

Berichterstattung zu kreiseigenen Liegenschaften

Eine Aufstellung aller (nicht für Pflichtaufgaben des Kreises genutzter) Liegenschaften des Hochtaunuskreises

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2013 folgenden und vom Kreistag in seiner Sitzung vom 16.12.2013 bestätigten Beschluss gefasst:

„Es wird beschlossen, dass der Kreistag in seiner Sitzung am 24.03.2014 eine Aufstellung aller Liegenschaften des Hochtaunuskreises erhält, die derzeit nicht zu Erfüllung seiner Pflichtaufgaben benötigt werden.

Außerdem wird berichtet, ob und in wie weit jeweils beabsichtigt ist die Immobilie zu verkaufen oder einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Gleichzeitig wird berichtet wie der Stand der Vermarktung oder Überführung zu anderen Nutzungen fortgeschritten ist (d.h. wann ist gegebenenfalls mit einem Verkauf oder einer anderen Nutzung zu rechnen).“

In Erfüllung des Beschlusses wird folgender Bericht zur Kenntnis gegeben.

Derzeit verfügt der Hochtaunuskreis über folgende, nicht zur Erfüllung seiner Pflichtaufgaben benötigten, Liegenschaften:

1. Teilflächen des Geländes des ehemaligen Bundesausgleichsamtes

Das Gelände des ehemaligen Bundesausgleichsamtes wurde am 28.08.2008 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Ziel des Grunderwerbs war es, Erweiterungsflächen für das benachbarte Kaiserin-Friedrich-Gymnasium zu gewinnen, da das heutige Grundstück des Gymnasiums unter Berücksichtigung der notwendigen Pausenhofflächen baulich bereits hoch ausgenutzt ist und wenig Spielraum für notwendige Erweiterungen bietet.

Grundlage für den Kaufpreis bildete eine zukünftige Verwendung des Geländes als „Gemeinbedarfsfläche Schule“. Hinsichtlich möglicherweise anderer (Teil)Nutzungen enthält der Kaufvertrag eine „Werterhöhungsklausel“. Aufgrund dieser Klausel wäre der Kreis zu einer Nachzahlung verpflichtet, wenn innerhalb von 10 Jahren ab dem Erwerbsdatum - d. h. bis zum 27.08.2018 - planungsrechtlich höherwertigere Nutzungsmöglichkeiten als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ zulässig werden sollten. Würde also für das Gelände oder Teile davon beispielsweise planungsrechtlich Wohnbebauung zulässig werden, so wäre die Differenz zwischen dem ursprünglichen Quadratmeterpreis und dem dann höherwertigen Quadratmeterpreis an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abzuführen.

Nach wie vor weist das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium aus dem Vergleich des „Soll-Raumprogramms“ derzeit einen Erweiterungsbedarf auf. Es ist eher unwahrscheinlich, dass sich dieser auf dem derzeit genutzten Schulgrundstück in Gänze realisieren lässt. Weiterhin ist fraglich, ob auf dem Schulgrundstück - aufgrund der bereits heute sehr hohen Auslastung - bauliche Erweiterungen planungsrechtlich überhaupt genehmigungsfähig sind. Daher muss aus heutiger Sicht weiter davon ausgegangen werden, dass eine Teilfläche des Geländes des ehemaligen Bundesausgleichsamtes für das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium benötigt wird.

Eine teilweise Verwertung erscheint daher frühestens ab der zweiten Hälfte des Jahres 2018 sinnvoll, um die durch die Werterhöhungsklausel im Kaufvertrag bei einer vorherigen Verwertung ggf. anfallenden Ausgleichszahlungen zu vermeiden.

Die entsprechende Bauleitplanung sollte daher allerdings nicht vor dem Stichtag 27.08.2018 rechtswirksam werden.

2. Hochtaunuskliniken Bad Homburg einschl. der Häuser „Schlesien“, „Pommern“ und „Berlin“

Im Vorgriff auf einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird derzeit gemeinsam mit der Stadt Bad Homburg ein Exposé zur Vermarktung der Liegenschaft erarbeitet.

Auch wurden und werden bereits Gespräche zwischen dem Hochtaunuskreis und potentiellen Investoren geführt.

Da die Gebäude wahrscheinlich teilweise noch übergangsweise, mindestens 12 – 15 Monate, genutzt werden müssen, kann derzeit noch keine Prognose abgegeben werden, wann tatsächlich mit einer Verwertung zu rechnen ist.

3. Wohngebäude Jacobistraße 46 und 48, Bad Homburg v.d.Höhe

Die Gebäude stehen nicht im Eigentum des Hochtaunuskreises. Der Hochtaunuskreis hat am 15.12.1993 mit der CommerzKommunalbau GmbH, Düsseldorf, einen Anmietungsvertrag über die Anmietung der Gebäude geschlossen. Die in dem Anmietungsvertrag vereinbarte Mietzeit begann am 01.11.1996 und endet mit dem Ablauf von 30 Jahren. Zum Ablauf des 20. Mietjahres (30.10.2016) wurde dem Hochtaunuskreis ein Ankaufsrecht eingeräumt.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Kreistages des Hochtaunuskreises könnte die Liegenschaft nach dem Erwerb im Oktober 2016 direkt Weiterveräußert werden.

4. Wohnhaus im Lech 9-11, Bad Homburg v.d.Höhe

Zur Veräußerung der Liegenschaft wird derzeit ein Exposé erstellt. Die Veräußerungsabsicht des Kreises könnte dann kurzfristig veröffentlicht werden.

Eine Veräußerung im laufenden Jahr wäre denkbar.

5. Schulgelände der ehemaligen Philipp-Reis-Schule, Friedrichsdorf

Für eine zügigere Verwertung wurde in Abstimmung mit der Stadt Friedrichsdorf das Plangebiet „Hoher Weg“ in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gesplittet.

Da der Kreis alleiniger Grundstückseigentümer des südlichen Planbereiches ist, konnte bereits vor Weihnachten 2013 ein mehrstufiges Bieterverfahren initiiert werden.

So wurde neben einer direkten Kontaktaufnahme von rund 60 Bauträgern bzw. Investoren auch in den überregionalen Printmedien annonciert, dass der Hochtaunuskreis beabsichtigt, mehrere zusammenhängende Grundstücke bzw. Grundstücksteile des ehemaligen Schulgeländes der Philipp-Reis-Schule mit einer Gesamtfläche von ca.30.086 m² an einen Kaufinteressenten verkaufen zu wollen.

Da das Bieterverfahren bei Erstellung der Vorlage noch in vollem Gange ist, kann derzeit noch keine Prognose abgegeben werden, wann tatsächlich mit einer Verwertung zu rechnen ist.

6. Wohnhaus Naunstädter Straße 7, Grävenwiesbach

Bislang wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkauf der Liegenschaft zu erreichen.

7. Schulgelände der ehemaligen Grundschule Stierstadt, Oberursel (Taunus)

Eine Verwertung des Schulgrundstücks ist erst nach der Sanierung des Hauptgebäudes der Gesamtschule Stierstadt möglich und setzt eine entsprechende Bauleitplanung der Stadt Oberursel voraus. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass als Art der baulichen Nutzung derzeit „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen ist.

Eine wirtschaftliche Verwertung wäre allerdings erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der zum Beispiel Wohnbebauung ausweist, möglich.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Anliegen wurden bereits erste Gespräche zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Oberursel geführt.

Da die Verwertung maßgeblich in Abhängigkeit der Sanierung des Hauptgebäudes der Gesamtschule steht, kann derzeit noch keine Prognose abgegeben werden, wann tatsächlich mit einer Verwertung zu rechnen ist.

8. Areal „Altes Landratsamt“, Usingen

Das Areal des „Alten Landratsamtes“ in Usingen wird momentan neu geordnet. Hierzu hatte der Kreistag in seiner Sitzung am 25.06.2012 der Durchführung von Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt.

Gleichzeitig wurde dem Verkauf des sog. „Beamtenhauses“, Obergasse 25, zugestimmt. Die entsprechende Grundstücksteilung wurde bereits vollzogen. Die notarielle Beurkundung steht noch aus und soll im laufenden Jahr protokolliert werden.

Für die verbleibende Grundstückfläche, einschließlich des unter vollem Denkmalschutz stehenden „Prinzenpalais“, wurden im Hinblick auf die städtebaulichen Anliegen bereits mehrere Gespräche zwischen der Stadt Usingen und möglichen Investoren geführt. Da sich die Suche nach einem Investor schwierig darstellt, kann derzeit noch keine Prognose abgegeben werden, wann tatsächlich mit einer Verwertung zu rechnen ist.

