

Vorlage Nr.: V2730/18  
Datum: 12. März 2019

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	05.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	11.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	02.04.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Cotta	04.04.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	17.04.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	29.04.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	30.04.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	09.05.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Bildung und Jugend**

### **Gegenstand:**

Reaktivierung Schulstandort Ginsterstraße 3 in 01169 Dresden als dauerhafter Auslagerungsstandort für kommunale Schulen

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die weitere Planung und Durchführung des Bauvorhabens „Reaktivierung Schulstandort Ginsterstraße 3 in 01169 Dresden als dauerhafter Auslagerungsstandort für kommunale Schulen“ sowie die Sicherstellung der investiven Finanzierung gemäß Anlage 20.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V1792/17 Fortschreibung Schulnetzplanung- SNP 2017

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

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

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Teilfinanzhaushalt GB 2
Projekt/PSP-Element:	HI.4090191/70.400003.700.021
Kostenart:	siehe Anlage 20
Investitionszeitraum/-jahr:	2016-2020
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	siehe Anlage 20
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	siehe Anlage 20
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):	siehe Anlagen 21 und 22

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	Teilergebnishaushalt GB 2
Produkt:	10.100.24.3.0.01
Kostenart:	siehe Anlagen 21 und 22
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	siehe Anlagen 21 und 22
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

**Deckungsnachweis:**

	siehe Anlage 20
PSP-Element:	
Kostenart:	

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	1.552.247 Euro (Stand 15.01.2019)
Verkehrswert:	

Bemerkungen:

**Begründung:**

**Kurztext:** Der derzeit ungenutzte, ehemalige Schulstandort Ginsterstraße 3 in 01169 Dresden soll als dauerhafter Auslagerungsstandort für kommunale Schulen ertüchtigt werden. Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten haben das Ziel, ein bauordnungsrechtlich nutzbares Schulgebäude für zeitlich begrenzte Bauauslagerungen bereitzustellen. Die Sanierungsarbeiten setzen weitgehend auf den bereits erfolgten Umbaumaßnahmen für die Asylunterbringung auf. Das verfügbare Raumprogramm ermöglicht die Auslagerung von Grundschulen, Oberschulen und mit zusätzlichen Anpassungsarbeiten auch von Förderschulen.

**Ausgangslage/Bedarfsbeschreibung**

Das Gebäude auf der Ginsterstraße 3 in 01169 Dresden ist ein Schulbautyp Dresden R84, welches seit ca. 10 Jahren außer Betrieb ist. Die zugehörige Sporthalle befindet sich in Verwaltung des Eigenbetriebes Sportstätten und wird derzeit für den Vereinssport genutzt. Im März 2016 wurde mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen für die Unterbringung asylsuchender Menschen begonnen, welche im Juni 2017 wegen rückläufiger Bedarfszahlen gestoppt wurden.

Nachfolgend wurde für das Objekt Ginsterstraße 3 durch das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung ein Bedarfsplan zur Reaktivierung als Auslagerungsstandort für kommunale Schulen erstellt und genehmigt. Das Gebäude soll künftig als dauerhaftes Auslagerungsobjekt dienen.

Der unmittelbar benachbarte ehemalige Schulstandort Ginsterstraße 1 mit Sporthalle ist nicht im Maßnahmeumfang enthalten. Die Sporthalle ist aufgrund von Bauschäden nicht nutzbar. Eine Reaktivierung wird aufgrund des Schadbildes und dem daraus resultierenden finanziellen Aufwand als nicht wirtschaftlich eingeschätzt. Dieses Baufeld Ginsterstraße 1 steht für die im lokalen Handlungskonzept Gorbitz vorgesehene Entwicklung eines Gemeinde-Sportzentrums zur Verfügung.

