

Beglaubigte Kopie

Urkundenverzeichnis-Nr. H 492/2024

Diese Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.



V e r h a n d e l t

zu Berlin

am 03. September 2024

Vor dem unterzeichneten Notar

Matthias Hoppe

mit dem Amtssitz in Berlin

Unter den Linden 78
10117 Berlin

erschienen heute:

1. Frau Anja **Benkenstein**,
geboren am 22. September 1969,
dienstansässig Berliner Allee 100 in 13088 Berlin,

nicht handelnd im eigenen Namen, sondern aufgrund der vom Bezirksamt Pankow von Berlin erteilten Vollmacht vom 10. Mai 2023, die in 3. Ausfertigung vorgelegt wurde und in beglaubigter Kopie als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommen wird, als bevollmächtigter Vertreter für das

Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin,
Abteilung Schule, Sport und Facility Management, Serviceeinheit Facility Management,
Berliner Allee 100 in 13088 Berlin,

– nachstehend auch "**Grundstückseigentümer**" genannt –.

2. Herr Jonathan Gabriel **Scheer**,
geboren am 12. Mai 1984,
wohnhaft Mittenwalder Straße 8 in 10961 Berlin,
3. Frau Johanna **Henninger**,
geboren am 14. Oktober 1967,
wohnhaft Eisenhutweg 21 C in 12487 Berlin.

zu 2. und 3. nicht handelnd im eigenen Namen, sondern, als gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder für den

Christburg Campus Berlin e. V.
mit Sitz in Berlin,
Geschäftsanschrift: Christburger Straße 14 in 10405 Berlin,
eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter VR 9317 B,

– nachstehend auch "**Erbbauberechtigter**" genannt –.

Hiermit bescheinigt der amtierende Notar gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Vereinsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu VR 9317 B, dass der Christburg Campus Berlin e. V. und Herr Jonathan Gabriel Scheer, geboren

am 12. Mai 1984, sowie Frau Johanna Henninger, geboren am 14. Oktober 1967, als deren gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder dort eingetragen sind.

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter werden zusammen auch „**Vertragsparteien**“ genannt.

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Personaldokumente aus.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Seine Frage, ob eine die Mitwirkung an der Amtshandlung ausschließende Vorbefassung vorliege, wurde von den Erschienenen verneint.

Auf Nachfrage des Notars bestätigt jeder Erschienene, dass von ihm vertretene Parteien jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln, also insbesondere nicht als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, und dass keine „politisch exponierten Personen“ im Sinne der §§ 1 Abs. 12 bis 14, 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG beteiligt sind.

Der Notar hat die Hinweise zur Datenverarbeitung zur Verfügung gestellt.

Die Erschienenen – handelnd, wie angegeben – baten den Notar um Beurkundung des Nachstehenden:

Verlängerung eines Erbbaurechts mit Bauverpflichtung

§ 1

Grundbuchstand

1. Das Land Berlin ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg Blatt 344N verzeichneten Grundstücks

lfd. Nr. 1 Flurstück 418 der Flur 117 der Gemarkung Prenzlauer Berg
Gebäude- und Freifläche Christburger Straße 14, 14 A, 14 B,
14 C, 14 D, 14 E
mit einer grundbuchlichen Größe von 6.327 m²

– nachfolgend „**Erbbaugrundstück**“ genannt –.

2. Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch (mit Ausnahme der Grundakten) am 16. Februar 2024 und zuletzt vor Beurkundung am 03. September 2024 eingesehen. Der Grundbuchstand ist danach jeweils folgender:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Erbbaurecht bis zum 31.05.2045; für Christburg Campus Berlin e.V., Berlin.

Abteilung III: Keine Eintragungen

3. Der Christburg Campus Berlin e.V. ist Inhaber des im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg Blatt 26209N, eingetragenen Erbbaurechts an dem vorgenannten Grundstück Blatt 344N, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
4. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur Veräußerung des Erbbaurechts; Belastung des Erbbaurechts mit Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten nebst deren Inhaltsänderung als weitere Belastung.
5. Der amtierende Notar hat das elektronische Erbbaugrundbuch (mit Ausnahme der Grundakten) am 16. Februar 2024 und zuletzt vor Beurkundung am 03. September 2024 eingesehen. Der Grundbuchstand ist danach jeweils folgender:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Prenzlauer Berg Blatt 344N; Best.-Verz. Nr. 1).

lfd. Nr. 2 Erbbauzins in Höhe von 65.800,80 EUR (fünfundsechzigtausendachthundert 80/100 Euro) jährlich mit Wertsicherungsklausel laufend vom Tage der Eintragung ab; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Prenzlauer Berg Blatt 344N; Best.-Verz. Nr. 1).

Gleichrang mit Abt. III Nr. 1; im Rang nach Abt. III Nr. 2 und 3.

Abteilung III:

lfd. Nr. 1 Grundschrift **ohne Brief** zu 506.160,00 Euro für Land Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.

6. Der Notar wies die Vertragsparteien darauf hin, dass seine Einsicht in die jeweiligen Antragstabellen des elektronischen Grundbuches vor Beurkundung ergeben hat, dass

demnach keine unerledigten Grundbuchanträge vorliegen. Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm von unerledigten Eintragungsanträgen nichts bekannt ist.

§ 2 **Verlängerung**

1. Dem Erbbaurecht liegt der Erbbaurechtsvertrag vom 26. Mai 2005 (UR-Nr. A 112/2005 des Notars Bernhard Aust mit Amtssitz in Berlin) zugrunde. Eine beglaubigte Abschrift des Erbbaurechtsvertrages lag bei Beurkundung vor, auf sie wird Bezug genommen, die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Inhalt bekannt ist und verzichten auf ein Vorlesen und das Anfügen an diese Urkunde (§ 13a BeurkG).

Das Erbbaurecht endet nach diesem Erbbaurechtsvertrag 40 Jahre nach dem Tag der Eintragung im Grundbuch, also am 31. Mai 2045.

2. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter ändern nunmehr den Inhalt des Erbbaurechts in § 2 des Erbbaurechtsvertrages ab, sie sind sich dahingehend einig, dass die Dauer des Erbbaurechts bis zum **31. Mai 2064** verlängert wird.

Alle nicht sich auf die Laufzeit beziehenden Regelungen des Erbbaurechtsvertrags bleiben unverändert.

3. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter **bewilligen** und **beantragen**, diese Änderung in das Grundbuch des Erbbaugrundstücks von Prenzlauer Berg Blatt 344N und in das Erbbaugrundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 26209N einzutragen.
4. Vorsorglich stimmt der Grundstückseigentümer in seiner Eigenschaft als Berechtigter der im Erbbaugrundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 26209N in Abt. II zu lfd. Nr. 1 eingetragenen Erbbauzinsreallast und des in Abt. II zu lfd. Nr. 2 eingetragenen Vorkaufsrechts der Eintragung dieser Inhaltsänderung ausdrücklich zu.
5. Allen zum Vollzug der Verlängerung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen von dritten Berechtigten wird von Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

§ 3 **Zustimmung dinglich Berechtigter**

Erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter bleiben vorbehalten. Der Notar wird ermächtigt, die erforderlichen Zustimmungen der an dem Erbbaurecht dinglich Berechtigten

einzuholen. Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam werden.

§ 4 **Bauverpflichtung**

1. Auf dem Erbbaugrundstück befindet sich ein baudenkmalgeschütztes fünfgeschossiges Schulgebäude, zwei Turnhallen sowie ein Verwaltungsgebäude. Da das aufstehende Schulgebäude über keinen barrierefreien Zugang verfügt, ist dieses aktuell für Gäste, Mitarbeitende und Schüler, die zeitweise oder permanent in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt oder auf einen Rollstuhl angewiesen sind, nicht geeignet.

Der Erbbauberechtigte beabsichtigt nun, den Zugang zum Schulgebäude barrierefrei zu gestalten sowie den Einbau eines Personenaufzugs inklusive Liftanlage und die Grundsanierung der Aula unter Berücksichtigung von denkmalschutzrechtlichen Auflagen.

Inhalt und Umfang der geplanten und durchzuführenden Baumaßnahmen sind der als **Anlage 2** beigefügten Projektbeschreibung zu entnehmen. Die Anlage 2 wurde verlesen.

2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Baumaßnahmen gemäß der als Anlage 2 beigefügten Projektbeschreibung auf eigene Kosten bis zum Abschluss des dritten Kalenderjahres durchzuführen, das auf die Unterzeichnung dieses Vertrages folgt, d.h. bis zum 31. Dezember 2027.

