



GEMEINDE EGELSBACH

Informationsvorlage

Drucksache Info-10/2026

Sicherheit & Ortsentwicklung

Bauen & Umwelt

Steffen Schwanke

Datum: 18.08.2026

1. Gemeindevorstand	25.08.2026
2. Bau- und Umweltausschuss	08.09.2026
3. Sozial- und Kulturausschuss	10.09.2026
4. Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2026
5. Gemeindevertretung	24.09.2026

Henri-Dunant-Str. 9 - Immobilie Hold-vs-Sell-Analyse und Obdachlosenunterbringung

Beschlussvorschlag:

Die Informationsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Das Projekt wird in der in der Prioritätenliste der Investitionsplanung berücksichtigt.

Erläuterungen:

Das Gebäude „Henri-Dunant-Straße“, welches die Gemeinde bisher als Obdachlosenunterkunft genutzt hatte, ist stark sanierungsbedürftig. Es umfasst 18 Wohnungen mit insgesamt rund 579 Quadratmetern Wohnfläche.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1969 und ist derzeit nicht bewohnbar. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf – unter anderem bei der Haustechnik, dem Brandschutz, dem Dach, den Fenstern, den Leitungen und im Rohbau.

Endgültig unbewohnbar wurde das Gebäude durch einen Brand Anfang des Jahres. Dabei wurden eine Wohnung, das Treppenhaus sowie ein Leitungsstrang für Wasser und Strom, der sechs Wohneinheiten versorgt, vollständig zerstört. Auch angrenzende Wohnungen und die Fassade sind beschädigt. Die Versicherung hat zugesagt, die Kosten für die Beseitigung der Hauptschäden zu übernehmen – das deckt jedoch nur einen kleinen Teil der insgesamt notwendigen Sanierung ab.

Das Gebäude befindet sich schon seit längerer Zeit in einem baulich schlechten Zustand. Insbesondere der hygienische Zustand ist aus Sicht des Fachdienstes Bauen & Umwelt seit Langem nicht mehr vertretbar: Viele Wohnungen sind stark vermüllt, und weil jede Wohnung nur über einen kleinen Holz-Kachelofen beheizt werden kann, sind zahlreiche Wohnungen zudem verschimmelt. Aufgrund dieses schlechten Zustands ist das Gebäude derzeit vom Fachdienst Bauen & Umwelt nicht zum Wohnen freigegeben. Eine grundlegende Sanierung ist notwendig.

Es muss geklärt werden, wie es mit der Unterbringung der Obdachlosen und mit der maroden Immobilie weitergeht.

1. Unterbringung der Obdachlosen

Die verbliebenen derzeit fünf Obdachlosen sind in drei der fünf Wohncontainer für Geflüchtete „Im Geisbaum“ untergebracht. Die Container werden als Sammelunterkunft mit gemeinsam genutzten Wohn- und Sanitärräumen betrieben. Die Schlafzimmer sind einzeln nutzbar, in jeweils einem Schlafräum könnten auch zwei Personen untergebracht werden. Die bisherigen Erfahrungen mit dieser Art der Unterbringung sind positiv. Die Problematik mit Verschmutzung und Müll in der Unterkunft hat sich deutlich verringert.

Für die Containeranlage besteht eine befristete Baugenehmigung bis zum 1. Januar 2030, da sie ursprünglich für Geflüchtete vorgesehen war. Spätestens bis dahin muss entschieden sein, ob der Standort weiterhin als Wohncontaineranlage genutzt werden soll.

Die Unterbringung der Obdachlosen in der Containeranlage ist derzeit die wirtschaftlichste Lösung. Nach Rückmeldung des Fachbereichs Bürgerdienste gibt es aktuell keinen Mangel an Wohnraum für neu zugewiesene Geflüchtete in Egelsbach – eine verlässliche Prognose für die Zukunft lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Der Fachbereich Bürgerdienste weist außerdem darauf hin, dass die bisherigen Abschreibungskosten der Containeranlage in der Vergangenheit im Rahmen der Kostenübernahme durch den Kreis Offenbach in voller Höhe getragen wurden. Sollte die gemischte Nutzung (Geflüchtete und Obdachlose) fortgeführt werden, müsste die Gemeinde künftig einen entsprechenden Anteil dieser Kosten selbst tragen, bzw. über die von den obdachlosen Personen zu entrichteten Nutzungsentschädigung finanzieren.

Vor Ablauf der Baugenehmigung im Jahr 2030 muss geklärt werden, ob die Containeranlage – für Geflüchtete und gegebenenfalls auch für Obdachlose – weiterhin auf dem gepachteten Erbbau-Grundstück des Tennisvereins stehen kann, ob ein neuer Standort gefunden werden muss oder ob die Anlage verkauft werden soll. Mögliche Alternativstandorte müssten in einer Kurzstudie untersucht werden. Bereits jetzt ist absehbar, dass es schwierig wird, im Gemeindegebiet geeignete Flächen hierfür zu finden.

2. Sanierung der Immobilie

Unabhängig von der Frage der Unterbringung muss auch geklärt werden, wie mit dem bestehenden Gebäude in der Henry-Dunant-Straße weiter verfahren wird.

Als Entscheidungsgrundlage hat der Fachdienst Bauen & Umwelt eine grobe Analyse der möglichen Vorgehensweisen erstellt (eine sogenannte „Hold-vs-Sell“-Analyse). Im Kern geht es um die Frage: Ist es wirtschaftlich und praktisch sinnvoller, das Gebäude im heutigen Zustand zu verkaufen – oder viel Geld in die Sanierung zu investieren und die Wohnungen anschließend zu vermieten?

Zur Auswahl stehen zwei Möglichkeiten:

1. Verkauf im heutigen Zustand
2. Umfassende Sanierung mit anschließender Vermietung

Möglichkeit 1: Verkauf im heutigen Zustand

Bei dieser Variante würde das Gebäude nicht saniert, sondern als Sanierungsobjekt verkauft. Das Grundstück ist 1.472 Quadratmeter groß. Auf Grundlage des derzeitigen Bodenrichtwerts von 500 Euro pro Quadratmeter ergibt sich rechnerisch ein Bodenwert von rund 736.000 Euro. Dieser Wert ist jedoch keine Garantie für den tatsächlichen Verkaufspreis. Dafür müssten unter anderem das konkrete Grundstück, das Baurecht, die Bebaubarkeit und die örtlichen Gegebenheiten durch eine externe Verkehrswertermittlung geprüft werden.

Der größte Vorteil eines Verkaufs ist die Planungssicherheit: Es entfällt das Risiko unerwarteter Baukosten, es bindet keine Mitarbeitenden über die geschätzten drei Jahre Projektdauer, es besteht keine Abhängigkeit von Förderprogrammen, und die Gemeinde übernimmt keine Verantwortung für eine spätere Vermietung.

Der wichtigste Nachteil: Die Gemeinde verzichtet damit auf künftige Mieteinnahmen und auf einen möglichen Wertzuwachs durch die Entwicklung des Gebäudes. Darüber hinaus könnten durch die Sanierung dringend benötigter günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Möglichkeit 2: Sanierung mit anschließender Vermietung

Der zweite Weg wäre eine umfassende Sanierung. Nach Abschluss der Arbeiten würden die 18 Wohnungen wieder vermietet.

Das Gebäude würde dabei energetisch modernisiert: Die Gebäudetechnik würde auf den aktuellen Stand gebracht, eine Wärmepumpe eingebaut und eine Photovoltaikanlage installiert. Insgesamt entstünde ein zeitgemäßer Wohnstandard.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, künftig die Unterbringung von Obdachlosen nicht mehr in dieser Immobilie abzubilden, die Entscheidung hierzu obliegt jedoch der Gemeindevertretung.

Nach derzeitiger Planung – einschließlich Planungskosten und 20 Prozent Sicherheitszuschlag – belaufen sich die Sanierungskosten auf rund 3.168.000 Euro. Da das Gebäude aus dem Jahr 1969 stammt, ist damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten zusätzliche Probleme sichtbar werden. Schadstoffe, Feuchtigkeit, Mängel im Rohbau, in den Leitungen oder beim Brandschutz können höhere Kosten verursachen, als bislang kalkuliert.

