

Mitteilung STV/16/355

E 7.2.19

TOP 8.2

für die Stadtverordnetenversammlung

am: 07.02.2019

**Tagesordnungspunkt:**

Anfrage der SPD-Fraktion vom 21.01.2019;

Jugendherberge in Weilburg - Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 13.03.2014

**Sachverhalt:**

Die Weilburger Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH- kurz wgw GmbH genannt- hat mit Kaufvertrag - UR-Nr. 281/2000 am 22. Dezember 2000 folgende Flurstücke samt aufstehendem Gebäude erworben:  
Flur 15 Flurstück 1578/113  
Flur 15 Flurstück 1578/6  
Flur 15 Flurstück 1578/163  
Flur 15 Flurstück 1578/178

**Zu Frage 1.:**

Eine der vordringlichsten Aufgaben mit der Übernahme der Jugendherberge ist die Sicherstellung der technischen Gebäudesicherheit gewesen. In diesem Zusammenhang ist im März 2004 eine brandschutztechnische Stellungnahme beauftragt worden. Im Zuge der Beurteilung ist ein Überflurhydrant für die Löschwasserversorgung errichtet worden und die Blitzschutzanlage gewartet worden.

Im August 2009 hat sich die wgw GmbH in Absprache mit dem Deutschen Jugendherbergswerk mit dem Gebäude dahingehend beschäftigt, dass ein witterungsgeschütztes Mehrzweckgebäude für Sport, Spiel und Versammlungszwecke geschaffen worden ist. Dazu hat die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg eine Baugenehmigung am 26.10.2009 erteilt.

Im November 2009 wurde der Bau der Mehrzweckhalle beauftragt, die Kosten der Maßnahme haben sich auf ca. € 50.000 belaufen. Die neu geschaffene Dachfläche ist zudem mit einer Photovoltaikanlage im Wert von € 70.000 ausgestattet worden. Somit sind rund € 130.000 investiert worden.

Seit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2014 sind aus der Aktenlage der wgw GmbH und der Stadt Weilburg keine Aufzeichnungen über Gesprächsnotizen oder Schriftverkehr bekannt. Die Gründe hierfür lassen sich vielleicht auch aus den Ausführungen zu den Fragen 7. Und 8. Ableiten. Für eine Verifizierung und die Zukunft werden die Gespräche seitens der Stadt Weilburg und der wgw GmbH sowie dem Deutschen Jugendherbergswerk wieder aufgenommen werden (s.u.).

**Zu Frage 2.:**

Es gibt keine gegenteiligen Signale, so dass die wgw GmbH und die Stadt Weilburg auch weiterhin an einer Fortführung der Zusammenarbeit mit dem Deutschen Jugendherbergswerk ausgehen. Das gilt auch für das gemeinsame Interesse, den für die Region und den Lahntal Tourismus höchst wichtigen Standort der Jugendherberge in Odersbach zu sichern. Seitens des Landesverbandes sind keine Kontaktaufnahmen seit der Amtszeit des Bürgermeisters und des neuen Geschäftsführers in jüngster Vergangenheit erfolgt, es gibt aber einen Austausch auf eben der Jugendherberge in Odersbach und des Landesverbandes. Der Bürgermeister hat in einem Gespräch mit dem Jugendherbergsvater aber dahingehend Einigkeit erzielt, dass gemeinsam das Gespräch mit dem Landesverband gesucht werden wird, auch unter Teilnahme des Geschäftsführers der wgw.

### **Zur Frage 3.:**

Anfang bis Mitte des Jahres 2013 wurden mehrere Gespräche zwischen der wgw GmbH und dem Deutschen Jugendherbergswerk wegen einer geplanten Modernisierung geführt. Konkret wurde vereinbart, dass die wgw GmbH wegen der niedrigen Verzinsung ein Darlehen zur Finanzierung der Maßnahme aufnimmt und im Innenverhältnis an das Jugendherbergswerk weitergibt. Gespräche wurden mit Banken geführt.

Ein Konzept für die Modernisierung ist durch die Abteilung Bau- und Betriebstechnik des Deutschen Jugendherbergswerks im Jahr 2015 und 2016 erarbeitet worden.

