

Fraktion PRO HEMSBA

Fraktionssprecherin: Marlies Drissler, Kiefernweg 19, 69502 Hemsbach
Telefon: 06201-492089
E-Mail: fraktion@pro-hemsbach.de



Anfrage: Die Fraktion PRO HEMSBA stellt eine Frage zu folgenden Vorüberlegungen:	Datum: 28.01.2026
	Anfragenummer: Anfrage: 2026_01_29_Finanzierung Lehrerwohnhaus



IST-Stand: Der Gemeinderat hat beschlossen, das Lehrerwohnhaus komplett der Schule zur Verfügung zu stellen. Da in der EG-Wohnung noch eine ältere Person wohnt, wurde vereinbart, diese Wohnung vorerst nicht anzutasten, sondern erst, wenn diese von dem Mieter nicht mehr bewohnt wird. Im Jahre 2026 soll die Planung für die Sanierung des Lehrerwohnhauses erfolgen, 2027 die Sanierung. Es wäre wünschenswert, dass im Schuljahr 2027/28 das Lehrerwohnhaus der Goetheschule zur Verfügung steht. Dann kann sich die Schule für SprachFit des Landes BW bewerben.

Vorgesehene Veränderungen:

EG: Dort ist heute schon die Kernzeit untergebracht, dies soll auch zukünftig so sein. Im EG sollen zukünftig die Kinder auch essen, sodass der derzeit genutzte Klassenraum im Hauptgebäude wieder komplett für Unterricht genutzt werden kann. Wenn die Wohnung im EG frei wird, soll dort ein Werkraum entstehen.

1.OG: Hier sollen Differenzierungsräume entstehen für Sprachförderung, SpachFit , Lesepaten, ein Lesebereich, Inklusion, Schulbegleitung, Recheninsel, eine Bibliothek.

2.OG: Hier sollen die Büros für die Rektorin, die Konrektorin, die Sekretärin entstehen sowie Arbeitsplätze für die Lehrkräfte zur Arbeitsvorbereitung.

Notwendige bauliche Veränderungen:

1. Da im gesamten Haus Wohnungen sind, welche mit Bädern (Badewanne, Toilette, Waschbecken) ausgestattet sind, müssen diese Bäder in allen Stockwerken entfernt werden. Stattdessen müssen Toiletten für Schülerinnen und Schüler geschaffen werden und für die Lehrkräfte ggf. auch für Besucher, z.B. Eltern

GEWERK:
Sanitär

2. Da die elektrische Installation sicher schon 50 Jahre ist, muss diese komplett erneuert und nach den VDE-Vorschriften (z.B. FI- Schutzschalter) neu installiert werden.

Das gesamte Haus muss mit IT-Technik ausgerüstet werden und eine IT-Verbindung zum Hauptgebäude hergestellt werden. In vielen Räumen sind Monitore zu installieren.

**GEWERK:
Elektroinstallation
UND
IT - Installation**

3. Im OG Dach fordert der Arbeitsschutz BAD eine Klimatisierung.

**GEWERK:
Klimatisierung**

4. Generell ist zu prüfen, ob vorhandene Fenster ausgetauscht werden müssen und ob zur besseren Belichtung im OG, Dachflächenfenster eingebaut werden müssen. Hier ist das Denkmalschutzamt involviert.

**GEWERK:
Fenster**

5. Da es sich um ein sehr altes Gebäude handelt, ist zu prüfen, ob Arbeiten am Dach, z.B. eine Dachisolierung, notwendig ist.

**GEWERK:
Dach**

6. Um den räumlichen Zuschnitt auf die neuen Bedarfe / Verwendung anzupassen, sind in allen drei Stockwerken Wanddurchbrüche erforderlich.

7. Innenausbau: Die vorhandenen Wasser/Abwasseranschlüssen müssen an die neuen Bedarfe angepasst werden, z.B. eine Küche im EG.

Alle Bodenbeläge müssen erneuert werden. Es ist zu prüfen, ob Beschattungen in den Räumen notwendig sind. Es werden umfangreiche Maler/Streifarbeiten erforderlich und nicht zuletzt müssen Möbel / Tische / Stühle / Küche / Teeküche etc. angeschafft werden.

8. Brandschutz: Es muss ein zweiter Fluchtweg geschaffen werden. Hier gab es bereits eine Klärung mit der Denkmalbehörde. Dazu ist ein Durchbruch im 1. OG erforderlich. Eine Außentreppe soll dann an der Fassade angebracht werden. Zusätzlich ist zu prüfen, welche Brandschutzmaßnahmen im Gebäude zu erfolgen haben.

Brandschutz

Mit diesen beschriebenen Maßnahmen wird das Gebäude des alten Lehrerwohnhauses wesentlich verbessert und sein Gebrauchswert und sein Nutzungspotential erheblich erhöht.

Wenn wir den Leitfaden zu 3 - von 7- Maßnahmen Regeln zugrunde legen, greift dieser bei der Sanierungsmaßnahme für das Lehrerwohnhaus, sodass die Sanierung im Finanzhaushalt dargestellt werden muss.

Drei-von-sieben-Maßnahmen-Regel bei Gebäuden

Eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden liegt auch immer dann vor, wenn mindestens drei der folgenden zentralen Ausstattungsmerkmale,

1. Heizung
2. Sanitär
3. Elektroinstallationen
4. Fenster
5. Dach
6. Fassade
7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung

die einzeln betrachtet Erhaltungsaufwand darstellen, in zeitlichem Zusammenhang (maximal 3 Jahre⁶) in wesentlichem Umfang und Qualität (im Regelfall mehr als die Hälfte des jeweiligen Merkmals) von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen und fertig gestellt sind. Die Erhöhung des Gebrauchswerts bzw. Erhöhung des Nutzungspotentials wird in diesen Fällen unterstellt und muss nicht explizit nachgewiesen/geprüft werden. Auch wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf einen heutigen Stand der Technik gebracht werden, ist eine wesentliche Verbesserung anzunehmen. In der Regel ist dann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen. Der Zustand im Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung oder Anschaffung ist in diesen Fällen nicht relevant.

Hinweis:

Die Kriterien 5 - 7 gelten nicht für die Steuerbilanz der BgA, da hier nur die steuerrechtlichen Abgrenzungskriterien (siehe u.a. Drei-Maßnahmen-Regel, BMF-Schreiben vom 18.07.2003, BStBl. I S. 386) Anwendung finden.

Praxistipp:

Sind nur zwei Ausstattungsmerkmale im Ergebnishaushalt geplant und kommt ein drittes im Folgejahr nach Aufstellung des Jahresabschlusses unvorhergesehen dazu, werden diese Vorgänge als Aufwendungen behandelt.

⁶ Bei sehr umfangreichen Maßnahmen genügt es ausnahmsweise auch, wenn im dritten Jahr mit allen Maßnahmen begonnen wurde. Verzögert sich die Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen bei einem zentralen Ausstattungsmerkmal aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen, kann dennoch aktiviert werden, wenn dies durch Neuveranschlagung oder Ermächtigungsübertragung dokumentiert ist.