

Datum	Drucksache Nr.:
31.07.2026	XIII/103-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.08.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	18.08.2026	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	19.08.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	31.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Eschbach		öffentlich

Neubau einer Kindertagesstätte und einer Arztpraxis, Schulstraße / Schützenwiese sowie Neuanlage eines Kunstrasenplatzes auf dem Sportgelände in Usingen-Eschbach

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen den Neubau der Kindertagesstätte Tabaluga und den Neubau einer Arztpraxis in Usingen-Eschbach gemäß der Machbarkeitsstudie Variante 2 - *Neubau auf dem Grundstück Schützenwiese-Flurstück 266/4 („heutiger Bolzplatz“)* zu realisieren.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Fortführung der Planungen für das Vorhaben „Neubau der Kindertagesstätte und Neubau einer Arztpraxis“ stufenweise vorzubereiten und die hierfür erforderlichen Vergabeverfahren (Planungs- und Gutachterleistungen) einzuleiten. Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise, zunächst begrenzt auf die Leistungsphasen, für die im Haushaltsjahr 2026 Mittel zur Verfügung stehen.
Die weiteren Leistungsstufen sowie die Bauausführung stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der erforderlichen Mittel in den Haushaltsjahren 2027 und 2028 sowie des entsprechenden Haushaltsbeschlusses.
Nach Abschluss der Leistungsphasen 1 und 2 wird der erarbeitete Vorentwurf den zuständigen Gremien zur endgültigen Abstimmung und Beschlussfassung vorgelegt.

Für das Teilvorhaben „Arztpraxis“ gilt zusätzlich der ausdrückliche Vorbehalt, dass ein unterschriebener Mietvertrag mit dem Arzt vorliegt. Der Magistrat wird beauftragt diesen Vertrag mit der Arztpraxis abzuschließen.

3. Es wird beschlossen, den bestehenden Tennenplatz (Aschenplatz) auf dem Sportgelände zu einem wartungsarmen Kunstrasenplatz umzubauen und die Planungen voranzutreiben. Die Umsetzung geschieht unter der Voraussetzung, dass der derzeitige Rasenplatz als Bolz-, Multifunktions- und Festplatz umgenutzt wird und für diese Zwecke zur Verfügung steht. Der Magistrat wird beauftragt, Fördermöglichkeiten, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreismittel, zu prüfen sowie geeignete Förderanträge vorzubereiten und, soweit möglich, zu stellen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Rückbau des bestehenden Kita-Gebäudes nach Inbetriebnahme der Neubauten vorzubereiten. Für die dadurch freiwerdende Fläche ist die

künftige Nutzung zu prüfen. Denkbar wäre insbesondere eine multifunktionale Nutzung als Freifläche oder die Herstellung zusätzlicher Parkflächen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, die spätere Veräußerung der Liegenschaft „Alte Schule“, Usinger Straße 38, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Neubauten vorzubereiten und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen zu prüfen. Vor Durchführung der Veräußerung ist dem zuständigen Gremium ein gesonderter Verkaufsbeschluss einschließlich aktueller Wertermittlung vorzulegen.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der Erstellung eines Planungskonzeptes für die sanierungsbedürftigen städtischen Liegenschaften Feuerwehrgebäude, Kindertagesstätte und Arztpraxis (Usinger Str. 38) im Stadtteil Eschbach wurden die verschiedenen Varianten zu Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, inkl. der Grobkostenschätzungen, betrachtet. Das Feuerwehrgebäude Eschbach wird mit den Feuerwehrgebäuden der anderen Ortsteile noch gesondert betrachtet und ist nicht Bestandteil dieser Betrachtung.

In dieser Darstellung geht es um die Gebäude *Kindertagesstätte „Tabaluga“* Schulstraße 10, das Gebäude *„Alte Schule“* Usinger Straße 38 und dem Ausbau des bestehenden Tennenplatzes auf dem benachbarten Sportgeländes als moderne, wartungsarme Kunstrasenspielfläche.

