



Drucksachen-Nr. **XI/49**

Bad Schwalbach, den 17.05.2021

Aktenzeichen: FDL I.7

Ersteller/in: Thomas Gilbert

## Schulen, Sport, Hochbau und Liegenschaften

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	31.05.2021		nein
Ausschuss für Schule, Bildung und Sport (SBS)			ja
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	24.06.2021		ja
Kreistag	29.06.2021		ja

Titel

**Alteburgschule in Idstein-Heftrich;  
1.) Mitnutzung des Alten Rathauses in Idstein-Heftrich für die Ganztagsbetreuung  
2.) Erwerb eines Teilgrundstückes von der Stadt Idstein für den Neubau eines Betreuungsgebäudes**

### I. Beschlussvorschlag:

- Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Stadt Idstein eine grundsätzliche Einigung über die Mitnutzung des Alten Rathauses in Idstein-Heftrich für die Ganztagsbetreuung der Alteburgschule erzielt wurde. Zwischen Stadt und Kreis soll eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der die genutzten Räume, ein barrierefreier Zugang zum Sitzungszimmer, Bauunterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Nebenkostenaufteilung etc. geregelt werden.
- Dem Erwerb einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Grundstück des Alten Rathauses in Idstein-Heftrich für den Kaufpreis in Höhe von 53.250,00 € wird zugestimmt. Auf dieser Fläche wird ein Betreuungsgebäude für die Alteburgschule errichtet.

### II: Sachverhalt:

Die Alteburgschule in Idstein-Heftrich benötigt für die Ganztagsbetreuung neue, zukunftsorientierte Räumlichkeiten. Erforderlich sind ein Essensraum, der multifunktional bzw. auch als Aufenthaltsraum nutzbar ist, eine Aufwärmküche, zwei Betreuungsräume (zusätzlich zum Betreuungsraum im Schulgebäude), je ein Raum für Büro/Elternsprechzimmer und für Kleingruppen sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Garderobe, Ranzen und Materialschränke. Nach Gesprächen mit der Stadt Idstein, dem Heftricher Ortsbeirat und den Vereinen sowie der Schule wird die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Alten Rathauses sowie die Errichtung eines neuen Betreuungsgebäudes als Ersatz für die bisherigen, abgängigen Raumcontainer (Provisorium) als favorisierte Lösung angesehen. Geplant ist ein Umbau des Erdgeschosses im Alten Rathaus, um dort den Essens-/Mehrzweckraum und die Aufwärmküche zu schaffen. Die Toiletten und die vorhandene Teeküche bleiben im Bestand erhalten. Die Räume im Obergeschoss verbleiben wie vorhanden in der Nutzung durch die Heftricher Ortsgemeinschaft. Die Räume im Erdgeschoss können nach dem Umbau auch von Ortsbeirat und Vereinen in Absprache mit der Alteburgschule genutzt werden. Eine Komplettnutzung des Alten Rathauses durch die Schule scheiterte am Veto der Heftricher Ortsgemeinschaft.

Der weitere Raumbedarf muss somit durch die Errichtung eines neuen Betreuungsgebäudes geschaffen werden, da eine Nutzung der Raumcontainer mittelfristig nicht mehr vertretbar ist (Neubau an gleicher Stelle).

Im Einzelnen wurde mit der Stadt Idstein im Einzelnen folgendes besprochen:

