

# Beschlussvorlage



Kreis  
Bergstraße

**Vorlage Nr.:** 19-0062  
erstellt am: 14.05.2021

Abteilung: Eigenbetrieb Schule und Gebäudewirtschaft Kreis Bergstraße  
Verfasser/in: Kaldschmidt, Andreas  
Aktenzeichen: L-SG/BL-K

## **Eigentumstausch zwischen der Stadt Lampertheim und dem Kreis Bergstraße zur Erweiterung der Schillerschule Lampertheim**

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Betriebskommission Schule und Gebäudewirtschaft	26.05.2021	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreisausschuss	14.06.2021	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Ausschuss für Schule und Soziales	30.06.2021	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	02.07.2021	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreistag	05.07.2021	Ö	Abschließende Beschlussfassung

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Schule und Gebäudewirtschaft / der Kreisausschuss / der Ausschuss für Schule und Soziales / der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss stimmt dem vorliegenden Eigentumstausch zwischen der Stadt Lampertheim und dem Kreis Bergstraße bezüglich des „Parkhauses Domgasse“ und den beiden Objekten „Sedanhalle“ Lampertheim und „Alte Schule Hofheim“ zur Erweiterung der Schillerschule Lampertheim zu und empfiehlt dem Kreistag, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Kreistag des Kreises Bergstraße stimmt dem Eigentumstausch zwischen der Stadt Lampertheim und dem Kreis Bergstraße bezüglich des „Parkhauses Domgasse“ und den beiden Objekten „Sedanhalle“ Lampertheim und „Alte Schule Hofheim“ zur Erweiterung der Schillerschule Lampertheim zu.“

### **Erläuterung:**

Im Rahmen der Fortschreibung und Beschlussfassung des Schulentwicklungsplanes (SEP) für den Kreis Bergstraße 2020-2025 (Vorlage 18-1584) wurde festgehalten, dass in Lampertheim die Pestalozzi- und die Schillerschule baulich zu erweitern sind, um die steigenden Schülerzahlen aufnehmen zu können. Im Falle der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit für die Schillerschule wurde darauf verwiesen, dass die zusätzlichen Bedarfe durch eine Umlenkung und zusätzliche Erweiterung der Pestalozzischule möglich ist (auf die weiteren Ausführungen im SEP 2020.2025 wird entsprechend verwiesen).

Der Kreis Bergstraße und die Stadt Lampertheim haben sich daraufhin, im Mai 2020, mit einem Letter of Intent daraufhin verständigt:

*„Es ist gemeinsames Ziel des Kreis Bergstraße (Schulträger) und der Stadt Lampertheim die gemeinsame nachhaltige Entwicklung der innerstädtischen Grundschulen zu sichern und an allen drei Schulstandorten jeweils einen 4-zügigen Ausbau zu ermöglichen. Dabei sollen auch synergetische Nutzungen der Einrichtungen geprüft und gemeinsam entwickelt werden.*

*Die Parteien verpflichten sich, gemeinsam den begonnenen Weg der innerstädtischen Grundschulentwicklung fortzusetzen und eine Gesamtkonzeption zu entwickeln.*

*Zur Umsetzung werden Ressourcen benötigt, wobei der Schulträger die Kosten für die Planung, den Bau und die Innenausstattung der schulischen Bedarfe trägt (Schulträgerschaft).*

*Die Stadt Lampertheim verpflichtet sich bei der Umsetzung des gemeinsamen Zieles die nötigen unterstützenden Ressourcen zur Verfügung zu stellen und die Verfügbarkeit städtischer Immobilien zur Veräußerung an den Schulträger zu prüfen.“*

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde gemeinsam die Erweiterungsmöglichkeit der Schillerschule, mit deren Bedeutung als klassische Innenstadtsschule, evaluiert. Dabei wurde das sanierungsbedürftige Parkhaus in unmittelbarer Nähe zur Schule als mögliche Erweiterungsfläche untersucht. Zur Kompensation wurden die beiden, im Kreiseigentum befindlichen, Objekte Sedanhalle Lampertheim (Sporthallenfunktion für die Schillerschule) und die Alte Schule in Hofheim (aktuell leerstehend) identifiziert. Zur Ermittlung der Werte, als Grundlage für die politischen Gremien, wurden gemeinsame Wertgutachten, durch einen von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken beauftragt. Die Wertgutachten wurden danach von beiden Verwaltungen eingehend geprüft, besprochen und Konsens darüber erzielt.

