

Produkt:	
Federführung:	StSt I Büro Bürgermeister
Bearbeiter/in:	Herr Vollhardt
Datum:	07.09.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	12.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	27.09.2023	Mit Beiladung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses
Stadtverordnetenversammlung	20.10.2023	

Schulerweiterung Schillerschule / Parkhaus Domgasse**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Eigentumstausch zwischen der Stadt Lampertheim und dem Kreis Bergstraße bezüglich des „Parkhauses Domgasse“ und den beiden Objekten „Sedanhalle“ und „Alte Schule Hofheim“ zur Erweiterung der Schillerschule zu. Der Eigentumsanteil der Volksbank wird durch Ablösung der Stellplätze in Höhe von 367.000 € (Verkehrswert 282.000 € plus Ausgleichszahlung des Kreises an die Stadt Lampertheim in Höhe von 85.000 €) und die Zurverfügungstellung von Ersatzparkraum während der Bauphase ausgeglichen.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Maßnahmen zum Abschluss des Vorgangs umzusetzen.

Sachdarstellung:

Bereits im Mai 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Schillercafe einer gastronomischen Nutzung zuzuführen und nicht der Schillerschule für eine Mensa zur Verfügung zu stellen. Schon zu diesem Zeitpunkt waren die Raumprobleme der Schule bekannt.

Im Februar 2019 hat die Leitung der Lampertheimer Schillerschule mit Unterstützung durch den kaufmännischen Betriebsleiter des Eigenbetriebs Schule und Gebäudewirtschaft vorgetragen, dass die Schillerschule in ihrer aktuellen Raumsituation mit den zusätzlichen Aufgaben von Schule und den weiter steigenden Schülerzahlen an ihre Grenzen stößt. Die Schule teilte mit (Zitat aus einem Schreiben vom 20.02.2019 an den Magistrat der Stadt Lampertheim): „Nach eingehender Prüfung durch den Eigenbetrieb Schule und Gebäudewirtschaft wurde festgestellt, dass unsere Schule mit dem dazugehörigen Gelände keinerlei An- und Ausbaumöglichkeiten bietet, die der Raumnot in dem nötigen Maße Abhilfe leisten könnte.“ Ferner wurde mitgeteilt (Zitat, ebd.): „Wir haben nach einem geeigneten Platz für eine räumliche Erweiterung gesucht und das Areal des Parkhauses Domgasse betrachtet, da es sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule befindet und für die Schüler*innen gefahrlos zu erreichen ist.“

Seit diesem Zeitpunkt wurde das Ansinnen durch die Verwaltung geprüft und der Politik erstmals am 13.06.2019 in der SEBA-Sitzung vorgestellt. Alle Fraktionen haben in der Folgezeit die Möglichkeit genutzt, die Schillerschule zu besichtigen und Gespräche mit der Schulleitung zu führen. In Übereinstimmung mit der Verwaltung wurde die Idee vertieft, mit dem Schulträger Kreis Bergstraße und der Stadt einen Tausch von Gebäuden vorzunehmen, um den Standort der Schillerschule zu erhalten und anforderungsgerecht auszubauen. Dafür sollte die Stadt das benachbar-

te Objekt „Parkhaus Domgasse“ zur Verfügung stellen und die „Sedanhalle“ sowie die „Alte Schule“ in Hofheim im Gegenzug erhalten.

Die zeitlichen Abläufe sind in der Drucksache 2022/327 nachlesbar. Zur Konkretisierung des Tausches musste zunächst eine Wertermittlung der jeweiligen Objekte vorgenommen werden, die erst im „gemeinsamen Bewerten“ zu einer Übereinstimmung führten. Weitere Begutachtungen erfolgten zur Prüfung der Statik. Dadurch sollte herausgearbeitet werden, ob die unteren Parkebenen erhalten bleiben können oder ebenfalls entfernt werden müssen.