§ 5 **Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung**

Im Falle der Nichterfüllung der in § 4 vereinbarten Bauverpflichtung hat der Erbbauberechtigte statt der Erfüllung der Bauverpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.000.000,00 (in Worten: eine Million Euro) an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Die Regelung des § 17 EBRV bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

Die Bauverpflichtung ist nicht erfüllt, wenn die in der als **Anlage 2** beigefügten Projektbeschreibung aufgeführten Maßnahmen nicht oder nicht fristgerecht (also zum Ablauf des 31. Dezember 2027) hergestellt wurden.

Die Bauverpflichtung gilt als nicht verletzt, wenn die Denkmalschutzbehörde Einzelmaßnahmen gemäß **Anlage 2** untersagt.

Der Erbbauberechtigte hat die Fertigstellung der die Bauverpflichtung umsetzenden Baumaßnahmen dem Grundstückseigentümer schriftlich anzuzeigen und mit geeigneten Unterlagen nachzuweisen. Die Erfüllung der Bauverpflichtung ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten durch den Grundstückseigentümer schriftlich zu bestätigen.

Erfüllt der Erbbauberechtigte die Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht bis zum 31. Dezember 2027, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, nachdem er dem Erbbauberechtigten ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat, von ihm die Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.000.000,00 (in Worten: eine Million Euro) innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu verlangen.

§ 6

Auftrag und Vollmacht an den amtierenden Notar

1. Der amtierende Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt, insbesondere Genehmigungen, Vollmachtbestätigungen, Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes, für sie einzuholen – ohne für die Erteilung einzustehen – und entgegenzunehmen.
2. Alle vorgenannten Erklärungen sollen spätestens mit Eingang beim amtierenden Notar den Vertragsparteien als mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein.
3. Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, die Vertragsparteien im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere alle zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen.

§ 7

Kosten, Steuern

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Erbbauberechtigte. Der Erbbauberechtigte trägt auch die mit der Verlängerung des Erbbaurechts verbundenen Grunderwerbsteuern.

§ 8

Vollmacht

1. Die Vertragsparteien – handelnd, wie angegeben – bevollmächtigen hiermit die Fachangestellten des amtierenden Notars, Frau Nancy Nestmann, Frau Maria Happ, Frau Claudia Krohn und Frau Nele Meyerhoff, alle dienstansässig beim beurkundenden Notar, Unter

den Linden 78, 10117 Berlin, und zwar jeweils einzeln und unter vollständiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, eventuell erforderliche und/oder zweckmäßige Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde für sie zu erklären, auch soweit dies zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, insbesondere die Identitätserklärung abzugeben, die Auflassung zu erklären bzw. zu wiederholen sowie Grundbuchenanträge für die Vertragsparteien zu stellen und Bewilligungen zu erteilen – für die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abteilung II und III des Grundbuchs sowie mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen.

2. Eine Haftung der Bevollmächtigten nach Abs. 1 ist ausgeschlossen. Die Vollmachten nach Ziffer 1. darf nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden, sie erlischt ein Jahr nach abschließendem Vollzug dieser Urkunde. Über den Umfang der vorstehenden Vollmachten ist belehrt worden.

§ 9 Salvatorische Klausel

1. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, die unwirksame oder nicht durchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
3. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.

§ 10 Weitere Hinweise des Notars

1. Der Notar wies die Vertragsparteien darauf hin, dass sämtliche Erklärungen in diesem Vertrag vollständig und richtig sein müssen, insbesondere zur Höhe der vereinbarten Leistungen, anderenfalls ein Verstoß zur Nichtigkeit des Vertrages führen kann.

Die Vertragsparteien versichern, dass keinerlei Nebenabreden vereinbart worden sind.

