

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1574

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 15.08.2025
60/5-Eig/PS

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ockstadt	Zur Kenntnis
Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Grundsatzbeschluss über die Nachfolgenutzung der Schlossscheune Ockstadt bzgl. des Erbbaurechtsvertrages vom 19.11.1981

Beschlussentwurf:

Einer Nachfolgenutzung der Schlossscheune Ockstadt durch die Fa. Lupp Living GmbH & Co. KG, Alois-Thums-Str. 1-3, 63667 Nidda, mit dem neuen Nutzungskonzept (vgl. Anlage 3) wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen über eine Anpassung des Erbbaurechtsvertrages aufzunehmen.

Unabhängig von der Höhe des Erbbauzinses wird der Magistrat ermächtigt, den neuen Erbbaurechtsvertrag auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes zu beschließen.

Sach- und Rechtslage:

Grundlage dieser Gremiovorlage ist die Mitteilungsvorlage DS-Nr. 21-26/1418 vom 27.03.2025, die in der Sitzung Mag/165/21-26 vom 31.03.2025 zur Kenntnis genommen wurde (Anlage 1).

Ergänzend wurde der Sachstandsbericht in der Sitzung OB Ock/022/21-26 vom 02.04.2025 von der Verwaltung erläutert.

Zielsetzung der Gremiovorlage soll ein Grundsatzbeschluss bzgl. der Nachfolgenutzung der Schlossscheune sein, damit die Verwaltung das von der Erbbauberechtigten und dem Investor vorgelegte Nutzungskonzept weiterverfolgen und Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

Aufgrund der ähnlichen Grundkonzeption des neuen Konzeptes zum bisherigen Erbbaurechtsvertrag wurde auf eine Ausarbeitung von anderen Nutzungsmöglichkeiten (Seniorenwohnstätte, Bürgerzentrum, Erweiterung Kita „Mäuseburg“) verzichtet. Die im Hinblick auf das Heimfallrecht der Stadt Friedberg beauftragte Standortanalyse mit Nutzungskonzept für ein Hotel musste u.a. ebenfalls verworfen werden, da die Schaffung der erforderlichen Stellplätze am Standort nicht bedarfsgerecht umgesetzt werden kann.

Entgegen des Schreibens vom 05.02.2025 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum am 10.04.2025 gegenüber der Lupp Living GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass nun doch eine Projektförderung des Mietwohnungsbaus für geringe Einkommen in Aussicht gestellt wird. Nachdem in der WZ vom 07.04.2025 ein Bericht von MDL Matthias Körner zu lesen war, wurde dieses Schreiben auf Nachfrage der Verwaltung am 05.06.2025 vorgelegt (Anlage 2). Danach ist die Reservierung der Fördermittel aus dem Wohnungsbauprogramm 2024 bis zum 28.11.2025 befristet. Aufgrund dieser Frist wurde unabhängig von der Zuständigkeitsabgrenzung nach § 2 Abs. 3 der Hauptsatzung i.d.F. des 1. Nachtrages vom 09.06.2021 die Ermächtigungsvorlage für den Magistrat zur endgültigen Beschlussfassung des neuen Erbbaurechtsvertrages vorgesehen.

Das überarbeitete Konzept wurde am 24.07.2025 von der Lupp Living GmbH & Co. KG in einem gemeinsamen Termin mit der Teilhabe Wetterau gGmbH vorgestellt (Anlage 3). Dieses sieht im Wesentlichen folgendes vor:

- Umbau der Schlossscheune für Menschen mit Unterstützungsbedarf:
 - a) Menschen mit geistiger Behinderung oder psychischer Einschränkung;
 - b) Menschen ohne Einschränkung, die Grundsicherung erhalten.
- Schaffung von 35 – 40 Wohneinheiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen

In einer Mail vom 31.07.2025 wurden ergänzend die Vorstellungen der Lupp Living GmbH & Co. KG bzgl. der Rahmenparameter für einen neuen Erbbaurechtsvertrag zusammengefasst, dem eine Stellungnahme der Teilhabe Wetterau gGmbH zum zukünftigen Nutzungskonzept und der Stellplatzproblematik beigelegt ist (Anlage 4). Die von der endgültigen Zahl der Wohneinheiten und deren Nutzungsberechtigten abhängige Klärung/Prüfung bzgl. der Stellplatzsatzung steht noch aus.

Die endgültigen Bedingungen des neuen Erbbaurechtsvertrages (Laufzeit, Erbbauzins etc.) würden im Anschluss an einen gefassten Grundsatzbeschluss in den folgenden Vertragsverhandlungen festgelegt werden.

Nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung wäre eine kommunale Finanzierungsbeteiligung von 10.000,00 € je Wohneinheit, d.h. bei ca. 35 – 40 Wohnungen insgesamt 350.000,00 € - 400.000,00 € erforderlich. Eine Übernahme dieses Betrages durch den Großen Frankfurter Bogen als Partnerschaftskommune wurde aufgrund des überschrittenen Toleranzkorridors von bis zu 1,5 km vom nächsten Schienenhaltepunkt zunächst abgelehnt. Gleichzeitig wurde von der Stabsstellenleiterin des Großen Frankfurter Bogens aber eine nochmalige Prüfung anhand des Nachweises „besonders soziale Wohnform“ zugesagt.

Sollte eine Förderung über den Großen Frankfurter Bogen endgültig scheitern, wird nach der Landesrichtlinie eine angemessene Finanzierungsbeteiligung der Kommune auch angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1 % des Grundstückswertes beträgt.

Dementsprechend dürfte bei einer Grundstücksgröße von 3.109 m² und einem Bodenrichtwert von 250,00 €/m² (Stand 01.01.2024) der Erbbauzins max. 7.772,50 € pro Jahr betragen. Demgegenüber stellt sich die Lupp Living GmbH & Co. KG einen Erbbauzins von 500,00 €/Jahr vor, so dass in den anstehenden Verhandlungen noch eine Einigung auch in diesem Punkt erzielt werden muss. Aktuell zahlt die Teilhabe Wetterau gGmbH den vertraglich vereinbarten Erbbauzins von 255,65 €/Jahr.

Im Rahmen einer zukunftsorientierten Gesamtbetrachtung des zentralen Areals mitten im Ortskern von Ockstadt würde die vorhandene Kita-Nutzung des angrenzenden städtischen Grundstücks Bachgasse 30 (Kita) keine Beeinträchtigung darstellen und der über das Gelände verlaufende öffentliche Weg würde beibehalten. Eine Folgenutzung des Nachbargrundstücks Gartenstraße 1c ist nach dem Umzug der Feuerwehr Ockstadt in den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Friedberger Straße (Fertigstellung vsl. 01/2028) offen.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

Anlage 1 - Mitteilungsvorlage DS-Nr. 21-26_1418

Anlage 2 - Schreiben Hess. Wirtschaftsministerium 10.04.2025

Anlage 3 - Nutzungskonzept 22.07.2025

Anlage 4 - Rahmenparameter neuer Erbbaurechtsvertrag lt. Vorstellungen Lupp Living GmbH & Co. KG 31.07.2025

(Kjetil Dahlhaus)
Bürgermeister

(Tobias Brandt)
Amtsleiter

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat**

hat amzur Kenntnis genommen. F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur**

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Haupt- und Finanzausschuss**

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -