

Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Entwurf: 01.11.2024)

zwischen

**dem Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss, dieser vertreten durch
Herrn Landrat Ulrich Krebs und Herrn Ersten Kreisbeigeordneten Thorsten Schorr
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v. d. Höhe**

- nachfolgend „Kreis“ genannt

und

**der Stadt Königstein im Taunus, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
Frau Bürgermeisterin Beatrice Schenk-Motzko und Herrn Ersten Stadtrat Jörg Pöschl,
Burgweg 5, 61462 Königstein im Taunus**

- nachfolgend „Stadt“ genannt

Vorbemerkung

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 wird sich 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 - in gleicher Weise an den entsprechenden Kosten des sportfunktionalen Teils bei einem Neubau bzw. einer Sanierung des Bürgerhauses Falkenstein beteiligen.

Weiter streben Kreis und Stadt perspektivisch einen Investitions- und Betriebskostenausgleich der wechselseitig genutzten Turn- und Sporthallen im Gebiet der Stadt an.

In dieser Vereinbarung werden die Einzelheiten zu dem vorstehend genannten Bauvorhaben geregelt. Sie schafft die vertraglichen Voraussetzungen und regelt die finanziellen Beteiligungen der Vertragspartner.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

(1) Der Kreis wird in enger Abstimmung mit der Stadt die Grundschule Königstein neu errichten. Gleichzeitig soll eine Einfeld-Sporthalle (15m x 27m) mit Nebenräumen für schulische und außerschulische Zwecke entstehen.

(2) Weiter beabsichtigt der Kreis, an der Grundschule Königstein nach näherer Maßgabe des § 2 die räumlichen Voraussetzungen für einen Betreuungs- bzw. Ganztagsbetrieb mit Mensa mit vier Gruppenräumen zu schaffen.

In diesem Bereich sollen

1. die verlässliche Halbtagschule,
2. Schulangebote im Nachmittagsbereich sowie
3. ein hortähnliches Angebot mit Mittagsverpflegung und Hausaufgabenbetreuung

in einem Betreuungsmodell zusammengefasst und konzeptionell miteinander verbunden werden. Außerdem soll der Schule damit die Möglichkeit gegeben werden, sich konzeptionell in die verschiedenen Formen und Stufen des Ganztagsangebots entwickeln zu können.

Der Kreis und die Stadt verpflichten sich deshalb, das Konzept für die an Grundschulen des Kreises eingerichteten Betreuungszentren standortbezogen so auszugestalten und falls erforderlich so anzupassen, dass das Konzept in geeigneter Weise in das Schulprogramm integriert wird und eine verlässliche Ganztagsbetreuung sichergestellt wird.

(3) Die Beteiligten sind sich darin einig, dass die Auftragsvergabe nach öffentlicher Ausschreibung - sofern rechtlich möglich - gegebenenfalls so erfolgen soll, dass die Halle und der Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa schlüsselfertig von einem Generalunternehmer errichtet werden.

§ 2 Kostenverteilung Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich

(1) Der Kreis errichtet im Zusammenhang mit dem Neubau der Einfeld-Sporthalle (15m x 27m) einen Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa und vier Gruppenräumen.

(2) Für die Bereitstellung der räumlichen Voraussetzungen zahlt die Stadt an den Kreis einen pauschalierten Investitionskostenzuschuss (im Folgenden: Investitionspauschale) in Höhe von 2.800.000 € brutto (vier Gruppen á 700.000,00 € brutto).

Die Stadt ist verpflichtet, entsprechende Abschlagszahlungen nach Planungs- und Baufortschritt zu leisten. Die Vertragspartner werden rechtzeitig vor Beginn der Planung einen Zahlungsplan vereinbaren, der die in den einzelnen Haushaltsjahren erforderlichen Finanzierungsmittel darstellt. Innerhalb des Rahmens der jährlichen Finanzierungsmittel wird der Kreis die Abschlagszahlungen nach Planungs- und Baufortschritt anfordern; die Zahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Anforderung fällig. Rahmenbedingungen des Zahlungsplanes sind:

- 1. Zahlung: 10 % nach Bestandskraft der Baugenehmigung
- 2. Zahlung: 30 % nach Rohbaufertigstellung (Anzeige Bauaufsicht als Nachweis)
- 3. Zahlung: 50 % nach Fertigstellung (Anzeige Bauaufsicht als Nachweis)
- Schlusszahlung nach Vorlage der Kostenfeststellung.

(3) Die Stadt zahlt dem Kreis für die Betriebskosten des Betreuungs- bzw. Ganztagsbereichs gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die als **Anlage 1** beigefügt und Vertragsbestandteil ist, und die Bauunterhaltungskosten pauschal einen Betrag von 1.350,00 € brutto pro tatsächlich eingerichteter hortähnlicher Betreuungsgruppe und Monat.

Eine gesonderte Abrechnung der Kosten erfolgt nicht. Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Monat, in dem die Nutzung der eingerichteten Betreuungsgruppe(n) einsetzt. Die Pauschale ist jeweils quartalsweise im Voraus zu entrichten.

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 5 % gegenüber dem Indexstand des Monats, in dem die Nutzung der jeweiligen eingerichteten Betreuungsgruppe einsetzte, bzw. – wenn bereits eine oder mehrere Anpassungen der Betriebskostenpauschale erfolgt sind – gegenüber dem Indexstand des Monats der jeweils letzten Anpassung, so kann jede Partei eine Anpassung der Betriebskostenpauschale verlangen, die der jeweils maßgeblichen prozentualen Indexänderung entspricht. Die neue Betriebskostenpauschale ist ab dem auf das Anpassungsverlangen folgenden Monat zu zahlen. Sofern die Veröffentlichung des Verbraucherpreisindex eingestellt wird, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine vertragliche Änderung dahingehend zu erreichen, dass der bisher vereinbarte Preisindex durch den neu eingeführten Preisindex oder den Preisindex, der dem bisher vereinbarten Index am nächsten kommt, ersetzt wird.

(4) Bisher ist der Kreis für die Mittagsbetreuung und die Essensversorgung bzw. den Mensabetrieb zuständig. Die Zuständigkeit für die Nachmittagsbetreuung und Hortgruppen (Ganztagsbetreuung) liegt bei der Stadt.

Sollten sich an den vorerwähnten Zuständigkeiten zwischen dem Kreis und der Stadt Änderungen ergeben oder Veränderungen durch gesetzliche Bestimmungen entstehen, vereinbaren die Vertragsparteien, darüber neu zu verhandeln.

§ 3

Übergang zur Ganztagschule auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen

(1) Wird die Grundschule Königstein aufgrund landesgesetzlicher Bestimmungen zu einer verpflichtenden (gebundenen) Ganztagschule (Ganztagsangebot im Profil 3), erlöschen ab diesem Zeitpunkt die Ansprüche des Kreises nach § 2 Abs. 2 bis 4. Die Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Grundschule durch das Hessische Kultusministerium in das Profil 3 gemäß der Richtlinie für ganztägig arbeitende Schulen aufgenommen wird.

(2) Wird die neue Grundschule innerhalb von 10 Jahren nach Inbetriebnahme des Betreuungs- und Ganztagsbereichs aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zu einer gebundenen Ganztagschule im Sinne des § 3 Abs. 1, erstattet der Kreis anteilig nach Maßgabe der untenstehenden Tabelle die von der Stadt nach § 2 Abs. 2 gezahlte Investitionspauschale zurück.

