

### Beschlussvorlage des Kreisausschusses

|  |
|--|
| <b>Abschluss eines Tauschvertrages zum Grundstückstausch zwischen der Stadt Staufenberg und dem Landkreis Gießen</b> |
|--|

#### Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt den Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Tauschvertrages, um den Bau einer neuen Grundschule in Staufenberg zu ermöglichen.

Im Rahmen dieses Tauschvertrags sollen folgende Grundstücke

- Flur 1, Flurstück-Nr. 367/6  
(hieraus jedoch nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.425 m<sup>2</sup> des Gesamtgrundstückes von 8.415 m<sup>2</sup>),
- Flur 1, Flurstück-Nr. 369/1 (3.438 m<sup>2</sup>),
- Flur 1, Flurstück-Nr. 369/2 (941 m<sup>2</sup>),
- Flur 1, Flurstück-Nr. 369/3 (1.164 m<sup>2</sup>),
- Flur 1, Flurstück-Nr. 369/4 (1.177 m<sup>2</sup>) und
- Flur 1, Flurstück-Nr. 369/11 (461 m<sup>2</sup>),

in das Eigentum des Landkreises Gießen übergehen.

Als Gegenleistung gehen die

- „Goetheschule“ Staufenberg,  
Flur 1, Flurstück-Nr. 76/5 (721 m<sup>2</sup>),  
Flur 1, Flurstück-Nr. 216/2 (235 m<sup>2</sup>),  
Flur 1, Flurstück-Nr. 80/2 (395 m<sup>2</sup>),
- „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen,  
Flur 1, Flurstück-Nr. 225/1 (2.333 m<sup>2</sup>),
- „Lindenhofschule“ Staufenberg-Mainzlar,  
Flur 1, Flurstück-Nr. 56/3 (2.035 m<sup>2</sup>),

in das Eigentum der Stadt Staufenberg über.

Auf einen weiteren Kostenausgleich im Rahmen des Grundstückstauschs wird verzichtet.

Die durch den Tauschvertrag entstehenden Kosten (Notariatsgebühren, Umschreibungsgebühren etc.) werden hälftig von beiden Parteien getragen.

---

---

**Begründung:**

Um den Neubau einer zentralen Grundschule für die Schulstandorte Staufenberg, Staufenberg-Daubringen und Staufenberg-Mainzlar zu ermöglichen, beabsichtigen der Landkreis Gießen und die Stadt Staufenberg, einen Grundstückstausch vorzunehmen. Hierzu übereignet die Stadt Staufenberg dem Landkreis Gießen das sogenannte ehemalige REWE-Grundstück. Dieses liegt sämtlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Staufenberg „Stadtmitte/Brunnenstraße“, welcher für die Grundstücke ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bauweise vorsieht und einen Schulneubau grundsätzlich zulässt.

Als Gegenleistung übereignet der Landkreis Gießen der Stadt Staufenberg die drei Schulgrundstücke in Staufenberg, Staufenberg-Daubringen und Staufenberg-Mainzlar nach Aufnahme des Schulbetriebes der neuen zentralen Grundschule Staufenberg.

Eine Inbetriebnahme des Schulbetriebes wird seitens des Landkreises Gießen für den Sommer 2021 angestrebt.

Die Stadt Staufenberg beabsichtigt, das Schulgebäude der „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen (ohne Turnhalle) für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Beide Vertragsparteien beabsichtigen, hierüber eine gesonderte Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung abzuschließen. Die Nutzung der „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen für den Sozialen Wohnungsbau ist unmittelbar im Anschluss an die Übereignung durch die Stadt Staufenberg sicherzustellen.

Das ehemalige REWE-Grundstück, welches aus sechs Einzelgrundstücken besteht, wurde gemäß Wertgutachten vom 11. August 2016 durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Gießen der Geschäftsstelle des Amtes für Bodenmanagement, Marburg, mit einem Verkehrswert (Marktwert) von 450.000 Euro bewertet. Dieses Gutachten ist den Vertragsschließenden bekannt.

Die Schulgrundstücke der „Goetheschule“ Staufenberg, der „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen und der „Lindenhofschule“ Staufenberg-Mainzlar wurden gemäß Wertgutachten vom 12. August 2016 durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Gießen der Geschäftsstelle des Amtes für Bodenmanagement, Marburg, bewertet. Diese Gutachten sind den Vertragsschließenden bekannt.

Die „Goetheschule“ Staufenberg wurde mit einem Verkehrswert (Marktwert) von 65.000 Euro bewertet.

Die „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen wurde mit einem Verkehrswert (Marktwert) von 310.000 Euro bewertet.

Die „Lindenhofschule“ Staufenberg-Mainzlar wurde mit einem Verkehrswert (Marktwert) von 115.000 Euro bewertet.

Der Gesamtwert der vorgenannten Schulgrundstücke beträgt 490.000 Euro.

Mit der Stadt Staufenberg wurde einvernehmlich vereinbart, dass seitens des Landkreises Gießen auf die Ausgleichszahlung des Differenzbetrages von 40.000 Euro verzichtet wird, da das Schulgrundstück der „Waldschule“ Staufenberg-Daubringen von der Stadt Staufenberg für eine Weiternutzung aufgrund der Einbringung dieses Grundstückes in den sozialen Wohnungsbau nur eingeschränkt nutzbar ist und dadurch ein Wertverlust für die Stadt Staufenberg entsteht.

Die Kosten für den Abriss sowie die Kosten für die Altlastenentsorgung (ca. 270.000 Euro) für den auf dem in der Gemarkung Mainzlar, Flur 1, Flurstück 369/1 befindlichen ehemaligen REWE-Markt werden vollumfänglich durch den Landkreis Gießen getragen. Dem Landkreis Gießen liegt ein Schadstoffgutachten vom 21. September 2017 der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Baugrund und Bodenmanagement mbH (ILG), Gießen, vor, in dem Belastungen festgestellt wurden. Soweit sich im Zuge des Abrisses des ehemaligen REWE-Marktes über das Gutachten (Erkundung vorhandener Schadstoffe in dem ehemaligen REWE-Markt sowie die Ableitung sicherheitstechnischer und abfalltechnischer Maßnahmen bei dessen bevorstehendem Rückbau) hinaus weitere Schadstoffe/Belastungen finden, trägt der Landkreis Gießen die tatsächlich entstehenden Aufwendungen der Sanierung und Entsorgung.

Etwaige Entsorgungs- und Sanierungskosten der drei Schulgrundstücke in Staufenberg, Staufenberg-Daubringen und Staufenberg-Mainzlar sowie die entsprechenden Gebäude betreffend, trägt nach Gefahrenübergang die Stadt Staufenberg.

Die Umsetzung des Tauschvertrages erfolgt mit Zustimmung des Staatlichen Schulamtes nach § 158 Absatz 3 Hessisches Schulgesetz (die Zustimmung des Staatlichen Schulamtes ist als Anlage 5 im Tauschvertrag (Anlage 1) enthalten).

Der Tauschvertrag wurde in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Recht erstellt.

In der Vertragsdatenbank des Landkreises Gießen wird der Tauschvertrag unter der Vertrags-Nr. LKGI-V-1562 geführt.

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag, dem Abschluss des Tauschvertrages mit der Stadt Staufenberg zum Grundstückstausch der städtischen Grundstücke gegen die kreiseigenen Grundstücke zuzustimmen.

---

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die entstehenden Kosten für Abriss und Altlastenentsorgung sind den Herstellungskosten des Schulneubaus zuzuordnen. Auch die entstehenden hälftigen Notariatsgebühren, Umschreibungsgebühren etc. (welche noch nicht beziffert werden können) sowie die Grunderwerbsteuer sind als Nebenkosten des Grunderwerbs über die Investitionsmaßnahme im Finanzhaushalt abzuwickeln.

Ansonsten ist das Tauschgeschäft als nicht zahlungswirksamer Vorgang zu verbuchen. Der Vermögenszugang (= Tauschgabe der Stadt Staufenberg) wird

in 2018 erfolgsneutral über Bilanzkonten verbucht. Nach der Inbetriebnahme der neuen Schule erfolgt dann eine Verrechnung mit dem Vermögensabgang (= Tauschgabe des Landkreises).

Bis dahin fallen noch die laufenden Abschreibungen an. Aus der Differenz zwischen dem Restbuchwert zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und dem Wert des neuen Schulgrundstücks ergibt sich ein „Verlust“, der als außerordentlicher Aufwand ergebniswirksam zu verbuchen ist.

Hochrechnung auf den Zeitpunkt der geplanten Inbetriebnahme der neuen Schule:

Gesamtbuchwert der bisherigen Schulstandorte am 30.06.2021

556.880 €

./. Wert der Tauschgabe der Stadt Staufenberg

450.000 €

Verlust

106.880 €

---

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

\_\_\_\_\_  
Matthias Spangenberg  
Fachdienstleiter Schule

\_\_\_\_\_  
Andrea Laucht  
Sachbearbeiterin

\_\_\_\_\_  
Mario Rohrmus  
Fachbereichsleiter FB 4

\_\_\_\_\_  
Dr. Christiane Schmahl  
Hauptamtliche Erste  
Kreisbeigeordnete

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des \_\_\_\_\_

vom:

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -  
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung