

Stellenzeichen SenBJF VI A 2.4		Datum 08.12.2025
		Telefon +49 30 90 249 5283
Beschluss der Taskforce Schulbau Neue Stadtquartiere (NSQ) und Schulbau		Nr. 11/2025
Sitzung der Taskforce		Datum 08.12.2025
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe		Datum 03.11.2025 17.11.2025
Beschluss	Die Taskforce Schulbau 1. nimmt die vorliegende Entscheidungsvorlage zur Kenntnis 2. beschließt, dass in einem halben Jahr zu den unten benannten Prüffragen erneut ein Bericht vorgelegt wird.	
Sachverhalt	Seit 2023 findet in regelmäßigen Abständen (zunächst 2x/Jahr, seit 2025 6x/Jahr) das „Strategiegespräch Neue Stadtquartiere“ statt, an dem SenBJF StS AS, VI A und VI B, SenStadt V, II W und WBL sowie seit 2025 die SenFin beteiligt sind. Ziel des Formats ist es, entsprechend dem Auftrag der Richtlinien der Regierungspolitik sowie den Zielen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2040 folgend¹, den Wohnungsbau in den Neuen Stadtquartieren (NSQ) mit den erforderlichen Schulbauvorhaben abzustimmen und durch eine frühzeitige Planung eine bedarfs- und zeitgerechte Entwicklung der Schulstandorte sowie der Quartiere sicherzustellen. Neben der Erhebung der für den Wohnungs- und Schulbau relevanten Daten (Planungshorizont, Anzahl der Wohneinheiten (WE), Größe, Art und Zuordnung der Schule, Investitionsprogramm, ggf. zeitliche Anforderungen aus den Rahmenverträgen des Schulneubaus, Bau-/Planungsrecht, Grundstücksfragen, städtebauliche Verträge) werden der aktuelle Planungsstand sowie bestehende Herausforderungen und Klärungsbedarfe für die einzelnen Standorte besprochen.	

¹ Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossen [...]. Die Ziele und räumlichen Aussagen des StEP Wohnen 2040 sind in den Planverfahren des Landes Berlin, unter anderem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichtigen

(<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/>).

In Bezug auf den Schulneubau trifft er folgende Aussagen: Berlin muss deshalb synchron zum Wohnungsbau die Kapazitäten der Daseinsvorsorge erweitern, neue schaffen und die Finanzierung dafür sichern (S. 9). Eine ausreichende Versorgung mit Angeboten der sozialen [...] Infrastruktur [...] dürfen nicht als Aufgabe verstanden werden, die dem Wohnungsbau nachgelagert ist. Sie sind eine Voraussetzung für den Bau von Wohnungen. Für eine lebenswerte und sozial gerechte Stadt sind Einrichtungen wie [...] Schulen [...] elementar. Diese Infrastrukturen bereitzustellen, sie zu planen, zu finanzieren und zu realisieren, ist eine kommunale Aufgabe. (S. 40).

	Die Ergebnisse werden in Steckbriefen dokumentiert und regelmäßig fortgeschrieben. Der Umsetzungsstand der Schulbauvorhaben wird gegenwärtig anhand einer Ampelskala kategorisiert: • rot: nicht finanziert, keiner Umsetzungseinheit oder BSO-Tranche per TF-Beschluss zugeordnet • gelb: finanziert, aber bestehende Klärungserfordernisse, die einer Umsetzung entgegenstehen (z. B. Grundstücksfragen) • grün: Umsetzung möglich, keine schwerwiegenden Hindernisse, Finanzierung und Zuordnung geklärt (Hinweis: Die gegenwärtig zur Anwendung kommende Ampelkategorisierung wird im Zuge der Prozessoptimierung in 2026 auf ihre Praktikabilität bzw. Logik geprüft und ggf. angepasst.) Von den insgesamt 27 geführten Schulneubaumaßnahmen in den NSQ haben zehn derzeit eine rote Kategorisierung – davon neun im Bezirk Pankow² – und demzufolge erheblichen Handlungsbedarf (vgl. Anlage 1).
Erläuterungen	Aus den bisherigen Strategiegesprächen sind wiederkehrende Klärungsbedarfe und Problemlagen deutlich geworden, die (regelmäßig) die Realisierung von Schulneubauvorhaben beeinträchtigen. Dazu gehören: Herausforderungen beim Grundstückserwerb Der Ankauf bzw. die Übertragung von Grundstücken ist häufig eine zentrale Hürde im Projektverlauf. Die Zuständigkeit hierfür liegt grundsätzlich beim Bezirk, der sich hierzu u.a. mit der SenStadt WBL abzustimmen hat. Komplex sind Fälle, in denen Flächen im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) betroffen sind, wie z. B. der Güterbahnhof Köpenick oder das Pankower Tor. Obwohl die im Sommer 2025 erlassene Gesetzesänderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) die Veräußerung von BEV-Flächen grundsätzlich wieder ermöglicht, ist eine positive Bescheidung des Freistellungsantrags gemäß § 23 AEG erforderlich, bevor Grundstückserwerb und die Planrechtschaffung erfolgen können. Andernfalls sind Klageverfahren notwendig, die zu zeitlichen Verzögerungen führen.

² Zu beachten ist, dass Pankow auch über die meisten NSQ verfügt.

	Weitere Herausforderungen ergeben sich durch Rückübertragungen aus landeseigenen Entwicklungsgesellschaften (z. B. Elisabeth-Aue GmbH) oder laufende Restitutionsverfahren (GemS Michelangelostraße). Grundsätzlich ist es die Pflicht der Projektverantwortlichen, i. d. R. die SE Fin des Bezirks, frühzeitig mit der SenFin die finanziellen Erfordernisse zu diskutieren und auf die zeitlichen Fristen für die Aufstellung des Doppelhaushalts sowie des Investitionsprogramms zu achten. Fehlendes Bau- und Planungsrecht Die Schaffung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts ist eine grundlegende Voraussetzung für den Schulneubau. Die Festsetzung von Bebauungsplänen ist ein langwieriger Prozess, der personelle Kapazitäten und damit eine Priorisierung bei der plangebenden Stelle, i. d. R. beim Bezirksamt, erfordert. Ist diese nicht gegeben, kann das zu Verzögerungen führen. Fehlende Zuordnung zu einer Umsetzungseinheit und nicht gesicherte Finanzierung Viele identifizierte Schulbaumaßnahmen müssen noch gemäß den Vorgaben in das Investitionsprogramm bzw. den entsprechenden Doppelhaushalt aufgenommen werden. Um eine Maßnahme im Rahmen einer BSO-Tranche einer Umsetzung zuzuführen, muss nach erfolgtem Beschluss der SG sowie der TF-Schulbau zur entsprechenden Zuordnung eine Anmeldung zum Investitionsprogramm und zum Doppelhaushalt erfolgen. Überschreitet eine BSO-Tranche den gegebenen finanziellen Rahmen, ist durch die SenBJF eine Gesamt-priorisierung der Schulbaumaßnahmen zugunsten der NSQ-Standorte vorzunehmen. Aus Sicht der SenFin sind v. a. Maßnahmen, die Primarschulplätze schaffen und mit Einnahmen aus städtebaulichen Verträgen verbunden sind, zu priorisieren. Aus schulfachlicher Sicht sind weiterführende Schulen aufgrund der gesamtstädtischen Bedarfe, insb. im Bezirk Pankow, ebenfalls dringend erforderlich. <i>Planungen über gesetzliche Erfordernisse hinaus</i> Die SenFin weist darauf hin, dass auf Grundlage gesetzlicher Erfordernisse im Zusammenhang mit NSQ v. a. Primarschulplätze notwendig sind, da hier eine wohnortnahe Beschulung gesetzlich vorgeschrieben und i. d. R. mit korrespondierenden Einnahmen aus städtebaulichen Verträgen einhergeht. Dies gilt hingegen nicht für weiterführende Schulen.
--	--

	In Anbetracht der finanziellen Rahmenbedingungen ist aus Sicht der SenFin der Schwerpunkt auf die Schaffung von Primarschulplätzen zu legen, während für weiterführende Schulen ein besonderer Begründungsbedarf besteht, da bei begrenzten Mitteln die Sicherung von Einnahmen aus den städtebaulichen Gebieten bestehen muss. Zugleich führt die Entwicklung von städtebaulichen Quartieren im Regelfall nicht dazu, den Bedarf für eine Grundschule zu begründen, da die zu schaffenden Schulplätze zu gering sind. Es sind rechtzeitig Alternativen zu prüfen (Erweiterungen, bei Überschussregionen Sanierungen bestehender Schulplätze). Nur wenn nach §§ 6 und 7 LHO für einen Schulstandort der Bedarf nachgewiesen ist und dieser von der Fachverwaltung geprüft wurde, kann der Bedarf bei einem NSQ durch einen Schulneubau gedeckt werden. <i>Unstimmigkeit zwischen BSO-Tranchenlogik und NSQ-Entwicklung</i> Ein zusätzliches Problem stellt die Unstimmigkeit zwischen der BSO-Tranchenlogik und der zeitlichen Entwicklung der NSQ dar. Die Fristen und Strukturen der Rahmenverträge passen häufig nicht zur dynamischen und unterschiedlich verlaufenden Entwicklung der NSQ, die flexibleren Lösungen erfordern. Verschiebung und Streichungen von Vorhaben Zeitliche Verschiebungen im Projektablauf können bei Sammeliteln oder Einzelveranschlagungen zu einer Gefährdung von Maßnahmen führen, da die vorgesehenen Raten auslaufen und eine kurzfristige Erhöhung der Folgeraten innerhalb der finanziellen Rahmenbedingungen nicht möglich ist (z. B. GS Heinersdorfer Str. 22 (03Gn03) und GS Rue Racine (12Gn06)). Gegebenenfalls besteht als Möglichkeit der Gegensteuerung - auch bei Verzögerungen außerhalb des Verantwortungsbereichs des Landes Berlin (z. B. GS Lichterfelde Süd (06Gn01); Verzögerungen beim Projektentwickler) - Maßnahmen im Bezirkskapitel als Einzelmaßnahme neu anzumelden, sodass eine zeitgerechte Ausschreibung als Einzelmaßnahme auf Basis des Amtsentwurfs möglich ist. Eine rechtzeitige aktive Rücksprache mit allen Beteiligten ist hier erforderlich, um innerhalb der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen eine geeignete Lösung zu finden.
Weiteres Vorgehen	Angesichts der schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen und der Herausforderung, im Land Berlin Wohnraum zu schaffen, ist eine klare Strategie für die Entwicklung der Schulstandorte in den NSQ erforderlich. Dies bedeutet insbesondere eine klare Priorisierung einschließlich deren Fortschreibung der aus gesetzlichen Pflichten heraus notwendigen Standorte (Primarschulplätze), v. a. bei Standorten mit Einnahmen aus städtebaulichen Verträgen.

	Derzeit sind zehn Schulstandorte mit unterschiedlichen zeitlichen Realisierungshorizonten bzw. Entwicklungsperspektiven als „rot“ kategorisiert, das heißt, sie sind bislang ohne Zuordnung zu einer Baudienststelle und ihre Finanzierung ist nicht gesichert. Teilweise bestehen zudem offene Grundstücksfragen und weitere Klärungsbedarfe. Somit sind diese Standorte nicht gesichert und können im drastischsten Fall die Entwicklung des NSQ verzögern. Durch die SenBJF wurde eine vorläufige Kategorisierung der Standorte nach Dringlichkeit vorgenommen, um aufzuzeigen, welche Vorhaben als besonders dringlich erachtet werden und zeitnahe Lösungen bedürfen. Diese Kategorisierung berücksichtigt den Zeitplan der Quartiersentwicklung bzw. des Wohnungsbaus, den Stand des Bau- und Planungsrechts sowie bestehende städtebauliche Verträge und clustert den Handlungsbedarf der Maßnahmen in kurz-, mittel- und langfristig (s. Anlage 1; ausstehende Überarbeitung durch SenBJF). Aus dieser ist eine fortzuschreibende Gesamtpriorisierung zu entwickeln. Für acht dieser Standorte – alle im Bezirk Pankow, davon vier im NSQ Blankenburger Süden – ist die Zuordnung und Finanzierung (auch perspektivisch) noch nicht gesichert. Besonders dringlich und mit akutem Handlungsbedarf sind aus Sicht der SenBJF die Standorte GS Teilfläche Süd (03Gn01), GS Heinersdorfer Str. 22 (03Gn03) und GemS Alte Schäferei (03Kn18). Es wird eine Strategie bzw. Perspektive zur Sicherung der Planung und Umsetzung notwendiger Standorte benötigt. Ziel muss es sein, auf Basis einer Gesamtpriorisierung die nächsten notwendigen Schritte zu veranlassen. Da die Schulbaumaßnahmen in den NSQ im Zusammenhang mit der aktuellen Beschlusslage zu den BSO-Tranchen und Rahmenverträgen zu sehen und damit in die (gesamstädtische) Prioritätensetzung einzubeziehen sind, ist zu entscheiden, inwieweit die unmittelbar dringlichen Maßnahmen den bestehenden BSO-Tranchen so weit wie möglich zugeordnet werden können. Dies gilt insbesondere für mögliche Holzmodulschulen der HOWOGE. Es ist durch die SG zur Entscheidung vorzubereiten: 1. inwieweit - abhängig von der Dringlichkeit - kurzfristig Entscheidungsvorlagen erarbeitet und in die TF-Schulbau eingebracht werden können, um im finanziell gesetzten Rahmen und den vorhandenen Rahmenverträgen eine Fortführung von Vorhaben zu ermöglichen.
--	--

	Eine neue BSO-Tranche eigens für die Schulneubauten in den NSQ ist nicht zielführend. - zusammen mit der SenFin zu prüfen, inwiefern sich abzeichnende Bedarfe im jeweiligen Bezirkskapitel angemeldet werden sollten. Bei späterer Aufnahme in einen zentralen Sammeltitle kann die Streichung im Bezirkskapitel erfolgen. - ob für Bedarfe aus den NSQ die Entwicklung eines flexibel nutzbaren Schultyps sinnvoll bzw. notwendig ist, der durch Einzelausschreibung zeitlich passend errichtet werden kann. Dieser kann evtl. als Baukastenprinzip konzipiert sein, der unterschiedlich hohe Anfangsbedarfe sowie über die Standzeit wechselnde Bedarfe nach Primarstufe und Sekundarstufen abdeckt.
--	--