Grobe Kostenübersicht:

Position	Grobkosten (brutto)
Grundsanierung, Fenster, Außentreppe	1.500.000 €
Energetische Sanierung inkl. Photovoltaik	540.000 €
Planung (ca. 25 %)	600.000 €
Sicherheitszuschlag (20 %)	528.000 €
Gesamtkosten	3.168.000 €
Förderung (aktuell ca. 25 %)	– 510.000 €
Eigenanteil der Gemeinde	2.685.000 €

Die genannte Förderquote von 25 Prozent beruht auf einem aktuellen Durchschnittswert. Teilweise gibt es derzeit höhere Fördersätze; bei einem tatsächlichen Projektstart kann die Förderhöhe also auch anders ausfallen.

Nach einem Grundsatzbeschluss würde das gesamte Projekt voraussichtlich rund drei Jahre bis zur Fertigstellung andauern.

Nach der Sanierung könnten die Wohnungen vermietet werden. Bei einer angenommenen Miete von 12 Euro pro Quadratmeter ergibt sich nach Abzug der laufenden Kosten von ca. 15% ein jährlicher Ertrag von etwa 70.869,60 Euro. Zu den laufenden Kosten zählen zum Beispiel Verwaltung, Instandhaltung, Versicherungen, Leerstand und weitere Kosten, die nicht auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Sozialer Wohnungsbau ist dabei nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung von rund 15 Prozent für Rücklagen, Versicherungen und ähnlichen Abzügen würde es rechnerisch etwa 37,9 Jahre dauern, bis sich der Eigenanteil der Gemeinde (2.685.000 Euro) durch die Mieteinnahmen amortisiert hat. Bei geringeren Baukosten oder einer höheren Förderung könnte sich dieser Zeitraum verkürzen.

Fazit

Das Gebäude in der Henry-Dunant-Straße lässt sich weder eindeutig als „Sanierungsfall“ noch automatisch als „Verkaufsfall“ einordnen. Es handelt sich vielmehr um ein Projekt mit zwei sehr unterschiedlichen Perspektiven: Auf der einen Seite steht ein Grundstück mit Entwicklungspotenzial

in grundsätzlich guter Lage. Auf der anderen Seite steht ein Gebäude, dessen Instandsetzung erhebliche finanzielle Mittel erfordert.

Nach den derzeit vorliegenden Zahlen spricht vieles dafür, einen Verkauf im Ist-Zustand als belastbare Option vorzubereiten. Eine Sanierung sollte deshalb aber nicht endgültig ausgeschlossen werden – sie sollte vielmehr einem klaren wirtschaftlichen Test unterzogen werden dem eine umfangreiche Bauschadenanalyse und eine Due-Diligence-Prüfung zugrunde liegt. Erst auf dieser Grundlage kann eine belastbarere Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erfolgen.

Aus Sicht des Fachdienstes Bauen & Umwelt ist letztlich nicht der finanzielle Rahmen der entscheidende Faktor für das weitere Vorgehen, sondern die vorhandenen Personalkapazitäten im Fachdienst und der damit verbundene Zeitrahmen um das Projekt umzusetzen.

In der Annahme, dass das Projekt „Neue Kita und Bürgerhaus“ zuerst durch den Fachdienst bearbeitet werden soll, ist bei aktueller Projektplanung nicht von einem Projektbeginn „Sanierung Henry-Dunant-Str.“ vor dem Jahr 2030 auszugehen.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht für Projekte auch externe Projektleiter zu beauftragen. Die Kosten betragen ca. 4% der Baukosten. Dies würde den Aufwand eines Projekts in der Verwaltung verringern. Dadurch würde die Möglichkeit bestehen, dass das Projekt auch zu einem früheren Zeitpunkt begonnen werden kann.

Entscheidend für die Festlegung eines Projektbeginns werden die kommende Investitionsprioritätenliste der Gemeindevertretung und der sich daraus ergebende Zeitplan.