In der Zusammenfassung enthält es folgende Feststellungen: Das Raumkonzept der im Juni 1960 eröffneten Jugendherberge ist seit dieser Zeit nicht mehr gravierend verändert worden. In 25 Zimmern stehen 156 Betten zur Verfügung. Die einstmals angebotenen Waschrinnen wurden in den vielen Jahren der Nutzung einmal durch Waschbecken ersetzt, die Ausstattung der Duschen wurde erneuert., jede Kabine bekam einen Vorraum für die Umkleidung.

Die Zimmer sind mit 4, 6 und 8 Betten ausgestattet. Bei einer kleineren Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2006 wurden jeweils 2 Zimmer in 3 Etagen umgebaut. Ein Teil des Flures wurde den Zimmern zugeschlagen, um Duschbäder und Toiletten einzubauen. Bei der Möblierung wurde die Anzahl der Betten von 8 auf 6 reduziert.

Das neue Konzept des Deutschen Jugendherbergswerks sieht eine komplette Änderung der Zimmer und der Sanitärebereiche vor. Danach stehen in 31 Zimmern 98 Betten zur Verfügung. Alle Zimmer sollen mit Sanitärebereichen ausgestattet werden. Der Umbau sieht eine Bettenreduzierung vor und soll durch den Neubau von 5 Holzhäusern ausgeglichen werden. Vier dieser Häuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundfläche 11 x 5,8 Meter haben 2 Zimmer mit je 4 Betten, ein Waschbecken im Zimmer, 2 Einzeltoiletten und einen Einzelduschraum. Der Zugang zu allen Räumen führt über einen Flur mit einem Haupteingang. Bei einem dieser Häuser mit gleicher Größe ist die Ausstattung abweichend. In den beiden Zimmern werden nur 3 Betten als Familienbett stehen. Die Sanitärebereiche sind vom Zimmer aus zugänglich und mit Rollstuhl nutzbar.

Die geplante Modernisierung sieht einer Reduzierung der Bettenanzahl von 156 auf 136 vor. Erfahrungen bei Maßnahmen dieser Art haben wohl gezeigt, dass Zimmer mit max. 4 Betten und einer guten Sanitärausstattung, abgestimmt auf Gruppengrößen in den Einzelbereichen, zu einer besseren Auslastung führen.

Der Komfort in den Zimmern soll erhöht werden. Geplant sind verschiedene Ausführungen der Betten, wie Einzelbett, Etagenbett und Familienbett. Kleiderschränke mit einem zugeordneten Schrankteil für jeden Gast sind geplant. Das neue Zimmerkonzept bietet mehr Nutzfläche für jeden Gast.

Das 2009/2010 errichtete Mehrzweckgebäude mit Photovoltaikanlage soll durch Glaselemente geschlossen werden und mit zusätzlichen Baumaßnahmen zu einem Tagesraum ausgebaut werden.

### **Zu den Fragen 4. und 6.:**

Ein Sanierungsgutachten liegt nicht vor, weil ein Konzept durch den Deutschen Jugendherbergswerk, Landesverband Hessen e.V. erarbeitet worden ist. Der sich daraus ableitende geschätzte Finanzierungsbedarf beläuft sich auf ca. 1,9 Mio. €. Eine Finanzierung verteilt auf Bund, Land und Jugendherbergswerk soll geprüft werden. Eine wirtschaftliche Betrachtung des neuen Konzeptes ist jedoch nicht zu Ende durchgeführt worden (siehe Beantwortung Frage 7 und 8). Daher können zur Frage der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung im Vergleich zu einem Neubau keine Aussagen getroffen werden.

### **Zu Frage 5.:**

Ja, die Verantwortlichkeiten aus dem Kauf- und Mietvertragsverhältnis klar geregelt. Im vorbenannten Kaufvertrag wird unter § 5 Absatz 4 auf den Mietvertrag mit dem Deutschen Jugendherbergswerk, Landesverband Hessen e.V. verwiesen, der erst Gültigkeit mit Abschluss des Kaufvertrages erlangte.

