

Schriftliche Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bildung, Jugend und Familie des Berliner Abgeordnetenhauses am Donnerstag, dem 21. Juni 2018

zur

Besprechung zur Vorlage „Schulsanierung und Schulneubau – Zukünftige Rolle der Bezirke als Schulträger bei Schulsanierung“ (auf Antrag der Fraktion der CDU)

sowie zum

Antrag „Sprinter-Paket Schulsanierung und Schulneubau“ der Fraktion der CDU

Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) tritt ein für die Bewahrung und Demokratisierung öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Gemeingüter wie Wasser, Bildung, Mobilität, Energie und öffentliches Grün sollen unter demokratische Kontrolle zurückgeführt werden. Ein Schwerpunkt von GiB ist die Aufklärung über Privatisierung und Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP).

Ausgangssituation

Berliner Schulen: Verzehr der Substanz von Schulgebäude, Sporthallen und Freianlagen

Seit 20 Jahren werden die Berliner Schulen kaputtgespart. Die bereitgestellten Mittel für den Substanzerhalt (den baulichen Unterhalt) waren bis 2016 mit ca. 60 Millionen Euro pro Jahr so gering, dass damit jährlich nur ein zweihundertstel des Wertes ersetzt werden konnte. Mit anderen Worten: Abgeordnetenhaus und Berliner Senat gingen davon aus, dass Berliner Schulen und die darin enthaltenen Bauteile, Einbauten und Anlagen im Durchschnitt 200 Jahre lange halten und erst dann ersetzt werden müssen. Betroffen von dieser Kaputtsparpolitik sind dabei auch Bauteile, von denen man auch ohne besondere Fachkenntnis weiß, dass sie keine Lebensdauer von 50 Jahre haben wie Heizungs- und Lüftungsanlagen, Toiletten und Sanitäreanlagen, Fenster oder gar Bestandteile digitaler Infrastruktur.

Berliner Schulen: Zerstörung von fast hunderttausend Schulplätzen bei konstanter Bevölkerungszahl

Gleichzeitig wurden in großem Umfang Schulgebäude verkauft, dauerhaft anderen Zwecken zugeführt und vielfach auch ersatzlos abgerissen. Diese Politik der aktiven Schulbauerstörung erfolgte, als gäbe es für Berlin kein Morgen. So sanken die Schülerzahlen zwischen 1996 und 2010 um 23 Prozent (von 416.105 auf 320.870). Im gleichen Zeitraum blieb die Gesamtbevölkerung jedoch konstant (1996: 3.458.763, 2010: 3.460.725). Es war absehbar, dass der vereinigungsbedingte Rückgang des prozentualen Anteils von Schülerinnen und Schülern zur Gesamtbevölkerung nicht dauerhaft ist. Und da auch in den Ländern Europas mit konstanter Bevölkerungszahl die großen Städte wachsen, war es

nur eine Frage der Zeit, bis auch Berlin von diesem Wachstum betroffen sein wird. Die Politik der Zerstörung von fast 100.000 Schulplätzen war vor diesem Hintergrund hochgradig verantwortungslos. Die aktuelle Knappheit an Schulplätzen ist von Berlin selbstgemacht und alles andere als ein unabsehbares äußeres Ereignis. Eine besondere Verantwortung tragen dabei die Senatoren für Stadtentwicklung seit 1996 Peter Strieder, Ingeborg Junge-Reyer, Michael Müller und Andreas Geisel (alle SPD).

Drastische Reduktion beim für Schulbau zuständigen Personal

Parallel zum Raubbau an der Infrastruktur gab es auch einen Kahlschlag beim für Schulbau und Erhaltung zuständigen Personal. In den Bezirken und beim Land wurden in erheblichem Umfang Stellen abgebaut. Damit war auch ein drastischer Verlust an Knowhow und Fachkompetenz verbunden. Wie der Landesrechnungshof jetzt aufgedeckt hat, kam es in der Folge sogar zur Vernachlässigung der Prüfung der Standsicherheit von Sporthallen und Gebäuden mit Stützweiten von mehr als zwölf Metern.¹ Das erscheint umso verantwortungsloser, als ja bekannt war, dass die Gebäude baulich erheblich vernachlässigt worden waren, man also häufigere Prüfungen benötigt hätte statt gar keine.

Vereinzelte Neueinstellungen konnten den Verlust an Personal und Knowhow nicht ansatzweise adäquat ausgleichen. Die Neueinstellungspolitik scheint dem Grundsatz zu folgen „nur wenige und zudem von der Bezahlung her unattraktive Stellen ausschreiben“. Hofft man so den Druck im Kessel noch weiter zu erhöhen, um am Ende die Privatisierungsvariante als alternativlos darstellen zu können? Elektro- und Bauingenieur gehören mittlerweile zu den Mangelberufen. So konnte es sogar dazu kommen, dass es aus Mangel an IngenieurInnen zu Baustopps kommt.²

Altersbedingtes Ausscheiden noch aktiver Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im öffentlichen Dienst in den kommenden Jahren wird den vorherrschenden Personalmissstand fraglos noch weiter verschärfen.

„Sprinter-Paket Schulsanierung und Schulneubau“ der CDU

Der Vorschlag der CDU zeigt an vielen Einzelpunkten auf, wie Schulbau schneller und effizienter gestaltet werden kann, ohne gleichzeitig zu privatisieren. Insbesondere die finanziell und personell ausreichende Ausstattung des Schulbaus ist zu begrüßen.

Den grundsätzlich Vorrang von Schulbau vor Denkmalschutz sieht Gib allerdings kritisch. Das jahrelange Kaputtsparen der Schulen darf nun nicht auch noch in den dauerhaften Verlust des baukulturellen Erbes münden. Temporäre Bauten, die einer denkmalgerechten Sanierung den erforderlichen zeitlichen Spielraum verschaffen, sollten dem Abriss oder Teilabriss von Denkmälern vorgezogen werden.

Zuständigkeitsverteilung

In der Vorlage „Schulsanierung und Schulneubau – Zukünftige Rolle der Bezirke als Schulträger bei Schulsanierung“ wirft die CDU zu Recht die Frage auf, wie die Frage der Zuständigkeiten zwischen Land und Bezirken im Schulbau geregelt werden soll. Die bisher bekannt gegebenen Konturen der BSO stehen völlig konträr zu den Regelungen der Landesverfassung und dem Zuständigkeitsgesetz.

¹ Joachim Fahrur (2018): „Bezirke kontrollieren Standsicherheit ihrer Gebäude nicht“, online <https://www.morgenpost.de/berlin/article214601769/Bezirke-kontrollieren-Standsicherheit-ihrer-Gebaeude-nicht.html>

² Boris Buchholz(2018): „Kollaps im Hochbauamt: Baustopps bei Schulen und anderen öffentlichen Gebäuden, weil Elektroingenieure fehlen“, online <https://leute.tagesspiegel.de/steglitz-zehlendorf/macher/2018/06/14/48115/kollaps-im-hochbauamt-baustopps-bei-schulen-und-anderen-oeffentlichen-gebaeuden-weil-elektroingenieure-fehlen/>

GiB hat in dieser Frage den Finanzsenator angeschrieben – wie bei allen anderen Schreiben an den Senat bisher ohne Antwort. Nachfolgend wird der Inhalt des Schreibens dokumentiert:

Sehr geehrter Herr Finanzsenator Kollatz-Ahnen,

bei der „Schulbau-Offensive“ des jetzigen Berliner Senats scheinen Sie, soweit für uns erkennbar, in der Planung eine federführende Stellung einzunehmen.

Wir möchten in diesem Zusammenhang nach den Rechtsgrundlagen für die Zuständigkeit des Senats bzw. auch der des Finanzsenators fragen.

Wie aus der Verfassung von Berlin (Art. 67,1 u. 2) und dem Zuständigkeitsgesetz (§ 3,1 u. 2) abzuleiten ist, sind für die Aufgaben Unterhalt und Neubau von Schulgebäuden die Bezirke zuständig. Auch im erst kürzlich dem Zuständigkeitsgesetz hinzugefügten detaillierten Katalog der Senatsobliegenheiten (vom Januar 2018) sind diese Aufgaben nicht enthalten. Demnach unterfallen sie dem Satz: „Alle dort nicht aufgeführten Aufgaben sind Aufgaben der Bezirke.“ (Zuständigkeitsgesetz § 4). Explizit steht es entsprechend auch im Berliner Schulgesetz (§ 109).

Überschneidung bzw. Vermischung der Zuständigkeiten von Senat und Bezirken sind nicht vorgesehen (Verfassung Art. 67, 1 u. 2).

Angesichts dieser eindeutigen Abgrenzungen möchten wir Sie um Beantwortung der Frage bitten, auf welche Rechtsgrundlage, die nicht in Widerspruch dazu steht, Sie Ihre Zuständigkeit stützen.

Falls die Bezirke, ohne dass es öffentlich bekannt geworden ist, Zuständigkeiten an den Senat abgetreten haben sollten, möchten wir Sie auch fragen, auf welcher Rechtsgrundlage, die nicht in Widerspruch zu Verfassung und geltenden Gesetzen steht, dies geschehen sein könnte.

Wir haben diese Fragen entsprechend auch an die Bezirksbürgermeister gerichtet.

Für eine baldmöglichste Antwort wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrike Kölver

Die Zuständigkeitsfrage muss dringend beantwortet werden. Plant der Finanzsenator, Verträge in Bereichen zu unterschreiben, für die er gar nicht zuständig ist? Das wäre Amtsanmaßung, mit der Möglichkeit weitreichender Folgen bis hin zur Nichtigkeit der Verträge.

Oder soll die Landesverfassung doch geändert werden? Es wäre politisch unredlich, ein Vorhaben zu beginnen, das so weitreichende gesetzgeberische Folgen hat und dies erst am Ende des Prozesses öffentlich zu machen. Wenn sich herausstellt, dass eine Verfassungsänderung nicht gewünscht wird und sich politisch nicht durchsetzen lässt. Wie der Antrag der CDU zeigt, wird dort das BSO-Modell samt Privatisierung abgelehnt. Auch zusammen mit den Stimmen der FDP reichen die Sitze von Rot-Rot-Grün jedoch nicht für eine verfassungsändernde Zwei-Drittel-Mehrheit. Man bräuchte als die AfD als Unterstützung. Ist das der Plan der Landesregierung?

Der Vorschlag des Senats: „Berliner Schulbauoffensive“ mit viel Privatisierung

Die Berliner Schulbauoffensive (BSO) beinhaltet zunächst die Ankündigung, innerhalb von 10 Jahren (d.h. von zwei Legislaturperioden) 5,5 Mrd. Euro in den Schulbau zu investieren.

Gleichzeitig sollen Schulgrundstücke, Schulgebäude und Bauaufträge im Volumen von 1,5 Milliarden Euro in zwei öffentliche, aber privatrechtliche GmbHs ausgelagert werden. Diese GmbHs (die HoWoGe GmbH und die BIM GmbH) sollen die erforderlichen Gelder am Kapitalmarkt aufnehmen. Die Bezirke werden zu Mietern in den Schulen. Alle relevanten Verträge werden mit der Strukturreform privatrechtlich. Auskunftsrechte gemäß Informationsfreiheitsgesetz müssen künftig hinter dem Betriebs- und Geschäftsgeheimnis zurückstehen. Ausgehend von der neuen Struktur kann später

weiter privatisiert werden, durch weitere Öffentlich-Privaten Partnerschaften (ÖPP) oder durch einen späteren Verkauf durch eine andere Landesregierung.

Aber auch ohne einen Verkauf werden die Folgen bedeutend sein: Die Geschäftsführung von HOWOGE und BIM erhalten weitreichende Entscheidungsbefugnisse an den ihnen übertragenen Schulen. Für die GmbHs gelten allein ökonomische Kriterien. Die Schulträgerschaft droht zur leeren Hülle zu werden, die nach Landesverfassung zuständigen Bezirke sind dann für kaum mehr als für die Möbel zuständig – und vielleicht noch nicht einmal mehr für die. Alles, was Mieter mit Vermietern schon erleben mussten, kann künftig auch in den Schulen der neuen Schul-GmbH passieren: Private Wachdienste („Schwarze Sheriffs“) und Videokameras am Eingang, Werbetafeln auf dem Gelände, die Vermietung der Parkplätze, die Terminierung von Baumaßnahmen nach den Bedürfnissen des Vermieters – also zumeist außerhalb von Schulferien. Räume in den Schulen können an Dritte vermietet, Teile des Schulhofs abgetrennt und überbaut werden. Die Bäume im Schulhof dürfen ungefragt gefällt werden, wenn ihr Unterhalt zu teuer erscheint oder der Platz anderweitig benötigt wird. Sportvereine können kräftig zur Kasse gebeten werden für die Nutzung der Sporthallen, eventuell wird ihnen ganz gekündigt.

