



Vorlage Nr.: V1222/16
Datum: 6. Juli 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Plauen	öffentlich	beratend
Ortsbeirat Blasewitz	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Personal und Recht

Gegenstand:

Standortentscheidung und Grunderwerb für die Berufsvorbereitende Ausbildungsstätte (BALD)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt als zukünftigen Standort für die Berufsvorbereitende Ausbildungsstätte (BALD), Außenstelle der Schule zur Lernförderung „Schule am Landgraben“, die Blasewitzer Straße 60 in 01307 Dresden.
2. Zu diesem Zweck wird das Flurstück 116n der Gemarkung Dresden-Altstadt II mit einer Größe von circa 1 720 qm nebst aufstehenden Gebäuden für einen Kaufpreis von bis zu 2 400 000 Euro zuzüglich Nebenkosten erworben. Zur Sicherung des Grunderwerbs 2017 wird eine Verpflichtungsermächtigung 2016 für 2017 in Höhe von 2 700 000 Euro für das Projekt HI.40440883 umverteilt, die Deckung erfolgt durch entsprechende Kürzung im Projekt HI.4030251. Die finanzielle Deckung erfolgt aus dem Projekt HI.4030231.

3. Unmittelbar im Anschluss an den Besitzübergang sind Teilsanierungen und bauliche Anpassungen in einem Umfang bis zu 2 160 000 Euro. Die Finanzmittel nach Ziffer 2 und 3 werden für gegenseitig deckungsfähig erklärt.
4. Im Anschluss an die Teilsanierungen und bauliche Anpassungen erfolgt die Standortverlagerung.
5. Zur Betreibung des Standortes sind ab 2019 zusätzliche Betriebskosten in Höhe von 89 100 Euro im Produkt 10.100.22.1.5.01 Förderschulen für Lernförderung zu veranschlagen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V3090-SR82-09 vom 28. Mai 2009 „Aufhebung der Berufsvorbereitenden Ausbildungsstätte Dresden (BALD - Förderzentrum)“

V1282-01/11 vom 12. Juli 2012 Fortschreibung der Schulnetzplanung

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: HI.4044083

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr: 2017 bis 2018

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 2017: 2 700 000 Euro

2018: 2 100 000 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen): Anlagen 4 und 5

Die investiven Mittel wurden in den Verwaltungsentwürfen zur Haushaltsatzung 2016/2017 berücksichtigt.

Zur Sicherung des Grunderwerbs 2017 wird eine Verpflichtungsermächtigung 2016 für 2017 in Höhe von 2 700 000 Euro für das Projekt HI.40440883 („BALD“) erteilt, die Deckung erfolgt durch entsprechende Kürzung im Projekt HI.4030251 („Gymnasium Tolkewitz Neubau Schulgebäude“, die Verpflichtungsermächtigungen für dieses Projekt können ohne Auswirkungen auf den Projektablauf von 10 000 000 Euro auf 7 300 000 Euro reduziert werden).

Die finanzielle Deckung erfolgt aus dem Projekt HI.4030231 („Gymnasium Prohlis“, Schulstandort Boxberger Straße. Die Veränderungen in Bezug auf Nutzung und Bauablauf an diesem Schulstandort ermöglichen diese Reduzierung).

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung: Siehe auch Anlage 4

Produkt: 10.100.22.1.5.01

Förderschulen für Lernförderung

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert: entfällt

Kaufpreis: 2 400 000 Euro zuzüglich Nebenkosten

Bemerkungen:

Begründung:

Kurztext: Als neuer Standort für die Berufsvorbereitende Ausbildungsstätte (BALD), Außenstelle der Schule zur Lernförderung „Schule am Landgraben“ wird die Blasewitzer Straße 60 in 01307 Dresden festgelegt. Das derzeitige Schulgebäude auf der Hahnebergstraße 6, 01069 Dresden, soll aufgrund des äußerst mangelhaften Bauzustandes, insbesondere des baulichen Brandschutzes, aufgegeben werden. Das Objekt wird dem Liegenschaftsamt zur weiteren Verwendung übergeben.

Bei dem Schulgebäude auf der Blasewitzer Straße 60 handelt es sich um die Nachnutzung des bisher durch die AFBB Akademie für berufliche Bildung gGmbH genutzten Gebäudes. Diese baut gegenwärtig ein neues Schulobjekt am Straßburger Platz und hat das Gebäude auf der Blasewitzer Straße 60 zum Kauf angeboten.

Ausführliche Begründung

BALD - Beschreibung des Schulkonzeptes und Handlungserfordernis:

Die BALD besuchen Schülerinnen und Schüler aus den allgemein bildenden Förderschulen der Landeshauptstadt Dresden. Damit verfügt die BALD über keine eigenen Schüler. Der Unterricht ist überwiegend praktisch orientiert und erfolgt in Gruppen an einem Schultag/Woche, an welchem die Schülerinnen und Schüler aus der Stammschule herausgelöst werden.

Folgende Arbeitsfelder werden angeboten:

- Arbeitslehre (14 Arbeitsbereiche),
- Wirtschaft/Technik/Hauswirtschaft (WTH) sowie
- Garten- und Landschaftsbau.

Da die Fortführung der BALD als eigenständige schulische Einheit mangels rechtlicher Grundlage nicht möglich war, die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten aber erhalten und fortgeführt werden sollten, wurde die BALD durch Beschluss V3090-SR82-09 des Stadtrates im Jahr 2009 als eigenständige Schule aufgehoben und als Außenstelle an die Schule zur Lernförderung „Schule am Landgraben“, Pirnaer Landstraße 53 - 55, 01237 Dresden, angegliedert.

Mit der Fortschreibung der Schulnetzplanung 2012 wurde der langfristige Bedarf an diesem Angebot bestätigt. Auch die Sächsische Bildungsagentur, Regionalstelle Dresden, sieht laut Schreiben vom 25. November 2013 den langfristigen Bestand der BALD als gesichert (Anlage 1).

Im Schuljahr 2015/2016 lernen an der BALD gemäß Schuljahresanfangsstatistik insgesamt 295 Schülerinnen und Schüler in 44 Gruppen (Stand: 18. September 2015). Die an der BALD praktizierte Vermittlung berufs- und lebenspraktischer Kompetenzen für benachteiligte Schülerinnen und Schüler ist besonders wichtig für deren Ausbildungschancen.

Die räumlichen und sächlichen Bedingungen für die Durchführung des Unterrichts in den Fächern Arbeitslehre und WTH, wie sie an der BALD bestehen, sind in dieser Form in den einzelnen Dresdner Förderschulen nicht vorhanden.

Die Nutzung im Gebäude auf der Hahnebergstraße 6 stößt mehr und mehr an räumliche Grenzen. Der Bauzustand, insbesondere der bauliche Brandschutz, ist äußerst mangelhaft. Um alle baurechtlichen Forderungen zu erfüllen, wären umfangreiche Baumaßnahmen notwendig, deren Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. Insbesondere wegen der hohen Anzahl von Räumen mit erhöhter Brandgefahr, der schmalen Zuwegungen zu den Räumlichkeiten sowie wegen des Fehlens eines (ausreichend breiten) zweiten baulichen Rettungsweges ist das Gebäude für eine weitere Schulnutzung nicht geeignet. Diese Einschätzung berücksichtigt vor allem den speziellen Nutzerkreis sowie die besonderen Anforderungen an den Betrieb der Werkstätten.

Untersuchte Alternativstandorte:

Aufgrund dessen wird vorgeschlagen, das Gebäude am Standort Hahnebergstraße 6 nicht für die spezielle schulische Nutzung zu ertüchtigen, sondern eine Verlagerung der BALD an einen geeigneteren Standort zu realisieren. An den bestehenden Schulen, insbesondere Förderschulen und Beruflichen Schulzentren, sind keine entsprechenden räumlichen Kapazitäten vorhanden. Deshalb wurden folgende Liegenschaften aus dem Bestand der Landeshauptstadt Dresden geprüft:

- Am Werk 1, Sporbitz, Flurstücksnr. 60c, Baujahr 1900 (ehemaliges BSZ für Agrarwirtschaft);
- Friedrich-Wolf-Str. 7, Langebrück, Baujahr 1972 (Bauschäden, Abriss, Neubau Kindertageseinrichtung);
- Ginsterstraße 1 und 3, Baujahr 1987 (ehemaliger Doppelstandort 140. Grundschule/141. Mittelschule);
- Uthmannstraße 28, Baujahr 1905 (ehemalige 74. Mittelschule);
- Urnenstraße 22, Baujahr 1900 (ehemalige 79. Mittelschule);
- Georg-Palitzsch-Straße 42, Baujahr 1979 (ehemalige 123. Mittelschule),
- Gasanstaltstraße 8, 01237 Dresden, Flurstücksnr. 132/1 Gemarkung Reick (ehemals BSZ für Technik).

