

Antrag „Aar 176“ für die Stadtverordnetenversammlung am 12. März 2026

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Grundsatzbekenntnis

Die Stadtverordnetenversammlung bekennt sich grundsätzlich zur Unterstützung des Projekts „Aar176“ als bedeutenden Impuls für die städtebauliche sowie sozio-kulturelle Entwicklung Taunussteins. Sie erkennt in dem Vorhaben die Chance, bürgerschaftliches Engagement, kulturelles Leben und wohnbauliche Entwicklung sinnvoll miteinander zu verbinden.

2. Prüfung planungsrechtlicher Möglichkeiten zur Entwicklung der Flurstücke Lessingstraße

Die Stadtverordnetenversammlung bittet den Magistrat, im Zusammenhang mit dem Projekt „Aar176“ zu prüfen, auf welchem planungsrechtlichen Weg eine wohnbauliche Entwicklung der Grundstücke im Bereich Lessingstraße (Flur 7, Flurstücke 7/27, 7/103, 7/104, 7/105, 7/106, 7/107, 7/108, 7/109) grundsätzlich ermöglicht werden kann.

Dabei ist insbesondere zu untersuchen,

- ob die Voraussetzungen des § 34 BauGB (Innenbereich) vorliegen oder rechtlich herbeigeführt werden können,
- oder ob und in welcher Form ein bauleitplanerisches Verfahren erforderlich ist,
- sowie welche rechtlichen und verfahrensbezogenen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung erfolgt mit dem Ziel, eine zügige und rechtssichere Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung zu schaffen. Die Verwaltung führt die Prüfung parallel zur Ausarbeitung des Gesamtkonzepts gemäß Ziffer 3 durch die Initiatoren durch. Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2026 eine Beschlussvorlage zur weiteren planungsrechtlichen Vorgehensweise vor.

3. Voraussetzungen für die weitere planungsrechtliche Entscheidung

Für die weitergehende planungsrechtliche Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung ist die Vorlage eines belastbaren und prüffähigen Gesamtkonzepts durch die Initiatoren erforderlich.

Dieses hat insbesondere zu umfassen:

1. Genehmigungsfähigkeit: Nachweis der bauordnungsrechtlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens (einschließlich Brandschutz, Nutzungsänderung und Stellplatzregelung).
2. Baulicher Zustand und Investitionsbedarf: Darstellung des baulichen Zustands des Gebäudes sowie der erforderlichen Sanierungs-, Umbau- und Erschließungsmaßnahmen einschließlich belastbarer Kostenschätzung.
3. Finanzierungs- und Betreiberkonzept: Vorlage einer tragfähigen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplanung einschließlich verbindlicher Vorvereinbarungen mit Nutzern, Unterstützern oder Fördermittelgebern.
4. Grundstücks- und Erschließungsfragen: Verbindliche Regelung der Eigentums-, Tausch- und Erschließungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt.
5. Organisations- und Umsetzungsstruktur: Darstellung einer tragfähigen Organisationsform für die Realisierung und den langfristigen Betrieb des Projekts.

4. Rolle der Stadt / Gesellschaftsanteile / Ausnahme Bodenbevorratung

Die Stadt Taunusstein beteiligt sich nicht finanziell an einer zur Umsetzung des Projekts gegebenenfalls zu gründenden Gesellschaft und übernimmt keine Bürgschaften oder sonstigen Haftungsrisiken.

Als Gegenleistung für die projektbezogene Mitwirkung der Stadt an der planungsrechtlichen Entwicklung sowie für die im weiteren Verfahren zu treffende Entscheidung über eine Abweichung von der städtischen Bodenbevorratungsstrategie erhält die Stadt einen Gesellschaftsanteil in Höhe von 38 % an der zu gründenden gemeinnützigen Gesellschaft (gGmbH).

Die gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung hat sicherzustellen, dass:

- keine finanzielle Einlage der Stadt erforderlich ist,
- keine Nachschusspflichten oder Haftungsrisiken entstehen,
- die Gemeinnützigkeit der Gesellschaft gewahrt bleibt,
- der Stadt angemessene Mitwirkungs- und Informationsrechte eingeräumt werden.

