

OP  
18.11.17

# „Formell rechtswidrig“

## Frühere Hans-Memling-Schule: Bauaufsicht untersagt Vereinsaktivitäten

Von Michael Hofmann

**SELIGENSTADT** • Erst dringen Einbrecher in das Gebäude ein und führen sich auf wie die Vandalen, jetzt zeigt die Bauaufsicht völlig humorlos die rote Karte: Die diversen Aktivitäten des Vereins „Freunde der Hans-Memling-Schule“ im seit Jahren leerstehenden und sanierungsbedürftigen früheren Schulgebäude haben wohl ein jähes Ende gefunden.

Um ein weiteres Kapitel reicher ist die ohnehin schon auf Wälzergröße angewachsene neuzeitliche Geschichte der früheren Hans-Memling-Schule (HMS) in der Nähe des Seligenstädter Mainufers. Mitten in die Aktivitäten des Freunde-Vereins, der sich im März konstituierte, und es sich zur Aufgabe machte, Sanierung und Erhaltung der Substanz sowie die kulturelle Nutzung der Immobilien zu fördern, kommt das amtliche Aus. In einem aktuellen Schreiben an die Stadt, seit einem Urteil des Verwaltungsgerichts (VG) in Darmstadt (April 2016) Eigentümerin von HMS-Immobilie und Areal, betont die Bauaufsicht des Kreises Offenbach, „dass der betreffende Gebäudekomplex ausschließlich als Schulhaus genehmigt wurde“ und lediglich „schulaffine Nutzungen“ möglich seien.

Da der Schulbetrieb eingestellt sei, „wird für jede alternative Gebäudenutzung zunächst ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag erforderlich (...) Die Durchführung von Veranstaltungen und Nutzung ohne vorherige Einholung einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung wäre formell rechtswidrig“, so die Bauaufsicht weiter. Damit dürften sich die Freunde-Pläne (HMS-Kreativschoppen mit Mundartlesung am 30. November und 28. Dezember; Lebendiger Adventskalender) vorerst erledigt haben.

Schon lange vor dem erbiterten Tauziehen zwischen Stadt und Kreis um Schulgebäude samt 2600 Quadratmeter großer Fläche, das erst das VG Darmstadt beendete, stand die HMS im Fokus. Die Schließung und Entwidmung im Zuge des Schulentwick-



Früheres HMS-Gebäude: „Ausschließlich als Schulhaus genehmigt“, sagt die Bauaufsicht und zeigt die rote Karte. ■ Foto: mho

ordnetenversammlung den Beschluss, das Gebäude für kulturelle und Vereinszwecke vorzusehen. In der Folge sorgte ein Gutachten für Furore, das die Sanierungs- und brandschutzrechtlichen Kosten auf über eine Million Euro taxierte. Monate verstrichen, in denen die damalige Bürgermeisterin Dagmar B. Nonn-Adams auch alternative Konzeptionen verfolgte, unter anderem eine schulische Lösung in Gesprächen mit dem Bischöflichen Ordinariat in Mainz. Auch von

kommerziellen Interessen (Gaststätte, Hotel) war immer wieder mal die Rede. Spruchreif wurde letztlich keine der Initiativen, weil die Kosten zu hoch, der Zugschnitt der Räumlichkeiten zu kleinteilig, die Andienung zu problematisch und die Parksituation kaum zu lösen war. Allein der Sanierungsbedarf der Immobilie stieg unaufhaltsam. Von bis zu drei Millionen Euro war inzwischen die Rede.

Als sich schließlich der Verein „Freunde der Hans-Mem-

ling-Schule“ gründete, „um die Sanierung und Erhaltung der Substanz des Gebäudes (...) unter Berücksichtigung der Ziele des Denkmalschutzes und der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Gebäudes und seines Standortes zu fördern“, war die allgemeine Freude groß. Nicht minder freilich die Verwunderung darüber, dass der Verein in den Sommermonaten munter Veranstaltungen in und vor dem zum Tabubereich erklärten Gebäude organisierte - alles mit Billigung und Duldung der Stadt als Eigentümerin. Auf die Aktivitäten (Führungen, Lesungen) aufmerksam geworden, richtete die Bauaufsicht schließlich eine Anfrage an die Stadt. Da weder ein Nutzungskonzept vorliegt, noch eine Haftungsfrage ernsthaft erörtert wurde, musste die Stadt passen - und die Aufsicht reagierte prompt.

Bürgermeister Dr. Daniell Bastian sagte gestern, er stehe in Verhandlungen mit möglichen Interessenten, am liebsten sei ihm „eine Nutzung stark im Bildungsbereich“. Die frühere Schulidee sei im Sande verlaufen, Hotel- und Gaststättennutzung komme aus formalen, logistischen und baurechtlichen Gründen kaum in Frage. Klar sei jedoch, dass im neuen Jahr eine Konzeption auf dem Tisch liegen müsse. Das sieht auch der Freundeskreis so und kündigt für 2018 eine Nutzungsstudie an.

Die Bauaufsicht des Kreises Offenbach lässt indes ein klitzekleines Hintertürchen offen: Die Stadt könne ja einen Antrag auf Nutzungsänderung in ein Vereinshaus und Kulturzentrum einreichen. Eine entsprechende Genehmigung würde zahlreiche Veranstaltungsarten einschließen. „Allerdings müsste ein solcher Antrag natürlich alle erforderlichen Nachweise enthalten, um eine positive Bescheidung zu ermöglichen.“ Doch an diesem Punkt stand und stutzte die Stadt bereits zur Zeit von Übereignung und Gutachten: Wie ein solches Millionen-Sanierungsobjekt stemmen? In den Etatentwurf 2018, der Stadt Seligenstadt sind „in bescheidenem Umfang Leer-

## Schließung, Entwidmung und ein VG-Urteil

Nach rund 40-jährigem Betrieb gab der Kreis Offenbach den Seligenstädter Standort Hans-Memling-Schule zum Ende des Schuljahrs 2011/2012 im Zuge der Umsetzung des Schulentwicklungsplans 2006 auf und schloss die Grundschule. Die förmliche Entwidmung folgte im August 2012. Später trugen Stadt und Kreis einen erbitter-

dem Verwaltungsgericht in Darmstadt fort. Ende April 2016 entschied sich das Verwaltungsgericht nach mündlicher Verhandlung zugunsten der Stadt Seligenstadt. Danach musste der Kreis Offenbach Schule und Gelände unentgeltlich an die Stadt zurückgeben. Im Falle einer Niederlage hatte der Kreis Offenbach schon



**SELIGENSTADT** • Erst dringen Einbrecher in das Gebäude ein und führen sich auf wie die Vandalen, jetzt zeigt die Bauaufsicht völlig humorlos die rote Karte: Die diversen Aktivitäten des Vereins „Freunde der Hans-Memling-Schule“ im seit Jahren leerstehenden und sanierungsbedürftigen früheren Schulgebäude haben wohl ein jähes Ende gefunden.

Um ein weiteres Kapitel reicher ist die ohnehin schon auf Wälzergroße angewachsene neuzeitliche Geschichte der früheren Hans-Memling-Schule (HMS) in der Nähe des Seligenstädter Mainufers. Mitten in die Aktivitäten des Freunde-Vereins, der sich im März konstituierte, und es sich zur Aufgabe machte, Sanierung und Erhaltung der Substanz sowie die kulturelle Nutzung der Immobilien zu fördern, kommt das amtliche Aus. In einem aktuellen Schreiben an die Stadt, seit einem Urteil des Verwaltungsgerichts (VG) in Darmstadt (April 2016) Eigentümerin von HMS-Immobilie und Areal, betont die Bauaufsicht des Kreises Offenbach, „dass der betreffende Gebäudekomplex ausschließlich als Schulhaus genehmigt wurde“ und lediglich „schulaffine Nutzungen“ möglich seien.

Da der Schulbetrieb eingestellt sei, „wird für jede alternative Gebäudenutzung zunächst ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag erforderlich (...) Die Durchführung von Veranstaltungen und Nutzung ohne vorherige Einholung einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung wäre formell rechtswidrig“, so die Bauaufsicht weiter. Damit dürften sich die Freunde-Pläne (HMS-Kreativschoppen mit Mundartlesung am 30. November und 28. Dezember; Lebendiger Adventskalender) vorerst erledigt haben.

Schon lange vor dem erbiterten Tauziehen zwischen Stadt und Kreis um Schulgebäude samt 2600 Quadratmeter großer Fläche, das erst das VG Darmstadt beendete, stand die HMS im Fokus. Die Schließung und Entwidmung im Zuge des Schulentwicklungsplans 2006 sorgte ebenso für Schlagzeilen wie die im Nachgang einsetzende politische Auseinandersetzung über die weitere Nutzung. Im Jahre 2012 fasste die Stadtver-



Früheres HMS-Gebäude: „Ausschließlich als Schulhaus genehmigt“, sagt die Bauaufsicht und zeigt die rote Karte. ■ Foto: mho

ordnetenversammlung den Beschluss, das Gebäude für kulturelle und Vereinszwecke vorzusehen. In der Folge sorgte ein Gutachten für Furore, das die Sanierungs- und brandschutzrechtlichen Kosten auf über eine Million Euro taxierte. Monate verstrichen, in denen die damalige Bürgermeisterin Dagmar B. Nonn-Adams auch alternative Konzeptionen verfolgte, unter anderem eine schulische Lösung in Gesprächen mit dem Bischöflichen Ordinariat in Mainz. Auch von

kommerziellen Interessenten (Gaststätte, Hotel) war immer wieder mal die Rede. Spruchreif wurde letztlich keine der Initiativen, weil die Kosten zu hoch, der Zuschnitt der Räumlichkeiten zu kleinteilig, die Andienung zu problematisch und die Parksituation kaum zu lösen war. Allein der Sanierungsbedarf der Immobilie stieg unaufhaltsam. Von bis zu drei Millionen Euro war inzwischen die Rede.

Als sich schließlich der Verein „Freunde der Hans-Mem-

die Sanierung und Erhaltung der Substanz des Gebäudes (...) unter Berücksichtigung der Ziele des Denkmalschutzes und der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Gebäudes und seines Standortes zu fördern“, war die allgemeine Freude groß. Nicht minder freilich die Verwunderung darüber, dass der Verein in den Sommermonaten munter Veranstaltungen in und vor dem zum Tabubereich erklärten Gebäude organisierte - alles mit Billigung und Duldung der Stadt als Eigentümerin. Auf die Aktivitäten (Führungen, Lesungen) aufmerksam geworden, richtete die Bauaufsicht schließlich eine Anfrage an die Stadt. Da weder ein Nutzungskonzept vorliegt, noch eine Haftungsfrage ernsthaft erörtert wurde, musste die Stadt passen - und die Aufsicht reagierte prompt.

Bürgermeister Dr. Daniell Bastian sagte gestern, er stehe in Verhandlungen mit möglichen Interessenten, am liebsten sei ihm „eine Nutzung stark im Bildungsbereich“. Die frühere Schulidee sei im Sande verlaufen, Hotel- und Gaststättennutzung komme aus formalen, logistischen und baurechtlichen Gründen kaum in Frage. Klar sei jedoch, dass im neuen Jahr eine Konzeption auf dem Tisch liegen müsse. Das sieht auch der Freundeskreis so und kündigt für 2018 eine Nutzungsstudie an.

Die Bauaufsicht des Kreises Offenbach lässt indes ein klitzekleines Hintertürchen offen: Die Stadt könne ja einen Antrag auf Nutzungsänderung in ein Vereinshaus und Kulturzentrum einreichen. Eine entsprechende Genehmigung würde zahlreiche Veranstaltungsarten einschließen. „Allerdings müsste ein solcher Antrag natürlich alle erforderlichen Nachweise enthalten, um eine positive Bescheidung zu ermöglichen.“ Doch an diesem Punkt stand und stützte die Stadt bereits zur Zeit von Übereignung und Gutachten: Wie ein solches Millionen-Sanierungsobjekt stemmen? In den Etatentwurf 2018, der Stadt Seligenstadt sind „in bescheidenem Umfang Leerstandskosten“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser Bauunterhaltung) von 12 000 Euro eingestellt, hinzu kommen 30 000 Euro an Planungs- und Gutachterkosten.

## Schließung, Entwidmung und ein VG-Urteil

Nach rund 40-jährigem Betrieb gab der Kreis Offenbach den Seligenstädter Standort Hans-Memling-Schule zum Ende des Schuljahrs 2011/2012 im Zuge der Umsetzung des Schulentwicklungsplans 2006 auf und schloss die Grundschule. Die förmliche Entwidmung folgte im August 2012. Später trugen Stadt und Kreis einen erbitterten Streit über Eigentum/Rückübertragung an Gebäude und 2600 Quadratmeter großem Areal (Gegenstandswert: eine Million Euro) aus, setzten dies schließlich vor

dem Verwaltungsgericht in Darmstadt fort.

Ende April 2016 entschied sich das Verwaltungsgericht nach mündlicher Verhandlung zugunsten der Stadt Seligenstadt. Danach musste der Kreis Offenbach Schule und Gelände unentgeltlich an die Stadt zurückgeben. Im Falle einer Niederlage hatte der Kreis Offenbach schon vor Urteilsverkündung den Gang vor den Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Kassel angekündigt, zog diese Initiative jedoch bald wieder zurück. ■ mho