

Vorlage Nr.: V1428/16
Datum: 6. September 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Finanzen	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Bildung und Jugend

Gegenstand:

Grunderwerb für schulische Infrastruktur am ehemaligen Kohlebahnhof Freiburger Straße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Kauf des so genannten Baufeldes MK 2 auf dem Gelände des ehemaligen Kohlebahnhofes Dresden, bestehend aus Teilen der Flurstücke 560/12 und 560/13 der Gemarkung Altstadt II, zum Preis von 1.835.700,00 Euro zuzüglich Nebenkosten (insgesamt circa 2.100.000 Euro) für die Errichtung von Schulen.

bereits gefasste Beschlüsse:

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

V1005/16 Bebauungsplan Nr. 3015, Dresden-Altstadt II Nr. 29, Ehemaliger Kohlebahnhof -
Schulstandort Altstadt West (Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2016)

V1330/16 Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof Frei-
berger Straße/Bauhofstraße (Aufstellungsbeschluss 09.11.2016)

V1485/16 Einrichtung der 150. Oberschule (Beschluss vom 23. März 2017)

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	THH GB2
Projekt/PSP-Element:	HI.4090151.AK.10
Kostenart:	78210000
Investitionszeitraum/-jahr:	2017
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	2 100 000 Euro
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	HI.4090151.AK.10
Kostenart:	78210000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

In Umsetzung des Schulnetzplanes 2012, der Evaluation der Schulnetzplanung 2014 und der Vorlage V1792/17 zur Fortschreibung der Schulnetzplanung sind weitere Schulen zu gründen. Weil kommunale Grundstücke nicht in geeigneter Größe bzw. nicht in geeigneter stadträumlicher Lage zur Verfügung stehen, sind deshalb auch Grundstücke zu erwerben.

Das genannte Grundstück als Teil des ehemaligen Kohlebahnhofes soll zu einem Schulstandort für eine weiterführende Schule entwickelt werden. Die Fläche ist sowohl von ihrer Lage im Stadtgebiet, ihrer Lage in Bezug auf die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn, S-Bahn), ihrer Lage in Bezug auf die öffentliche Erschließung (besonders Weißeritzgrünzug) und in Bezug auf Flächengröße und -zuschnitt (ca. 21 100 qm) sehr gut als Standort einer weiterführenden allgemein bildenden Schulen geeignet.

Der ehemalige Kohlebahnhof liegt an der Freiburger Straße und grenzt im Nordosten an die Bauhofstraße. Die südwestliche Abgrenzung stellt die Hirschfelder Straße dar. Auf dem Areal befindet sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich des ehemaligen Flusslaufes der Weißeritz ein Teil des stadtteilübergreifenden Grünzugs Weißeritz, welcher attraktive, öffentliche Grün- und Freiflächen entlang eines Fuß- und Radweges mit der Innenstadt verbindet. Das gesamte Areal wurde bahnrechtlich entwidmet.

Das Plangebiet für den Schulstandort liegt im Kernbereich des Kohlebahnhofs und hat eine Fläche von ca. 2,1 ha. Die Flächen sind weitestgehend unbebaut, ruinöse Gebäuden am Gebietsrand wurden abgerissen. Das Areal grenzt unmittelbar an die Freiburger Straße an, welche künftig für die geplante bauliche Nutzung die verkehrliche und stadttechnische Erschließung darstellt. Das Gelände ist insgesamt verkehrstechnisch sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Entsprechend Vorlage V1792/17 zur Fortschreibung der Schulnetzplanung soll der Standort als gemeinsamer Standort einer dreizügigen Oberschule und eines dreizügigen Gymnasiums genutzt werden. Diese Nutzung erfordert eine flächeneffiziente Bauweise einschließlich der „Stapelung“ von Funktionen (z. B. Stellplätze unterhalb des Schulbaukörpers). Der Standort kann alternativ mit einer fünfzügigen Oberschule bzw. einem vier- bis fünfzügigen Gymnasium bebaut werden.

Der Schulnetzplan 2012 sieht die Gründung einer Oberschule in der Planungsregion Linkselbisch Süd „Oberschule Neugründung 5“ vor; versorgungswirksam ab 2019/20. Die Evaluation der Schulnetzplanung 2014 benennt leicht geändert die „Gründung 150. Oberschule“; versorgungswirksam ab Schuljahr 2018/19. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse bei der Fortschreibung der Schulnetzplanung besteht dieser Handlungsbedarf weiterhin. Der Stadtrat hat am 23. März 2017 die Gründung der 150. Oberschule beschlossen.

Der Schulnetzplan 2012 sieht die Gründung eines Gymnasiums in der Planungsregion Linkselbisch Süd/West vor, bezeichnet als „Gymnasium Gründung Linkselbisch Süd/West“; versorgungswirksam ab 2024/25. Die Evaluation der Schulnetzplanung 2014 benennt leicht geändert das „Gymnasium Gründung West/Altstadt“; versorgungswirksam ab 2022/23. Der Verwaltungsentwurf zur Fortschreibung der Schulnetzplanung V1792/17 sieht ein neues dreizügiges Gymnasium Freiburger Straße vor.

Alternative städtische Flächen für dieses Vorhaben stehen nachweislich nicht zur Verfügung. Die bisher geprüften Standorte im Fremdeigentum mussten verworfen werden, da sie räumlich oder verfügungsseitig für die Errichtung und Betreibung einer weiterführenden Schule ungeeignet waren bzw. zu hohe Belastungen besaßen. Mit dem Baufeld MK 2 am ehemaligen Kohlebahnhof Freiburger Straße steht nun das flächenmäßig einzig geeignete Grundstück für das Projekt zur direkten Disposition.

Um das Schulbauvorhaben auch baurechtlich zu sichern hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr mit Beschluss zu V1005/16 vom 08.06.2016 „Bebauungsplan Nr. 3015, Dresden-Altstadt II Nr. 29, Ehemaliger Kohlebahnhof - Schulstandort Altstadt West“ bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Mit gegenständlicher Vorlage soll der Grunderwerb als weiterer notwendiger Schritt vollzogen werden.

Der aktuelle Bodenwert i. H. v. 70 €/m² für Gewerbefläche im Gebiet wird vom Eigentümer nicht mitgetragen. Hierbei ist neben der aktuellen Situation auch auf die Entwicklung des Gebietes abzustellen. Die planungsseitig mit B-Plan Nr. 3015 vorgesehene Differenzierung des Gesamtgebietes des ehemaligen Kohlebahnhofs von reinen Gewerbeflächen (alt B-Plan Nr. 103) auf eine Mischbebauung i. S. v. Wohnen (MK 1) / Schule (MK 2) / Gewerbe (MK 3 und 4) lässt erkennen, dass dem Eigentümer hier deutlich erweiterte Möglichkeiten am Markt entstehen. Dem zufolge ist der verkäuferseitig avisierte Verkaufspreis i. H. v. 87 Euro/m² aus Sicht der Verwaltung akzeptabel. (Nachrichtlich zum Vergleich: es werden derzeit Bodenrichtwerte zwischen 90 Euro/m² und 400 Euro/m² für Mischgebiete aufgerufen, gelegen auf der anderen Seite des Grünzuges sowie des Bahndammes. Zunächst rief die Verkäuferin einen Kaufpreis von 95 Euro /m² auf. Im Rahmen von Nachverhandlungen akzeptiert die Verkäuferin nunmehr die genannten 87 Euro/m².) Es ergibt sich ein Kaufpreis von 87 Euro/m²; ca. 21 100 m² = 1 835 700 Euro zuzüglich Nebenkosten von ca. 264 300 Euro, insgesamt ca. 2 100 000 Euro.

