

SenBJF VI B Ref		Datum 03.09.2025
		Telefon 90249 - 5274
Beschluss der Taskforce Schulbau Zuordnung des Schulneubauprojekts 03Gn25 Grundschule Am Sandhaus in das HOWOGE-Holzbauschulenportfolio (BSO V)		Nr. 09/2025
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 „03Gn25, Grundschule im Entwicklungsgebiet Am Sandhaus: Neubau Grundschule mit Sporthalle; 13125, Am Sandhaus“ aus der BSO-Tranche Xa zu streichen, 2. der HOWOGE 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 „Buch - Am Sandhaus“ mit dem Rahmenplan 3-95 (s. Anlage 1) gehört zu den 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 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 Projekte ohne Projektvereinbarung auf Rang 13 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 „Buch - Am Sandhaus“ entstehen rund 2.700 neue Wohneinheiten (rechn. Folgebedarf: 292 Grundschulplätze, ca. 2,0 Züge). Für den Fall eines Anwachsens der Strukturquote auf 0,9 (aktuell 0,8) erhöht sich der Bedarf um rd. 1,5 Züge ab 2035. Für die Jahre 2035/2036 und 2040/2041 beträgt der Überschuss mit Neubauschule 0,5 bzw. 1,0 Züge auf Basis der aktuellen Prognose. Der langfristig prognostizierte Überschuss 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 oder als teilweiser Ersatzstandort bei der Sanierung des Standortes 03K10 Hufeland-Schule (Integrierte Sekundarschule). Bei einer Umwidmung des Standortes in Teilen oder komplett zu einer Sekundarschule wäre die Errichtung eines Erweiterungsbaus (insb. Fachräume) notwendig. Die Umnutzung kann zu Folgekosten 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, der vorhandenen rechnerischen Überschüsse und danach fallender Schulplatznachfrage ist zu prüfen, ob einer möglichen Umnutzung vorgreifend das Schulgebäude nutzungsoffener geplant werden kann.
Grundstück	Die vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin im Fachvermögen der Berliner Forsten/Sen MVKU und hat eine Größe von 13.341m². Die Bildung des Grundstücks und die Übertragung in das Schulfachvermögen des Bezirksamts Pankow ist bereits in Bearbeitung. Die Neubildung für das hier in Rede stehende neue Schulgrundstück ist im Lageplan (s. Anlage 1) ersichtlich und wird anhand einer Einpassplanung im Zuge der Erstellung des Bedarfsprogramms konkretisiert.
Planrecht	Die Festsetzung des Bebauungsplan 3-65 ist für das 4. Quartal 2026 geplant.
Erbbaurecht und weiterer zeitlicher Ablauf	Ein Erbbaurecht zugunsten der HOWOGE für den geplanten Schulneubau könnte nach Festsetzung des Bebauungsplans im 1.Quartal 2027 bestellt werden. Das Grundbuch ist an rangerster Stelle in Abteilung II. frei. 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 unter dem Sammeltitel 2710-70900 ohne Planungsfreigabe enthalten. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nach aktuellem Stand 94 Mio. EUR. Es wird vs. im Jahr 2028 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 183,6 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 den Schulneubau werden voraussichtlich Einnahmen in Höhe 31.492.800 EUR (324 Schulplätze) aus dem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Land Berlin wird sich im Zuge des städtebaulichen Vertrages zu einer Errichtung der Grundschule bis zur Inbetriebnahme des Wohnungsbaus verpflichten.
Weiteres Vorgehen	1. Konkretisierung und Übertragung des Grundstücks in das Fachvermögen des Schulamtes Pankow 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 im Entwurf Anlage 2: Kumulierte Darstellung nach Auswirkung der Zuweisung auf HOWOGE Kreditplafonds-Deckel mit Kostenstand 31.12.2024 Anlage 3: Monitoring 2024/25: Bezirk Pankow