Diese Liegenschaften kommen u. a. aus Gründen der Größe, der ungünstigen territorialen Lage und/oder fehlender Tragfähigkeit der Decken für den Maschinenpark nicht in Betracht.

In Folge dessen, wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung folgende Gebäude auf dem Dresdner Immobilienmarkt zwecks Anmietung näher betrachtet:

- Berliner Straße, 01067 Dresden (ehemals Amtsgericht);
- Bamberger Straße 1, 01187 Dresden (großräumiges Gewerbeobjekt);
- Nürnberger Straße 47, 01187 Dresden (ehemals Bankgebäude);
- Schandauer Straße 34, 01309 Dresden (ehemals Bildungsinstitut);
- Otto-Dix-Ring 100, 01219 Dresden (ehemals Kaufhalle);
- Hamburger Straße 15, 01067 Dresden (ehemals Verwaltungsgebäude).

In der Gesamtbetrachtung war das Gebäude auf der Hamburger Straße 15, 01067 Dresden, am besten geeignet, jedoch mussten die Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer abgebrochen werden, da das unterbreitete Mietangebot für die Landeshauptstadt Dresden zu unwirtschaftlich war.

Blasewitzer Straße 60

Aufgrund des Umstandes, dass weiter nach einem Standort gesucht werden musste, wurde das uns vorliegende Exposé der AFBB Akademie für berufliche Bildung gGmbH geprüft. Es handelt sich hierbei um ein Schulgebäude auf der Blasewitzer Straße 60 in 01307 Dresden, welches zum Verkauf steht. Seit 5. November 2015 fanden mehrere Vor-Ort-Begehungen statt.

Im Ergebnis wird der Standort aus schulnetzplanerischer Sicht wie folgt eingeschätzt:

- sehr gute Erreichbarkeit und gute Verkehrsanbindung (Straßenbahn Linie 6 und 12, Buslinie 64 und 305);
- optimale Raumstruktur;
- optimale Raumgrößen;
- Holzwerkstatt kann im UG eingerichtet werden, keine Probleme mit Deckenlast;
- Anzahl der Räume im Gebäude ist für die verschiedenen Lernfelder ausreichend.

Negativ ist die fehlende Pausenfreifläche. Der spezielle Nutzungszweck erfordert aber nicht zwingend eine solche Freifläche, da die Schülerinnen und Schüler sich immer nur an einem Tag in der Woche in der BALD aufhalten und so die Erholungseinschränkung vertretbar ist.

Stellplätze sind vorhanden. Im Bereich der Grundstückszufahrt wird bei späterem Ausbau der Blasewitzer Straße ein etwa 4 m breiter Streifen an den Straßenbaulastträger abgegeben werden müssen, das ist aber für die grundsätzliche Funktionsfähigkeit ohne Belang.

Insgesamt wird der untersuchte Standort aus schulnetzplanerischer und unterrichtsorganisatorischer Sicht als „sehr gut geeignet“ bewertet und deshalb soll die Berufsvorbereitende Ausbildungsstätte von der Hahnebergstraße Straße 6 dorthin verlagert werden.

Kaufpreis, Wertermittlung und Vergleichswerte:

Kaufpreis: Der Verkäufer hat von Beginn der Verhandlungen an einen Kaufpreis von 2 400 000 Euro aufgerufen. Das Gutachten für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verfasst. Es wurde ein Verkehrswert von 1 500 000 EUR ermittelt, davon 344 000 Euro Bodenwert (23 v. H.) und 1 156 000 Euro Gebäudewert (77 v. H.). Die Differenz kann aus Sicht der Verwaltung getragen werden.

Wir erwerben für 2 400 000 Euro, davon lt. interpolierter Ausschussbewertung 552 000 Euro für den Bodenwert (23 v. H.), das sind 321 Euro/qm bei ca. 1 720 qm.