1. Der Verein TuS Eschbach-Abteilung Fußball betreibt auf dem städtischen Sportgelände derzeit einen Naturrasenplatz sowie einen technisch veralteten Tennenplatz (Aschenplatz) in unmittelbarer Nähe zum Vereinsheim. Der Tennenplatz weist aufgrund seiner Beschaffenheit eine geringe Nutzungsintensität auf. Um den Standort zukunftsfähig aufzustellen und die Trainingskapazitäten zu optimieren, ist der Umbau des Tennenplatzes in ein modernes, wartungsarmes Kunstrasenspielfeld geplant. Das neue Kunstrasenspielfeld bietet eine ganzjährige, witterungsunabhängige Spielbarkeit. Neben dem Verein TuS Eschbach ist die Nutzung der Fläche auch durch die Grundschule Buchfinkenschule geplant, was die Auslastung optimiert und den Schulsportstandort aufwertet. Für die Maßnahme hat der Kreis bereits eine finanzielle Beteiligung in Aussicht gestellt, wodurch die kommunale Haushaltsbelastung reduziert wird.

Durch die Kapazitätserweiterung auf dem neuen Kunstrasenplatz kann die Fläche des bisherigen Naturrasenplatzes perspektivisch umgenutzt werden. Diese könnte künftig als Multifunktionsfläche für städtische Veranstaltungen, Feste und als Bolzplatz, zur Verfügung stehen.

2. Das Gebäude „Schulstraße 10“ in Eschbach wurde Anfang der 1970er Jahre als Kindergarten in Kalksandsteinsichtmauerwerk für 75 Kinder mit Mehrzweckraum und einem Personalwohnhaus errichtet. Im Jahr 1995 wurde der Kindergarten durch einen Anbau sowie durch die Umnutzung der Personalwohnung zu einer viergruppigen Kindertagesstätte erweitert. Neben laufenden Unterhaltungsmaßnahmen wurde im Jahr 2008 eine Dachsanierung durchgeführt. Aktuell weist das Gebäude jedoch einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Zur systematischen Schadenserfassung wurde eine fachliche Bestandsaufnahme mittels Drohnenbefliegung durchgeführt. Das festgestellte Schadensbild ist in einem Bericht dokumentiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen unter anderem Undichtigkeiten im Bereich der Dachflächen, der innenliegenden Dacheinläufe sowie an den Randbereichen. Darüber hinaus wurden brandschutzrelevante Mängel festgestellt, insbesondere fehlende bzw. nicht ausreichend ausgebildete Flucht- und Rettungswege sowie fehlende brandschutztechnische Abtrennungen. Eine energetische Sanierung der Gebäudeaußenhülle wurde bislang aus Kostengründen ebenfalls nicht umgesetzt.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Defizite besteht ein erheblicher Handlungsbedarf. Gleichzeitig erfordert das neue Baugebiet „Heidigkopf“ eine entsprechende Vorhaltung von Kindergartenplätzen zur Sicherstellung der bedarfsgerechten Versorgung. Die vorliegende Machbarkeitsstudie geht von einem Bedarf für eine weitere Kita-Gruppe aus. Diese Annahme basiert auf der Prognose, dass durch das geplante Neubaugebiet mit 79 Wohneinheiten etwa 15 zusätzliche Kinder im Kita-Alter hinzukommen werden. Demgegenüber steht der allgemeine Rückgang der Geburtenzahlen sowie bestehende freie Kapazitäten in anderen städtischen Kindertagesstätten, die den Bedarf möglicherweise abfedern könnten. Um hier Planungssicherheit zu gewinnen, wird der genaue quantitative Bedarf verbindlich in den Leistungsphasen 1 und 2 ermittelt.

Zusammenfassend dient die Maßnahme somit sowohl der Beseitigung bestehender baulicher, brandschutztechnischer und energetischer Mängel und ermöglicht andererseits die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsinfrastruktur in Eschbach, um den Bedarf aus dem Stadtteilbestand sowie dem Neubaugebiet langfristig und flexibel zu decken.

