



Exposé zum Verkauf

**der ehemaligen Pestalozzi-Mittelschule
Neugersdorf**

(Flurstück – Nr. 1558, Pestalozzistr. 2)



Stand: 12.03.2026





Allgemeine Information zur Stadt Ebersbach Neugersdorf

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit rund 11.000 Einwohnern (Stand 15.01.2026) liegt direkt an der deutsch - tschechischen Grenze und besitzt mehrere Straßenübergänge ins Nachbarland. Neben den innerstädtischen Verbindungen wurde die Staatsstraße S 148 als Ortsumfahrung ausgebaut und ein neuer Grenzübergang angelegt. Ebersbach-Neugersdorf gehört zu den Nahtstellen zwischen Europäischer Union und den Ostmärkten. Durch die günstige geographische Lage der Stadt verbunden mit einer entsprechenden Infrastruktur, sind sehr gute Voraussetzungen für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit unter mittelständischen Unternehmen geboten. Die Wirtschaftsregion um die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist geprägt von hoher Besiedlungsdichte.

Verkehrsanbindungen

- Autobahn A 4 35 km
- Flughafen Dresden 85 km
- Bahnhof mit IC/D-Zügen 15 km
- Übergänge nach Tschechien im Ort
- Übergang nach Polen 20 km
- Öffentlicher Nachverkehr (Bus) 350 m Fußweg

Der Ortsteil Neugersdorf besitzt einen eigenen Bahnhofsteil, der erst im Jahr 2006 als moderne ÖPNV-Verknüpfungsstelle ausgebaut wurde. Mit dem Regionalexpress oder Bahn ist Neugersdorf aus Richtung Dresden und Zittau erreichbar.

Informationen zum Objekt

Das Flurstück 1558/4 der Gemarkung Neugersdorf ist bebaut mit einem Schulgebäude und einer Turnhalle welche 1897 errichtet wurden. Beide Gebäude gehören zum ehemaligen Schulstandort der Pestalozzi-Mittelschule, welcher 2007 geschlossen wurde. Das Hauptgebäude ist ein voll unterkellertes, dreigeschossiges Zweckbau und befindet sich in ruhiger Lage im oberen Teil von Neugersdorf. Das Gebäude wurde von der Errichtung bis zur Schließung durchgängig als Schulgebäude genutzt. Das Schulgebäude hat insgesamt 12 größere Räume, welche früher als Klassenräume und Fachkabinette dienten, sowie die Aula im Obergeschoss. Die Sanitäranlagen befinden sich im Gebäudeanbau aus dem Jahr 1988/89 und sind über die Etagen verteilt. Es gibt zwei separate Treppenhäuser, welche jedoch offen miteinander verbunden sind. Turnhalle und Schulgebäude werden von einer großzügigen Außenanlage mit einem einzigartigen Baumbestand an z.B. Esche, Blutbuche, Kastanie und Pappel umschlossen. Die Gebäude sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach-Neugersdorf als „Flächen für Gemeinbedarf“ gekennzeichnet und liegen inmitten eines allgemeinen Wohngebiets. Die Umgebungsbebauung entspricht bezüglich der Nutzungszuordnung einer allgemeinen Wohnbaufläche.





Das Schulgebäude und die Turnhalle befinden sich nach der Rückübertragung vom Voreigentümer in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine Vermietung des Gebäudes ist derzeit ausgeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über die ENSO Energie Sachsen Ost AG auf Grundlage ihrer allgemeinen Preise, wobei der jeweilige Tarif entsprechend der Nutzung abzustimmen ist. Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die SOWAG mbH als Versorgungsunternehmen zuständig. Die Wärmeversorgung erfolgte über Fernwärme auf der Basis von Gas, welche von der Stadtwerke Oberland GmbH bereitgestellt wurde. Die bestehenden Leitungen wurden jedoch stillgelegt.

