



Nutzungs- und Sanierungskonzept kommunaler Liegenschaften der Stadt Nassau (Lahn)

Auftraggeber:
Stadt Nassau (Lahn)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
2	Strukturelle Ausgangssituation.....	1
2.1	Haushalt der Stadt Nassau	1
2.1.1	Leitlinien des Haushalts auf Ebene des Bundes und des Landes	1
2.1.2	Leitlinien des Haushalts auf Ebene der Kommune	2
2.1.3	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an sozialer Infrastruktur	3
3	Bestandsanalyse Kommunaler Liegenschaften	4
3.1	„Günter-Leifheit-Kulturhaus“	4
3.1.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	4
3.1.2	Baulicher Zustand und Nutzungen	4
3.1.3	Künftige Nutzung und Erträge	5
3.2	„Restaurant und Stadthalle“	6
3.2.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	6
3.2.2	Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung	6
3.2.3	Künftige Nutzung und Erträge	7
3.3	„Rathaus“	7
3.3.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	7
3.3.2	Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung	8
3.3.3	Künftige Nutzung und Erträge	8
3.4	„Pavillon“	9
3.4.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	9
3.4.2	Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung	9
3.4.3	Künftige Nutzung und Erträge	9
3.5	„KiTa Bachbergweg“	10
3.5.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung / Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung / Künftige Nutzung und Erträge	10
3.6	„Haus Braun“ Nassau	10
3.6.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	10
3.6.2	Baulicher Zustand Und Nutzung	10
3.6.3	Künftige Nutzung und Erträge	11
3.7	„Alte Schule“ Nassau Bergscheuern	11
3.7.1	Städtebauliche und soziale Bedeutung	11
3.7.2	Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung	12

3.7.3	Künftige Nutzung und Erträge	13
4	Fazit	14
4.1	Liegenschaften ohne Handlungsbedarf.....	14
4.1.1	Liegenschaft „Pavillon	14
4.2	Liegenschaften mit Handlungsbedarf für Veräußerung oder Verpachtung	14
4.2.1	„KiTa Bachbergweg“	14
4.2.2	Rathaus Obergeschosse.....	14
4.3	Liegenschaften mit Handlungsbedarf als Abbruchmaßnahme zur Freilegung von Grundstücken.....	15
4.3.1	Haus Braun	15
4.4	Liegenschaften mit Investitionsbedarf	15
4.4.1	Günter-Leifheit-Kulturhaus	15
4.4.2	Restaurant – Stadthalle.....	16
4.4.3	„Alte Schule“ Bergnassau-Scheuern	16

Anlagen: Steckbriefe der Liegenschaften

1 Einleitung

Im Sommer 2017 wurde die Stadt Nassau in das Programm Stadtumbau der Städtebauförderung aufgenommen.

Ende 2017 wurde die DSK mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Das Integrierten Städtebauliche Entwicklungskonzept und die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2019 fertiggestellt und der Stadt sowie der Kommunalen Aufsichtsbehörde vorgelegt. Die Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungssicht des ISEK sieht förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 5 Millionen Euro mit einer Förderung in Höhe von ca. 4 Millionen Euro aus Mitteln der Städtebauförderung vor. Der Eigenanteil der Stadt würde demnach ca. 1 Millionen Euro betragen.

Auf Ersuchen der Kommunalen Aufsichtsbehörden im Rahmen der Genehmigung des ISEK soll ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für die kommunalen Gebäude erstellt werden, in dem aufgezeigt wird

- in welchen Zustand die Gebäude der kommunalen Liegenschaften sind,
- wie, in welcher Funktion und in welcher Frequenz diese genutzt werden und
- welche Veränderungen in Bezug auf Nutzung, Auslastung und Investitionsbedarf geplant sind oder erforderlich werden.

Mit der Erstellung des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes der kommunalen Liegenschaften der Stadt Nassau wurde die DSK im Dezember 2019 beauftragt.

2 Strukturelle Ausgangssituation

2.1 Haushalt der Stadt Nassau

2.1.1 Leitlinien des Haushalts auf Ebene des Bundes und des Landes

Als Leitlinien für die kommunale Haushaltswirtschaft 2019 der Stadt Nassau gelten die allgemeinen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft. Nach dem Herbstgutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose) vom 27. September 2018 befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin im Aufschwung, der sich auch in den nächsten Jahren – allerdings etwas weniger schwungvoll – weiter fortsetzen wird.

So geht die Bundesregierung in ihrer Wachstumsprognose weiterhin von einem Anstieg des BIP jeweils in Höhe von 1,8 v. H. aus. Die Prognose geht unter anderem davon aus, dass die Beschäftigung bis zum Jahr 2019 auf über 45 Millionen steigen und die Anzahl der Arbeitslosen bis zum Jahr 2019 auf 2,24 Millionen auf ein neues Rekordtief sinken

wird. Die gesamtwirtschaftlichen Eckwerte der Herbstprojektion bilden die Grundlage für die Steuerschätzung in den folgenden Jahren.