3. Das Gebäude in der Usinger Straße 38 wurde in den Jahren 1828/1829 durch die Gemeinde Eschbach als klassizistisches Schulhaus errichtet. Das teilweise unterkellerte Gebäude steht traufständig zur Straße auf einem hohen Bruchsteinsockel. Im Jahr 1987 erfolgte der Umbau zu dem heutigen Geschäfts- und Wohnhaus. In diesem Zuge wurden ein rückseitiger Treppenhausanbau errichtet, verschiedene Umbaumaßnahmen vorgenommen und das konstruktive Fachwerk freigelegt. Heute befinden sich im Erdgeschoss eine Landarztpraxis sowie im Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils eine Wohnung. Das Gebäude „Alte Schule“ ist als Kultureinzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen.

Aufgrund des Denkmalstatus, der Gebäudestruktur und der bestehenden Nutzung stellt das Objekt besondere Anforderungen an Instandhaltung, Sanierung und künftige bauliche Anpassungen. Erforderliche Investitionen, insbesondere zur energetischen Sanierung des seit Jahren sanierungsbedürftigen Gebäudes, wurden bislang aus Kostengründen auf das notwendige Maß beschränkt. Dadurch besteht inzwischen ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Auch die Vereinbarung mit dem Landarzt, die einen Umbau und die Modernisierung der Arztpraxisräume beinhaltet, steht noch aus, da diese baulichen Maßnahmen nicht ohne eine Interimslösung für die Praxis umgesetzt werden können.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Schäden an den vorgenannten Gebäuden wurde ein Architekturbüro mit der Erstellung einer Studie einschließlich Kostenermittlung zur Behebung der baulichen Mängel beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, den baulichen Handlungsbedarf fachlich zu bewerten, mögliche Sanierungs- und Umsetzungsvarianten darzustellen und eine belastbare Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurden für die unter den Ziffern 2 und 3 dargestellten Gebäude jeweils vier Sanierungs- und Umsetzungsvarianten untersucht.

Übergreifende Hinweise zu allen 4 Varianten:

- Der durch das neue Baugebiet „Heidigkopf“ prognostizierte Bedarf an Kindergartenplätzen wird in allen Varianten berücksichtigt. Der genaue quantitative Bedarf wird verbindlich in den Leistungsphasen 1 und 2 ermittelt.
- Die Liegenschaft „Alte Schule“ (Usinger Straße 38) kann nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Neubauten veräußert werden. Die Verwaltung empfiehlt, die

Veräußerung der Liegenschaft im Wege eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens vorzubereiten und durchzuführen. Ein gesonderter Verkaufsbeschluss einschließlich aktueller Wertermittlung ist dem zuständigen Gremium vor Durchführung der Veräußerung vorzulegen. Der Veräußerungserlös ist derzeit nicht beziffert und in der Kostenübersicht nicht enthalten.

- Eine Interimskindertagesstätte in Containerbauweise auf dem Grundstück „Bolzplatz“ (Schützenwiese-Flurstück 266/4) ist in den Varianten 1, 3 und 4 erforderlich. Die Kosten hierfür (340.000,00 €) sind in den jeweiligen Gesamtkosten enthalten.

Variante 1 - Neubau der Kita Tabaluga und Neubau der Arztpraxis auf dem jetzigen Kita-Grundstück

In dieser Variante wird der Abbruch der Bestands-Kita vorgenommen. Ein Neubau für die Kita und der Neubau einer Arztpraxis sollen auf dem jetzigen Kita-Grundstück entstehen.

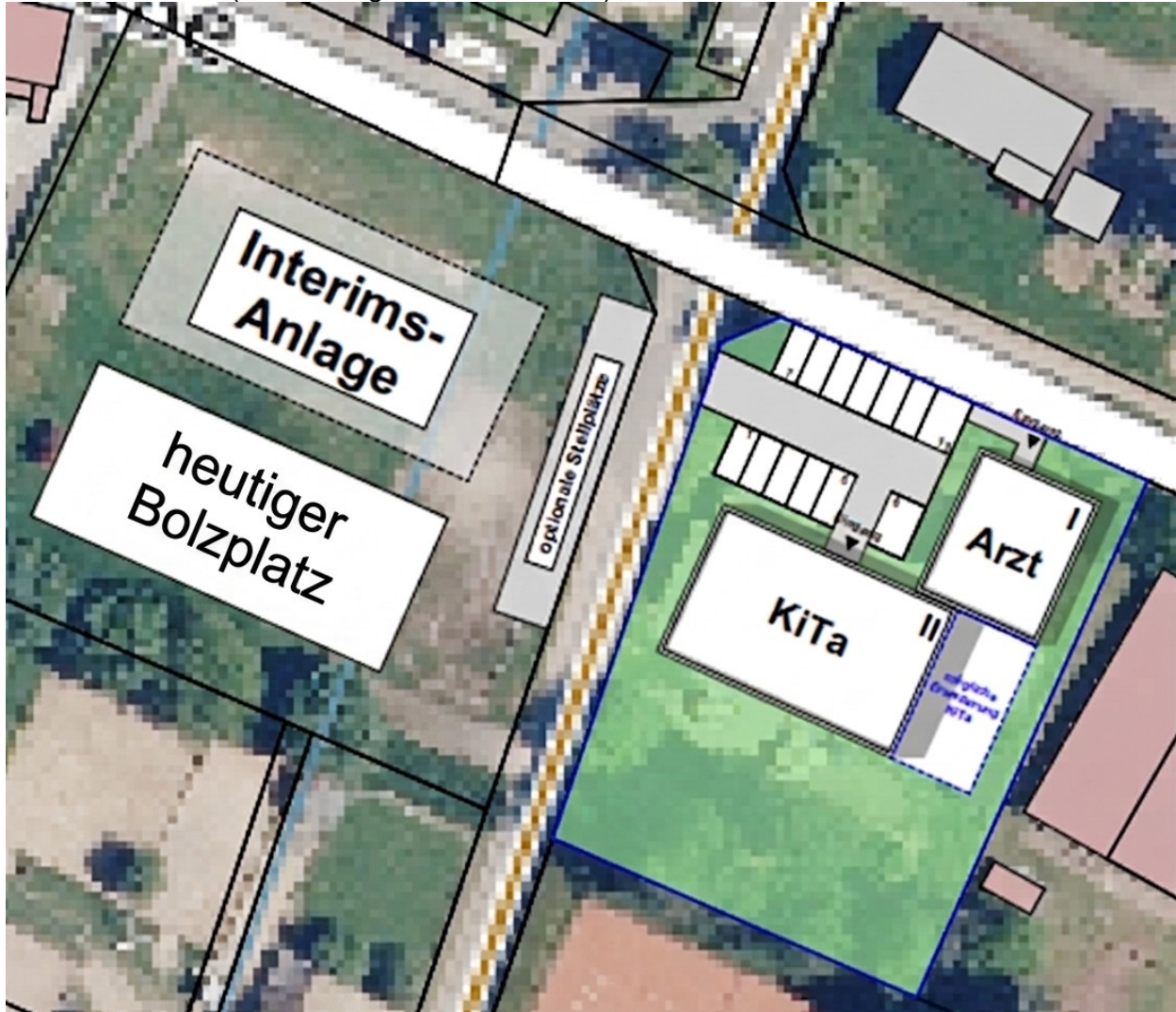
Eine Interimskindertagesstätte entsteht in Containerbauweise auf dem Grundstück „Bolzplatz“ (Schützenwiese-Flurstück 266/4).

Die Arztpraxis bleibt während der Bauzeit in der „Alten Schule“ und zieht dann in den Neubau um.

Der Kita-Neubau wird zweigeschossig, die Arztpraxis eingeschossig errichtet.

Die eingeschränkten Platzverhältnisse der Außenanlagen könnten optionale PKW-Stellflächen auf dem Grundstück „Bolzplatz“ notwendig machen.

Die Liegenschaft „Alte Schule“ (Usinger Straße 38) kann nach Fertigstellung der Neubauten veräußert werden (siehe übergreifende Hinweise).



Kostenschätzung Variante 1 (Brutto):

ca. 5.178.453,13 €

Variante 2 - Neubau der Kita Tabaluga und Neubau der Arztpraxis auf dem jetzigen Grundstück „Bolzplatz“ (Schützenwiese-Flurstück 266/4).