Eckdaten/Fakten

Flurstücksgröße:	7.288 m ²
Nutzungsart:	Fläche besondere Funktionaler Prägung
Baujahr Gebäude:	1897
Denkmalschutz:	Das Objekt ist in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen erfasst (Schulgebäude mit Turnhalle, Nr. 09226793, bau- und ortsgeschichtlich von Bedeutung)
Grundbuch:	Grundbuch von Neugersdorf, Blatt 2524 lfd. Nr. 1
Belastungen im Grundbuch:	Abt. II Nr.1- Leitungsrecht für den Abwasserzweckverband „Spreequellen“ Abt. II Nr. 2 - Heizzentral- und Fernwärmeleitungsrecht für die Stadtwerke Oberland GmbH Abt. II Nr. 3 - Trinkwasserleitungsrecht für den Abwasserzweckverband „Spreequellen“ (tatsächlich Abwasserleitungsrecht)
Baulastenverzeichnis:	Anfrage bei der Bauaufsicht des Landkreises Görlitz
vorhandene Verträge:	keine
Bauplanungsrecht:	<u>Flächennutzungsplan:</u> Innenbereich, Darstellung als Gemeinbedarfsfläche <u>Bebauungsplan:</u> kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden, Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen
BRW:	27,00 EUR/m ² (Stand 01.01.2024)
Verkehrswert:	Bodenwert in Höhe von 45.200 EUR lt. Verkehrswertgutachten vom 12.03.2026





letzte Sicherungsmaßnahmen: Dachsicherung Turnhalle mittels Netzes,
Dachwartung Hauptgebäude inkl. Reinigung
Dachabläufe und Regenrinnen

Bisherige Maßnahmen zur Wiederbelebung/Konzepte

Mit dem im Jahr 2018 vom Staatsministerium für Kultus (SMK) entwickelten Handlungsprogramm „Nachhaltige Sicherung der Bildungsqualität im Freistaat Sachsen“ wurde ein Instrument geschaffen, das mit kurz- und mittelfristigen Maßnahmen dem derzeitigen Trend entgegenwirken soll. Während der Fachkräftemangel an Lehrkräften aktuell ein flächendeckendes Problem im Freistaat Sachsen darstellt, ist davon auszugehen, dass sich die Spanne zwischen Angebot und Nachfrage in Zukunft deutlich zwischen den Ballungsräumen und dem ländlichen Raum differenzieren wird. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat das Objekt im Jahr 2018 als potenziellen Standort zur Ausbildung von Referendaren und Lehramtsanwärtern im ländlichen Raum beim SMK vorgeschlagen und mit einem konzeptionellen Ansatz untermauert. Für dieses Vorhaben erhielt die Stadt Unterstützung aus der Wirtschaft, von den umliegenden Gemeinden, von den Landes- und Kreiselternräten, vom Landkreis Görlitz sowie von Mitgliedern des Sächsischen Landtages. Über diesen Ansatz hinaus wurde mit der Schkola eine Projektskizze entworfen, die mögliche Varianten zur zukünftigen Lehrerausbildung im ländlichen Raum beschreibt und auf das Objekt Pestalozzistraße 2 abgestimmt ist. Bezüglich der Ausbildungsstätte für Referendare entschied sich das SMK jedoch gegen den Standort Pestalozzistraße 2. Im September 2019 nahm die Stadtverwaltung einen Termin beim SMWK wahr, bei dem der konzeptionelle Ansatz der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und der Schkola zur Lehrerausbildung im ländlichen Raum ausgiebig mit dem Referat 32 erörtert wurde. Im Koalitionsvertrag 2019–2024 von CDU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen war im Absatz „Lehrerausbildung“ folgender Passus verankert, welcher die Ansätze der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und der Schkola für eine zukünftige Lehrerausbildung im ländlichen Raum implementierte: „Auf HAW-Basis einer Kooperation mit der Universität Leipzig und einer Hochschule für angewandte Wissenschaften wollen wir zudem ein Modell für die Lehramtsausbildung außerhalb der Ballungszentren anbieten. Zur Förderung der Qualität in der Lehramtsausbildung prüfen wir die Einführung einer „School of Education“. Bisher konnte für dieses Objekt kein tragfähiges Nutzungs- und Finanzierungskonzept gefunden werden.“

Anhang:

Fotodokumentation
Grundrisse Schule

