

SenBJF VI A 2.4		Datum 03.09.2025
		Telefon 90249-5263
Beschluss der Taskforce Schulbau Zuordnung des Schulneubauprojekts 03Gn22 Grundschule Pankower Tor in das HOWOGE-Holzbauschulenportfolio (BSO V)		Nr. 08/2025
Sitzung der Taskforce		Datum 26.09.2025
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 31.03.2025 14.04.2025 12.05.2025 30.06.2025 08.09.2025
Beschluss	Die Taskforce Schulbau beschließt, 1. die Investitionsmaßnahme „03Gn22, Grundschule Pankower Tor: Neubau Grundschule mit Sporthalle; 13189, Pankow“ aus der BSO Tranche Xa zu streichen, 2. der HOWOGE neu als Holzmodulschule in die BSO Tranche V zuzuweisen, 3. die Maßnahme mit drei Hallenteilen auszuführen. Die Mehrkosten trägt der Bezirk lt. Aufstellungsgrundschriften Investitionsprogramm 2025-2029, B.2.3.4. 4. dass bei Änderung wesentlicher Parameter des städtebaulichen Projekts die Taskforce erneut damit zu befassen ist.	
Sachverhalt	Das Gebiet „Pankower Tor“ mit Bebauungsplan 3-60a (Entwurf s. Anlage 1) gehört zu den im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 aufgeführten und in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 genannten neuen Stadtquartiere (NSQ), die als Wohnungsbaustandorte beschleunigt entwickelt werden sollen. Mit diesem Beschluss wird die Gesamtzahl der HOWOGE-Schulbaumaßnahmen nicht verändert. Es handelt sich um eine Konkretisierung der bereits beschlossenen sieben Typen-Holzbauschulen aus der Tranche V unter Einhaltung des Plafonds gemäß Taskforce-Beschluss 15/2020. Das Prüfergebnis des Pilotvorhabens GS Rosenfelder Ring liegt mit Stand vom 11.04.2025 vor.	
Bedarf	Die SenBJF hat als zuständige Fachverwaltung die Maßnahme geprüft. Das Projekt wurde bei der übergreifenden Priorisierung (mit Stand März 2025) der HOWOGE-Projekte ohne Projektvereinbarung auf Rang 10 von 17 eingestuft. Grund dafür ist der Bedarf an neuen Grundschulplätzen zur wohnortnahen Versorgung (Anlage 3: Monitoringbericht 2024/2025, Seite 13/14).	