<u>Zeitspanne seit tatsächlicher Inbetriebnahme</u>	<u>Anteil</u>
im 1. Jahr	100%
im 2. Jahr	90%
im 3. Jahr	80%
im 4. Jahr	70%
im 5. Jahr	60%
im 6. Jahr	50%
im 7. Jahr	40%
im 8. Jahr	30%
im 9. Jahr	20%
im 10. Jahr	10%

(3) Sollte diese Aufgabe dann ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Kreises als Schulträger fallen, so trägt er ab diesem Zeitpunkt auch sämtliche Kosten des Betriebs und es entfallen die Zuständigkeiten der Stadt nach § 2 Abs. 4

§ 4

Herstellungskosten Sporthalle

(1) Nach der vorliegenden Bauplanung bilden die Einfeld-Sporthalle (15m x 27m) und der Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa eine baulich und funktional nicht trennbare Einheit und nutzen teilweise gemeinsame Baukonstruktionen und haustechnische Anlagen. Vor diesem Hintergrund ist eine exakte Trennung der Kostenanteile von Sporthalle und Betreuungs- bzw. Ganztagsbereich mit Mensa nicht möglich.

Die Herstellungskosten für das gesamte Gebäude einschließlich seiner Erschließungskosten belaufen sich nach vorläufigen Schätzungen auf insgesamt rund 32 Mio. € brutto. Auf den für Sport zur Verfügung stehenden Gebäudeteil entfallen rund 4,8 Mio. Euro brutto.

Die Herstellungskosten für die Einfeld-Sporthalle (15m x 27m) wurden gemäß DIN 276 in der Fassung von 2018-12, Kostengruppen 200 bis 700 ermittelt. In diesem Kostenrahmen sind weder die Abbruchkosten der alten Gymnastikhalle noch die internen Personalkosten des Kreises enthalten. Diese Kosten trägt der Kreis.

(2) Dem Umstand Rechnung tragend, dass die Halle außerhalb der Schulzeiten für außerschulische Nutzungen zur Verfügung steht, beteiligt sich die Stadt an den Herstellungskosten für den für Sport zur Verfügung stehenden Gebäudeteil mit einem pauschalen Investitionszuschuss in einer Höhe von 50 v.H. der Herstellungskosten.

Zur Abrechnung kommen die tatsächlich entstandenen Kosten auf Basis der Kostenfeststellung.

Die Stadt ist verpflichtet, entsprechende Abschlagszahlungen nach Planungs- und Baufortschritt zu leisten. Die Vertragspartner werden rechtzeitig vor Beginn der Planung einen Zahlungsplan vereinbaren, der die in den einzelnen Haushaltsjahren erforderlichen Finanzierungsmittel darstellt. Innerhalb des Rahmens der jährlichen Finanzierungsmittel wird der Kreis die Abschlagszahlungen nach Planungs- und Baufortschritt anfordern; die Zahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Anforderung fällig. Rahmenbedingungen des Zahlungsplanes sind:

- 1. Zahlung: 10 % nach Bestandskraft der Baugenehmigung
- 2. Zahlung: 30 % nach Rohbaufertigstellung (Anzeige Bauaufsicht als Nachweis)
- 3. Zahlung: 50 % nach Fertigstellung (Anzeige Bauaufsicht als Nachweis)
- Schlusszahlung nach Vorlage Kostenfeststellung.

§ 5

Betriebskosten und Bauunterhaltung Sporthalle

(1) Der Kreis und die Stadt tragen die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die als **Anlage 1** beigefügt ist und Vertragsbestandteil wird, sowie die Kosten der Bauunterhaltung für die Einfeld-Sporthalle einschließlich der Nebenanlagen entsprechend der Nutzungsanteile für die schulische und außerschulische Nutzung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen jeweils hälftig auf der Grundlage des in Absatz 2 dargestellten Nutzungsumfangs.

(2) Die schulische Nutzung erfolgt voraussichtlich im Mittel von Montag bis Freitag in der Zeit von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr, d.h. während 45 Wochenstunden. Die außerschulische Nutzung wird festgelegt im Mittel von Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie Samstag und Sonntag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr also während 53 Wochenstunden, wobei die Nutzung an Samstagen und Sonntagen nur zeitweise erfolgt. Darüber hinaus kann die Halle nach vorheriger Abstimmung auch in der Ferienzeit für außerschulische Zwecke genutzt werden.

Ändert sich die Verteilung der Nutzung zwischen schulischer und außerschulischer Nutzung um mehr als fünf Wochenstunden zugunsten oder zu Lasten eines Vertragspartners, so werden die Vertragspartner eine entsprechende Kostenverteilung ab dem Folgejahr vereinbaren.

