

Vorlage Nr.: V2546/18  
Datum: 8. Januar 2019

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	07.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	04.02.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Prohlis	04.03.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	05.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	06.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	12.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Unterausschuss Kindertagesbetreuung	18.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung für Jugendhilfeausschuss
Jugendhilfeausschuss	28.03.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	01.04.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	11.04.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Arb, Soz, Gesundh, Wohnen**

### Gegenstand:

Übertragung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 444/79 der Gemarkung Strehlen an die Cultus gGmbH und Aufnahme der Kindertageseinrichtung Geystraße, 01217 Dresden, in den Bedarfsplan der Landeshauptstadt Dresden

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks Nr. 444/79 der Gemarkung Strehlen mit einer Größe von zirka 4.020 m<sup>2</sup> und einem Verkehrswert von 496.000 EUR zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Wege einer Kapitaleinlage an die Cultus gGmbH zu übertragen.
2. Zur Deckung des temporären Bedarfs an Kindertagesbetreuungsplätzen in Dresden errichtet die Cultus gGmbH auf dem unter Beschlussziffer 1 genannten Grundstück eine Kindertageseinrichtung nach SGB VIII für einen Nutzungszeitraum von zehn Jahren zuzüglich einer einmaligen Option für weitere fünf Jahre. Danach ist das Objekt durch die Cultus gGmbH für Altenbetreuung und -pflege im Sinne des SGB XI zu nutzen. Eine Weiterveräußerung an Dritte unterliegt der Zustimmung des Stadtrats.
3. Der Stadtrat beschließt die Aufnahme der Kindertageseinrichtung Geystraße, 01217 Dresden in den Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege 2019/2020 sowie die Anmietung des Neubaus und die Betreibung durch den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen, vorbehaltlich der Erteilung der Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt.
4. Der Stadtrat beschließt, vorbehaltlich der Erteilung der Betriebserlaubnis, die Bezuschussung der zur Betriebsführung notwendigen Betriebskosten nach SächsKitaG.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0735/13  
V1650/17

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
Projekt/PSP-Element:  
Kostenart:  
Investitionszeitraum/-jahr:  
Einmalige Einzahlungen/Jahr:  
Einmalige Auszahlungen/Jahr:  
Laufende Einzahlungen/jährlich:  
Laufende Auszahlungen/jährlich:  
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	10.100.31.5.0.03 Cultus gGmbH
Kostenart:	50194000
	Außerordentlicher Ertrag aus der Anpassung Ansatz Finanzanlagen
	51390000
	Außerordentlicher Aufwand bei Verschrottung
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	496.000 EUR/2018
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	80.400 EUR/2018

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	80.400 EUR
Verkehrswert:	496.000 EUR

Bemerkungen:

**Begründung:****I. Cultus gGmbH der Landeshauptstadt Dresden**

Die 2004 gegründete Cultus gGmbH der Landeshauptstadt Dresden ist eine einhundertprozentige städtische Tochtergesellschaft. Das gemeinnützige Unternehmen unterhält zur Betreuung und Pflege hilfe- und pflegebedürftiger Menschen fünf Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren (An der Maille-Bahn in Hosterwitz, Haus Löbtau in Löbtau, Haus Olga Körner in Zschertnitz, Wohnanlage für Senioren in Bühlau und Wohnpark Elsa Fenske in Altstadt), eine Wohnstätte für Menschen mit geistiger Behinderung und den „Luby-Service“, eine Werkstatt für behinderte Menschen (beide in Leuben). Der Gesellschaftsvertrag der Cultus gGmbH sieht insbesondere „[...] die Schaffung, den Betrieb und die Vermietung von Betreuungseinrichtungen und Wohnstätten für alle Altersgruppen (betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohnformen und Tagesstätten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren) [...]“ vor (§ 2 Abs. 1 S. 2 Gesellschaftsvertrag).

**II. Räumliche Situation****II.A. Lage**

Die zu übertragende Teilfläche des Flurstücks 444/79 befindet sich im Stadtbezirk Prohlis, Stadtteil Strehlen. Es handelt sich um ein derzeit unbebautes Grundstück zwischen Geystraße und Zschertnitzer Straße.

Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1).

Unmittelbar angrenzend befindet sich an der Zschertnitzer Straße das Haus Olga Körner der Cultus gGmbH (Flurstück 444/62). Das Haus Olga Körner bietet in einer grünen und ruhigen Umgebung Platz für 96 pflegebedürftige Menschen, die in Hausgemeinschaften zusammenleben. Das Hausgemeinschaftskonzept der Einrichtung ist darauf ausgelegt, den Bewohnerinnen und Bewohnern ein aktives und möglichst selbstbestimmtes Leben zu gewährleisten und den Alltag gemeinsam familiär zu gestalten. Die Hausgemeinschaften sind auf die individuellen Lebenssituationen ihrer Mitglieder ausgerichtet und bieten alle notwendigen Unterstützungs- und Pflegeleistungen.

