



Beschlussvorlage

Nr: BV-104/2023

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Nicole Ermler

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	26.06.2023
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.07.2023
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	05.07.2023
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2023
Stadtverordnetenversammlung	17.07.2023

Verkauf von Flächen und Baumaßnahmen rund um die Hallgarter Zange

Beschlussvorschlag

1. Die Stadt Oestrich-Winkel begrüßt das Bemühen um eine Aufwertung des Bereichs um die Hallgarter Zange, die dauerhaft eine anspruchsvolle Nutzung für Bürgerinnen und Bürger und unsere Gäste sicherstellt.
2. Das Vorhaben des Investors ist sehr komplex, weshalb vor einer endgültigen Entscheidung zunächst zu klären ist:
 - a. Eigentums- und Gesellschaftsverhältnisse
 - b. Rechtslage zu Vereinbarungen mit früheren Nutzern/Eigentümern/Pächtern
3. Zu den einzelnen Vorschlägen wird - vorbehaltlich der Klärung vorstehender Fragen - wie folgt Stellung genommen:
 - a. Veräußerung der Zufahrtstraße zwischen Kreistanne und Hallgarter Zange unter Vereinbarung eines Wiederkaufrechtes und weiterer Sanktionen zugunsten der Stadt, falls der Investor die Vereinbarungen nicht erfüllt, außerdem umfassende und grundbuchlich gesicherte Nutzungsrechte für Stadt, Forst und jegliche Waldbesucherinnen und Waldbesucher
 - b. Der Verkauf weiterer Flächen parallel zur Zufahrtsstraße wird kritisch gesehen und bedarf noch weiterer Erörterungen mit dem Forst und den Jagdpächtern, um die Notwendigkeit zu verifizieren, insbesondere ob ein eventueller zusätzlicher Forstwirtschaftsweg in den gewünschten Dimensionen erforderlich ist.

- c. Parkplatz-Erweiterung bedarf weiterer Erörterung und wird befürwortet, sofern eine freie Nutzung für alle Waldbesucherinnen und Waldbesucher gewährleistet ist.
 - d. Kein Verkauf des Brunnens, aber Einräumung uneingeschränkter Nutzungsrechte zugunsten Grundstück der Hallgarter Zange
 - e. Verkauf allenfalls kleinflächiger Arrondierungen rund um das jetzige Areal, sofern hierfür eine Notwendigkeit dargelegt werden kann
 - f. Zum Bau eines Kellers oder weiterer Gebäude im Hof der Hallgarter Zange wird Zustimmung signalisiert, sofern die zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Bauaufsichtsbehörde) keine rechtlichen Probleme sehen und die folgenden Bedingungen erfüllt sind
 - Höhe der bestehenden Nebengebäude darf nicht überschritten werden
 - Zahl und Nutzung der Neubauten muss noch abgestimmt werden
 - Gastronomie-Öffnung auch für Nicht-Hausgäste
 - Toilettennutzung für Externe während der üblichen Öffnungszeiten
 - Betretungsmöglichkeit Turm für jeden zu üblichen Zeiten und gegen Gebühr
 - Nachweis der ordnungsgemäßen Frischwasserversorgung und Abwasser-Entsorgung
 - Verlegung der Löschwasser-Zisterne erst nach Nachweis der ordnungsmäßigen Nutzungsmöglichkeit des neuen Löschteiches (Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge)
 - Keine Instandhaltungspflicht der Stadt für Betonstraße zur Zange
 - Kein Winterdienst der Stadt auf Betonstraße zur Zange
4. Der Löschung der Grundbucheinträge wird nicht zugestimmt.
5. Der Umleitung der Wanderwege, die ohnehin an der Zange vorbei und nicht hindurchführen, wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt

Am 06.12.2022 hat die PVM Private Values Media AG (nachstehend PVM) ein umfangreiches Angebot zum Ankauf von Flächen rund um die Hallgarter Zange sowie damit verbundenen projektierten Baumaßnahmen an den Magistrat Stadt Oestrich-Winkel übersendet (siehe Anlage 1).

Die Stadtverwaltung hat hierzu unter Hinzuziehung der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, Hessen Forst und dem Naturpark Rheingau Taunus ausführlich Stellung genommen und kam zu dem Schluss, dass die geplanten Bauvorhaben sowie der Flächenankauf durch die PVM seitens der Stadtverwaltung nicht befürwortet wird (siehe Mitteilungsvorlage, Anlage 2).

Daraufhin wurde ein Arbeitskreis aus jeweils einem Magistratsmitglied jeder Fraktion, Vertreter/-innen der Stadtverwaltung, der Verwaltungsleitung sowie dem Inverstor (PVM) gebildet.

Das Ergebnis der ersten gemeinsamen Sitzung am 14.04.2023 ist aus der Mitteilungsvorlage, Anlage 3 zu ersehen.

In einem zweiten Gesprächstermin im Rahmen des genannten Arbeitskreises am 02.06.2023 wurde der PVM mitgeteilt, dass weder die Löschung der Grundbucheintragen noch der Verkauf des Brunnens von den Arbeitskreismitgliedern befürwortet werden.

Nach eingehendem Austausch wurde vereinbart, dass Herr Magsamen zur Abklärung der rechtlichen Fragen eine formale Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises einreicht.

Das neue Angebot liegt nun vor, es ist dieser Vorlage beigelegt.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Hallgarter Zange als Trauzimmer gab es verschiedene Besprechungen, die zurzeit die Möglichkeit beinhalten, Trauungen als jeweils separat anzumeldende Sonderveranstaltung durchzuführen. In Aussicht gestellt wurde, dass bei einem dauerhaften geordneten Gastronomiebetrieb die Ausweisung eines dauerhaften Trauortes wieder denkbar ist.

Die im Grundbuch zugunsten der Stadt eingetragenen Rechte sollten bestehen bleiben, auch wenn es unrealistisch erscheint, dass die Stadt jemals das Vorkaufsrecht ausüben würde.

Der Magistrat empfiehlt eine eingehende Beratung in der Stadtverordnetenversammlung und den Fachausschüssen sowie im Hallgartener Ortsbeirat.

Anlage(n)

1. 20221206_KaufangebotPVM_Anlage1
2. Vorlage MI-51/2023 Anlage 2
3. Mitteilungsvorlage_MI-75-2023_Anlage 3
4. 20230427-Er_Gesprächsvermerk_Anlage 3a
5. 20230616-Er_Angebot_2_Magsamen_Ankauf_Flächen_Zange_Anlage 4
6. 20230506_Schreiben_Magsamen_Zange_Anlage5
7. 20230506-16.1 Konzept Planung Anlage6
8. 20230506-16.8 Lageplan_Schnitt Anlage7
9. 20230506_16.7 Lageplan_Anlage8

Oestrich – Winkel, 21.06.2023

Dezernatsleiter