Die Ergebnisse stellen sich so dar, dass nur mit einem erheblichen finanziellen (berechnet mit einem Wert von rund 2 Mio. €) und technischem Mehraufwand (Gründung, Stahlkorsett) die Tiefgarage erhalten werden könnte. Die Kreisverwaltung wird deshalb auf die Tiefgaragennutzung verzichten und stattdessen eine Parkfläche unterhalb der auf einem Luftgeschoss gebauten Schulräume einrichten.

Das Parkhaus Domgasse steht nicht im Alleineigentum der Stadt Lampertheim, sondern bietet auch der Volksbank Darmstadt Südhessen e.G. ein Parkangebot und damit auch einen Anteil von 18,69% am Parkhaus.

Bei der Bewertung durch Kreis Bergstraße und Stadt Lampertheim war eine Übereinstimmung der Bewertung festgestellt worden, die jedoch die buchhalterischen Ansätze der Volksbank an ihrem Eigentum nicht berücksichtigten. Die Buchbestände der Volksbank belaufen sich auf derzeit 511.000 €, während das Gutachten einen Wert von 282.000 € auswies. Die konstruktiven Gespräche mit allen Partnern führten zu dem folgenden Ergebnis, das zur Beschlussfassung in den jeweiligen Gremien gestellt wird.

Ergebnis:

Beitrag der Stadt Lampertheim:

Die Bewertung der Häuser ergab folgende Werte (Drucksache 2021/110):

Parkhaus	1.510.000 €
Sedanhalle	-855.000 €
Alte Schule Hofheim	<u>-570.000 €</u>

Kreis an die Stadt 85.000 €

Bei dem Ansatz von 1.510.000 € ist der Anteil der Volksbank von 18,69% auf 282.000 € berechnet worden. Um die Differenz zum Buchwert auszugleichen, leitet die Stadt Lampertheim den Differenzbetrag von 85.000 € des Kreises an die Stadt an die Volksbank weiter, die damit einen finanziellen Ausgleich von 367.000 € für ihren Anteil erhält. Die verbleibende Differenz von 144.000 € wird dadurch ausgeglichen, dass der Volksbank während der Bauphase in unmittelbarer Nähe zum Bankgebäude in der Kaiserstraße 22, Lampertheim, eine bedarfsgerechte Anzahl von Parkplätzen (Bedarf 40 Stück) kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Beitrag der Volksbank:

Verzicht auf die Parkflächen im Untergeschoss 3 mit direktem Zugang zum Bankgebäude. Ablösung des Eigentums am Parkhaus durch Zahlung des Betrags von 367.000 € von der Stadt Lampertheim und dadurch notwendige Reduzierung des Buchwertes. Vorübergehende Reduzierung der Parkflächen für Mitarbeitende und Kunden der Volksbank und Nutzung eines Freiflächenangebotes außerhalb der bisherigen Fläche für Mitarbeitende und Kunden.

Zukünftige Vertragsbeziehung zum Kreis Bergstraße zur Sicherung der im Bauantrag 1998 notwendigen Parkplätze.

Beitrag des Kreises:

Übernahme des Parkhauses Domgasse 11 im Tausch mit der Sedanhalle und der Alten Schule Hofheim unter Zahlung eines Ausgleiches von 85.000 € an die Stadt Lampertheim.
 Abriss des kompletten Parkhauses und Neubau einer Schulsporthalle und weiterer Räume für den Schulbetrieb der Schillerschule.

Gottfried Störmer
 Bürgermeister

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

--

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle		
	bereitgestellte Mittel		EUR
	noch verfügbare Mittel		EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel		
	() Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.		EUR
	() Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen		EUR
3.	Investitionsmaßnahmen		
	() Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.		
	() Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.		EUR
4.	Folgekosten		
	() Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren		
	() Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus		
	Personalaufwendungen		EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen		EUR
	Finanzierungsaufwendungen		EUR
	Sonstige Aufwendungen		EUR
5.	() Keine finanziellen Auswirkungen		
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.			