

Kämmerei

Datum	Drucksache Nr.:
12.10.2022	XI/118-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	07.11.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2022	
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2022	

Strategische Neuausrichtung städtischer Liegenschaften

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen:

1. Den Verkauf der Liegenschaften Jagdhaus Merzhausen, Wohnhaus Gartenfeldgasse 2 (Usingen) und Friedrichstraße 4 (Eschbach) und bei entsprechenden Angeboten, diese der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Eine alternative Unterbringung von Obdachlosen und bei entsprechender Alternative die Liegenschaft Forsthausstraße 1 (Wernborn) zu verkaufen.
3. Ein wirtschaftlich sinnvolles Nutzungskonzept Usingen-Eschbach für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, die Sanierung/Anbau/Neubau der Kita einschließlich der Integration der Arztpraxis in einem Gebäudekomplex zu erarbeiten mit dem Ziel, im Gegenzug die Liegenschaften in der Usinger Straße 36b und 38 zu veräußern.

Sachdarstellung:

Mit Haushaltseinbringung 2023 wird deutlich, dass sich die finanzielle Lage der Stadt Usingen nachhaltig verschlechtert und die folgenden Haushalte nur unter Rückgriff auf Rücklagen oder durch Steuererhöhungen auszugleichen sind. Der Haushalt wird dabei immer mehr durch den vorhandenen Sanierungsstau belastet. Die Kosten für Bauunterhaltung, Reparaturen, Sanierungen und Neubauten insbesondere der zahlreichen städtischen Gebäude steigen von Jahr zu Jahr. Damit einher geht, dass Abschreibungen und Finanzierungskosten zusätzlich zu schultern sind und die Verschuldung stetig ansteigt. Als Folge des Ukraine-Krieges machen sich zudem die explodierenden Energiekosten deutlich bemerkbar. Die regelmäßigen Wartungs- und Unterhaltungsaufwendungen binden das Bauamt, was viele andere Projekte verzögert.

Dieser Umstand zwingt die Stadt, die vorhandene Infrastruktur kritisch zu prüfen und strategische Überlegungen anzustellen und Einsparungen durch Synergien zu erzielen.

Sich von nicht dringend benötigten Liegenschaften nach und nach zu trennen sollte daher eine Option sein, um zum einen anstehenden Sanierungskosten einzusparen, zum anderen von der derzeitigen Marktlage zu profitieren und gute Verkaufserlöse zu erzielen, die für andere Projekte (z.B. ökologischer Umbau) genutzt werden können.

Die Stadt Usingen verfügt über 54 Liegenschaften. In einer Umfrage 2021 im Hochtaunuskreis wurde bereits ermittelt, dass Usingen, gemessen an der Einwohnerzahl, eine besonders hohe An-

zahl an Liegenschaften hat und nur durch die Flächengemeinden Weilrod und Grävenwiesbach übertroffen wird.

Ein Großteil der 54 Liegenschaften sind gesetzliche Pflichtleistungen, wie

- 8 Kitas
- 7 Feuerwehrgerätehäuser
- 4 Verwaltungsgebäude (Rathaus, Goldschmidtshaus, Bauhof, Hugenottenkirche)

oder aufgrund ihrer gesellschaftlichen Bedeutung, wie

- 7 Bürgerhäuser
- 7 Trauerhallen
- Gebäude im Bereich Sport (Sportlerheime), Jugendarbeit (Jugendzentren, Café Olé) und Kultur (Kavaliershaus, ehemaliges Rathaus Wilhelmsdorf)

auch in Zukunft nicht wegzudenken.

Bei diesen Gebäuden kann der Fokus der kritischen Analyse daher nur darin bestehen, mögliche Synergien zu erzielen, indem die Gebäude durch gemeinschaftliche Nutzungen besser ausgelastet werden. Im Bereich der Feuerwehren ist es unter Beteiligung der Feuerwehren zum Beispiel denkbar, mittelfristig Gerätehäuser zusammenzulegen.

