

# Amt für Gebäudemanagement

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1040/21

### Titel der Drucksache

Schulstandort Erfurt-Alach entwickeln

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- |   |       |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?     | Ja.   |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?              | Nein. |

### Stellungnahme

01

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt bis zum 30. Juni 2021 mit dem Investor der Immobilie, Salomonsborner Straße 1 in Erfurt – Alach Gespräche zu führen. Ziel soll es sein, die Möglichkeiten des Umbaus der Immobilie zu einer zweizügigen Schule mit Turnhalle zu erörtern und feste Absprachen zu treffen.*

02

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt beispielhaft darzulegen wie der Schulstandort Erfurt-Alach entwickelt werden kann. Hierbei ist auf Mietkauf-Modell, Erbbaurecht, ÖPP-Modelle, und Investoren-Modelle sowie (teilweise) Finanzierung der Baumaßnahmen durch Verkauf des jetzigen Schulstandorts einzugehen.*

03

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt darzulegen welchen Einfluss die Entwicklung des Schulstandorts Erfurt-Alach auf die Schulnetzplanung und den städtischen Haushalt hat.*

### Stellungnahme:

Die vorliegende Drucksache ist aus heutigen Gesichtspunkten weder finanzier- noch in der gewünschten Zeitschiene umsetzbar.

Der Erfurter Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 mit der Drucksache 0351/19 den Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt für die Schuljahre 2019/20 – 2023/24 beschlossen. Darin wird u.a. auf Seite 72 die Maßnahme zur Erweiterung der Bergkreisschule Alach auf eine durchgängige Zweizügigkeit dargestellt. Die Fertigstellung der Erweiterung war lt. Schulnetzplan zum Schuljahresbeginn 2023/24 geplant.

Bereits seit 15 Monaten laufen Gespräche mit dem in BP 01 angesprochenen Eigentümer. Ursprünglich ging es jedoch nicht um den Umbau der Bowlingbahn zu einer zweizügigen Grundschule inkl. Schulsporthalle sondern um die interimswise Bereitstellung von 3 Klassenräumen und einem Gymnastikraum im Objekt der Alten Schenke in Alach. Zu dem Zeitpunkt stand die Alte Schenke zum Verkauf. Der angesprochene Investor wollte der Stadt

Erfurt die Räumlichkeiten nach einem entsprechenden Umbau zur Miete anbieten, bis der laut Schulnetzplan vorgesehene Ergänzungsbau (4 Klassenräume und Schulsporthalle) bezugsfertig ist. Diese Pläne zerschlugen sich jedoch, da die Eigentümer der Alten Schenke das Objekt nun doch nicht mehr verkaufen wollten.

Unmittelbar danach erfolgte von Seiten des angesprochenen Eigentümers der Vorschlag der Stellung und Vermietung von Containern. Auch dieser Vorschlag wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Grund hierfür war die ins Spiel gebrachte Möglichkeit des Umbaus der ehemaligen Bowlingbahn in eine zweizügige Schule inkl. Schulsporthalle. Grundsätzlich würde das Raumprogramm nach Ansicht des Amts 40 passen. Aus Kostengründen und auch rechtlichen Bedenken wird das Vorhaben jedoch als kritisch angesehen.

Denn Anfang dieses Jahres wurden der Stadtverwaltung durch den Eigentümer die Kosten mit über 7 Millionen Euro beziffert, was zu einem sehr hohen Mietzins (mindestens 30.000,00 – 40.000,00 EUR/Monat zzgl. einer mit Sicherheit dazukommenden Gewinnspanne) geführt hätte. Aus diesem Grund wurde dieser Vorschlag seitens der Verwaltung nicht weiterverfolgt.

Erschwerend bei dieser Variante kamen weitere rechtliche Fragestellungen hinzu, die erhebliche Probleme in der Umsetzung des Projekts mit sich gezogen hätten:

- Die Realisierung des Projektes in der Form hätte einen ausschreibungspflichtigen Bauauftrag dargestellt. Üblicherweise sind für ein solches ÖPP-Projekt erhebliche zeitliche Vorläufe erforderlich bis ein ÖPP-Partner gebunden ist. Hierfür wäre insbesondere mindestens ein Interessenbekundungsverfahren (besser noch eine herkömmliche Ausschreibung als VGV-Verfahren) erforderlich.
- Die lange vertragliche Bindung und die gleichzeitige 100%ige Erstattung der Aufwendungen des Investors über eine Kostenmiete (Laufzeit 20 Jahre) würde ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darstellen, das genehmigungspflichtig wäre.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer der in Rede stehenden Immobilie der Stadt Erfurt angekündigt, dass er nicht mehr willens sei, das Projekt eigenhändig umzusetzen. Er hat jedoch der Stadt sein Grundstück zu Ankauf angeboten. Würde die Stadt darauf eingehen, würde sie den Umbau nun durch selbst vornehmen. Dieses Szenario stellt jedoch aus Sicht der Verwaltung keine Verbesserung zur Lage am bisherigen Standort dar. In beiden Fällen sind die gleichen Zeitschienen und Problemlagen zu beachten und zu bewältigen, sodass dieser nun eingebrachte Antrag lediglich mit zusätzlichen Kosten für den Erwerb des Gebäudes einhergeht und damit abzulehnen ist.

Angesichts der erheblichen Kosten des vorgeschlagenen Projekts wird dringend empfohlen, den Schulnetzplan so umzusetzen, wie ursprünglich angedacht. Hierfür wäre zunächst Planungsrecht zu schaffen, dann muss ein Erbbaurecht für die vorgesehene Baufläche eingeräumt werden (die Fläche steht nicht im Eigentum der Stadt Erfurt) und im Anschluss wäre ein Bauvorhaben zu planen und umzusetzen.

Aufgrund dessen kann seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden, dem Antrag zu folgen.

---

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

---

Anlagenverzeichnis

---

gez. Arne Ott  
Unterschrift Amtsleitung

30.06.2021  
Datum