9. Heinrich-Müller-Siedlung, Usingen

Bislang wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkauf der Liegenschaft zu erreichen.

10. Hochtaunuskliniken Usingen

Derzeit werden mit der Stadt Usingen die zukünftig möglichen städtebaulichen Parameter erörtert. Im Vorgriff auf einen noch herbeizuführenden Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden und werden bereits Gespräche zwischen dem Hochtaunuskreis und Investoren geführt. Leider kann derzeit noch keine Prognose abgegeben werden, wann tatsächlich mit einer Verwertung zu rechnen ist.

11. Schulgelände der Konrad-Lorenz-Schule, Usingen

Bis zum Umzug in den Neubau wird die Liegenschaft noch von der Konrad-Lorenz-Schule genutzt.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Anliegen wurden bereits erste Gespräche zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Usingen geführt.

Konkrete Maßnahmen zur Verwertung der Liegenschaft wurden bisher nicht ergriffen.

12. Wohnhaus Hattsteiner Allee 8, Usingen

Eine Veräußerung ist im Zuge der Verwertung des Klinikgeländes geplant. Eine raschere Verwertung wäre theoretisch möglich, sofern der jetzige Nutzer, das DRK (Koordinationsstelle der Rettungswagen) räumlich anderweitig versorgt werden könnte.

Bislang wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkauf der Liegenschaft zu erreichen.

13. Wohnhaus Hattsteiner Allee 10, Usingen

Eine Veräußerung ist im Zuge der Verwertung des Klinikgeländes geplant. Eine raschere Verwertung wäre theoretisch möglich, sofern der derzeitige Nutzer des Geländes, das DRK (Betrieb einer Kleiderkammer) räumlich anderweitig versorgt werden könnte.

Bislang wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkauf der Liegenschaft zu erreichen.

14. Wohnhaus Wirthstraße 9, Usingen

Bislang wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkauf der Liegenschaft zu erreichen.

15. Schulgelände der Heinrich-Kielhorn-Schule, Wehrheim

Bis zum Umzug in den Neubau wird die Liegenschaft noch von der Heinrich-Kielhorn-Schule genutzt.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Anliegen wurden bereits erste Gespräche zwischen dem Hochtaunuskreis und der Gemeinde Wehrheim geführt.

Konkrete Maßnahmen zur Verwertung der Liegenschaft wurden bisher nicht ergriffen.

16. Sonstige Flächen

Im Eigentum des Hochtaunuskreises stehen verschiedene Wald-, Wasser- sowie Grün- bzw. Ackerflächen, die nach Prüfung ihrer ursprünglichen Bestimmung ggf. verwertet werden können.

Möglicher Weise könnte der Hochtaunuskreis auch, bei entsprechender bauplanerischer Mitwirkung der jeweiligen Standortkommune, weitere Teilschulgrundstücke wirtschaftlich verwerten.

Da die Art der baulichen Nutzung bei Schulgrundstücke in der Regel „Gemeinbedarfsfläche“ ausweist, wäre eine wirtschaftliche Verwertung dieser Flächen allerdings erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der zum Beispiel Wohnbebauung ausweist, möglich.

Gleichzeitig wären bei Teilschulgrundstücken eventuelle Rückübertragungsansprüche gemäß § 141 Abs. 3 HSchG zu klären.

Beispielhaft sei hier das ehemalige Hausmeisterhaus der Paul-Maar-Schule in Bad Homburg sowie eine Teilfläche von ca. 3.200 m² des Grundstücks der ehem. Georg-Kerschensteiner-Schule genannt. Auch könnte ggf. eine Teilfläche des südlichen Bereichs des Schulgrundstücks der Gesamtschule Stierstadt sowie - nach Fertigstellung des Schulneubaus - eine Teilfläche des Grundstücks der heutigen Hans-Thoma-Schule in solche Überlegungen einbezogen werden, wobei es jeweils noch einer weitergehenden Betrachtung auch unter Einbeziehung der jeweiligen Schulgemeinde bedarf.

Diesem Bericht ist eine Auflistung aller im Eigentum des Hochtaunuskreises stehenden Flurstücke - ohne Straßengrundstücke - mit der Ausweisung ihres jeweiligen Nutzungszwecks beigefügt.

(Meyer)