Einschätzung zum voraussichtlichen geplanten Verfahrensablauf

Nachfolgend eine Aufstellung, wie bei der BSO voraussichtlich die Abläufe sein würden:

Was	Wer	Bemerkung
Auswahl der Schulen	Senat	<ul style="list-style-type: none"> Nach welchem Verfahren? Beteiligung der Bezirke, Eltern, LehrerInnen, SchülerInnen?
Entwicklung einheitlicher baufachlicher Standards	Task Force Schulbau	<ul style="list-style-type: none"> Nach welchem Verfahren? Beteiligung der Bezirke, Eltern, LehrerInnen, SchülerInnen? In welchem Zeitrahmen? Kann schon geplant und gebaut werden bis das feig ist?
Aushandlung Rahmenvertrag mit der HOWOGE	Senat, HOWOGE, eventuell mit Beteiligung der Bezirke	<ul style="list-style-type: none"> Geregelt wird: Anzahl der Schulen, Standards, Erbbaurechtsübertragung, Einredeverzicht, da muss es eine Anschubfinanzierung für die Planung Ob und wie genau die Beteiligung der Bezirke stattfindet, ist unklar Die HOWOGE muss für die Planung, bei der sie in Vorleistung geht, Geld bekommen. Sind dafür die 200 Mio. im Haushalt?

Wettbewerb für die Generalplaner, Vergabe	Senat, HOWOGE	<ul style="list-style-type: none"> • Werden Schulen gebündelt? • Nach welchen Kriterien? • Beteiligung der Bezirke, Eltern, LehrerInnen, SchülerInnen?
Planung Einzelschulen	HOWOGE, Generalplaner	
Ausschreibung Einzelschulen	HOWOGE	
Mietvertrag mit den Bezirken, Erbbau und Einredeverzicht	Bezirke	Wie kann man die Bezirke dazu bekommen, das zu unterschreiben? Weisung geht, kann aber über die Zuständigkeit zurückgewiesen werden
„Financial close“	Banken	Kreditbedingungen sind festgezurr
Vergabe der Aufträge Einzelschulen	HOWOGE	Vermutlich an Generalunternehmer
Betrieb und baulicher Unterhalt Einzelschulen	HOWOGE und Bezirke	Hierbei gibt es wichtige und potentiell problematische Schnittstellen. Das wirtschaftliche Eigentum ist bei der HOWOGE, der Besitz auch. Wie wird organisiert, dass die Bezirke Betrieb und baulicher Unterhalt praktisch machen dürfen? Das kommt ganz am Ende, vielleicht wird jetzt noch gar kein Vertrag vorgelegt, allerdings entstehen dort sehr hohe Kosten

Tabelle 1: Abläufe BSO, Quelle: GiB

Formelle Privatisierung

Mit dem Vorhaben wird der Schulbau in Teilen formell privatisiert. Dass es eine formelle Privatisierung ist, lässt sich aus vielen Zitaten und Quellen belegen. Formelle Privatisierung ist Aufgabenerledigung durch eine privatrechtlich organisierte Körperschaft: GmbHs AGs, KGs Genossenschaften, und natürliche Personen.

Ein wichtiges Indiz für formelle Privatisierung ist der Kontrollverlust der öffentlichen Hand. Aus der hierarchischen Verwaltung werden entscheidende Teile auf eine GmbH verlagert. Hierarchien in der Verwaltung sind notwendigerweise demokratisch legitimiert. Diese Legitimationsketten werden nun durchbrochen, die GmbH ist nicht mehr demokratisch legitimiert.

„Durch die Konstruktion der Gesellschaft als GmbH wird das Parlament entmachtet.“

(Prof. Hermes zur Autobahnprivatisierung)

Juristisch stehen öffentliche, im Gesetz verankerte Aufgaben im Vordergrund. Die Verantwortung für den Schulbau abzugeben, grenzt schon fast an materielle Privatisierung.

Einem späteren Teil- oder Komplettverkauf von Schulen im Paket wird mit der BSO der Weg bereitet.

Öffentlich-Private Partnerschaft

Zusätzlich zur formellen Privatisierung ist das Vorhaben auch eine Öffentlich-Private Partnerschaft. Das belegen die bekannt gegebenen Randbedingungen (siehe beigefügte Tabelle). Die Berliner Zeitung deckte nun zudem auf, dass dies auch von Anfang so geplant war und durch die Auswahl der Berater auch offenbar unterstützt wurde.³

Die Berliner Zeitung berichtete unter den Überschriften „Der große Bluff der Berliner Schulbau-offensive“ und „Mit Schulen Geld verdienen“ über geheime Unterlagen zur Schulprivatisierung:

„Es handelt sich um ÖPP“ - „Nie im Leben ist das ein ÖPP-Projekt“, erwidert der SPD-Abgeordnete Torsten Schneider“

Dabei müsste es der Geschäftsführer der SPD-Fraktion Torsten Schneider besser wissen. Er ist einer der treibenden Akteure. Der Senat hatte sich zum anvisierten Modell beraten lassen, insbesondere zu der Frage, ob eine landeseigene Gesellschaft wie die HoWoGe GmbH Partner innerhalb der Privatisierungsform „Öffentlich-Private Partnerschaft“ (ÖPP) sein kann. Das Ergebnis:

Fazit:

- Landeseigene Gesellschaft als ÖPP-Partner möglich

„Noch deutlicher fasst es eine Referatsleiterin am 22. Dezember 2017 zusammen:“

Bei den geplanten Mietverträgen zwischen den Bezirken und der HoWoGe handelt es sich im Kern um ein ÖPP-Modell. Daher kommt das ESVG-Prüfschema für ÖPP-Modelle zur Anwendung. Wenn der Staat das Baurisiko und entweder das Mietrisiko oder das Betriebsrisiko trägt, dann ist die Infrastruktur als

Offenbar führte bei den Planungen zum Schulbau die Privatisierungslobby die Feder:

„Kulle war als Vorstandsvorsitzender von Hochtief für ÖPP im Baukonzern zuständig. Danach wurde er Vorstand der ÖPP Deutschland AG. Der größten ÖPP-Beratungsagentur in Deutschland, die bei Bund und Ländern seit Jahren für Teilprivatisierungen lobbyiert“ [...] „Drei Monate, nachdem Bernhard Kulle bei der ÖPP-Agentur als wichtigster Lobbyist seinen Dienst quittierte, engagiert er sich als Berater bei der Berliner Schulbauoffensive, die angeblich nichts mit ÖPP zu tun haben soll.“

Und so ist die Empfehlung tatsächlich: Schulen als Anlageform. Kulle wird wie folgt zitiert:

„Kulle regte an, „ob eine flächendeckende Einführung geplant sei – als Pilotprojekt mit Endziel: Standard für alle Berliner Schulen?“ Kulle weist auch auf andere Kapitalquellen hin. Einen Markt „von Lebensversicherungen und Pensionswerken (...), der derzeit an langen Laufzeiten interessiert ist.“

GiB lehnt die Privatisierungen im Schulbau generell ab und fordert den Senat auf, öffentliche Schulen öffentlich zu bauen, zu sanieren, zu betreiben und zu finanzieren.

³ Kai Schlieter (2018): Öffentlich-private Partnerschaften - Der große Bluff der Berliner „Schulbauoffensive“, online <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/oeffentlich-private-partnerschaften-der-grosse-bluff-der-berliner--schulbauoffensive--30621504>

Vergleich	klassisches ÖPP	BSO-ÖPP
Projektgesellschaft (PG)	„special purpose vehicle“, wird nur für einen Zweck gegründet	PG dient zunächst dem Wohnungsbau, wird erweitert mit eigenem Rechnungs-/Buchungskreis
Rendite versus Gemeinnützigkeit / Werterhalt	~ Renditeerzielung ist zentrale Maxime ~ Kein Anreiz für Werterhalt	~ Renditeerzielung ist erforderlich für Zinszahlung ~ Kein Anreiz für Werterhalt
Eigenkapital (EK) der Projektgesellschaft	~ 100 Prozent privat ~ kann weiterverkauft werden	~ 100 Prozent öffentlich ~ kann weiterverkauft werden
Insolvenzrisiko Projektgesellschaft	Privat	Öffentlich
Insolvenzrisiko Daseinsvorsorgeeinrichtung	Öffentlich	Öffentlich
EK ÖPP-Vorhaben: Herkunft	von Eigentümern Projektgesellschaft zusätzlich bereitgestellt	von Eigentümern Projektgesellschaft zusätzlich bereitgestellt (Land Berlin)
EK ÖPP-Vorhaben: Höhe	5 bis 12 Prozent	Höhe noch unklar, nach Haushaltsgesetz 200 Mio. Euro möglich, d.h. 11 bis 15 Prozent (bei 1,2 bis 1,5 Mrd. Euro Kredit)
Fremdkapital (FK) ÖPP-Vorhaben	Bankkredite und/oder Fonds, evtl. 20 – 30 Prozent auch nachrangige Kredite von Banken wie KfW, EIB	Bankkredite und/oder Fonds, evtl. auch nachrangige Kredite von Entwicklungsbanken wie KfW, IBB
Besicherung FK	Einredeverzicht	Erbbau? und Einredeverzicht
Laufzeit	Meist 25 bis 30 Jahre	25 bis 32 Jahre
Verträge: vorzeitig kündbar?	Nein	Nein
Verträge: Transparenz	Nicht-öffentlich	Nicht-öffentlich
Verträge: Umfang	Mehrere tausend Seiten, in Einzelfällen 17.000 (toll collect) oder 36.000 (A1)	Noch nicht bekannt
Berater der öffentlichen Hand	~ Private Berater, die auch die ÖPP-Branche beraten ~ ÖPP-GmbH (ehem. Partnerschaften Deutschland)	~ Private Berater, die auch die ÖPP-Branche beraten (Kulle, Ernst + Young)
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ex ante	~ verpflichtend vorgesehen ~ darf von privaten Beratern durchgeführt werden ~ kann einfach und straffrei manipuliert werden	Nicht vorgesehen
Prüfung durch Rechnungshof ex ante	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen
Prüfungsrechte durch Rechnungshof laufend / ex post	begrenzt	begrenzt
Standardisierung der Bauvorhaben im Sinne der Kapitalgeber	Im Zuge der Ausschreibung	Im Zuge der Ausschreibung

Vergleich	klassisches ÖPP	BSO-ÖPP
Übertragung des Schulbetriebs auf Projektgesellschaft	Ja	Ja bzw. eigene Entscheidung der Projektgesellschaft
Übertragung des baulichen Unterhalts auf Projektgesellschaft	Ja	Ja bzw. eigene Entscheidung der Projektgesellschaft
Übertragung der kommerziellen Verwertung in der Vertragslaufzeit	Ja	Ja bzw. eigene Entscheidung der Projektgesellschaft
Bündelung von mehreren Schulbauten	Ja	Ja
Mindestvolumen	Ja, zumeist 50 Mio. Euro	Unbekannt
Ausschreibung	Sogenannter „Wettbewerblicher Dialog“, befördert Monopolbildung	„Wettbewerbsverfahren“, Ablauf und Auswirkungen noch unbekannt
Dauer der Ausschreibung	Drei bis neun Jahre	Noch unbekannt
Parlamentarische Kontrolle	~ Stark begrenzt ~ nicht-öffentlich im Unterausschuss Beteiligungen	~ Stark begrenzt ~ nicht-öffentlich im Unterausschuss Beteiligungen
Mitsprache durch NutzerInnen	Keine	Keine
Beteiligung Mittelstand in Erstunternehmerposition	Durch Losgröße nicht möglich	Durch Losgröße nicht möglich
Recht auf Abschreibung und somit Steuerersparnis	Projektgesellschaft	Projektgesellschaft
Regelungen zum Kostenausgleich bei Rückübergabe	Nutzlos, da nicht durch Bürgschaften oder ausreichendes Eigenkapital gedeckt	~ „Stundung“ des Gebäudewerts zu Vertragsbeginn („Jahrzehntung“) ~ Restwert Neubau zu Vertragsende gleich Null ~ Restwert Sanierungsmaßnahmen zu Vertragsende gleich Null
Orientierung am Lebenszyklus von Schulgebäuden (75 Jahre) oder von Gebäudeausrüstung (5 bis 15 Jahre)	Nein, vollständige Ausrichtung auf den Vertragszyklus (25 bis 30 Jahre)	Nein, vollständige Ausrichtung auf den Vertragszyklus (25 bis 32 Jahre)
Anreiz für energiearmes / ressourcenschonendes Betreiben	Nicht gegeben, da ... ~ Energiekosten von den NutzerInnen bezahlt werden müssen ~ Höherer Anfangsinvestitionen die Rendite schmälern	Nicht gegeben, da ... ~ Energiekosten von den Bezirken bezahlt werden müssen ~ Höherer Anfangsinvestitionen die Rendite schmälern
Flexibilität für Nutzungsänderungen (größerer Kantine, Umstellung auf Ganztagsbetrieb, Aufnahme von Flüchtlingen, Änderung Schultyp, Leerstand bei sinkenden Schülerzahlen)	Nicht gegeben	Nicht gegeben

Tabelle 2: Vergleich klassisches ÖPP- BSO-ÖPP, Quelle: GiB

Infrastrukturpolitik und Daseinsvorsorge

Der Vorschlag der BSO ist kein genuin bildungs- und baupolitisches Vorhaben. Vielmehr könnte das Projekt des Berliner Senats ebenso gut der Haushaltspolitik, der Arbeits- und Sozialpolitik oder der Wirtschaftspolitik zugerechnet werden.

