

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur
Sitzungsnummer	JSSSK/028/21-26
Sitzungsdatum	Dienstag, den 23.09.2025
Sitzungsbeginn	18:30 Uhr
Sitzungsende	20:33 Uhr
Ort	Sitzungssaal Rathaus, Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzende

Frau Martina Pfanmüller	(bis TOP 6)
-------------------------	-------------

stellv. Vorsitzender

Herr Helge Müller	ab 20:19 Uhr (TOP 6) als stellv. Vorsitzender in Vertretung von Frau Pfanmüller
-------------------	--

Mitglieder

Frau Anja El Fechtali	
Herr Timo Haizmann	
Herr Christoph Haub	in Vertretung für S. Wodarz-Frank
Frau Anette Kirsch-Altena	
Herr Joachim Kunze	bis TOP 6
Frau Michaela Schremmer	
Herr Erich Wagner	

Schriftführung

Frau Angela Kammer

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Kjetil Dahlhaus
Frau Erste Stadträtin Christine Diegel
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Alfons Janke
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Herr Stadtrat Norbert Simmer

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Hendrik Hollender	Stadtverordnetenvorsteher
Frau Sabine Fuchs	

Verwaltung

Herr Johannes Lukas Hölzinger	Amtsleiter (AfsukDuE)
Frau Elisa König	Abteilung Hochbau (AfSLuR)
Herr Dr. Thilo Rösch	Abteilung Kinder, Jugend, Generationen (AfsukDuE)

Gäste

Frau Katharina Franckenstein
Frau Stefanie Kipp

Ortsvorsteherin/ Vorsitzende des Ortsbeirates
Ockstadt

Abwesenheit:

Anlagen:

-Anlage 1 (zu TOP 6) DS-Nr.: 21-26/1574, Grundsatzbeschluss über die Nachfolgenutzung der Schlossscheune Ockstadt bzgl. des Erbbaurechtsvertrages vom 19.11.1981, Vorläufiger Auszug, Ortsbeirat Ockstadt 025 vom 17.09.2025, TOP 4, Anhörung zur Beschlussvorlage Schlossscheune

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit und Hinweis auf Prüfung der Befangenheit nach § 25 HGO
2		Genehmigung der Tagesordnung
3		Mitteilungen der Dezernenten
3.1		Mitteilungen des Dezernenten (Dezernat I)
4	21-26/1595	Energetische Sanierung Kita Kinderburg am Rübenberg – erforderliche erweiterte Sanierungsmaßnahmen
5	21-26/1585	II. Fortschreibung des Konzepts zur Personalgewinnung, Personalentwicklung und Personalbindung von pädagogischen Fachkräften für die Kindertagesstätten der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
6	21-26/1574	Grundsatzbeschluss über die Nachfolgenutzung der Schlossscheune Ockstadt bzgl. des Erbbaurechtsvertrages vom 19.11.1981
7	21-26/1608	Satzung für den Jugendrat der Stadt Friedberg (Hessen)
8		Verschiedenes
8.1		Verschiedenes; hier: Vorstellung

TOP	DS-Nr.	Titel
-----	--------	-------

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit und Hinweis auf Prüfung der Befangenheit nach § 25 HGO

Ausschussvorsitzende Pfannmüller eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden, namentlich Stadtverordnetenvorsteher Hendrik Hollender, die Elternbeirätin der Kita Mäuseburg, Frau Ewald Mitglieder des Ortsbeirates Ockstadt sowie Ortsvorsteherin Stefanie Kipp und zahlreiche Besucher. Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird festgestellt. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Auf die Beachtung von § 25 HGO durch die Gremienmitglieder wird hingewiesen.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Vorsitzende Pfannmüller informiert, dass eine Präsentation zur Beschlussvorlage 21-26 Energetische Sanierung Kita Kinderburg am Rübenberg geplant ist.