Die Wertermittlung für die Objekte Sedanhalle und Alte Schule Hofheim erfolgte nach dem Sachwertverfahren. Hiernach ergibt sich für das

Objekt Sedanhalle ein Sachwert:

in Höhe von 855.000 EUR

und für das

Objekt Alte Schule Hofheim ein Sachwertwert:

in Höhe von 570.000 EUR.

Für die Bestimmung des Wertes des Parkhauses Domgasse wurde sowohl das Ertragswertverfahren, als auch das Sachwertverfahren herangezogen. Als Ertragswert wurde ein Betrag in Höhe von 1.360.000 €, als Sachwert ein Betrag: in Höhe von 1.510.000 EUR ermittelt.

Zwischen dem Kreis Bergstraße und der Stadt Lampertheim wurde Einigung darüber erzielt, dass analog der Objekte des Kreises Bergstraße der Sachwert auch für die Wertbestimmung des Parkhauses herangezogen wird.

Demnach ergibt sich folgendes Ergebnis:

Parkhaus Domgasse:	1.510.000 EUR
Sedanhalle:	- 855.000 EUR
Alte Schule Hofheim:	<u>- 570.000 EUR</u>
Differenzbetrag Kreis an Stadt:	85.000 EUR

Da sich das Parkhaus Domgasse nicht im Alleineigentum der Stadt Lampertheim befindet (Eigentümergeinschaft bestehend aus der Stadt Lampertheim und der Volksbank Südhessen Darmstadt eG) ergeben sich gemäß der Teilungserklärung (insgesamt 10.000 Eigentumsanteile)

1.868,94	Anteile Volksbank Südhessen Darmstadt eG
8.131,06	Anteile Stadt Lampertheim.

Die Stadt Lampertheim hat die Volksbank entsprechend ihrer Anteile zu entschädigen.

Keines der oben genannten Objekte soll künftig in der ursprünglichen Funktion weiter betrieben werden. Während die Fläche des Parkhauses vom Kreis Bergstraße für die Erweiterung und den Ausbau der Schillerschule genutzt wird, kann die Stadt Lampertheim die beiden vom Kreis erhaltenen Objekte frei vermarkten.

Der Tausch der Objekte ist für 2022 vorgesehen. Die Ansätze sind bei der Haushalts-/Wirtschaftsplanung 2022 jeweils entsprechend zu berücksichtigen.

Der Kreistag des Kreises Bergstraße wird gebeten dem Tausch zu den o. g. Konditionen zuzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Differenzbetrag:

85.000€

Anschaffungsnebenkosten, basierend auf dem Sachwert:

Notar und Grundbucheintrag (1.5%)

22.650,00€

Grunderwerbsteuer (6,00%)

90.600,00€

Veranschlagung im Wirtschaftsplan 2022

**Klimarelevante Auswirkungen:**

Durch die Nutzung der Fläche des bisherigen Parkhauses Domgasse können zusätzliche Flächenverbräuche vermieden werden und die nach aktuell gültigen ökologischen und nachhaltigen Baustandards zu entwickelnde Erweiterungsfläche für die Schillerschule Lampertheim, geplant und erstellt werden. Darüber hinaus können durch die Realisierung des 4 zügigen Umbaus dieser Innenstadtsschule, weitere Schülerlenkungen mit den damit verbundenen Beförderungsmaßnahmen vermieden werden.