



An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung Schöneck
Herrn Ditzel
Rathaus Kilianstädten
Herrnhofstraße 8
61137 Schöneck

Schöneck, den 27.01.2020

Antrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 13.02.2020

Verkauf Altes Schloss Büdesheim

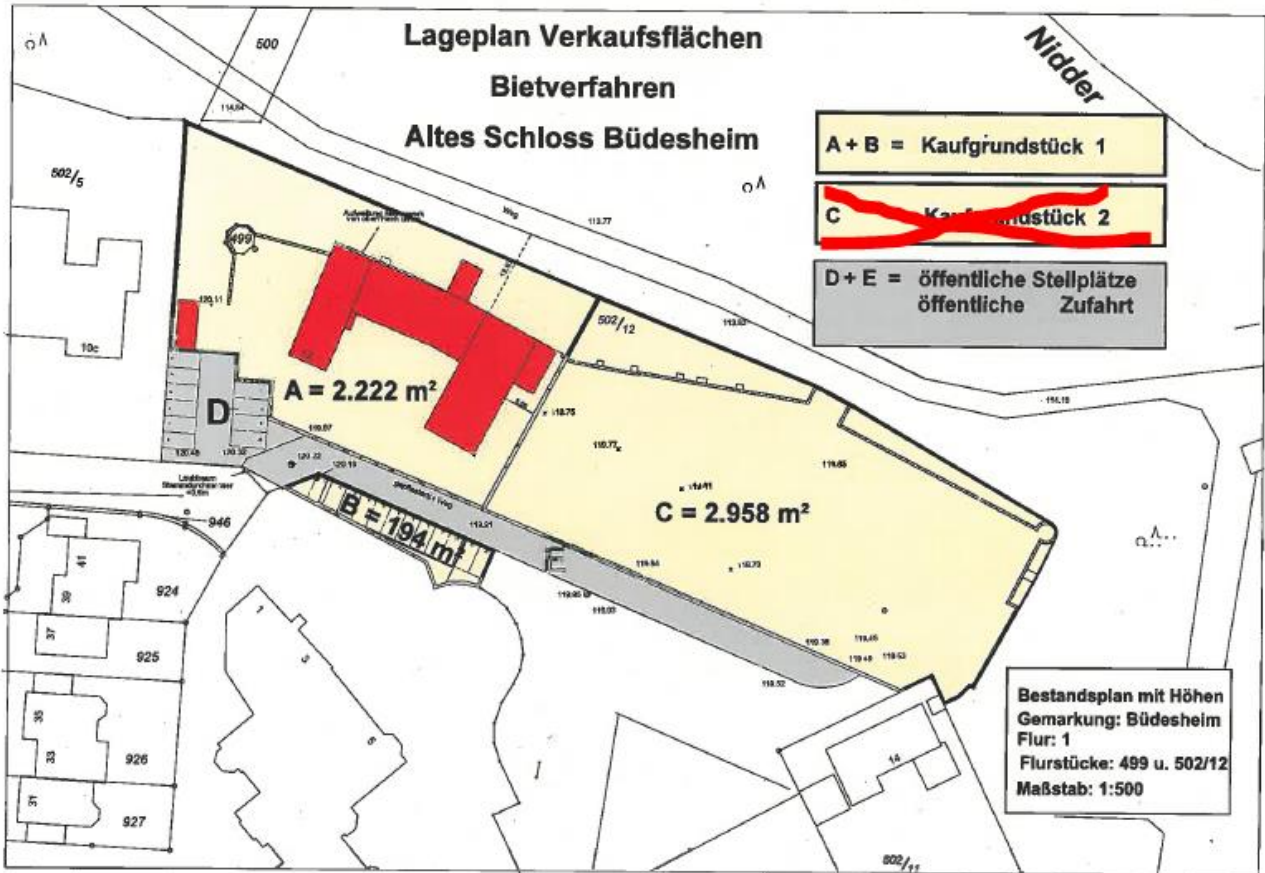
Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die auf beigefügtem Lageplan mit A und B bezeichneten Grundstücke Gemarkung Büdesheim, Flur 1, Flurstücke 499 und 502/12 teilweise, ca. 2.222 und 194 qm groß, zum Verkauf anzubieten.

Folgende Rahmenbedingungen werden dabei berücksichtigt:

1. Es wird geprüft, ob das Wertgutachten des „Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises“ vom 16.12.2014 als Grundlage für einen Verkaufsprozess noch als hinreichend aktuell gilt. Falls nicht, wird eine Aktualisierung des Wertgutachtens in die Wege geleitet.
2. Die Veräußerung ist mit folgenden Auflagen zu verbinden:
 - a) Der Käufer verpflichtet sich, die Wohnungen im Alten Schloss schwellenfrei behindertengerecht auszubauen, sofern dies mit den bautechnischen Gegebenheiten des Gebäudebestandes und den denkmalrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Im Alten Schloss können über den vorhandenen Wohnungsbestand hinaus weitere Wohneinheiten, soweit als möglich schwellenfrei behindertengerecht, geschaffen werden.
 - b) Die durch die Verkaufsfläche B verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten der Gemeinde grundbuchlich per Grunddienstbarkeit zu sichern.
 - c) Der Käufer verpflichtet sich zur Sanierung der Gebäudefassade und zur statischen Ertüchtigung des Alten Schlosses nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik. Der Sanierungsumfang orientiert sich dabei an der Kostenschätzung des Büros Reith und Wehner, Fulda, vom 27.06.2013, an dem Gutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen Josef Schütz, Schöneck, vom 16.05.2013 sowie am Gutachten von Krieg + Warth, Architekten, vom 08.11.2019.

- d) Der Bauantrag für die Sanierung ist spätestens 10 Monate nach Beurkundung des Kaufvertrages bei der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises einzureichen.
 - e) Die Ergebnisse der Verkehrs- und Lärmuntersuchung sind dem Käufer bekannt und bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.
 - f) Die Einhaltung der durch den Käufer übernommenen Verpflichtungen sind vertraglich in geeigneter Weise abzusichern.
3. Die Gemeinde übernimmt im Zuge des Verkaufs folgende Kosten und Verpflichtung:
- a) Kosten der Grundstücksvermessung
 - b) Das Schlossgebäude ist mietfrei zu übergeben



Begründung:

Die gemäß Gutachten von Krieg + Warth, Architekten, vom 08.11.2019 geschätzten Sanierungskosten von ca. 1,5 Millionen Euro sind für die Gemeinde Schöneck nicht darstellbar, ohne die Steuern zu erhöhen oder Abstriche an anderen Leistungen zu machen.

Die gegenwärtige Nutzung mit Mietwohnungen und öffentlichen Räumen lässt keine nachhaltig wirtschaftliche Perspektive erkennen. Auch die zu den Haushaltsberatungen vorgelegten Ideen zu weiteren Gutachten oder Gesellschafts-Gründungen lösen dieses Grundproblem nicht, sondern zögern eine notwendige Entscheidung nur weiter heraus.

Aus Sicht von Bündnis 90 / Die Grünen ist die bestmögliche und möglicherweise einzige wirtschaftlich tragbare Form der Schlossnutzung die Umwandlung in Eigentumswohnungen der gehobenen Klasse, denn in einem echten Schloss nahe Frankfurt zu wohnen, lassen sich manche vermögende Menschen gerne etwas kosten.

Ein wesentlicher Teil des Widerstands gegen die bisherigen Verkaufspläne entzündete sich an der vorgesehenen Neubebauung der Rasenfläche und des Parkplatzes vor dem Schloss, des ehemaligen Ökonomiehofs. Tatsächlich waren noch nicht alle offenen Punkte diesbezüglich

geklärt: So waren die Zufahrt zum Sportplatz und die Parkmöglichkeiten noch ungelöst. Ebenso wie die Überbauung der Mauer nach der vom „Landesamt für Denkmalpflege Hessen“ freigegeben Variante 1 aus der städtebaulichen Studie vom 12.12.2017. Da die Konstruktion der Maueranlage nicht bekannt war, konnte die Realisierbarkeit der notwendigen Gründung über Bohrpfähle in der Studie abschließend nicht bewertet werden. Aus dieser Unsicherheit und um die entstandenen Konflikte zu entschärfen, wird auf die Bebauung des Areals verzichtet. Um jedoch für Investoren das Alte Schloss interessanter zu machen, wird im Gegenzug auf die Auflage verzichtet, im Erdgeschoss eine Gaststätte unterzubringen.

Die weiteren Punkte sind unverändert zum Verkaufsbeschluss vom 11.02.2016.

Klassifikation der Maßnahmen gemäß dem Antrag „Klimanotstand“ von Bündnis 90 / Die Grünen vom 17.06.2019

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv

Ein klarer Beschluss mit Verkauf des Schlosses führt zu einer schnellen Umsetzung und damit auch zu einer zügigeren energetischen Sanierung als ein weiteres Herauszögern der Entscheidung.

Ja, negativ

Nein



Wolfgang Seifried
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen