

Kreistag:

28.03.2025

Tagesordnungspunkt: 3

Erbbaupachtvertrag mit der VG Höhr-Grenzhausen zur Errichtung eines Lehrschwimmbeckens im dortigen Schulzentrum

Vorlage-Nr.:

0130/XI

Sachlage:

Im unteren Teil des Westerwaldkreises befinden sich drei Hallenbäder, die für den Schulsport genutzt werden können; es sind die Einrichtungen in Montabaur, Nauort und Wirges. Diese Kapazitäten sind für die vorhandenen Schulen, insbesondere die Grundschulen, nicht auskömmlich und die Nachfrage ist deutlich höher als das vorhandene Angebot. Zu diesem Ergebnis kam das Schwimmbadbedarfskonzept für den Westerwaldkreis des Instituts für Sportstättenentwicklung aus 2024. Im Fazit der Studie wird festgestellt, dass bei den Schulen vor allem ein Gürtel von der Verbandsgemeinde (VG) Höhr-Grenzhausen über die VG Wirges bis hin zur VG Montabaur von Engpässen an Schwimmbadzeiten betroffen ist. Dazu kommt, dass nicht erst seit Corona anerkannte Organisationen wie die DLRG über eine immer größere Zahl von Kindern klagen, die nicht oder nicht ausreichend schwimmen gelernt haben.

In dieser Situation ist die Else-Schütz-Stiftung mit der VG Höhr-Grenzhausen ins Gespräch gekommen. Die Verantwortlichen der Stiftung bieten an, den Bau eines Lehrschwimmbades zu finanzieren, soweit die Folgekosten (geschätzt 130.000 bis 150.000 €) von der VG getragen werden. Es soll ausdrücklich nicht als öffentliches Hallenbad betrieben werden.

Angedacht ist, das Bad (siehe anliegenden Grundriss EG) durch die Fa. Freistil aus Rommerskirchen errichten zu lassen. Diese kalkulieren mit Baukosten in Höhe von 3,8 Mio. € brutto. Dazu käme der Grundstückserwerb, soweit sich sinnvoll bebaubares Gelände nicht in der Hand der VG befindet.

Da es sich um ein reines Lehrschwimmbecken handeln soll, wäre ein Standort im Schulzentrum Höhr-Grenzhausen von Vorteil. Die geplante Hallengröße beläuft sich auf 37,80 m X 15,88 m bei einer Höhe von knapp 8 m.

Tatsächlich verfügt der Westerwaldkreis in seinem Schulzentrum über die entsprechende Fläche zwischen Busbahnhof und der neuen Außensportanlage (siehe beiliegenden Plan). Die Fläche war bisher als Mehrzweckfläche mit Naturrasen ohne besonderen Verwendungszweck vorgesehen. Ein Lehrschwimmbecken würde für die (kreiseigenen) Schulen einen deutlichen Mehrwert bieten. Dieser Standortvorteil kann auf keinem VG-eigenem Grundstück geboten werden.

Um der VG Höhr-Grenzhausen die Errichtung des Bauwerkes dort zu ermöglichen, müssten die notwendigen Teile des Grundstücks 41/19 (Flur 15 in der Gemarkung Grenzhausen) entweder an die VG Höhr-Grenzhausen verkauft oder im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden.

Eine Zerstückelung der knapp 50.000 m² großen Parzelle durch Teilverkauf wird auf lange Sicht kritisch gesehen. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen Westerwaldkreis und VG Höhr-Grenzhausen scheint der geeignete Weg zur Lösung der Träger- bzw. Eigentumsfrage zu sein.

Bei einem solchen Vertrag sollte der Erbbaurechtgeber zum Ausgleich seines Standortvorteils auf die Erhebung eines Erbbauzinses dauerhaft verzichten. Vor dem Hintergrund der Lebenserwartung eines Schwimmbades sollte die Vertragsdauer auf 50 Jahre begrenzt werden. Für den Fall des Vertragsablaufes oder eines früheren Heimfalles werden Regelungen getroffen, die den Westerwaldkreis berechtigen, von der VG eine Grundstückrückgabe frei von allen Bauwerken zu verlangen.

Das noch zu vermessende Grundstück hat eine Größe von ca. 800 m² in innerstädtischer Lage. Damit ist die Wertgrenze von 50.000 € des § 25 Abs. 2 Nr. 13 der Landkreisordnung i.V.m. § 5 Abs. 1 Nr. 4 der Hauptsatzung des Westerwaldkreises überschritten.

Zuständig für die Entscheidung ist der Kreistag.

Die Verwaltung hat daher dem Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie dem Kreisausschuss in ihrer gemeinsamen Sitzung am 10.03.2025 vorgeschlagen, dem Kreistag zu empfehlen, einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Westerwaldkreis und der VG Höhr-Grenzhausen über eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstückes 41/19 (Flur 15 in der Gemarkung Grenzhausen) zur Errichtung eines Lehrschwimmbades unter Maßgabe folgender Regelungen zu beschließen:

- Dauerhafter Verzicht auf die Zahlung eines Erbbauzinses,
- Vertragsdauer von 50 Jahren und
- Recht des Westerwaldkreises, die Grundstücksrückgabe frei von allen Bauten zu verlangen.

Von Seiten des Kreisausschusses wurde dieser Vorschlag dadurch ergänzt, dass die Möglichkeit der Nutzung des Lehrschwimmbades durch die kreiseigenen Schulen festgeschrieben werden soll. Dafür soll ein Entgelt gezahlt werden, wie es auch für andere Lehrschwimmbäder in Trägerschaft von Verbandsgemeinden vereinbart ist.

Der Westerwaldkreis zahlt für die Nutzung der Schwimmbäder in Hachenburg, Montabaur, Nauort, Westerbürg und Wirges jeweils 1,- € für eine Unterrichtsstunde pro Schülerin bzw. Schüler.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt, einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Westerwaldkreis und der VG Höhr-Grenzhausen über eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstückes 41/19 (Flur 15 in der Gemarkung Grenzhausen) zur Errichtung eines Lehrschwimmbades unter Maßgabe folgender Regelungen zu beschließen:

- Dauerhafter Verzicht auf die Zahlung eines Erbbauzinses,
- Vertragsdauer von 50 Jahren,
- Recht des Westerwaldkreises die Grundstücksrückgabe frei von allen Bauten zu verlangen und
- Berechtigung aller kreiseigenen Schulen zur Nutzung des Lehrschwimmbades bei einer Kostenbeteiligung analog zu den Regelungen mit den anderen Verbandsgemeinden, deren Schwimmbäder genutzt werden.