#### Altes Rathaus

- Die Nutzung wird im Grundwesen nicht verändert. Das Unter- und Obergeschoss wird weiterhin ausschließlich durch die Stadt Idstein bzw. die Vereine genutzt.
- Das Erdgeschoss erhält künftig eine Mischnutzung, so dass die Altburgschule in den Räumlichkeiten den „Mensabetrieb“ vornehmen kann.
- Das Alte Rathaus bleibt im Eigentum der Stadt, die Verwendung der Räume im Erdgeschoss für die Schule wird mittels Nutzungsvereinbarung geregelt.
- Regelungen sind zu treffen hinsichtlich der Außenanlagen (Winterdienst während der schulischen Nutzungszeit) sowie im Inneren für Reinigung, Mobiliar, Nutzung der künftigen Mensa durch Dritte, Ausstattung (Mobiliar), Nebenkosten, etc.
- Zum hinteren Ausgang des Sitzungszimmers wird auf Kosten des RTK ein möglichst barrierefreier Zugang geschaffen und ein Verbindungsweg zum Betreuungsgebäude; die Bauunterhaltung und Winterdienstpflicht soll hierfür in der Hand des RTK bleiben, ebenso die Pflege der Grünanlagen im rückwärtigen Bereich.
- Der Haupteingangsbereich (Außentreppe) bleibt weiterhin in der Betreiberpflicht der Stadt Idstein. Außerhalb der schulischen Nutzungszeiten (z.B. am Abend oder am Wochenende) besteht für das RTK-Personal keine Räumspflicht oder Rufbereitschaft.
- Mit dem EDZ ist die mögliche Anbindung des Rathauses an die Heizungsanlage der Schule abzustimmen und die zugehörige Nebenkostenabrechnung zu definieren (Zwischenzähler o.ä.). Dabei ist auch die zusätzliche Anbindung des Neubaus zu berücksichtigen.
- Es soll eine vertragliche Regelung über eine Kostenteilung bei Investitionskosten für Modernisierungsmaßnahmen etc. erfolgen. Der genaue Umfang ist noch zu definieren.
- Die vorhandene Möblierung (Tische/Stühle) des Sitzungszimmers kann verbleiben, sofern die Betreuung eine Nutzung durch die Schüler\*innen für geeignet hält.
- Die Bauunterhaltung der schulisch genutzten Räumlichkeiten wird über Veranlassung und Budget des RTKs vorgenommen. Bei größeren Eingriffen ist das Einverständnis des Eigentümers einzuholen.
- Die zusätzliche Nutzung des Kellerraums (UG) neben dem Heizungsraum für die Aufstellung eines Fettabscheiders wird in Aussicht gestellt.

#### Neubau Betreuungsgebäude

- Auf dem rückwärtigen Rathausgrundstück soll gem. Bebauungsplan eine Teilung des Grundstückes erfolgen. Auch ein Baufenster wurde mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Bebauung soll gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan erfolgen in Sachen Bauweise, Geschossigkeit, Firstrichtung, Dachneigung und mit maximaler Ausnutzung des definierten Baufensters.
- Die Stadt Idstein bietet dem RTK das Teilgrundstück zum Preis von 150,00 €/m<sup>2</sup> zum Kauf an, das ergäbe ein Kaufpreis in Höhe von 53.250,00 € (ca. 355 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup>). Da es sich um eine Gemeindebedarfsfläche handelt, ist für diesen Bereich kein Bodenrichtwert festgesetzt. Die angrenzenden Bodenrichtwerte liegen bei 190,00 € bzw. 240,00 € pro Quadratmeter.
- Bei Verkauf des Teilgrundstücks bittet die Stadt um Aufnahme einer Absicherungsklausel für den Rückübertragungsanspruch im zugehörigen Kaufvertrag. Das Grundstück würde somit zurück an die Stadt fallen, wenn keine schulische Nutzung mehr besteht.
- Alternativ wäre die Regelung über einen Erbbaurechtsvertrag denkbar, Laufzeit 50 Jahre. Üblich sind bei solchen Verträgen der Stadt Idstein 4,5 % Erbbauzins (bezogen auf den Bodenrichtwert), so dass sich ein jährlicher Erbbauzins von rd. 2.400,00 € und auf die Gesamtlaufzeit ein finanzieller Aufwand von rd. 120.000,00 € ergibt. Für den Zeitpunkt nach Ablauf der Vertragsdauer müsste noch eine Regelung zum käuflichen Erwerb des Betreuungsgebäudes getroffen werden.
- In beiden Fällen (Verkauf oder Erbbaurecht) sind noch Vereinbarungen zum Wegerecht (Dienstbarkeiten) auf beiden Grundstücksteilen vorzunehmen.
- Die Stadt Idstein schlägt ein geeignetes Notariat zur Vertragsgestaltung vor, sobald die Entscheidung über die Veräußerungsart des Grundstücks gefallen ist.

### **III. Finanzierungsübersicht**

Für den Kauf des Teilgrundstückes stehen die notwendigen Mittel in Höhe von 53.250,00 € im Investitionsprogramm im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit beim Produktbereich 03 zur Verfügung. Es ist vorgesehen, den Grundstückkauf für das Förderprogramm zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder anzumelden.

Für den Neubau des Betreuungsgebäudes sind im Investitionsprogramm für die Jahre 2021 und 2022 insgesamt 800.000,00 € angemeldet (Programm-Position 03-2114-5).

Für die Umbaumaßnahmen im Alten Rathaus sind im Ergebnishaushalt des Produktbereiches 03 (Schulträgeraufgaben) Bauunterhaltungsmittel in Höhe von 200.000,00 € vorgesehen-

(Rainer Scholl)  
Kreisbeigeordneter  
und Schuldezernent