Diese Variante sieht vor auf dem Grundstück „Bolzplatz“ (Flurstück 266/4) beide Gebäude neu in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die geplanten Stellplätze finden genügend Platz auf dem Grundstück.

Eine Interimskindertagesstätte ist nicht nötig, die Kita bleibt, bis zum Einzug in den Neubau, im Bestandsgebäude.

Auch die Arztpraxis kann im jetzigen Gebäude bis zum Umzug verbleiben.

Das Kita-Bestandsgebäude kann nach Abschluss der Neubaumaßnahme abgerissen werden. Für die dadurch freiwerdende Fläche ist die künftige Nutzung zu prüfen. Denkbar wäre eine multifunktionale Nutzung als Freifläche oder die Herstellung zusätzlicher Parkflächen.

Die Liegenschaft „Alte Schule“ (Usinger Straße 38) kann genau wie bei Variante 1 nach der Baumaßnahme veräußert werden (siehe übergreifende Hinweise).



Kostenschätzung Variante 2 (Brutto):

ca. 5.393.875,00 €

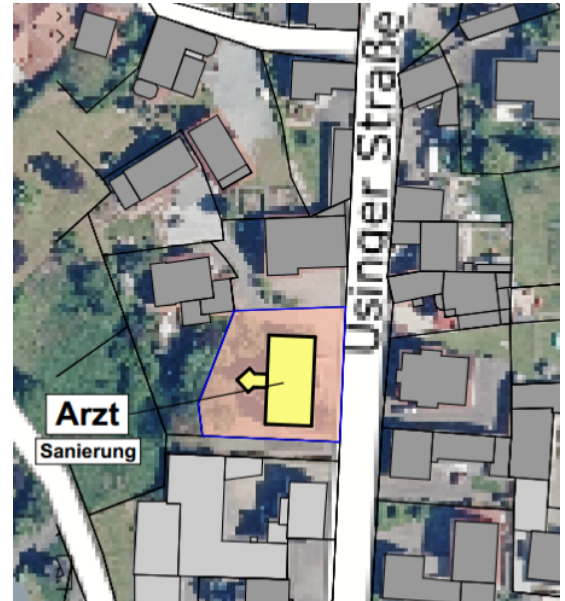
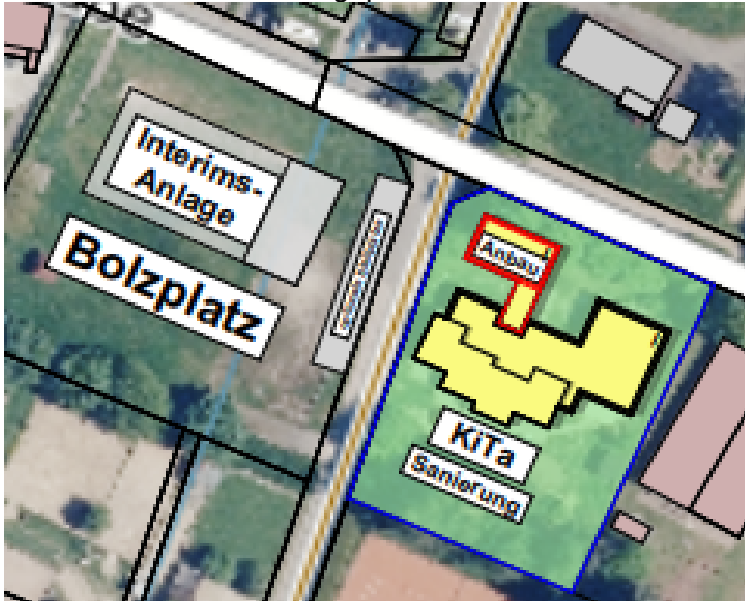
Variante 3 - Anbau und Sanierung der Kita Tabaluga. Grundhafte Sanierung des Gebäudes „Alte Schule“ - Arztpraxis (Kita und Praxis bleiben getrennt)

Bei Variante 3 würden beide Gebäude grundhaft saniert. Der Sanierungsbedarf muss hier noch konkretisiert werden (u.a. Brand-, Wärme- und Schallschutz).

