schulbau wird sich zu Beginn des Jahres 2019 in einer Arbeitsgruppe dieses Themas annehmen und Vorschläge für die Task Force Schulbau erarbeiten.

12. mit den Satzungsänderungen bei den Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin aus 2018 der Gesellschafter deutlich gemacht hat, dass er Prüfungsvereinbarungen mit dem Landesrechnungshof positiv gegenübersteht und diese begrüßt. Dies gilt umso mehr für den Bereich des Schulbaus bei der HOWOGE, so dass hier eine entsprechende Initiative des Rechnungshofes vollumfänglich unterstützt werden würde.

Berlin, 07.01.2019

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Senatsverwaltung für Finanzen