

Bürgermeisteramt Maulburg	Datum: 13.01.2020
---------------------------	-------------------

<b>VORLAGE an:</b>	<b>Gemeinderat</b>	<b>AZ: 270.35</b> <b>Bearbeiter: J. Multner</b>
<b>SITZUNG am:</b>	<b>27. Januar 2020</b>	<b>Art: öffentlich</b>
<b>TOP:</b>	<b>Neubau einer Sprachheilschule durch den Landkreis Lörrach am Standort der alten Alemannenhalle; Vorstellung des Projekts und Festlegung der weiteren Vorgehensweise</b>	

## I. Sachverhalt

Bis zum Sommer 2019 war die Sprachheilschule des Landkreises an den beiden Standorten Zell i. W. (Hauptstelle) und Weil a. Rh. (Außenstelle) beheimatet. Durch Eigenbedarf der Stadt Weil sind die dort genutzten Räumlichkeiten an der Realschule/Gemeinschaftsschule weggefallen. In Zell wäre ein größerer Investitionsbedarf angestanden, um die dortigen Räumlichkeiten weitzernutzen zu können bzw. hätte das dortige Raumangebot nicht ausgereicht, um nach Wegfall der Räume in Weil a. Rh. die gesamte Einrichtung dort unterzubringen.

Aufgrund dieser Tatsachen hat der Landkreis die langfristige Standortfrage unter Würdigung aller relevanten Aspekte aufgegriffen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Neubau einer Sprachheilschule an einem zentralen Standort im Landkreis, nämlich in Maulburg, vorgesehen ist. Hierbei wurde zum einen die Fachexpertise berücksichtigt. Die Konzentration an einem Standort soll erfolgen, um die Kinder, welche aus dem gesamten Landkreis kommen, sonderpädagogisch individuell fördern zu können. Außerdem braucht es eine gewisse Größe, damit sich das Lehrerkollegium sinnvoll austauschen kann. Zum anderen gibt es Synergieeffekte im Bereich der Schülerbeförderung durch die Tatsache, dass bereits die Helen-Keller-Schule in Maulburg existiert.

Der Kreistag hat der perspektivischen Zentralisierung in Maulburg bereits zugestimmt, nun geht es darum, das Projekt der Öffentlichkeit vorzustellen und die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Momentan ist die Sprachheilschule im Rahmen einer Übergangslösung – bis zur Realisierung des Neubaus in Maulburg- in der ehemaligen Hauptschule in Hausen i. W. untergebracht.

## II. Würdigung der Verwaltung

Für einen Neubau der zweizügigen Schule mit ca. 100 Kindern (acht Klassen mit jeweils ca. 12 Schülern) ergibt sich ein Grundstücksflächenbedarf von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Hierbei sind die reinen zu überbauenden Flächen sowie die Nebenflächen (Zuwegungen, Außenbereich/Schulhof, etc.) mit berücksichtigt. Als Standort käme in Maulburg der bisherige Standort der alten Alemannenhalle, welche hierfür abgebrochen werden müsste, in Frage.

Hierbei müsste sichergestellt werden, dass die bisherigen Nutzungen im Umfeld (Sportanlagen, Mehrzweckhalle, Hallenbad) auch nach Inbetriebnahme der Schule uneingeschränkt weitergeführt werden können und dass sich durch die zusätzlichen Schüler am Standort die Nutzungsbedingungen in der Halle, im Hallenbad und auf den Sportanlagen für die bisherigen Nutzer nicht verschlechtern.

Die Grundstücksüberlassung an den Landkreis könnte im Rahmen eines Kaufs erfolgen, mit der grundbuchrechtlich zu sichernden Klausel, dass bei einem Wegfall der Zweckbestimmung „Schulnutzung“ ein Rückerwerbsanspruch der Gemeinde Maulburg besteht.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelt es sich bei der betreffenden Fläche um gemischte Bauflächen für den Gemeinbedarf. Eine Wohnbebauung ist, auch aufgrund der umliegenden Nutzungen, dort nicht zulässig.

Bereits im Jahr 2008 hatte der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zum Bau einer neuen Mehrzweckhalle beschlossen, die alte Alemannenhalle aufgrund deren Zustands nach Inbetriebnahme der neuen Halle abzubauen. Der Vollzug dieses Beschlusses wurde aus den unterschiedlichsten Gründen immer wieder aufgeschoben.

Allerdings bleibt festzustellen, dass es in den zehn Jahren des Leerstands nicht gelungen ist, eine Nutzung zu finden, welche wirtschaftlich darstellbar gewesen wäre und/oder für Maulburg einen Mehrwert ergeben hätte. Das Gebäude wurde im Zeitraum von 2015 bis 2018 als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt und befindet sich aktuell in einem Zustand, welcher aus Sicht der Verwaltung außer dem Abbruch keine wirtschaftlich vertretbaren Optionen eröffnet.

Momentan steht es leer und verursacht Kosten in Höhe von ca. 30 T€/Jahr (hauptsächlich Abschreibungen und Versicherungen). Außerdem wird durch den Leerstand ein Personenkreis angezogen, welcher dort aus Sicherheitsaspekten nicht erwünscht ist.

Durch den Abbruch, welcher nach Eigentumsübertragung durch den Landkreis vollzogen werden würde, wäre der bilanzielle Restwert der Halle im Zuge einer einmaligen Sonderabschreibung auf null zu setzen, was dem realistischen Wert entsprechen würde. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der bisherigen Innenwände, welche zu Außenwänden umgebaut werden müssen, könnten zusammen mit dem Neubau des Landkreises geplant und ausgeschrieben werden, was tendenziell Kostenvorteile bringen könnte.

In der Sitzung werden Vertreter des Landkreises anwesend sein, das Projekt vorstellen und für Diskussion und Fragen zur Verfügung stehen.

### **III. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat nimmt zustimmend vom Projekt „Neubau einer Sprachheilschule in Maulburg“ Kenntnis und stimmt der Überlassung der benötigten Grundstücksfläche an den Landkreis im Zuge eines notariellen Kaufvertrags zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Landkreis die notarvertraglichen Erwerbsbedingungen zu klären und dem Gemeinderat den Entwurf des abgestimmten Kaufvertrags zur Zustimmung vorzulegen.

J. Multner  
Bürgermeister