

3089

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Holzbauschulen durch die HOWOGE und Anhebung des Kreditplafonds der HOWOGE für BSO-Maßnahmen

Die Senatsverwaltung für Finanzen legt unaufgefordert den folgenden Vorgang zur Kenntnisnahme vor.

Der Hauptausschuss nimmt die Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen zur Kenntnis.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 11.08.2020 beschlossen, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) mit der Erstellung eines Konzepts für den Holzschulbau zu beauftragen. Gleichzeitig hat er den Kreditplafonds der HOWOGE für BSO-Maßnahmen auf 2 Mrd. € angehoben und diesen Betrag als Deckel verstanden.

Im Rahmen der BSO-Tranche I (ehemals Modellvorhaben zur Beschleunigung von Schulneubauten - MoBS) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zwei Grundschulen und eine Integrierte Sekundarschule (ISS) in Holzmodulbauweise errichtet. Dabei sind Aufstellzeiten von nur 8 – 10 Monaten erreicht worden. Diese Schulen erfreuen sich bei den Nutzerinnen und Nutzern großer Beliebtheit. Da sie nicht als Compartiment-Schulen ausgestaltet sind, haben sie auch einen geringeren Flächenbedarf.

Vor diesem Hintergrund hat die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie angeregt, auf dieser Basis ein neues Konzept für Holzmodulschulen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entwickeln zu lassen. Dem ist die Taskforce Schulbau mit Beschluss vom 05.05.2020 (Nr. 06/2020) gefolgt. Derzeit werden die konkreten Änderungsbedarfe unter schulfachlichen Gesichtspunkten, die Berücksichtigung einzelner Compartiment-Elemente und Erfordernisse für eine bessere Inklusion zwischen den beiden Senatsverwaltungen abgestimmt.

Es wird erwartet, dass damit auch Grundstücke mit Schulen bebaut werden können, die sich für reine Compartiment-Schulen (z.B. BSO-Tranche II, Grundschulen in Typenbauweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) flächenmäßig als problematisch erwiesen haben.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie geht mittelfristig von einem Bedarf von deutlich mehr als 10 Holzmodulschulen aus. Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist derzeit die Finanzierung von 2 Holzmodulschulen durch SIWA-Mittel gesichert; die Finanzierung drei weiterer Schulen aus dem Kernhaushalt ist mit der Aufstellung des Investitionsprogramms 2020-24 beabsichtigt.

Vor diesem Hintergrund und zur Erhöhung von Umsetzungskapazitäten sowie der gleichzeitigen Abrufmöglichkeit bei verschiedenen vorwiegend mittelständischen Holzmodulherstellern hat die Taskforce Schulbau am 16.06.2020 (Nr. 15/2020) beschlossen, parallel zur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnung auch die HOWOGE mit der Erstellung eines vergleichbaren Holzschulbaukonzepts zu beauftragen. Zur Erreichung der Vergleichbarkeit des Handelns ist es erforderlich, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Abweichung von der grundsätzlichen Aufgabenteilung in der BSO in diesem Kontext auch die Errichtung von weiterführenden Schulen übernimmt. Gleichzeitig muss die HOWOGE auch vergleichbare Grundschulen übernehmen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als auch die HOWOGE legen den Ausschreibungen inhaltlich-fachlich vergleichbare Qualitätsanforderungen zugrunde. Dies stellt die Vergleichbarkeit der Schulen für Nutzerinnen und Nutzer sowie die Bezirke als Schulträger sicher. Auf dieser Basis ist die Ausschreibung eines Rahmenvertrages über die Erstellung von mindestens 5 bis höchsten 8 Schulen in Holzbauweise durch die HOWOGE unter Aufnahme von Krediten im Rahmen des HOWOGE-ÖÖP-Modells mit anschließender Vermietung an die Bezirke vorgesehen.

Die Errichtung von weiterführenden Schulen und Grundschulen in Holzbauweise stellt für die HOWOGE eine neue und damit zusätzliche Aufgabe dar. Sie hat aus dem Wohnungsbau bereits einige Erfahrungen mit der Holzbauweise; auch in dem Projekt Allee der Kosmonauten (ISS und Gymnasium) setzt sie bereits Elemente des Holzbau um. Die Kosten dafür hat die Taskforce Schulbau auf Basis von Kalkulationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit bis zu 350 Mio. € angenommen.

