

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2026/009
freigegeben

Amt: 50 Amt für Soziales, Schulen und Jugend Datum: 07.04.2026
Verfasser: Rülke, Martin

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	14.04.2026	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.04.2026	öffentlich

Betreff:

Abschluss eines Mietvertrages mit dem Landkreis SOE über die ehemalige Kita "Willi"

Sach- und Rechtslage:

Seit dem Jahr 2021 sieht sich die Stadt Freital mit sinkenden Kinderzahlen konfrontiert. Dieser Trend hat sich zuletzt bestätigt bzw. in den Jahren 2024 und 2025 noch verstärkt. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebäude der Kita „Willi“ auf der Wilsdruffer Straße 8a bereits zum 1. August 2024 freigeleert und die verbliebenen Kindergartenkinder auf andere Einrichtungen im Stadtgebiet verteilt. Mit der Fertigstellung des Erweiterungsbaus an der Grund- und Oberschule „G. E. Lessing“ in Freital-Potschappel sind auch die verbliebenen Hortgruppen im Herbst 2024 aus dem Gebäude der Kita ausgezogen und werden nun vollständig im Schulgebäude betreut. Seitdem steht das Gebäude leer.

Am 4. Dezember 2025 hat der Stadtrat mit der Beschlussfassung zur Bedarfsplanung in Kindertageseinrichtungen einschließlich Kindertagespflege für das Jahr 2026/2027 bestätigt, dass das Gebäude zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen kurz- und mittelfristig nicht benötigt wird.

Im September 2025 ist der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (SOE) erstmals auf die Stadtverwaltung zu gekommen, um sich nach Kapazitäten für eine vorübergehende Teilauslagerung von Klassenstufen der „Schule im Park“ mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung zu erkundigen. Der Landkreis ist Träger dieser Schule und verzeichnet seit einiger Zeit ein hohes Schüleraufkommen vor Ort. Dieses kann ab dem Schuljahr 2026/27 im Schulgebäude auf der Somsdorfer Straße nicht mehr vollständig untergebracht werden.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen, z. B. im ehemaligen Rathaus in Freital-Hainsberg und in der Grundschule „Geschwister Scholl“, welche jedoch den räumlichen und baulichen Anforderungen für die Förderschule nicht genügen, wurde dem Landkreis das Gebäude der ehemaligen Kita „Willi“ zur Miete angeboten. Nach intensiven Abstimmungen und mehreren Begehungen vor Ort ist man sich einig, dass das Gebäude für die Teilauslagerung der Förderschule durch den Landkreis ab dem Schuljahr 2026/27 zu folgenden Mietkonditionen genutzt werden kann:

- Vermietung des Gebäudes (inkl. Teilmöblierung, ohne Keller) und des Außengeländes (inkl. Außenspielgeräte)
- Mietbeginn: 1. Juni 2026 oder 1. Juli 2026
- Mietdauer: bis zum 31. August 2028 fest (mit zweimaliger Verlängerungsoption)
- Mietfläche im Gebäude: 621,6 m²
- Mietfläche Außengelände: ca. 5.039 m²

- Nettokaltmiete: 5.034,96 Euro bzw. 8,10 Euro pro m² (entspricht rund 60.420,00 Euro jährlich)
- Zweckbindung: Teilauslagerung von Klassen der „Schule im Park“ durch den Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Ein entsprechender Mietvertragsentwurf wurde dem Landkreis am 19. März 2026 zugeleitet. Neben der Kaltmiete trägt der Landkreis auch die umlagefähigen Betriebskosten des Objektes.

Bestandteil des Mietvertrages soll darüber hinaus die Gebäudebetreuung durch die Technische Werke Freital GmbH (TWF) im vollen Umfang sein, da sich hieraus Synergieeffekte im Zusammenhang mit der Gebäudebetreuung an der Lessingschule ergeben. Darüber hinaus sind der TWF die Bedingungen und Anforderungen im Gebäude aus der vorherigen Nutzung bestens bekannt.

Die notwendigen Umbauarbeiten im Bereich der nordöstlich gelegenen Sanitäranlagen und im Bereich der Teeküche werden auf Kosten und in Verantwortung des Landkreises durchgeführt. Hierzu soll die grundsätzliche Zustimmung der Stadt erteilt werden. Einzelheiten zu den Umbauarbeiten sind jedoch mit der Stadt und der TWF abzustimmen.

Aufgrund der im Mietvertragsentwurf vorgesehenen Miethöhe ist für den Abschluss des Vertrages die Zustimmung des Finanz- und Verwaltungsausschusses zuständig. Die entsprechende Wertgrenze ist in § 7 Abs. Nr. 9 der Hauptsatzung der Stadt Freital mit 50.000,00 Euro angegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mieteinnahmen sind als zahlungswirksame Erträge im städtischen Haushalt zu verbuchen. Da diese Erträge und Einzahlungen nicht Bestandteil der Haushalts- und Finanzplanung 2026 waren, verbessern sie das Jahresergebnis 2026.

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital ermächtigt den Oberbürgermeister zum Abschluss eines Mietvertrages mit dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge über das Objekt der ehemaligen Kita „Willi“ auf der Wilsdruffer Straße 8a zum Zweck der Teilauslagerung der „Schule im Park“ mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung zu den in der Sach- und Rechtslage dargestellten Konditionen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Luftbild
Anlage 2 Grundrissplan