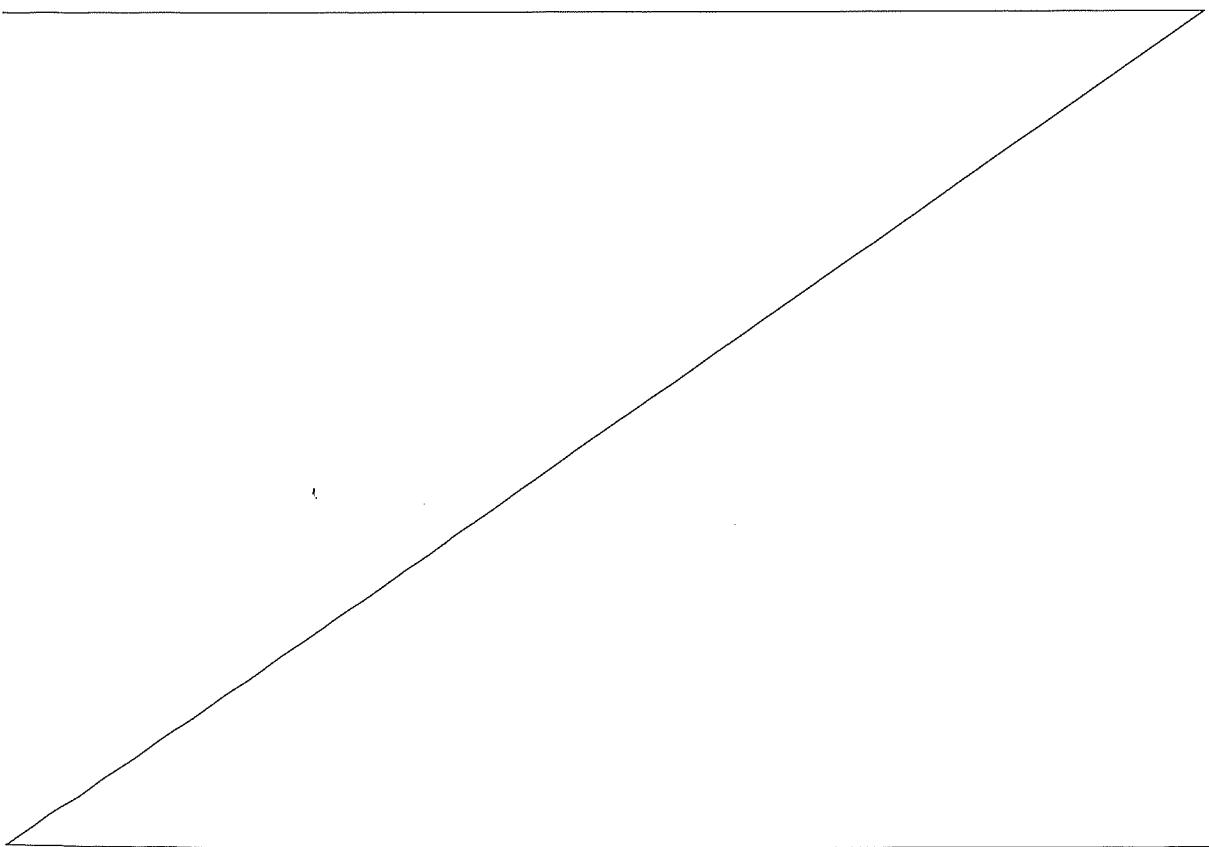
2. Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass die Laufzeitverlängerung des Erbbaurechts der Grunderwerbsteuer unterliegt und eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erforderlich ist. Die Eintragung im Grundbuch kann erst erfolgen, sobald die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.
3. Eine von den Vertragsparteien etwa angestrebte und beabsichtigte Gestaltung dieses Vertrages im Hinblick auf die Verfolgung steuerlicher Ziele und Vorteile hat der Notar nicht geprüft. Insoweit ist seine Haftung ausgeschlossen.

§ 11

Schlussbestimmungen

Von dieser Urkunde sollen erhalten

- das Grundbuchamt eine beglaubigte Kopie
- das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) eine Kopie
- der Grundstückseigentümer eine digitale, eine beglaubigte Kopie
- der Erbbauberechtigte eine digitale und eine beglaubigte Kopie.



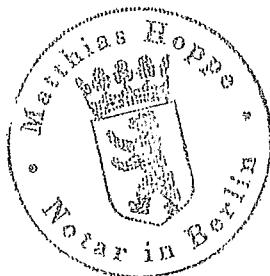
Diese Niederschrift nebst Anlagen ist den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben worden:

Aja Zeliuski

Jonathan Slocer

G. Heinz

C. W. Notar



Beglaubigte Kopie

3. Ausfertigung

Anlage 1

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Schule, Sport, und Facility Management

Bezirksstadtrat



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Berlin, den 10.05.2023

V o l l m a c h t

Der Leiterin des Fachbereichs Grundstücksrechtsverkehr/Clusterung

F r a u A n j a B e n k e n s t e i n

wird gem. §§ 25, 22 Abs. 2 des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (AZG) die Befugnis übertragen, das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, bei allen Grundstücksgeschäften zu vertreten, rechtsverbindliche Erklärungen schuldrechtlichen und dinglichen Inhalts abzugeben und zu unterzeichnen.

Dazu gehören insbesondere:

- der Erwerb, die Veräußerung und der Tausch von Grundstücken
- die Belastung und die Entpfändung von Grundstücken
- die Bestellung von Erbbaurechten sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen (Zustimmung bei Veräußerung von Erbbaurechten, Zustimmung bei Belastung von Erbbaurechten mit Grundpfandrechten, Vorrangseinräumungserklärungen).
- die Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulisten an Grundstücken
- die Vereinigung/Verschmelzung von Grundstücken
- die Ausübung von Vorkaufsrechten jeglicher Art für Grundstücke
- der Erwerb von Erbanteilen
- die Ausübung von Vorkaufsrechten jeglicher Art für Erbanteile
- die Erteilung von Löschungsbewilligungen.

Frau Anja Benkenstein ist von den Beschränkungen des § 181 BGB insoweit befreit, als ihr gestattet ist, Rechtsgeschäfte des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, mit sich als Vertreter eines Dritten vorzunehmen.

Frau Anja Benkenstein ist befugt, die ihr übertragene rechtsgeschäftliche Vertretung im Einzelfall auf andere Dienstkräfte des Bezirksamtes Pankow von Berlin weiter zu übertragen und Untervollmachten zu erteilen.

Jörn Pasternack
Bezirksstadtrat

Ausgefertigt:

Berlin, den 10.05.2023

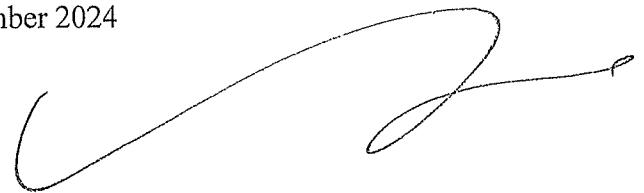
Diese Ausfertigung wird Frau Anja Benkenstein erteilt. Für die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift

Jörn Pasternack
Bezirksstadtrat

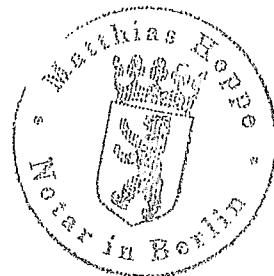


Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Kopie mit
der mir vorliegenden 3. Ausfertigung beglaubige ich
hiermit.

Berlin, den 03. September 2024



Matthias Hoppe
Notar



Projektbeschreibung der geplanten Baumaßnahmen

A) Barrierefreier Zugang zum Schulgebäude Einbau eines Personenaufzugs inkl. Liftanlage

Aktuelle Situation:

Das fünfgeschossige Schulgebäude wurde 1895 erbaut und ist als Baudenkmal geschützt. Es gibt derzeit keinen ebenerdigen Zugang zum Gebäude. Das „Erdgeschoss“ wird über drei Eingänge vom Hof her jeweils über elf Stufen erschlossen. Von dort aus gelangen die Schülerinnen und Schüler sowie Pädagogen und Gäste zum einen in die oberen Geschosse mit den Klassen- und Fachräumen. Zum anderen erreichen sie darüber das Souterrain, in dem mittags zwischen 10:30 Uhr und 14:00 Uhr die Essensausgabe für alle Jahrgänge stattfindet. Die Anlieferung des Essens geschieht täglich von Hand über eine kleine Treppe mit sieben Stufen. Für Gäste, Mitarbeitende, Schülerinnen und Schüler, die zeitweise oder permanent in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt oder auf einen Rollstuhl angewiesen sind, ist das Gebäude aktuell nicht geeignet.

Geplante Baumaßnahme (Genehmigungsphase):

Aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Vorgaben kann der Personenaufzug nicht vor der Fassade angeordnet werden. Es musste also im Gebäudeinneren ein Platz gefunden werden. Seit April 2023 liegt der unteren Bauaufsichtsbehörde des Bezirksamtes Pankow ein Baugesuch für eine barrierefreie Erschließung des Schulgebäudes in der Christburger Straße 14 vor. Dieses beinhaltet den Einbau von einem Personenaufzug, der vom Souterrain bis ins 3. Obergeschoss führt, sowie dem Einbau eines Hebelifts, der vom Außengelände zum Souterrain führt. Weiterhin werden in allen oberirdischen Geschossen barrierefreie und rollstuhlgerechte Sanitäranlagen erstellt und die neben dem Aufzugsschacht liegende Ausgabeküche im Souterrain entsprechend umgebaut.