Infrastrukturen der Daseinsvorsorge müssen im Bestand gesichert und wert- und funktionserhaltend betrieben werden. Diese Kernaufgabe staatlichen Handelns leitet sich aus der Berliner Landesverfassung ebenso ab wie aus dem Grundgesetz. Die Gewerkschaft Verdi konstatiert in einer Stellungnahme⁴:

„Seit Jahren ist bekannt, dass die zur Verfügung gestellten Gelder [für einen Werterhalt der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge] nicht ausreichen. Allerdings sieht ver.di hierfür ursächlich die Entscheidung der Bundes- wie auch Landesregierungen, Sparmaßnahmen zu Lasten der öffentlichen Infrastruktur jahrzehntelang umgesetzt zu haben. Auch heute [2017] investieren Unternehmen und Staat zu wenig: Die Investitionsquote liegt bei niedrigen 17% (vor 20 Jahren noch wurde jeder vierte Euro investiert). Die öffentliche Investitionsquote liegt heute sogar bei niedrigen 2,1%. Ursächlich für diese staatliche Investitionsschwäche ist die chronische Unterfinanzierung der öffentlichen Haushalte. Aufgrund der Steuersenkungen der letzten Bundesregierungen fehlen Bund, Ländern und Kommunen jährliche Steuereinnahmen in Höhe von 45 Mrd. €.“

Schulgebäude gehören zur Daseinsvorsorge. Diese Auffassung ist unbestritten. Zuständig sind neben den Ausschüssen für Bildung, Stadtentwicklung und Haushalt auch mindestens noch die Ausschüsse für Sport (wegen der Turnhallen), für Inneres (weil für GmbHs das Informationsfreiheitsgesetz nicht gilt), und für Umwelt (weil es um zehn-tausende Bäume auf den Schulhöfen geht und um die energetische Sanierung von bis zu 800 Schulen).

Der Senat schweigt zu Bürgeranfragen

GiB begrüßt, dass die CDU-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus für eine öffentliche Anhörung zum Berliner Schulbau erreicht hat. Die Befassung des Abgeordnetenhauses mit dem Thema ist nach Auffassung von GiB überfällig. GiB konstatiert allerdings auch, dass geladene Sachverständige mit dem Umstand zurechtkommen müssen, dass der Senat zu nahezu allen wichtigen Details schweigt.

Wie gravierend dieses Schweigen ist, belegt GiB nachfolgend durch Bekanntgabe bisher unbeantworteter Briefe und Fragen.

Die Frage „Müsste für das Vorhaben die Verfassung geändert werden?“ ist dabei sogar seit neun Monaten unbeantwortet. Der Senat hat vor, einen erheblichen Teil des Schulbaus zu privatisieren. Dieser Umstand wird vom Senat jedoch geleugnet, obwohl er aus zahlreichen bereits bekannt gewordenen Fakten zweifelsfrei hervorgeht. Es gehört offenbar zur Durchsetzungsstrategie, Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern zur Thematik nicht zu beantworten.

Brief an den Senat: Erneute Bitte um Beantwortung unserer Fragen

Viele Menschen haben dem Berliner Senat Fragen zum Schulbau gestellt. Teilweise erfolgten diese Fragen über GiB, so wie in unserem [Schreiben vom vergangenen Oktober](#)⁵. Teilweise wurden wir von FragestellerInnen in Kenntnis gesetzt. Viele dieser Fragen haben wir zum Jahresende [dokumentiert](#)

⁴ ver.di-Stellungnahme zur Anhörung am 13.4.2016 im Verkehrsausschuss des Bundestags zum Antrag (Drucksache 18/6547) "Planungen für die Gründung einer Bundesfernstraßengesellschaft sofort einstellen"

⁵ <https://www.gemeingut.org/berliner-schulprivatisierung-brief-an-die-abgeordneten-von-rot-rot-gruen/>

[und kommentiert](#)⁶. All diesen Fragen ist eines gemeinsam: Sie wurden vom Senat nicht beantwortet, keine einzige davon. Im April 2018 hat GiB die Beantwortung dieser Fragen erneut eingefordert. Ergebnis: Weiter keine Beantwortung, noch nicht einmal eine Eingangsbestätigung.

Gesendet am 01. April 2018

Schulbau des Berliner Senats: Bitte um Beantwortung zugehöriger Fragen

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Frau Lompscher, sehr geehrte Frau Scheeres,
sehr geehrter Herr Dr. Behrendt, sehr geehrter Herr Dr. Kollatz-Ahnen,

Bürgerinnen und Bürger Berlins haben Ihnen zum Schulbau von Oktober bis Dezember letzten Jahres auf verschiedenen Wegen Fragen zukommen lassen. Teilweise erfolgten diese Fragen über uns, so wie in unserem Schreiben vom vergangenen Oktober. Teilweise wurden wir von Fragestellern in Kenntnis gesetzt. Viele dieser Fragen haben wir zum Jahresende auf unserer Internetseite dokumentiert und kommentiert (<https://www.gemeingut.org/nix-drin-der-adventskalender-des-berliner-senats/>).

All diesen Fragen ist eines gemeinsam: Sie wurden von Ihnen nicht beantwortet, keine einzige davon. Wir fügen Ihnen die Fragen daher noch einmal bei, zusammen mit einer Presseschau. Die Berichterstattung zum Thema belegt, dass ein erhebliches Interesse vorliegt. Vielleicht bewegt Sie das, Ihr bisheriges Schweigen aufzugeben. Wir würden uns sehr über eine offene, den Bürgerinnen und Bürgern zugewandte Kommunikation Ihrerseits freuen.

Dorothea Härlin, Carl Waßmuth

Vorstand Gemeingut und Vertrauenspersonen der Volksinitiative „Unsere Schulen“

Fragenkatalog Oktober bis Dezember 2017

- Ist es erforderlich, für die Schulbauoffensive die Berliner Landesverfassung zu ändern?
- Auch die Berliner Flughafengesellschaft ist eine GmbH. Ist die FBB ein Vorbild für bessere öffentliche Steuerung und mehr Kosteneffizienz?
- Wird die Miete der Bezirke umsatzsteuerpflichtig sein müssen?
- Wie wird verhindert, dass die Fläche pro Schülerin und Schüler schrumpft?
- Wie wird verhindert, dass die HOWOGE Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) eingeht?
- Wie wird rechtssicher und dauerhaft verhindert, dass Anteile der HOWOGE verkauft werden?
- Wie kommt der Senat auf die Zahl von 86.000 zusätzlichen SchülerInnen in 2025? Die offizielle Bevölkerungsprognose des Landes Berlin weist wesentlich geringere Wachstumsraten aus – unter 50.000 SchülerInnen.

⁶ <https://www.gemeingut.org/nix-drin-der-adventskalender-des-berliner-senats>

- Wie hoch werden die Kosten der Übertragung des Erbbaurechts eingeschätzt (Notar, Rechtsberatung, Verwaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Einträge beim Grundbuchamt). Mehrkosten muss ein Mehrwert gegenüberstehen, dass gebietet die Haushaltsordnung. Eine gewaltige Transaktion hat auch gewaltige Transaktionskosten. Wie teuer werden die ganzen Transaktionen?
- Wie soll den Bezirken die Abgabe des Erbbaurechts an die HOWOGE vergütet werden? Nach Verkehrswert?
- Warum werden immer noch Schulen geschlossen, wenn wir doch dringend neue Schulplätze brauchen? Stichwort Gerhardt-Hauptmann-Schule in Kreuzberg
- Welche zusätzlichen Risiken werden mit dem neuen Modell eingegangen? Stichworte Baukostenexplosionen, Insolvenzgefahr bei der HOWOGE
- Sollen Berliner Schulen in einen Infrastrukturfonds von privaten Anlegern eingegliedert werden?
- Wie viel länger wird Schulbau bei der HOWOGE dauern? Stichworte Vorstand besetzen, neue Räume mieten, einige hundert Stellen ausschreiben und besetzen, Grundbucheinträge ändern, Verträge mit dem Land und den Bezirken, Rechtsberatung, Kreditwürdigkeit der HOWOGE neu bewerten lassen
- Die aktuelle Regierung verfügt nicht über eine verfassungsändernde Mehrheit. Werden mit der „Schulbauoffensive“ Strukturen geplant, die späteren Regierungen leicht Privatisierungen ermöglichen?
- Kann die HOWOGE nicht einen wachsenden Einfluss auf zentrale Entscheidungen des Schulbaus nehmen? Oder anders herum gefragt: Wenn nicht, warum dann wird eine formelle Privatisierung überhaupt unternommen?
- Was will der Senat mit der HOWOGE vereinbaren: Voraussetzungen für einen Heimfall oder für einen Zeitablauf des Erbbaurechts?
- Woher soll das Geld für die Kreditrückzahlung der HOWOGE kommen – von den Mietern?
- Kann bzw. soll die HOWOGE einen 1,5 Mrd.-Euro-Kredit innerhalb von zehn Jahren tilgen? Oder wird die Kreditlaufzeit länger sein? Oder wird gar nicht getilgt?
- Die Schul-GmbH soll eigene Kredite aufnehmen, aber welche Sicherheiten hinterlegt sie dafür bei den Banken?
- Wie hoch werden die Mehrkosten sein? Stichworte: Zinsunterschied, akkumuliert über die Laufzeit des Kredits
- Warum beginnt der Senat nicht einfach mit dem Bau und der Sanierung, mit öffentlichem Geld und in öffentlicher Regie? Schnell und ohne den schädlichen Umweg über eine Privatisierung? Warum nicht die Schulsanierungen sofort starten, statt jetzt jahrelang eine GmbH aufzubauen – als Parallelstruktur zu den Bezirken und mit all den Privatisierungsfolgen? Warum nicht den Schulbau öffentlich und ausreichend finanzieren, statt teurer Kapitalmarktkredite im Rahmen einer GmbH zu tätigen, statt Schulen oder Mietverträge als Kreditsicherheiten an Banken zu verpfänden? Warum nicht das Personal in der öffentlichen Hand ausbauen und besser entlohnen, statt der Schul-GmbH zu erlauben, der Bauverwaltung die Fachkräften abzuwerben? Warum nicht die Beteiligung von Schulleitungen, LehrerInnen, Eltern, SchülerInnen und BürgerInnen stärken, statt Beteiligung und Transparenz durch das Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen einer GmbH zu verunmöglichen? Warum Schule nicht öffentlich und demokratisch verwalten und stattdessen Schulen zu einem Finanzprodukt machen mit

Erbbauverträgen und Ähnlichem? Warum nicht die dezentralen Strukturen ausbauen, statt nun auch den Schulbau als Großprojekt à la BER anzulegen? Warum nicht alle Schulgrundstücke im Eigentum der Bezirke belassen, statt die Bezirke zu Mietern ihrer (unserer!) Schulen zu machen? Warum nicht den Schulbau in eigener Regie und mit regionalem Handwerk und Gewerbe durchführen, statt Großverträgen mit Baukonzernen abzuschließen und damit Kostenexplosionen und Lohndumping in Kauf zu nehmen? Warum nicht alle derzeit ungenutzten Schulgrundstücke und -gebäude erhalten und wieder für den Schulbetrieb nutzen, statt sie abzureißen oder zu verkaufen? Warum nicht die Berliner Schulen im öffentlichen Eigentum mit öffentlichen Geldern sanieren und ausbauen – schnell, sicher, günstig und demokratisch?

- Zuletzt eine eminent wichtige Frage: Sollte eine spätere Regierung zu dem Schluss kommen, dass diese GmbH-Lösung ein Fehler war, so wie es bei den Berliner Wasserbetrieben, unter welchen Bedingungen wäre eine Rückabwicklung möglich und zu welchen ungefähr absehbaren Kosten?

Brief von GiB an den Berliner Justizsenator

gesendet am 11.09.2017.

erneut gesendet am 12.10.2017.

Schulbau und –Sanierung, Verschiebung von Zuständigkeiten zwischen Bezirken und Land: Ist eine Änderung der Berliner Landesverfassung erforderlich?

Sehr geehrter Herr Dr. Behrendt,

[...]

Für Schulen bzw. Bildungsbauten schlägt die Fratzscher-Kommission Infrastrukturgesellschaften auf Länderebene vor, für uns ein Grund, die Schulreform in Berlin aufmerksam zu verfolgen. Bisher liegen uns nur wenige Dokumente vor, aus denen die Kontur der „Berliner Schulbauoffensive“ abgelesen werden könnte (alle beigefügt):

- *„Berliner Schulbauoffensive – Phase I“, Drucksache 18/0351, 12.5.2017*
- *„Schulbau und -sanierung in Berlin kurz-, mittel und langfristig (Phase I und Phase II)“, 27.6.2017*
- *Beschlussvorschlag des Ausschusses für Finanzen, Personal und Wirtschaft für den Rat der Bürgermeister „RdB-Vorlage-Nr. R-172/2017“, 11.8.2017*

Wir bitten, diese Dokumente in die Beantwortung der nachfolgenden Fragen einzubeziehen.