Dem gegenüber steht die Haushaltswirtschaftliche Lage der Kommunen in Rheinland-Pfalz. Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz hat in seinem Kommunalbericht 2018 positiv festgestellt, dass erstmals seit Jahren im Haushaltsjahr 2017 die Gesamtverschuldung (Investitionskredite, Liquiditätskredite und Wertpapierschulden) der kommunalen Gebietskörperschaften um 239 Mio. Euro auf 12,3 Mrd. Euro (-1,9 v. H.) zurückgeführt werden konnte. Es wird weiterhin festgestellt, dass trotz der positiven Entwicklung die Haushalts- und Finanzsituation von vielen Gemeinden und Gemeindeverbänden nach wie vor sehr angespannt ist. Die Gründe für die angespannte Haushalts- und Finanzsituation sind vielfältig.

Daher gilt auf Landesebene weiterhin das oberste Ziel, dass es im Interesse der kommunalen Selbstverwaltung sein muss, den Haushaltsausgleich zu erreichen, den bisherigen Aufwuchs der Kredite zur Liquiditätssicherung zu bremsen bzw. das Liquiditätskreditniveau zurückzuführen. Zur Verbesserung der Haushaltssituation bestehen gute Chancen, wenn sich die gute konjunkturelle Entwicklung und das niedrige Zinsniveau fortsetzen, sowie die Konsolidierungsbemühungen konsequent umgesetzt werden.

So ist die Haushaltskonsolidierung für die kommunalen Haushalte zu einer der zentralen Herausforderungen geworden. Insbesondere Gemeinden und Gemeindeverbände mit unausgebalancierten Ergebnis- und Finanzhaushalten sind permanent, auch über die im Rahmen des „Kommunalen Entschuldungsfonds Rheinland-Pfalz“ (KEFRP) vereinbarten Maßnahmen hinaus, gefordert, langfristig wirksame Konsolidierungsmaßnahmen zu verwirklichen; dies gilt auch im Bereich der Wahrnehmung von Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung.

2.1.2 Leitlinien des Haushalts auf Ebene der Kommune

Im Rahmen eines strikten Haushaltskonsolidierungskurses sind auf kommunaler Ebene alle gestaltbaren Möglichkeiten vorrangig zur Ausgabenreduzierung sowie zur Ausschöpfung der eigenen Einnahmequellen zu nutzen, um Einnahmen und Ausgaben in Einklang zu bringen.

Gemeinden mit unausgebalancierten Haushalten und Krediten zur Liquiditätssicherung werden aufgefordert, zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Realsteuerhebesätze möglich ist. So führen einnahmebezogene Maßnahmen in vielen Fällen noch nicht zu dem gewünschten Ziel einen Haushaltsausgleich herbeizuführen. Es müssen auch auf der Ausgabenseite Konsolidierungspotenziale genutzt werden.

Das von der Kommunalaufsicht des Rhein-Lahn-Kreises geforderte Sanierungs- und Nutzungskonzept der Kommunalen Liegenschaften der Stadt Nassau soll hier zu einem

Überblick und einer guten Planung der kommenden Haushaltsjahre führen und ist die Voraussetzung für die Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen des Förderprogramms der Städtebauförderung.

Erst mit der Genehmigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der dazugehörenden Kosten- und Finanzierungsübersicht können Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung geplant und eingesetzt werden.

2.1.3 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an sozialer Infrastruktur

Anhand vorliegender Statistiken der Stadt Nassau konnten Prognosen zum Bevölkerungswachstum und potentielltem Bedarf an sozialer Infrastruktur ermittelt werden. Dabei wurden anhand der Wanderungsbewegungen der letzten drei bis fünf Jahre Profile und Szenarien ausgewertet. Innerhalb dieser liegt der Wanderungssaldo mit durchschnittlich 20,5 bis 31,5 Personen pro Jahr noch im positiven Bereich. Zu berücksichtigen ist hier allerdings auch der Zustrom an Flüchtlingen insbesondere im Jahr 2015. Ausgehend von den zwei Wanderungsszenarien wird jedoch insgesamt ein Rückgang der Einwohnerzahlen in Nassau über die nächsten zwanzig Jahre erwartet. Hierbei sind größtenteils alle Altersgruppen von 16 bis 65 Jahre betroffen. Bedingt durch den demografischen Wandel wächst hingegen der Anteil der über 65-Jährigen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre wird laut dieser Prognose nur geringfügig sinken.

Ungefähr bis zum Jahr 2021 sind steigende Geburtenzahlen zu erwarten, wodurch der Bedarf an Kitaplätzen voraussichtlich noch bis 2026 ansteigen wird. Infolgedessen ergäbe sich in den folgenden Jahren wiederum ein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen.

Um eine Verschärfung des Bevölkerungsrückgangs zu vermeiden, ist die Förderung und Bereitstellung sozialer Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren erforderlich (u.a. Kindertagesstätten, betreutes Wohnen, Anlaufstellen). Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs an nicht-deutscher Bevölkerung und Menschen mit Migrationshintergrund, werden in Zukunft zudem verstärkt soziale Angebote mit Integrationsfokus benötigt werden. Im Allgemeinen sollten soziale Angebote unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen weiter ausgebaut werden.

Um diese Möglichkeiten zu schaffen, müssen frühzeitig Immobilien mit entsprechenden Räumlichkeiten identifiziert werden. Durch ein vielfältiges Angebot kann die Attraktivität des Standorts erhöht werden und als Pull-Faktor dienen, um die Folgen des demografischen Wandels in Nassau weiter abzumildern. Hierbei eignen sich insbesondere Objekte, die sich bereits in kommunalem Besitz befinden und zu diesem Zweck umgenutzt werden können.