**Baubeschreibung Schulgebäude**

Der Typenschulbau Dresden R84 wurde viergeschossig in Stahlbeton-Montagebauweise mit tragenden Querwänden und zwei Treppenhäusern errichtet. Bauliche Eingriffe erfolgen für die brandschutztechnischen Anpassungen, den Rückbau bzw. die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, den Einbau von zusätzlichen leichten Trennwänden und die Einrichtung einer Ausgabeküche im Untergeschoss.

Die elektrotechnische, sanitärtechnische, sicherheitstechnische und lüftungstechnische Gebäudeausstattung wird erneuert. Die heiztechnische Anlage wird erneuert, wobei der vorhandene Anschluss an die Fernwärme beibehalten wird. Das Dach wurde im Jahr 2017 nach der damals gültigen EnEV neu gedeckt. Hier sind keine weiteren Eingriffe erforderlich.

Die aus vorgestellten Mehrschichtplatten bestehenden Außenwände mit Waschbeton-Oberfläche bleiben erhalten. Die im Asylprojekt montierten Fensterelemente bleiben im Bestand. Die Zugangstüren zum Objekt werden als Aluminiumkonstruktion neu errichtet. An der Südseite werden außen liegende Sonnenschutzrollos montiert. Die Aufenthaltsräume und Sanitäreinrichtungen werden über die Außenfenster natürlich be- und entlüftet. Für die Ausgabeküche ist eine dezentrale Lüftungsanlage geplant.

Neu zu errichtende Innenwände werden weitgehend in Trockenbauweise ausgeführt. Kaputte Putzflächen werden ausgebessert, Risse werden mit Vliestapete überbrückt. Innenwandoberflächen werden weiß gestrichen und in feuchtebeanspruchten Flächen gefliest.

In der Ausgabe- und Spülküche wird der Estrich abgebrochen und analog zu den WC-Bereichen aufgebaut. Diese Räume erhalten einen neuen Fliesenbelag in den notwendigen Rutschfestigkeitsklassen. Die alten Linoleum-, PVC- und Teppichbodenbeläge werden rückgebaut und durch neuen Linoleumbelag ersetzt. Fußböden, die gemäß dem Schadstoffgutachten belastet sind, werden komplett abgebrochen und entsorgt. Der Neuaufbau erfolgt in der Regel mit Zementestrich. Die übrigen Bodenbeläge im UG und EG Flur werden lediglich repariert und gereinigt.

Bei der vorangegangenen Baumaßnahme, die Schule als Unterkunft für Asylsuchende zu nutzen, wurde begonnen, die Sanitäranlage zu erneuern. Es wurden neue SW-Falleleitungen verlegt und die Rohinstallation in den Sanitärbereichen im EG und 1. OG vorgenommen, jedoch nicht vollständig beendet. Die für eine Schule notwendigen Sanitäranlagen entsprechen in Ihrer Anzahl und Ausstattung nicht den Sanitäranlagen einer Asylunterkunft. Ziel der jetzigen Maßnahme ist es, bereits installierte Leitungen zu belassen, soweit das aus fachlichen und baulichen Gründen möglich ist.

Das Schulgebäude wird durch den Anbau eines Personenaufzuges barrierefrei erschlossen.

### **Baubeschreibung Freiflächen**

Die Gestaltung der Freianlagen orientiert sich an den weiterführenden Anforderungen zur Nutzung als Auslagerungsstandort für Grundschulen. Auch hier wird ein Minimalkonzept verfolgt, mit welchem die Nutzungsfreigabe durch das Landesjugendamt (Betriebserlaubnis Hort) erreicht werden kann.

Die Sportfreianlagen werden als gesondertes Teilobjekt ertüchtigt und sind nicht Gegenstand der Vorlage. Die Sportfreianlagen stellen einen Vorgriff auf die für das Gemeinde-Sportzentrum geplanten Sportanlagen dar und werden im städtebaulichen Förderprogramm „Soziale Stadt Gorbitz“ zur Förderung beantragt. Es ist geplant, die Sportanlagen außerhalb der schulischen Nutzung für die Öffentlichkeit zu öffnen.