Änderungsantrag 1 (Vorsitzende Pfannmüller):

Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung (TOP 6 vorziehen/neu TOP 4)

Alt 6/ Neu 4	21-26/1595	Energetische Sanierung Kita Kinderburg am Rübenberg – erforderliche erweiterte Sanierungsmaßnahmen
-----------------	------------	--

Weitere Einwände liegen nicht vor. Sodann folgt die Abstimmung.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird mit folgender Änderung genehmigt:

Die Beschlussvorlage 21-26/1595 Energetische Sanierung Kita Kinderburg am Rübenberg wird als neuer TOP 4 geführt. Die Reihenfolge ändert sich dem entsprechend.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

3. Mitteilungen der Dezernenten

3.1. Mitteilungen des Dezernenten (Dezernat I)

Bürgermeister Dahlhaus teilt folgendes mit:

Herbstmarkt

Die Veranstaltung Herbstmarkt endet an diesem Tag mit einem abschließenden Feuerwerk um 21:00 Uhr auf der Seewiese.

Weitere Meldungen liegen nicht vor.

4. 21-26/1595 Energetische Sanierung Kita Kinderburg am Rübenberg – erforderliche erweiterte Sanierungsmaßnahmen

Vorsitzende Pfannmüller begrüßt Frau Elisa König aus dem Amt für Stadtentwicklung, Projektarchitektin für die Kita Kinderburg am Rübenberg, die das Projekt Energetische Sanierung detailliert vorstellt.

An der Beratung nehmen folgende Mitglieder mit Wortmeldungen teil: Haub, Wagner, Schremmer, König, Müller, Haizmann, Vorsitzende Pfannmüller, Bürgermeister Dahlhaus sowie Erste Stadträtin Diegel.

In der ausführlichen Beratung werden die Bereiche energetische Sanierungsmaßnahmen, technische Gebäudeausstattung, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie die Kostenberechnung beleuchtet. Frau König nimmt zu Fragen Stellung. Erste Stadträtin Diegel nimmt zu Fragen des geplanten Kita-Ausbaus Stellung. Bürgermeister Dahlhaus nimmt zu Fragen der Zeitplanung Stellung.

Beschluss:

Das als Anlage 1 beigefügte Sanierungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt,

1. weitere Schritte der Planung einzuleiten und die Leistungsphase 4 abzuschließen (Einreichung des Bauantrages zum 4. Quartal 2025).
2. für die Sanierung des Bestandsgebäudes Fauerbacher Straße 61 (Kita Kinderburg am Rübenberg) zusätzliche Mittel in Höhe von 3.540.000,00 € in den Haushalt 2026/2027 einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

5.	21-26/1585	II. Fortschreibung des Konzepts zur Personalgewinnung, Personalentwicklung und Personalbindung von pädagogischen Fachkräften für die Kindertagesstätten der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
-----------	-------------------	--

Erste Stadträtin stellt die Beschlussvorlage vor.

An der kurzen Beratung beteiligen sich folgende Mitglieder mit Wortmeldungen Haizmann, Haub, Kirsch-Altena.

Erste Stadträtin Diegel nimmt zu Fragen nach einer zweiten Springerstelle und den Kosten für Praktikumsstellen Stellung und verweist hinsichtlich des Personalschlüssels auf das Gute-Kita-Gesetz und das städtische Förderprogramm.

Mitglied Kirsch-Altena fragt in Bezug auf S.17, mit welchen Personen Kontakt aufgenommen wurde und ob evtl. aufgrund ihrer Vorqualifikation auch Geflüchtete (u.a. als Aushilfen, Küchenpersonal) in Frage kommen könnten. Sie bittet, dies zu prüfen und im Ausschuss zu berichten.

