



## Rückübertragung des Schulgrundstückes Völklingen- Mühlgewann in das Eigentum der Stadt Völklingen. Hier: Inanspruchnahme des Optionsrechts zur entschädigungslosen Rückübertragung.

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i> Bauverwaltung, Städtebauförderung
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss "Innenstadtentwicklung" (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N

### **Beschlussentwurf**

Von dem gesetzlichen Optionsrecht der entschädigungslosen Rückübertragung des Schulgrundstückes "Mühlgewann", Gemarkung Völklingen, Flur 38, Parzelle-Nr.195/4, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Anlagen wird kein Gebrauch gemacht.

### **Sachverhalt**

Das Hauptgebäude der Mühlgewannschule wurde 1906 als Volksschulhaus erbaut. Ursprünglich war ein Zwillingsbau geplant, von dem aber nur ein Teil verwirklicht wurde. 1956 wurde anstatt dessen eine Turnhalle mit darunter liegenden Funktionsräumen angebaut. Der Hauptgebäudeteil steht zwischenzeitlich unter Denkmalschutz.

Nach Weiterführung als Hauptschule übernahm 2000 der damalige Stadtverband Saarbrücken Grundstück und Gebäude zur Nutzung zunächst als Realschule bis zur vorläufig letzten Nutzung als Dependance der Gemeinschaftsschule Hermann-Neuberger. Nachdem im Schuljahr 2015/2016 nur noch die Turnhalle und die Werkstätten für Schulzwecke genutzt wurden, endete die Schulnutzung durch den Regionalverband endgültig mit Ablauf des Schuljahres 2015/2016. Eine nochmalige Aufnahme einer schulischen Nutzung des Grundstücks durch den Regionalverband wurde auf Nachfrage (September 2017) hin ausgeschlossen.

In § 59 Abs.3 des Gesetzes zur Ordnung des Schulwesens im Saarland (SchoG) heißt es: *"Wird eine Schule, deren Träger gewechselt hat, aufgelöst oder geschlossen oder wird das Schulgrundstück seinem bisherigen Zweck ganz oder überwiegend entfremdet, so kann der frühere Eigentümer innerhalb eines Jahres verlangen, dass ihm das Eigentum an den Schulgrundstücken entschädigungslos zurückübertragen wird. Absatz 1 Satz 1 ist entsprechend anzuwenden."*

Ergänzend steht in § 59 Abs. 1 Satz1: *"Beim Wechsel der Schulträgerschaft infolge gesetzlicher Regelung gehen, sofern von den Beteiligten nichts anderes vereinbart wird, das Eigentum des bisherigen Schulträgers an den Schulgrundstücken mit allen Rechten und Belastungen sowie alle sonstigen Rechte und Verpflichtungen des*

*bisherigen Schulträgers, die mit der Schule im Zusammenhang stehen, entschädigungslos auf den neuen Schulträger über".*

In der entsprechenden Mitteilung des Regionalverbands, dass er das Gebäude nicht mehr für seine Zwecke benötigt, wurde auf das Angebot der entschädigungslosen Rückübertragung des Schulgrundstücks an die Stadt als früherer Eigentümer hingewiesen mit Nennung der im Gesetz vorgegebenen Jahresfrist zur Inanspruchnahme der Rückübertragungsoption, deren Ablauf entsprechend dem Ende des Schuljahres zunächst auf den 31.07.2017 datiert war. Auf Antrag der Stadt wurde zwischenzeitlich die Frist zur Inanspruchnahme des Optionsrechts nach einer Prüfung durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als zuständige Fachbehörde bis zum 31.12.2017 verlängert.

Das Rückübertragungsangebot bezieht sich konkret auf das Grundstück Gemarkung Völklingen, Flur 38, Parzellen Nr. 194/5 mit einer Flächengröße von 6.894 m<sup>2</sup>. Damit verbunden ist die Übernahme des auf diesem Grundstück aufstehenden Schulgebäudes, einschließlich der Sport- und Gymnastikhalle, des auf dem Grundstück errichteten Multifunktionsfeldes (ca. 450 m<sup>2</sup>) und der auf dem Grundstück stehenden Bäume und Pflanzen (s. Anlage). Mit der Rückübertragung werden auch die auf dem Grundstück liegenden Belastungen, nach Angaben des Regionalverbandes, Stand 4.5.2015, in diesem Falle eine Kreditbelastung von 131.964,52 €, mit übernommen.

Mit Übergang der Eigentümerschaft des Grundstücks und der Immobilien auf die Stadt wäre diese bis auf weiteres verantwortlich für die (Verkehrs-)Sicherung/Unterhaltung des Gebäudes, der zugänglichen Grundstücksflächen und der Bäume sowie für den Betrieb und die Unterhaltung des Multifunktionsfeldes.

