



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

14. September 2023

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **20.09.2023**
um **20:00** Uhr

im den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 25. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g

1. Beratungspunkte

- 1.1 Weitere Vorgehensweise zum Projekt Hochtaunusstift auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 13
Vorlage: 249/2023

2. Mitteilungen des Magistrats

3. Anfragen und Anregungen

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Gäste:

Wolfart, Birgit AG Siedlungsentwicklung
Mulfinger, Jonas AG Siedlungsentwicklung

Protokoll

Nr. XIII/25/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 20.09.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:47 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bolz, Ulrike	vertritt Herr Dr. Dr. Dieter Selzer
Hoffmann, Klaus	vertritt Herr Reinhard Gemander
Jäger, Thomas	
Schirner, Regina	vertritt Frau Anke Eisenkolb
Schmidt, Fabian	vertritt Frau Nicole Komma
Siats, Günter	
von der Schmitt, Christian	

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Dr. Kulp, Kevin
Moses, Andreas
Töpperwien, Bernd
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Dr. Göbel, Jürgen
Lauer, Jan
Meyer, Horst
Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas AG Siedlungsentwicklung

VIII. Schriftführerin

Bock, Nancy vertritt Frau Katharina Bischoff

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Beratungspunkte

1.1 Weitere Vorgehensweise zum Projekt Hochtaunusstift auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 13

Vorlage: 249/2023

Bürgermeister Birger Strutz erhält das Wort, um einige Hintergrundinformationen zum Tagesordnungspunkt mitteilen zu können.

Die Kommunen sind nicht zuständig, eine Pflegebedarfsplanung zu erstellen, sondern in erster Linie die Landkreise und damit der Hochtaunuskreis.

Bürgermeister Birger Strutz führt weiter aus, dass in der Zwischenzeit ein weiteres Treffen am 11.07.2023 mit dem Investor erfolgte, der aktuell an seiner Planung festhält. Er begründet dies damit, dass die Investition in ein Altenheim und die anschließende Verpachtung des Altenheims nicht den Ertrag bringen werde, wenn man es verkauft oder anderweitig vermarktet. Freier Wohnraum wird für eine Gegenfinanzierung zum Altenheim und betreutem Wohnen benötigt. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 60.000.000,- €.

Ziel der Sondersitzung ist es, Punkte zusammenzutragen, die dem Investor vorgelegt werden und um eine entsprechende Rückmeldung zu den Vorschlägen zu bitten.

Klaus Hoffmann teilt mit, dass der erste Punkt ein Altenwohnheim sein sollte. Es ist jedoch nicht einfach einen Betreiber zu finden. Daher sollte der Betreiber im Vorfeld miteinbezogen werden. Als zweiten Punkt sind betreutes bzw. barrierefreies Wohnen sowie Räume zur Kommunikation zu nennen. Als dritten Punkt könnte man daran festhalten, dass Wohnbebauung dort nie zugelassen wird.

Dr. Kevin Kulp zeigt sich irritiert über die Vorlage und deren Inhalt, dass dort sozialer Wohnraum realisiert werden könnte. Der einvernehmliche Beschluss war, dass keine Veränderung in der Nutzung stattfindet und bittet Bürgermeister Strutz um Erläuterung.

Bürgermeister Birger Strutz erwidert, dass wenn am alten Beschluss in Bezug auf Altenheim und Kita festgehalten wird, gehe er davon aus, dass der Investor das Projekt nicht weiterverfolgen wird.

Artur Otto weist darauf hin, dass er sich die Bilanz des Unternehmens angesehen hat. Es zeigt sich, dass die Projektgesellschaft keine Substanz hat und in Konkurs gehen könnte. Zurzeit ist das Thema Bauen mit großen Risiko verbunden, die Baukosten sind am steigen und offene Bauprojekte werden aktuell nicht gut verkauft.

Christian von der Schmitt betont, dass die Kita erhalten bleiben sollte und dass man sich als Kompromiss auf ein Wohngebäude mit dem Investor einigen könnte.

Regina Schirmer führt aus, dass ein Altenheim- und Pflegeplätze dringend in Neu-Anspach benötigt werden. Es stellt sich die Frage, ob es überhaupt möglich ist, die Kita zu erhalten, wenn das bestehende Gebäude Hochtaunusstift abgerissen wird.

Bürgermeister Birger Strutz erwidert, dass dies noch nicht beantwortet werden kann.

Stefan Ziegele erachtet das Konzept als sinnvoll. Es handelt sich hierbei um eine moderne Altenwohneinrichtung, die alle Bedarfe abdeckt und die es zu unterstützen gilt. Wohnraum muss geschaffen werden und eine Querfinanzierung ist Voraussetzung, da ansonsten das Konzept nicht machbar sein wird.