Beschluss:

1. Die II. Fortschreibung des Konzepts zur Personalgewinnung, Personalentwicklung und Personalbindung von pädagogischen Fachkräften für die Kindertagesstätten der Kreisstadt Friedberg (Hessen) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Umsetzung der im Konzept aufgeführten Maßnahmen in den Haushaltsentwurf 2026 aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

6. 21-26/1574 Grundsatzbeschluss über die Nachfolgenutzung der Schlossscheune Ockstadt bzgl. des Erbbaurechtsvertrages vom 19.11.1981

Bürgermeister Dahlhaus stellt die Beschlussvorlage vor und erläutert das Nutzungskonzept sowie die Option, die Pacht zum Zwecke der Refinanzierung zu erhöhen wie auch eine weitere Alternative, den Erwerb durch die Stadt Friedberg.

Es liegt ein vorläufiger Protokoll-Auszug zur Anhörung des Ortsbeirates Ockstadt vom 17.09.2025 vor. Die Ausschussmitglieder nehmen dies zur Kenntnis.

Vorsitzende Pfannmüller beantragt das Rederecht für Gäste und lässt über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Den Gästen wird Rederecht gewährt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltungen 0

Gästen aus dem Stadtteil Ockstadt wird einvernehmlich Rederecht gewährt. Ortsvorsteherin Stefanie Kipp trägt Bedenken des Ortsbeirates und Anregungen für ein alternatives Nutzungskonzept vor. Die Anwohnerin Frau Katharina Franckenstein thematisiert Vorgaben und Auflagen des Denkmalschutzes für das schützenswerte Gebäudeensemble.

Im Namen des Elternbeirats der Kita Mäuseburg trägt Frau Ewald die Perspektive der Eltern vor: Für die zukünftige Nutzung des Hauses für Wohnungen ist die Sichtachse zur Kita zu berücksichtigen. Die Nähe zur Kinderbetreuung in der angrenzenden Kita ist bei der Auswahl der Mieter zu berücksichtigen.

Ortsvorsteherin Kipp fasst die Beratung im Ortsbeirat Ockstadt zusammen und trägt die Bedenken vor:

- Das Planungskonzept für EG/OG mit 40 m² großen Einzelzimmern richtet sich überwiegend an einkommensschwache Personen. Die Umgebung von Kitas könnte aber gerade auch für Mütter mit Kindern oder Familien mit Kindern interessant sein.
- Das Gesamtkonzept der Fa. Lupp mit Dachgeschoss-Ausbau und Gauben war bisher durch die Denkmalschutzaufgaben für das Gebäude nicht möglich. Bedenken bestehen zum Dachausbau und den geänderten Denkmalschutzbestimmungen.
- Der neue Erbbaurechtsvertrag sieht auf Wunsch von der Firma Lupp eine Möglichkeit zur Beleihung des Erbbaurechts in Höhe von 10 Millionen vor. Sollte die Firma Lupp aus irgendeinem Grund aus dem Vertrag aussteigen, ist die Stadt Friedberg in der Haftung.
- Der Mietpreis der Wohnungen ist sehr hoch angesetzt, da der Mietpreisspiegel in Ockstadt bei 10,00 Euro/m² liegt.
- Die KANN-Bestimmung im Erbbaurechtsvertrag mit der Fa. Lupp ist zu offen gestaltet. Somit kann die Fa. Lupp die Verträge relativ eigenständig gestalten. Somit könnte die Teilhabe

gGmbH zwar anmieten, aber der Erbbauvertrag regelt nicht, ob sie letztendlich auch wirklich Mieterin wird. Die Bindungsfrist der Wohnungen endet zudem nach 25 Jahren, sodass im Anschluss die Fa. Lupp im Prinzip frei entscheiden kann, was damit passiert.

- Das Parkplatzkonzept umfasst lediglich 8 Parkplätze und ist für Menschen mit Handicap, deren Besucher sowie zahlreiche Kita-Mitarbeiter nicht adäquat.

Auf Nachfrage von Amtsleiter Hölzinger zum demografischen Wandel und dem Wohnbedarf im Stadtteil Ockstadt stellt Ortsvorsteherin Kipp Bedarf für Seniorenwohnen fest. Sie befürwortet insgesamt eine Planung unter städtebaulichen Aspekten, die das denkmalgeschützte Ensemble mit Alleinstellungsmerkmal einer neuen Nutzung zuführt und dessen Erhalt sichert, auch für den Tourismus.

Bürgermeister Dahlhaus und Erste Stadträtin Diegel danken Ortsvorsteherin Kipp und dem Elternbeirat für ihre Teilnahme.

In der ausführlichen Beratung wird die Beschlussvorlage mit allen Anlagen kritisch hinterfragt. Mit Wortmeldungen nehmen die Ausschussmitglieder Müller, Schremmer, Pfannmüller, Haub, Kirsch-Altena und Wagner teil. Bürgermeister Dahlhaus nimmt Stellung und informiert über die Beteiligung der Teilhabe gGmbH, vormals Behindertenhilfe Wetterau. Erste Stadträtin Diegel und Amtsleiter Hölzinger nehmen zu Fragen Stellung.

In der Diskussion wird der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für sozial schwache Personen und Geringverdiener ebenso thematisiert wie das zukünftige Nutzungskonzept im Vergleich zum aktuell sehr gut funktionierenden integrativen Nutzungskonzept, die Einrahmung des Geländes durch Kitas und den diesbezüglich spezifischen Gestaltungsbedarf sowie die Fördermöglichkeiten und deren Grenzen in Abhängigkeit vom Erbbaurechtsvertrag.

Folgender Klärungsbedarf wird festgestellt:

Ausschussmitglied Schremmer:

Wer ist Mieter?

Welche Kriterien gelten für die Auswahl der Mieter?

Wer entscheidet über die Auswahl der Mieter?

Könnte alternativ die Stadt Friedberg dieses Projekt in Eigenregie übernehmen bzw. die Wohnungsbau GmbH?

Ausschussmitglied Pfannmüller:

Wie sieht das zukünftige Betreuungskonzept aus?

Wie passt das Wohn- und Parkplatzkonzept zusammen?

Wie wird die Parkplatzproblematik gelöst und wie viele Parkplätze stehen tatsächlich für die zukünftigen Nutzer (inklusive temporäre Betreuer im Dienst) zur Verfügung?

Eignet sich ein Bereich des Geländes der Schlossscheune für eine Nutzung durch die Kita Mäuseburg?

Kann ein Haus aus dem Bauantrag herausgenommen werden?

Kann ein Teil des Hauses mit Sichtachse zur Kita für Verwaltungszwecke genutzt werden?

Kann bei der Gestaltung des Erbbauvertrags ein dynamischer Zins festgesetzt werden, analog zum Skiclub-Verein?

Wann kann die Verwaltung das Nutzungskonzept dem Ausschuss JSSSK präsentieren, evtl. in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses JSSSK, des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Haupt- und Finanzausschusses?

Stellvertretendes Ausschussmitglied Haub:

Inwieweit wird das Feuerwehrhaus in das Nutzungskonzept integriert?

Inwiefern können alternative Konzepte durch die Wohnungsbau GmbH oder ein Hotel entwickelt werden?

Stellt ein Vertrag mit einer gemeinnützigen GmbH durch das begrenzte Stammkapital von 25.000 Euro ein hohes Risiko für die Stadt dar?

Ausschussmitglied Müller:

Welche öffentlichen Fördermöglichkeiten bestehen bei einem höheren Erbbauzins? Denn der Investor Lupp und gegenwärtig die Teilhabe gGmbH zahlen ja bereits einen sehr niedrigen Zins.

Gibt es weitere Interessenten, die das Gebäude kaufen bzw. ebenfalls im Erbbaurecht pachten wollen würden?

Ausschussmitglied Erich Wagner:

Was wäre mit der Fördermöglichkeit, wenn die Stadt in Bezug auf den „Großen Frankfurter Bogen“ 350.000 bis 400.000 Euro zuschießen müsste?

