

Schulbau und -sanierung in Berlin kurz-, mittel und langfristig (Phase I und Phase II)

I. Ziele

Berlin ist eine attraktive Stadt und wächst. Orientiert an der Bevölkerungsprognose wird der Senat auch die derzeit positive Entwicklung der Finanzen nutzen, um im Bereich der Schulinfrastruktur Kapazitäten zu erhöhen, zu sanieren und neu zu bauen. Dabei sind die Bezirke besser in die Lage zu versetzen, ihrer Verantwortung als Schulträger für die Schulimmobilien angesichts der neuen Herausforderungen gerecht zu werden.

Die Schulbauoffensive hat zum Ziel, den Instandhaltungsstau zu beheben, den anerkannten Um-, Erweiterungs- und Neubaubedarf zügig und bedarfsgerecht zu realisieren und die werterhaltende Instandhaltung der Immobilien fortzuführen. Es soll eine deutliche Verbesserung der Qualität der Immobilienbetreuung, des Baumanagements und des baulichen Zustands der Schulimmobilien erreicht werden.

In den nächsten zehn Jahren ist daher ein gewaltiges Ausgabevolumen für Schulinvestitionen und –unterhaltung von insgesamt rd. 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Bei dem Betrag von rd. 5,5 Mrd. Euro handelt es sich um eine **Ausgabenobergrenze** für den Zeitraum 2017 bis 2026. Der Senat hat bereits in 2017 in einem ersten Schritt über den Nachtragshaushalt und Zuführungen an Investitionsprogramme die Mittel erheblich aufgestockt. Auch im Kernhaushalt bleibt der Investitionsschwerpunkt erhalten. Ebenso wurden die Mittel für den laufenden baulichen Unterhalt der allgemeinbildenden Schulen erhöht (entspricht 1,32% der Gebäudewiederbeschaffungswerte). Über die Veranschlagungs- und Verwendungsleitlinie wird sichergestellt, dass die Mittel ausschließlich für die kontinuierliche Instandhaltung der Schulen verwendet werden. Folgerichtig kann in zehn Jahren kein neuer Sanierungsstau erwachsen. Weitere Finanzmittel für Sanierungsmaßnahmen werden aus sonstigen Förderprogrammen (Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Städtebaulicher Denkmalschutz etc.) eingesetzt. Künftige Zuführungen an das SIWANA werden ebenfalls zu einem wesentlichen Teil für den Schulbau reserviert werden.

Damit die bereitgestellten Mittel zügig umgesetzt werden können, müssen alle zur Verfügung stehenden Kapazitäten und Kräfte im Land in den kommenden Monaten mobilisiert, verstärkt und perspektivisch gebündelt werden. Die zeitliche Dringlichkeit und Vielzahl der Maßnahmen macht eine möglichst schnelle und weitgehend zeitgleiche Inangriffnahme erforderlich. Die Aktivitäten wurden daher zunächst „geradeaus“ gefahren und verstärkt (Phase I, S-328/2017) und parallel dazu werden mit dieser Vorlage neue Organisationsstrukturen aufgebaut, die die Schulbauoffensive schneller und zielgerichteter umsetzen können (Phase II).

II. Aufgabenwahrnehmung

Grundsätzlich erfolgt die Optimierung der Aufgabenerfüllung Bau und Sanierung ohne rechtliche Änderung der Schulträgerschaften. Die Bezirke bleiben als Schulträger somit

dauerhaft in voller Verantwortung. Die Steuerung des Senats erfolgt insbesondere durch gezielte Zuweisung zusätzlicher Ressourcen für Sanierung und Neubau.