Bernd Töpperwien könnte sich vorstellen, dass dort Wohnraum für Personal entsteht und damit zweckgebunden ist. Dies hat zwei Vorteile. Zum einen kann der Bebauungsplan weiter genutzt werden und zum anderen wird Personal mit Wohnraum angeworben. Auch Geschäfte die sind dort denkbar, solange diese zweckgebunden sind. Als problematisch sei jedoch das hohe Investitionsvolumen anzusehen. Seines Erachtens war beim DRK nur von der Hälfte des Investitionsvolumens die Rede. Weiterhin führt er aus, dass man auch in die Richtung altersgerechtes Wohnen gehen könnte. Grundsätzlich sollte jedoch nicht vom Bebauungsplan abgewichen werden.

Günter Siats fragt an, was mit der Kita passiert, wenn gebaut wird und wie die zukünftigen Eigentumsverhältnisse sein werden. Wird der Investor das Grundstück der Kita kaufen?

Bürgermeister Birger Strutz erwidert, dass die Kita in dem vorliegenden Konzept enthalten ist und diese vom Investor auf eigene Kosten und auf dem Grundstück der Stadt Neu-Anspach errichtet wird.

Andreas Moses betont, dass vorrangig am Alten- und Pflegeheim festzuhalten ist. Weiterhin sind seniorenrechtliches Wohnen und Wohnraum für Pflegekräfte möglich. Er sieht eine Einigung mit dem Investor als sehr schwierig an, da konträre Sichtweisen bei den Beteiligten vorliegen.

Aktuell wird es keinen Investor geben, der nur ein Alten- und Pflegeheim umsetzt, daher schlägt Ulrike Bolz folgenden Kompromiss vor. Neben einem Gebäude für freie Wohnungen sollten Wohnungen für die Angestellten und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Wahrscheinlich werden dann aber Zuschüsse Dritter erforderlich. Des Weiteren sollten zweckgebundene Dienstleister dort angesiedelt werden.

Fabian Schmidt reicht folgenden Vorschlag der SPD-Fraktion für die Leitlinien der Argumentation gegenüber dem Investor ein, die nachfolgend aufgeführt werden:

1. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass die Wiederherstellung eines Alten- und Pflegeheims die geltende bebauungsrechtliche Situation ist.
2. Die Stadt bekräftigt, dass die Fläche weiterhin zwingend zu diesem Zweck genutzt werden muss.
3. Eine teilweise Umwidmung des Geländes in Wohnbebauung zur Finanzierung des Alten und Pflegeheims nur dann akzeptabel ist, wenn **a.** im Stadtgebiet mindestens genauso viele Plätze für alte und pflegebedürftige Menschen vorhanden sind, wie zuvor im Hochtaunusstift vorhanden waren
b. sichergestellt ist, dass auch Menschen mit durchschnittlichem Einkommen einen Platz in dem Heim finanzieren können
c. sichergestellt ist, dass das Pflegeheim vor der Wohnbebauung fertiggestellt wird.
4. Die Androhung von Abbruch und brachliegen lassen – und damit dem Verlust der Kita – wird kritisiert. Sollte dieser Weg beschritten werden, wird die Stadt ihrerseits alle Möglichkeiten prüfen.
5. Im Weiteren steht die Stadtverordnetenversammlung weiterhin hinter ihrem Beschluss vom 6.3.2021

Jonas Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung, fordert, dass eine Entscheidung getroffen wird und konkrete Vorschläge geprüft werden. Folgende Anmerkungen der Arbeitsgruppe werden aufgeführt:

1. Das Angebot an Wohnraum für Personal wird als sehr wichtig angesehen.
2. Das Problem Kita sollte intensiv geprüft werden.
3. Freie Wohnungen dienen als zusätzliche Verhandlungsmöglichkeit.

Artur Otto fragt an, ob es eine Möglichkeit gibt, Taunus Sparkasse und Investor zusammenzubringen. Als besonders wichtig wird angesehen, als Stadt einen Betreiber zu finden. Alternativ könnte man darauf warten, dass das Unternehmen in Konkurs geht.

Bürgermeister Birger Strutz merkt an, dass die Taunus Sparkasse und Raiffeisen-Leasing nicht zusammenarbeiten werden. Zudem ist die Auswahl des Betreibers Sache des Erbauers.

Thomas Jäger fragt an, wie städtebaulich festgelegt werden soll, dass dort auch nach Jahren noch alte Menschen leben. Wohnraum für Pflegepersonal ist nötig. Der soziale Aspekt muss im Mittelpunkt stehen.

