

## Tagesordnungspunkt

## Vorlage



HOCHTAUNUSKREIS

2018/0670/KA

### Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	20.11.2018
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2018
Kreistag	17.12.2018

**Abschluss eines 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Hochtäunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über den Neubau der Maria-Scholz-Schule sowie eines 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Hochtäunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Entwicklung des Altgeländes der Georg-Kerschensteiner-Schule einschließlich der Übertragung der Sporthalle "Frölingstraße" und deren Ersatzneubau sowie der Entwicklung des ehemaligen Klinikareals und der Verwertung des ehemaligen Hausmeisterhauses der Paul-Maar-Schule**

### Beschluss

1. Dem Entwurf des 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen-Vertrag zwischen dem Hochtäunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über den Neubau der Maria-Scholz-Schule wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den als Anlage beigefügten öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen.
2. Dem Entwurf des 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen-Vertrag zwischen dem Hochtäunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Entwicklung des Altgeländes der Georg-Kerschensteiner-Schule einschließlich der Übertragung der Sporthalle "Frölingstraße" und deren Ersatzneubau sowie der Entwicklung des ehemaligen Klinikareals und der Verwertung des ehemaligen Hausmeisterhauses der Paul-Maar-Schule wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den als Anlage beigefügten öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen.
3. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, die Verträge auch dann abzuschließen oder sie zu verändern, wenn geringfügige Abweichungen von den genannten Vertragsbedingungen im Zuge der weiteren Entwicklung der Projekte erforderlich werden sollten. In diesem Falle ist dem Haupt- und Finanzausschuss unverzüglich zu berichten.

### Begründung

#### **Zu 1)**

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und der Hochtäunuskreis haben unter dem Datum des 11.09.2015 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den Neubau der Maria-Scholz-Schule abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind bauliche Maßnahmen auf dem Gelände der Maria-Scholz-Schule und der ehemaligen Feuerwache.

Unter § 1 Absatz 4 Satz 4 des vorgenannten öffentlich-rechtlichen Vertrages wurde vereinbart, dass die Eigentumsübertragung des Altgeländes der Maria-Scholz-Schule an die Stadt nach Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt.

In Umsetzung dessen wurde mit notariellem Vertrag des Notars Christopher Walther vom 19.07.2017, UR-Nr. 765/2017 bereits ein Tausch- und Übertragungsvertrag mit Auflassung geschlossen.

Im Hinblick auf weitere Sanierungsmaßnahmen an Schulen im Stadtgebiet Bad Homburg muss die Altliegenschaft der Maria-Scholz-Schule mittelfristig jedoch noch für Auslagerungszwecke vorgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund sind sich Stadt und Kreis einig, dass die Eigentumsübertragung des Altgeländes der Maria-Scholz-Schule an die Stadt voraussichtlich erst nach dem Beginn des Schuljahres 2025/2026 erfolgt und die dort aufstehenden Gebäude übergangsweise noch zur Auslagerung der Schülerinnen und Schüler während weiterer Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Schulen in Bad Homburg unentgeltlich genutzt werden können.

Im Gegenzug für die unentgeltliche Nutzungsüberlassung erhält die Stadt zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung unentgeltlich eine Teilfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> des Grundstücks Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 19, Flurstück 12/12. Der Entwurf des 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen-Vertrag zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Entwicklung des Altgeländes der Georg-Kerschensteiner-Schule einschließlich der Übertragung der Sporthalle "Frölingstraße" und deren Ersatzneubau sowie der Entwicklung des ehemaligen Klinikareals und der Verwertung des ehemaligen Hausmeisterhauses der Paul-Maar-Schule enthält hierzu unter § 2 Absatz 4 eine entsprechende Regelung.

## **Zu 2)**

Ebenfalls unter dem Datum des 11.09.2015 haben die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe und der Hochtaunuskreis einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Entwicklung des Altgeländes der Georg-Kerschensteiner-Schule einschließlich der Übertragung der Sporthalle "Frölingstraße" und deren Ersatzneubau sowie der Entwicklung des ehemaligen Klinikareals und der Verwertung des ehemaligen Hausmeisterhauses der Paul-Maar-Schule geschlossen.

Dieser Vertrag sieht sowohl auf dem ehemaligen Gelände der Georg-Kerschensteiner-Schule als auch auf dem Gelände der ehemaligen Hochtaunuskliniken eine konkrete Ausnutzung der Bebauung durch Festlegung einer Bruttogeschoßfläche vor. Darüber hinaus enthält der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 11.09.2015 auch Festlegungen hinsichtlich der Vollgeschosse und gegebenenfalls der Staffelgeschosse entlang der angrenzenden Straßen und im Innenbereich des Geländes.

Die vorgenannten Rahmenbedingungen wurden in einem Bebauungskonzept, welches als Anlage 2 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11.09.2015 die mögliche Bebauung beschrieb, skizziert.

Dieses städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich seitens der Stadt weiterentwickelt und am 30.11.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der Hochtaunuskreis möchte nun ein Bieterverfahren zum Verkauf des Geländes der ehemaligen Hochtaunuskliniken in die Wege leiten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind daher entsprechende Anpassungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 11.09.2015 erforderlich. Der vorliegende 1. Nachtrag soll der weiteren Entwicklung Rechnung tragen.

Zu einzelnen Paragraphen ist folgendes anzuführen:

Zu § 1, Abs. 1:

In der Fassung vom 11.09.2015 wird unter § 2 des Vertrages die Bruttogeschoßfläche mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> für den Bereich der ehemaligen Georg-Kerschensteiner-Schule angegeben, der für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Angegeben ist ferner die Anzahl der Vollgeschosse.