3 Bestandsanalyse Kommunaler Liegenschaften

In einem Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Nassau, der VG Bad Ems / Nassau und den Auftragnehmer wurde vereinbart, dass die Untersuchung die folgenden sieben Liegenschaften umfassen soll:

1. Günter-Leifheit-Kulturhaus
2. Stadthalle- Restaurant
3. Rathaus
4. Pavillon
5. ehemalige Kita Bachbergweg
6. Haus Braun
7. alte Schule Scheuern

3.1 „Günter-Leifheit-Kulturhaus“

3.1.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Seit jeher ist die Stadt Nassau reich an Geschichte und kulturellem Erbe. Dank der öffentlichen Förderung und einer großzügigen Spende des Ehrenbürgers Günter Leifheit wurde mit dem Bau des Kulturhauses im Jahr 2004 das Günter-Leifheit-Kulturhaus eröffnet. Das nach Günter Leifheit benannte Haus im Zentrum von Nassau ist der kulturelle Mittelpunkt der Stadt. Es erfüllt mit der Stadtbibliothek, dem Jugendtreff, dem Stadtarchiv, dem Museumssaal und dem Kulturkeller wichtige Funktionen der sozialen und kulturellen Infrastruktur für die Stadt mit überlokaler Bedeutung. Darüber hinaus ist es mit dem Büro der „Touristik Bad Ems – Nassau“ eine wichtige Anlaufstelle für Besucher*innen und Touristen der Stadt und der Verbandsgemeinde. Gleich am Eingang in das moderne Gebäude werden die Gäste vom Team der Touristik Bad Ems – Nassau empfangen. Hier finden sie interessante Informationen über das Lahntal und werden individuell zu den Ausflugsangeboten und Freizeitmöglichkeiten in der Region beraten.

3.1.2 Baulicher Zustand und Nutzungen

Untergebracht sind in dem Gebäudekomplex

- die [Stadtbibliothek](#), welche mit ca. 14.000 Medieneinheiten einen breiten und aktuellen Bestand zu allen Bereichen des Lebens bietet.
- der Jugendtreff als eine Einrichtung der Jugendpflege der Stadt Nassau. Derzeit betreuen eine hauptamtliche Fachkraft, eine Jahrespraktikantin und zwei weitere Beschäftigte die Angebote, Aktivitäten und Projekte. Diese werden von Kindern und Jugendlichen im Alter zwischen 8 und 21 Jahren genutzt.
- das Stadtarchiv mit seiner stadtgeschichtlichen Sammlung und historischen Unterlagen in zahlreichen Dokumenten, Akten, Bauunterlagen, Kassenbücher etc., aber auch von

Gegenständen aus den letzten Jahrhunderten. Das Archivgut wird gesammelt und verwaltet, ordnungsgemäß registriert und in Fundbüchern dokumentiert.

- der Museumsraum für wechselnde Ausstellungen und aktuelle Veranstaltungen.
- der Kulturkeller, welcher für kulturelle Veranstaltungen eine besondere Atmosphäre und mit einer Ausstattung von Sitzplätzen für bis zu 100 Personen den Rahmen für die verschiedensten Veranstaltungen bietet.

Zurzeit steht der Kulturkeller nicht zur Verfügung. Feuchteschäden und dadurch verursachte Schäden an Elektrik, Heizung und Innenwänden haben dazu geführt, dass der Saal nicht nutzbar ist.

3.1.3 Künftige Nutzung und Erträge

Die Stadt hat eine Sanierungsuntersuchung beauftragt, im Rahmen deren die Kosten zur Behebung der Ursache und der Folgeschäden auf eine Höhe von ca. 800.000 Euro geschätzt werden. Es bestehen gute Aussichten darauf, eine Förderung aus dem im Programm Stadtumbau der Städtebauförderung oder Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) angelegten Investitionsstock zu erhalten.

Zielsetzung der Investitionen ist einerseits der Erhalt der Bausubstanz und andererseits die Belebung und Bündelung der Kunst- und Kulturarbeit im Zentrum der Stadt Nassau mit der Wiederherstellung und Nutzung modern ausgestatteter multifunktionaler Räume (Kulturkeller und Museumssaal).

Die voraussichtliche Auslastung innerhalb eines schon erstellten überschlägigen Nutzungskonzepts prognostiziert folgende Veranstaltungen als künftige Nutzungen für den Kulturkeller:

- Kulturveranstaltungen am Wochenende z.B. über das KulturWerk Nassau (6 pro Jahr)
- Kulturveranstaltungen z.B. Gegen den Strom im Sommer (6 pro Jahr)
- Kurse der Kreisvolkshochschule in der Woche abends (10 Kurse pro Jahr bei mehrfacher wöchentlicher Nutzung)
- Seminare von ortsansässigen Firmen oder Institutionen (5 pro Jahr)
- Vorträge, Lesungen der Bibliothek / Jugendtreff (2 pro Jahr)
- Präsentationen und Ausstellungen (5 pro Jahr)
- Kinovorführungen (9 pro Jahr)
- Rats- und Ausschusssitzungen (10 pro Jahr)

Durch eine multifunktionale Ausrichtung und intensive Bewerbung der Räumlichkeiten ließen sich durchaus zusätzliche Einnahmen für die Stadt Nassau generieren. Erträge zu den prognostizierten Auslastungen wurden in Höhe von ca. 7.000 bis 8.000 € pro Jahr veranschlagt.

