



Absender  
Rechtsservice

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Kreisausschuss	04.06.2019
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	24.06.2019
Kreistag	01.07.2019

## **Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zwischen der Hans Magiera-Stiftung und dem Hochtaunuskreis für die Errichtung eines Teilneubaus der Helen-Keller-Schule in Oberursel sowie eines Vertrages über die Errichtung und Nutzungsüberlassung des Schulgebäudes**

### **Beschluss**

1. Dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen der Hans Magiera-Stiftung und dem Hochtaunuskreis über eine Teilfläche des Schulgrundstücks der Helen-Keller-Schule sowie eines Vertrages über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes als Teil des Gebäudekomplexes der Helen-Keller-Schule wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den als Anlage 1 beigefügten Entwurf des Erbbaurechtsvertrages über eine Teilfläche des Grundstücks

- Gemarkung Oberursel, Flur 38, Flurstück 2525/10,

eingetragen im Grundbuch von Oberursel, Blatt 5269, mit einer Größe von ca. 3.530 m<sup>2</sup> sowie den als Anlage 2 beigefügten Entwurf des Vertrages über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes mit der Hans Magiera-Stiftung abzuschließen.

2. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, die Verträge auch dann abzuschließen oder zu verändern, wenn geringfügige Abweichungen von den genannten Vertragsbedingungen im Zuge der Abwicklung erforderlich werden sollten. In diesem Fall ist dem Haupt- und Finanzausschuss unverzüglich zu berichten.

### **Begründung**

Zu 1.

Der Hochtaunuskreis ist Träger der Helen-Keller-Schule in Oberursel, einer Förderschule mit den Förderschwerpunkten geistige Entwicklung sowie körperlich-motorische Entwicklung. Es ist beabsichtigt, den älteren Gebäudeteil der Helen-Keller-Schule abzubauen und an dieser Stelle einen Erweiterungsbau zu errichten.

Die Hans Magiera-Stiftung unterstützt und fördert als Stiftungszweck behinderte Kinder und Jugendliche sowie junge Menschen in der Bundesrepublik Deutschland. Der Teilneubau der Helen-Keller-Schule ist von diesem Stiftungszweck umfasst. Die Hans Magiera-Stiftung hat sich daher an den Hochtaunuskreis gewandt mit dem Angebot, mit ihrem Stiftungsvermögen den Teilneubau der Helen-Keller-Schule zu finanzieren, wobei – aufgrund der Vermögenserhaltungspflicht der Stiftung – die Stiftung Eigentümerin des neu zu errichtenden Gebäudes wird. Dies wird über die Einräumung eines Erbbaurechts der Hans Magiera-Stiftung am Grundstück des Hochtaunuskreises realisiert.

Das Staatliche Schulamt für den Hochtaunuskreis und dem Wetteraukreis hat dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über eine Teilfläche des Schulgrundstücks zugestimmt.

Da wie eingangs erwähnt der Hochtaunuskreis Schulträger ist, soll er den Betrieb des Teilneubaus sicherstellen, der ihm daher von der Stiftung zur Nutzung überlassen wird.

Vor diesem Hintergrund wurden die Entwürfe des Erbbaurechtsvertrages sowie des Vertrages über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes zwischen der Hans Magiera-Stiftung und dem Hochtaunuskreis mit nachfolgenden Inhalten abgestimmt und entwickelt.

Die Stiftungsaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt erachtet die beabsichtigte Vorgehensweise als stiftungsrechtlich zulässig.

#### Erbbaurechtsvertrag:

Der Hochtaunuskreis räumt der Hans Magiera-Stiftung auf der Teilfläche der Helen-Keller-Schule gemäß Anlage 1 zum Erbbaurechtsvertrag mit einer Größe von ca. 3.530 m<sup>2</sup> ein Erbbaurecht für die Dauer von 80 Jahren mit einer Verlängerungsoption von 2 x 10 Jahren ein. Die Hans Magiera-Stiftung ist verpflichtet, auf dem Grundstück – nach näherer Maßgabe des Vertrages über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes – ein Schulgebäude zu errichten. Der Bauantrag ist binnen 12 Monaten ab Vertragsschluss einzureichen; die Errichtung des Gebäudes muss innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Die Nichterteilung der Baugenehmigung stellt einen Rücktrittsgrund vom Vertrag dar.

Bei Ablauf des Erbbaurechts geht das errichtete Gebäude in das Eigentum des Hochtaunuskreises als Grundstückseigentümer über. Hierfür hat der Hochtaunuskreis eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Gebäudes, mindestens jedoch des Substanzwertes, an die Hans Magiera-Stiftung zu zahlen. Vor dem Hintergrund der Vermögenserhaltungspflicht der Stiftung ist diese Regelung zur Entschädigung für die Stiftung zwingend.

Die Stiftung hat keinen Erbbauzins zu entrichten. Diese Regelung ist im Zusammenhang mit der kostenfreien Nutzungsüberlassung des errichteten Gebäudes von der Hans Magiera-Stiftung an den Hochtaunuskreis gemäß dem Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes zu sehen.

Auch im Übrigen sind die Regelungen im Zusammenhang mit dem Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes zu sehen bzw. mit diesem verknüpft. Insbesondere führt die Kündigung jenes Vertrages zum Heimfall des Erbbaurechts gemäß § 12 des Erbbaurechtsvertrages.

#### Vertrag über die Errichtung und Nutzungsüberlassung eines Schulgebäudes:

Die Stiftung verpflichtet sich zur Errichtung eines Schulgebäudes mit Nebenanlagen auf einer Teilfläche des Grundstücks der Helen-Keller-Schule in inhaltlicher Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis. Sie wird Auftraggeber der zu erteilenden Planungs- und Bauaufträge sein. Die Kosten für Planung und Errichtung des Teilneubaus trägt die Hans Magiera-Stiftung bis zu einem Maximalbetrag von **8 Mio. €**. Übersteigende Kosten trägt der Hochtaunuskreis.

Die Einfügung weiterer Konkretisierungen bis zum Vertragsschluss hinsichtlich Größe, Gestalt, Flächen usw. des zu errichtenden Bauwerks anhand des Ergebnisses der bereits beauftragten Vorplanung ist in § 1 Abs. 4 vorgesehen.

Eine enge Zusammenarbeit des Hochtaunuskreises mit der Stiftung im Rahmen von Planung und Errichtung des Gebäudes ist in § 4 geregelt. Dies ist einerseits im Interesse des Hochtaunuskreises hinsichtlich der Einflussmöglichkeiten und andererseits im Interesse der Stiftung wegen des insoweit fehlenden Verwaltungsunterbaus.

In §§ 6 ff. ist die Überlassung des zu errichtenden Gebäudes an den Hochtaunuskreis geregelt. Für

die Überlassung wird kein Entgelt erhoben. Die Dauer der Überlassung ist an die Dauer des Erbbaurechts gekoppelt. Ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass die Schule nicht mehr als Teil einer Schule für körperlich und geistig behinderte Kinder genutzt wird, ist enthalten.

Der Hochtaunuskreis verpflichtet sich, die Helen-Keller-Schule mit Übergabe des von der Stiftung zu errichtenden Teilneubaus an ihn in Hans-Magiera-Schule umzubenennen.

Der Vertrag sieht des Weiteren eine Tragung der Kosten des Betriebs, der Bauunterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung durch den Hochtaunuskreis vor.

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 Entwicklung 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