

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Bh-30-290/23

Aktenzeichen:

Amt: Bauen
 Datum: 06.03.2023
 Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung	X
nicht öffentl. Sitzung	

Betreff: Untersuchung alternativer Vorgehensweisen zur Erweiterung der Schulkapazität mittels Erbbaupacht (Antrag der Gemeindevertreter Herr Schomburg, Herr Dostal und Herr Seibicke)

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt: _____
Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt: _____
Amtsleiter _____
Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
SozA	1	23.03.2023					
GV	1	30.03.2023					

Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum: _____
Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: Bh-30-290/23

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Gemeindevertretung Borkheide beschließt die Untersuchung einer alternativen Vorgehensweisen zur Erweiterung der Schulkapazität mittels Erbbaupacht.

Die Amtsverwaltung wird beauftragt,

- eine Prüfung der rechtlichen Grundlagen, Kosten und Vorgehensweise für eine Variante im Mietverfahren mittels Erbbaupacht (in Anlehnung an das Berliner Modell, siehe unten) sowie

- eine Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten einer Kündigung des Vertrages mit dem jetzt tätigen Planungsbüro sowie den daraus entstehenden Konsequenzen

vorzunehmen.

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Begründung

Die aktuelle Situation zur Errichtung einer neuen Schule ist festgefahren. Wegen fehlender Mittel kann der ursprünglich beabsichtigte Bau nicht umgesetzt werden. Auch Einsparmaßnahmen bringen keine befriedigende Lösung auf Basis der bisherigen Vorgehensweise.

Das Land Berlin praktiziert bereits ein Schulbauprogramm nach dem Erbbaupachtprinzip und der Nutzung modularer Schulen, deren Größe sowohl in positive als auch negative Richtung angepasst werden kann. Aufwändige Planungen entfallen, da es sich um Standardmodule handelt.

Das Berliner Modell:

Die Aufgaben von Land und HOWOGE

Für die Neubauten erhält die HOWOGE vom Land Berlin die Schulgrundstücke mit Erbbaurecht. Vereinfacht gesagt: Das Land behält das Grundstück, die HOWOGE bekommt das Recht, darauf zu bauen. Die neu gebauten Schulgebäude vermietet die HOWOGE an die Bezirke. Basis dafür ist eine Kostenmiete, die den Kapitaldienst (Zins und Tilgung), die Erbbauzinsen und geringe laufende Verwaltungskosten beinhaltet. Nach Ablauf der Mietzeit von mindestens 25 Jahren fallen die HOWOGE-Schulen an den Bezirk, und das Erbbaurecht läuft nach den vereinbarten 37 Jahren aus. Bei Sanierungen verhält es sich ähnlich: Die HOWOGE erhält Erbbaurechte an den Schulgrundstücken und erwirbt die Schulgebäude. Das entspricht dem üblichen Verfahren bei der Vergabe von Erbbaurechten: Wenn ein Erbbaurecht vergeben wird, gehen die bestehenden Gebäude in das Eigentum des Erbbaurechtnehmers über. Die HOWOGE übernimmt grundlegende Sanierungen, wobei sie die Ausgaben über Kredite finanziert. Anschließend vermietet sie die Schulen in saniertem Zustand an die Bezirke. Nach 37 Jahren und dem Auslaufen der Erbbaurechte fallen die Schulen dann an den Bezirk zurück.

Die Adaptierung dieses Ansatzes soll geprüft und gleichzeitig die Konsequenzen einer Trennung vom bisherigen Planungsbüro untersucht werden.

Hinweis der Amtsverwaltung:

Die Prüfung der rechtlichen Grundlagen, Kosten und Vorgehensweise für eine Schlußkapazitätserweiterung im Mietverfahren mittels Erbbaupacht ist sehr umfangreich. Auch die Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten einer Kündigung des Generalplanervertrages und dessen Konsequenzen verlangt umfangreiche Fachkenntnisse in mehreren Bereichen. Dafür sollte ein Beratungsunternehmen, das überwiegend solche komplexen Themen bearbeitet, beauftragt werden. Die Amtsverwaltung hat Kontakt zu solchen kommunalen Beratungsunternehmen aufgenommen und erwartet nun entsprechende Angebote. Eines der Angebote wird der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt, sodass im Anschluss die Auftragserteilung beschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Beschlussvorlage bis zum Ende der nächsten Beratungsfolge zurückzustellen.