3.2 „Restaurant und Stadthalle“

3.2.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Die zentrale Lage mit ihrer herausragenden Bedeutung für die Stadt Nassau, bildet eine wichtige Grundlage für das wirtschaftliche Potential, aber auch für die Notwendigkeit einem Leerstand (Restaurant) und Unternutzung (Stadthalle) nachhaltig entgegen zu wirken. Das Restaurant mit der angeschlossenen Stadthalle bietet Raum für private Veranstaltungen und Seminare auch in einem größeren Rahmen, als auch für kulturelle Nutzung. Allein die Größe der Stadthalle, aber auch die Lage mitten im Stadtkern, sowie die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz vor der Stadthalle und in unmittelbarer Nähe sind ein einzigartiger Standortvorteil und machen die Stadthalle mit gastronomischer Versorgung als Veranstaltungsort und für Restaurantbesucher äußerst attraktiv.

Stadthalle und Restaurant bilden zusammen eine funktionale Einheit, von denen zwar jedes Element für sich alleine funktioniert, die aber im Zusammenspiel erhebliche Synergien und einen hohen Mehrwert generieren. Das angeschlossene Restaurant bietet neben kleineren Veranstaltungsräumen auch die Möglichkeit der Bewirtung von Veranstaltungen im Saal. Das ist für viele Veranstaltungen, oft gerade auch für die Wahl des Veranstaltungsortes, wichtig und erhöht die Attraktivität erheblich.

Darüber hinaus hat das Stadthallen-Restaurant aufgrund seiner exponierten Lage gegenüber dem historischen Rathaus im Stadtkern eine besondere Bedeutung für das gastronomische Angebot in der Stadt Nassau und damit auch für deren touristische Attraktivität. Insofern strebt die Stadt eine baldige Wiederinbetriebnahme des Restaurants mit einem adäquaten eher gehobenem, gastronomischen Konzept/Angebot an.

3.2.2 Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung

Die Stadthalle bietet Platz und Technik für Veranstaltungen mit bis zu 450 Personen. Das angeschlossene Stadthallen-Restaurant verfügt über zwei weitere, kleinere Veranstaltungsräume von 37 qm und 77qm, die für Familienfeiern, wie Hochzeiten oder Jubiläen, aber auch kleinere Veranstaltungen /Seminare angemietet werden können. Die eigentliche Gastronomie umfasst einen ca. 120m² großen Restaurantbereich sowie Fläche für eine attraktive Außenbewirtung.

Seit 2018 wurde der Veranstaltungssaal nachhaltig saniert. Die umfassende Sanierungsmaßnahme wird in der ersten Jahreshälfte 2020 fertiggestellt sein und der Veranstaltungssaal wieder vollständig eingesetzt werden können.

Der Betrieb des Stadthallenrestaurants im historischen Gebäude ist seit Beginn 2018 eingestellt, da Auflagen des Brandschutzes nicht eingehalten sind. Das historische Gebäude muss daher zur Wiedernutzung als Restaurant umfassend brandschutztechnisch saniert

werden. Eine Kostenschätzung sieht dafür ca. 463.000 € vor. Weitere Arbeiten wie Elektrik und energetische Sanierung, etc. sind mit einem Umfang in Höhe von 525.000 Euro veranschlagt.

3.2.3 Künftige Nutzung und Erträge

Angestrebt ist es, seitens der Stadt zunächst nur die dringend erforderlichen Maßnahmen am historischen Gebäude zur Erfüllung der Brandschutzmaßnahmen durchzuführen, um eine schnelle Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebes zu gewährleisten. Darüber hinaus ist geplant, dass ein Pächter die weiteren Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme und ggf. Aufwertung der Ausstattung auf eigene Kosten durchführt. Der Investitionsaufwand soll mit einem langfristigen günstigen Pachtzins kompensiert werden.

Eine weitergehende umfassende energetische und technische Sanierung sowie weitere Umbaumaßnahmen würden Kosten von ca. 525.000 € verursachen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist bis auf weiteres nicht geplant, wäre aber zur Sicherung einer langfristigen Sicherung der Nutzungsperspektive dringend erforderlich.

Ermittelt man mit einer Kostenertragsberechnung in welcher Höhe Investitionskosten durch Erträge finanziert werden können und in welcher Höhe unrentierliche Kosten zu erwarten sind, kommt man zu dem Ergebnis, dass (bei 2 % Zinsen und Durchführung aller baulicher Maßnahmen ohne Theke und Mobiliar) durch die zu erwartenden Einnahmen lediglich 170.000 Euro der Investitionskosten gedeckt sind. Ein erheblicher Anteil der Investitionskosten wäre demnach unrentierlich. Somit wäre eine Fördergrundlage aus dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung oder des im Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) angelegten Investitionsstock gegeben.

