

Auszug aus dem Protokoll über die 33. Sitzung des Rats der Bürgermeister vom Donnerstag, dem 20.12.2018

Anwesend: Siehe Anwesenheitsliste (Anlage)

Beginn der Sitzung: 10.10 Uhr Ende der Sitzung: 11.40 Uhr

[...] Zu Punkt 23) der TO: Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über die Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive: Vorlage Nr. R-356/2018, Vorlage Nr. R-383/2018, Vorlage Nr. R-485/2018, Vorlage Nr. R-517/2018:

Der Rat der Bürgermeister führt eine Aussprache über die Vorlage Nr. R-517/2018 des Vorsitzenden seines Ausschusses für Personal, Wirtschaft und Finanzen und kommt mit Zustimmung von Staatssekretär Verrycken überein, mit der Senatsverwaltung für Finanzen am 7. Januar 2019 um 14 Uhr ein Gespräch auf höchster Ebene mit dem Ziel zu führen, die Einbindung der Bezirke bei der Durchführung der Berliner Schulbauoffensive sicherzustellen. Bezirksbürgermeister von Dassel schlägt vor, dass Änderungen des Verfahrens durch die HOWOGE der Zustimmung des betroffenen Bezirkes bedürfen. Sodann nimmt der Rat der Bürgermeister einstimmig wie folgt Stellung: Beschluss - Nr. R-517/2018 vom 20.12.2018 Der Rat der Bürgermeister nimmt die von der Senatsverwaltung für Finanzen vorgelegten Vorlage Nr. R-517/2018 über den Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE im Zusammenhang mit der Berliner Schulbauinitiative (BSO) unter Maßgabe folgender Aspekte zur Kenntnis:

1. Grundsätzliche Finanzierungsvereinbarung mit der Senatsverwaltung für Finanzen

In der Besprechungsunterlage des Senats Vorgang Nr. S-1670/2018 wurde eine „*Freistellung der Bezirke als Mietzahlungsverpflichtete durch die Senatsverwaltung für Finanzen von allen Mehrkosten, die gegenüber einer Bauerstellung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entstehen (z. B. Steuerbelastungen, Finanzierungskosten etc.)*“ in Aussicht gestellt. Zusätzlich heißt es in der Präambel des Rahmenvertrags: „*Für die Bezirke werden keine zusätzlichen Belastungen daraus entstehen, dass ein Teil der Bauvorhaben durch die HOWOGE ausgeführt wird; mögliche kostenmäßige Nachteile werden ihnen ausgeglichen.*“ Beide Formulierungen sind aus Sicht des RdB nicht geeignet, um die aus heutiger Sicht nicht abschließend quantifizierbaren finanziellen Risiken, die sich aus dem Rahmenvertrag ergeben können, hinreichend abzusichern. Hierzu gehören insbesondere die baulichen Unterhaltungskosten, die gemäß § 6 Abs.2 Buchst. d i.V.m. Abs. 3 ab dem sechsten Jahr von den Bezirken zu tragen sind, sowie die Entschädigungsleistung an die HOWOGE gemäß § 5 Abs. 3, die sich am Buchwert des Gebäudes orientiert und die Höhe der Miete gemäß § 6 Abs. 7 bei einer Verlängerung bzw einem Neuabschluss des Mietvertrages nach Ablauf der Grundmietzeit. Insgesamt lässt sich keine verlässliche Prognose zu der Frage anstellen, ob und inwieweit unterschiedliche Bau- und Sanierungsmodelle zu einer angemessenen Refinanzierung der bezirklichen Aufgabe „Schulträgerschaft- äußere Schulangelegenheiten“ über zukünftige Mediane führen werden. Aus Sicht der Bezirke muss sichergestellt sein, dass die Aufgabe „Schulträgerschaft“ bezirksindividuell bedarfsgerecht refinanziert wird. Dies kann auch eine Weiterentwicklung bzw. punktuelle Aussetzung des Regelmechanismus der Budgetierung (Menge x Preis) für diese Bezirksaufgabe erforderlich machen. Darüber hinaus ist eine Zusage der Senatsverwaltung für Finanzen erforderlich, dass finanzielle Verpflichtungen der Bezirke, die durch unvorhersehbare außergewöhnliche nicht selbst verursachte Sachverhalte hervorgerufen werden, von dieser zum Beispiel auf dem Wege einer Basiskorrektur ausgeglichen werden.

2. Baugrundgestehungskosten und Baunebenkosten

Im Rahmenvertrag ist die Finanzierung der Gestehungskosten für das Grundstück sowie die Baunebenkosten zu regeln. Dies gilt insbesondere für a. den Kauf eines Grundstücks für den Schulbau inklusive der Nebenkosten, b. die Herrichtung eines Grundstücks für den Schulbau wie zum Beispiel die

Beseitigung von Altlasten oder möglicherweise notwendige Baugrunduntersuchungen.

3. Bedarfsprogramm

Die Vorgaben für die die Erstellung des Bedarfsprogramms in §3 Rahmenvertrag sind unklar in Hinblick auf die konkreten Kompetenzen des jeweiligen Schulträgers bzw. des jeweiligen Bezirks sowie in Hinblick auf das durchzuführende Partizipationsverfahren. Der RdB erwartet folgende Präzisierung:

- Die Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie übernimmt die Rolle des Bedarfsträgers und erstellt das Bedarfsprogramm *nach* der Durchführung eines Partizipationsverfahrens unter Mitwirkung der HOWOGE und *im Einvernehmen* mit dem Bezirk.

Diese Präzisierung muss vor der Unterzeichnung des Rahmenvertrages erfolgen und §3 Rahmenvertrag sowie ggf. weitere Passagen entsprechend abgeändert werden.

4. Projektvereinbarung (§4 Rahmenvertrag) und kostengünstiges Bauen

Die HOWOGE hat derzeit keinen Anreiz kostengünstig zu bauen. Der Mietzins bemisst sich derzeit an den angefallenen Baukosten, die außerdem noch eine aufwendige und teure Bauunterhaltung nach sich ziehen können. Hinzu kommt, dass die HOWOGE Gewinne erzielen muss und sich für die Bauphase einen Generalunternehmer nehmen wird, der ebenfalls gewinnorientiert arbeitet. Dies hat höhere Mieten zur Folge. Es ist also erforderlich, dass bereits im Rahmenvertrag folgende Vereinbarungen getroffen werden: a. Die Bauplanung der HOWOGE muss durch eine unabhängige Instanz geprüft werden. Keinesfalls ist eine interne Prüfung durch die HOWOGE selbst ausreichend (siehe §4 Ziff. 2 und 6). Als Prüfinstanzen kommen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung oder ein unabhängiges Prüfbüro in Frage. Der Prüfbericht muss dem jeweiligen Bezirk unverzüglich zur Verfügung gestellt und von diesem zum Abschluss der Planungsphase mitgezeichnet werden. b. Alle Baumaßnahmen, die die HOWOGE übernimmt, müssen auf Wirtschaftlichkeit geprüft und diese nachgewiesen werden. Es muss eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Maßnahmen in Hinblick auf die mutmaßlichen Baukosten, die Risiken für die bauliche Unterhaltung und die Bewirtschaftungskosten im laufenden Betrieb nachgewiesen werden. Besonders kostenintensive Unterhaltungsmaßnahmen müssen vermieden werden. Der Prüfbericht muss dem jeweiligen Bezirk unverzüglich zur Verfügung gestellt und von diesem zum Abschluss der Planungsphase mitgezeichnet werden.

5. Kommunikation und Hausmeisterei bei Sanierung im laufenden Betrieb

Die Kommunikation der Maßnahmen muss auch während der Bau- und Sanierungsphasen durch die HOWOGE sichergestellt werden. Dies betrifft vorallem die Schulen, wo im laufenden Betrieb saniert wird. Die HOWOGE muss hier sicherstellen, dass der Unterricht gewährleistet werden kann. Die HOWOGE muss für die Zeit, in der sie für den baulichen Unterhalt verantwortlich ist, eine Hausmeisterei stellen, die mit den bezirklichen Schulhausmeister/innen zusammenarbeitet. Die Schulhausmeister/innen sind weiter Mitarbeiter/innen der Bezirke.

6. Regelungen zur baulichen Unterhaltung

Darüber hinaus sind die Regelungen der baulichen Unterhaltung im Rahmen der Mietverträge unseres Erachtens so aufgebaut, dass nach der Fünfjahresfrist Forderungen gegenüber der HOWOGE aussichtslos sind. Es sollen nur Ansprüche, die die HOWOGE selbst zu verantworten hat, ein Ersatzanspruch gegenüber Dritten besteht oder sie vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat, gelten. Das wird sich im Zweifel nie nachweisen lassen. Die meisten Fälle werden *nach* fünf Jahren auftreten und dann wird die HOWOGE sicherlich immer einwenden, dass der Bezirk die Schäden hätte nennen müssen, erkennen können, o.ä. Die Möglichkeiten, einen Anspruch des Bezirksamtes abzuwehren, sind angesichts der Mustervorlage sehr groß. Nach diesen Regelungen hätte die HOWOGE kein gesteigertes Interesse daran, die Bauarbeiten intensiv zu begleiten, Gewährleistungsansprüche offensiv zu vertreten und deren Behebung mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln der VOB beheben zu lassen. Sie könnte darauf vertrauen, dass erfahrungsgemäß

wesentliche Mängel erst nach fünf Jahren auftreten. Im Rahmenvertrag muss daher festgelegt werden,
<ul style="list-style-type: none"> • dass die HOWOGE ihrer Aufgabe nachkommt, Gewährleistungsmängel abzustellen,
<ul style="list-style-type: none"> • dass die HOWOGE dem Bezirk nach Ablauf der Gewährleistungsphase ein vollständig instandgehaltenes Gebäude übergibt (dies schließt die Beseitigung konstruktiver Mängel und Mängel in der Bauausführung mit ein)
<ul style="list-style-type: none"> • wie im Falle von nach der Sanierung erforderlichen Umbauarbeiten die Abstimmung mit der HOWOGE erfolgt.
<p>7. Ausweichquartiere</p> <p>Für die Frage der Ausweichquartiere in § 15 fordert der Rat der Bürgermeister die folgende Formulierung: Die Sanierung der Schulgebäude erfolgt bevorzugt bei laufendem Betrieb, d.h. der Schulbetrieb geht während der Sanierungsarbeiten vollumfänglich weiter. Falls unabwiesbare Gründe für eine Einschränkung des Schulbetriebs bzw. für eine teilweise oder vollständige Auslagerung bestehen, liegt die Suche nach Ausweichquartieren und ggf. deren Herstellung bzw. die Aufstellung von Containern auf dem Schulgelände in der Verantwortung der HOWOGE. Die Finanzierung ist entsprechend DIN 276 – Kosten im Hochbau – Teil der Gesamtfinanzierung. Der Schulträger unterstützt die HOWOGE im Rahmen seiner Möglichkeiten.</p>
<p>8. Absicherung gegen den Verkauf von Schulimmobilien</p> <p>Beim vom betreffenden Bezirk abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag muss ein Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers bei Verkauf und Beleihung vereinbart werden.</p>
<p>9. Entscheidungsrechte des Schulträgers</p> <p>Folgende Entscheidungsrechte des Schulträgers sind im Rahmenvertrag abzusichern:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bei notwendigen Erweiterungen und Umbauten in Schulen im Sinne der Schulplatzversorgung entscheidet der Schulträger im Benehmen mit der HOWOGE, der Schulträger trägt auch die Kosten für diese Maßnahme.
<ul style="list-style-type: none"> • Für die Raumvergabe an Dritte ist der Schulträger zuständig. Einkünfte gehen dem Schulträger zu.
<p>10. Weiterer Mehraufwand für die Bezirke</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer Baudurchführung durch die HOWOGE ein erheblicher Mehraufwand für die bezirklichen Dienststellen wie z.B. dem Schulamt entsteht, der derzeit durch keine Personalzumessung abgedeckt ist. Dieser Mehraufwand muss zu einer zusätzlichen Aufstockung der Globalsumme und des Teilplafonds Personal ab dem Doppelhaushalt 2020/2021 führen.</p>
<p>11. Das weitere Verfahren</p> <p>Der Rat der Bürgermeister geht davon aus, dass die Hinweise der Bezirke von den zuständigen Senatsverwaltungen im weiteren Verfahren aufgenommen werden. Der Rat der Bürgermeister bittet den Senat um eine Informationsvorlage, in der über diesen Prozess und seine Ergebnisse berichtet wird.</p>
<p>12. Präzisierungen im Rahmenvertrag</p> <p>Der Rat der Bürgermeister ist einverstanden mit dem Vorschlag, dass die in dieser Stellungnahme für notwendig erachteten Präzisierungen im Rahmenvertrag auch ggf. in anderen geeigneten Dokumenten (z.B. Sideletter, Protokollnotiz) verbindlich vorgenommen werden können.</p>