

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 40 Amt für Familien,
Senioren & Kultur,
Sport
Datum: 25.03.2014
Drucksache Nr. 1501/2014/1

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 03.04.2014

- öffentlich -

Nachnutzung des Hilda-Schulgebäudes

Beschlussvorschlag:

1. Das Schulgebäude der bisherigen Hilda-Werkrealschule wird ab dem Schuljahr 2017/18 durch das Privatgymnasium Schwetzingen genutzt.
2. Die Stadt Schwetzingen veräußert das Schulgebäude nebst Geländeanteilen im angrenzenden Außenbereich zum Kaufpreis von 1,5 Mio. €.
3. Die neue Hilda-Sporthalle verbleibt im Eigentum der Stadt Schwetzingen. Sie wird dem Privatgymnasium gegen eine monatliche Kostenpauschale für den Schulbetrieb zur Verfügung gestellt.
4. Durch den notariellen Kaufvertrag wird sichergestellt, dass bei einem Entfallen der Schul- oder Bildungsnutzung im Hilda-Schulgebäude das gesamte Grundstück der Stadt Schwetzingen zum Rückkauf angeboten wird. Die Stadt Schwetzingen muss von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen.
5. Im Schuljahr 2015/16 darf das Privatgymnasium fünf Klassenräume, die Technikräume und die Sporthalle nutzen. Im Schuljahr 2016/17 stehen dem Privatgymnasium die Räume im 2. OG und im DG zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, die Technikräume und die Sporthalle können mitbenutzt werden.

Erläuterungen:

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27. Februar 2014 beschlossen, dass die Hilda-Werkrealschule ausläuft. Bis zur Beendigung des Schulbetriebs steht das Schulgebäude der Werkrealschule zur vorrangigen Nutzung zur Verfügung. Der Betrieb der Werkrealschule im Hilda-Schulgebäude endet spätestens nach dem Schuljahr 2016/17 im Juli 2017.

Mit dem Auslaufen der Werkrealschule wird das Schulgebäude leer stehen und nicht mehr genutzt werden. Das Gebäude wurde als Schulgebäude errichtet und wird bis heute zu diesem Zweck genutzt. Wegen der monothematischen Ausgestaltung des Gebäudes ist eine Umnutzung nur mit erheblichem Kostenaufwand machbar, es ist von höheren siebenstelligen Beträgen auszugehen, da neben der baulichen Investition auch alle Vorgaben des geltenden Baurechts in dem denkmalgeschützten Gebäude zu erfüllen wären.

2. Schulische Nachnutzung

a) Hilda-Schulgebäude

Aus Sicht der Stadt Schwetzingen wäre es wünschenswert, dass das historische Gebäude auch weiterhin zu Schulzwecken genutzt werden könnte und seine in der Stadt verankerte Funktion als Schulgebäude nicht entfallen müsste. Die Stadt Schwetzingen hat als kommunaler Schulträger keine Nachnutzungsmöglichkeit, da alle anderen Schulgebäude der Stadt ausreichend groß sind und die Schülerzahlen in den kommenden Jahren aus demographischen Gründen eher sinken als ansteigen werden.

Seit dem Schuljahr 2013/14 hat das Privatgymnasium Schwetzingen seinen Betrieb aufgenommen. Bislang besteht es aus einer fünften Klasse, zum Schuljahr 2014/15 werden zwei weitere fünfte Klassen dazu kommen. Derzeit wird das Privatgymnasium in provisorischen Räumen im Gewerbegebiet Scheffelstraße betrieben. Ab dem Schuljahr 2015/16 wird dies nicht mehr möglich sein, da zum einen keine fünf Klassenzimmer zur Verfügung stehen und zum anderen die ab der Klassenstufe 7 notwendigen naturwissenschaftlichen Räume nicht vorhanden sind.

Der Träger des Privatgymnasiums hat dem Oberbürgermeister gegenüber früh erklärt, dass er zum Jahr 2015 einen Schulneubau in Schwetzingen oder ggf. auch an anderer Stelle anstrebt, um das Wachsen der Schule zu ermöglichen. Nach zahlreichen Gesprächen unter Einbindung eines Investors hat sich der Schulträger dann bereit erklärt, ernsthaft das Übersiedeln des Privatgymnasiums in die Räume der Hilda-Schule zu prüfen, wenn der Investor als künftiger Vermieter das Eigentum erwerben kann. Trotz der großen Zeitnot, unter der der private Schulträger steht, hat er bis heute an dieser Zusage festgehalten und mit dem Oberbürgermeister die Konditionen einer Nachnutzung des Hilda-Schulgebäudes abschließend ausgehandelt.