D.h. vom Kaufpreis 2 400 000 Euro gehen verbleibende 1 848 000 Euro (77 v. H.) in den Kauf des aufstehenden Gebäudes, bei einer Nutzfläche (NF) von 2 420 qm sind das Gebäudeerwerbskosten von etwa 764 Euro/qm NF. Dazu kommt ein Bauaufwand von ca. 2 100 000 Euro, d. h. von 868 Euro/qm NF, insgesamt also 1 632 Euro/qm NF. Zitiert wird ein Vergleichswert für die Sanierung des Bestandsgebäudes der 44. Grundschule von 1 767 Euro/qm NF.

Schwierig war die Einschätzung des Bauaufwandes. Ein detaillierte Bauzustandsanalyse und folgend eine Projektplanung war nicht möglich. Der bisherige Eigentümer hat den Schulbetrieb durch Baumaßnahmen des vorbeugenden baulichen Brandschutzes gesichert (u. a. Schaffung der zweiten Rettungswege). Bis auf einige Kellerbereiche ist das Haus in einem guten allgemeinen Zustand. Ein Aufzug für die barrierefreie Erschließung fehlt.

Eine grobe Aufwandsschätzung des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung ist als Anlage 3 beigefügt. Die Einschätzung basiert auf durchschnittlichen Kostenkennwerten in Anlehnung an die Werte des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKl) für vergleichbare Objekte. Es ist zu beachten, dass im Vorfeld weder eine umfassende Inaugenscheinnahme des Gebäudes noch substantielle Untersuchungen durch Gutachter erfolgen konnten. Die Berechnung des Sanierungsaufwandes konnte deshalb nur auf Basis allgemeiner Kostenkennwerte, der optischen Situationseinschätzung und der Flächenkennwerte vorgenommen werden. Die Angaben können insofern zum tatsächlich erforderlichen Aufwand erheblich abweichen. Zur Sicherheit wurde die teurere Variante in die Haushaltplanungen übernommen, auch wenn aus Nutzersicht ein großer Teil des Außenbauwerks im KG zurück gebaut werden kann.

Wenn es zum Kauf kommt, dann belaufen sich die Kosten auf 2,4 Mio. Euro zzgl. Nebenkosten mit einer Fälligkeit Mitte 2017.

Offen ist die Zukunft der derzeitigen BALD- Liegenschaft auf der Hahnebergstraße 6. Ein schulischer Bedarf besteht nicht, auch eine anderweitige Verwendung für kommunale Zwecke ist nicht vorstellbar. Es ist in Prüfung, ob eine Eigennutzung des Grundstücks oder eine Verwertung durch Verkauf erfolgen soll. Es kann laut Information des Liegenschaftsamtes ein Erlös von ca. 170 000 Euro erzielt werden.

Mit der Verlagerung der BALD trägt der Schulträger der Fortschreibung der Schulnetzplanung (Beschluss-Nr. V1282-01/11 vom 12. Juli 2012) Rechnung, wonach die BALD in der Schullandschaft der Landeshauptstadt Dresden als Schulstandort mit einem speziellen Ausbildungscharakter geführt wird.

Mit der Entscheidung für den Ankauf wird vom Stadtrat eine Einzelentscheidung im Vorgriff auf den Haushaltbeschluss 2017/2018 getroffen. Diese Entscheidung entspricht den Planentwürfen und ist deshalb in Bezug auf Höhe und Grund vertretbar.

Für die Ermittlung der Betriebskosten wurde als Vergleichsschule die 44. Grundschule, Saalbachstraße 10, herangezogen. Die Kosten am bisherigen Standort betragen rund 37 100 Euro.

Somit sind 89 100 Euro Primärkosten ab 2019 zusätzlich einzuordnen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Schreiben der Sächsischen Bildungsagentur vom 25. November 2013

Anlage 1 a - Schreiben der Sächsischen Bildungsagentur vom 06. Juni 2016

Anlage 2 - Exposé zur Blasewitzer Straße 60

Anlage 3 - grobe Aufwandsschätzung des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung

Anlage 4 – Betriebskosten eines Vergleichsobjektes

Anlage 5 - Abschreibung

Dirk Hilbert