

BA Pankow i. V. m. SenBJF VI B1		Datum 27.04.2026
		Telefon 90249-5257
Beschluss der Taskforce Schulbau Ergänzungsneubau 03Y14, Primo-Levi-Gymnasium - Zuordnung in die BSO Tranche III		Nr. 02/2026
Sitzung der Taskforce		Datum 27.04.2026
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 23.03.2026 13.04.2026
Beschluss	Die Taskforce Schulbau beschließt für die Investitionsmaßnahme „03Y14, Primo-Levi-Gymnasium: Sanierung, Erweiterung, Ersatzneubau; 13086, Woelckpromenade 38 sowie Woelckpromenade 8-10“: 1. die Zuweisung des Ergänzungsneubaus in der Woelckpromenade 8-10 in die Neubautranche BSO III in Umsetzung durch die HOWOGE 2. die Neubewertung der Sanierungsmaßnahme Woelckpromenade 38 im Rahmen der Neuordnung der Maßnahmen der Sanierungstranchen der BSO	
Sachverhalt	Das Primo-Levi-Gymnasium (PLG) setzt sich derzeit aus den Standorten A und B zusammen, wobei auf einem 2021 gekauften Grundstück (Woelckpromenade 8-10) ein Ersatzneubau für Haus A vorgesehen war. Haus A sollte in der Folge in eine Grundschule umgewandelt werden. Die Maßnahme Neubau und Sanierung Haus B sind bisher der HOWOGE zugeordnet als Sanierungsmaßnahme. Die Sanierung und ggf. der Umbau von Haus A ist bisher nur unter 2710/70900, Anlage 2 aufgeführt, damit nicht finanziert. Eine Nutzung von Haus A als Grundschule ist aufgrund geänderter Bedarfe nicht mit § 6 LHO (Notwendigkeit) in Einklang zu bringen. Das BP für das PLG, Haus B und Ersatzneubau) wurde im Mai 2025 durch SenStadt VI M H in Höhe von 80,707 Mio. € bestätigt, davon 63,870 Mio. € für den Neubau. Es sieht die Errichtung eines Ergänzungsneubaus in der Woelckpromenade 8-9 für den freizuziehenden Standort Haus A in der Pistoriusstraße 133 sowie die Sanierung von Haus B in der Woelckpromenade 38 vor. Im BP ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Nutzung Neubau als Ausweichstandort) vorgesehen, dass nach Errichtung des Ergänzungsneubaus das Haus B freigezogen wird und eine Sanierung stattfindet, die schulfachliche und baufachliche Elemente enthält. Haus A in der Pistoriusstraße soll lt. BP nach Sanierung Haus B freigezogen werden.	

	Der Bezirk prüft aktuell eine mögliche Nutzung als ISS der Zügigkeit 3-0 und ist nicht Bestandteil der weiteren Nutzung der Standorte als Gymnasium. Die Maßnahme ist im BP in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten geplant und beschrieben. Eine Umsetzung wie vorgesehen kann nicht erfolgen, da die ursprüngliche Planung von Haus A als Grundschule hinfällig ist und aus gesamtstädtischer Sicht der Sanierungsanteil geprüft werden muss auf Umfang und damit Geeignetheit für die HOWOGE. Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse ist eine Vollsanierung von Haus B nicht notwendig und damit eine Umsetzung im Rahmen der HOWOGE aus gesamtstädtischer Sicht nicht sinnvoll. Zur Trennung der Maßnahme ist festzuhalten: Das für die Maßnahme „03Y14, PLG: Sanierung, Erweiterung, Ersatzneubau; 13086, Woelckpromenade 38 sowie Woelckpromenade 8-10“ entwickelte Raumprogramm lässt sich im RP des auf dem Grundstück Woelckpromenade 8-10 geplanten Ergänzungsneubaus in Kombination mit den bestehenden Flächen des Hauses B in der Woelckpromenade 38 abbilden. Dies gilt auch für den Fall, dass die