

Vorlage Nr.: V1511/22  
Datum: 26. April 2022

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	26.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	02.05.2022	nicht öffentlich	zur Information
Stadtbezirksbeirat Altstadt	04.05.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	18.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	23.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	24.05.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	23.06.2022	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Bildung und Jugend**

### Gegenstand:

Errichtung von temporären, mobilen Raumeinheiten zur Kapazitätserweiterung für Gymnasium Johannstadt am Standort 101. Oberschule, Pfortenhauerstr. 42, 01307 Dresden

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die weitere Planung und Durchführung des Bauvorhabens „Errichtung von temporären, mobilen Raumeinheiten zur Kapazitätserweiterung für Gymnasium Johannstadt am Standort der 101. Oberschule, Pfortenhauerstr. 42, 01307 Dresden“
2. Der Stadtrat beschließt die Finanzierung des Vorhabens durch Veränderung der Auszahlungen und der Verpflichtungsermächtigungen zur Haushaltsplanung 2023/2024 inklusive Finanzplan gemäß Anlage 10.

3. Die Maßnahme HI.4030291 GYM\_Johannstadt\_Neubau\_MRE wird in die Budgeteinheit B40\_I\_300 Bau und Ausstattung von Schulen eingeordnet.
4. Im Rahmen der Erarbeitung des Doppelhaushaltes 2023/2024 sind ab 2023 anteilig und ab 2024 jährlich für die mobilen Raumeinheiten Baunutzungskosten entsprechend Anlage 09 sowie Abschreibungen entsprechend Anlage 11 zu veranschlagen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V1282-01/11 Fortschreibung der Schulnetzplanung, Planteile Grundschulen, Mittelschulen, Gymnasien, berufsbildende Schulen, Schulen des zweiten Bildungsweges und Schulen in nicht kommunaler Trägerschaft

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

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

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Teilfinanzhaushalt GB 2
Projekt/PSP-Element:	HI.4030291 / 70.400003.700.064
Kostenart:	78510000
Investitionszeitraum/-jahr:	2022-2027 ff.
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	Siehe Anlage 10
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	Siehe Anlage 11

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	Siehe Anlage 10
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	Siehe Anlage 9
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	entfällt
Verkehrswert:	

Bemerkungen:

**Klimacheck:**

Die Klimawirkungsprüfung für Stadtklima und Treibhausgase wurde mit dem Ergebnis einer Beeinträchtigung des Stadtklimas und Verschlechterung der Treibhausgasemission durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahmen sind bei mobilen Raumeinheiten begrenzt. Es wird jedoch ein Gründach und der Anschluss an die Fernwärme über den Altbau vorgesehen. Alle notwendigen Baumfällungen werden nach Rückbau ersetzt.

**Begründung:**

**Kurztext:** Entsprechend der Fortschreibung der Evaluierung der Schulnetzplanung von 2019 sollen am Standort der 101. Oberschule, Pfortenhauerstr. 42, temporäre, mobile Raumeinheiten (MRE) zur Schulerweiterung für den gymnasialen Teil (Gymnasium Johannstadt) errichtet werden. Die Planung umfasst die mobilen Raumeinheiten in zwei Ausbaustufen, um sich an den steigenden Bedarf anzupassen und Leerstände zu vermeiden. Für Stufe 1 ist der Nutzungsbeginn Schuljahr 2023/2024 und für Stufe 2 Schuljahr 2025/2026.

*Es müssen flankierend die umgebenden Freianlagen angepasst werden, einschließlich der Errichtung zusätzlicher Stellflächen.*

**Ausgangslage/Bedarfsbeschreibung**

Im Schulgebäude der 101. OS ist die Oberschule, das Abendgymnasium und das neu gegründete Gymnasium Dresden-Johannstadt untergebracht. Wegen dessen weiteren Aufbau entstehen in naher Zukunft massive Kapazitätsprobleme. Für eine Ausgründung stehen in absehbarer Zeit keine anderen räumlichen Alternativen zur Verfügung.

Es erfolgte 2021 eine Bedarfsermittlung mit Variantenuntersuchung. Wegen der Kurzfristigkeit der erforderlichen Nutzungsaufnahme zum Schuljahresbeginn 2023/2024 wurde die Bedarfsermittlung als Grundlage der weiteren Planung genommen.

**Allgemein/Lage**

Das Schulgrundstück befindet sich in Zentrumsnähe unmittelbar angrenzend an das ehemalige Areal des Plattenwerkes, der 102. Grundschule „Johanna“ und dem Trinitatisfriedhof.

**Städtebauliche Einordnung**

Für die Aufstellung sollen Bereiche des straßenabgewandten Sportfreigeländes auf dem Flurstück 931/2 genutzt werden. Die Standzeit ist für fünf bzw. drei Jahre vorgesehen.

Die Nutzung ist entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 79 zulässig. Für die konkrete Einordnung der Baumassen wird eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Die Einordnung folgt pragmatischen Prämissen. Zum einen darf ein quer durch das Grundstück verlaufender Medienkanal nicht überbaut werden. Zum anderen sollen so wenig wie möglich Sportfreiflächen verbraucht und so wenig wie möglich Bäume gefällt werden. Die notwendigen Fällungen und die Ersatzmaßnahmen 2028 werden mit dem Umweltamt abgestimmt. Weiterhin müssen die Abstandsflächen zum Grundstück des ehemaligen Plattenwerkes beachtet werden. Es wird zudem eine vorhandene verkehrliche Erschließung von der Pfeifferhannsstraße genutzt (Zufahrtstor vorhanden). Mit dem Baubeginn im Januar 2023 soll die Straßenbaumaßnahme an der Pfeifferhannsstraße laut Straßen- und Tiefbauamt abgeschlossen und die freie Zugänglichkeit gewährleistet sein.

### **Baubeschreibung Schulgebäude**

Die mobilen Raumeinheiten gliedern sich in eine eingeschossige Ausbaustufe 1 und in eine flächenmäßig kleinere dreigeschossige Ausbaustufe 2. Sie sind durch einen Verbindungsgang getrennt.

Das Raumprogramm beinhaltet in der eingeschossigen Ausbaustufe 1 sechs Klassenzimmer, zwei Fachkabinette mit Nebenräumen, Büros für Lehrer und Personal, einen Mehrzweckraum und eine Mensa mit Ausgabeküche. In der dreigeschossigen späteren Ausbaustufe 3 werden elf Klassenzimmer mit Vorbereitungsräumen und ein Lernraum GTA untergebracht. Somit können insgesamt zwischen 420 und 476 Kinder unterrichtet werden.

Es stellte sich ein 3,0 m-Raster für die MRE als vorteilhafter heraus, da bei diesem Raster die MRE kompakter als bei dem 2,5 m-Raster gestaltet werden kann. Es ist zudem unter den Herstellern am weitesten verbreitet und erlaubt den größten Wettbewerb auf dem Markt. Trotz Optimierung der Raster sind geringfügige Über- oder Unterschreitung der Einzelflächen und eine Überschreitung der Soll-Gesamtflächen wegen der Modulbauweise nicht zu vermeiden.

Die Räume beider Ausbaustufen reihen sich entlang eines zentralen Flures auf.

In der eingeschossigen Ausbaustufe 1 befinden sich die Klassenräume zentral und werden westlich vom Verwaltungsbereich und östlich von der Mensa mit Küche flankiert. Damit befindet sich die Küche in der Nähe der Hauptküche in der Sporthalle. Haupt- und Nebeneingang orientieren sich zum Pausenhof.

Die Klassenräume der Ausbaustufe 2 sind ebenfalls zentral angeordnet und werden von Nebenräumen eingegrenzt.

Die Sanitäreinrichtungen sind gut erreichbar zentral gelegen.

Da sich alle Schulfunktionen wie Klassenräume, Fachkabinette, Verwaltung, Behinderten-WC und die Speiseversorgung im barrierefreien 1. Bauabschnitt (BA) befinden, wurde auf die behindertengerechte Erschließung des dreigeschossigen 2. BA verzichtet.

Die Fassade wird ballwurfsicher geplant.

Die Fassadengliederung bildet die Nutzung der dahinterliegenden Räume ab. In allen Klassen- und Gruppenräumen werden zu den Fenstern zusätzlich verglaste Türen angebracht, um im Brandfall eine selbstständige Rettung aus jedem Klasserraum zu ermöglichen.

Durch die fast raumhohe Ausdehnung der Fenster wird die natürliche Belichtung in den Raumtiefen deutlich verbessert.

Um die natürliche Nachtauskühlung zu gewährleisten, wird die luftdurchlässige Außenwandverkleidung über die dafür notwendigen Öffnungen hinweg geführt. Damit wird ein wirksamer Einbruchschutz erzielt.

Notwendige Tür- und Fensterflügel werden so konzipiert, dass sie nicht in Bewegungsflächen hineinschlagen können.

Die Klassenräume werden mit Tafel, Waschbecken und Sitzplätzen für max. 28 Schüler und einen Lehrer, Stauraum für Unterrichtsmaterial und Garderobe für die Schüler ausgestattet. Die Garderoben werden im Flur angeordnet.

## **Baubeschreibung Sporthalle** entfällt

### **Baubeschreibung Freiflächen**

Aus wirtschaftlichen Gründen sollen nur die umgebenden Flächen der mobilen Raumeinheiten beplant werden, um mit vertretbarem Aufwand nach dem Rückbau den ursprünglichen Zustand der Freianlagen und Sportfreianlagen wiederherzustellen.

Der Pausenhof bleibt vollständig erhalten.

Die gesetzlich notwendigen Stellflächen für PKW und Fahrräder befinden sich in unmittelbarer Nähe der Zufahrt neben den Raumeinheiten. Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Einfahrt von der Pfeifferhannsstraße aus.

Es muss ein Geräteschuppen rückgebaut und später wieder aufgebaut werden.

Alle vorhandenen Bäume, die nicht durch die Baukörper der MRE betroffen sind, werden mit dem Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe erhalten. Das betrifft insbesondere eine großkronige Linde zwischen der MRE 1. BA und Kleinspielfeld.

Die Anzahl und Standorte der Ersatzpflanzungen werden mit dem Umweltamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abgestimmt.

### **Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit/Energetische Zielstellung/ Klimaschutz**

Die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz GEG (01.11.2020) werden in der weiteren Planung und Realisierung des Bauvorhabens umgesetzt. Die Wärmeversorgung des Objektes ist als Erweiterung über den bestehenden Anschluss der 101.Oberschule an das örtliche Fernwärmenetz der DREWAG vorgesehen. Der Sommerliche Wärmeschutz wird mit außenliegendem Sonnenschutz realisiert. Eine Klimatisierung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Für das Dach wird eine extensive Begrünung geprüft, damit die verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers gegeben ist und die überlasteten Vorfluter im Stadtgebiet deutlich entlastet werden. Darüber hinaus kann im Sommer dem Hitzestau auf dem Schulgelände und dessen Umgebung entgegengewirkt werden.

### **Bauausführung**

Baubeginn 1. Ausbaustufe: 01/2023

Ausschreibung MRE 1. Ausbaustufe: 07/2022

Nutzungsaufnahme 1. Ausbaustufe: 08/2023

Baubeginn 2. Ausbaustufe: 01/2025

Ausschreibung MRE 2. Ausbaustufe: 07/2024

Nutzungsaufnahme 2. Ausbaustufe: 08/2025

Die Ausbaustufe 2 soll bei laufendem Betrieb angebaut werden.

Die rechtzeitige Nutzungsaufnahme kann nur gewährleistet werden, wenn ein Stadtratsbeschluss am 23. Juni 2022 vorliegt und die Ausschreibung (erstellen der Leistungsverzeichnisse, kein Vergabeprozess) der mobilen Raumeinheiten bereits parallel zum Baugenehmigungsverfahren und dem laufenden Verfahren zum Baubeschluss erfolgt.

Der Beginn der Vergabe (1. Ausbaustufe) ist unmittelbar nach der Beschlussfassung der Stadtratssitzung geplant. Sollte es zu keiner Beschlussfassung kommen, wird die Vergabe nicht begonnen.

Die Bezuschlagung eines Auftragnehmers kann erst im Anschluss an die Baugenehmigung und den Baubeschluss erfolgen. Auf mögliche Risiken in diesem Zusammenhang wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Wirtschaftlichkeit**

Es wurde ein Wirtschaftlichkeitsvergleich durchgeführt, bei welchem das Mietmodell mit einem Kaufmodell verglichen wurde. Ausgehend von einer Standzeit bis 2028 hat sich das Mietmodell um ca. 700.000 EUR kostengünstiger herausgestellt.

Aus baurechtlichen Gründen und wegen der zwischenzeitlich sehr eingeschränkten Sportnutzung ist eine Standzeit über 2028 hinaus nicht möglich. Deshalb entschied man sich für das Mietmodell.

Das Kaufmodell beinhaltet zudem nicht kalkulierbare finanzielle, technische und rechtliche Risiken des Rückbaus, der Einlagerung und der Wiederaufbereitung für andere Standorte.

### **Folgemaßnahmen**

keine Folgemaßnahmen erforderlich

### **Finanzierung**

Von den Gesamtkosten des Mietmodells von 8.121.120,00 EUR (brutto) werden 6.235.320,00 EUR (brutto) für die Anmietung und 1.885.800,00 EUR (brutto) für die Baukosten (Errichtungskosten) KG 200 bis 700 veranschlagt.

Die Errichtungskosten setzen sich zusammen aus: Erschließung, Tiefbau- und Fundamentarbeiten, Brandwände, Freiflächen einschließlich Wiederherrichtung und die Nebenkosten.

Von den Errichtungskosten beträgt die KG 600 Ausstattung 420.000 EUR (brutto) und die KG 700 Nebenkosten 565.900 EUR (brutto).

Die Errichtungskosten ohne Kostengruppe 600 Ausstattung und Kostengruppe 700 betragen 1.011.182,50 EUR (brutto).

Mit dem Rechtsamt wird vor dem Vergabeprozessprozess eine Beratung zur Erörterung der steuerrechtlich zusammenhängenden Leistungen Miete und Bau eingeplant.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1	Deckblatt
Anlage 2	Luftbild, Übersicht Plangebiet
Anlage 3, 4	Grundrisse
Anlage 5	Schnitt, Ansichten
Anlage 6	Visualisierung
Anlage 7	Rahmenterminplan
Anlage 8	Kosten Mietmodell
Anlage 9	Kosten Kaufmodell
Anlage 10	Baunutzungskosten
Anlage 11	Kosten- und Finanzierungsplan
Anlage 12	Kalkulation Abschreibung (AfA)

Dirk Hilbert