Die Stadt verfügt zudem über 2 Gewerbeimmobilien:

- Wilhelmstraße 3 (Blumenladen)
- Marktplatz 21 (Gastronomie)

Ebenfalls verfügt die Stadt über nachfolgende Liegenschaft:

- Jagdhaus Merzhausen

Jagdhaus Merzhausen

Das Jagdhaus Merzhausen wurde in der Vergangenheit durch den Pächter unterhalten, so dass die Stadt damit bisher wenig belastet war. Allerdings stehen auch hier erhebliche Sanierungen an, die nicht dem Nutzer angelastet werden können. Wände, Böden, Dach und Elektroanlagen (E-Heizung) sind sanierungsbedürftig, es besteht Feuchtigkeit im Keller, sodass dieser abgedichtet werden müsste. Durch eine formaldehydhaltige Dämmung der Innenwände wird die Sanierung kostenintensiv. Auch der Außenbereich ist in einem schlechten Zustand. Eine erste Kostenschätzung ergab eine Summe von mindestens 200.000 €.

Der derzeitige Pächter hat bereits Kaufinteresse signalisiert. Die derzeit im Pachtvertrag geregelte ausschließliche Nutzung des Gebäudes für Jagdzwecke könnte bei Beenden des bestehenden Pachtvertrages vertragsrechtlich einem Dritten rechtlich zugesichert werden. Das zur Verfügung stellen eines Jagdhauses ist seitens der Stadt rechtlich nicht erforderlich. Da es sich um ein Gebäude im Außenbereich handelt, muss lediglich eine artverwandte Nutzung (z.B. auch landwirtschaftlicher Art) sichergestellt sein.

Neben den zuvor genannten Gebäuden besitzt die Stadt 5 Wohnimmobilien,

- Forsthausstraße 1, Wernborn
- Gartenfeldgasse 2, Kernstadt
- Friedrichstraße 4, Eschbach
- „Alte Schule“ Usinger Straße 38, Eschbach

die im Folgenden einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Bereits 2016 wurde die Verwaltung mit Vorlage XI/91-2016 beauftragt, den Verkauf von Liegenschaften zu überprüfen. Damals wurde die Schmittener Str. 1 in Merzhausen verkauft. Zuvor wurde bereits die Neutorstraße 21 verkauft. Die Wohnhäuser Forsthausstr. 1 in Wernborn und Usinger Str. 38 in Eschbach wurden aus unterschiedlichen Gründen nicht verkauft.

Forsthausstr. 1, Wernborn – alternative Unterbringung

Das Gebäude wird seit Jahrzehnten als Unterkunft für sozial Benachteiligte und als Notunterkunft für Obdachlose vom Ordnungsamt vorgehalten. Größere Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten wurden auch aufgrund Rücksichtnahme auf die Mieter (Mietsteigerung) und anderer wichtigerer Maßnahmen, welche in den vergangenen Haushalten dargestellt werden mussten, nicht durchgeführt. Trotzdem sind in den letzten 10 Jahren für die notwendigsten Maßnahmen bereits über 40.000 € angefallen. Aus den vorgenannten Gründen ist über die Jahre ein Investitionsstau aufgetreten. Das Gebäude ist vollständig abgeschrieben. Eine Fotodokumentation in **Anlage 1** verdeutlicht den schlechten Gebäudezustand.

Eine Sanierung ist aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz, fehlender sanitärer Einrichtungen in den Wohnungen und der Kleinteiligkeit der Wohneinheiten nicht sinnvoll möglich. Es müsste daher mittelfristig ein Neubau erfolgen (Kosten mindestens 500.000 €), wofür weder personelle noch finanzielle Ressourcen frei sind.