3.3 „Rathaus“

3.3.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Das historische Rathaus aus dem Jahr 1609 ist in zentraler Lage stadtbildprägend für Nassau und nimmt einen hohen Stellenwert in der Geschichte aber auch im heutigen Leben in der Stadt ein.

Das als Kulturdenkmal unter Einzelobjektschutz stehende Gebäude spiegelt die langjährige Geschichte der Stadt wieder. Der historische Baukörper gibt durch seine Innenarchitektur dieses Ambiente wieder.

Nach einem Bürgerworkshop vom März 2018 im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ausdrücklich der Wunsch von den Bürgern der Stadt Nassau formuliert, das Rathaus langfristig durch eine nachhaltige Nutzung in das Stadtleben zu integrieren.

3.3.2 Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung

Bis Beginn 2019 war das Gebäude Sitz der Verbandsgemeinde Nassau. Die Nutzung der Obergeschosse wurde nach Fusion der Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau mit der Verlegung der gesamten Verwaltung nach Bad Ems aufgegeben und stehen seither leer.

Die historische und städtebauliche Bedeutung macht es dringend erforderlich Entscheidungen für eine Nachnutzung zu treffen. Erst hiernach kann ein angepasstes Modernisierungs- und Sanierungskonzept erstellt werden. Davon auszugehen ist, dass die Installationen von Heizung, Sanitär und Elektrik ausgetauscht werden müssen. Je nach Folgenutzung sind Maßnahmen zum Brandschutz zu erwarten.

3.3.3 Künftige Nutzung und Erträge

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept empfiehlt ausdrücklich eine „Nachnutzung Rathaus“, nicht nur „um das denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude zu erhalten, sondern durch eine nachhaltige Nutzung in das Stadtleben zu integrieren, soll ein entsprechendes Konzept hierzu Potenziale aufweisen“.

So sind neben den Kosten für eine Machbarkeitsstudie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fördermittel für die Sanierung des Rathauses in einer Höhe von 1,1 Millionen Euro im Programm Stadtumbau der Städtebauförderung vorgesehen. Hiervon müsste aber immer noch ein Anteil von ca. 20% als kommunale Beteiligung berücksichtigt werden. Bei näherer Betrachtung erscheint es grundsätzlich möglich, die Erdgeschosszone für eine öffentliche Nutzung (Bürgerbüro, Bürgermeister und Trauzimmer) im Sinne eines Rathauses zu nutzen und nur die Obergeschosse einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die vermutlichen Auflagen von Brandschutz für Fachwerkgebäude mit der Holzkonstruktion und Treppenhaus und die Wünsche nach Barrierefreiheit in Verbindung zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen schränken die Nutzungsmöglichkeiten aber vorrausichtlich erheblich ein.

Zu prüfen wäre, ob die Räumlichkeiten als Verwaltungsräume einer der z.B. in Nassau wirkenden Stiftungen, wie z.B. Günter Leifheit Stiftung, genutzt werden könnten. Das würde sowohl die Räume sinnvoll nutzen und gleichzeitig einen angemessenen Sitz der Stiftung darstellen. Hier könnten sich insbesondere Synergien zu der in der Planung be-

findlichen Einrichtung einer Wohnanlage für Senioren in Nachbarschaft des „Günther Leifheit Kulturhauses“ ableiten lassen. Ziel sollte es dabei sein, die Stadt von den erforderlichen Investitionen so weit als möglich, idealerweise vollständig, zu entlasten.

Die Stadt hat zur Realisierung des Projektes „Seniorenwohnanlage“ einen erheblichen ideellen Beitrag (z.B. Einziehung der Straße „Unterer Bongert“) geleistet. Gleichzeitig kann mit einer solchen Lösung sichergestellt werden, dass der Sitz der Stiftung in Nassau verbleibt. Entsprechende Regelungen können in einem Städtebaulichen Vertrag, bzw. im Kaufvertrag für den Straßenabschnitt „Unterer Bongert“ geregelt werden.

3.4 „Pavillon“

3.4.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Das Café / Restaurant im Steinpark ist seit dem 1. Mai 2017 eröffnet und befindet sich inmitten des Kurparks Nassau mit Blick auf den Freizeitpark und die Lahn. Der Gastronomiebetrieb ist Anlaufstelle für Bürger, aber auch für Touristen und bietet damit eine hohe Attraktivität und Aufwertung für den Park. Die Lage im Park ist sehr attraktiv und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, Sport und ausgedehnten Spaziergängen und ist gleichzeitig historisch als Erbe des Freiherrn vom Stein von hoher Bedeutung für die Stadt.

3.4.2 Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung

Der Kurpavillon im Freiherr-vom-Stein-Park wurde 2003 nach einer ersten Sanierung wiedereröffnet. Er beherbergt einen Veranstaltungsraum, der beispielsweise vom Orchester Lahn Sin(n)fonie sowie dem Männerchor Nassau für Proben genutzt wird. Außerdem gab es die Kasse der Minigolfbahn und eine öffentliche Toilettenanlagen im Gebäude. Günter Leifheit finanzierte noch zu seinen Lebzeiten die Sanierung und Einrichtung des Pavillons, den barrierefreien Zugang sowie die Erneuerung der Heizungs- und Sanitäranlagen.