Die eingereichte Planung sieht vor, einen derzeit als Lager genutzten Anbau auf vier Ebenen zu entkernen, ein bis zwei neue tragende Wände für den Aufzugsschacht, sowie Raumtrennungen für die neue Sanitäranlage einzubringen. Flur und Sanitäranlage werden neu gefliest, Elektroarbeiten durchgeführt, Zu- und Abwasserleitungen müssen erneuert werden, Heizkörper versetzt, sowie neue Sanitärobjekte für barrierefreie Nutzung eingebaut werden. Im Untergeschoss (Souterrain) wird der Zugang zum Personenaufzug barrierefrei erstellt.

Dazu werden zwei Türen auf eine Breite von 90 cm vergrößert, die Außentür geändert und der Platz vor der Außentür entsprechend baulich ertüchtigt. Eine Hebeliftanlage führt dann vom Souterrain zum Außengelände. Diese Hebeanlage kann innerhalb eines großzügigen bestehenden Kellereingangs angeordnet werden. Es ist ein neuer Bodenaufbau im Außenbereich sowie die Anpassung der bestehenden Kellertreppe erforderlich.

Die statischen Berechnungen haben ergeben, dass für den Einbau des Personenaufzugs auch bei einer geringen Unterfahrt des Aufzugs im Kellergeschoß umfangreiche Unterfangungen der Fundamente vorgenommen werden müssen.

Um den Zugang zum Aufzug steigungs- und stufenfrei zu gestalten, muss die Bodenplatte im davorliegenden Zugangsbereich, sowie die Bodenplatte der neben dem Aufzug gelegenen Ausgabeküche in ihrem Niveau um 12 cm tiefer gelegt werden. Die Ausgabeküche inkl. bestehendem WC und Vorraum muss daher komplett rückgebaut werden. Die Bodenplatte wird abgetragen, eine Fläche von ca. 20 m² von Hand ausgehoben und eine neue Bodenplatte inkl. Unterbau und Wärmedämmung erstellt. In diesem Zusammenhang muss die gesamte raumumfassende Außenwand abschnittsweise untergraben und professionell unterfangen werden. Die Öffnung zur Essensausgabe (in einer 90 cm breiten ehemaligen Außenwand) wird um 40 cm verschoben und neu abgefangen. Anschließend wird die Küche neu gefliest und eingerichtet. Möglicherweise müssen unter der Bodenplatte angeordnete Rohrleitungen verlegt werden. Alle Aushub-, Fundament- und Betonarbeiten müssen aufgrund der rückwärtigen Lage des Bauteils von Hand geschehen.

Der Aufzugsschacht an sich wird in Kalksandsteinmauerwerk mit hoher Dichte erstellt. Auf jeder Ebene müssen die Geschossdecken aus Betonfertigteilen geöffnet, abgefangen und neu gesichert werden. Es sind laut statischer Berechnung aufwändige Ringankerkonstruktionen nötig, die eine kraftbündige Verbindung zum bestehenden Treppenhaus ermöglichen.

Die Auswahl der möglichen Aufzugshersteller ist durch die Notwendigkeit einer äußerst geringen Unterfahrt eingeschränkt. Zudem muss mit einer Sonderlösung und zusätzlicher Stahlkonstruktion für die Aufhängung des Aufzugs gearbeitet werden. Der Aufzugsschacht erhält vorschriftsmäßig eine Entrauchung über Dach, was dementsprechend Dachdeckungs- und Gerüstbauarbeiten erfordert.

Der barrierefreie Zugang zum Schulgebäude ist zum Teil bereits ausgeführt (Hebelift) und befindet sich ansonsten in der Genehmigungsphase (LPH 04). Die Umsetzung geschieht nach Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, voraussichtlich bis Ende 2024.

B) Gründsanierung Aula mit denkmalschutzrechtlichen Auflagen

Aktuelle Situation:

Für die Aula im 3. Obergeschoss des Schulgebäudes wurde 2008 ein „Farbrestauratorisches Gutachten“ durch die Restauratoren Isensee & Schauss erstellt. In Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde und auf Grundlage dieses Gutachtens wurden in einem ersten Bauabschnitt die Fenster der Aula nach den Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde erneuert. Boden, Wände und Decke sind seit der Übernahme unverändert geblieben, befinden sich also noch in dem Zustand wie zur DDR-Zeit.