Die Unterbringung Obdachloser in Notunterkünften ist kommunale Pflichtaufgabe, folglich muss auch weiterhin eine Unterbringungsmöglichkeit für Obdachlose vorgehalten werden. Eine Einweisung in Hotels oder Pensionen ist in der Regel nicht möglich, weil diese nicht für Obdachlosenunterbringungen bereitgestellt werden. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre muss mindestens eine 2-Zimmerwohnung mit mindestens 30 m² Wohnfläche und eigenen sanitären Einrichtungen zur Verfügung stehen, um 2-4 Menschen unterbringen zu können.

Hierfür sollte versucht werden eine entsprechende Mietwohnung anzumieten.

Auch ist es denkbar, dass die Kommunen des Ordnungsbehördenbezirks Usingen, Neu-Anspach und Grävenwiesbach sich in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gegen Kostenerstattung gegenseitig mit ihrem Angebot an geeignetem Wohnraum aushelfen oder eine gemeinsame Lösung schaffen (z.B. Container, Tiny-House). Eine entsprechende Grundstücksfläche im Gewerbegebiet Südtangente zur Aufstellung von Wohncontainern stünde zur Verfügung. Hier wären Anlagen für soziale Nutzung ausnahmsweise zulässig. Nach Recherche vom Bauamt liegen die Kosten für den Erwerb eines 1-Personen-Wohncontainers (15 m²) bei 23.000 €. Leasing-Möglichkeiten gibt es auch. Nähere Prüfungen und der Austausch mit den Nachbarkommunen wären zunächst nötig.

Bereits 2016 gab es Interessenten für den Verkauf. Aufgrund des Handlungsbedarfs an diesem Gebäude und des steigenden finanziellen Drucks durch den allgemeinen Sanierungsstau wird der Verkauf der Forsthausstraße 1 dringend empfohlen, sobald sich eine alternative Unterbringung eröffnet.

Gartenfeldgasse 2, Usingen – möglicher Verkauf

Bei der Gartenfeldgasse 2 handelt es sich um ein Wohnhaus, welches ebenfalls für sozial geförderten Wohnraum genutzt wird. Hier werden 3 Wohnungen mit insgesamt 178 m² zu jeweils 8,60 €/m² vermietet. Als öffentlich gefördertes Wohnhaus unterliegt es einer 10-jährigen Sozialbindung. Hierfür erhielt die Stadt Usingen 2000 ein zunächst zinsloses Darlehen in Höhe von 134.000 € mit 1 % Tilgung. Das Darlehen läuft noch bis 2102 und verursacht jährliche Verwaltungskosten und unverhältnismäßig viel Arbeit. Es ist daher beabsichtigt, dass Darlehen kurzfristig abzulösen, damit die 10-jährige Sozialbindungsfrist zu laufen beginnt und man sich langfristig die nötige Flexibilität über das Gebäude verschafft. Es stehen zurzeit noch knapp 118.000 € offen, Liquidität ist ausreichend vorhanden.

Am Gebäude stehen mittelfristig Sanierungsmaßnahmen von ca. 200.000 € an, die sich nicht über die Miete amortisieren lassen. Eine Fotodokumentation in **Anlage 2** verdeutlicht den Gebäudezustand.

Bei einem Verkauf zum heutigen Zeitpunkt wäre also vom Käufer der Mietpreis von 8,60 €/m² für 10 Jahre weiter zu gewährleisten. Aufgrund der aktuell immer noch hohen Nachfrage am Markt nach Immobilien wäre ein Verkauf trotz der Mietpreisbindung und der damit erforderlichen Kaufpreissenkung mit hoher Wahrscheinlichkeit für beiden Seiten attraktiv. Aufgrund der neu geschaffenen Wohneinheiten am Areal des alten Krankenhauses wird ausreichender Ersatz an sozialverträglichem Wohnraum geschaffen.

Friedrichstraße 4, Eschbach – möglicher Verkauf

Beim Wohngebäude Friedrichstraße handelt es sich um das ehemalige Forstgebäude, welches aktuell als Dienstwohnung für den Förster genutzt wird. Eine Fotodokumentation in **Anlage 3** verdeutlicht den Gebäudezustand. Auch hier stehen mittelfristig einige Sanierungen an, das Gebäude ist jedoch schon abgeschrieben.

Die Stadt ist nicht verpflichtet Dienstwohnungen zur Verfügung zu stellen. Da der derzeitige Förster in absehbarer Zeit pensioniert wird, könnte auch hier nach einer sozialverträglichen Lösung gesucht werden. Dauervermietete Objekte sind zudem für Investoren lukrativ, sodass sich am Mietverhältnis auch dauerhaft nichts ändern muss.

Die Bereitstellung einer Dienstwohnung ist natürlich ein Faktor, der die Attraktivität des Arbeitgebers Stadt Usingen erhöht, was im Hinblick auf die absehbar notwendige Nachbesetzung des Försters von Bedeutung sein könnte. Auch hier zeichnet sich auf dem Arbeitsmarkt ein Fachkräftemangel ab. Diese Attraktivität könnte möglicherweise aber auch durch andere Maßnahmen, wie z.B. ein Mietzuschuss, erreicht werden.

Im Bürgerhaus Michelbach ist eine stark renovierungsbedürftige, derzeit leerstehende ehemalige Hausmeisterwohnung integriert, welche 3 Zimmer plus Küche und Bad und etwa 100 m² Wohnfläche vorsieht. Da das Bürgerhaus selbst nicht zur Disposition steht, sind für die Sanierung 2023/2024 insgesamt 140.000 € inklusive Umbau der vorhandenen Nachtspeicheröfen vorgesehen. In diesem Zusammenhang könnte die künftige Nutzung der Wohnung neu ausgerichtet und als mögliche Dienstwohnung für den Förster umgebaut werden, sodass man dennoch den Gebäudebestand um die Friedrichsstraße 4 verringern könnte.

„Alte Schule“ Usinger Straße 38, Eschbach – Integration in Neubau

In der „Alten Schule“ in Eschbach ist die Hausarztpraxis sowie zwei Mietwohnungen ansässig. Es handelt sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, sodass die Gebäudesubstanz und das Ortsbild bewahrt bleibt – unabhängig vom Eigentümer. Wie in der damaligen Vorlage schon ausführlich erläutert besteht an diesem Gebäude umfangreicher Sanierungsbedarf in einer Größenordnung von insgesamt ca. 600.000 € (300.000 € für Außenfassade, Treppe, Empfang und Heizungen, 200.000 € für die Praxisräume, 100.000 € Dach). Eine Fotodokumentation in **Anlage 4** verdeutlicht den Gebäudezustand.

Im Oktober 2016 war man sich in der Stadtverordnetenversammlung darüber einig, die Arztpraxis in jedem Fall erhalten zu wollen. Aus diesem Grund wurde der Verkauf der Liegenschaft zunächst verworfen. Um die Hausarztversorgung mit dem niedergelassenen Arzt in Eschbach weiterhin sicherzustellen, können dennoch sinnvollere Lösungen geschaffen werden, die der Hausarztpraxis deutlich idealere Bedingungen verschaffen (barrierefreier Zugang, Parkplätze) würde, ohne dass die Kommune in den Bestand investieren müsste.

Bei der Suche nach sinnvollen Alternativen hat sich die Verwaltung daher auch mit den übrigen Liegenschaften in Eschbach beschäftigt.

Die Kita Tabaluga in der Schulstraße 10 ist aus dem Jahre 1972 und entspricht sowohl vom Alter als auch von der Gebäudesubstanz in etwa der Kita Schlappmühler Pfad vor dessen Sanierung. Auch in der Kita Eschbach gibt es erheblichen Investitionsstau. Zudem platzt die Kita sprichwörtlich „aus allen Nähten“. Durch das Neubaugebiet wird die ohnehin schon knappe Kapazität nicht mehr ausreichen. Eine grundhafte Sanierung mit Anbau oder gar ein Neubau ist spätestens mittelfristig notwendig.

Das Feuerwehrgerätehaus in Eschbach wurde in den frühen 90-igern mit erheblicher Eigenleistung durch Verein und ortsansässige Firmen ausgebaut. Das Gebäude entspricht in keinsten Weise den Vorgaben, wie ein Feuerwehrgerätehaus auszusehen hat.

Es fehlt ein Fahrzeugstellplatz, Duscmöglichkeiten, geschlechtergetrennte Sanitäranlagen, die Umkleiden in der Fahrzeughalle sind arbeitsschutztechnisch nicht zulässig, es fehlt an Lager- und Staumöglichkeiten und an Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die Mängel wurden schon mehrfach durch TÜV und Unfallkasse dokumentiert.

Eine Sanierung im Bestand ist aufgrund der Grundstückgröße nicht möglich. Ein Neubau an anderer Stelle ist kurz- bis mittelfristig unausweichlich nötig. Eine mögliche Fläche dafür wäre der Bolzplatz in der Schulstraße zwischen Grundschule und Kita. Auch alternative Standorte wären im Hinblick auf mögliche Synergien durch Zusammenlegungen von Feuerwehren (z.B. Eschbach, Michelbach und/oder Wernborn) noch zu prüfen.

Die mindestens grundhafte Sanierung der Kita und der Neubau der Feuerwehr an neuem Standort eröffnet aber Möglichkeiten, die in einem strategischen Gesamtkonzept münden könnten.

Die Gebäude Alte Schule (Usinger Str. 38) und das Feuerwehrgerätehaus (Usinger Str. 36b) könnten als Gesamtensemble mit dem gemeinsamen 1.237 m² großen Grundstück verkauft werden. In Summe besteht ein Buchwert von lediglich rund 380.000 €, die am Markt deutlich übertroffen werden würden. Aufgrund der nötigen Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde bliebe das Ortsbild in Eschbach erhalten. Mit den Erlösen könnte ein Teil der Investitionskosten refinanziert werden.

Sowohl im Neubau der Feuerwehr, aber noch eher im Neubau/Anbau der zu sanierenden Kita wäre es problemlos möglich, Praxisräume (im 1. Obergeschoss) zu schaffen. Durch individuell gestaltbare Räumlichkeiten, Barrierefreiheit durch einen Aufzug und ausreichend Parkplätze könnten ideale Bedingungen für den Hausarzt geschaffen werden. Gleichzeitig würden Synergien im besser ausgelasteten Gebäude und einer gemeinsamen Gebäudetechnik entstehen. Auch wäre es denkbar den bestehenden Sportplatz Eschbach in die Überlegungen mit einzubeziehen und weitere Synergien durch eine Gesamtlösung für die Liegenschaften in der Schulstraße – z.B. autarke Energieversorgung – zu entwickeln.

Um in die Prüfung und Planung dieser Strategien einzusteigen und die noch durchzuführenden Investitionen in die bestehenden Gebäude besser planen zu können, bedarf es eines politischen Votums, bei einer geeigneten Alternative die Standorte in der Usinger Straße aufgeben zu wollen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Bis zum endgültigen Entschluss über den Verkauf keine haushalterischen Auswirkungen. Die Vorteile sind in der Sachdarstellung ausführlich beschrieben.

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Leitung Bauamt

Michael Guth
Hauptamtsleiter

Sebastian Knull
Amtsleitung Kämmerei

Anlage(n):

- (1) XI-118-2022 Anlage 1 Forsthausstraße 1, Wernborn
- (2) XI-118-2022 Anlage 2 Gartenfeldgasse 2
- (3) XI-118-2022 Anlage 3 Friedrichstraße 1
- (4) XI-118-2022 Anlage 4 Usinger Str. 38