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erklärt sich nun bereit, in diesem Bereich eine Wohnbebauung mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Aufgrund der höheren Auslastung

in diesem Bereich wird sich auch die Zahl der Vollgeschosse gegebenenfalls verändern. Dies soll dem konkreten Bauantragsverfahren vorbehalten bleiben. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme richtet sich nach wie vor nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Zu § 1, Abs. 2:

§ 2 Absatz 5 des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 11.09.2015 sah bisher den Verkauf des entstehenden Wohnbaugrundstückes auf dem Gelände der ehemaligen Georg-Kerschensteiner-Schule im Rahmen der Durchführung eines Investorenwettbewerbes vor. In diesem Bereich soll nun ein Großteil, des im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11.09.2015 festgelegten preisgünstigen Mietwohnraum geschaffen werden. So ist beabsichtigt die auf dieser Grundstücksfläche herzustellende Bruttogeschossfläche von 4.800 m<sup>2</sup> komplett als preisgünstigen Wohnraum abzubilden. Damit dies möglichst zügig umgesetzt werden kann, soll diese Entwicklungsmaßnahme durch die Übertragung an eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft sichergestellt werden.

Der verbleibende Anteil an bezahlbaren Wohnraum, der im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11.09.2015 auf 20 % der BGF für das Gesamtareal (Klinikgelände und Grundstücksanteil ehemalige Georg-Kerschensteiner-Schule) festgelegt wurde, vermindert sich hierdurch auf rund 3.200 m<sup>2</sup> BGF und ist auf dem ehemaligen Klinikareal herzustellen.

Zu § 2, Abs. 1:

Die Anpassung der Flurstücke resultiert aus der Ausübung des Ankaufsrechtes der Stadt Bad Homburg für das Wohngebäude Jacobistraße 46-48 zum 30.10.2016 und der damit einhergegangenen Grundstücksübertragung.

Zu § 2, Abs. 2 und 3:

Die Anpassungen tragen dem weiterentwickelten und am 30.11.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzept, Rechnung.

Zu § 2, Abs. 4:

Der ursprüngliche Planungsentwurf der Stadt Bad Homburg hatte auf dem Gelände der ehemaligen Hochtaunuskliniken nicht explizit einen Bereich für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Deshalb war vereinbart worden, dass der Kreis in der Ausschreibung zum Grundstücksverkauf eine Verpflichtung zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung aufnimmt.

Die neuen Planungen der Stadt sehen nun ausdrücklich einen Bereich vor, wo die Kinderbetreuungseinrichtung entstehen soll. Dies macht es möglich, dass die Stadt diese Einrichtung selbst oder durch Dritte errichtet und die Aufnahme einer solchen Verpflichtung in der Ausschreibung zum Grundstücksverkauf durch den Kreis entbehrlich ist.

Ein Teil des von der Stadt für die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung benötigten Grundstücks steht im Eigentum des Kreises. Diese ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 19, Flurstück 12/12 wird der Stadt im Gegenzug für die unentgeltliche Nutzungsüberlassung des Altgeländes der Maria-Scholz-Schule unentgeltlich übertragen.

Der Entwurf des 1. Nachtrages zum öffentlich-rechtlichen-Vertrag zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über den Neubau der Maria-Scholz-Schule enthält hierzu unter § 1 Absatz 2 eine entsprechende Regelung.

Zu § 2, Abs. 5:

Derzeit werden auf dem Gelände der ehemaligen Hochtaunuskliniken verschiedene Gebäudeteile des Hauses „Berlin“ sowie der ehemaligen sog. Schwesternhäuser zur Unterbringung von ausl. Flüchtlingen genutzt. Um der Stadt Planungssicherheit zu geben, wird der Mietvertrag für das Haus „Berlin“ bis zum 31.12.2021 verlängert. Darüber hinaus sollen der Stadt die Häuser „Schlesien“ und „Pommern“ durch einen gesonderten Mietvertrag bis zum 31.12.2022 überlassen werden.

Verzögerungen in der Bebauung des Geländes werden sich hierdurch voraussichtlich nicht ergeben. Die Ausschreibung des Geländes, die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadt und die eigenen Bauvorbereitungen des Erwerbers des Grundstückes werden noch gewisse Zeiträume in

Anspruch nehmen. Im Ausschreibungstext wird darüber hinaus auf den Umstand der befristeten Nutzung der Häuser „Berlin“, „Schlesien“ und „Pommern“ hingewiesen.

Zu § 2, Abs. 6:

Dies ist eine gängige Praxis, insbesondere da im Regelfall auf Seiten der Investoren kein Interesse besteht, öffentliche Flächen wie zum Beispiel innere Erschließungsstraßen oder Grünflächen im Eigentum zu halten.

Zu § 2, Abs. 7:

Diese mit dem zukünftigen Investor zu vereinbarende Verpflichtung soll einerseits sicherstellen, dass das Gelände zügig entwickelt wird und andererseits einem möglichen Grundstücksspekulationsgeschäft entgegenstehen.

Zu § 2, Abs. 8:

Im Hinblick auf eine zügige Entwicklung des Areals ist beabsichtigt, dass die Hochbauten bereits im ersten Halbjahr 2020 abgebrochen werden. Diese Abbruchmaßnahmen sollen dem Investor auferlegt werden, der jedoch höchstwahrscheinlich erst investiv tätig wird, wenn entsprechendes Baurecht vorliegt.

**Zu 3.:**

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 3. 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