Im Jahr 2016 wurde im Gebäude der Veranstaltungsraum / Lesesaal vom heutigen Mieter auf eigene Kosten zu einem florierenden Gastronomiebetrieb umgebaut. Kompensiert wurde der Investitionsaufwand durch einen günstigen Pachtzins.

3.4.3 Künftige Nutzung und Erträge

Gemäß Aktenlage besteht kein weiterer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf. Der Pachtzins ist laut Vertrag bis 2022 festgeschrieben.

3.5 „KiTa Bachbergweg“

3.5.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung / Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung / Künftige Nutzung und Erträge

Die Gebäude der Liegenschaft im Bachbergweg 1 werden bzw. wurden als Kindertagesstätte genutzt. Mit der Fertigstellung der Kindertagesstätte in der Leifheitstraße wird die Nutzung als KiTa aufgegeben. Aktuell wird das Gebäude noch für etwa ein halbes Jahr als Ausweichquartier für eine in Sanierung befindliche KiTa der VG Bad-Ems / Nassau genutzt.

Eine gutachterliche Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus (Gutachterausschusses für Grundstückswerte) aus dem Jahr 2018 schätzt den Verkehrswert des Objektes auf ca. 110.000 €. Dabei wurde davon ausgegangen, dass „aufgrund des baulichen Zustandes und des Gebäudeaufbaus eine Umnutzung in Wohnungen oder gewerblich genutzte Räume mit sehr hohem Kostenaufwand verbunden sein (wird). Der Baubestand wird ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer keinen Wert mehr beimessen. Eine zukünftige Nutzung (Investor) des Grundstücks wird über den (teilweisen) Erhalt der Gebäude oder die sofortige Freilegung des Grundstücks entscheiden.“

Der Verkauf der Liegenschaft wird ohne vorherige Sanierung angestrebt. Für einen Käufer sind ggf. die Abschreibungsmöglichkeiten bei Sanierung nach EStG und etwaige Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau attraktiv. Es gab bereits mehrere Kaufinteressenten, wie z.B. einen Heilpraktiker und eine Stiftung.

3.6 „Haus Braun“ Nassau

3.6.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Die Liegenschaft Haus „Braun“ umfasst drei aneinanderhängende Wohngebäude.

Die Liegenschaft mit den Gebäuden wurde der Stadt Nassau in 2019 übereignet. Eine längerfristige Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist nicht beabsichtigt.

3.6.2 Baulicher Zustand Und Nutzung

Einzelne Wohn- bzw. Geschäftseinheiten sind heute aufgrund des baulichen Zustandes im sehr niedrigen Mietniveau vermietet. Sollten die Gebäude erhalten werden, wäre ein hoher finanzieller Aufwand erforderlich. Die Gebäude der Liegenschaft sind stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig, mit einem erheblichen Aufwand, da die Gebäude den Anforderungen an heutige (Wohn)Standards nicht mehr entsprechen.

Andere bauliche Nutzungsmöglichkeiten sind aktuell nicht vorhanden und wären ebenfalls mit einem hohen Investitionsaufwand verbunden.

3.6.3 Künftige Nutzung und Erträge

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Hiernach ist nun beabsichtigt, im Programm Stadtumbau der Städtebauförderung die Gebäude im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme niederzulegen und die gewonnene Freifläche zur städtebaulichen Aufwertung und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu nutzen. Es bietet auch Fläche, hier einen Teil des Bachlaufs Kaltbach wieder freizulegen. Die Öffnung und Renaturierung des Kaltbachs würde, dem von Norden kommenden Kaltbach, der westlich des Kulturhauses und im Schlosspark offen fließt, zur städtebaulichen Aufwertung (Grün und Wasser in der Stadt) beitragen.

Über etwaige Kosten liegen noch keine ermittelten Kostenschätzungen vor. Da sich aber Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft befinden (vorsichtiger Abbruch) und durch Abbruch frei gelegte (dann Außenwände) Brandwände entsprechend behandelt werden müssen, sind Kosten von ca. 200.000 Euro zu erwarten. Ein Abbruch wäre nach dem Förderprogramm Stadtumbau als Ordnungsmaßnahme zur Schaffung einer Freifläche zu 100 % förderfähig.

Eine entsprechende Mittelbewirtschaftung im Fördermittelmanagement ist erforderlich

3.7 „Alte Schule“ Nassau Bergscheuern

3.7.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung

Die „Alte Schule“ wurde 1905 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über zwei Geschosse, sowie einem Dachgeschoss. Ferner verfügt die „alte Schule“ über einen Anbau, in dem sich eine kleine Küche, sowie Sanitäranlagen befinden. Vor der „alten Schule“ befindet sich eine Freifläche, die ursprünglich als Schulhof diente, nun aber z.T. als Parkfläche ausgewiesen ist.

Bis 1969 wurde das Gebäude als Schule genutzt. Danach, ab 1969, diente die „alte Schule“ als Kindergarten, bevor diese Nutzung 1975 nach Inbetriebnahme des neuen Kindergartens in Scheuern (jetzige KiTa Mühlbachtal) ebenfalls aufgegeben wurde. Im Jahr 1985 wurde das Gebäude von der Freiwilligen Feuerwehr saniert / modernisiert und hat seither ein grundbuchrechtlich eingetragenes Nutzungsrecht. Seither wurde das Gebäude durch die Ortsvereine und die Freiwillige Feuerwehr Bergnassau-Scheuern genutzt.