Die bestehende Erschließung der Gesamtanlage über die Zufahrt von der Ginsterstraße wird weiter genutzt. Für die schulische Nutzung sind nach gültiger Stellplatzsatzung 18 Pkw-Stellplätze nachzuweisen (davon ein behindertengerechter Stellplatz) und 150 Fahrradstellplätze. Die hohe PKW-Stellplatzzahl ist auf dem Grundstück am sinnvollsten entlang der Zufahrtstraße einzuordnen. Dies erspart zusätzlich herzustellende Fahrgassen. Für ca. fünf Stellplätze wird eine Ablösung beantragt. Die Fahrradstellplätze werden in einer kompakten Fahrradabstellanlage in der Nähe des Haupteinganges zur Schule vorgesehen.

### **Energetische Zielstellung/Klimaschutz**

Das Schulgebäude wird über den bestehenden Fernwärmeanschluss mit Wärme versorgt. Das 2017 sanierte Dach bleibt im Bestand. Aufgrund der Bauausführung ist die nachträgliche Einordnung einer Photovoltaik-Anlage nicht möglich. Eine Dachbegrünung scheidet aufgrund der Bauausführung sowie der Statik des Dachtragwerkes ebenfalls aus.

**Bauausführung / Nutzungskonzept**

Die Bauausführung ist ab Sommer 2019 geplant. Ziel ist eine Nutzungsaufnahme zum Schuljahresbeginn 2020/2021.

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist zunächst die Bauauslagerung der 76. Oberschule geplant. Die weitere Nutzung des Objektes steht in Abhängigkeit von der Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben. Unter diesem Vorbehalt wäre im Anschluss die Bauauslagerung der 12. Grundschule vorgesehen.

Die Bestandssporthalle Ginsterstraße 3 wird derzeit vom EB Sport verwaltet und wird nachmittags durch den Vereins- und Freizeitsport genutzt. Mit dem Wechsel des Hauptnutzers soll auch die Verwaltung der Sporthalle an das Schulverwaltungsamt übergehen. Die Möglichkeit der Vereinsnutzung besteht unvermindert fort.

**Folgemaßnahmen**

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind keine Folgemaßnahmen vorgesehen.

**Finanzierung**

Die Gesamtkosten belaufen sich laut Kostenberechnung auf rund 4 665 800 Euro (brutto, ohne VOL-Ausstattung). Zuzüglich der prognostizierten Baupreissteigerung auf das Jahr der Fertigstellung sind für dieses Vorhaben Kosten in Höhe von rund 4 798 200 Euro zu veranschlagen. Für die bewegliche Ausstattung werden 629 800 Euro veranschlagt.

Das Vorhaben ist als Behelfsbau nach Förderrichtlinie Schulische Infrastruktur (FöRi SIF) nicht förderfähig.

Im Doppelhaushalt 2019/2020 sind einschließlich der beantragten Überträge aus 2018 Gesamtausgaben in Höhe von 4 670 000 Euro eingestellt. Die Deckung des Mehrbedarfes erfolgt mit Veränderung der Haushaltsansätze entsprechend Anlage 20.

Entsprechend Anlage 21 sind nach Abschluss der Maßnahme jährliche Betriebskosten in Höhe von rund 150 400 Euro zu erwarten.

Entsprechend der einschlägigen haushaltsrechtlichen Bestimmungen sind weiterhin die Abschreibungen gemäß Anlage 22 im Haushalt zu veranschlagen.

**Anlagenverzeichnis:**

Folie 1	Ansicht Bestandsgebäude
Folie 2-3	Lage und Luftbild
Folie 4-5	Freianlagenplan
Folie 6-13	Grundrisse
Folie 14-17	Ansichten und Schnitte
Folie 18	Rahmenterminplan
Folie 19	Kostenberechnung

Folie 20	Kosten- und Finanzierungsplan
Folie 21	Betriebskosten
Folie 22	Berechnung Abschreibung

Dirk Hilbert