im BP vorgesehenen Baumaßnahmen zur Nutzungsänderung von Räumen (hier vor allem Kunst- und Musikräume) nicht umgesetzt werden. Die SenBJF bewertet die sich hieraus ergebenden schulorganisatorischen Einschränkungen deutlich geringer als die Einschränkungen, denen der derzeit auf zwei Standorte aufgeteilte Schulbetrieb im Bestand unterliegt. Keine der Einschränkungen stellt eine notwendig zu schließende Lücke dar. Durch die Umsetzung des Ergänzungsneubaus wird ein moderner Schulstandort mit einer Campussituation für die Schulgemeinschaft des PLG geschaffen. Bestandteil der im BP dargestellten Wirtschaftlichkeit ist im Anschluss an die Errichtung des Ergänzungsneubaus eine Sanierung des Bestandgebäudes Haus B, in deren Rahmen eine brandschutztechnische Erneuerung erfolgen würde. Durch den Ersatzneubau für Haus A wird ein Interimsgebäude dann nicht notwendig, wenn Haus B im Anschluss an den Neubau leergezogen werden kann. Für die Sanierung von Haus B ist bisher keine Vorsorge getroffen worden, da diese Teil der ursprünglichen Maßnahme gewesen wäre. Der Sanierungsbeginn wäre nach Fertigstellung des Ersatzneubaus frühestens ab 2032 möglich. Die Sanierung von Haus B muss im Zuge der Neubewertung von Sanierungen im Rahmen der BSO auf die Notwendigkeit aller Einzelbestandteile einschließlich schulfachlicher Vorgaben geprüft werden, um ggf. den Sanierungsumfang so gering wie möglich zu halten und ggf. in Einzelbaumaßnahmen aufzuteilen, um die Weiternutzung des Gebäudes zu ermöglichen.
--	---

	Für den Fall, dass die Sanierung aus Gründen der finanziellen Rahmenbedingungen und mangelnder Priorisierung im Vergleich mit anderen Maßnahmen nicht im unmittelbaren Anschluss erfolgen kann, ist die weitere schulfachliche Nutzbarkeit des Gesamtstandortes aus Sicht des Bezirks und der SenBJF dennoch gegeben. Aus baulicher Sicht ist eine Neubewertung nach der nächsten Brandschau in 2027 erforderlich. Der Ersatzneubau auf dem Grundstück Woelckpromenade 8-10 eröffnet damit sowohl im Hinblick auf künftig erforderliche bauliche Sanierungen als auch aus schulplanerischer Sicht vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, ohne jedoch unmittelbar weitere Maßnahmen zwingend auszulösen. Mit dem hier vorgelegten Beschluss ändert sich die Bedarfsträgerschaft für den Ersatzneubau auf SenBJF, die Sanierung/Bauunterhalt von Haus B und die perspektivische Entwicklung von Haus A auf den Bezirk. Die Anpassung des BPs auf die Teilmaßnahme Sanierung unter Berücksichtigung der Prüfung auf notwendige Bestandteile obliegt dem Bezirk und die Prüfung bei entsprechendem Maßnahmenumfang (Baumaßnahmenanteil) bei SenStadt VI MH 2.
Bedarf	Der Bezirk Pankow weist im Monitoring 2025/2026 im SJ 2025/2026 ein Defizit von -19,0 Zügen im Bereich der Gymnasien auf. Dieses Defizit sinkt bis zum SJ 2040/2041 auf -13,5 Züge. Es besteht kein Bedarf für die Weiternutzung von Haus A als Grundschule. Aus Bedarfssicht kann Haus A als ISS oder auch als Gymnasium (Filiale) weitergenutzt werden. Über die konkrete Form der Weiternutzung muss eine bedarfsabhängige Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den Bezirk erfolgen, in der wenigstens als Alternative eine Weiternutzung als Gymnasium betrachtet wird.