Die Bevölkerung von Bergnassau-Scheuern verbindet mit dem Gebäude „Alte Schule“ und dem angrenzenden „Schulhof“ ihren zentralen Treffpunkt und identifiziert sich mit diesem Gebäude. Darüber hinaus ist es die einzige private oder öffentliche Versammlungsmöglichkeit im Ortsteil. Für viele Feste und Veranstaltungen werden die „Alte Schule“ und

der „Schulhof“ genutzt. Durch die Freiwillige Feuerwehr Bergnassau-Scheuern wird diese Infrastruktur unter anderem für die Durchführung von einem alljährlich stattfindenden Spielefest genutzt. Hier absolvieren Kinder, die sich zu einem Team finden müssen, einen Parcours durch Scheuern, bei dem an verschiedenen Stationen Sportlichkeit, Geschicklichkeit und Geist gefordert sind. Weiter veranstaltet die Freiwillige Feuerwehr ihr alljährliches Spießbratenfest unter Nutzung der Räumlichkeiten der „Alten Schule“ und des „Schulhofs“. Allen vorgenannten Veranstaltungen ist es gemeinsam, dass der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben wird, sich auf „ihrem“ Platz zu treffen und aktiv Dorfgemeinschaft leben zu können.

Seit kurzem existiert der Verein „Scheuern erLeben“, der sich zum Ziel gesetzt hat, die Dorfgemeinschaft weiter zu stärken und das Gebäude zu erhalten und die Nutzungsfrequenz zu erhöhen. Hierzu wurden diverse Veranstaltungen auf dem vorgenannten Gelände durchgeführt und weitere konkret für die Zukunft geplant.

3.7.2 Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung

Das Gebäude hat im Hochparterre einen Mehrzweckraum, der für Kurse und Seminare der Volkshochschule genutzt wird. Auch für Bürgerveranstaltungen und Einwohnerversammlungen steht der Raum zur Verfügung. Das Obergeschoss ist von dem Heimatverein des Kreises Schlesien belegt. Die Jugend der Freiwilligen Feuerwehr Bergnassau-Scheuern hat ein Nutzungsrecht für Ihre Veranstaltungen für das Dachgeschoss des Gebäudes.

Im Nebengebäude sind die sanitären Anlagen (Toilette) und die Küche untergebracht. So stand das Gebäude vielfältigen Veranstaltungen zur Verfügung und konnte auch privat für Feiern vermietet werden.

Bauliche Schäden gibt es vor allem am Dach des Hauptgebäudes. Durch das Dach dringt Nässe ein. Das Gebäude wird dadurch nachhaltig geschädigt und das Dachgeschoss ist deshalb nicht mehr nutzbar. Eine Reparatur wäre mit wenig Aufwand durchführbar, allerdings ist aufgrund des Alters der Dacheindeckung längerfristig eine Maßnahme im größeren Umfang erforderlich.

Das Nebengebäude mit Toilettenanlage und Küche ist stark sanierungsbedürftig (Dach ist abgängig) und könnte im Rahmen eines Umbaukonzeptes auch öffentlich zugänglich gemacht werden (z.B. für Wanderer / Touristen).

Da aktuell die Küche und Toilettenanlagen nicht zur Verfügung stehen, ist eine Vermietung von Räumlichkeiten an Private (Feste, Feiern, etc.) nicht möglich.

Es wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, das den Investitionsaufwand für eine Komplettsanierung von Haupthaus und Nebengebäude auf ca. 90.000 Euro (Preisstand 2020) schätzt.

3.7.3 Künftige Nutzung und Erträge

Im Rahmen der Moderation Dorferneuerung wurde ein Nutzungskonzept erstellt. Die Umsetzung des Konzeptes macht zumindest die Umsetzung der Dachsanierung sowie des Nebengebäudes erforderlich.

Das Nutzungskonzept sollte, nach einem Gespräch mit Vertretern der Bewilligungsbehörden des Förderprogramms Dorferneuerung, in Abstimmung mit den potentiellen Interessengruppen hinsichtlich des Auslastungskonzeptes konkretisiert werden. Es sind Erträge aus Vermietung an Privat (Feiern, etc. am Wochenende), Veranstaltungen und der Nutzung der Räume von Volkshochschule und Sportveranstaltungen zu erwarten. Diese sollten in der Konkretisierung des Nutzungskonzeptes realistisch abgeschätzt werden.

4 **Fazit**

In den Kapiteln 3.1 bis 3.7 wurden die kommunalen Gebäude in Bezug auf

- Städtebauliche und soziale Bedeutung
- Baulicher Zustand und aktuelle Nutzung
- Künftige Nutzung und Erträge

im Einzelnen vorgestellt und beschrieben. Eine Übersicht ist in Form von Gebäudesteckbriefen dem Anhang als Anlage 1- 7 beigefügt. Hiernach ergibt sich, dass für die jeweiligen kommunale Gebäude sehr unterschiedlicher Handlungsbedarf mit unterschiedlichen Zielsetzungen besteht.