Bürgermeister Dahlhaus nimmt zu Fragen Stellung, insbesondere zum Erbbaurechtsvertrag und zu Aufgaben der Wohnungsbau GmbH und deren Großprojekte im Bereich bezahlbarer Wohnraum (Lindenstraße und Karlsbader Straße). Er berichtet von alternativen Plänen (Hotelnutzung, Nutzung durch das Studierendenwerk) und Lösungen für die Stellplatzproblematik. Das neue Nutzungskonzept sieht vor, dass die Teilhabe Wetterau als Mieterin bei der Lupp GmbH die weitere Wohnungsvergabe verantwortet.

Erste Stadträtin Diegel nimmt ebenfalls zu Fragen Stellung und erläutert den im Magistrat diskutierten Ansatz sowie den mit der pädagogischen Leitung abgestimmten Kita-Bedarf.

Vorsitzende Martina Pfannmüller übergibt aus dienstlichen Gründen die Sitzungsleitung bis zum Sitzungsende an den stellvertretenden Ausschussvorsitzenden Helge Müller.

Änderungsantrag 1 / Streichung Punkt 3 (Haub)

Die Abstimmung soll über die Punkte 1 und 2 erfolgen. Punkt 3 wird gestrichen.

Nach kurzer Beratung zieht Ausschussmitglied Haub den Änderungsantrag zurück. Nachdem keine weiteren Fragen vorliegen, folgt die Abstimmung über den Beschlussentwurf der Verwaltung.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig abgelehnt
Ja 0 Nein 5 Enthaltung 3

7. 21-26/1608 Satzung für den Jugendrat der Stadt Friedberg (Hessen)

Beschlussentwurf:

1. Die Satzung für den Jugendrat der Stadt Friedberg (Hessen) wird beschlossen.
2. Die Geschäftsordnung für den Jugendrat Friedberg (Hessen), vom 6. Juni 2023 wird aufgehoben

Stellvertretender Vorsitzender Müller stellt die Beschlussvorlage der Verwaltung und den Vorläufigen Protokoll-Auszug des Jugendrats vom 22.09.2025 vor. Der Ausschuss JSSSK nimmt diesen Beschlussvorschlag zur Kenntnis.

An der eingehenden Beratung beteiligt sich auch Stadtverordnetenvorsteher Hollender, der Rederecht erhält. Er verweist auf die Rechtsgrundlage Hessische Gemeindeordnung (HGO). Nachdem keine weiteren Fragen vorliegen, folgt die Abstimmung über den Beschlussvorschlag des Jugendrats, dem die Ausschussmitglieder folgen.

Beschluss in Abänderung:

1. Die Satzung für den Jugendrat Friedberg (Hessen) wird **mit folgender Änderung** beschlossen.

Folgender Passus § 2 (3), letzter Satz, wird gestrichen:

„Wird ein Mitglied in den Magistrat, die Stadtverordnetenversammlung, einen Ortsbeirat oder eine Kommission gewählt, endet die Mitgliedschaft im Jugendrat mit Annahme der Wahl in das Gremium.“

2. Die Geschäftsordnung für den Jugendrat Friedberg (Hessen) vom 6. Juni 2023 wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

8. Verschiedenes

8.1. Verschiedenes; hier: Vorstellung

Amtsleiter Lukas Hölzinger (Amt für soziale und kulturelle Dienste und Einrichtungen) stellt Herrn Dr. Thilo Rösch als neuen Mitarbeiter im Bereich Kinder, Jugend und Generationen und zukünftigen Betreuer des Jugendrates vor.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt stellvertretender Vorsitzender Helge Müller die Sitzung mit Dank an die Anwesenden.

gez.: Pfannmüller/gez.: Müller
(Vorsitzende bis TOP 5/
als Stellvertreter ab TOP 5)

Kammer
(Schriftführerin)