Zu dem Thema haben wir folgende Fragen:

1. *Ist es erforderlich, die Berliner Landesverfassung zu ändern, wenn im Zuge der Schulreform ...*
 - *die Bedarfsplanung für Schulen,*
 - *der Betrieb von Schulen,*
 - *die Sanierung bestehender Schulen,*

- *der Neubau von Schulen,*
- *das wirtschaftliche Eigentum an Schul-Grundstücken und/oder Schulgebäuden oder*
- *Schul-Grundstücke und/oder Schulgebäude*

... von den Bezirken an das Land Berlin oder eine unmittelbar oder mittelbar landeseigene Gesellschaft übertragen werden?

2. *Wäre es mit der Landesverfassung in der bestehenden Form vereinbar, wenn eine privatrechtliche Gesellschaft im unmittelbaren oder mittelbaren Eigentum des Landes Berlin Kredite aufnimmt, um Schulausbau oder Neubau und/oder Schulbetrieb vorzunehmen und diese Kredite vom Land oder den Bezirken besichert werden, z.B. durch Miet- oder Leasingverträge im Zusammenhang mit den betroffenen Schulgebäuden?*
3. *Wurden Fragen der Verfassungskonformität der Schulreform bzw. eventuell erforderlicher Anpassungsbedarf der Landesverfassung im Senat in dieser Legislaturperiode schon einmal beraten? Wenn ja, um was ging es dabei, was waren die (Zwischen-)Ergebnisse?*

Vielen Dank im Voraus für die Unterstützung. Ob die Landesverfassung geändert werden muss, ist mehr als nur aus abstrakten demokratietheoretischen Erwägungen interessant. Vielmehr hat die aktuelle Landesregierung ja keine verfassungsändernde Mehrheit, es wären also zusätzlich Stimmen aus dem Lager der Opposition erforderlich. Solche Stimmen gibt es unserer Erfahrung nach im politischen Prozess nur im Kuhhandel gegen Zugeständnisse. Es wäre für die Berlinerinnen und Berliner wichtig, früh davon zu wissen, ob „R2G“ wegen der Schulreform solche Zugeständnisse zur Umsetzung der Schulreform machen müsste oder ob bzw. unter welchen Bedingungen man frei davon ist.

Mit herzlichen Grüßen

Carl-Friedrich Waßmuth

Vorstand Gemeingut in BürgerInnenhand

Die „FAQ“ des Senats zur Schulbauoffensive: Häufig gestellte Fragen, verweigte Antworten

Der Berliner Senat plant eine von ihm so benannte „Schulbau-Offensive“ mit einem bisher geplanten Gesamtvolumen von 5,5 Mrd. Euro bis 2026. Teil des Vorhabens ist die Übertragung von öffentlichen Aufgaben und öffentlichem Eigentum an die HOWOGE GmbH und die BIM GmbH. Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) kritisiert diesen Teil des Vorhabens. In diesem Zusammenhang wurden den Abgeordneten und den zuständigen Senatoren eine Reihe von Sorgen übermittelt und dazu Fragen gestellt. Der Senat hat diese Fragen aufgenommen und nimmt dazu in einer „FAQ“ Stellung⁷. Die formulierten Fragen geben die Fragen von GiB allerdings nur teilweise korrekt wieder, einige Fragestellungen sind verzerrt. Besonders ärgerlich ist, dass die Fragen zwar wortreich entgegnet, inhaltlich aber überwiegend unbefriedigend oder gar nicht beantwortet werden. Die „FAQ“ des Senats zeigt deutlich, wie dringend eine öffentliche Anhörung zu dem Thema ist. Die Bürgerinnen und Bürger Berlins dürfen erwarten, dass ihnen bei einem so wichtigen Thema ehrlich geantwortet und nicht ausgewichen wird. Nachfolgend wird die „FAQ“ im Wortlaut dokumentiert. Im direkt angefügten Kommentar wird aufgezeigt, inwiefern die Frage unbeantwortet blieb.

⁷ <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/howoge/>

Senat:

Im folgenden FAQ haben wir die wichtigsten Fragen zusammengestellt, die in der öffentlichen Diskussion über die Einbindung der HOWOGE in die Schulbauoffensive gestellt wurden:

Warum wurde die HOWOGE für die Schulbauoffensive engagiert?

- *wirtschaftliche Stärke (eines der besten landeseigenen Unternehmen)*
- *umfassende Expertise als Bauherrin und Quartiersentwicklerin*
- *umfassende Expertise bei der Bereitstellung von Infrastrukturen, z.B. Kitas*
- *neue Siedlungsflächen liegen vorwiegend im Aktionsradius der HOWOGE*
- *Bau neuer Quartiere beinhaltet auch den Bau von Kitas und Schulen*

Kommentar GiB:

Die HOWOGE wurde angeblich für die Schulbauoffensive engagiert, weil sie wirtschaftlich stark ist. Worin aber besteht diese Stärke? Die HOWOGE ist hoch verschuldet, hat 1,2 Mrd. Euro Schulden. Nun soll sie eine weitere Milliarde Euro Schulden aufnehmen. Wenn die wirtschaftliche Stärke der HOWOGE darin besteht, Gewinne abzuwerfen, so sind das Gewinne auf Kosten ihrer Mieter einerseits und über die steigenden Durchschnittsmieten und den Mietspiegel auch auf Kosten der Mieter in den umliegenden Wohnungen.

Die „umfassende Expertise als Bauherrin und Quartiersentwicklerin“ ist in Frage zu stellen. In der Glogauerstraße baut die HOWOGE gerade hochgradig verdichtet mit schluchtenartig engem Innenhof, also einen Problemkiez von morgen. Sie hat zahlreiche alte Bäume fällen lassen und verunmöglicht gleichzeitig am selben Standort die Wiederinbetriebnahme der dortigen Schule.

Die bauliche Qualität der HOWOGE im Wohnungsbau ist dürftig, sie wird z.B. seitens der Architektenkammer als unzureichend kritisiert.

Inwieweit ein „Aktionsradius“ einer Wohnungsbaugesellschaft ein maßgebliches Kriterium ist (und auch was dieser Radius überhaupt an zusätzlichem Handlungsspielraum beinhaltet) muss erst noch dargelegt werden.

Und dass der Bau neuer Quartiere auch den Bau von Kitas und Schulen umfasst, ist eine Binsenweisheit. Aber inwieweit ausgerechnet deswegen eine Wohnungsbaugesellschaft besser darin sein soll, Schulen und Kitas zu bauen, erschließt sich nicht. Im Gegenteil: Wie man schon heute in Kreuzberg sieht, ist das Interesse von Mietern an räumlicher Nähe zu Kitas und Schulen nur dann groß, wenn diese Nähe nicht zu groß ist. Bei unmittelbarer Nachbarschaft entstehen Interessengegensätze.

Senat:

Fragen und Antworten zu den Kosten

Ist die Miete der Bezirke an die HOWOGE umsatzsteuerpflichtig?

Nein. Die Vermietung ist umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 12 UStG. Auch eine Optierung zur Umsatzsteuerpflicht ist nicht möglich.

Kommentar GiB:

Das ist zunächst eine Behauptung. Im Fall der Infrastrukturgesellschaft Verkehr, die genauso als GmbH verfasst sein soll, hat der Bundesrechnungshof die Umsatzsteuerpflichtigkeit vorausgesagt - und gleichzeitig kritisiert.

Senat:

Zahlen die Bezirke drauf?

Nein, die neuen Schulen werden in jedem Fall benötigt. Das gleiche gilt für die dringend notwendigen Großsanierungen. Ob die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen oder die HOWOGE die Arbeiten erledigt, wird für die Bezirke keine Rolle spielen.

Kommentar GiB:

Die Bezirke zahlen drauf, wenn der Schulbau sich durch die spezifische Konstruktion verteuert. Es gibt viele Hinweise darauf, dass so eine Verteuerung unabwendbar ist, von den höheren Zinsen über die erforderlichen Transaktionskosten bis hin zu nur durch den Einredeverzicht eingeschränkten Risikosteuerung. Woher also will der Senat wissen, dass es nicht teurer wird? Hat er diese Wirtschaftlichkeit untersucht (von wem, wie lauten die Ergebnisse)? Der Unterschied für die Bezirke ist enorm. Sie sollen unkündbare 25-Jahresverträge unterschreiben.

Senat:

Wird das durch die Zinsen nicht alles viel teurer?

Nein. Die Zinsen sind überschaubar. Auf die aktuelle Kreditaufnahme bezogen kann man zurzeit mit rund 0,2% Zinsdifferenz rechnen. Der Unterschied ist, dass das Land Berlin ab 2020 keine Kredite mehr aufnehmen kann. Dann müsste das notwendige Geld an anderer Stelle eingespart werden.

Damit der Zinsunterschied klein bleibt, sind kommunalkreditähnliche Konditionen erforderlich. Als Sicherheit dient der Mietvertrag mit den Bezirken. Dazu muss er einredesfrei sein, aber nur gegenüber den finanzierenden Banken. Für die Bezirke (und Eltern) bedeutet das: Ist an der Schule etwas nicht ordentlich gemacht, ist die HOWOGE während der Gewährleistungsphase in der Pflicht, Abhilfe zu schaffen. Nicht anders kennen es auch diejenigen, die sich privat ein Haus bauen lassen.

Die Tilgung und Zinszahlung darf aber nicht eingestellt werden – so, als hätte der Bezirk selbst oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gebaut und dafür Kredite aufgenommen.

Kommentar GiB:

Zunächst steckt in der Aussage: Ja, es wird teurer („überschaubar“). Wie viel teurer wird es denn nach Einschätzung des Senats? Jeglichen Mehrkosten muss ja ein Mehrwert gegenüberstehen. Auch eine Zinsdifferenz von 0,2 % bedeutet Millionen Euro an Mehrkosten!

Ein Einredeverzicht „nur gegenüber den Banken“ ist zudem keine Errungenschaft. Das bedeutet ja, dass das Geld an die Banken in jedem Fall gezahlt werden muss, es verlässt somit den Landeskreislauf. Die Banken würden das Geschäftsmodell der HOWOGE im Schulbau wesentlich strenger prüfen, wenn man sie nicht mit dieser Sicherheit ruhig stellen würde. Den Steuerzahlenden in Berlin hilft die Gewährleistungspflicht der landeseigenen HOWOGE wenig. Tritt irgendein Schaden ein, muss die Miete in jedem Fall bezahlt werden. Mit anderen Worten: Würde man den Einredeverzicht weglassen und käme eine Bank zum Ergebnis, dass das Geschäftsmodell der HOWOGE im Bereich der Schulen hochriskant ist, würde man das am angebotenen hohen Zins bemerken – und im Zweifel auf die Kreditaufnahme und das ganze Geschäft verzichten. Mit Einredeverzicht kann das Geschäftsmodell ebenfalls hochriskant sein – es bleibt nur unerkannt, weil das Land Berlin und die Bezirke diese Risiken übernehmen. Und das sind wohlgerne Risiken, die allein aus der privatrechtlichen Konstruktion herrühren. Die Baurisiken kommen noch dazu.

Senat:

Zahlen die Wohnungsmieter dann die Schulen?

Nein. Mit eigenen Rechnungs-/Buchungskreisen werden sämtliche Investitionen, Kosten und Erträge klar dem Schulbau bzw. dem Wohnungsbau zugewiesen. Leistungen, die nicht im Bereich des Schulbaus erbracht werden, werden über fixierte Regularien inklusive revisionsssicherer Dokumentation abgerechnet und dem Schulbau zugeordnet. Ganz so, wie es bei Geschäftsbesorgungsverträgen bei Tochtergesellschaften laufen würde. Ganz deutlich gesagt: Gewinne und Verluste im Bereich Schulbau schlagen nicht auf die Wohnungsmieten durch.

Kommentar GiB:

Hier ist von „eigenen Rechnungs-/Buchungskreisen“ die Rede. Die HOWOGE bleibt dennoch eine einzige GmbH, und zwar eine GmbH, die schon 1,2 Mrd. Euro Schulden hat und die nun ihren Geschäftsbereich erheblich in Richtung Bauen ausweitet. Banken, die die bisherigen Kredite vergeben haben, werden die HOWOGE neu bewerten, bevor sie einer Umschuldung oder Neuvergabe eines ausgelaufenen Kredits zustimmen. Und so etwas kommt laufend vor! Bisher konnte die HOWOGE dabei wegen des insgesamt sinkenden Zinsniveaus ihre Zinslast sogar senken. Mit dem Einstieg in den Schulbau kehrt sich dieser Trend um: Die eigenen Rechnungs-/Buchungskreisen für die Schule sind für die Banken irrelevant, sie wissen: Wenn Ausgaben für den Schulbau nicht von Einnahmen gedeckt werden, ist auch die Rückzahlung der Kredite im Wohnungsbereich bedroht. Also werden dort die Zinsen steigen – und das wird den Mietern angelastet, und somit steigen dort auch die Mieten.

Senat:

Welche zusätzlichen Risiken werden mit dem neuen Modell eingegangen? Stichworte Baukostenexplosionen, Insolvenzgefahr bei der HOWOGE

Grundsätzlich gilt, 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 der Beauftragung nicht erkennbar gewesene Risiken, wie versteckte Altlasten (z.B. unerkannte Schadstoffe innerhalb von Bauteilen) oder versteckte Mängel bei der Statik.

Kommentar GiB:

Nun ist die Senatsverwaltung aber eben eine Verwaltung und keine GmbH. Baukostenexplosionen führen nur bei der HOWOGE zur Insolvenzgefahr, der Senat kann nicht pleitegehen. Ins System Schulbau wird also eine Insolvenzgefahr eingebaut, die es vorher gar nicht gab. Die HOWOGE übernimmt zudem womöglich keine versteckten Mängel, aber in jedem Fall übernimmt sie bei der Beauftragung erkennbar gewesene, aber nicht erkannte Risiken. Derer gibt es viele, insbesondere im Bestandsbau. Aber so etwas ist auch im Neubau möglich, wenn man aus den Unterlagen zum Grundstück und zu den sich den sich für den spezifischen Schultyp ergebenden Anforderungen die falschen Schlüsse zieht. Bei den bisher nur vorgesehenen 15 Stellen, die die HOWOGE schaffen will, sind solche Fehler geradezu vorprogrammiert.

Senat:

Baukostensteigerungen können auch für Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen anfallen. 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 ein Benchmarking zu ermöglichen. Die HOWOGE legt dem Land einen Vorschlag für ein internes Controlling vor. Das Vorgehen entspricht dem im Bereich Wohnungsbau der HOWOGE und dem Vorgehen der BIM bei der Sanierung von zentralverwalteten Schulen, Gerichten, Vollzugsanstalten, Polizei- und Feuerwehrgebäuden, Finanzämtern und Bürogebäuden. Eine Regelung findet im Rahmenvertrag statt.

Kommentar GiB:

Es gibt wohl kaum jemanden, der im Bereich Bauen in Deutschland tätig ist und der leugnet, dass das deutsche Bauen viel zu viele Normen und Vorschriften aufweist. Gerade beim öffentlichen Bauen kommen Kostensteigerungen wegen und nicht trotz dieser erheblichen Anzahl von zu beachtenden Normen zustande. Es erscheint deswegen wenig überzeugend, wenn nun behauptet wird, mit Hilfe von weiteren Standards, die zusätzlich zu den schon per Gesetz zu beachtenden Normen zu berücksichtigen sind, würden Baukostensteigerungen vermieden werden. „Enge Abstimmung und paralleles Vorgehen“ mag man sich wünschen, faktisch kommen zu den zusätzlichen Standards auch noch zusätzliche Schnittstellen zwischen Senatsverwaltung und HOWOGE dazu, die

Schnittstellenverluste und zusätzliche Risiken mit sich bringen. Die BIM ist in Berlin übrigens kein Positivbeispiel, eher im Gegenteil. Viele der für den Schulbau zu erwartenden Probleme musste und muss man dort schon erleben.

Senat:

Zur Frage der Insolvenz: Die HOWOGE ist eine 100%ige landeseigene Gesellschaft mit begrenzter Haftung. Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter in der Verpflichtung. Die Grundstücke bleiben im Eigentum des Landes Berlin. Die Mietverträge bleiben gültig. Im Erbbaurechtsgesetz ist der Übergang auf das Land Berlin bei Auslaufen der Erbbaurechtsverträge gesetzlich geregelt. Dies würde auch bei einer Insolvenz gelten. Im Übrigen ist mit diesem rein theoretischen Szenario unter keinen denkbaren Umständen zu rechnen, da dann auch rd. 60.000 städtische Wohnungen betroffen wären, die zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung erforderlich sind.

Kommentar GiB:

Dass die HOWOGE eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung ist, bedeutet, dass sie pleitegehen kann. Es mag sein, dass der derzeitige Senat das nicht wünscht und auch davon ausgeht, dass künftige Regierungen das ebenfalls nicht wünschen werden. Das solche Szenarien aber alles andere als theoretisch sind, hat man bei der Bankgesellschaft erlebt, und man erlebt es bei der für das BER-Chaos verantwortliche Flughafengesellschaft FBB fortlaufend – ohne das zusätzliche Geld der Eigentümer wäre die FBB längst pleite. Es ist auch nicht zutreffend, dass das Eigentum an den Grundstücken beim Land Berlin bleibt. Wesentliche Teile dieses Eigentums – insbesondere das wirtschaftliche Eigentum – werden an die HOWOGE übertragen und würden damit mit in die Insolvenzmasse geraten. Wenn der Senat voll für die Kredite und Risiken der HOWOGE eintreten möchte, muss er dafür eine Bürgschaft eingehen. Das möchte man aber nicht, weil es dann aus ist mit den abenteuerlichen Tricks zur Umgehung der Schuldenbremse. Man sieht also: Die Übertragung von erheblichen Risiken auf die HOWOGE gehört zum Konzept. Die Beteuerungen des Senats zur Beruhigung von Mietern und Steuerzahlenden sind somit wenig glaubwürdig.

Senat:

*Woher soll das Geld für die Kreditrückzahlung der HOWOGE kommen – von den Mietern?
Die Bezirke entrichten Mieten für die von der HOWOGE gebauten bzw. grundsanierten Schulen. Dabei orientiert sich deren Höhe an der Kostenmiete, sie beinhaltet also die Kapitalkosten (Zins und Tilgung), Erbbauzinsen und Gebühren. Die Bezirke werden durch die Wahl des Bauausführenden nicht schlechter gestellt. Das bedeutet, dass eventuelle Mehrkosten aus Bearbeitungskosten bei der HOWOGE gegenüber einer Erstellung / Sanierung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Bezirken ausgeglichen werden. Die Alternative ist übrigens der Nicht-Bau bzw. die Nicht-Sanierung von Schulen, da das Land Berlin an der Aufnahme neuer Schulden ab 2020 durch die grundgesetzliche Schuldenbremse gehindert ist.*

Kommentar GiB:

Was eine Kostenmiete ist, wissen viele noch aus dem sozialen Wohnungsbau in Westberlin. Da darf man nahezu alles auf die Miete umlegen, was so anfällt – gleichgültig ob die Mieten dabei ins Unermessliche steigen. Kapitalkosten ist zum Beispiel nur ein anderer Ausdruck für die Gewinne der Banken an dem Modell. Auch der Begriff „Gebühren“ sollte Alarmglocken schrillen lassen - mussten die Schulen denn bisher auch schon Gebühren an den Senat für dessen Amtshilfe bezahlen? Dass das Land die Bezirke nicht pleitegehen lassen kann, beruhigt vielleicht die BezirksbürgermeisterInnen und sichert deren Zustimmung zum Modell. Die Steuerzahlenden haben aber das Nachsehen – der Staat geht auf ihre Kosten viel zu hohe Risiken ein und garantiert die Deckung aller Ausgaben. Dass die Alternative der Nicht-Bau bzw. die Nicht-Sanierung von Schulen ist, stimmt obendrein nicht. Natürlich kann das Land Berlin seine Schulen bauen. Das Geld ist da, und wenn es knapp wird, so darf man eher bei einem Flughafen kürzen, der nicht eröffnet, als bei den Schulen. Die Alternative ist also eine ehrliche Haushaltspolitik!

Senat:

Kann bzw. soll die HOWOGE einen 1,5 Mrd.-Euro-Kredit innerhalb von zehn Jahren tilgen? Oder wird die Kreditlaufzeit länger sein? Oder wird gar nicht getilgt?

Es ist vorgesehen, dass die HOWOGE für die einzelnen Bauprojekte Kredite aufnimmt und diese innerhalb von 25 Jahren tilgt.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE fängt nach Angaben des Senats frühestens 2020 mit bauen an, teilweise auch erst nach 2026. Es geht also um Kredite, die bis 2045 oder sogar bis nach 2050 laufen.

Senat:

Wie hoch werden die Mehrkosten sein? Stichworte: Zinsunterschied, akkumuliert über die Laufzeit des Kredits

Erfahrungsgemäß wird es eine Zinsdifferenz zwischen Krediten für das Land Berlin und der HOWOGE geben. Dieser ist aus den bisherigen Erfahrungen relativ gering, da durch den Einredevorzicht gegenüber den Banken kommunalkreditähnliche Konditionen erreicht werden. Über das Portfolio der Schulden der HOWOGE der letzten Jahre gerechnet liegt dieser Wert zurzeit bei rund 0,5 Prozent, auf die aktuelle Kreditaufnahme bezogen kann man zurzeit mit rund 0,2 Prozent Zinsdifferenz rechnen.

Kommentar GiB:

„Bisherige Erfahrungen“ mit einer solchen Konstruktion gibt es nur in Hamburg. Und dort betrug der Zinsunterschied nicht 0,2 oder 0,5 Prozent sondern über zwei Prozent. Woher nimmt also der Finanzsenator seinen Optimismus? Ganz abgesehen davon dass bei einem 1,5-Mrd.-Euro-Kredit auch 0,2 Prozent Zinsdifferenz an Mehrkosten Zinsen von 40 Millionen Euro verursachen. Das Geld reicht für ganze Schule! 0,5 Prozent Zinsdifferenz kosten gleich 100 Millionen Euro und 2 Prozent über 400 Millionen Euro. Hier geht es also um richtig viel Geld. Es darf erwartet werden, dass bei so viel Steuergeld eine solide Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgelegt wird. Wo ist diese Untersuchung? Wir wollen sehr gerne seriös dargelegt bekommen, wie der Senat die Wirtschaftlichkeit seines Vorhabens belegt. Und dabei kann es nur um eine volkswirtschaftliche Gesamtbetrachtung des Landes gehen, denn ein wirtschaftlicher Nutzen für den Schulbau zu Lasten des Wohnungsbaus muss mitbetrachtet werden.

Senat:

Im Übrigen ist diese Überlegung rein hypothetisch, da dem Land Berlin ab 2020 eine Schuldenaufnahme verwehrt ist.

Kommentar GiB:

Noch ist 2018. Berlin kann, wenn es das für nötig hält, 10 Milliarden an Schulden aufnehmen, und zwar zu extrem günstigen Konditionen. Es ist auch nicht die Schuldenaufnahme generell, sondern nur die Netto-Schuldenaufnahme verboten, und das auch nur unter bestimmten Bedingungen.

Senat:

Es ist zu ergänzen, dass die HOWOGE als zusätzlicher Akteur dazu beiträgt, dass schneller Schulen gebaut werden. Bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung muss dieser Punkt berücksichtigt werden.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE muss Wohnungen bauen. Diese Verpflichtung ist sie bereits eingegangen, und hier ist sie auch unverzichtbar, nachdem Berlin die Zahl der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von 20 auf sechs reduziert und über 100.000 Wohnungen privatisiert hat. Allerdings kommt die HOWOGE

ihrer Wohnungsbaupflichtung leider nicht vollumfänglich nach, sie erweist sich als überfordert. Schon 2015 in der sogenannten Flüchtlingskrise war es dem Hörensagen nach unter den Wohnungsbaugesellschaften die HOWOGE, die eine Unterstützung bei der Aufnahme geflüchteter Menschen verweigerte mit Hinweis auf fehlende Kapazitäten. Ein Abteilung Schulbau hatte die HOWOGE bisher nicht. Die überforderte HOWOGE soll nun also ein zusätzliches Geschäftsfeld im Bereich Schulen in der Größenordnung von 1,5 Milliarden Euro übernehmen. Das kann nicht anders gehen als durch das Abziehen von Fachkräften aus dem Wohnungsbau – wo sonst soll denn das zusätzliche Wissen und die sollen die zusätzlichen Kapazitäten herkommen? Natürlich kann die HOWOGE auch neu einstellen. Aber irgendetwas muss diese neuen Leute anweisen und einarbeiten. Durch die Übernahme des Geschäftsfeldes „Schulen“ wird also das Geschäftsfeld „Wohnungsbau“ geschwächt.

Senat:

Fragen und Antworten zum Stichwort "Privatisierung"

Ist das alles nicht der erste Schritt zur Privatisierung?

Nein, die Einbindung der HOWOGE ist ein notwendiger Schritt zur Beschleunigung. Eine Privatisierung kann jederzeit erfolgen, wenn es eine entsprechende politische Mehrheit dafür gibt – unabhängig davon, ob die HOWOGE in der Schulbauoffensive eingebunden ist oder nicht. Klar ist aber auch: Der jetzige Senat stärkt öffentliche Unternehmen in ihren Aufgaben und verkauft sie nicht.

Kommentar GiB:

Die BSO privatisiert Schulbau formell durch die Überführung von öffentlichen Aufgaben ins Privatrecht und durch die Abgabe des Eigentums an den Schulen per Erbbau. Die Folgen formeller Privatisierung sind regelmäßig Intransparenz, eine deutlich schlechtere demokratische Steuerung sowie die Erleichterung späterer Verkäufe (der materiellen Privatisierung). Schulen können zwar auch heute schon verkauft werden. Aber erst mit der BSO werden sie in ein Finanzprodukt überführt, das Gewinne und Risiken hat, die von den Finanzmärkten eingeschätzt werden können. Privatisiert werden auch die Zahlungsverpflichtungen aus den über 25 Jahre unkündbaren Mietverträgen. Diese Mieten sollen den kreditgebenden Banken im Zuge eines sogenannten „Einredeverzichts“ als Sicherheit überlassen werden – alle Mieten, für 25 Jahre..

