

Vorlage Nr.: V1503/22  
Datum: 5. April 2022

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	05.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	11.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)	26.04.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	02.05.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	23.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)	28.06.2022	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Kultur und Tourismus**

### **Gegenstand:**

Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium: Vermietungskonzept der Musikschule für den Standort An der Loge, Bautzner Straße 19, 01099 Dresden für die Jahre 2023 - 2028

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium) nimmt das Vermietungskonzept zum Mietobjekt An der Loge, Bautzner Straße 19 in Dresden-Neustadt für die Jahre 2023 – 2028 zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium) stimmt zu, dass der Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium einen Dienstleistungsvertrag mit der STESAD GmbH zur Umsetzung des Vermietungskonzeptes abschließt.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V2199/18

V1006/21

**aufzuhebende Beschlüsse:****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 (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.100.26.3.0.01

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Je 5.000 EUR 2022 und 2023

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

Mit dem Beschluss des Dresdner Stadtrates, das Areal des ehemaligen Heizkraftwerkes Dresden-Mitte für eine kulturelle Nutzung zu entwickeln, entschied sich die Landeshauptstadt Dresden nicht nur für den Neubau der Bühnen zweier städtischer Theater, sondern auch für die Einrichtung eines zweiten Standortes für die städtische Musikschule in der Dresdner Altstadt.

Durch die positiven Erfahrungen seit der Nutzungsaufnahme der Unterrichts- und Ensemble-räume im Kraftwerk Mitte seit 2017 wurde eine Erweiterung dieses Standortes durch den Eigenbetrieb angestrebt und im Zusammenhang mit der Sanierung des Lichtwerkes für die Puppentheatersammlung der Staatlichen Kunstsammlungen geplant.

Mit der Eröffnung des Standortes Heinrich-Schütz-Konservatorium (HSKD) im Kraftwerk Mitte und der geplanten Erweiterung im Lichtwerk wurde der Auszug aus dem bisher angemieteten Standort „Loge“ an der Bautzner Straße 19 - in unmittelbarer Nähe zum Hauptsitz Glacisstraße – für 2021 vorgesehen. Das Gebäude Bautzener Straße befindet sich in Privateigentum.

Die „Loge“ dient neben dem Instrumentalunterricht aufgrund der großen Räumlichkeiten vorrangig der Unterbringung der Arbeit mit Chören und Ensembles sowie Tanzkursen. Ursprüngliches Ziel war die Fertigstellung im Jahr 2021, nunmehr wird aufgrund von Bauverzögerungen mit einer Übergabe im Sommer 2023 gerechnet. Aufgrund der bereits 2018 absehbaren Bauverzögerung am Kraftwerk Mitte wurde der Mietvertrag für die „Loge“ vorsorglich und auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses um weitere 10 Jahre bis 2028 verlängert. Mit Beschluss vom 19.04.2018 beauftragte der Stadtrat den Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium (EB HSKD) zudem „ein Vermietungskonzept für die Loge ab dem Schuljahr 2021/2022 zu entwickeln und umzusetzen, dass eine 100-prozentige Refinanzierung der Mietkosten für die „Loge“ erzielt wird.“

Seitens des EB HSKD wurden zunächst in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kultur und Denkmalschutz sowie dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung verschiedene Nutzungsvarianten geprüft, um unter anderem Bedarfe der Verwaltungsunterbringung und der Schaffung von Räumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft abzubilden, die jedoch – neben der besonderen Lage und Struktur der Immobilie - nicht zuletzt aufgrund mehrfacher personeller Wechsel und besonderer Anforderungen an die genannten Ämter in den Jahren 2020 und 2021 zu keinem Konzept führten.

Aufgrund der positiven Erfahrungen der Verwaltung in anderen Projekten der Immobilienentwicklung mit der städtischen Tochter STESAD GmbH wurde diese beauftragt, ein Vermietungskonzept entsprechend der Festlegungen des Stadtrates zu entwickeln. Im Unterschied zu früheren Planungen, dass der EB HSKD die „Loge“ als Standort komplett aufgibt, soll diese nun für den Fachbereich Tanz im Zeitraum bis 2028 weitergenutzt werden, um das Angebot an Kursen auch weiterhin auf der Neustädter Seite aufrecht zu erhalten.

Die STESAD hat in Abstimmung mit dem EB HSKD und dem Geschäftsbereich Kultur und Tourismus mehrere Varianten für eine Nachnutzung und Untervermietung geprüft und ebenso eine Marktanalyse vergleichbarer Mietobjekte und potentieller Nutzerbedarfe vorgenommen. Ebenso wurden seitens der STESAD und Eigenbetriebsleitung Gespräche mit dem Eigentümer der Liegenschaft geführt, der nach aktuellem Mietvertrag seine Zustimmung zu einer weiteren Untervermietung bzw. anderen Nutzung erteilen muss.

Das Vermietungskonzept stellt die Varianten der Nutzung in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten, bevorzugt ohne bauliche Veränderungen, vor und zeigt potentielle Nutzer im künstlerischen Bereich, musischen Bereich, therapeutisch-medizinischen Bereich und im Büro- und Schulungsbereich auf. Anzustreben ist Variante 1 mit einer 100%igen Kostendeckung durch Vermietungseinnahmen. Der berechnete und zu erzielende Mietpreis von 14,50 EUR/m<sup>2</sup> ist entsprechend der aktuellen Marktlage und des Gebäudezustandes nicht realisierbar. Die Varianten 2

oder 3 mit Mietpreisen von 9,65 – 11,20 EUR/m<sup>2</sup> stellen einen realisierbaren Ansatz dar und decken die Mietkosten inklusive Kosten für den Dienstleistungsvertrag mit der STESAD ab. Die Mietkosten für die zukünftig weiterhin durch die Musikschule genutzten Flächen im Bereich Tanz werden durch Untervermietung an Dritte und Kursangebote gegenfinanziert.

Die auf dem Vermietungskonzept aufbauende Akquise für die Untervermietung der nicht durch den EB HSKD genutzten Flächen ab voraussichtlich Juli 2023 bis 2028, soll ab Mai 2022 beginnen. Auf Basis dessen erfolgt eine konkrete Nutzeransprache bzw. eine Vermarktung der Mietflächen. Der Eigentümer hat eine Zustimmung der Untervermietung bereits in Aussicht gestellt, vorbehaltlich der konkreten Nutzerbenennung. Der EB HSKD kann diese Aufgabe mit seiner bisherigen Personalstruktur als Musikschule nicht leisten.

Das nunmehr vorgelegte Vermietungskonzept soll mit Zustimmung des Ausschusses für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium) zum Abschluss eines Dienstleistungsvertrages (oder Geschäftsbesorgungsvertrag?) zwischen dem EB HSKD und der STESAD führen und ab dem Sommer 2023 durch die STESAD umgesetzt werden.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage – Vermietungskonzept Loge, Bautzner Straße 19, Dresden-Neustadt

Dirk Hilbert