

# Beschlussvorlage

2024/0854/KA

Absender Gebäudebewirtschaftung,  
Immobilienmanagement und Sport



Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	19.11.2024
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	09.12.2024
Kreistag	16.12.2024

## **Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Hochtounuskreis und der Stadt Königstein im Taunus über den Neubau der Grundschule Königstein**

### **Beschluss**

1. Dem Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Hochtounuskreis und der Stadt Königstein im Taunus über den Neubau der Grundschule Königstein wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den als Anlage beigefügten Vertrag abzuschließen.
2. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den Vertrag auch dann abzuschließen oder ihn zu verändern, wenn geringfügige Abweichungen von den genannten Vertragsbedingungen im Zuge der weiteren Entwicklung des Projekts erforderlich werden sollten. In diesem Falle ist dem Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss unverzüglich zu berichten.

### **Begründung**

#### **Zu 1.:**

An der Grundschule Königstein sind ausgehend von dem vorhandenen Raumangebot in Verbindung mit der Notwendigkeit, auch Einrichtungen für einen möglichen Betreuungs- bzw. Ganztagsbetrieb zu schaffen sowie umfangreiche Erweiterungsmaßnahmen erforderlich, die im derzeitigen Gebäudekomplex nicht umsetzbar sind. Hinzu kommt, dass auch die vorhandene Gebäudesubstanz derart umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erfordern würde, dass diese kostenmäßig im Vergleich zu einem Neubau wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Die vorhandene kleine Gymnastikhalle erfüllt ebenfalls nicht mehr den Bedarf der Schule; daher besteht auch die Notwendigkeit zum Neubau einer Einfeld-Sporthalle.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung zwischen Stadt und Kreis die Entscheidung getroffen, die Grundschule Königstein neu zu errichten. Weiter soll eine Einfeld-Sporthalle 15m x 27m entstehen, die in den außerschulischen Zeiten auch den städtischen Sportvereinen zur Verfügung steht.

Darüber hinaus soll ein Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa entstehen.

Um die wesentlichen Bedürfnisse einer Grundschule mit Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa und einer Einfeld-Sporthalle am bisherigen Standort baulich umsetzen zu können, bedarf es eines erheblichen finanziellen und baulichen Mehraufwandes, den es zu decken gilt.

Zur Finanzierung dieser Mehrkosten wird die Stadt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und in enger Abstimmung mit dem Kreis die Aufstellung eines Bebauungsplanes betreiben, der die Nutzung von zukünftig nicht mehr benötigten Schulgrundstücken am Schulstandort entlang der Falkensteiner Straße als Wohnbaufläche ermöglichen soll. Die Kosten der Erstellung des hierfür

notwendigen Bebauungsplanes trägt der Kreis. Das Verfahren soll so durchgeführt werden, dass eine Verwertung durch den Kreis erfolgen kann, wenn die Grundstücke für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden.

Überdies werden in den Vorbemerkungen Absichtserklärungen abgegeben, dass sich zum einen der Kreis - zur Sicherstellung des Schulsports der Grundschule Falkenstein und im Gegenzug für die Kostenbeteiligung der Stadt an den Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten der Einfeld-Sporthalle an der Grundschule Königstein - in gleicher Weise an den entsprechenden Kosten des sportfunktionalen Teils bei einem Neubau bzw. einer Sanierung des Bürgerhauses Falkenstein beteiligt und zum anderen ein Investitions- und Betriebskostenausgleich der wechselseitig genutzten Turn- und Sporthallen im Gebiet der Stadt angestrebt wird.

Regelungen hierzu bleiben allerdings einem separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag vorbehalten.

Zu den einzelnen Paragraphen ist folgendes anzuführen:

Zu § 1:

Hier werden die zu errichtenden baulichen Anlagen beschrieben.

Zu § 2:

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass insbesondere an Grundschulen der Bedarf an eine über die Schulzeiten hinausgehende Betreuung kontinuierlich steigt. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betreuungsplätze als auch auf die Betreuungszeiten. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in weiter verstärktem Maße fortsetzt.

Die Bereitstellung und Unterhaltung von Kindertagesstätten - Kindergärten und Kinderhorte - liegt im Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden. Die „Betreuende Grundschule“ bildet lediglich eine Ergänzung des Gesamtangebots mit dem Ziel, eine verlässliche Zeitspanne der schulischen Betreuung auch für Kinder, die keine Kinderhorte besuchen, zu gewährleisten.