Mit der neuen Senatsvorlage wird jetzt auch klar: Die HOWOGE soll zu einer sogenannten Projektgesellschaft für öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) umgebaut werden. Das ganze Konstrukt ist von vorne bis hinten ÖPP, also eine massive funktionale Privatisierung. Sogar den ÖPP-typischen Einredeverzicht soll es geben.

Senat:

Haben Finanzspekulanten Zugriff auf unsere Schulen oder Grundstücke?

Nein. Die Grundstücke verbleiben beim Land Berlin, es wird nur ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

Kommentar GiB:

Die Grundstücke gehen per Erbbau an die HOWOGE, und ob die selbst beim Land Berlin bleibt, steht in den Sternen. „Nur ein Erbbaurechtsvertrag“ – als wäre das etwas Harmloses! Bei den Bezirken bzw. beim Land Berlin verbleibt allein das zivilrechtliche Eigentum, das sich grundsätzlich auf die Veräußerbarkeit beschränkt. Das wird zum „nudum jus“, zum leeren, ausgehöhlten Recht, denn es lässt sich damit für den vertragszeitraum nichts Maßgebliches bewirken. Alles andere, insbesondere das Recht zum Gebrauch, das Recht zur Ziehung von Nutzungen sowie der Besitz gehen für drei Schülergenerationen komplett und unwiederbringlich an die HOWOGE.

Senat:

Wie wird verhindert, dass die HOWOGE Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) eingeht?

Kommentar GiB:

Das ganze Konstrukt ist bereits in sich eine öffentlich-private Partnerschaft – mit der HOWOGE als ÖPP-Projektgesellschaft. Solche ÖPP-Konstruktionen sind zunächst eine Geldbeschaffungsmaßnahme für die kreditgebenden Banken – so auch hier, vermutlich 90 Prozent der Kredite soll von Banken kommen, die dafür die Mieten per Einredeverzicht zugesichert bekommen. Auch werden bei ÖPP regelmäßig viele Millionen Euro allein dafür aufgewendet, um mit Hilfe von Beratern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwaltskanzleien das komplexe Vertragswerk überhaupt einzusetzen. Auch das ist hier zu erwarten. Wesentliche weitere Mehrkosten entstehen durch Nachforderungen, die sich aus den starren, 25 Jahre lang laufenden Verträgen ergeben.

Senat:

Eine Beteiligung Privater an der HOWOGE ist nicht vorgesehen. Auch projektbezogene Beteiligungen Dritter sind nicht vorgesehen. Die Einbindung privater Unternehmen erfolgt wie beim Neubau von Wohnungen durch die HOWOGE in der Umsetzung durch die Vergabe Planungs-, Projektsteuerungs- und von Bauaufträgen über Ausschreibungen.

Kommentar GiB:

Eine Beteiligung Privater an der GSW war 2002 auch nicht vorgesehen – und dennoch wurde sie 2004 verkauft. Natürlich kann der Senat die HOWOGE auch ohne das neu implantierte Schulbau-ÖPP-Konstrukt verkaufen. Das wäre auch schlimm. Aber mit den Schulen im Paket eben nochmals wesentlich schlimmer.

Senat:

Selbstverständlich unter Beachtung des öffentlichen Vergaberechts, wie es auch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgt.

Kommentar GiB:

Das öffentliche Vergaberecht muss bedauerlicherweise nur bei der Vergabe an die Großkonzerne beachtet werden. Auf dieser Ebene ist das Vergaberecht jedoch zahnlos, da es ohnehin nur sehr wenige Firmen gibt, die derartig große Bauvolumen anbieten können. Die Großfirmen selbst können jedoch selbst weiter vergeben – die übliche und enorm schädliche Sub-Sub-Subkette ist nicht verboten. Sie führt zu Lohndumping, fördert Schwarzarbeit und die Verwendung minderwertiger Bauverfahren und Baumaterialien. Der BER lässt grüßen.

Senat:

Wie wird rechtssicher und dauerhaft verhindert, dass Anteile der HOWOGE verkauft werden?

In dieser Frage kann naturgemäß keine dauerhafte Rechtssicherheit bestehen. Anteile an öffentlichen Unternehmen können ebenso verkauft werden wie Schulgebäude im öffentlichen Besitz, sofern dafür politische Mehrheiten im Abgeordnetenhaus existieren. Zukünftige Parlamente als Souverän können in solchen Fragen nicht gebunden werden. Es ist jedoch nicht geplant, Anteile der HOWOGE zu verkaufen.

Kommentar GiB:

Jeder materiellen Privatisierung geht die formelle Privatisierung zwingend voraus. Wir sind die Zusicherungen leid, dass „niemand verkaufen will“. Auch bei der formellen Privatisierung der Deutschen Bahn wollte „niemand verkaufen“, und keine fünf Jahre später wollten sich die Parteien, die das Versprechen gegeben hatten, nicht mehr daran erinnern. Eine öffentliche Verwaltung kann man nicht verkaufen. Das ist rechtssicher und dauerhaft so. Die richtige Antwort lautet also: dazu muss man die Schulen in öffentlicher Verwaltung belassen.

Schulen können zwar auch heute schon verkauft werden. Aber erst mit der BSO werden sie in ein Finanzprodukt überführt, das Gewinne und Risiken hat, die von den Finanzmärkten eingeschätzt werden können, siehe oben. Und erst mit der BSO entsteht eine Rechtsform, die eine Kapitalbeteiligung ermöglicht. Der Senat bereitet also den Verkauf vor, und seine Beteuerungen, was „nicht geplant“ ist, sind eben nur Willenserklärungen.

Senat:

Sollen Berliner Schulen in einen Infrastrukturfonds von privaten Anlegern eingegliedert werden?

Nein, es bleibt bei der 100%igen Anteilseignerschaft des Landes Berlin an der HOWOGE und bei ihrem Eigentum an den errichteten oder sanierten Schulgebäuden.

Kommentar GiB:

Die sogenannte Berliner Schulbauoffensive folgt Punkt für Punkt eine Gutachten, das das Berater-Unternehmen PricewaterhouseCoopers 2016 vorgelegt hat. Der Titel des vom damaligen Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel in Auftrag gegebenen Gutachtens lautet: „Rechtliche und institutionelle Voraussetzungen zur Einführung neuer Formen zur privaten Finanzierung öffentlicher Infrastrukturvorhaben unter Einbindung einer staatlichen Infrastrukturgesellschaft“. Bevor Herr Kollatz-Ahnen Finanzsenator in Berlin wurde, war er bei eben genau diesem Berater-Unternehmen – PricewaterhouseCoopers – beschäftigt. „Es bleibt bei der 100%igen Anteilseignerschaft“ - wirklich?

Die aktuelle Regierung verfügt nicht über eine verfassungsändernde Mehrheit. Werden mit der Schulbauoffensive Strukturen geplant, die späteren Regierungen leicht Privatisierungen ermöglichen?

Eine Privatisierung durch spätere Regierungen bei entsprechenden parlamentarischen Mehrheiten ist jederzeit möglich, unabhängig von den Strukturen der Schulbauoffensive. Die Strukturen sind jedoch notwendig zur Beschleunigung durch eine Aufgabenteilung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den Bezirken, der BIM sowie der HOWOGE.

Kommentar GiB:

Durch die sogenannte Berliner Schulbauoffensive wird ein späterer Komplettverkauf wesentlich leichter und auch attraktiver. Siehe den Hinweis „kalkulierbare Einnahmen und Risiken“.

Kann die HOWOGE nicht einen wachsenden Einfluss auf zentrale Entscheidungen des Schulbaus nehmen? Oder anders gefragt: Wenn nicht, warum dann wird eine formelle Privatisierung überhaupt unternommen?

Das Ziel der Einbindung der HOWOGE in die Schulbauoffensive ist die Beschleunigung von Schulbau und -sanierung. Die HOWOGE erbringt Leistungen im Rahmen der mit ihr zu schließenden Verträge. Es handelt sich um einen Rahmenvertrag mit dem Land Berlin sowie Verträge zu den einzelnen Schulstandorten mit den Bezirken. Wachsender Einfluss der HOWOGE auf zentrale Entscheidungen des Schulbaus ergeben sich daraus nicht, zumal es sich bei der HOWOGE um eine 100%ige Landesgesellschaft handelt.

Kommentar GiB:

Soviel zum Ziel der Einbindung der HOWOGE, aber wie lautet die Antwort auf den Effekt? Wer fragt heute noch, was das Ziel war, die FBB GmbH mit dem Flughafenbau zu betrauen?

Fragen und Antworten zum Verfahren und zur Partizipation

Werden Eltern und Schulen an der Schulbauoffensive beteiligt?

Ja. Wie im Schulgesetz vorgesehen, werden die Gremien beteiligt.

Kommentar GiB:

Allerdings werden diese Gremien in maßgeblichen Fragen nichts mehr mitzubestimmen haben, denn hier entscheidet allein die HOWOGE. Wichtige Informationen werden ihnen auch vorenthalten bleiben, denn die HOWOGR unterliegt nicht dem Informationsfreiheitsgesetz.

Als neue Partizipationsform wurde der Landesbeirat Schulbau auf Landesebene gegründet. Die Partizipationsverfahren werden für alle Baudienststellen, ob Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirke oder HOWOGE vergleichbar entwickelt und umgesetzt. Die Schulgemeinschaft soll aktiv in die Planungs- und Bauprozesse eingebunden werden. Um das zu gewährleisten, erarbeitet die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie einen Leitfaden für Partizipation bei Schulneubau, der im Sommer fertig sein soll.

Kommentar GiB:

Was ist an den jetzigen Beteiligungsformen schlecht? Sie wurden nie kritisiert und haben jahrzehntelang gut funktioniert. Sie sind verbindlich und können – im Rahmen der bisherigen Organisation von Schulbau – sogar zu einklagbaren Rechten führen. Neue, weniger verbindliche - und erst recht noch neu zu entwickelnde - Partizipationsformen können den unverrückbaren Festlegungen in den auf 25 bis 32 Jahre angelegten, unkündbaren Verträgen nicht das Wasser reichen. Tatsächlich werden gerade jetzt, in Hinterzimmern, in den nicht öffentlichen Treffen der Task Force Schulbau und der Steuerungsgruppe Schulbau, von der HOWOGE und ihren Beratern Randbedingungen festgelegt, die in Rahmenverträge und später in Miet- und Bauleistungsverträge einfließen sollen. Diese Verträge werden jeder Partizipationsform deutlich überlegen sein.

Klar ist aber auch: Wenn die Planung zusammen erarbeitet ist und es auf der Baustelle losgeht, wird nichts mehr geändert. Umplanungen verteuern und verzögern unnötig.

Kommentar GiB:

Künftige Partizipationsformen dürfen dann also nichts mehr verändern. Aber nicht etwa, weil sie verteuern oder verzögern würden – das stimmt auch nicht –, sondern weil die ganze Rechtskonstruktion der BSO ÖPP-typisch auf ultralanglaufende Verträge abgestellt ist. Tatsächlich wäre Partizipation imstande, auf Fehler in der Planung – und dazu wird es unweigerlich kommen, niemand ist perfekt – rechtzeitig hinzuweisen. Gleiches gilt für Fehler, die sich aus dem Bauen ergeben – die Nutzer werden von jeglicher Beteiligung und auch von jeglicher ausgesperrt, sie dürfen sich erst wieder äußern, wenn Gefahr im Verzug ist.

Warum nicht die Beteiligung von Schulleitungen, LehrerInnen, Eltern, SchülerInnen und BürgerInnen stärken, statt Beteiligung und Transparenz durch das Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen einer GmbH zu verunmöglichen?

Es ist vorgesehen, die Rahmenverträge und Musterverträge öffentlich zu machen. Eine Kontrolle findet wie im Bereich Wohnungsbau über den Unterausschuss Beteiligungsmanagement und Controlling statt. Die Beteiligung von Schulleitungen, LehrerInnen, Eltern, SchülerInnen und BürgerInnen an den konkreten Projekten ist im gleichen Ausmaß möglich und geplant wie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Kommentar GiB:

Rahmenverträge und Musterverträge sind teilweise auch von anderen ÖPP-Projekten öffentlich. Entscheidend sind aber die konkreten Verträge. Aus ihnen - und nicht aus den Musterverträgen – ergeben sich die Rechte der HOWOGE. Warum sollen also diese konkreten Verträge nicht veröffentlicht werden – am besten vor der Unterschrift, so dass man im Zweifel den Vertrag noch ablehnen kann. Der Unterausschuss Beteiligungsmanagement und Controlling hat, wie schon mehrfach erwähnt, über 60 Beteiligungen des Landes Berlin zu überwachen, dazu kommen über 100 indirekte Beteiligungen. Er ist rein organisatorisch außerstande, Dutzende Bauvorhaben einer dieser Beteiligungen – der HOWOGE – so zu überwachen und zu steuern, wie das die Bezirke mit Hilfe der betroffenen Eltern, Schüler und Lehrer könnten.

Bei der HOWOGE muss doch erst alles aufgebaut werden, verzögert das dann nicht den Schulbau?

Nein. Die HOWOGE macht das, was sonst liegenbleiben würde. Geplant ist der Beginn der Baumaßnahmen der HOWOGE ab 2020. In die konkreten Planungsphasen wird noch in 2018 eingestiegen werden. Personell hat die HOWOGE bereits erste Strukturen aufgestellt und wird diese erweitern, um ihren Teil der Schulbauoffensive zu schultern.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE hat keinerlei freie Kapazitäten. Sie schafft noch nicht einmal das, was sie dem Senat und den BürgerInnen Berlins in Sachen Wohnungsbau versprochen hat. Bei der HOWOGE bleibt also jetzt schon etwas liegen. Sie erklärt deswegen auch öffentlich, dass sie selbst gar nicht planen möchte, sondern nur die Planung als Auftrag an Dritte vergeben. Die „ersten Strukturen“, die die HOWOGE aufgebaut haben will, sollen sich nach Aussage der Geschäftsführerin Stefanie Frensch bis zum Jahresende auf ganze 15 Stellen summieren. Ein riesiger Strukturumbau für 15 zusätzliche Stellen? Benötigt werden eher einige hundert, wenn man nur die Stellen ausgleichen möchte, die in den vergangenen Jahren fahrlässig abgebaut wurden. Und wieso konnte der Senat diese 15 Stellen nicht schon 2016 selbst schaffen? Auch diese 15 Stellen muss der Senat übrigens bezahlen. Die HOWOGE macht nichts umsonst, das erlaubt ihre Satzung gar nicht. Die angebliche Erweiterung durch die HOWOGE ist also zum einen von der Größenordnung her geradezu lächerlich und zum anderen nur eine Verlagerung statt eine Erweiterung.

Wie wird die HOWOGE kontrolliert?

Die parlamentarische Kontrolle der HOWOGE erfolgt – wie im Wohnungsbau – im Rahmen des Unterausschusses Beteiligungsmanagement und -controlling des Hauptausschusses, dessen Informationsrechte uneingeschränkt gelten. Die Bezirke schließen Verträge mit der HOWOGE, hier gelten die üblichen Regeln für die Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlungen. Der Hauptausschuss erhält halbjährlich einen schulscharfen Bericht über die Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen. Die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Stadtentwicklung und Wohnen überwachen die Tätigkeit der HOWOGE im Rahmen des Beteiligungs- und Fachcontrollings. Für den Rahmenvertrag werden genauere Regelungen in der Steuergruppe festgelegt werden. Sowohl die Rahmen- als auch die Musterverträge werde öffentlich gemacht.

Kommentar GiB:

Es gibt noch ein Unternehmen, dessen „parlamentarische Kontrolle im Rahmen des Unterausschusses Beteiligungsmanagement und -controlling des Hauptausschusses“ erfolgt, „dessen Informationsrechte uneingeschränkt gelten“: Die für das BER-Desaster verantwortliche FBB GmbH. Dort hat sich gezeigt, dass die Steuerung der GmbH gerade nicht möglich ist – auch nicht bei 100 Prozent öffentlichem Eigentum und per gesellschafterbeschluss.

Ist es erforderlich, für die Schulbauoffensive die Berliner Landesverfassung zu ändern?

Nein, da die Schulträgerschaft der Bezirke unabhängig von der Frage, wer baut oder saniert, nicht berührt wird.

Kommentar GiB:

Die öffentliche Aufgabe „Schule“ geht von der Bereitstellung der Grundstücke über die Ermittlung des Bedarfs an Schulplätzen, die Bereitstellung von Lehrkräften, den Bau von Schulen, den Erhalt und Betrieb der Schulen, die Gewährleistung der Sicherheit von SchülerInnen und LehrerInnen (den Gesundheitsschutz), die Sozialarbeit an Schulen, die Bereitstellung der gesetzlichen Grundlagen, der Lehrpläne und Lehrmittel bis hin zu Schulreinigung und Schulessen. Dieses Bündel an Aufgaben greift ineinander und wird durch den Begriff „Schulträgerschaft“ nicht vollständig beschrieben. Die Landesverfassung, Das Allgemeine Zuständigkeitsgesetz sowie Schulgesetz weisen den Bezirken die Aufgabe „Schule“ zu, und auf dieser Basis haben die Bezirke auch diese Aufgabe bisher erfüllt. Soll nun

ein Dritter bauen, betreiben und erhalten, so wirft das erhebliche verfassungsrechtliche Fragen auf. Der Verweis auf die Schulträgerschaft beantwortet die Frage also nicht ausreichend.

Warum nicht das Personal in der öffentlichen Hand ausbauen und besser entlohnen, statt der Schul-GmbH zu erlauben, der Bauverwaltung die Fachkräften abzuwerben?

Alternativ mehr Stellen bei den Bezirken oder der Hauptverwaltung zu schaffen, führt nicht zu einer Beschleunigung und nur sehr langfristig zu einer Erhöhung der Baukapazität, da durch Geltung des TvL der Personalgewinnung enge Grenzen gesetzt sind.

Kommentar GiB:

Im Unterschied zur HOWOGE und zur BIM kann man bei den Bezirken und in der Hauptverwaltung auf die Einstellung Einfluss nehmen. Und damit kann man die Personalgewinnung erheblich beschleunigen! Die Möglichkeiten der Tarifverträge in der Personalgewinnung wurden bisher bei weitem nicht ausgeschöpft, ausgeschriebene Stellen wurden viel zu niedrig eingestuft, Stufenvorwegnahmen nicht gewährt, Verträge teilweise nur befristet angeboten. Die HOWOGE hingegen hat bereits erklärt, dass sie die mit dem Schulbau anstehenden Planungsaufgaben gar nicht selbst übernehmen wird (und deswegen dafür auch niemanden einstellen wird), sondern plant, das an Dritte abzugeben.

Warum nicht die Schulsanierungen sofort starten, statt jetzt jahrelang eine GmbH aufzubauen – als Parallelstruktur zu den Bezirken und mit all den Privatisierungsfolgen?

Wie erläutert baut die HOWOGE selbst, so dass die Gründung und der Aufbau einer Tochter-GmbH nicht in Betracht kommen. Die HOWOGE verfügt über vielfältige Erfahrungen im Neubau und in der Sanierung und hat bereits ein ausreichend großes Stammpersonal, um die neue Aufgabe sofort angehen zu können.

Kommentar GiB:

Das „ausreichend große Stammpersonal“ der HOWOGE schafft die der HOWOGE übertragenen Aufgaben im Wohnungsbau schon nicht. „Vielfältige Erfahrungen im Neubau und in der Sanierung“ liegen für den Wohnungsbau vor, für den Schulbau hingegen überhaupt nicht. Was die HOWOGE also machen soll, kommt in der Aufgabenstellung der Neugründung einer GmbH nahe. Darauf deutet auch, dass dazu ein zusätzlicher Geschäftsführer eingestellt werden soll und dass die Abteilung Schulbau einen komplett eigenständigen Rechnungs- und Buchhaltungskreis erhalten soll, der mit dem Wohnungsbau „in keiner Weise“ verbunden sein soll. Das anvisierte Volumen von 100 Millionen Euro pro Jahr liegt vom Umfang her in derselben Größenordnung wie die bisherige Tätigkeit der HOWOGE im Wohnungsbau. Es geht also um ein großes neues Geschäftsfeld – das fraglos erst einmal aufgebaut werden muss. Das wird Jahre dauern. Gibt es denn überhaupt schon einen geschäftsentwicklungsplan?

Warum beginnt der Senat nicht einfach mit dem Bau und der Sanierung, mit öffentlichem Geld und in öffentlicher Regie?

Der Senat hat bereits den Neubau von Schulen auf die Schiene gesetzt. Die HOWOGE übernimmt nur einen Teil des Neubaus und der Großsanierungen. Ohne die HOWOGE könnten diese erst deutlich später umgesetzt werden.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE bringt wie schon dargestellt zunächst nur 15 neue Stellen ein. Gleichzeitig verzichten Senat und Bezirke aber darauf, selbst in nennenswertem Umfang einzustellen. In der Kombination entstehen gemessen an der Aufgabe „5,5 Milliarden Euro verbauen“ insgesamt viel zu wenig Stellen – der Schulbau wird so verlangsamt statt beschleunigt.

Warum nicht die dezentralen Strukturen ausbauen, statt nun auch den Schulbau als Großprojekt à la BER anzulegen?

Die sogenannten dezentralen Strukturen haben zu einem Sanierungsstau geführt, der jetzt abgearbeitet werden muss.

Kommentar GiB:

Es ist nicht richtig, dass die dezentralen Strukturen (die Bezirke) zum Sanierungsstau geführt haben. Das hat vielmehr die verheerende Unterfinanzierung der Bezirke verursacht. Der Senat hat das durch die Erhöhung der Gelder für den baulichen Unterhalt implizit zugegeben: Bis 2016 haben alle Bezirke pro Jahr zusammen ca. 60 Millionen Euro für den baulichen Unterhalt bekommen. Das war gemessen am geschätzten Wiederherstellungswert der Gebäude jährlich der zweihundertste Teil. Man ging also davon aus, dass die Berliner Schulen erst nach 200 Jahren einmal komplett ersetzt werden müssen – inklusive aller Toiletten, Heizungsanlagen, Fenster und der digitalen Infrastruktur für die neuen „White-Boards“. Inzwischen gibt man den Bezirken 150 Millionen Euro jährlich für den baulichen Unterhalt – dabei ist mit einer durchschnittlichen Lebensdauer der Schulen von 75 Jahren nun ein etwas realistischerer Wert angesetzt.

Deswegen findet eine Spezialisierung verschiedener Akteure auf verschiedene Aufgaben im Rahmen der Schulbauoffensive statt.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE hat wie bereits dargestellt im Schulbau überhaupt keine Expertise. Das ist also auch keine Spezialisierung, eher eine De-Spezialisierung, denn die tatsächlichen Spezialisten in den Bezirken bekommen die Aufgaben ja weggenommen.

Bei der Berliner Schulbauoffensive handelt es sich zudem nicht um ein Großprojekt, sondern um eine umfangreiche Zahl von deutlich kleineren Maßnahmen verglichen mit dem Bau eines Flughafens.

Kommentar GiB:

Schön wäre es, wenn man einfach eine große Zahl von kleinen Maßnahmen abarbeiten würde. Allerdings ist genau das nicht geplant, denn die kleinen Maßnahmen sollen ja von der HOWOGE gebündelt und an große Anbieter vergeben werden. Dabei wurde von der HOWOGE schon ausdrücklich betont, dass z.B. mittelständische Architekturbüros nicht berücksichtigt werden können, weil sie eben zu klein sind. Als man mit dem BER begann sollte es auch nur eine Milliarde Euro kosten – genauso viel, wie jetzt die HOWOGE für den Schulbau bekommen soll. Die HOWOGE ist eine GmbH wie die FBB - das landeseigene Unternehmen, das den BER nicht fertig bekommt.

Warum nicht alle Schulgrundstücke im Eigentum der Bezirke belassen, statt die Bezirke zu Mietern ihrer (unserer!) Schulen zu machen?

Die Bezirke mieten von der HOWOGE errichtete Schulen oder komplett sanierte Großschadensfälle. Man kann nicht sagen, dass es ihre/unsere Schulen sind. Es sind tatsächlich Schulen, in welche die HOWOGE investiert hat und die dem Bezirk nach Ablauf des Mietvertrags kostenfrei zufallen.

Kommentar GiB:

Diese Antwort ist besonders aufschlussreich. Mit welchem Geld investiert die HOWOGE denn in „ihre Schulen“? Sollen etwa die Mieterinnen der HOWOGE für den Schulbau bezahlen? Die würden sich vermutlich für eine Mieterhöhung mit dem Betreff „unerwartete Kostensteigerung in unserem Geschäftsfeld Schulbau“ bedanken. Bezahlt wird der Bau der Schulen mit unserem Steuergeld, eine andere Geldquelle haben Schulen nun mal nicht. Dieses Steuergeld soll ja auch den Banken über die gesamte Laufzeit der HOWOGE-Kredite als Sicherheit übereignet werden – per Einredeverzicht. Schule ist also unser Anliegen, wir benötigen und nutzen sie, und wir bezahlen sie auch. Aber gehören sollen sie 25 bis 32 Jahre der HOWOGE? Auch das „kostenfreie Zufallen nach Ablauf des Mietvertrags“ beunruhigt eher als es vermag zu beschwichtigen. Was, wenn die HOWOGE am Ende der Laufzeit den Nachweis erbringt, dass die Schulen mehr wert sind als die Bezirke über die Miete dafür bezahlt haben? Dann müssten Sie Nachforderungen stellen dürfen! Oder andersherum: Was, wenn die Bezirke

feststellen, dass die HOWOGE Schulen errichtet bzw. saniert hat, die schon zum Zeitpunkt der Rückübergabe wieder sanierungsfälle sind? Was hilft dann das „kostenfreie Zufallen?“

Warum nicht den Schulbau in eigener Regie und mit regionalem Handwerk und Gewerbe durchführen, statt Großverträgen mit Baukonzernen abzuschließen und damit Kostenexplosionen und Lohn-dumping in Kauf zu nehmen?

Die HOWOGE wird ebenso wie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich ausschreiben und sich an die gesetzlichen Vorgaben halten. Von dem Auftragsvolumen profitiert erfahrungsgemäß auch die regionale Wirtschaft.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE wird zwar öffentlich ausschreiben, aber zu ihren eigenen Ausschreibungsbedingungen. So fordert sie derzeit von Bietern zum Beispiel ein Mindestumsatzvolumen von 60 Millionen Euro im Jahr – da kann kein Mittelständler mehr mithalten. Die Aufträge gehen also an Großfirmen. Die wiederum lassen die regionale Wirtschaft höchstens in der Subunternehmerposition zum Zuge kommen – wenn überhaupt.

Warum nicht die Berliner Schulen im öffentlichen Eigentum mit öffentlichen Geldern sanieren und ausbauen – schnell, sicher, günstig und demokratisch?

Es handelt sich hier um ein grundlegendes Missverständnis: Die HOWOGE soll einen Teil des Neubaus und der Sanierung von Großschadensfällen übernehmen. Sie ersetzt nicht andere Bauausführende im Land Berlin, sondern unterstützt und verstärkt diese. Richtig ist, dass der Schulbau bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen konzentriert wird, die aufgrund ihrer Erfahrungen im Bereich von modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) und modularen Ergänzungsbauten (MEB) diese Aufgaben von den Bezirken übernimmt (von laufenden Projekten im Bereich Schulbau abgesehen). Damit werden bei den Bezirken Kapazitäten frei für die Verwendung des deutlich erhöhten Bauunterhalts und der dort angesiedelten Sanierungen von Schulen im Bereich von unter 10 Mio. Euro (lt. Sanierungsscan).

Kommentar GiB:

Die Bezirke geben den Schulneubau und die Sanierung von Großschadensfällen ab. Also werden sie dabei ersetzt. Das ist kein Missverständnis, sondern eine Tatsache. Auf diesen Umstand will der Senat aber offensichtlich nicht eingehen.

Im Übrigen scheinen die vorgenannten Fragen darauf abzielen, warum man nicht wie im bisherigen Verfahren weitermachen will. Die Antwort ist einfach: Das bisherige Verfahren hat zu entsprechenden Sanierungsstaus geführt und würde nicht ausreichen, die deutlich erhöhten finanziellen Mittel umzusetzen und um mit der Entwicklung der erforderlichen Schulplätze Schritt halten zu können.

Kommentar GiB:

Das bisherige Verfahren war die verantwortungslose Unterfinanzierung der Bezirke. Das will keiner, auch wir nicht! Bisher hatten die Bezirke also den Schulbau zu erledigen, aber sie bekamen viel zu wenig Geld dafür. Jetzt ist das Geld endlich da! Und da sollen die Bezirke die Aufgaben weggenommen bekommen. Das verstehen wir nicht, und viele andere auch nicht.

Sollte eine spätere Regierung zu dem Schluss kommen, dass diese GmbH-Lösung ein Fehler war, so wie es bei den Berliner Wasserbetrieben, unter welchen Bedingungen wäre eine Rückabwicklung möglich und zu welchen ungefähr absehbaren Kosten?

Die HOWOGE wird die Schulen selbst auf eigene Kosten errichten oder Großschadensfälle sanieren, die damit deutlich im Wert gesteigert werden. Damit handelt es sich nicht um den Verkauf von Landesbesitz, sondern um die Anmietung von der HOWOGE erbrachten Bauleistungen.

Kommentar GiB:

Die HOWOGE soll angeblich etwas auf eigene Kosten machen. Wie oben dargestellt geht das aber nur, wenn die Bezirke die Mieten für die Schulen über 25 Jahre an die Banken verpfänden. Ebenfalls oben wurde vom Senat dargestellt, dass dabei die Schulen für die Vertragslaufzeit nicht mehr unsere Schulen sein sollen, sondern zu HOWOGE-Schulen werden, denn die HOWOGE hat ja in diese Schulen investiert. Nun wird das wieder relativiert: Statt um Eigentum geht es nurmehr um die Anmietung von erbrachten Bauleistungen. Leistungen können aber gar nicht gemietet werden. Man kann sie nur abrufen und muss sie dann bezahlen. Mieten kann man nur Sachen. Ginge es nun aber um die Abrufung von „von der HOWOGE erbrachten Bauleistungen“, dann stellt sich die Frage, weswegen dazu Erbpacht, die Abgabe des wirtschaftlichen Eigentums an den Schulen und der gefährliche langjährige Einredeverzicht auf die Mietzahlungen nötig ist.

Eine Rückabwicklung würde zu Transaktionskosten (einschließlich erneuter Grunderwerbsteuer) und zur Schuldenübernahme gegen Erlangung des Eigentums an den Schulgebäuden führen. Eine betragsmäßige Schätzung ist nicht möglich, da diese maßgeblich vom Rückabwicklungszeitpunkt abhängen würde.

Kommentar GiB:

Hier wird erstmals erwähnt, dass es Transaktionskosten geben wird. Erstaunlicherweise werden diese aber nur der Rückabwicklung angelastet. Dabei verrät das Wörtchen „erneute Grunderwerbsteuer“ ja schon, dass auch zuvor eine Grunderwerbsteuer erwartet wird! Was nun die „Schuldenübernahme gegen Erlangung des Eigentums an den Schulgebäuden“ betrifft, kann die Antwort des Senats kaum anders als kryptisch bezeichnet werden. Wer müsste Schulden übernehmen, und welche Schulden denn? Wer müsste eine Erlangung des Eigentums an den Schulgebäuden erreichen, dieses Eigentum soll doch dauerhaft bei den Bezirken bleiben? Schade ist, dass hier nicht weiter darauf eingegangen wird, dass eine Rückabwicklung durch die unkündbaren Verträge mit der HOWOGE sowie durch den über 25 Jahre laufenden Einredeverzicht sicher erheblich erschwert, wenn nicht sogar ganz unmöglich gemacht wird.

Fragen und Antworten zum Erbbaurecht

Wie soll den Bezirken die Abgabe des Erbbaurechts an die HOWOGE vergütet werden? Nach Verkehrswert?

Die Zweckbindung Schulnutzung wird im Erbbaurechtsvertrag festgelegt und im Grundbuch als Dienstbarkeit gesichert. Der Erbbauzins wird wie bei anderen Erbbaurechten im Land Berlin für soziale und kulturelle Fälle bei drei Prozent 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.

Kommentar GiB:

Hier wird erstmals erwähnt, dass Gutachter den Bodenwert der Grundstücke bestimmen sollen, auf denen die Schulen heute stehen bzw. künftig stehen sollen. Deren Honorare kann man sicher auch den Transaktionskosten zurechnen, die man sparen könnte, wenn man auf die formelle Privatisierung verzichten würde.

Was will der Senat mit der HOWOGE vereinbaren: Voraussetzungen für einen Heimfall oder für einen Zeitablauf des Erbbaurechts?

Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge orientiert sich an der steuerlichen Abschreibungsdauer für die Schulgebäude. Damit ist ein entschädigungsloser Übergang des Gebäudeeigentums auf das Land Berlin, vertreten durch die Bezirke, kraft Gesetzes vorgesehen. Der weitere Vorteil ist, dass bei diesem gesetzlichen Übergang keine Grunderwerbsteuer für die Beendigung des Erbbaurechts entsteht.

Kommentar GiB:

Die Frage „Heimfall oder Zeitablauf“ wird nicht beantwortet. Dafür erfährt man anderes. Bekannt ist, dass Schulen kein Geld verdienen und keine Steuern bezahlen müssen. Nun bestimmt aber auf einmal die „steuerliche Abschreibungsdauer für Schulgebäude“, wie lange sich die öffentliche Hand binden soll. Vielleicht wäre ja ein Probezeit von fünf Jahren angebracht? Das geht aber in dieser Logik offenbar nicht. Der entschädigungslose Rückübergang des Gebäudeeigentums auf das Land Berlin ist zum heutigen Zeitpunkt nur eine Behauptung und keineswegs „kraft Gesetzes vorgesehen“. Dass keine Grunderwerbsteuer für die Beendigung des Erbbaurechts entsteht kann zudem kaum darüber hinwegtrösten, dass eine solche Grunderwerbsteuer für den Beginn anfällt – und dann aus öffentlichen Geldern zu bezahlen ist. Dieses Geld geht an den Bund, für das Land Berlin ist es verloren.

Fragen und Antworten zur Schülerzahl

Wie kommt der Senat auf die Zahl von 86.000 zusätzlichen SchülerInnen in 2025? Die offizielle Bevölkerungsprognose des Landes Berlin weist wesentlich geringere Wachstumsraten aus – unter 50.000 SchülerInnen.

Die Bevölkerungsprognose trifft keine Aussagen über die Entwicklung der Schülerzahlen. Zwar sind die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose eine von mehreren Eingangsgrößen, sie ist jedoch nicht hinreichend zur Ermittlung der Schulplatzbedarfe.

Kommentar GiB:

Und wieder wird die Frage nicht beantwortet. Es wurde ja nicht gefragt, wie die Schülerzahlen nicht ermittelt wurden, sondern wie sie ermittelt wurden.

Wie wird verhindert, dass die Fläche pro Schülerin und Schüler schrumpft?

Es gelten die Raum- und Funktionsprogramme, die von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie entwickelt wurden und die Standards für Flächen setzen. Für den Schulneubau bedeuten diese einen Flächenaufwuchs von mindestens zehn Prozent. Diese schulfachlichen Vorgaben gelten sowohl für die Baumaßnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als auch für die der HOWOGE.

Kommentar GiB:

Die neuen Raum- und Funktionsprogramme setzen Standards für Flächen – allerdings keine absoluten Standards. Ein möglicher Flächenaufwuchs wird auf den pädagogischen Bereich bezogen, Flure und Freiflächen können auch kleiner werden. Und bei allem kommt nun noch dazu: Ob die HOWOGE und die von ihr beauftragten Baufirmen solche Standards einhalten, steht ohnehin in den Sternen. Denn was passiert, wenn die HOWOGE die Flächenstandards verletzt? Werden dann die neu gebauten Schulen wieder abgerissen?

Warum werden immer noch Schulen geschlossen, wenn wir doch dringend neue Schulplätze brauchen? Stichwort Gerhart-Hauptmann-Schule in Kreuzberg

Im Land Berlin werden grundsätzlich keine Schulen mehr geschlossen! Das Gegenteil ist der Fall. Neben den geplanten Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen werden, wo es möglich und notwendig ist, viele ehemalige Schulstandorte reaktiviert. Für rund 20 Standorte gibt es dazu Planungen.

Kommentar GiB:

Bis vor kurzem wäre es noch möglich gewesen, die Gerhart-Hauptmann-Schule wieder als Schule zu nutzen. Das wird nun durch Baumaßnahmen dauerhaft verhindert. Das ist keine Schließung? Auch die Franz-Carl-Achard-Schule sollte abgerissen werden – nur durch Elternengagement und eine Unterschriftensammlung wurde das verhindert. Insgesamt gingen zwischen 1995 und 2005 über 80.000 Schulplätze verloren – überwiegend durch Abriss. Die Sorgen vor Schließungen beruhen also auf schmerzlichen Erfahrungen der Menschen in Berlin.

Der Standort der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule wird seit ca. 13 Jahren nicht mehr als Schule genutzt. Die Reaktivierung des Standortes als Schule ist aus schulnetzplanerischer Sicht nicht sinnvoll und aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

Kommentar GiB:

In Kreuzberg und stadtweit fehlen Schulplätze. Warum ist dann eine Reaktivierung des Standortes als Schule „aus schulnetzplanerischer Sicht“ nicht sinnvoll? Die Reaktivierung soll laut Senat auch aus städtebaulicher Sicht nicht möglich sein. Diese „städtebauliche Sicht“ ist aber jüngeren Datums. Davor war es viele Jahrzehnte durchaus möglich und auch Praxis. Die neue städtebauliche Sicht wird wohl vor allem vom neuen Eigentümer vorgegeben – und das ist ausgerechnet die HOWOGE. Die HOWOGE hat die Bäume auf dem Schulhof fällen lassen und gibt dem Wohnungsbau Vorrang. Diese Wohnbebauung ist so ausladend, so dass vor allem die künftig geringen Abstände zur Schule dort einen Schulbetrieb unmöglich machen. Die neue städtebauliche Sicht bedeutet also übersetzt: Wohnungsbau statt Schule. Wir finden aber: Wohnungsbau ist wichtig, aber Schulbau ist auch wichtig. Die Antwort müsste also lauten: Wohnungsbau und Schulbau. Die HOWOGE scheint nicht imstande oder willens, das zu ermöglichen – keine gute Referenz für ihre künftigen Aufgaben im Schulbau. Und der Senat verteidigt das auch noch. Wohin werden denn die künftigen MieterInnen der HOWOGE gegenüber der Gerhart-Hauptmann-Schule ihre Kinder zur Schule schicken?

Inhalt

Antrag „Sprinter-Paket Schulsanierung und Schulneubau“ der Fraktion der CDU	1
Ausgangssituation	1
Zuständigkeitsverteilung	2
Der Vorschlag des Senats: „Berliner Schulbauoffensive“ mit viel Privatisierung.....	3
Der Senat schweigt zu Bürgeranfragen	9