Mit der Nachnutzung durch das Privatgymnasium würde das Hilda-Gebäude auch künftig als Schulgebäude öffentlich genutzt. Eine bauliche und thematische Umnutzung des Gebäudes mit hohen Investitionskosten würde entfallen.

b) Übergangsnutzung

In zahlreichen Gesprächen des Oberbürgermeisters mit den beiden Schulleitungen konnte erreicht werden, dass das Privatgymnasium ab dem Schuljahr 2015/16 Teile der Hilda-Werkrealschule mitnutzen kann. Für das Privatgymnasium bringt dies einige Nachteile mit sich, die Nutzung durch die Werkrealschule genießt Vorrang.

Mit der Schulleitung der Hilda-Werkrealschule wurde durch den Oberbürgermeister folgende Übergangslösung einvernehmlich und verbindlich vereinbart: Ab dem Schuljahr 2015/16 kann das Privatgymnasium die Sporthalle und die naturwissenschaftlichen Räume mitnutzen. Zudem stehen dem Privatgymnasium ab dem Schuljahr 2015/16 fünf Klassenräume zur Verfügung, ab dem Schuljahr 2016/17 kann das Privatgymnasium das 2. OG und das DG komplett für seinen Schulbetrieb nutzen. Im Gegenzug könnten den Schüler/innen und Lehrer/innen der Werkrealschule bei Bedarf die Computerausstattung und die Mensa des Privatgymnasiums zur Verfügung stehen.

Der grundsätzliche Nutzungsvorrang der Werkrealschule wird dadurch sichergestellt, dass nach dem notariellen Kaufvertrag das Eigentum des Hilda-Schulgebäudes erst übergeht, wenn die Werkrealschule ausgelaufen ist und das Gebäude nicht mehr nutzt (spätestens zum August 2017).

c) Neue Hilda-Sporthalle

Die neue Hilda-Sporthalle verbleibt im Eigentum der Stadt Schwetzingen. Dies stellt vor allem sicher, dass die Sporthalle – außerhalb der Nutzungszeiten durch das Privatgymnasium – weiter den Vereinen zu ihren Zwecken zur Verfügung steht. Das Privatgymnasium entrichtet für die Nutzung der Halle eine monatliche Nutzungspauschale.

3. Nutzungsgarantie

Die Stadt Schwetzingen legt Wert auf die künftige Nutzung des Hilda-Gebäudes als *öffentliches* Schulgebäude. Deswegen wird diese Nutzungsart dahingehend vertraglich abgesichert, dass bei Wegfall der Nutzung für Schul- oder Bildungszwecke das Objekt der Stadt Schwetzingen zum Rückkauf angeboten werden muss. Diese Vorkaufsoption kann, muss aber von der Stadt nicht gezogen werden. Verzichtet die Stadt auf den Rückkauf, verbleibt das Umnutzungsrisiko beim Investor.

Mit dieser Vertragsregelung stellt die Stadt sicher, dass das Hilda-Schulgebäude im Sinne der Bürgerschaft als besonderes Gebäude im Schwetzingener Stadtbild mit der bisherigen Nutzungsstruktur erhalten bleibt, sofern dies von der Stadt gewünscht ist.

4. Kaufpreis und Ersparnisse

a) Veräußerung von Grundstücksteilen und Gebäude

Der Verkehrswert des Kaufobjekts wurde auf Antrag des Oberbürgermeisters vom Gutachterausschuss der Stadt ermittelt. Dieser wurde mit 1,65 Mio. € festgestellt. Der im Wege der intensiven Verhandlungen ermittelte Kaufpreis erreicht fast die gleiche Höhe.