Die Abweichung von der städtischen Bodenbevorratungsstrategie ist ausschließlich im Rahmen dieses Projekts und nur unter folgenden Voraussetzungen zustimmungsfähig:

- Gründung einer gemeinnützigen gGmbH mit klarem sozialem und kulturellem Zweck,
- dauerhafte Etablierung eines sozio-kulturellen Zentrums mit öffentlichem Mehrwert für Taunusstein,
- verbindliche Festlegung, dass etwaige Überschüsse ausschließlich für gemeinnützige und soziale Projekte in Taunusstein verwendet werden.

Eine Übertragbarkeit dieser Entscheidung auf andere Grundstücke oder Projekte ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Stadt wird sich darüber hinaus innerhalb von drei Jahren nach Realisierung des Projekts darum bemühen, eine geeignete städtische Einrichtung oder Nutzung in das Gebäude zu integrieren, um die städtische Mitwirkung am sozio-kulturellen Zentrum nachhaltig zu festigen.

5. Transparenz und Mitwirkungsstruktur

Die Initiatoren verpflichten sich zu größtmöglicher Transparenz gegenüber der Stadtverordnetenversammlung und dem Magistrat, insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung, der Finanzierung sowie des Umsetzungsstandes des Projekts.

Hierzu sind regelmäßige Sachstandsberichte vorzulegen.

Für die Verwendung etwaiger Überschüsse ist im Gesellschaftsvertrag eine Mitwirkungsstruktur vorzusehen, die der Stadt im Rahmen ihrer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung einen angemessenen Einfluss auf die strategische Ausrichtung und die Verwendung der Mittel im Sinne gemeinnütziger und sozialer Projekte in Taunusstein sichert.

Begründung:

Das Gebäude Aarstraße 176 ist ein stadtbildprägendes Objekt in Taunusstein-Hahn und ein Zeugnis der früheren industriellen Entwicklung des Aartals. Seit längerer Zeit steht das Gebäude leer und droht zunehmend zu verfallen. Ohne eine neue Nutzungsperspektive verfällt es entweder weiter oder wird, falls die geplante Bebauung doch noch realisiert werden sollte, abgerissen.

Mit dem Projekt „Aar176“ liegt ein Konzept vor, das den Erhalt des Gebäudes mit einer gemeinwohlorientierten Nutzung verbindet. Ziel ist die Entwicklung eines sozio-kulturellen Zentrums, das Raum für Vereine, kulturelle Initiativen, Bildung, Sport und ehrenamtliches Engagement schafft und damit das gesellschaftliche Leben in Taunusstein stärkt.

Das Vorhaben basiert wesentlich auf bürgerschaftlichem Engagement und privaten Initiativen. Die Finanzierung soll durch private Mittel, Spenden, Sponsoring sowie durch Erlöse aus der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Lessingstraße erfolgen. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt ist nicht vorgesehen.

Mit dem Antrag soll daher zunächst eine geordnete und rechtssichere Grundlage für die weitere Prüfung und Entwicklung des Projekts geschaffen werden. Die Stadtverordnetenversammlung bekennt sich grundsätzlich zur Unterstützung des Vorhabens, ohne bereits verbindliche planungsrechtliche Entscheidungen vorwegzunehmen. Gleichzeitig wird festgelegt, dass eine weitergehende planungsrechtliche Entscheidung erst auf Grundlage eines belastbaren Gesamtkonzepts getroffen werden kann.

Die vorgesehene Beteiligung der Stadt an einer gemeinnützigen Gesellschaft dient dabei ausschließlich der Sicherstellung von Transparenz, Mitwirkungsrechten und der dauerhaften gemeinwohlorientierten Ausrichtung des Projekts. Eine finanzielle Beteiligung oder Haftungsübernahme der Stadt ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Antrag verfolgt somit das Ziel, den Erhalt eines stadtbildprägenden Gebäudes zu ermöglichen, bürgerschaftliches Engagement zu stärken und gleichzeitig eine rechtssichere und transparente Grundlage für die weitere Entwicklung des Projekts zu schaffen.

Juliane Bremerich

Christine Gödel

Stefan Bergmann