	Mit dem neuen Stadtquartier (NSQ) „Pankower Tor“ entstehen rund 2.000 neue Wohneinheiten (rechn. Folgebedarf: 216 Schulplätze, ca. 1,5 Züge). Für den Fall eines Anwachsens der Strukturquote auf 0,9 (aktuell 0,8) erhöht sich der Bedarf auf rd. 2,0 Züge. Dies wird in Verbindung eines erwarteten Mehrbedarfs bei Erstbezug sowie eines bestehenden schulfachlichen Defizits von 0,5 Zügen durch die dreizügige Grundschule gedeckt. Der langfristig prognostizierte Überschuss von 1,5 Zügen bei Errichtung des Standorts ist durch den Bezirk zeitgerecht durch geeignete Maßnahmen in eine sinnvolle Nutzung zu überführen, insbesondere durch Mitnutzung weiterführender Schulen in der Umgebung. Die schulische Umnutzung kann zu Folgekosten (ggf. auch Rückerstattung an den Vorhabenträger) führen, die über die Mittel der Bauunterhaltung hinausgehen. Diese können derzeit noch nicht beziffert werden. Der Bezirk hat im Bedarfsfall zeitgerecht entsprechende Maßnahmen für das Investitionsprogramm anzumelden. Aufgrund des stark ansteigenden Bedarfs während des Erstbezugs und danach fallender Schulplatznachfrage ist zu prüfen, ob einer möglichen Umnutzung vorgehend das Schulgebäude nutzungsöffener geplant werden kann.
Grundstück	Das Grundstück (s. näher beschrieben in Anlage 1: Lageplan) ist im Eigentum der Vorhabenträgerin Krieger Handel SE. Das Land Berlin hat das Grundstück mit Städtebaulichen Vertrag vom 25.03.2025 erworben, dem Erwerb muss das Abgeordnetenhaus von Berlin noch zustimmen. Ein Nutzen-/Lastenwechsel soll nach Eintritt der durch die Vorhabenträgerin noch zu erbringenden Fälligkeitsvoraussetzungen in 2029/2030 auf das Land Berlin, Bezirksamt Pankow, ins Schulfachvermögen übergehen.
Planrecht/Baurecht	Die Festsetzung des Bebauungsplan 3-60a ist für das 1. Quartal 2027 geplant.
Erbbaurecht und weiterer zeitlicher Ablauf	Ein Erbbaurecht zugunsten der HOWOGE für den geplanten Schulneubau kann voraussichtlich 2030 bestellt werden. Das Grundbuch ist an rangersster Stelle in Abteilung II nicht frei (Duldung der Immissionen von Bahn- und Betriebsanlagen). Der Bezirk hat die Freimachung des ersten Ranges durch Rangrücktrittserklärungen der Dienstbarkeitsberechtigten in Abteilung II rechtzeitig durchzuführen. Die HOWOGE wird im Anschluss an eine verbindliche Terminaussage zur lastenfreien Erbbaurechtsbestellung einen konkreten Terminplan zur Planung und Umsetzung des Grundschulneubaus erarbeiten und ein geeignetes Vergabeverfahren für Planung und Bauleistung starten.
Finanzierung und Folgekosten	Die Zuweisung betrifft durch die Mietverpflichtungen Ausgaben zukünftiger Haushalte mittelbar. Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2025-2029 im Sammeltitel bei 2710/70900 ohne Planungsfreigabe enthalten.

	Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nach aktuellem Stand 92.773.326 Mio. EUR. Es wird vs. im Jahr 2028 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 179,6 Mio. EUR (Stand heute) benötigt. Der Bezirk hat Vorsorge für die rechtzeitige Anmeldung der VE zu treffen. Der Bezirk stellt die Finanzierung der Maßnahmen außerhalb des Schulgrundstücks sicher, zu denen er sich vertraglich verpflichtet. Durch die nach aktuellem Prognosestand notwendige Umnutzung von Überkapazitäten können Folgekosten in unbekannter Höhe anfallen. Durch die Errichtung der Schule werden Einnahmen in Höhe von 19,872 Mio. EUR (216 Schulplätze) aus dem Städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Land Berlin hat sich im Zuge des Städtebaulichen Vertrages zu einer Errichtung der Grundschule innerhalb von 12 Jahren nach der Errichtung von 60.000 m² Geschossfläche Wohnen verpflichtet.
Weiteres Vorgehen	1. Ankauf Grundstück (Bezirk) 2. Abruf Erstellung Bedarfsprogramm bei HOWOGE (Bezirk, SenBJF) 3. verbindliche Aussage zur lastenfreien Erbbaurechtsbestellung für HOWOGE (Bezirk) 4. Erstellung Bedarfsprogramm (SenBJF, Bezirk, HOWOGE) 5. Prüfung des Bedarfsprogramms (SenStadt VI MH) 6. Abschluss Projektvereinbarung (HOWOGE, SenBJF, Bezirk) 7. standortbezogene Planung (HOWOGE) 8. Abschluss Miet- und Erbbaurechtsvertrag (Bezirk, HOWOGE) 9. Bauausführung (HOWOGE)
Anlagen	Anlage 1: Lageplan Anlage 2: Kumulierte Darstellung nach Auswirkung der Zuweisung auf HOWOGE Kreditplafonds-Deckel mit Kostenstand 31.12.2024 Anlage 3: Monitoring 2024/2025: Bezirk Pankow Anlage 4: Städtebaulicher Vertrag zw. Land Berlin und der Krieger GmbH (Auszug)