Eine Interimskindertagesstätte entsteht wie bei Variante 1, in Containerbauweise auf dem Grundstück „Bolzplatz“ (Schützenwiese-Flurstück 266/4), nach Abschluss der Sanierung der Kita würden die Container als Interimspraxis umgestaltet werden und die Sanierung der „Alten Schule“ könnte begonnen werden.

Die Planung der Außenanlagen und Stellplätze gestaltet sich aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse als schwierig.

Auch der barrierefreie Zugang zur Bestands-Praxis stellt eine hohe Anforderung an die Örtlichkeit und muss noch im Detail geprüft werden.



Kostenschätzung Variante 3 (Brutto):
ca. 5.561.125,00 €

Variante 4 - Anbau und Sanierung der Kita Tabaluga. Die Kita erhält zusätzlich eine Aufstockung für die Unterbringung der Arztpraxis

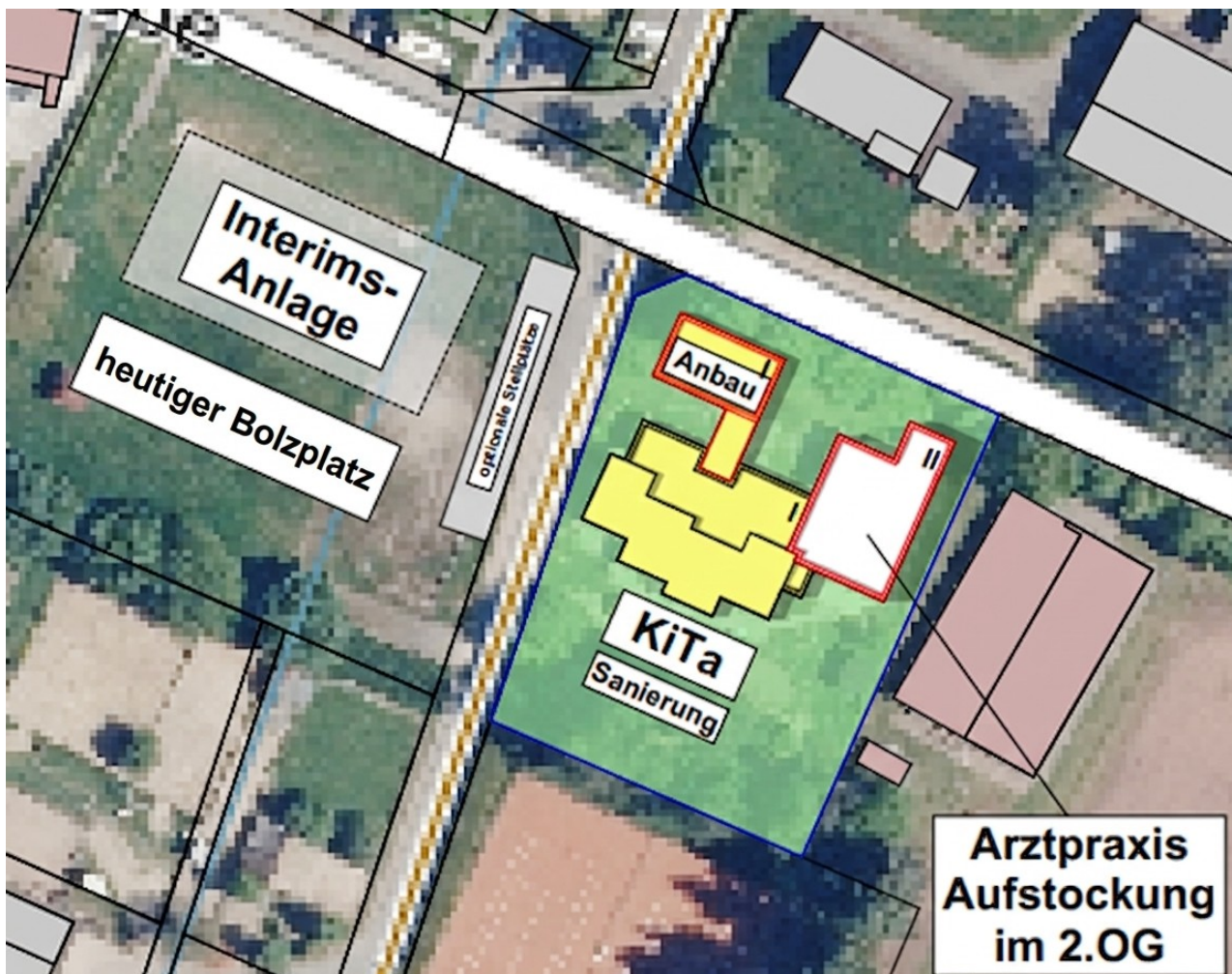
Bei Variante 4 wird die Bestands-Kita grundhaft saniert.

Eine Interimskindertagesstätte entsteht wie bei Variante 1+3, in Containerbauweise auf dem Grundstück „Bolzplatz“ (Schützenwiese-Flurstück 266/4).

Das Bestandsgebäude erhält eine Teilaufstockung. Die Arztpraxis wird im Obergeschoss untergebracht und erhält eine Aufzugsanlage um den barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Die Anforderungen an Schall- und Brandschutz und die statische Überbaubarkeit müssen noch geprüft werden.

Wie auch bei Variante 3 wäre das Grundstück stark verdichtet und die eingeschränkten Platzverhältnisse gestalten die Planung der Außenanlagen und Stellplätze schwierig. Optionale PKW-Stellflächen auf dem Grundstück „Bolzplatz“ müssen in Betracht gezogen werden.

Die Liegenschaft „Alte Schule“ könnte genau wie bei Variante 1+2 nach der Baumaßnahme veräußert werden (siehe übergreifende Hinweise).



Kostenschätzung Variante 4 (Brutto):

ca. 5.180.500,00 €

Kostenübersicht Variante 1-4 und Neuanlage Kunstrasenplatz

Grobkostenschätzung	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Kita				
Baukonstruktion	1.878.500,00 €	2.210.000,00 €	2.210.000,00 €	2.210.000,00 €
techn. Anlagen	578.000,00 €	680.000,00 €	510.000,00 €	510.000,00 €
Baunebenkosten 25%	614.125,00 €	722.500,00 €	552.500,00 €	552.500,00 €
	3.070.625,00 €	3.612.500,00 €	3.272.500,00 €	3.272.500,00 €
Arztpraxis				
Baukonstruktion	650.000,00 €	650.000,00 €	800.000,00 €	575.000,00 €
techn. Anlagen	200.000,00 €	200.000,00 €	240.000,00 €	175.000,00 €
Baunebenkosten 25%	212.500,00 €	212.500,00 €	260.000,00 €	187.500,00 €
	1.062.500,00 €	1.062.500,00 €	1.300.000,00 €	937.500,00 €
Außenanlage u. Stellplätze	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
Ausstattung, Möblierung etc.	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €
Unvorhergesehenes 2,5% (Neubau) und 5% (Sanierung)	113.328,13 €	126.875,00 €	248.625,00 €	230.500,00 €
	4.646.453,13 €	5.201.875,00 €	5.221.125,00 €	4.840.500,00 €
Abbruch Kita Bestand	192.000,00 €	192.000,00 €	--	--
Interimsanlage	340.000,00 €	--	340.000,00 €	340.000,00 €
Gesamtkosten Kita/Praxis	5.178.453,13 €	5.393.875,00 €	5.561.125,00 €	5.180.500,00 €
Neuanlage Kunstrasenplatz	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Abzgl. Landeszuwendung Kunstrasen	- 200.000,00 €	- 200.000,00 €	- 200.000,00 €	- 200.000,00 €
Kosten Kita/Praxis und Kunstrasen	6.078.453,13 €	6.293.875,00 €	6.461.125,00 €	6.080.500,00 €

Abzgl. noch zu prüfender Förderzuwendungen; ohne Berücksichtigung einer Veräußerung der ‚Alten Schule‘.

Sportgelände

Kostenschätzung Kunstrasen (Brutto):

ca. 1.100.000,00 €

Einschätzung und Empfehlung:

Aufgrund der risikobehafteten Kostenentwicklung bei Sanierungsmaßnahmen (Varianten 3 und 4), gepaart mit dem Verbleib der beengten Nutzungsbereiche der Kita und der schwierigen Umsetzung der Barrierefreiheit in der Arztpraxis und den erheblichen Unterhaltungsaufwendungen für das Kultureinzeldenkmal ist ein Neubau gemäß den Varianten 1 und 2 zu empfehlen.

