

Stellenzeichen BA Friedrichshain-Kreuzberg, DezWiOSchSp		Datum 02.03.2021
		Telefon +49 30 902984825
Beschluss der Taskforce Schulbau Grundschule Andreasquartier		Nr. 01/2021
Sitzung der Taskforce		Datum 02.03.2021
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 08.02.2021 22.02.2021
Beschluss	Die Taskforce Schulbau beschließt die Übernahme der Maßnahme „Errichtung einer zweizügigen Grundschule auf dem Grundstück der Andreasstraße/Langestraße/Krautstraße (ehemaliges Pintsch-Areal)“ durch die HOWOGE	
Sachverhalt	<p>Auf einem Teilgrundstück des Areals Andreasstraße/Langestraße/Krautstraße (ehemalige Pintsch-AG) soll eine zweizügige Grundschule errichtet werden. Seitens SenBJF I D liegt die Bedarfsanerkennung für diesen Grundschulbedarf vor.</p> <p>Das gesamte Areal (ca. 19.700 m²) befindet sich in Privateigentum. Mit dem Investor/Eigentümer konnte der Bezirk erfolgreich verhandeln, dass auf einem Teil dieses Areals (5000 m²) die Bebauung mit einer Grundschule erfolgen soll.</p> <p>Über die Zuordnung dieser Maßnahme an die HOWOGE als Development-Ankauf soll der Bau der Grundschule im Zusammenwirken mit dem Investor/Eigentümer und dem Bezirk erfolgen. Die SenBildJugFam ist als zuständige Fachverwaltung und die SenStadtWohn als zuständige Prüfinstanz in den Prozess einzubinden. Darüber hinaus ist eine Projektvereinbarung zwischen der HOWOGE und der SenBildJugFam und dem BA Friedrichshain-Kreuzberg abzuschließen. Abweichungen von der Musterprojektvereinbarung sind ggf. aufgrund spezifischer Gegebenheiten vorzusehen.</p> <p>Die Neubau- und Grunderwerbskosten für die Maßnahme sind in der Investitionsplanung 2020 - 2024 mit 50 Mio. € im Kapitel 3701 Titel 70125 mit einer ersten (Erinnerungs-) Rate von 0,5 Mio. € in 2024 veranschlagt; dies ist jedoch vor dem Hintergrund der dringenden und zeitnahen Bedarfe zu spät.</p> <p>Daher soll die HOWOGE möglichst noch in 2021 den Vertrag für das Grundstück inkl. der zu errichtenden Grundschule in Abstimmung mit dem Land Berlin schließen. Die Kosten des Schulgebäudes werden nach dessen Fertigstellung und Übergabe an den Bezirk nach den üblichen Regularien des Rahmenvertrages und des Mietmietvertrages über die Miete in der 25-jährigen Grundmietzeit amortisiert. Hinsichtlich des</p>	

	<p>Grundstücks erhält der Bezirk eine Erwerbsoption (vgl. Projekte Rheinpfalzallee - TF-Beschluss 12/2020, Wilhelmstadt - TF-Beschluss 13/2020 sowie Rhenaniastr. - TF-Beschluss 14/2020); bzw. werden die Grundstücke nach Bestellung eines (Eigen-) Erbbaurechts durch die HOWOGE an das Land Berlin (Fachvermögen Bezirk) übertragen. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs soll separat über das Gesellschafterdarlehen erfolgen.</p> <p>Dringlichkeit: In der gesamten Schulregion (Friedrichshain-West) stehen keine öffentlichen Flächen mehr für einen GS-Neubau oder für eine Erweiterung vorhandener Schulstandorte zur Verfügung. Die wohnortnahe Schulplatzversorgung ist bereits in den kommenden Jahren nicht mehr gewährleistet. Arrondierungen von Einschulungsbereichen führen nicht zur Verminderung des Problems, denn auch in benachbarten ESB sind die GS überbelegt (mit steigender Tendenz). In Friedrichshain-West entstehen neue Bedarfe im GS-Bereich nicht nur durch Wohnungsneubau, sondern auch durch den demografischen Wandel in Verbindung mit der spezifischen Wohnungsstruktur des Stadtteils. Bereits in den vergangenen Jahren wurde immer stärker deutlich, dass freiwerdende Wohnungen überwiegend durch Familien mit Kindern belegt werden, selbst kleine Wohnungen. Nur die Realisierung dieses Vorhabens und die Realisierung einer dreizügigen GS auf dem Areal des ehemaligen SEZ können die Versorgung mit GS-Plätzen in Friedrichshain-West sichern. Das Vorhaben am SEZ ist jedoch abhängig vom Ausgang des Rechtsstreits zwischen Senat und Eigentümer. Die alleinige Realisierung der 2-zügigen GS auf dem Areal der ehemaligen Pintsch-AG reicht noch nicht aus, um die Schulplatzversorgung zu sichern.</p> <p>Der bezirkliche Flächenscan/ Markterkundung hat ergeben, dass es kein anderes Grundstück gibt, welches sich für einen entsprechenden Schulneubau eignet.</p> <p>Hinzu kommt, dass durch den geplanten Ankauf eine Fertigstellung der Schule innerhalb von zwei bis drei Jahren ermöglicht werden kann.</p>
<p>Erläuterungen</p>	<p>Für den Neubau einer 2-zügigen Grundschule wäre eigentlich eine Grundstücksfläche von min. 0,8 bis 1,1 ha notwendig. Der Investor/Eigentümer hat in Absprache mit dem Bezirk und Sen BfJ eine Skizze zur Einpassung einer zweizügigen Grundschule erstellen lassen. Bei der auf der Grundlage der vorgelegten Entwurfsskizze genutzten Schulgrundstücksfläche von 0,5 ha besteht weiterhin ein Flächendefizit von min. 0,3 bis 0,6 ha.</p> <p>Vor dem Hintergrund fehlender Alternativen ist die Abweichung der Grundstücksfläche zur Erreichung des Abbaus des Defizits an Grundschulplätzen akzeptabel. Im Übrigen wird die Auswirkung des Freiflä-</p>

	<p>chendefizits dadurch abgemildert, dass die Sporthalle auf dem Schulgebäude errichtet werden soll und somit Gebäudegrund- und Wegeflächen eingespart werden können.</p> <p>Seitens der Sen BildJugFam (Steuergruppe Taskforce Schulbau und Sen BildJugFam ID) wurden die Unterschreitungen der Mindestfreiflächengrößen akzeptiert. Das Raumprogramm für eine zweizügige Grundschule ist die Grundlage für weitere Verhandlungen.</p> <p>Das Bezirksamt hat am 15.12.2020 die Änderung der Planungsziele für das B-Plan-Gebiet V-52 (das gesamte betreffende Areal) beschlossen. Der B-Plan-V-52 wird dementsprechend nunmehr mit ca. 14.700 m² als "Mischgebiet" und 5.000 m² als "Schule" weiterhin nach § 13a BauGB durchgeführt werden.</p>
<p>Weiteres Vorgehen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufnahme der Maßnahme in die BSO-Tranche III (SenBJF) 2. Berücksichtigung in der Prioritätenliste an geeigneter Stelle (SenBJF, SenFin) 3. Abstimmung zum Umfang und zum Prozess der schul- und baufachlichen Prüfung (SenBJF ID, SenSW ZMH, HOWOGE) 4. Klärung der Qualitätssicherung ggf. durch Erstellung einer Planungsunterlage 5. Klärung Umsetzung der Maßnahme (vertragliche Vereinbarungen zwischen HOWOGE und Investor/Eigentümer zum Schulneubau und zum Flächenerwerb) 6. Anpassung der HOWOGE-Vertragswerke zur BSO (SenFin) 7. Schaffung von Baurecht ist mit Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg zu klären. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden kann. 8. Abschluss einer Projektvereinbarung und eines Mietvertrages (SenBJF, Bezirk, HOWOGE) 9. Kaufvertrag zwischen Investor/Eigentümer und HOWOGE

Anlagen: Einpassungsskizze