Grundstück	Das Grundstück Woelckpromenade 8-10 wurde 2021 vom Bezirk Pankow zum Zwecke der Errichtung des Ergänzungsneubaus auf Basis der damals von SenBJF bestätigten Bedarfe erworben und befindet sich im Fachvermögen Schule.
Bau- und Planungsrecht	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 3-82 „Primo-Levi-Campus“ (Aufstellungsbeschluss vom 19. November 2019). Die vorherrschende Nutzungsart auf den umgebenden Grundstücken ist das Wohnen, welches ergänzt wird durch Handels-, Dienstleistungs- und Beherbergungseinrichtungen. Da die nähere Umgebung keinem der Gebiete gem. §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen ist, regelt § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben. Die Erschließung ist gesichert. Es ist davon auszugehen, dass in Folge des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Erbbaurecht	Ein Erbbaurecht zugunsten der HOWOGE für den geplanten Schulneubau kann voraussichtlich im 4.Quartal 2029 bestellt werden. Das Grundbuch ist an rangerster Stelle in Abteilung II. ist frei/ durch Rangrücktrittserklärung freizumachen.
Finanzierung und Folgekosten	Die Fertigstellung des Ersatzneubaus Woelckpromenade 8-10 erfordert lt. aktuellen Berechnungen einen finanziellen Bedarf von 110,98 Mio. €. Der Umfang dieser Maßnahme ist im Rahmen des Kreditplans der HOWOGE nach Neuzuweisung in Tranche III und Streichung der Ursprungsmaßnahme in der BSO Tranche VII möglich. Die Zuweisung betrifft durch die Mietverpflichtungen Ausgaben zukünftiger Haushalte mittelbar. Es wird vs. im Jahr 2029 eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von rd. 262,07 Mio. € (Stand heute) benötigt. Der Bezirk hat Vorsorge für die rechtzeitige Anmeldung der VE zu treffen. Der Bezirk hat für die notwendigen Sanierungsbestandteile für Haus B die notwendige Anmeldung zum Investitionsprogramm im Regelverfahren sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahmen in Bauunterhalt sowie pauschale und/oder gezielte Zuweisung aufgetrennt werden können. Die zukünftige Nutzung von Haus B muss nach der oben benannten Wirtschaftlichkeitsprüfung zu gegebener Zeit haushalterisch abgesichert werden durch eine entsprechende Anmeldung zum Investitionsprogramm. Alle Maßnahmen sind lt. Aufstellungsroundschreiben Investitionsprogramm 2026-2030 „grundsätzlich daraufhin zu prüfen, ob sie zu einem späteren Zeitpunkt begonnen werden können“. Aus diesem Beschluss ergibt sich keine Freigabe nach Nr. 2.2. AV § 24 LHO für die Teilmaßnahmen des Bezirks. Es entstehen keine zwingenden Folgekosten aus der Zuweisung des Ersatzneubaus an die Tranche III für die Gebäude A und B.
Weiteres Vorgehen	1. Streichung der Maßnahme Sanierung zzgl. Ersatzneubau PLG aus Tranche VII 2. Schaffung der neuen Maßnahme „Ergänzungsneubau 03Y14, PLG, 13086, Woelckpromenade 8-10“ in die Tranche BSO III in Umsetzung durch die HOWOGE 3. Abschluss Projektvereinbarung (HOWOGE, SenBJF, Bezirk) im Maßnahmenumfang aus Punkt 2 (Neubau). 4. standortbezogene Planung (HOWOGE) 5. Abschluss Miet- und Erbbaurechtsvertrag (Bezirk, HOWOGE) 6. Bauausführung (HOWOGE)

	7. parallel: Neubewertung der Sanierungsmaßnahme Woelckpromenade 38 im Rahmen der Neuordnung der Maßnahmen der Sanierungstranchen der BSO. 8. Neubewertung der wirtschaftlichen Weiternutzung von Haus A mit entsprechenden weiteren Schritten
--	--