Das Baufeld MK 2 gilt als erschlossen im baurechtlichen Sinn. Durch den Eigentümer wurden, im Ergebnis von Nachverhandlungen, durch Abbruch der aufstehenden, teilweise ruinösen Bebauung die Voraussetzungen geschaffen, eine Bebauung realisieren zu können.

Die Errichtung weiterführender Schulen am Standort Freiburger Straße stellt im Umkehrschluss eine Standortentwicklung und Belegung im städtebaulichen Sinne dar, deren Nutzen über den direkten Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofs hinausgeht.

Altlasten und finanzielle Belastungen für den Erwerber: Das kaufgegenständliche Grundstück ist insgesamt historisch altlastenbehaftet, denn auf dem Grundstück lagern Haufwerke aus verschiedenen Altmaterialien.

Folgende kaufvertragsrelevanten Abstimmungen konnten im Rahmen weiterer Nachverhandlungen mit der Verkäuferin getroffen werden: Die Beräumung der Haufwerke/ Halden 2 und 3 erfolgt durch die Verkäuferin auf deren Kosten. An der Beräumung der Halde/ des Haufwerkes 1 (welches auf dem Kaufgrundstück, aber auch auf kommunalem Grundstück lagert) beteiligt sich die Verkäuferin mit maximal 100 000 Euro Netto auf Nachweis.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und Untersuchungen der LHD, zusammengefasst vom städtischen Umweltamt, ist der anfallende Bodenaushub teilweise der Zuordnungsklasse LAGA Z2 und höher zuzuordnen. An den Kosten für die Entsorgung beteiligt sich die Verkäuferin mit einem Anteil von maximal 466 000 Euro Netto für die Beseitigung von Altlasten, wenn die

Beseitigung für den Schulbau bzw. -betrieb erforderlich ist und die Bodenbelastung die Kategorie LAGA Z2 übersteigt. Die o. g. Verpflichtungen übernimmt in Teilen die Deutsche Bahn AG als Vorbesitzerin im Rahmen einer Freistellung, die die Deutsche Bahn der Verkäuferin erteilt.

Selbstverständlich ist, dass die LHD zur Beseitigung der Altlasten prüfen wird, ob einschlägige Förderprogramme genutzt werden können.

Finanzierung:

Für den Grunderwerb sind im aktuellen Haushaltsjahr 2017 bereits Mittel von 2 800 000 Euro ein-geordnet (Projektnummer HI.4090151.AK.10, Sachkonto 78210000, Projektbezeichnung „NN_Freiburger Str_ Neubau_Schulgebäude_TH“).

Folgemaßnahmen und -kosten:

Auf dem Grundstück ist eine dreizügige Oberschule und ein dreizügiges Gymnasiums mit insgesamt vier Sporthallenfeldern zu errichten. In den Jahren 2018 bis 2021 sind unter der genannten Projektnummer weitere 19,7 Mio. Euro veranschlagt. Dem steht der im Rahmen einer Bedarfsplanung ermittelte Investitionsbedarf von 34,6 Mio. Euro gegenüber (Basis fünfzügige Oberschule, inkl. Altlastenbeseitigung von ca. 2,8 Mio. Euro, inkl. Baupreisindex, ohne Baurisiken [geschätzt 6,9 Mio. Euro]). Eine nächste Kostenermittlung erfolgt im Rahmen des anstehenden VgV-Verfahrens und der Haushaltplanung 2019/2020.

Es ist ab Fertigstellung mit jährlichen Gebäudebetriebskosten von 360 000 Euro zu rechnen (Quelle ist vorgenannte Bedarfsplanung einer fünfzügigen Oberschule).

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Auszug Flurkarte
Anlage 2	Plan Grunderwerbsfläche
Anlage 3	Bebauungsskizze
Anlage 4	Bebauungsplan 3015 Geltungsbereich (Schule)
Anlage 5	Bebauungsplan 3020 Geltungsbereich (Straße und Baufeld MK I)
Anlage 6a	Umwelterkundung Lageplan Schürfungen
Anlage 6b	Umwelterkundung Übersichtskarte

Dirk Hilbert