



# HESSISCHER LANDTAG

02. 12. 2010

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Fuhrmann (SPD) vom 18.10.2010**

**betreffend ehemaliges Volksbildungsheim in Königstein**

**und**

**Antwort**

**des Ministers der Finanzen**

### **Vorbemerkung der Fragestellerin:**

Das Land besitzt u.a. die Liegenschaft Reichenbachweg 36 in Königstein-Falkenstein, ein ehemaliges Volksbildungsheim. Das Objekt steht seit 2002 leer.

Diese Vorbemerkung der Fragestellerin vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Aus welchen Gründen ist bislang ein Verkauf der Liegenschaft gescheitert?

Ein Verkauf der Liegenschaft scheiterte trotz mehrfacher Veräußerungsversuche bislang maßgeblich daran, dass kein Baurecht für das Grundstück existiert.

Das Grundstück ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als "Fläche für Gemeinbedarf - VHS (Zentrale Erwachsenenbildung, z.B. Volkshochschule)" ausgewiesen. Das Bestandsgebäude wurde 1958 im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung ("Bauen im Außenbereich") als Heimvolkshochschule errichtet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hatte am 17.07.2003 den Beschluss gefasst, beim Planungsverband Rhein-Main die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Fläche für Gemeinbedarf" in "Wohnbaufläche" zu beantragen. Außerdem hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.06.2005 einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch verabschiedet. Dass beide Beschlüsse bisher nicht umgesetzt wurden, ist unter anderem der Forderung der Stadt Königstein nach einem pauschalen Infrastrukturbeitrag des Landes in Höhe von 100.000,00 € für die Schaffung von Baurecht geschuldet, dessen Zahlung das Land mangels Rechtsgrundlage verweigerte.

Der Versuch des Hessischen Immobilienmanagements, erneut in die Vermarktung der Liegenschaft einzusteigen, blieb erfolglos, da die Stadt Königstein klarstellte, dass das Bebauungsplanverfahren für diese Liegenschaft nicht oberste Priorität habe.

Daraufhin hat das Hessische Immobilienmanagement der Stadt Königstein ein gemeinsames "Grundstückverwertungsgeschäft" vorgeschlagen, das neben Anmietung und Ankauf ebenfalls von der Stadt abgelehnt wurde.

Da in den Jahren 2002 bis heute keine Einigung mit der Stadt Königstein bezüglich einer Baurechtschaffung erzielt werden konnte, hat das Hessische Immobilienmanagement die Liegenschaft derzeit im Rahmen des bestehenden Baurechts neu ausgebaut.

Zahlreiche Kaufinteressenten teilen, nachdem sie Gespräche mit der Stadt Königstein geführt haben, dem Hessischen Immobilienmanagement immer wieder mit, dass ihnen das Risiko, die notwendige baurechtliche Genehmi-

gung zur Realisierung ihrer Konzepte schließlich doch nicht von der Stadt zu erhalten, zu hoch ist und geben in der Konsequenz keine Gebote ab.

Frage 2. Wie viele Kaufinteressenten gab es seit die Liegenschaft in die Verkaufsplanung des Hessischen Immobilienmanagements aufgenommen wurde?

Seitdem die Liegenschaft in die Verkaufsplanung des Hessischen Immobilienmanagements aufgenommen wurde, gab es insgesamt 114 Interessenten.

Frage 3. Gibt es derzeit Kaufinteressenten für die Liegenschaft?

Von den 114 Kaufinteressenten haben 40 im Rahmen des aktuellen Ausbietungsverfahrens seit Juni 2010 mit dem Hessischen Immobilienmanagement Kontakt aufgenommen.

Lediglich drei Interessenten haben Gebote abgegeben, die übrigen haben größtenteils auf Grund der planungsrechtlichen Unsicherheit Abstand genommen.

Es gibt zwei weitere Kaufinteressenten, die angekündigt haben, Gebote einzureichen.

Frage 4. Welche Nutzungskonzepte gab es bisher bzw. gibt es derzeit für diese Liegenschaft?

Wie bereits in der Vergangenheit sind Kaufinteressenten auch heute vorwiegend daran interessiert, eine Wohnbebauung (Abriss und Neubau) zu realisieren.

Es gibt im Rahmen des derzeitigen Ausbietungsverfahrens auch Interessenten mit anderen Nutzungskonzepten:

- Einrichtung für psychisch benachteiligte Menschen (Bestandsnutzung)
- Einrichtung einer "Masterakademie" (Bestandsnutzung mit Erweiterungsbau)
- 5-Sterne Hotel mit Wellnessbereich
- Landschulheim

Frage 5. Wie hoch war der Verkehrswert der Liegenschaft 2002 und wie hoch ist er heute?

Da die Liegenschaft nach wie vor im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Gemeinfläche öffentlich" ausgewiesen ist und kein Bebauungsplan für die Liegenschaft existiert, konnte der Wert der Liegenschaft bislang nicht auf einer gesicherten Basis ermittelt werden.

Das Staatsbauamt Friedberg hat für die Liegenschaft im Jahr 2002 unter der Annahme einer gehobenen Wohnbebauung für eingeschossige Einfamilienhäuser (Villenbebauung) mit sehr großen Grundstücken einen fiktiven Wert von 2,9 Millionen € festgesetzt.

Das im Jahr 2008 von einem privaten Sachverständigen für die Liegenschaft erstellte Wertgutachten geht von zwei fiktiven Annahmen aus,

- dem Erhalt, der Sanierung und Weiternutzung als Bildungsstätte bzw.
  - dem Abriss und der Neubebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und
- schließt in beiden Fällen mit einem Wert von 1 Million €.

Frage 6. Welche jährlichen Kosten für Bewirtschaftung (Heizung, Elektrizität, Reinigung etc.) und Bewachung sind dem Land für diese ungenutzte Liegenschaft seit 2002 entstanden?

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen rund 31.055,00 €.

Frage 7. Plant die Landesregierung Maßnahmen, um den Verkauf der Liegenschaft zu forcieren?

Das Land hat die Liegenschaft in diesem Jahr zur Veräußerung neu ausgebaut. Durch Vorsprechen von Interessenten/Investoren soll die Stadt Königstein erneut dazu bewegt werden, Baurecht für das Grundstück zu schaffen.

Sollte die Stadt Königstein weiterhin keine Baurechtschaffung anstoßen, sieht das Land keine Chance, die Liegenschaft zu veräußern. Die Erfahrung aus dem Verlauf aller bisherigen Vermarktungsversuche zeigt, dass die Interessenten bei unsicheren baurechtlichen Verhältnissen Abstand von einem Ankauf nehmen, da das Risiko, letztendlich die Planung nicht realisieren zu können, zu hoch ist.

Wiesbaden, 18. November 2010

**Dr. Thomas Schäfer**