Im Beschluss zur Einbindung der HOWOGE in die BSO (Nr. S-1147/2018) hat der Senat den Kreditplafonds für die HOWOGE für Maßnahmen im Rahmen der BSO mit 1,2 bis 1,5 Mrd. € beschrieben. Dabei ist man damals von Sanierungskosten gemäß dem Gebäudescan 2016 (Vorlage der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vom 07.03.2017, Rote Nummer 0131 D) ausgegangen. Diese Angaben haben nur die Kostengruppen 300 und teilweise 400 der DIN 276 für die Sanierungen beinhaltet; für die 10 der HOWOGE zugeschriebenen Sanierungsfälle waren das etwa 130 Mio. € (SB Nr. S-328/2017 vom 10.04.2017).

Aus heutiger Sicht ergibt sich bereits eine annähernde Verdoppelung der damals angenommenen Kosten, wenn allein die bisher fehlenden Kostengruppen der DIN 276 berücksichtigt werden; ein Vorgehen, das die HOWOGE und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abstimmungsgemäß bereits zum Investitionsprogramm 2018 – 22 umgesetzt haben.

Darüber hinaus ist in einigen Fällen die Sanierung vorhandener Gebäude mit der Erweiterung der jeweiligen Schulkapazität verbunden worden. Dies ist ein Aspekt, der damals ebenso wenig berücksichtigt worden ist wie die heutigen Sanierungsbedarfe, die beim Gebäudescan 2016 nicht unter den dortigen Prioritäten erfasst worden sind.

Auch die damals zugrunde gelegten geschätzten Neubaukosten haben sich anlässlich erster erstellter und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüfter Bedarfsprogramme als deutlich zu gering erwiesen. Die damaligen Schätzungen basierten zum Teil auf Bauvorhaben von vor etlichen Jahren; die massiven Baukostensteigerungen

der letzten Jahre waren nicht oder nicht im tatsächlichen Umfang vorhersehbar; Gleiches gilt für grundstücksbezogene Aufwendungen.

Wesentlicher Faktor sind auch die vermehrten Kosten aufgrund Übernahme des Compartment-Modells sowie weiterer Vorgaben, etwa zur Inklusion und zum flächendeckend gebundenen Ganztagsbetrieb bei Grundstufen, in die maßgeblichen Neubaustandards. So haben Vergleiche bei den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu errichtenden Grundschulen gezeigt, dass die Typenbau-Compartment-Grundschule eine bis zu 38 % höhere Bruttogeschoßfläche und immerhin noch eine 30 % höhere Nutzfläche hat als eine gleichgroße Flur-Schule nach damaligem Standard. Ein unmittelbarer Vergleich bei den weiterführenden Schulen der HOWOGE ist nicht möglich, da es an geeigneten Vergleichsschulen entsprechenden Größe und Struktur (z.B. Ganztagsschulen) fehlt. Es gibt aber keine Anhaltspunkte dafür, warum die Entwicklung im Grundschulbereich dem Grunde nach nicht auch im Bereich der weiterführenden Schulen gelten soll.

Aufgrund gestiegener Bedarfe an Schulplätzen hat sich die Anzahl der Schulen und in mehreren Fällen die Zügigkeit bei den zu bauenden Schulen nunmehr deutlich erhöht als es 2017 vorgesehen war.

Unter Berücksichtigung, dass

1. die HOWOGE als neue Aufgabe die Errichtung von Holzmodulschulen übernimmt,
2. anlässlich der Sanierung auch Kapazitätserweiterungen vorzunehmen sind,
3. die damals geschätzten Neubaukosten deutlich unter den tatsächlichen Neubaukosten liegen und
4. die Neubauschulen in etlichen Fällen heute größer ausfallen und höhere Standards erfüllen müssen als damals geplant,

ist eine Anhebung des Kreditplafonds für die HOWOGE auf 2 Mrd. € für Maßnahmen der BSO notwendig.

Im Hinblick auf weitere Entwicklungen ist dieser Betrag als Deckel zu verstehen.

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen