



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
02.12.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Rc/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zur Aufstellung von nachhaltigen Nutzungsplänen für die städtischen Schulstandorte**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	077/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung/befangen:				
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	077/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	nichtöffentlich	vorberatend	077/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	beschließend	077/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 11      dafür: 11      dagegen: 0      Enthaltung: 0				

### Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt die dargestellten vorhandenen Mängel und Unzulänglichkeiten zur Kenntnis und beauftragt die Erstellung von nachhaltigen Nutzungsplänen je Schulstandort.

### Rechtliche Grundlagen:

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO),  
Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema (Hauptsatzung),  
Dienstordnung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema  
in den jeweils geltenden Fassungen

### Sachverhalt:

Im Sommer 2022 wurden die Schulimmobilien der Stadt Aue-Bad Schlema hinsichtlich bestehendem Erhaltungsbedarf und zukünftigem Baubedarf in Bezug auf die bestehenden Nutzungen begangen. Daraus ableitend wurde für jede Liegenschaft eine Liste, kategorisiert nach technisch-rechtlichen, technisch-funktionalen, werterhaltenen Maßnahmen und Nutzerwünschen erstellt. Priorität in der Bewirtschaftung hat die Beseitigung von technisch-rechtlichen (u.a. Anforderungen Unfallschutz, Arbeitsschutz, Brandschutz) und technisch-funktionalen (u.a. Reparaturen an techn. Anlagen, die bei Wartung bzw. Prüfung festgestellt wurden) Mängeln.

Zusammenfassende Informationen für alle Schulgebäude, dabei ist der Handlungsbedarf ***kursiv und fett*** gekennzeichnet:

Gebäude Grundschule Auerhammer mit ein-/zweizügiger Grundschule Auerhammer und privater Kita/Hort Auerhammer:

Gebäude:

- 2017 letzte große Sanierung Brandschutz
- 2022 Rückbau Kohlebunker und Verfüllung erfolgt; Nachnutzung Kellerraum nicht möglich
- ***Schule: Dachgeschoss nicht vollständig ausgebaut (Beratungszimmer und Lagerflächen werden noch benötigt)***
- ***Schule: Klassenzimmertüren aus Errichterzeit ca. 1950, entsprechen daher nicht den heutigen Anforderungen (z.Bsp. Amok, Schallschutz)***
- ***Schule: WC-Anlage für Jungen im 2.Obergeschoss wegen Verstopfung nicht mehr vollständig nutzbar***
- ***Hort: Nutzung der großen Flure als Spielflure gewünscht -> Prüfung und ggf. Aktualisierung Brandschutzkonzept erforderlich, Finanzierung bisher ungeklärt***
- ***Sporthalle: zu hohe Radonwerte, Parkettboden müsste erneuert werden, Abstellflächen für Sportgeräte zu klein***

Außenanlagen:

- 2021 Schulhof neu gestaltet
  - 2022 neues Tor am Gutsweg sowie teilweise neuer Zaun
  - altersschwacher Zaun im weiteren Verlauf Gutsweg, Wildschweine im Schulgarten
  - Nachbarn zur Zschorlauer Straße besitzen jeweils direkten Zugang auf Schulgelände (bereits SG Liegenschaften informiert) -> Rückbau Gartentore erforderlich
  - Parkplatzproblem Elterntaxi für Hol- und Bringservice (Schule und Kita)
  - Parkplatzproblem Lehrer und Hortner
  - kein Fußweg von Bushaltestelle Zschorlauer Straße zum Gebäudeeingang (unteres Tor)
  - vorh. Sportanlagen für Grundschulsport überdimensioniert, jedoch für „sonstige Nutzungen“ komfortabel (z.Bsp. Zirkus) – vorh. Tenneplatz, Sprintbahn und Sprunggrube müssten saniert werden – jedoch bauliche Vorgaben für Grundschulsportanlagen nicht existent
- > Konzept zur Gestaltung der Außenanlagen erforderlich**

Gebäude Pestalozzischule mit einzügiger Grundschule Pestalozzi, Archiv für Amtsgericht und Leerstand:

Gebäude:

- umfassende Sanierung nur für einen Gebäudeteil erfolgt, der seit 2017 als einzügige GS genutzt wird
- Ausbau des kleinen Seitenflügels zum Archiv Amtsgericht geplant
- Austeilküche muss realisiert werden, da Essensausgabe in schulischer Verantwortung ausgegeben werden muss (Hort befindet sich in Villa Kunterbunt) und Rechtsanspruch ab 01.01.2026 für Ganztagsbetreuung besteht -> ***Küchenplanung erforderlich***
- ***Brandschutzmaßnahmen insbesondere im Keller erforderlich, auch Brandschottungen im leerstehenden Bereich***

**- nicht mehr benötigter Zugangsbereich an der Schwarzenberger Straße (Treppen einschl. Stützmauer und Abdeckung) denkmalgerecht sanieren**

**-> offene Frage: wie soll der noch leerstehende Bereich perspektivisch genutzt werden?**

Sporthalle:

- als Schulsport- und Vereinssporthalle genutzt
- Sanitärbereiche saniert
- in regelmäßigen Abständen Malerarbeiten und abschleifen Fußboden erforderlich

Außenanlagen:

- Außenanlagen 2017 nicht saniert/angepasst an Grundschulnutzung
  - Kleinspielfeld stark durchwurzelt, Zaun entspricht nicht Unfallvorschriften -> sanierungsbedürftig
  - Schulgartenbereich zu klein, nur Hochbeete
  - Schulhof gepflastert, keine Spielgeräte für Grundschule vorhanden
- > Überplanung der bestehenden Außenanlagen erforderlich, jedoch nur bedingt möglich, da keine Erweiterungsflächen im nahen Umfeld zur Verfügung stehen**

Gebäude Dürerschule mit einzügiger Grundschule Albrecht Dürer und Hort „Weltentdecker“:

Gebäude:

- 2014/2015 letzte Sanierung, umfangreichere Instandsetzungs- und Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich: Aufarbeitung Parkettfußböden, Malerarbeiten, Fassadensanierung (Sandstein)
- > Konzept zur Nutzung leerstehender Bereiche erforderlich**

Sporthalle:

- 2019 saniert, nur kleine Instandsetzungs- und Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich

Außenanlagen:

- praktisch keine Sportanlagen vorhanden, nur Pausenspielfläche
- teilweise Fallschutzplatten, teilweise sandgeschlammte Schotterdecke, so dass Steine auf den Fallschutzplatten und in offener Entwässerungsrinne liegen -> beide Beläge passen nicht zueinander -> Belagsänderungen für Kleinspielfeld und Drehkarussell erforderlich (Belagsauswahl jedoch begrenzt, da Überschwemmungsgebiet)**

Grund- und Oberschule Aue-Zelle mit zweizügiger Grund- und Oberschule:

Gebäude:

- Kapazitätsprobleme: Klassenzimmer fehlen, für die Bewirtschaftung zu wenig Abstellflächen für die Haustechnik
  - Schließanlage für die Sicherheit erforderlich
- > auf Grund Platzmangel Strategieplanung zur langfristigen Nutzung/Betreibung erforderlich**

Sporthalle:

- intensive Vereinsnutzung, daher starke Abnutzung und Vandalismus
- viele bauliche Unzulänglichkeiten: WC- und Umkleidebereiche, fehlender zweiter baulicher Rettungsweg im Obergeschoss, fehlende Brandschottungen bei Heizung und Lüftung,

Sportbodenabnutzung, keine ballwurfsicheren Decken im Obergeschoss, Sauna im Keller, Fassadensanierung erforderlich

-> **bereits Stadtratsbeschluss 285/2022 vorliegend**

Außenanlagen:

- Sportanlagen und Schulgarten in Ordnung
- Grundschule hat kein Spielgerät, Fläche nicht befestigt (staubig)
- fehlende/defekte Sitzbänke
- Müllcontainer müssen umverlagert werden
- Parkplatzproblem (Parken auf dem Schulhof)

-> **Außenanlagenplanung für Schulhof erforderlich**

Gebäude Schillerschule mit Grundschule Schillerschule, Hort Schillerschule, private Oberschule Westerzgebirge:

Gebäude:

- bis 2012 brandschutz- und energetische Sanierung: mit **offenen Restarbeiten** (z. Bsp. fehlende Brandschutztüren, fehlende/fehlerhafte Brandschottungen Haustechnik)
- Herbst 2021 Studie zum Sanierungsrückstau -> für die derzeitigen Nutzungen ist das Gebäude zu klein -> **Optimierungen im Gebäude durch Raumumnutzungen (Übergangslösung!),** damit auch Baumaßnahmen verbunden
- **Schließanlage für die Sicherheit erforderlich**
- **Teile der Heizungsanlage** sind störanfällig; zur Behebung der Störungen und zur Optimierung der Anlagenteile sind Studenten der TU Freiberg bereits eingebunden
- **Lehrschwimmbecken:** Schwimmbadtechnik bereitet keine Probleme, jedoch Klimatisierung, da der Anlagenhersteller nicht mehr existent ist und so die Ersatzteilbeschaffung erschwert bzw. teilweise unmöglich ist
- > **wegen Platzmangel für alle 3 Nutzer ist Strategie zur langfristigen Nutzung/Betreibung erforderlich! (z.Bsp. Auslagerung Hort oder Anbau für Speisesaal, Klassenräume, neue WC-Bereiche, ...)**

Sporthalle:

- reine Schulsporthalle, keine Vereinsnutzung (baulich-organisatorisch nicht möglich)
- 2019 Fertigstellung Sanierung Turnhalle

Außenanlagen:

- 2020 Fertigstellung Sportanlagen und Lehrerparkplatz
- 2022 Fertigstellung Schulhof und Hortbereich
- Durch Preiserhöhungen kann der Hortparkplatz derzeit nicht realisiert werden.

**Fazit:**

Die derzeitigen Schulstandorte der Stadt Aue-Bad Schlema **entsprechen nur teilweise den heutigen schulischen Lehr- und Lernanforderungen.** Dabei hat jedes Schulgebäude seine ganz eigenen Vorzüge, aber auch Nachteile.

*Hinweis: Die Zügigkeit der Schulen wird vom Landesamt für Schule und Bildung sowie der Schulnetzplanung vom Landkreis vorgegeben.*

Grundsätzlich wurde bereits mit Einrichtung der Schulen die Verwaltung faktisch beauftragt, sich um die Gebäude im Rahmen der vorgesehenen Nutzung zu kümmern. Es bedarf auf Grund der beschränkten finanziellen Leistungskraft der Stadt eine wohldurchdachte Planung für die sich daraus ergebenden Erhaltungsmaßnahmen. Bei fehlender finanzieller Untersetzung sind Maßnahmen aufzuschieben. In diesem Fall kommt es zu Konflikten mit den Nutzern und/oder rechtlicher Vorgaben.

An der **Schillerschule** sowie der **Zellerschule** herrscht mit den derzeit realisierten Belegungszahlen deutlicher Platzmangel.

Mit dem derzeitigen Raumprogramm, bestehend aus einer einzügigen Grundschule und dem geplanten Archiv des Amtsgerichtes, wird die Kubatur des Gebäudes der **Pestalozzischule** nur teilweise ausgefüllt. Die Außenanlagen für den Sportunterricht sind nur unter größeren Einschränkungen nutzbar.

Ebenso sind die verfügbaren Flächen im Gebäude der **Dürerschule** mit der einzügigen Grundschule und dem Hort nicht voll ausgenutzt. Die Außenanlagen in der jetzigen Ausstattung sind für den Sportunterricht nur bedingt geeignet.

Das Gebäude der **Auerhammerschule** ist für eine zweizügige Grundschule sowie die private Kita ausreichend. Die Außenanlagen sind sehr großzügig, jedoch nicht optimal genutzt.

Um die Nachteile zu kompensieren, ist je Schulstandort ein Konzept erforderlich, das dann weiterverfolgt werden kann. Ziel ist, dass das zur Verfügung stehende Budget für die Instandhaltung nachhaltig in die Gebäude zu investieren. Die Priorisierung wird dabei vom Sachgebiet Schulen/Sport vorgegeben.

#### **Kosten:**

Neben dem baulichen Sanierungsrückstau sind folgende Kosten erforderlich. Es werden jeweils die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI (Grundlagenermittlung und Vorplanung) zu Grunde gelegt.

Grundschule Auerhammer: Konzeption Außenanlagen	3.500 € brutto
Grundschule Pestalozzischule: Konzeption Außenanlagen	2.000 € brutto
Grundschule Dürerschule: Nutzungskonzept Gebäude	2.500 € brutto
Grund- und Oberschule Aue-Zelle: Konzeption Außenanlagen	2.000 € brutto
sowie Aufnahme aller baulichen Unzulänglichkeiten, daraus resultierend Nutzungskonzept Gebäude	15.000 € brutto

Für 2023 sind für das Gebäude der Schillerschule einige Instandhaltungsmaßnahmen geplant, die sich aus der Analyse der vorhandenen Bausubstanz ergeben haben. Es sind bauliche Maßnahmen als Übergangslösung zur Verbesserung der Nutzung erforderlich: Herrichtung Garderoben Hort und Grundschule sowie Werkraum Grundschule, Lehrerzimmer und Sekretariat: 35.000 €

Das ergibt eine Summe von **60.000 €**, welche über die nächsten beiden Jahre benötigt würden.

Die Verfügung über diese Mittel erfolgt im Rahmen der kommunalrechtlichen Zuständigkeit.

Diese Maßnahmen dienen dem nachhaltigen Einsatz der Haushaltsmittel und sind zusätzlich zum Bewirtschaftungsbudget erforderlich. Sollten Förderprogramme zu o.g. Bedarf in Frage kommen, werden diese in Absprache mit der Kämmerei genutzt. Weiterhin werden diese Betrachtungen, für den Bereich der Schulen, als richtungsweisende Grundlagen für die Erstellung des INSEK benötigt.

---

**abgestimmt mit: -**  
**Anlagen:**

---

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

Bei den dargestellten Kosten von 60 T€ setzen sich zusammen aus:

- 35 T€ Schillerschule  
Diese sind größtenteils Aufwendungen für die Unterhaltung des Gebäudes lediglich einzelne neue Einrichtungsgegenstände könnten investiv geplant werden.
- 25 T€ Nutzungskonzepten / -plänen  
Hierbei handelt es sich ausschließlich um Aufwendungen (für Sachverständige oder Unterhaltung der Gebäude), welche in das ordentliche Ergebnis einfließen.

Im Budget des Bauamts sind diese laufenden Aufwendungen durch die Bauverwaltung in den entsprechenden Jahren zu veranschlagen.

Aktuell sind im Haushalt 2022 in den Folgejahren 2023 und 2024 für die Unterhaltung der 5 Schulgebäude 172 T€ geplant. Die Möglichkeit die benötigten Mittel vollständig bereit zu stellen, besteht in diesem Fall nur im Rahmen der Haushaltsaufstellung, da es sich nicht um Investitionen handelt und der Vorgaben an den Haushaltsausgleichs.

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)