



Presseinformation

zur 7. Sitzung des Schulausschusses
am 12.01.2023

TOP 3

Schulentwicklung Realschulen; weitere Vorgehensweise am Standort Langenzenn

Sachverhalt:

Mit der Vorlage 160/2021/1 hat der Kreistag beschlossen, dass der **Verkauf des Realschulgebäudes an die Stadt Langenzenn und Neubau einer Realschule am Standort in Langenzenn** als favorisierte Variante weiterverfolgt werden soll und die Verwaltung beauftragt, mit der Stadt Langenzenn hierzu entsprechende Verhandlungen zu führen und einen konkreten Vorschlag zu unterbreiten.

Diese Verhandlungen sind inzwischen erfolgt. Es wurde sich mit der Stadt Langenzenn darauf geeinigt, den noch bestehenden Erbbaurechtsvertrag im beiderseitigen Einvernehmen aufzuheben und das Realschulgebäude zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Inbetriebnahme der neuen Realschule zum dann aktuellen Restbuchwert an die Stadt Langenzenn zu verkaufen. Mit erfolgter Kaufpreiszahlung soll sowohl der Erbpachtvertrag v. 04.08.2010 als auch die Rahmenvereinbarung v. 17.12.2010 sowie alle sonstigen mit der bisherigen Realschule am Klaushofer Weg und für diese getroffenen Vereinbarungen ersatzlos aufgelöst werden.

Zur Ermittlung des Verkaufspreises, zum derzeit avisierten Zeitpunkt Ende des Jahres 2032, wird der Restbuchwert des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt zugrunde gelegt. Der Restbuchwert reduziert sich dabei noch um die anteiligen Zuschüsse die der Landkreis von der Regierung von Mittelfranken erhalten hat. Sollte es zu einer Verzögerung des Eigentumsübergangs um ein oder zwei Jahre kommen, reduziert sich der Kaufpreis entsprechend.

Der Kaufpreis soll auf Wunsch der Stadt Langenzenn aus haushaltstechnischen Gründen 6 Monate nach Übergabe zur Zahlung fällig werden.

Aufgrund der Zuschussbindung von 25 Jahren muss aus dem Verkaufserlös noch ein anteiliger Zuschuss an die Regierung zurückbezahlt werden.

Damit der Landkreis Planungssicherheit für diese Variante hat, soll mit der Stadt Langenzenn ein **notarieller Kaufvertrag** geschlossen werden, der sowohl den Übergang der Nutzen/Lasten als auch die Höhe der Kaufpreiszahlung in ca. 10 Jahren vertraglich bindend festlegt. Mit einem solchen Vertragsschluss sind beide Vertragsparteien an die vereinbarte Abwicklung gebunden, noch erforderliche Änderungen könnten aber in Form von Nebenabreden im beiderseitigen Einvernehmen ergänzt werden.

Der Stadt Langenzenn wird das Recht eingeräumt, dass der Kauf alternativ konditionsgleich auch durch einen Dritten erfolgen kann, beispielsweise durch eine städtische Tochtergesellschaft. Die Stadt wird in diesem Fall für den Kaufpreis bürgen und diesen bei Fälligkeit bereitstellen.

Da der Verkauf des Realschulgebäudes nur in Zusammenhang mit einem Grundstückskauf für den Neubau einer Realschule sowie einer 2-fach Turnhalle sinnvollerweise erfolgen kann, soll

der Grundstückskauf mit gleicher Urkunde erfolgen.

Als Standort für den Neubau einer Realschule in Langenzenn wurden von der Verwaltung verschiedene Varianten erarbeitet (s. Anlage). Nach Abstimmung mit der Stadt Langenzenn wurde die Variante V1 favorisiert, allerdings mit einer Verlegung des Standorts der Turnhalle. Gemäß beiliegendem Plan bietet die Stadt Langenzenn dem Landkreis ein Grundstück mit einer Fläche von 14.000 qm südlich des TSV-Geländes, als Fläche für die neue Realschule an. Die Fläche wird inkl. bestehendem Beachvolleyball-, Basketball und Kleinspielfeld angeboten. Die optional von der Stadt Langenzenn angebotene Skateanlage soll aus Sicht der Verwaltung nicht erworben werden.