Der künftige prognostizierte Bedarf an Betreuungsplätzen infolge der Baugebietsentwicklung wird in allen Varianten vollständig berücksichtigt.

Jedoch erlaubt der Neubau die Umsetzung aktueller energieeffizienter Standards, was langfristig zu geringeren Betriebs- und Unterhaltungskosten führt (§ 12 GemHVO – Lebenszyklusbetrachtung). Die Veräußerung der denkmalgeschützten „Alten Schule“ kann bei erfolgreicher Veräußerung einen Beitrag zur Gegenfinanzierung leisten und entlastet die Kommune dauerhaft von erheblichen Sanierungs- und Unterhaltungsaufwendungen.

Durch den Neubau geeigneter Praxisräume sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die hausärztliche Versorgung im Stadtgebiet bzw. Stadtteil langfristig zu erhalten und eine Versorgungslücke infolge der Veräußerung oder Aufgabe der bisherigen Praxisräume zu vermeiden. Vorgesehen ist, dass die Kommune Eigentümerin der neu zu errichtenden Praxisimmobilie bleibt und die Räumlichkeiten auf Grundlage eines langfristigen Gewerbemietvertrages an den bereits ansässigen Landarzt vermietet.

Variante 2 weist zwar gegenüber der Variante 1 höhere prognostizierte Investitionskosten auf, vermeidet jedoch die Errichtung und den Betrieb einer kosten- und organisationsintensiven Interimskindertagesstätte, reduziert Umzugs- und Betriebsrisiken und ermöglicht eine eingeschossige, barrierefreie sowie funktional klare Neubauplanung.

Unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten, der höheren Betriebssicherheit und der geringeren Umsetzungsrisiken wird Variante 2 als insgesamt vorzugswürdig bewertet; die marginal höheren Investitionskosten werden durch die Vermeidung von Betriebsstörungen, die geringeren Risiken gegenüber dem Bauen im Bestand und der langfristig gesicherten Nutzungsqualität vollumfänglich gerechtfertigt.

Die angegebenen Gesamtkosten verstehen sich als aktuelle Prognose auf Basis des in der Machbarkeitsstudie beschriebenen Umfangs. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf eine Verkleinerung des Vorhabens, insbesondere durch den Wegfall der zunächst vorgesehenen fünften Kita-Gruppe, oder andere Umfangsanpassungen ergeben, ist mit einer entsprechenden Reduzierung der Gesamtkosten zu rechnen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf der Liegenschaft ‚Alte Schule‘ (Usinger Straße 38) vorbereitet wird; die daraus resultierenden Erlöse sind in der aktuellen Kostenbetrachtung noch nicht enthalten, werden die Nettokosten der Maßnahme jedoch erheblich senken.

Hinsichtlich der Fördermittel ist die Landeszuwendung für den Kunstrasen in Höhe von ca. 200.000,00 € bereits eingerechnet; weitere mögliche Sportstätten-Fördermittel mit potenziell kostensenkender Wirkung werden geprüft.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Neuanlage des Kunstrasenplatzes und der Neubau der Kindertagesstätte und Arztpraxis soll weitestgehend aus den Mitteln des „Sondervermögen Infrastruktur“ des Bundes finanziert werden. Im Haushalt 2026 stehen zunächst 50.000,00 € Haushaltsmittel zur Verfügung, die für die Grundlagenermittlung und Vorplanung (LPH 1+2) und die erforderlichen Gutachten ausreichen.

Die weiteren Planungsschritte und die Bauausführung stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der erforderlichen Mittel in den Haushaltsjahren 2027 und 2028 sowie des entsprechenden Haushaltsbeschlusses. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Jahre 2027 und 2028 sind rechtzeitig anzumelden und im Rahmen der Haushaltsplanungsberatungen zu begründen.

Kim Windhager
i.V. Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Anja Ruhl
Sachbearbeitung