Für dieses Areal wurde der Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd aufgestellt (siehe Beschluss SR/042/2017 zu Vorlage V1650/17 vom 7. September 2017, vgl. Beschluss FL/085/2013 zu A0735/13 vom 11. November 2013). Der Bebauungsplan zielt darauf, auf der Teilfläche des Flurstücks 444/79 soziale Daseinsvorsorge durch Einordnung einer Kindertageseinrichtung und Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Senioreneinrichtung Haus Olga Körner zu gewährleisten.

**II.B. Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 444/79 der Gemarkung Strehlen mit einer Größe von 26.009 m<sup>2</sup> ist im Grundbuch von Dresden-Strehlen als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. In dem zu übertragenden Grundstück befinden sich Leitungen der Versorgungsträger, welche im Grundbuch dinglich gesichert sind.

Für das Grundstück sind keine Restitutionsansprüche bekannt.

## II.C. Verkehrswert, Buchwert, Grunderwerbsteuer, Genehmigungspflicht, beihilferechtliche Prüfung

Das Amt für Geodaten und Kataster, Abteilung Grundstückswertermittlung hat mit Gutachten vom 6. Oktober 2017 für die zu übertragende Teilfläche einen Verkehrswert in Höhe von 496.000 EUR ermittelt. Der Verkehrswert wurde mit 123 EUR pro m<sup>2</sup> geschätzt. Das Grundstück ist in der Bilanz der Landeshauptstadt Dresden mit einem Buchwert von 80.400 EUR ausgewiesen.

Die Einbringung des Grundstücks in die Cultus gGmbH stellt eine Gesellschaftereinlage dar. Die Gesellschaftereinlage erhöht die Kapitalrücklage der Cultus gGmbH. Die Einbringung des Grundstücks erfolgt zum vollen Verkehrswert und erhöht das Finanzanlagevermögen der Landeshauptstadt Dresden. In der städtischen Bilanz erfolgt durch Aktivtausch eine Verschiebung nach „Anteile an verbundenen Unternehmen“. Bei der Einlage ist der Verkehrswert anzusetzen. Dadurch entstehen im Jahresabschluss der Landeshauptstadt Dresden durch die Auflösung der stillen Reserven „sonstige außerordentliche Erträge“ in Höhe von 415.600 EUR.

Durch den Erwerb des Eigentums an dem Grundstück hat die Cultus gGmbH Grunderwerbsteuer zu tragen.

Es handelt sich nicht um eine Unter-Wert-Veräußerung, so dass keine Genehmigungspflicht nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO besteht.

Die Einbringung des Grundstücks in die Cultus gGmbH wird EU-beihilferechtlich mittels eines Zuwendungsbescheides betraut. Rechtliche Grundlage für die Betrauung ist der Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (DAWI-Freistellungsbeschluss).

Es handelt sich bei der Übertragung nicht um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, weil die Landeshauptstadt Dresden zu keiner Zeit eigentumsähnliche Rechte erwirbt und weil die an ortsüblichen Vergleichsmieten orientierte Miete die Gegenleistung für die jährliche Nutzungsüberlassung (auf maximal 15 Jahre begrenzt) darstellt, siehe III.B.

## III. Nutzung

### III.A. Generationenübergreifende Quartiersentwicklung

Die Cultus gGmbH der Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt auf der in Rede stehenden Fläche, einen Neubau zu errichten (siehe Lageplan, Anlage 1). Das Gebäude soll für einen Zeitraum von zehn Jahren zuzüglich einer einmaligen Option für weitere fünf Jahre als Kindertageseinrichtung genutzt und so die temporär hohen Betreuungsbedarfe gedeckt werden. Danach ist eine Nutzung im Rahmen der quartiersorientierten Altenbetreuung und -pflege vorgesehen. Die Grundriss- und Innengestaltung des Neubaus wird so gewählt, dass nach Beendigung der Nutzung als Kindertageseinrichtung die Räume mit geringem Aufwand zu barrierefreien Pflegebereichen umgebaut werden können (siehe Grundrisse, Anlage 2). Es wird von einer Gesamtnut-

zungsdauer von 30 Jahren ausgegangen. Bereits in der Phase der Nutzung als Kindertageseinrichtung werden so weit möglich Synergien mit dem bestehenden Haus Olga Körner angestrebt, insbesondere hinsichtlich Küchenbetrieb, Haustechnik und Bewirtschaftung der Außenanlagen. Der Aufsichtsrat der Cultus gGmbH hat sich bereits mit dem generationenübergreifenden Konzept befasst und begrüßt den innovativen Ansatz (vgl. AR 20. April 2016, AR 27. Juni 2018).

### III.B. Kindertageseinrichtung

Es sollen insgesamt 118 Kindertagesbetreuungsplätze entstehen, darunter 35 Krippen- und 83 Kindergartenplätze. Ein Vorentwurf mit einer Nutzfläche von 1.302 m<sup>2</sup> liegt bereits vor.

Im Sozialraum (insbesondere in den angrenzenden Stadträumen von Plauen) haben ein erhöhter Anstieg der Kinderzahlen als auch ein höherer Bedarf, bedingt durch Zuzüge, zu einer negativen Veränderung des Bedarfs-/Angebotsverhältnisses geführt. Das Vorhaben ist bereits Teil des Standortkonzeptes in der Fortschreibung des Fachplans Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege für das Schuljahr 2018/2019 (siehe Beschlussvorlage V2155/18).

Die neu zu etablierende Kindertageseinrichtung Geystraße, 01217 Dresden, wird auf der Grundlage des SGB VIII, der Vereinbarung zur Betriebsführung und Betriebskostenfinanzierung, Qualitätssicherung und -entwicklung in Kindertageseinrichtungen und Anlagen vorbehaltlich der Erteilung der Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt vom Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen betrieben.

Angesichts der aktuellen demografischen Entwicklung wird zum Ende des nächsten Jahrzehnts ein abnehmender Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen erwartet; ein Betrieb der Kindertageseinrichtung für die sonst übliche Nutzungszeit von 30 Jahren ist im vorliegenden Fall nicht gesichert.

Der Neubau wird an den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer Option auf fünfjährige Verlängerung vermietet (siehe Mietvertragsentwurf, Anlage 3). Die Miete wurde gutachterlich auf 14,42 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche bestimmt (siehe Kalkulation, Anlage 4). Die jährlichen Mietaufwendungen betragen somit 225.300,00 EUR. Das steht unter der Voraussetzung, dass bei der Grundstücksübertragung an die Cultus gGmbH nicht der Verkehrswert von 496.000 EUR zugrunde gelegt wird (siehe IV.).

### III.C. Altenbetreuung und -pflege

Nach der Entwurfsskizze sind etwa 20 Plätze für pflegerische Zwecke möglich. Die Planung wurde in Kooperation mit der Technischen Universität Dresden entwickelt und ermöglicht eine langfristige nachhaltige Nutzung der Immobilie. Die Bedarfskonstellation in der Pflege ist auch zukünftig gegeben, insbesondere die Nutzungsoption für stark demenziell Erkrankte wird prognostisch stark ansteigen. Die städtische Pflegeeinrichtungsplanung nach § 28 Abs. 2 SächsPflegeG zeigt prognostisch ab 2030 eine Pflegeplatzkapazität von 13,1 Prozent bei einem empfohlenen Deckungsgrad des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz von 20 Prozent auf.

Mit dem neuen Seniorenobjekt an der Geystraße erweitert die Cultus gGmbH ihr Leistungsportfolio entsprechend des demografischen Wandels und des wachsenden Betreuungs- und Pflegebedarfs im Sozialraum. Dem neuen Standort kommt als niedrighschwellige Anlaufstelle für die

angrenzenden Quartiere eine besondere Portal- und Schlüsselfunktion zu. Im Sinne des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ werden adäquate wohnortnahe Hilfen erschlossen, die ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung möglichst bis ins hohe Alter gewährleisten.

Darüber hinaus kann an diesem Standort perspektivisch ein weiteres barrierefreies Wohnprojekt durch die Cultus gGmbH realisiert werden. Dies entspricht grundsätzlich der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellung in Verbindung mit dem Beschluss A0735/13.

#### IV. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

Die Cultus gGmbH bleibt in allen Phasen der Nutzung Eigentümer der Fläche und in dieser Eigenschaft einheitliche Ansprechpartnerin der Landeshauptstadt Dresden für Grundstücksbelange. Die Kindertageseinrichtung im neu entstehenden Wohngebiet wird durch die Cultus gGmbH an den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen vermietet. Die Kaltmiete wird mit 14,42 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat veranschlagt (siehe Kalkulation Variante 1, Anlage 4). Das entspricht jährlichen Mietaufwendungen in Höhe von 225.300,00 EUR. Für die Laufzeit von zehn Jahren belaufen sich die Gesamtmietaufwendungen auf 2,25 Mio. EUR. Nach Auslaufen des Mietvertrages für die Nutzung Kindertagesbetreuung, wird die Immobilie als Senioren- und Pflegeeinrichtung weiter genutzt. Dadurch wird eine langfristig bedarfsgerechte Planung und Nutzung der Sozialimmobilie erreicht.

Im Falle eines Kaufs des Grundstücks durch die Cultus gGmbH zum Verkehrswert werden die unter III.A. genannten Synergieeffekte nicht erreicht. Die Miete würde in diesem Fall 17,77 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat betragen (siehe Kalkulation Variante 2, Anlage 4); die beschriebene interimswise Nutzung des Standorts als Kindertageseinrichtung wäre unter dieser Bedingung nicht wirtschaftlich darstellbar.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Quartierskonzept mit Kindergarten
- Anlage 2: Grundrisse
- Anlage 3: Mietvertragsentwurf
- Anlage 4: Kalkulation

Dirk Hilbert