



Ersterfassungsdatum: 25.06.2024

Aktenzeichen:

Antragsteller: Verwaltung

Ersteller: Herr Schutt

Bauverwaltung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: DS-125/2024
-------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	03.07.2024	6.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	10.09.2024	
Haupt - und Finanzausschuss	10.09.2024	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	17.09.2024	

Titel:

Neubau Brückenschule Bruchköbel-Roßdorf Abschluss eines Grundstückstausch- und städtebaulichen Vertrages

Beschlussvorschlag:

1.

Dem Abschluss eines Grundstückstausch- und städtebaulichen Vertrages mit folgenden wesentlichen Inhalten wird zugestimmt:

a)

Der Grundbesitz des Main-Kinzig-Kreises (MKK), eingetragen bei dem Amtsgericht Hanau, im Grundbuch von Roßdorf,

- Blatt 1160, lfd. Nr. 38 Gemarkung Roßdorf, Flur 18, Flurstück 290/7, Gebäude- und Freifläche, Blochbachstraße, 6.274 m²; davon eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 4.200 m²

- *derzeitiger Schulstandort* -
und

der Grundbesitz der Stadt Bruchköbel, eingetragen bei dem Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Roßdorf,

- Blatt 2198, lfd. Nr. 147 Gemarkung Roßdorf, Flur 18, Flurstück 121/6, Landwirtschaftsfläche, In der Gans, 1.540 m²
- Blatt 2193, lfd. Nr. 43 Gemarkung Roßdorf, Flur 18, Flurstück 7/1, Landwirtschaftsfläche, In der Gans, 7.253 m²;
- Blatt 2193, lfd. Nr. 44 Gemarkung Roßdorf, Flur 18, Flurstück 7/2, Wasserfläche, In der Gans, 221 m²

- *künftiger Schulstandort* -

werden untereinander getauscht.

b)

Die Stadt Bruchköbel veranlasst und betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans und übernimmt die wegemäßige und abwassertechnische Erschließung des neuen Schulgrundstücks.

c)

Zum Ausgleich für die Mehrfläche des städtischen Grundstücks und der Anschaffungs- und Baureifmachungskosten der Stadt zahlt der MKK an die Stadt Bruchköbel einen Einmalbetrag in Höhe von 536.020 €.

d)

Der MKK trägt die Abriss- und Beräumungskosten seines alten Grundstücks.

e)

Die an die Stadt Bruchköbel zu übereignende noch zu vermessende Teilfläche von 4.200 m² des derzeitigen Schulstandorts soll für sozialen Wohnungsbau verwendet werden – vorzugsweise gemäß den hessischen Förderrichtlinien möglichst durch die Baugenossenschaft Bruchköbel eG. Falls keine Besicherung des Grundstücks für die Errichtung von Sozialwohnungen oder preisgedämpften Wohnraum erfolgt, wird ein etwaiger Mehrerlös, den die Stadt oder ein von ihr beherrschtes städtisches Unternehmen innerhalb von 20 Jahren nach Besitzübergang erzielt, hälftig geteilt.

2.

Der Magistrat der Stadt Bruchköbel wird mit dem Abschluss eines entsprechenden Vertrages sowie der Vertragsabwicklung und -umsetzung beauftragt.

Begründung:

Aufgrund der Schülerzahlentwicklung an der Brückenschule (Grundschule) in Bruchköbel-Roßdorf werden zusätzliche Unterrichtsräume benötigt.

Aktuell befindet sich neben dem Schulgebäude auf dem Schulgrundstück eine Gymnastikhalle und eine Containeranlage bestehend aus sechs Klassenräumen. Darüber hinaus findet das Angebot für den „Pakt für den Ganztag“ ausgelagert in einem Gebäude auf dem Gelände der Heinrich-Böll-Schule in Bruchköbel statt.

Auf dem derzeitigen Schulgrundstück der Brückenschule besteht jedoch keine bauliche Erweiterungsmöglichkeit. Der MKK verfügt auch über keine weiteren eigenen Grundstücke in der Gemarkung Roßdorf.

