

Bezirksamtsvorlage Nr. 863 / 2025
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 15.04.2025

1. **Gegenstand der Vorlage**

Abschluss einer Projektvereinbarung mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über die Standortentwicklung und Baurechtsschaffung sowie die Planung und Errichtung einer Schule (01Kn02) auf dem Grundstück Pankstraße 70, Orthstraße 1, Wiesenstraße 24, 25 in 13357 Berlin.

2. **Berichtersteller/in:**

Bezirksstadtrat Fritz

3. **Beschlussentwurf:**

- I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Projektvereinbarung (siehe Anlage) über die Standortentwicklung und Baurechtsschaffung sowie die Planung und Errichtung einer Schule (01Kn02) auf dem Grundstück Pankstraße 70, Orthstraße 1, Wiesenstraße 24, 25 in 13357 Berlin
- 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 den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes durchführen und einen Neubau errichten sowie das neu errichtete 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 neu gebauten Schulgebäude auf dem Grundstück Pankstraße 70, Orthstraße 1, Wiesenstraße 24, 25 in 13357 Berlin auch in Zukunft zu gewährleisten.

Die HOWOGE wird alle Maßnahmen zur Projektentwicklung - einschließlich Abriss der Bestandsgebäude sowie Planung und Umsetzung des Neubaus - 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 Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit einem integrierten Förderzentrum und 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. Im Rahmen der Abstimmungstermine mit der HOWOGE wurde festgestellt, dass im Rahmen der Baudurchführungen Leitungsumverlegungen durch die BEW erfolgen müssen. Hierzu sind finanzielle Mittel in Höhe von ca. 2,5 Mil. € notwendig, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme abgedeckt sind und später nicht durch die Mietzahlungen an die Howoge abgezahlt werden können.

In einem Gespräch zwischen dem Staatssekretär für Finanzen und SchuSpo L konnte vereinbart werden, dass die 2,5 Mil. € für die Leitungsumverlegung im Rahmen der Basiskorrektur durch die Senatsverwaltung für Finanzen im Jahr 2026 basiskorrigiert wird.

Die weitere zeitliche Planung sieht derzeit wie folgt aus:

- a) Start Abbrucharbeiten Q4 2026
- b) Wettbewerbsergebnis Q2 2026
- c) Vorliegen EVU (Entwurfsplanung und vorläufige Mietenberechnung) Q1 2028
- d) Verhandlungsbeginn des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q4 2027
- e) Beurkundung des Erbbaurechts- und Mietvertrages Q2 2028
- f) Einreichung des Bauantrags Q3 2027
- g) Erteilung der Baugenehmigung Q4 2027
- h) Baubeginn Q1 2029
- i) Zeitraum Inbetrieb- und Übernahme Q4 2031 bis Q1 2032
- j) Übergabe an den Nutzer Q1 2032

Damit die Bauzeit sich um drei Jahre (vorherige Planung Fertigstellung 2035 auf 2032) verkürzt sowie Einsparungen i.H.v. knapp 90 Mil. € entstehen, wird angestrebt, dass die sich bis dato auf dem zu sanierenden Schulgrundstück befindliche Albert-Gutzmann-Schule während der Bauzeit in den Neubaustandort in der Schulstraße ausgelagert wird.

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 2032 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):

BzBm: liegt vor!



Bezirksstadtrat Fritz