Im Mietvertrag sind unter § 3 Absätze 2, 3 und 4 folgende Regelungen zur bautechnischen Verantwortung worden:

**Absatz 2**

Die Kosten der Modernisierungen, der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen und Ver- und Versorgungsleitungen sowie der Fenster und Türen trägt der Mieter. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Bauteile und der Dächer (Dach und Fach) trägt abweichend hiervon der Vermieter, also die wgw GmbH.

**Absatz 3**

Die Schönheitsreparaturen obliegen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, dem Mieter.

**Absatz 4**

Den Mieter trifft eine Betriebspflicht im üblichen Rahmen

Im § 5 des Mietvertrages wird in einer zusätzlichen Vereinbarung festgehalten, dass Veränderungen der Konzeption und der Raumaufteilung der Mietsache dem Mieter im Einvernehmen mit der wgw GmbH gestattet werden.

Dem gegenüber steht die kaufvertragliche Verpflichtung in § 5 Absatz 2:

„Der Käufer verpflichtet sich, die Jugendherberge entsprechend der noch zu erteilenden Baugenehmigung zu sanieren und nach der Sanierung die Jugendherberge mindestens zehn Jahre lang im seitherigen Umfang weiter zu betreiben.

Unter einer Sanierung versteht man im Bauwesen die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung. In erster Linie geht es um die Werterhaltung der Bausubstanz. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern. Im erweiterten Sinne ist unter der Sanierung auch eine Modernisierung aufgrund geänderter Nutzungsbedarfe zu verstehen.

**Zu Frage 7. und 8.:**

Die Aktivitäten sind im Jahr 2017 durch das Jugendherbergswerk eingestellt worden mit dem Hinweis das Sicherheits- und Brandschutzmaßnahmen an anderen Standorten (Jugendherberge Kassel) eine höhere Priorität im Sanierungs- und Investitionskonzept des Jugendherbergswerkes genießen. Darüber ist Herr Bürgermeister a.D. Hans-Peter Schick erstmals im April 2015 informiert worden. Da nicht klar ist, was und wann das Jugendherbergswerk das skizzierte Konzept für die Innensanierung umsetzen wird, kann kein Zeitplan seitens der Stadt Weilburg und der wgw erfolgen. Auch die Art und der Umfang eventueller ergänzender baulicher Maßnahmen bei einer Sanierung leiten sich erst vom Sanierungskonzept des Jugendherbergswerkes ab.

**Zu Frage 9.:**

Nein, keineswegs. Die Jugendherberge in Odersbach ist eine wichtige und sinnvolle Ergänzung für das touristische Angebot in der Stadt und der gesamten Region.

Der Zusammenhang der Vermutung, die in dieser Fragestellung unterstellt werden, erschließt sich den Unterzeichnern in keiner Weise.

**Zu Frage 10.:**

Diese Frage stellt sich aktuell nicht. Der Standort in Odersbach hat eine sehr gute Lage und Infrastruktur und wird daher auch unabhängig notwendiger Umbaumaßnahmen stark frequentiert. Eine Standortdebatte aus inhaltlicher, finanzieller oder räumlicher Sicht ist nicht zielführend und kann die Jugendherberge in Odersbach gefährden.

Wie eingangs mitgeteilt, werden die Unterzeichner in Gespräche mit dem Deutschen Jugendherbergswerkes zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes einsteigen. Ein erster Termin auf Arbeitsebene zwischen dem Geschäftsführer der wgw und dem Leiter der baulichen Abteilung des Landesverbandes Hessen des Deutschen Jugendherbergswerkes wird anberaومت. Im Anschluss daran wird der Bürgermeister mit den Verantwortlichen des Landesverbandes über die Umsetzung der geplanten Maßnahmen Gespräche führen.

Weilburg an der Lahn, den 07.02.2019

Gez.  
Für die wgw GmbH  
Rüdiger Neuhaus  
Geschäftsführer

Gez.  
Für die Stadt Weilburg an der Lahn  
Dr. Johannes Hanisch  
Bürgermeister