

## Bericht zum

### **Antrag 2019/0727/KT der FDP-Kreistagsfraktion vom 20.02.2019**

#### **Betreff: Bericht Prinzenpalais Usingen**

Die Entwicklung des in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Areales des alten Landratsamtes war u.a. in der Kreistagssitzung vom 19.11.2007 im Rahmen der Behandlung der KT-Vorlage IX-KT-080 Gegenstand der Beratung gewesen.

Das damals vom Kreistag zur Kenntnis genommene Konzept sah den Abbruch der aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts stammenden Gebäude und der Garagenanlage sowie die Sanierung der Gebäude Obergasse 23 und 25 – Prinzenpalais und Beamtenhaus – und eine Nutzung der derzeitigen Hofflächen für eine Wohnbebauung vor.

Für das Gebäude Obergasse 23 („Prinzenpalais“) war eine Nutzung für kulturelle Zwecke und Gastronomie, für das Haus Obergasse 25 („Beamtenhaus“) eine Wohnnutzung vorgesehen.

In Umsetzung des Konzeptes hat dann der Kreistag des Hochtaunuskreises in seiner Sitzung am 25.06.2012 der Durchführung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen des Areals des Alten Landratsamtes Usingen, Obergasse 23 sowie dem Verkauf des sogenannten „Beamtenhauses“, Obergasse 25, zugestimmt.

Im Zuge dessen wurden alle nicht denkmalgeschützten Gebäude auf diesem Areal abgebrochen und am 28.04.2015 ein Grundstückskaufvertrag mit der Gem. Wohnungsbau Hochtaunus über den Verkauf des sog. „Beamtenhaus“ notariell beurkundet.

Für die im alten Landratsamt Usingen verbliebenen Außenstellen der KFZ-Zulassungsstelle und der Erziehungsberatungsstelle Usingen konnten andere adäquate Räume angemietet werden.

Mit der Stadt Usingen wurde darüber hinaus Einvernehmen erzielt, dass der Hochtaunuskreis für das Areal „Prinzenpalais“ einen Investor sucht, der das Grundstück; Gemarkung Usingen; Flur 8; Flurstück 313/4 mit insgesamt 3.728 m<sup>2</sup> einschl. des unter Denkmalschutz stehenden Prinzenpalais erwirbt, dieses saniert und auf der Restgrundfläche die Möglichkeit für eine Wohnbebauung zur Refinanzierung erhält. Der derzeitige Bebauungsplan sieht jedoch nur Nutzungen für öffentliche Zwecke vor. Die Stadt ist bereit in einem vereinfachten Bauleitplanverfahren die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche festzuschreiben.

In enger Abstimmung mit der Stadt Usingen wurde im Herbst 2015 das Bieterverfahren für das Veräußerungsobjekt „Prinzenpalais“ deutschlandweit eröffnet.

Insgesamt forderten 12 Interessenten unser damaliges Exposé an.

Von 8 Interessenten gab es leider keine weitere Rückmeldung.

4 Interessenten meldeten ihr Interesse an, wobei eine 1 Privatpersonen das Gebäude für einen nicht definierten sozialen Zweck und eine weitere Privatperson das Objekt zur Eigennutzung zu einem symbolischen Kaufpreis von 1,00 € erwerben wollte.

Nach den Vorstellungen dieser Person sollte der Kreis obendrein einen Sanierungszuschuss in Höhe von 750.000 € leisten.

Somit lagen mit Ablauf der Abgabefrist, Ende des Jahres 2015, nur zwei verwertbare Gebote vor.

Die Verhandlungen konzentrierten sich zunächst auf den Bieter des höheren Gebotes, wobei auch dessen städtebauliches Konzept gefälliger erschien. Nach mehrmonatiger Verhandlungsphase konnten die Verhandlungen leider nicht positiv abgeschlossen werden und scheiterten letztendlich an unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen und den darüber hinaus erheblichen kaufpreismindernden Bedingungen in den vorgelegten Kaufvertragsentwürfen.

Der zweite Bieter hatte zwischenzeitlich sein Gebot zurückgezogen.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Usingen wurde versucht weitere Interessenten für die Liegenschaft zu akquirieren.

Zunächst wurden nur Investoren auf uns aufmerksam, die an diesem Standort ein Pflegeheim, ein Altenheim oder einen Lebensmittelmarkt errichten wollten. Städtebaulich waren diese Konzepte allerdings nicht darstellbar.

Erst Anfang des Jahres 2018 konnte eine seriöse Bietergemeinschaft gefunden werden, die nunmehr unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes ein umsetzbares Konzept entwickelte, das einerseits das Alleinstellungsmerkmal des Kulturdenkmals und andererseits eine verträgliche und städtebaulich nachhaltige Wohnbebauung vereint.

Allerdings standen die ersten konzeptionellen Überlegungen aufgrund der geplanten Gebäudehöhen im Widerspruch zu den Interessen des Landesamtes für Denkmalpflege, die das „Prinzenpalais“ als überlagerndes Bauwerk sieht.

In vielen Gesprächen zwischen der Stadt Usingen, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Bietergemeinschaft wurden die Pläne zwischenzeitlich soweit differenziert, dass das zukünftige Nutzungs- und Baukonzept - vorbehaltlich einer Prüfung im Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren - als genehmigungsfähig erachtet wird.

Das Nutzungskonzept der Bietergemeinschaft sieht für das „Prinzenpalais“ vornehmlich eine gewerbliche Nutzung vor. Als Ankermieter käme wahrscheinlich eine Arztpraxis in Frage. Im Obergeschoss wäre eine Steuerkanzlei vorstellbar.

Seitens der Bietergemeinschaft ist weiter geplant, das „Prinzenpalais“ im Bestand zu halten. Die Wohnbebauung soll die Sanierungskosten des „Prinzenpalais“ refinanzieren.

Nach derzeitigem Verhandlungsstand soll der Kaufpreis insgesamt 1.050.000 € betragen.

Der Aktualität geschuldet sei erwähnt, dass Anfang April 2019 ein weiterer Investor sein Interesse für das Areal des ehemaligen Landratsamtes ("Prinzenpalais") in Usingen bekundet hat. Auf Wunsch der Stadt Usingen fand bereits ein Erstgespräch statt.

Das skizzierte Baukonzept fand bei der Stadt Usingen großen Anklang. Auch das Landesamt für Denkmalpflege ist scheinbar bereits eingebunden.

In Abhängigkeit des von der Stadt Usingen zu favorisierenden städtebaulichen Konzeptes strebt die Fachabteilung derzeit an, spätestens nach der Sommerpause 2019 den Kreisgremien einen Grundstückskaufvertrag mit einer Mindestkaufpreissumme in Höhe von 1.050.000 € zur Beschlussfassung vorlegen zu können.

Was die Frage der Bausubstanz anbelangt, so hat sich diese seither nicht wesentlich verändert. Im Gebäude befinden sich weder Feuchtigkeits- noch Vandalismusschäden.

(Meyer)