Der Technische Ausschuss hat den Oberbürgermeister in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 13. März 2014 gebeten, die Höhe des Kaufpreises nachzuverhandeln. Es konnte nunmehr als Ergebnis ein Kaufpreis in Höhe von 1,5 Mio. € erzielt werden. Der Investor konnte in den Verhandlungen schlüssig darlegen, dass ein höherer Kaufpreis für ihn betriebswirtschaftlich keinen Sinn macht, vor allem im Vergleich mit einem Neubau. Ausschlaggebend dafür sind vor allem folgende Gründe:

- Das Privatgymnasium wird gemeinnützig betrieben. Es kann nur eine begrenzte Miete zahlen, da andernfalls die Elternbeiträge ansteigen müssten;
- der Investor trägt allein das Risiko einer möglichen künftigen Umnutzung des Schulgebäudes zu anderen Zwecken. Diese Risiken liegen im Millionenbereich;
- die Investitions- und Unterhaltungskosten für das denkmalgeschützte Gebäude sind wesentlich höher als bei einem Neubau;
- der Investor muss auf eigene Kosten eine Mensa errichten, da diese im bestehenden Schulgebäude nicht untergebracht werden kann.

b) Ersparnisse wegen Wegfall Schulbetrieb

Durch die Beendigung des Betriebs der Werkrealschule und den Wegfall der Unterhaltung des Hilda-Schulgebäudes erspart sich die Stadt spätestens ab dem Jahr 2017 einen durchschnittlichen jährlichen Zuschussbedarf in Höhe von 350.000 € (Verwaltungshaushalt). Hinzu kommen die entfallenden Investitionen aus dem Vermögenshaushalt, die zuletzt in der Regel zwischen 150.000 und 300.000 € betragen. Es ist damit davon auszugehen, dass sich die Stadt Schwetzingen mit dem Verkauf des Schulgebäudes und durch den Wegfall der Werkrealschule jährliche Kosten in Höhe von mindestens 500.000 € erspart. Dies entspricht in 20 Jahren zumindest 10 Mio. € (ohne Inflationierung der Kosten).

c) Rückforderung Schulbauförderung

Derzeit kann noch nicht gesagt werden, ob die Stadt Schwetzingen wegen des Verkaufs des Schulgebäudes anteilige Schulbaufördermittel zurückerstatten muss. Die Nachnutzung des Schulgebäudes wird vor allem wegen der Einführung der Gemeinschaftsschule und wegen des Rückgangs der Schülerzahlen in der Werkrealschule notwendig. Das Gebäude wird zudem weiterhin durch eine Schule genutzt. Deswegen wird die Verwaltung versuchen, beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu erreichen, dass evtl. gewährte Schulbauförderung nicht rückerstattet werden muss.

5. Mensa-Neubau

Der Investor hat gründlich geprüft, ob er die für einen Ganztagschulbetrieb zwingend notwendige Mensa im bestehenden Gebäude einrichten kann. Dies ist nicht der Fall. Deshalb muss der Investor im Bereich des heutigen Bolzplatzes einen Mensaneubau errichten. Die grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit ist geprüft, das Gebäude wird für die Wohnnachbarn unter Einhaltung der Grenzabstände den Vorteil eines faktischen Schallschutzes zum Schulgelände haben.

Der Neubau der Mensa wird umgehend erfolgen, damit die Mensa zum Schuljahr 2015/16 bereits in Betrieb gehen kann.

6. Ergebnis

Mit der Nachnutzung des Hilda-Schulgebäudes durch das Privatgymnasium kann die Stadt Schwetzingen das denkmalgeschützte historische Gebäude weiterhin als öffentliches Schulgebäude erhalten. Mit der Nutzung durch das Privatgymnasium wird der historische Schulstandort mit einem neuen Mensagebäude und dem neu gestalteten Außengelände deutlich aufgewertet. Die Stadt Schwetzingen profitiert finanziell durch die Gebäudeübergabe in Höhe von einmalig 1,5 Mio. €, spätestens ab dem Jahr 2017 erzielt die Stadt Schwetzingen durch diese Lösung jährliche Ersparnisse in Höhe von mindestens 500.000 €. Durch die Ankaufsoption der Stadt bei Wegfall der Schul- und Bildungsnutzung ist sichergestellt, dass ohne Zustimmung der Stadt Schwetzingen keine grundlegenden Nutzungsänderungen im Gebäude vorgenommen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Schwetzingen erhält 1,5 Mio. € Kaufpreis und ab dem Jahr 2017 eine monatliche Nutzungspauschale für die Mitnutzung der neuen Hilda-Sporthalle. Durch die Veräußerung des Schulgebäudes und die Beendigung der Werkrealschule spart die Stadt Schwetzingen spätestens ab Sommer 2017 jährlich etwa 350.000 € laufende Unterhaltungskosten im Verwaltungshaushalt und zudem alle Instandsetzungskosten aus dem Vermögenshaushalt, was durchschnittlich zumindest 150.000 € jährlich entspricht.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: