



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	05.02.2025	beschließend
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	11.03.2025	vorberatend

Betreff:

Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittener Reifenberg

Sachdarstellung:

Nutzungs- und Gestaltungskonzept Kostenschätzung Stand 01/2025

Aktualisierung 30.01.2025

Das Projekt wurde mehrfach in den gemeindlichen Gremien beraten:

- 04.04.2022 - Mitteilung Gemeindevorstand
- 25.04.2022 - Gemeindevorstand
- 21.09.2022 - Gemeindevertretung
- 17.10.2022 - Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss
- 18.10.2022 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss
- 02.11.2022 - Gemeindevertretung
- 04.09.2023 - Gemeindevorstand
- 12.09.2023 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss
- 27.09.2023 - Gemeindevertretung
- 27.11.2023 - Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss mit Verweis zur weiteren Beratung in die Gemeindevertretung
- 28.01.2025 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss

Sachstand:

- Das Hessische Landesamt für Denkmalpflege hat für eine Notsicherung des Gebäudes und Erstellung eines Gutachtens € 50.000,- in Aussicht gestellt. Von diesem Betrag wurde durch das Landesamt ein Auftrag zur Bestandsaufnahme, Kostenschätzung und Vermessung an das Architekturbüro Stephan Dreier, Brechen, vergeben.
Das Architekturbüro ist spezialisiert auf das Gebiet der Baudenkmalpflege
<https://www.dreier-denkmalpflege.de/>
- Im Rahmen der Bestandserfassung wurde u. a. dendrochronologische Untersuchungen (Altersbestimmung von historischen Hölzern) durchgeführt. Demnach wird das Baujahr des Gebäudes auf die Zeit von 1785 -1787 datiert.
- Aufgrund des geplanten zukünftigen Nutzungskonzepts (siehe Präsentation von 11/2023) wurde der vorhandene Bestand vollumfänglich erfasst und eine detaillierte Kostenschätzung zur Sanierung des Gebäudes erstellt. (siehe dazu Gutachten vom 13.12.2024). Das Architekturbüro hat bestätigt, dass das Nutzungskonzept (11/2023) sinnvoll ist; eine Nutzung als Wohngebäude ist nicht realistisch.
- Die reinen Sanierungskosten belaufen sich demnach auf € 568.609,97 einschl. der Baunebenkosten. (siehe Seite 24 des Gutachtens)
- Aufgrund der geringen Grundfläche des Gebäudes wurde ein externes Funktionsgebäude vorgesehen. Hierfür beläuft sich die Kostenschätzung auf € 166.000,00. (siehe Seite 25 des Gutachtens)

- Am 30.01.2025 findet ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde des HTK, dem Architekten, Herrn Dreier, und der Verwaltung statt.
- Es soll von Seiten der Verwaltung aufgrund der nun detaillierten und genauen, höheren Kostenschätzung über mögliche Förderung sowie gleichzeitig über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung „Kostenfaktor“ gesprochen werden. Es ist möglich, aufgrund nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit, dass ein Gebäude nicht „zwingend“ saniert werden muss. Eine entsprechende Bescheinigung wird vom Landesamt für Denkmalpflege erstellt.
- Eine Bescheinigung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass ein Abbruch aufgrund wirtschaftlicher Gründe möglich ist, falls es nicht gelingt, ausreichend Fördermittel und Spenden für eine Sanierung zu gewinnen, würde der Gemeinde die Sicherheit geben, dass das Grundstück ohne Risiko auf eine hohe, finanzielle Verpflichtung übernommen werden kann

Vorgeschlagene Vorgehensweise:

Schritt 1

Nachdem die Bescheinigung des Landesamtes für Denkmalpflege vorliegt, dass an einer zwingenden Sanierung des Denkmals nicht festgehalten wird, falls es der Gemeinde nicht gelingen sollte die finanziellen Mittel durch Förderung und Spenden zusammenzubekommen, kann die Gemeindevertretung den Beschluss aus der Vorlage zur Sitzung vom 02.11.2022 fassen.

Beschlussvorschlag GVE-Vorlage vom 21.09.2022:

„Die Gemeindevertretung beschließt den Kauf des Grundstücks Gemarkung Niederreifenberg, Flur 1, Flurstück 226, 153 qm „Hauptstraße 4“ zum Preis von 1,00 € zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Löschung der Grundschuld Abt. III lfd. Nr. 2/1 in Höhe von 20.000 DM vom 2. Februar 1981 zu beantragen, unter einer Treuhandaufgabe der Zahlung von 15.000 € sowie der Löschungsbewilligung anfallenden Notarkosten. Die Zahlung der Treuhandaufgabe erfolgt erst nach Genehmigung des Haushaltsplanes 2022 und wird durch außerordentliche Grundstückserlöse sowie aus Mitteln der laufenden Liquidität gedeckt.

Darüber hinaus wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Mühlbachhaus zu erarbeiten unter Berücksichtigung und Ausnutzung der größtmöglichen Fördermittel.“

- Der Kaufvertrag sieht eine Kaufpreiszahlung in Höhe von € 1,- vor, zuzüglich der Ablösung für den vorhandenen Grundschuldbrief in Höhe von € 15.000,-. Beides ist im HH2025 hinterlegt.

Schritt 2

Sobald das Grundstück und Denkmal im Eigentum der Gemeinde Schmitten sind, kann die Gemeinde aktiv Förderanträge stellen.

- Gemäß Spendenbereitschaftsumfrage innerhalb des Geschichtsverein Reifenberg wurden mindestens € 9.430 von den Mitgliedern in Aussicht gestellt.
- Der Hochtaunuskreis unterstützt das Projekt aufgrund der hohen geschichtlichen Bedeutung des Denkmals mit einer Summe von € 140.000,-. Dieser Betrag ist bereits auf das Konto der Gemeinde eingegangen. Falls das Projekt nicht realisiert wird, müssten diese zweckgebunden Mittel zurückerstattet werden.

Somit kann derzeit mit Eigenmitteln in Höhe von rund € 150.000,- gerechnet werden.

Dies entspricht rund 25 % der Gesamtsanierungskosten.

Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten

Es sind verschiedene Möglichkeiten der Förderung denkbar:

- **Dorfentwicklungsprogramm**
 - Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms ist eine Förderung der Sanierungskosten in Höhe von bis zu 65 % der Nettokosten möglich. Eine Doppelförderung ist jedoch ausgeschlossen.
 - Dies ergibt rechnerisch eine Förderung in Höhe von rund € 310.600,-- mit einem Eigenanteil von rund € 258.000,--.
- **Förderungen über Landesförderungen/ Deutsche Stiftung für Denkmalschutz/ Förderung Bund (BKM für Kultur und Medien), Museumsverband Hessen**
 - Über diese Förderungen können gegebenenfalls bis zu 80 % der Gesamt-Sanierungskosten generiert werden und wird zu gegebener Zeit intensiv geprüft.

Fazit Förderung:

Für eine Sanierung des Gebäudes kann mit der o. g. Mindestförderung aus der Dorfentwicklung derzeit gerechnet werden.

Inwieweit das Funktionsgebäude prinzipiell gefördert wird, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Schritt 3

Falls es nicht gelingt, ausreichende Mittel zu generieren, es also nicht wirtschaftlich und machbar für die Gemeinde ist, das Denkmal zu sanieren und zu erhalten, dann soll beim Denkmalamt für Landespflege ein Antrag gestellt werden, auf Abbruch des Gebäudes.

Die Gemeinde kann das Grundstück verwerten, etwa für die Errichtung von zusätzlichem Parkraum in der engen Ortskernlage.

Auch dafür ist es zwingend notwendig, dass die Gemeinde Eigentümer des Grundstücks und Gebäudes wird, um handeln zu können.

Ob und in welcher Höhe für einen Abbruch des Gebäudes Fördergelder beantragt werden können, muss eruiert werden. Um gegebenenfalls eine Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung zu erhalten, wäre eine entsprechende Förderung bis max. 2028 zu treffen.