Die Aula wird momentan für Arbeitsgemeinschaften am Nachmittag, Schulveranstaltungen wie Tage der offenen Tür, Monatsabschluss, Konzert- und Theateraufführungen, sowie für die Proben des Orchesters genutzt. In einem Auftaktgespräch mit Schulleitung und Pädagogen wurde deutlich, dass mit einem Umbau und verbesserter technischer Ausstattung eine wesentlich breitere Nutzung des Raumes und in Kombination mit dem Aufzug eine äußerst barrierearme Nutzung der Aula möglich wäre.

Beabsichtigte Baumaßnahmen (Vorplanung):

Zunächst ist eine Gründsanierung aller raumabschließenden Oberflächen nach denkmalschutzrechtlichen Vorgaben inkl. der dadurch ausgelösten Nachfolgearbeiten überfällig. Der Boden muss komplett erneuert, ggf. die Unterkonstruktion ergänzt und ertüchtigt werden. Die Wände erhalten einen neuen Anstrich auf Grundlage des o. g. Gutachtens. Eine nicht genutzte seitliche Bühne soll rückgebaut werden. Für die erneuerten Fenster muss eine zusätzliche Verschattung vorgesehen werden, die in Gestalt und Farbe dem Anliegen vom Denkmalschutz entspricht. Die zwei Eingangstüren zur Aula werden restauriert und farblich neu gefasst.

Eine Gründsanierung ist auch für die elektrische Anlage notwendig. Um eine relevante und zeitgemäße Nutzung der Aula zu gewährleisten, ist die Neuinstallation von Ton- und Lichttechnik vorgesehen. Dies geschieht sensibel gegenüber denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und es ist mit einem Mehraufwand für Aufhängung und Wahl der Elemente, sowie Materialien zu rechnen. Die bestehende halbrunde Bühne an der innenliegenden Längsseite der Aula soll zur besseren Nutzung flexibel erweitert werden.

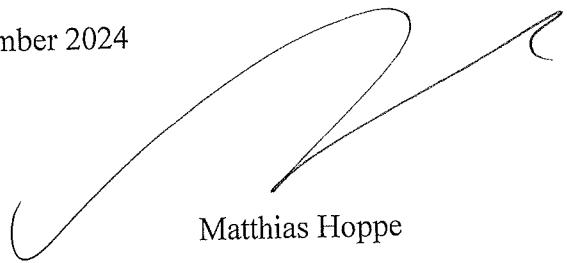
Da die Schülerzahl durch die Einführung weiterer Züge ansteigt, sieht eine optionale erweiterte Planung vor, nach Genehmigung und Einbau des beantragten Personenaufzuges, evtl. auch eine Essensausgabe für die Integrierte Sekundarschule im 3. Obergeschoss anzubieten. Ein Teil der Aula könnte damit innerhalb von benötigten Zeitfenstern möbliert und für den Mensabetrieb verwendet werden.

Dazu müssten geeignete Möbel und ggf. mobile Trennwände angeschafft werden. Für nichtbenötigte Stühle, Tische, Stuhl-Tischkombinationen und Bühnenelemente wäre in den benachbarten Räumen Lagerflächen zu schaffen. Die dazu nötigen Maßnahmen umfassen das Versetzen von Wänden, den Einbau von neuen Türen und Malerarbeiten. Die Realisierung dieser erweiterten Planung (Einbau Essensausgabe samt Mobiliar) ist noch nicht sicher, sondern stellt eine mögliche Erweiterung der oben benannten umfangreichen Renovierungs- und Elektroarbeiten dar.

Die Grundsanierung der Aula ist zurzeit in der Vorplanung (LPH 02). Voraussichtlich im ersten Quartal 2024 wird ein Entwurf erarbeitet (LPH 03), der dann in der zweiten Jahreshälfte 2024 in eine (denkmalschutzrechtliche) Beantragung umgesetzt wird (LPH 04). Die Ausführung (LPH 05-08) wird sich voraussichtlich über zwei Jahre erstrecken und bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Kopie mit
der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Berlin, den 26. September 2024



Matthias Hoppe
Notar