Ulrike Bolz teilt mit, dass ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden muss, der sicherstellt, dass Wohnraum sowie Alten- und Pflegeheim gleichzeitig bestehen.

Raphael Eckhard, Seniorenbeirat, erwartet konstruktive Lösungen.

Stefan Ziegele teilt mit, dass 100 Pflegeplätze sowie betreute und freie Wohnungen zielführend sind.

Dr. Kevin Kulp weist darauf hin, dass es nicht zielführend ist, wenn alle Wünsche nur gesammelt werden. Es sollte sich untereinander auf ein paar Punkte als Kompromiss geeinigt und eine Leitlinie formuliert werden.

Bernd Töpferwien betont, dass sich die Fraktionen über viele Punkte einig sind, die da wären, ein Altenheim, betreutes Wohnen sowie bezahlbarer Wohnraum.

Sandra Zunke fordert eine Sitzungsunterbrechung, damit sich die Fraktionen auf einen Kompromiss einigen können.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler unterbricht die Sitzung um 21:10 Uhr. Die Sitzung wird um 21:20 Uhr fortgesetzt.

Ulrike Bolz schlägt nach der Sitzungsunterbrechung folgenden Kompromissvorschlag vor:

1. Alten- bzw. Pflegeheim: 80-100 bezahlbare Pflegeplätze (Pflegegrad 1-5)
2. Betreutes Wohnen

3. Kita
4. Dienstleister sollten ebenfalls untergebracht werden
5. Zweckgebundene Wohnungen für Pflegekräfte
6. Freie Wohnungen

Christian von der Schmitt teilt folgenden Vorschlag mit:

1. Altenwohn- und Pflegeheim mit 100 Plätzen
2. Betreutes Wohnen
3. Mitarbeiter-Wohnungen
4. Freie Wohnungen zur Refinanzierung anbieten
5. Kita

Artur Otto bittet darum zu prüfen, ob es möglich ist, die Bebauungspläne so zu ändern, dass für den Bereich, der dem sozialen Zweck zugeführt wird, ein neuer Bebauungsplan gemacht wird. Das andere Gebäude müsste dann dem benachbarten Wohngebiet angeschlossen werden. Daraus resultiert, dass zwei Bebauungspläne zu ändern sind.

Fabian Schmidt ergänzt, dass zunächst das Pflegeheim vor der Wohnbebauung errichtet werden muss. Zudem wird beantragt, dass sobald der Investor das Brachliegen des Grundstücks forciert, die Stadt ihrerseits notwendige Schritte prüft.

Günter Siats betont, dass die Kita separat gebaut werden sollte, damit der Zugriff erhalten bleibt.

Stefan Ziegele stimmt dem Kompromissvorschlag zu. Trotzdem sollte die soziale Komponente nicht überfrachtet werden. Eine gewisse Flexibilität sollte in der Verhandlung gewährleistet sein.

Jonas Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung, betont, dass man sich darüber bewusst sein muss, dass der Investor größer bauen wird, je mehr Pflegeplätze gefordert werden.

Regina Schirner sieht den Vorschlag als sehr guten Kompromiss. Allerdings wird eine komplette B-Planänderung als kritisch angesehen.

Nach vorangegangener Diskussion wird der Beschlussvorschlag von Bürgermeister Birger Strutz zusammengefasst.

Artur Otto bittet darum zu prüfen, ob eine Festlegung der Bebauungspläne, die dies festschreibt möglich ist? Hierzu sollte beim HSGB nachgefragt werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgende zusammengetragene Argumente an den Investor (Raiffeisen-Leasing Österreich) zu übersenden und um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten zu bitten:

1. Altenwohnheim/Pflegeheim: Festlegung auf 100 bezahlbare Pflegeplätze (Pflegegrad 1 bis 5)
2. Betreutes Wohnen im zweiten Gebäude
3. Es ist intern zu prüfen, die Kita separat bestehen zu lassen. Des Weiteren ist dieses Grundstück nicht zu beplanen
4. Integration von Dienstleistern im Erdgeschoss des Gebäudes (möglicherweise Gesundheitscampus, Sanitätshaus, Ärztehaus)
5. Zweckgebundene Wohnungen für die Mitarbeiter des Pflegeheims
6. Freie Wohnungen
7. Baureihenfolge: Erst das Pflegeheim, dann die Wohnbebauung
8. Anregung: Mietkauf von Wohnungen

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt

3. Anfragen und Anregungen

3.1 Anfragen und Anregungen

Dr. Kevin Kulp fragt, wann der Vertrag zum Thema Taunus Sparkasse vorgelegt wird.

Bürgermeister Birger Strutz erwidert, dass der Magistrat den Vertrag nach mehrfachen Verhandlungsrunden genehmigt hat.

gez. Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

gez. Nancy Bock
Schriftführerin



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **04.09.2023** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/249/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	12.09.2023	
Bauausschuss	20.09.2023	
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2023	

Weitere Vorgehensweise zum Projekt Hochtaunusstift auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 13

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Bauausschusses am 26.04.2023 wurde das Projekt zum Neubau des Hochtaunusstifts auf dem Grundstück in der Raiffeisenstraße 13 vom Architekten vorgestellt. Der Entwurf wurde kontrovers diskutiert und jede Fraktion hat dabei geäußert, was man sich vorstellen könne und mit welchen Punkten man nicht einverstanden sei. Es wurde beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, alle Punkte mit dem Investor abzustimmen und zu prüfen. Zudem soll eine Pflegebedarfsplanung aufgestellt werden.

In der Zwischenzeit hat am 11.07.2023 ein weiteres Treffen mit dem Investor stattgefunden. Dabei wurde geäußert, dass es sich bei dem Projekt um ein Investitionsvolumen von rund 60.000.000,- € handle. Die Eigentumswohnungen seien notwendig, um das geforderte Altenwohn- und Pflegeheim finanzieren zu können, weshalb sie nicht darauf verzichten können. Allerdings sei für den Investor ein Altenwohn- und Pflegeheim nicht zwingend notwendig. In diesem Fall sei man dem Wunsch der Stadt nachgekommen. Auch sozialer Wohnungsbau wäre denkbar. Allerdings müsse auch in dieser Überlegung ein Teil der Wohnungen freifinanzierbar bleiben.

Die Investoren haben auch klar geäußert, dass mittelfristig etwas mit der vorhandenen Bausubstanz passieren müsse. Im schlechtesten Falle werde das Gebäude abgebrochen und als Brache liegen gelassen oder ggf. veräußert, wenn sich ein Käufer findet. Die Verwaltung weist für diesen Fall darauf hin, dass die Kita eng mit dem Hochtaunusstift verbunden ist und es bei einem Abbruch des Altenwohnheimes zu Problemen der Bausubstanz der Kita führen wird. Insbesondere betroffen sind Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen, die derzeit vom Hochtaunusstift in die Kita führen. Diese Leitungen müssten geändert werden. Zudem haben die Kita und das Hochtaunusstift derzeit eine gemeinsame Wand. Bei einem Abbruch des Hochtaunusstiftes wäre die Wand nicht mehr gedämmt bzw. können noch andere Komplikationen auftreten.

Um seitens des Magistrats weiter mit den Investoren verhandeln zu können, muss von der Stadtverordnetenversammlung klar formuliert werden, was man sich auf dem Grundstück vorstellen kann.

Eine Pflegebedarfsplanung wurde nicht erstellt, da es nicht Aufgabe der Stadt, sondern des Kreises ist, eine solche zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgende zusammengetragene Argumente an den Investor (Raiffeisen-Leasing Österreich) zu übersenden und um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten zu bitten:

1.
2.
3.

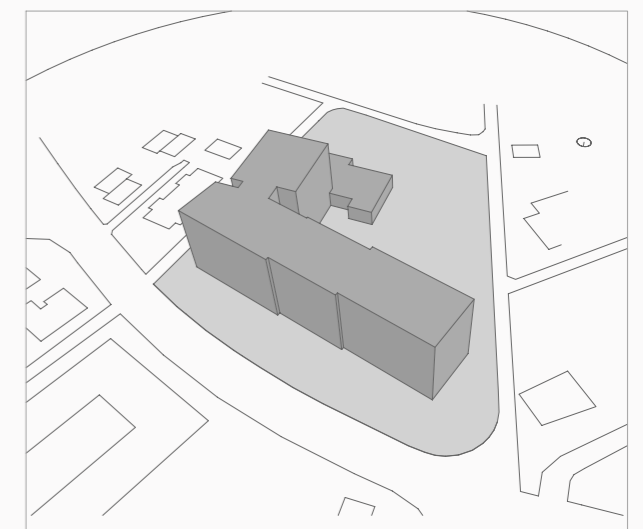
Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan Bestand
2. Lageplan Neubau
3. Ansichten

(Bestand) 

(KITA) 



- (PFLEGE) BT I
- (BeWo) BT II
- (WOHNEN) BT III + IV
- (KiTa) BT II