(3) Der Kreis wird den von der Stadt zu übernehmenden Anteil für die außerschulische Nutzung bis zum 31.03. des Folgejahres für das vorangegangene Jahr unter Vorlage der zugrundeliegenden Berechnungen von der Stadt anfordern. Der Erstattungsbetrag ist binnen eines Monats nach Anforderung fällig. Der Kreis ist berechtigt, angemessene Abschlagszahlungen zu fordern.

(4) Der Kreis vergibt die Halle für die außerschulische Nutzung auf Vorschlag und im Benehmen mit der Stadt.

§ 6

Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen und Ersatzbeschaffungen

(1) Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen an bzw. in der Halle, die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind, werden nach vorheriger Abstimmung im Einvernehmen der Vertragsbeteiligten vorgenommen.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden von Stadt und Kreis unabhängig von den Nutzungsanteilen jeweils zur Hälfte getragen.

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für vermögenswirksame Ersatzbeschaffungen von Sportgeräten, die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind.

§ 7

Geräuschemissionen

(1) Die Halle grenzt unmittelbar an ein reines Wohngebiet und unterliegt somit den entsprechenden niedrigen Immissionsrichtwerten.

Die Stadt wird daher die die Halle außerschulisch Nutzenden mit Nachdruck auf diese Grenzwerte hinweisen und sie verpflichten, jegliche Handlungen zu unterlassen, die zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen können. Der Kreis wird die Benutzungsordnung für die außerschulische Nutzung der Halle entsprechend gestalten.

(2) Sollte der Kreis wegen der von der außerschulischen Nutzung ausgehenden Emissionen von Dritten zu Recht oder zu Unrecht auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, so stellt die Stadt den Kreis von sämtlichen hieraus entstehenden Kosten frei.

Die Stadt akzeptiert gegebenenfalls zur Einhaltung der Emissionsrichtwerte erforderliche zeitliche und andere Einschränkungen für die außerschulische Nutzung der Halle.

§ 8

Finanzierung

Zur Finanzierung des Neubaus der Grundschule Königstein 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. Das Verfahren soll so durchgeführt werden, dass eine Verwertung durch den Kreis erfolgen kann, wenn die Grundstücke für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden.

§ 9

Haushaltsrechtliche Absicherung

(1) Soweit die Finanzierung der Maßnahmen haushaltsrechtlich noch nicht gesichert ist, beabsichtigen der Kreis und die Stadt, die erforderlichen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

(2) Sollte einer der Vertragspartner nicht oder nicht in dem vorgesehenen zeitlichen Rahmen in der Lage sein, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieser Vereinbarung zu schaffen, so werden die Vertragspartner die Vereinbarung ganz oder teilweise aufheben oder den veränderten Verhältnissen anpassen.

Das gilt auch dann, wenn die Maßnahmen aus anderen als haushaltsrechtlichen Gründen nicht oder nicht in dem oben beschriebenen zeitlichen Rahmen umgesetzt werden können.

§ 10
Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

(1) Für den Fall, dass sich wesentliche Elemente dieser Vereinbarung nicht verwirklichen lassen, vereinbaren die Vertragsparteien über die Leistungsbeziehungen neu zu verhandeln, um die in dieser Vereinbarung derzeit enthaltene Gewichtung der wechselseitigen Interessen im beiderseitigen Interesse gleichwertig aufrecht zu erhalten.

(2) Jede Änderung oder Ergänzung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform, dies gilt auch für den Verzicht auf Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Kreis und Stadt verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Gewollten am nächsten kommen. Für Regelungslücken gilt die vorstehende Bestimmung entsprechend.

(4) Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt. Kreis und Stadt erhalten jeweils ein vollständig unterschriebenes Exemplar.

Bad Homburg v. d. Höhe, den _____

Königstein im Taunus, den _____

Für den Hochtaunuskreis
Der Kreisausschuss

Für die Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat

Ulrich Krebs
Landrat

Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

(Dienstsiegel)

(Dienstsiegel)

Anlagen