

Verkauf Altes Schloss Schöneck-Büdesheim



Schöneck, eine Gemeinde zwischen Großstadt und Natur

Schöneck, am Rande der Wetterau gelegen, zeichnet sich durch seine reizvolle Lage sowie die abwechslungsreiche Topographie aus, Schöneck ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde im grünen mit unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main.

Insbesondere wegen der Nähe zu Frankfurt ist in Schöneck mit einer positiven demographischen Entwicklung und moderaten Einwohnerzuwächsen mindestens bis ins Jahr 2030 zu rechnen.

Die Naherholungsgebiete Taunus, Vogelsberg und Spessart sind jeweils in ca. 45 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Schöneck liegt an der Bundesbahnstrecke Bad Vilbel – Stockheim mit direktem Anschluss zum Frankfurter Hauptbahnhof. In jedem der drei Ortsteile befindet sich ein Bahnhof. In Bad Vilbel bestehen Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn-Strecke Frankfurt - Friedberg. Die Gemeinde ist durch die B 521 und die L 3008 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Entfernung bis zur Stadtmitte Frankfurt beträgt rund 20 km, zur Stadtmitte Hanau ca. 10 km. Die nächste Autobahnauffahrt der A 66 befindet sich in etwa 10 km Entfernung.

Verkaufsgrundstück

Die Gemeinde Schöneck bietet im Ortsteil Büdesheim das Alte Schloss, Schlosstr. 12 mit angrenzender Freifläche zum Verkauf an. Veräußerungsziel ist zum einen die Sanierung und der Erhalt des Alten Schlosses (derzeit fünf Wohnungen und diverse öffentliche Nutzung) sowie die Errichtung von barrierefreiem Geschosswohnungsbau, der sich städtebaulich und in Abstimmung mit der Landesdenkmalbehörde in das Ensemble des umliegenden denkmalgeschützten Gebäudebestandes einfügen muss.

1. Grundbuchstand der Verkaufsfläche

Im Grundbuch von Büdesheim, Blatt 2401 bei dem Amtsgericht Hanau sind die Flächen A, B und C derzeit wie folgt eingetragen:

Fläche	Blatt	BV lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Wirtschaftsart	Gesamtgröße in qm	davon Teilfläche Kaufgrundstück in qm
A + B	2401	235	1	502/12	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsflächen, Verkehrsfläche Schlosstraße 12	29.192	2400
	2401	36	1	499	Gebäude- und Freifläche, Schlosstraße	16	16
C	2401	235	1	502/12	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsflächen, Verkehrsfläche Schlosstraße 12	29.192	2.958

2. Grundstückslage, Baurecht

Bei dem Verkaufsgrundstück handelt es sich um Teilflächen des Anwesens Schloßstraße 12, 61137 Schöneck. Sie befinden sich im unbeplanten Innenbereich und sind bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Mit der für Schöneck zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist abgestimmt, dass ein Bauantrag für das geplante Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Gebäude des Alten Schlosses steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

Die Sanierung des Alten Schlosses sowie der geplante neue Geschosswohnungsbau sind mit der Landesdenkmalbehörde abzustimmen. Die Struktur der Neubebauung soll sich an den ehemals vorhandenen Ökonomiegebäuden orientieren. Die neuen Baukörper müssen in sich gegliedert sein und dürfen nicht als ein massives Gebäude wirken. Die Höhenentwicklung ist dem Alten Schloss anzupassen und darf dieses nicht überragen.

Die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens wurde mit der Landesdenkmalbehörde bereits geklärt, näheres hierzu findet sich im Aktenvermerk vom 25.04.2014 (Anlage 11). Vor Baubeginn ist auf der Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsneubau auf Kosten der Gemeinde Schöneck eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen.

Bei der Errichtung des Geschosswohnungsbaus sind die Ergebnisse des schalltechnischen Untersuchungsberichtes vom 02.12.2014 zu berücksichtigen (Anlage 6).

Die Gemeinde übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung hinsichtlich baurechtlicher Realisierbarkeit der Pläne und Konzepte des Käufers. Eine Prüfung und Bewertung durch die Gemeinde erstreckt sich nur auf die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit, diese herbeizuführen ist allein Sache des Käufers.

3. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, die Wohnungen im Alten Schloss schwellenfrei behindertengerecht auszubauen, sofern der Gebäudebestand dies zulässt. Im Erdgeschoss soll ein Gastronomie-/Cafébetrieb vorgesehen werden, der auch durch Anmietung für Trauungen und kleine Konzerte genutzt werden kann. Im Alten Schloss können über den Wohnungsbestand hinaus weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Der Geschosswohnungsneubau ist schwellenfrei herzustellen und soll barrierefreies Wohnen ermöglichen.

Auf dem kaufgegenständlichen Grundstück wird die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt max. 40 (Bestand, Erweiterung im Alten Schloss und Neubau), zuzüglich des Gastronomiebetriebes, begrenzt.

Für die durch die Verkaufsfläche B verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte) einzutragen.

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 u. Wehner, Fulda, vom 27.06.2013 (Anlage 9) sowie an dem Gutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen Josef Schütz, Schöneck, vom 16.50.2013 (Anlage 10).

4. Kaufvertrag und Kaufpreis

Für den Grundstücksverkauf wird von der Gemeinde Schöneck ein entsprechender Kaufvertrag vorgegeben. Die Bestellung eines Erbbaurechts wird ausgeschlossen. Die Kosten der für den Verkauf erforderlich Grundstücksteilung trägt der Käufer.

5. Informationen zum Bietverfahren

Das Grundstück wird von der Gemeinde Schöneck im Rahmen eines transparenten Bietverfahrens veräußert, das den Vorgaben des EU-Beihilferechts entspricht.

Folgender Ablauf ist geplant:

a) Aufforderung zur Abgabe indikativer Angebote

Interessenten geben ihr indikatives Angebot bis spätestens am **30.09.2015** beim

Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck
z. Hd. Frau Bürgermeisterin Rück
Herrnhofstraße 8
61137 Schöneck

ab.

Das Angebot muss in einem verschlossenen Umschlag vorgelegt werden, der mit der deutlich lesbaren Aufschrift

"Nicht öffnen - Angebot Bietverfahren Altes Schloss"

zu versehen ist.

Angebote per Fax oder E-Mail sind nicht zulässig.

Mit den indikativen Angeboten müssen folgende Erklärungen und Unterlagen eingereicht werden:

- Eigenerklärung zur Person des Interessenten, aus der sich insbesondere Name, Rechtsform, Anschrift, ggf. vertretungsberechtigte Personen sowie E-Mail-Kontaktdaten ergeben.
- Juristische Personen haben einen Handelsregisterauszug beizufügen, der nicht älter als drei Monate ist, gerechnet ab dem o. g. Datum für den Eingang der indikativen Angebote.
- Bestätigung eines in Deutschland oder der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts, das die Bereitschaft zur Finanzierung des Kaufs und der Bebauung bestätigt; die Bestätigung kann die in diesem Stadium banküblichen Vorbehalte enthalten.
- Mindestens 3 Referenzen vergleichbarer Wohnungsbau- und Sanierungsprojekte, darunter mindestens eines im denkmalgeschützten Bestand.
- Indikatives Kaufpreisangebot.
- Darstellung des vorgesehenen Bebauungskonzepts, das Gegenstand der Bauverpflichtung nach dem Kaufvertrag werden soll.

Das Bebauungskonzept muss mindestens enthalten:

- Städtebaulicher Entwurf als Lageplan für das Kaufgrundstück im Maßstab 1:500, ausgestaltet als funktionaler Machbarkeitsnachweis mit Parzellierungsvorschlägen, Baukörper (Dachaufsicht), Freiflächenkonzept zur Gestaltung und Darstellung der Wegeführungen, Lage und Anzahl der Stellplätze (1,5 je Wohneinheit), Erschließungskonzept für den fahrenden und ruhenden Verkehr (auf den Privatflächen),
- Perspektivische Skizzen und/oder Ansichten für Altes Schloss und den Geschosswohnungsbau
- Berechnung der Grundstücksausnutzung (GRZ / GFZ)
- Erschließungs- und Grünflächen, Anzahl der Wohneinheiten und Auflistung der Anzahl verschiedener Wohnungstypen.

Folgende Planungsgrundlagen können zur Verfügung gestellt werden:

- Lageplan mit Verkaufsflächen und Geländehöhen (Anlage 1),
- Luftbild (Anlage 2)
- Bilder Altes Schloss (Anlage 3)
- Baupläne Altes Schloss (Anlage 4)
- Schalltechnische Untersuchung – Fritz GmbH, Dez.2014 (Anlage 5)
- Verkehrstechnische Untersuchung – Dehmer + Brückner GmbH, Nov. 2014 (Anlage 6)
- Baugrundgutachten IfG GmbH, Juli 2014 (Anlage 7)
- Kostenberechnung Fassadensanierung – Architekten Reith u. Wehner, Juni 2013 (Anlage 8)
- Kostenberechnung statische Ertüchtigung – öffentl. best. Sachverständiger Josef Schütz, Mai 2013 (Anlage 9)
- Abstimmung Landesdenkmalamt Aktenvermerk v. 25.04.2014 (Anlage 10)
- Plan Ver- u. Entsorgungsleitungen für Dienstbarkeit (Anlage 11)

Bewertungskriterien:

Neben der Erfüllung der formellen Anforderungen

- Vollständige und rechtzeitige Angebotsabgabe und hinreichende Referenzen (die Gemeinde behält sich vor, Angebote von Bietern, die über keine durch Referenzen belegte Erfahrung mit vergleichbaren Projekten verfügen, nicht zu berücksichtigen),
- Übernahme einer Bauverpflichtung,
- erwartet die Gemeinde ein städtebaulich hochwertiges und nachhaltiges Baukonzept, das den Zielen der Gemeinde und der identitätsstiftenden Bedeutung des Alten Schlosses für den Ortsteil Budesheim der Gemeinde Schöneck Rechnung trägt sowie sich in die vorhandene Bebauung im Umfeld einfügt. Die Gemeinde behält sich vor, Konzepte nicht weiterzuverfolgen, die diesen Zielen nicht gerecht werden..

Bei städtebaulich gleichwertigen Angeboten ist der Kaufpreis ausschlaggebend.

b. Gespräche über das indikative Angebot

Die Gemeinde wird die Interessenten, die form- und fristgerecht indikative Angebote eingereicht haben, zu Gesprächen einladen. Die Interessenten erhalten dort Gelegenheit, ihr indikatives Angebot vorzustellen. Über Details des Kaufvertrags und der städtebaulichen Lösung kann verhandelt werden.

c. Aufforderung zur Abgabe finaler Angebote

Im Anschluss an die Gespräche über das indikative Angebot wird die Gemeinde die Interessenten zur Abgabe ihrer finalen Angebote auffordern. Die Gemeinde wird vorher den finalen Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrages übermitteln.

d. Entscheidung und notarielle Beurkundung

Auf Grundlage der finalen Angebote wird die Gemeinde entscheiden, an welchen Interessenten die Grundstücke veräußert werden. Die Gemeinde wird alle Interessenten informieren und mit dem Interessenten, dessen Angebot angenommen werden soll, einen Termin zur notariellen Beurkundung vereinbaren.

Die Entscheidung zum Verkauf wird von der Gemeinde unter Berücksichtigung des vorgelegten Bebauungskonzepts und des Kriteriums des höchsten Preises getroffen. Die Gemeinde behält sich die Ablehnung von Angeboten vor, die den per Gutachten ermittelten Kaufpreis unterschreiten.

e. Kostenerstattung, Änderungs- und Aufhebungsvorbehalt

Für die Beteiligung an dem Bietverfahren erhalten die Interessenten von der Gemeinde keine Kostenerstattung.

Die Gemeinde behält sich die jederzeitige Änderung des Verfahrens oder dessen Aufhebung vor. Ein Anspruch auf Veräußerung besteht nicht.

8. Fragen

Interessenten können Fragen schriftlich an den Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Herrn Rauch, Herrnhofstraße 8, 61137 Schöneck, richten oder per E-Mail an: g.rauch@gemeinde-schoeneck.de. Telefonische Anfragen beantwortet die Gemeinde nicht.