

Bezirksamtsvorlage Nr. **555 / 2024**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **16.04.2024**

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschluss einer Projektvereinbarung mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über die Standortentwicklung, Baurechtschaffung sowie die Sanierung einschl. Planung eines Ersatz- und Ergänzungsneubaus auf dem Grundstück der Ernst-Reuter-Oberschule (01K03), gelegen auf dem Campus zwischen Bernauer Straße 86, Stralsunder Straße 56/57 und Strelitzer Straße 31 in 13355 Berlin.

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Fritz

3. Beschlussentwurf:

- I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Projektvereinbarung (siehe Anlage) über die Standortentwicklung, Baurechtsschaffung sowie die Sanierung einschließlich Planung eines Ersatz- und Ergänzungsneubaus auf dem Grundstück der Ernst-Reuter-Oberschule (01K03), gelegen auf dem Campus zwischen Bernauer Straße 86, Stralsunder Straße 56/57 und Strelitzer Straße 31 in 13355 Berlin wird mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH abgeschlossen.
- II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Schule und Sport beauftragt.
- IV. Veröffentlichung: ja
- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
 - a) Personalrat: nein
 - b) Frauenvertretung: nein
 - c) Schwerbehindertenvertretung: nein
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung:

Das Land Berlin und die HOWOGE haben am 07.01.2019 einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im investiven und unterhaltenden Schulbau in Berlin abgeschlossen.

Der Rahmenvertrag sieht vor, dass zwischen den Bezirken und der HOWOGE eine Projektvereinbarung abzuschließen ist, in der die Errichtung der Schule sowie weitere maßgebliche Parameter dafür vereinbart sind.

In Umsetzung dieses Rahmenvertrages beabsichtigt das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, der HOWOGE ein Erbbaurecht an dem vorstehend genannten Grundstück zu bestellen.

In Ausübung dieses Erbbaurechts wird die HOWOGE auf dem Grundstück als Erbbauberechtigte die Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes [bei eingeschränkter Fortsetzung des Schulbetriebes] durchführen und das sanierte Objekt für die Dauer von mindestens 25 Jahren an das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, vermieten.

Die vorbezeichneten Maßnahmen sind unausweichlich, um den Schulbetrieb im Schulgebäude der Ernst-Reute-Schule auch in Zukunft zu gewährleisten.

Die HOWOGE wird alle Maßnahmen zur Projektentwicklung einschließlich Planung und Sanierung des Gebäudebestands nebst Finanzierung der kompletten Investition übernehmen. Im Gegenzug besteht Einvernehmen zwischen den Parteien, dass durch die vom Bezirksamt zu zahlende Miete alle Aufwendungen der HOWOGE im Zusammenhang mit der Investition einschließlich Finanzierungskosten, Zinsen und Amortisation der Investition während des beabsichtigten Mietzeitraumes kompensiert werden.

Zweck des Bauvorhabens ist die Nutzung als integrierte 8-4-zügige Integrierte Sekundarschule ISS mit einer 6-teiligen Sporthalle einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen.

Die konkrete Projektvereinbarung wird projektbezogen durch die HOWOGE und das Bezirksamt unterzeichnet. Die hier vorliegende Projektvereinbarung wurde in enger Abstimmung mit dem bezirklichen Rechtsamt in mehreren Abstimmungsterminen mit der HOWOGE erarbeitet und finalisiert.

Die weitere zeitliche Planung sieht derzeit wie folgt aus:

- a) Schließung Nachbarschaftliche Vereinbarung Q2/2024
- b) Erstellung Wertgutachten Q1/2026
- c) Vorliegen EVU+ (Entwurfsplanung und vorläufige Mietberechnung) Q1/2026
- d) Löschung Baulast Blatt 13456 Abteilung II Lfd. Nr. 1 Q3/2025
- e) Verhandlungsbeginn des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q4/2025
- f) Abschluss des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q2/2026
- g) Bezug Ausweichquartier Q3/2026
- h) Einreichung des Bauantrags Q1/2026
- i) Erteilung der Baugenehmigung Q2/2026
- j) Baubeginn Q4/2026
- k) Gesamt-Fertigstellung Q1/2031
- l) Inbetrieb- und Übernahme Q2/2031

5. **Rechtsgrundlage:**

§ 36 Abs. 2 a, c, f, m BezVG

6. **Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Mietkosten werden voraussichtlich ab 2031 fällig und wären rechtzeitig im Haushalt zu veranschlagen. Die Miethöhe steht derzeit noch nicht fest.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

7. **Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:**

Keine

8. **Behindertenrelevante Auswirkungen:**

Keine

9. **Integrationsrelevante Auswirkungen:**

Keine

10. **Sozialraumrelevante Auswirkungen:**

Keine

11. **Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Die vorbezeichneten Sanierungs- und Baumaßnahmen lassen positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erwarten.

12. **Mitzeichnung(en):**

A handwritten signature in green ink, consisting of a stylized 'R' followed by a more complex, cursive flourish.

Bezirksstadtrat Fritz