Die zusätzlich von der Stadt Langenzenn angebotene Fläche von ca. 4.000 qm auf dem Grundstück in der Nähe der Feuerwehr soll zur Errichtung der Turnhalle erworben werden.

Von der Verwaltung wurde daraufhin beiliegende überarbeitete Variante P1.1 mit Turnhalle auf dem optional angebotenen Grundstück erstellt. Diese Variante stellt aus Sicht der Verwaltung nun die priorisierte Variante zur Realisierung dar.

Von Seiten der Stadt Langenzenn wurden dem Landkreis neben diesen beiden Flächen für die Realschule und die Turnhalle auch Parkflächen bzw. Flächen zur Schaffung von Parkflächen angeboten. Da die erforderlichen Parkplatzflächen aber auf dem Schul- bzw. Turnhallengrundstück realisiert werden sollen, werden diese nach heutigem Kenntnisstand nicht benötigt.

Alle genannten Grundstücke werden von der Stadt Langenzenn inkl. Erschließung angeboten. Die für den Betrieb einer Realschule unabhängig von der Erschließung notwendig werdenden zusätzlichen Verkehrsflächen (Busspuren, Aufstellflächen usw.) entlang der Straße Kapell-Leite müssen vom Landkreis bauseits mit errichtet werden. Die Zuständigkeit für die Errichtung und den Unterhalt von Gehwegen liegt bei der Stadt Langenzenn.

Es soll ein Rücktrittsrecht für den Landkreis eingeräumt werden, für den Fall, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht hergestellt werden kann. Ebenso soll der Stadt Langenzenn ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden für den Fall, dass die Realschule nicht in Langenzenn errichtet werden soll.

Bei Scheitern der Baurechtschaffung auf diesen Grundstücken, bietet die Stadt Langenzenn eine Fläche von 15.000 – 17.000 qm neben dem jetzigen Feuerwehrhaus zum Kauf an. Sollte es zur Bebauung dieses Grundstücks kommen, ist allerdings das bestehende oder sich gerade im Verfahren befindliche Wasserrecht mit seinem Quellgebiet für das Hallenbad zu berücksichtigen, das ggfls. einen Kauf erschweren könnte.

Ebenso ist bei den Varianten V1 und V2 auf das Bestehen einer alten asbestbelasteten Grauguss-Fernleitung der Dillenberggruppe hinzuweisen. Diese soll nach den Planungen der Dillenberggruppe aber verlegt und entsorgt werden. Da sich diese Planungen der Dillenberggruppe noch in einem frühen Stadium befinden, ist noch keine abschließende Aussage darüber möglich, ob diese Leitungen tatsächlich verlegt werden und ob die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke hierdurch eingeschränkt werden wird. Hier müsste sichergestellt werden, dass die Kosten der Verlegung und Entsorgung nicht beim Landkreis hängen bleiben.

Falls die Realisierung der Varianten V1 oder V2 aus diesen oder anderen Gründen scheitern sollte, sollen die Varianten V3 oder V4 realisiert werden.

Die Zusammenstellung der vorauss. Gesamtkosten mit Verkaufserlös, Rückzahlung Zuschuss, Baukosten für Neubau Realschule und Turnhalle, Förderung für den Neubau und Grundstückskosten für benötigte Grundstücke (inkl. tatsächlichen Erschließungskosten) erfolgt mit

gesonderter Vorlage im Kreisausschuss am 16.01.2023.

Beschlussvorschlag:

Der Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die gemeinsam mit der Stadt Langenzenn favorisierte Variante südlich des TSV-Geländes als Standort für eine neue Realschule mit 2-fach Turnhalle weiter zu verfolgen und die hierfür von der Stadt Langenzenn angebotene Fläche südlich des TSV-Geländes sowie die Fläche in der Nähe der Feuerwehr als Standort für die neue Realschule und die Turnhalle zu erwerben.
2. Sollte diese Variante aufgrund Nichtbebaubarkeit oder anderen Gründen scheitern, sollen die weiteren im Sachverhalt vorgeschlagenen Varianten umgesetzt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Stadt Langenzenn einen notariellen Kaufvertrag zum Ankauf der für den Neubau notwendigen Flächen sowie über den gleichzeitigen Verkauf unseres bisherigen Realschulgebäudes zum Ende des Jahres 2032 abzuschließen.