4.1 **Liegenschaften ohne Handlungsbedarf**

4.1.1 **Liegenschaft „Pavillon**

Für das Gebäude „**Pavillon**“ besteht kein Handlungsbedarf.

Hier sollte nur das Auslaufen der Bindefrist auf eine Pachtzinsfestschreibung bis zum Jahr 2022 gemäß Pachtvertrag im Auge zu behalten und ggf. eine Pachtzinserhöhung z.B. in Form Umsatzbeteiligung angestrebt werden.

4.2 **Liegenschaften mit Handlungsbedarf für Veräußerung oder Verpachtung**

4.2.1 **„KiTa Bachbergweg“**

Nach Aufgabe der Nutzung als KiTa ist eine Veräußerung des Gebäudes angestrebt.

Nächste Schritte

- Exposé
- Vorbereitung Kaufvertrag
- Prüfung auf Förderfähigkeit der Kosten (Exposé und Veröffentlichung ca. 5.000 Euro) nach dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung

Die zur Vorbereitung einer Vermarktung für den kommunalen Haushalt anfallenden Kosten sind gering.

4.2.2 **Rathaus Obergeschoss**

Wie in Kapitel 3.3 aufgezeigt, wäre zur Beseitigung des bestehenden Leerstandes in dem historischen, für die Stadt bedeutenden Gebäude, die Nutzung als Verwaltungssitz einer der Nassau nahestehenden Stiftungen erstrebenswert.

Nächste Schritte

- Aufmaß und Konkretisierung Nutzungskonzept; Prüfung auf Förderfähigkeit der Kosten (Aufmaß und Nutzungskonzept ca. 20.000 Euro) nach dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung
- Abstimmung mit potentiellen Nutzern
- ggf. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zur Nutzung und Kostenübernahme

4.3 Liegenschaften mit Handlungsbedarf als Abbruchmaßnahme zur Freilegung von Grundstücken

4.3.1 Haus Braun

In Kapitel 3.6 wurde aufgezeigt, dass ein Abriss der Gebäude zur Freilegung der Liegenschaft städtebaulich einen wichtigen Beitrag zur Ortsentwicklung leisten kann. Eine Umsetzung der Maßnahme wäre nach dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung zu 100 % förderfähig und wäre ein wichtiger Schritt im Zuge der Umsetzung des Verkehrskonzeptes, welches im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erstellt wurde.

Nächste Schritte

- Kostenschätzung zum Abbruch der Gebäude, der Liegenschaften und Sicherung der benachbarten Gebäude
- Planungsansätze zur Gestaltung der gewonnen Freifläche
- Förderantrag im Programm Stadtumbau der Städtebauförderung

4.4 Liegenschaften mit Investitionsbedarf

4.4.1 Günter-Leifheit-Kulturhaus

Wie in Kapitel 3.1 aufgezeigt, beherbergt das Günter-Leifheit Kulturhaus eine Vielzahl von öffentlichen kulturellen Einrichtungen in baulich sehr ansprechendem Umfeld in innerstädtischer attraktiver Lage.

Zur Wiederherstellung des ursprünglichen kulturellen Angebotes ist es dringend erforderlich, das Kellergeschoß trocken zu legen und die durch Feuchtigkeit verursachten Schäden für einen nachhaltigen Bestand zu sanieren. Eine Kostenschätzung für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme in Höhe von ca. 800.000 Euro liegt vor.

Nächste Schritte

- Förderung nach dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung oder des Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) angelegten Investitionsstock abprüfen.
- Erstellung eines entsprechenden Förderantrages in einem der beiden Programme

4.4.2 Restaurant – Stadthalle

Im Kapitel 3.2 wurde die Bedeutung der Sanierung des Stadthallen-Restaurants für die nachhaltige Nutzung des Gebäudes aber auch der Stadthalle aufgezeigt. Es wurde dargestellt, dass durch die Sanierung unrentierliche Kosten trotz anvisierter Erträge entstehen und somit eine Fördergrundlage aus dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung oder des Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) angelegten Investitionsstock gegeben wäre.

Nächste Schritte

- Suche nach einem neuen Pächter und Konkretisierung des Sanierungsumfangs und der Kostentragung.
- Förderung nach dem Programm Stadtumbau der Städtebauförderung oder des Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) angelegten Investitionsstock abprüfen.
- Erstellung eines entsprechenden Förderantrages in einem der beiden Programme

4.4.3 „Alte Schule“ Bergnassau-Scheuern

In Kapitel 3.7 wurde die Bedeutung der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen für den Ortsteil Bergnassau-Scheuern dargestellt. Eine Kostenschätzung für die erforderlichen Arbeiten liegt vor. Ebenfalls wurde mit Unterstützung der Dorfmoderation ein Nutzungskonzept erstellt.

Gespräche mit den Bewilligungsbehörden haben ergeben, dass grundsätzlich eine Förderfähigkeit aus dem Programm Dorferneuerung besteht. Voraussetzung ist die Erstellung eines angestrebten Auslastungskonzeptes nach Umsetzung des schon erarbeiteten Nutzungskonzeptes.

Nächste Schritte

- Erarbeitung eines Auslastungskonzeptes
- Wiederaufnahme der Gespräche zur Förderung mit den Bewilligungsbehörden zu dem Förderprogramm Dorferneuerung

Anlagen