Auf dieser Basis sind folgende Abgrenzungen bei der Aufgabenwahrnehmung vorgesehen:

1. Die **Bezirke** werden im Wesentlichen die aufgestockten Mittel für den **baulichen Unterhalt** umsetzen und bleiben dauerhaft für **Sanierungsmaßnahmen bis 5,5 Mio. Euro** zuständig. Hierzu ist eine zügige Besetzung der zusätzlich gewährten 96 Stellen erforderlich. Die Erhöhung des Personalbestandes muss mit effektiveren und effizienteren Arbeitsabläufen einhergehen. Die Umsetzung der Schulbauoffensive erfordert daher Produktivitätssteigerung im Personaleinsatz bei der Umsetzung der Bauvolumina (konsumtiver und investiver Bereich). In den zurückliegenden drei Jahren haben die Bezirke im Durchschnitt bauliche Unterhaltungsmaßnahmen über 10.000 Euro mit einem Gesamtausgabenmittelwert von 61,6 Mio. Euro p.a. bewältigt. Es stehen demnach 2,5-mal soviel Mittel wie bisher zur Verfügung; somit können im Mittel mehr als doppelt soviel Vorhaben wie zuvor umgesetzt werden.
2. Das Land gründet mindestens **zwei Schulsanierung-GmbHs** (1 Ost / 1 West), die in der Aufbauphase jeweils an ein ausgewähltes, leistungsfähiges bezirkliches Bauamt angedockt werden: Bezirk XXX (Ost), Bezirk XXX (West). Die Schulsanierung-GmbHs sollen die herausoptierten Sanierungsmaßnahmen von jeweils mindestens zwei Bezirken insbesondere **zwischen 5,5 Mio. und 10 Mio. Euro** durchführen (gem. S-328/2017, Ziffer 22.). Dabei gelten folgende Anreize und Bedingungen:
 - a. Bewirtschaftung der Schulsanierungsmittel durch die Gesellschaften, auch überjährig. Sie unterliegen einem eigenen Wirtschaftskreislauf.
 - b. Einbeziehung der beteiligten Bezirke über die Aufsichtsgremien (politische Vertretung durch Bezirksamtsmitglieder)
 - c. Anschubfinanzierung für die Planung aus SIWANA IV Mitteln bei zwei beteiligten Bezirken. Für jeden zusätzlich kooperierenden Bezirk erhöht sich die Anschubfinanzierung auf bis zu maximal 20 Mio. Euro (max. 4 Bezirke je GmbH).
 - d. Die Schulsanierung-GmbHs können flexibel Personal (aus Fachhochschulen, durch Erwerb von Planungsbüros, Anwerbung von qualifizierten Teams oder sonst am Markt) gewinnen.
 - e. Das Land übernimmt darüber hinaus eine Teilbetragsfinanzierung für den Geschäftsbetrieb (Geschäftsführer und ggf. Miete für Geschäftsräume) zumindest für die Anfangszeit.
 - f. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Teil der bezirklichen Personalaufwüchse in die Gesellschaften mitgeben wird, da eine Verringerung der bezirklichen Kapazität durch die Herausoptierung stattfindet.

Bis zur Gründung der Sanierungsgesellschaften wird die SenStadtWohn – in Abhängigkeit von zeitlichen Dringlichkeiten – die Zuständigkeit für einen Teil der herausoptierten Maßnahmen übernehmen. Einzelne Maßnahmen kann auch die BIM übernehmen. Der Senat wird am 11. Juli 2017 eine Liste der Aufgabenzuweisungen beschließen. Sanierungsmittel (gem. S-328/2017, Ziffer 8.) werden entsprechend der Aufgabenzuweisung anteilig zweckgebunden verlagert.

3. Für die anstehenden **Schulneubauten und Sanierungsfälle über 10 Mio. Euro ist zunächst SenStadtWohn** im Rahmen der Amtshilfe für die jeweiligen Bezirke zuständig (gem. S-

328/2017, Ziffer 30). Die SenStadtWohn ist Landesbaudienstleister, dauerhaft z. B. für MEBs, MOBs und vorlaufende Typenentwürfe. Angesichts des Umfangs der Herausforderung und des Planungs- und Bauvolumens werden parallel Strukturen auf Landesebene aufgebaut.

4. Zur Entlastung von SenStadtWohn bei Neubau- und großen **Sanierungsmaßnahmen über 10 Mio. Euro** wird **eine Gesellschaft** als mittelbare landeseigene **Planungs- und Projektsteuergesellschaft** mit eigener Geschäftsführung als Tochter der HOWOGE gegründet (gem. S-328/2017, Ziffer 18.).
 - a. Der Aufbau arbeitsfähiger Strukturen ist bis 2018 abzuschließen. Es wird damit gerechnet, dass trotz Engpass an qualifizierten Baufachleuten, die Gesellschaft flexibler Personal (aus Fachhochschulen, durch Erwerb von Planungsbüros, Anwerbung von qualifizierten Teams oder sonst am Markt) gewinnen kann (als die Bezirke). Durch die eigene Geschäftsleitung wird die Eigenverantwortlichkeit in der Planungs- und Projektierungsphase gestärkt, insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Dringlichkeit.
 - b. Grundsätzlich soll die Gesellschaft keine bereits laufenden Baumaßnahmen übernehmen, da dies zu Zeitverzögerungen und Baukostenüberschreitungen führen kann.
 - c. Kurzfristig kann der Schulbau bei wirtschaftlich positiver Entwicklung aus Haushaltsmitteln finanziert werden, so dass im Zeitraum bis 2020/2021 investive Zuführungen vom Landeshaushalt geleistet werden können.
 - d. Sofern sinnvoll, kann eine weitere Wohnungsbaugesellschaft nach dem gleichen Modell als Schulbaudienstleister weiterentwickelt werden.

Sofern in der Zukunft zur Umsetzung des Gesamtvolumens von 5,5 Mrd. Euro auch Fremdfinanzierungen erforderlich werden sollten, kann in der Wohnungsbaugesellschaft ein rechtlich unselbstständiges Profitcenter eingerichtet werden. Die **Wohnungsbaugesellschaft** (also die Mutter der Planungs- und Projektgesellschaft) würde dann die erforderlichen Finanzierungskredite am Markt aufnehmen, ihre Bauabteilung einsetzen, als Vertragspartner gegenüber den zu beauftragenden Bauunternehmen fungieren und nach Abschluss der Baumaßnahmen als Vermieterin die Gebäude an die jeweiligen Bezirke vermieten. Mit der Steuerung dieser Schritte würde die Wohnungsbaugesellschaft die Planungs- und Projektsteuergesellschaft beauftragen. Als Kreditsicherheiten gegenüber den Banken dienen insbesondere die langfristigen Mietverträge über die Schulgebäude mit dem Land Berlin in Verbindung mit Erbbaurechten. Das Land Berlin würde der Wohnungsbaugesellschaft entsprechende Erbbaurechte gewähren.

5. Um die SenStadtWohn zu entlasten soll die Grenze für universitätseigene Bauvorhaben auf 5 Mio. Euro angehoben werden. Zudem soll den Universitäten in größerem Umfang als bisher die Bauherrenschaft und Baudienststellenfunktion für Bauvorhaben übertragen werden, die oberhalb dieser Grenze liegen.

	Phase I	Phase II
Bauliche Unterhaltung	Bezirke	Bezirke
Sanierungen bis 5,5 Mio. €	Bezirke	Bezirke, aber Möglichkeit für Opt-out an Schulsanierungs-Gesellschaften
Sanierungen 5,5 bis 10 Mio. €	Bezirke (Opt-In), andernfalls BIM oder SenStadtWohn	Zwei Schulsanierungs-Gesellschaften (Ost/West), ggf. auch BIM

Sanierungen über 10 Mio. €	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (mindestens Planung und Vorbereitung)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Planungs- und Projektsteuergesellschaft als Tochter der HOWOGE
Neubau	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Planungs- und Projektsteuergesellschaft als Tochter der HOWOGE
MEBs	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ob bei den Kategorien „Sanierungen...“ neben den eigentlichen Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig auch Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen auf der Basis eines anerkannten Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramms durchgeführt werden, die einem Prüferfordernis entsprechend der Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO unterliegen, ist von den Leitern der Baudienststellen bzw. von den Geschäftsleitungen der zu gründenden GmbHs eigenverantwortlich zu entscheiden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Sanierungen mit einem durch die Baudienststelle ermittelten Umbau- und /oder Erweiterungsanteil von größer 5 Mio. € durch die für Bauen zuständige Senatsverwaltung geprüft werden.

Alle Maßnahmen sind durch die für Bildung zuständige Senatsverwaltung in Abstimmung mit den Bezirken aufgrund ihrer Dringlichkeit in eine Prioritätenreihung zu überführen, die sich an den Finanzierungsmöglichkeiten des Landes (Zeit-/ und Maßnahmenkatalog) und den Umsetzungsmöglichkeiten orientiert.

III. Steuerung

Die Steuerung erfolgt im Rahmen einer zweistufigen Organisation. Der mit **Entscheidungsbefugnis** ausgestattete Overhead wird durch die bereits bestehende Taskforce Schulbau unter Vorsitz der Senatsverwaltung für BildJugFam gebildet. Diesem Entscheidungsgremium gehören außerdem eine Vertreterin / ein Vertreter der SenStadtWohn, der SenFin, der Senatskanzlei an sowie bis zu vier Vertreter aus den Bezirken. Auf Geschäftsführungsebene nehmen die BIM, die beteiligte(n) Wohnungsbaugesellschaft(en) bzw. deren Töchter sowie nach Gründung die regionalen Schulsanierung-GmbHs teil.

Unterhalb der Taskforce wird eine **ständige Projektgruppe** aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der betroffenen Senatsverwaltungen auf Referentenebene bei der für die Organisation zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie eingerichtet (Geschäftsstelle Leitprojekt Schulbau), die kontinuierlich auf täglicher Basis das Vorhaben des Schulbaus und der -sanierung im Zusammenspiel der vielen beteiligten Akteure vorantreibt und in Abstimmung untereinander die Information der Taskforce sicherstellt. Insbesondere sind dort die halbjährlichen Controlling-Berichte als Entscheidungsgrundlagen zu fertigen und ein senatsverwaltungsübergreifender einheitlicher und aktueller Informationsstand der Mitglieder der Taskforce sicherzustellen.

Die Aktivität in der Projektgruppe ist eine prioritäre Aufgabe der jeweiligen Mitarbeiterin oder des Mitarbeiters. Diese Projektgruppe besteht aus:

- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Senatskanzlei
- Senatsverwaltung für Finanzen
- Vertreter der Bezirke gem. projektbezogener Zuständigkeit
- Berliner Immobilienmanagement (BIM)
- Vertreter der Tochter / Abteilung der HOWOGE
- Vertreter der Schulsanierung-GmbHs

Zentrale Aufgaben der Taskforce und der Projektgruppe sind:

- Konsequente Umsetzung der Vorgaben innerhalb des Zeit- und Kostenrahmens gem. Haushalts- und Finanzplanung.
- Erstellung eines Zeit-/Maßnahmenkatalogs („Sanierungsfahrplan“)
 - Festlegung Prioritäten und Dringlichkeiten, Verifizierung der bezirklichen Anmeldungen
 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Maßnahmen zur Kostensicherheit
 - Erfolgskontrollen für Baumaßnahmen des Hochbaus
 - Datenblatt („Steckbrief“) für jeden Schulstandort (Gesamtkosten, zu schaffende Kapazitäten, Raumbedarf, Zeitplan (Planungs- und Bauphase))
- Einleitung eines Gegensteuerns durch den Senat bei sich abzeichnenden Verzögerungen oder anderen Problemen.
- Sicherstellung der notwendigen Partizipationsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit im Kontext des Schulbaus und der Schulsanierung.