Die konkrete zukünftige Nutzung von Gebäude und Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt offen. Es gibt verschiedene Nutzungsüberlegungen, über die wegen noch unzureichender Entscheidungsgrundlagen nicht bis zum Ablauf der Optionsfrist Ende des Jahres eine Entscheidung getroffen werden kann:

- a) Die Einrichtung eines "Sozialen Zentrums". Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die den Ratsmitgliedern auch schon zur Verfügung gestellt wurde, und über die in der Sitzung des Ausschusses "Innenstadtentwicklung" am 22.08.2017 bereits beraten wurde, jedoch ohne dass ein Beschluss gefasst wurde. Im Ergebnis der Studie wird unter der Zielrichtung der Verwirklichung eines Sozialen Zentrums vorgeschlagen, dass unter enger Einbindung des Regionalverbands als Hauptnutzer/-mieter auf Grundlage der in der Studie angestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen (mit langfristigen Mietverträgen, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten) die Immobilie einem privaten Investor zum Kauf angeboten wird, der dann auch die Sanierung übernimmt. In baulicher Hinsicht und hinsichtlich einer geeigneten Nutzungskombination wird die in der Studie aufgezeigte Variante 3 favorisiert, die einen Rückbau des Anbaus vorsieht mit entsprechender Konzentration von miteinander verknüpfbarer sozialer Einrichtungen im Hautgebäude. Eine Entscheidung des Regionalverbands, inwieweit er die aufgezeigte Option für ein Soziales Zentrum mittragen würde, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus. Zur Umsetzung der Option ist eine Eigentümerschaft des Grundstücks bei der Stadt nicht unbedingt erforderlich.
- b) Wiedernutzung des Gebäudes als Grundschule. Nach überschlägiger Ermittlung ist eine Nutzung des Gebäudes als Grundschule mit einer Unterbringung von ca. 20 Klassen denkbar. Die in der GIU-Studie zum Sozialen Zentrum genannten maximalen Umbau - und Sanierungskosten von ca. 6,2 Mio € müssten auch für den Ausbau als Grundschule ausreichen. Eine Grundschule Mühlgewann würde die

Grundschule Haydstraße und den hier schon eingeplanten Ausbau ersetzen. Fördermöglichkeiten gäbe es im Rahmen der Städtebauförderung "Soziale Stadt", je nach Erfüllung der Voraussetzungen über den "Investitionspakt Soziale Integration im Quartier" oder über EU-Mittel (u.a. als energetisches Leuchtturmprojekt). Für die Ermittlung des wirklichen zukünftigen Raumbedarfs, der Auswirkungen auf den Schulbetrieb, der konkreten nutzungsbezogenen Umbau-/Sanierungskosten bzw. Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie der realistischen Förderaussichten sind hinsichtlich der Grundschulnutzung vertiefende Untersuchungen erforderlich. Diese sind in 2017 nicht mehr durchführbar.

c) Sonstige öffentliche Nutzung. Grundsätzlich sind weitergehende öffentliche Nutzungen denkbar, die aber ebenfalls weitere Voruntersuchungen erforderten.

Die am 31.12.2017 endende Frist zur entschädigungslosen Rückübertragung von Grundstück und Gebäuden ergibt sich aus der gesetzlichen Vorgabe. Auch wenn die Stadt von der gesetzlich vorgesehenen Option jetzt keinen Gebrauch macht, verbleiben Grundstück, Gebäude und Multifunktionsfeld in der öffentlichen Hand des Regionalverbands. Es besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt, wenn Klarheit über die zukünftige Nutzung besteht, Immobilie und Grundstück durch die Stadt zu übernehmen, dann auf Basis von Verhandlungen mit dem Regionalverband. Dabei ist davon auszugehen, dass Stadt und Regionalverband das gleiche Interesse daran haben, eine adäquate und langfristig tragfähige Nutzung zu finden und dazu die notwendigen Voraussetzungen, sei es bzgl. der jeweils erforderlichen Eigentümerschaft oder dem Abschluss von langfristigen Mietverträgen, zu schaffen.

In Anbetracht der noch ausstehenden Untersuchungen und Beschlüsse, um zu einer belastbaren Nachnutzungsentscheidung zu kommen, und unter Berücksichtigung der mit der Grundstücksübernahme direkt bei der Stadt anfallenden Unterhaltungskosten und -pflichten wird von der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt der Verzicht auf die Inanspruchnahme der gesetzlichen Rückübertragungsoption empfohlen bei gleichzeitiger Erklärung einer gewünschten weiteren engen Abstimmung mit dem Regionalverband bzgl. der Nutzungsfindung und bei Aufrechterhaltung einer Option zur Rückübertragung in beiderseitigem Einvernehmen außerhalb der gesetzlichen Regelung.

### **Anlage/n**

- Grundstück-Mühlgewann\_mit-Luftbild (öffentlich)