Der MKK beabsichtigt daher den Neubau einer Grundschule in der Gemarkung Roßdorf auf der im Eigentum der Stadt Bruchköbel befindlichen, im Außenbereich liegenden Landwirtschaftsfläche von insgesamt 9.014 m² (siehe Anlage).

Die für das Flurstück 7/2 angegebene Bezeichnung „Wasserfläche“ ist nicht mehr aktuell und muss noch im Grundbuch geändert werden. Auf Veranlassung der Stadt Bruchköbel wurde die Fläche als Gewässer bereits entwidmet.

Mit dem Neubau soll sowohl der zusätzliche Raumbedarf abgedeckt als auch das Ganztagsangebot räumlich an der Grundschule selbst abgebildet werden.

Im Rahmen eines Tauschgeschäftes sollen die Grundstücke der Stadt Bruchköbel und des MKK getauscht werden.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Neubauvorhabens auf dem Grundstück im Außenbereich sind die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplan und ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Stadt Bruchköbel veranlasst und betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie sämtliche hierfür erforderlichen Planungen und Gutachten. Sie trägt die hierfür entstehenden Verfahrens- und Fachingenieurkosten. Dies gilt auch für die Kosten etwaig erforderlicher Natur- und Artenschutzmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen sind.

Die Stadt Bruchköbel hat bereits mit der Drucksachen-Nr.: 136/2023 ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Auch stellt die Stadt Bruchköbel die wegemäßige und abwassertechnische Erschließung des Grundstücks her und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

Die Kosten für die Baureifmachung zzgl. der seinerzeitigen Grunderwerbskosten der Stadt Bruchköbel belaufen sich auf rund 1.087.020 €.

Hinzu kommen die Planungskosten für die Verwertung des alten Schulgrundstücks durch die Stadt Bruchköbel in Höhe von 16.000 €.

Im Gegenzug übereignet der MKK der Stadt Bruchköbel die noch zu vermessende Teilfläche des derzeitigen Schulgrundstücks von ca. 4.200 m². Der Wert des Tauschgrundstücks wird mit 567.000 € beziffert.

Die vorhandene Gymnastikhalle verbleibt am derzeitigen Standort im Eigentum des MKK.

Nach Saldierung der Werte und abzüglich der Planungskosten für die Verwertung des alten Schulgrundstücks (1.087.020 € + 16.000 € - 567.000 €) hat der MKK an die Stadt Bruchköbel eine Aufzahlung als Einmalzahlung in Höhe von 536.020 € zu leisten.

Weiterhin trägt der MKK die Abriss- und Beräumungskosten des vorhandenen Schulgebäudes/ Grundstücks. Die Kosten hierfür werden sich schätzungsweise auf ca. 450.000 € belaufen.

Die an die Stadt zu übereignende und noch zu vermessende Teilfläche von 4.200 m² soll für den sozialen Wohnungsbau - vorzugsweise gemäß den hessischen Förderrichtlinien möglichst durch die Baugenossenschaft Bruchköbel eG - verwendet werden.

Sollte das Grundstück von der Stadt nicht für den Sozialen Wohnungsbau verwendet werden, kommt eine Mehrerlösklausel zum Tragen, nach der ein etwaiger Mehrerlös, den die Stadt oder ein von ihr beherrschtes städtisches Unternehmen innerhalb von 20 Jahren nach Besitzübergang des Grundstücks erzielt, zwischen MKK und Stadt hälftig geteilt werden soll.

Für die Realisierung des Vorhabens ist ein notariell beurkundeter Vertrag - bestehend aus einem Grundstückstauschvertrag mit Auflassung und einem städtebaulichem Vertrag - erforderlich.

Die Investitionskosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen des neuen Schulstandortes wurden bereits im städtischen Haushalt der Haushaltsjahre 2023 und 2024 eingeplant.

Um Zustimmung zur Beschlussvorlage wird gebeten.

Anlage(n):

1. Lageplan