Daher ist es vorgesehen, einen Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa für vier Betreuungsgruppen konzeptionell, organisatorisch und räumlich an die Grundschule Königstein anzugliedern und die dafür erforderlichen baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Für die Bereitstellung der räumlichen Voraussetzungen zahlt die Stadt an den Kreis eine Investitionspauschale in Höhe von 2.800.000,00 €, der in Abhängigkeit des Planungs- und Baufortschritts in vier Teilbeträgen fällig wird.

Für die Betriebs- und Bauunterhaltungskosten zahlt die Stadt dem Kreis pauschal einen Betrag von 1.350,00 € pro tatsächlich eingerichteter Betreuungsgruppe und Monat.

Eine gesonderte Abrechnung der Kosten erfolgt nicht.

Die Höhe der Betriebs- und Bauunterhaltungskostenpauschale ist über eine Wertsicherungsklausel gesichert.

Zu § 3:

Wird die Grundschule Königstein innerhalb von 10 Jahren nach Beginn der Nutzung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmung zu einer verpflichtenden Ganztagschule (Ganztagsangebot im Profil 3), erstattet der Kreis teilweise die von der Stadt gezahlten Investitionspauschalen.

Zu § 4:

Da die Einfeld-Sporthalle auch außerhalb der Schulzeiten für außerschulische Nutzungen zur Verfügung steht beteiligt sich die Stadt an den Herstellungskosten mit einem Anteil in Höhe von 50 v. H.

Zu § 5:

Entsprechend den Anteilen schulischer- und außerschulischer Nutzung (derzeit 50 : 50) wird hier eine Regelung zur Verrechnung der Betriebs- und Bauunterhaltungskosten der Halle getroffen.

Zu § 6:

In Anlehnung an die Regelung nach § 4 über die Herstellungskosten der Sporthalle wurde zur Verrechnung der investiven Maßnahmen, die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind, ebenfalls eine hälftige Kostenbeteiligung vereinbart.

Zu § 7:

Da die Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet errichtet wird, wird voraussichtlich im Zuge der weiteren Planungen eine schalltechnische Untersuchung bzw. Geräuschimmissionsprognose nötig sein.

Derzeit können keine Prognosen über evtl. hieraus abzuleitende Empfehlungen abgegeben werden. Dem jedoch vorsorglich Rechnung tragend wurde diese Regelung in die Vereinbarung aufgenommen.

Zu § 8:

Es war erklärter Wunsch der Stadt Königstein, die Grundschule Königstein am bisherigen Standort zu belassen. Aufgrund der vorgegebenen Grundstücksverhältnisse bedarf es jedoch einer kompakteren und aufwendigeren Planung sowie eines finanziellen und baulichen Mehraufwandes.

Zur Gegenfinanzierung der Mehrkosten sollen nicht mehr für schulische Zwecke benötigte Grundstücksflächen entlang der Falkensteiner Straße für Zwecke des Wohnungsbaus umgewidmet werden, sodass eine Verwertung durch den Kreis erfolgen kann.

Weitere Einzelheiten des Vertrags sind dem beigefügten Entwurf zu entnehmen.

**Zu 2.:**

Die Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Projekten haben gezeigt, dass – bei im Grundsatz unveränderter Gesamtkonzeption – im Detail Veränderungen an Verträgen bzw. Vertragsentwürfen auf Grund fortschreitender planerischer Entwicklung der Projekte erforderlich werden können.

Mit dem Beschlusstext zu 2. soll dem Kreisausschuss der notwendige Handlungsspielraum eingeräumt werden, um bei unveränderter Gesamtkonzeption effizient und ohne das zeitaufwendige Beschlussverfahren im Kreistag auf solche Erfordernisse reagieren zu können. Mit der Berichtspflicht wird sichergestellt, dass der Kreistag über derartige Modifikationen informiert ist.

gez. Ulrich Krebs  
Landrat

Anlage(n):

1. ö.-r.-Vertrag Neubau Grundschule und Sporthalle Königstein Kernstadt ausverhandelt
2. Anlage 1 Betriebskostenverordnung