Wird Abbruch auch von der Dorfentwicklung gefördert?? Dann wäre der Zeitraum bis max. 2028 um eine Entscheidung zu treffen.

Fazit

- In jedem Fall, Sanierung des Denkmals oder Abbruch, ist es zwingend erforderlich, dass die Gemeinde Eigentümer des Grundstücks und Gebäudes wird. Nur dann ist es möglich, eine seit vielen Jahren verfahrenere Situation, welche zu einem unschönen und unattraktiven Ortskern und Ortsbild in Niederreifenberg führt, zu lösen. Nachdem in absehbarer Zeit, die Emser Straße saniert wird und das Gebäude der abgebrannten Apotheke schräg gegenüber wiederaufgebaut wird, gibt es nun die Möglichkeit, den Ortskern und die Ortsdurchfahrt in Niederreifenberg wieder attraktiv zu gestalten. Der Standort Niederreifenberg und auch die Nachbarschaft und umliegenden Gebäude würden eine Aufwertung erfahren. Gleichzeitig könnte ein in Hessen einzigartiges Denkmal, welches auch die Historie der Industrie in Niederreifenberg und vieler Reifenberger Familien begründet, für diese und folgende Generationen gesichert werden.

- Falls die Gemeinde das Grundstück nicht erwirbt, sind die derzeitigen Eigentümer nicht in der Lage, das Gebäude zu sanieren. Das Gebäude wird voraussichtlich weiter dem Verfall preisgegeben sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit vom Hochtaunuskreis bauliche Notfallsicherungen angeordnet und durchgeführt werden müssen. Eine Sanierung oder Verwertung des Grundstücks erscheint für lange Zeit nicht in Aussicht.

Vertragssituation und Fristen

- Der bestehende Kaufvertrag vom 24.02.2022 mit Fristsetzung „Vorlage der Löschungsbewilligung“ wurde nachfolgend mittlerweile zweimal in Form ein Nachtragsurkunde verlängert. Gemäß Nachtrag vom 21.03.2024 endet der anstehende Fristablauf zur Vorlage der Löschungsbewilligung am 31.03.2025.
- Bis zu diesem Datum muss die Löschungsbewilligung dem beurkundenden Notar vorliegen.

Aktualisierung nach Beratung im Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss am 28.01.2025

Der für den 30.01.2025 anberaumte Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises wurde wegen Krankheit von Seiten des Landesamtes am 29.01.2025 abgesagt.

Um eine Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Sanierung/Sanierungszwang des Gebäudes zu erhalten, wurde das Landesamt per E-Mail am 29.01.2025 angeschrieben sowie ergänzend ein Telefontermin am 03.02.2025 angeboten, in der Hoffnung, dass die Mitarbeiterin wieder im Dienst ist.

Eine entsprechende Gesprächsnotiz und/ oder eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz wird danach umgehend vorgelegt.

Zur Ermittlung der Kosten für einen eventuell möglichen Abriss des Gebäudes wurde ein Kostenvoranschlag eingeholt. Die Höhe des Kostenvoranschlags beläuft sich auf rund € 32.200,00 einschl. der Entrümpfung des Gebäudes vor Abriss.

Eine Förderung der Abrisskosten ist nur unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich.

Ein Abriss wird nicht gefördert, wenn

- Auf der Fläche z.B. eine Parkfläche entstehen soll
- Das Grundstück veräußert werden soll

(siehe Anlage Auszug aus der Förderrichtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation)

Redaktionelle Information:

Das Grundstück hat eine Größe von 153 m²

Der Bodenrichtwert beträgt 190 €/m²

Finanzielle Auswirkungen:

Der Erwerb des Grundstücks beläuft sich auf 1,00 € zuzüglich der Grunderwerbskosten. Die Ablösung der Grundschuld im Kaufvertrag Abt. III lfd. Nr. 2/1 beläuft sich auf 15.000,00 € zuzüglich Notarkosten.

Je nach Beschlusslage und Stellungnahme des Landesamtes soll/ kann

1. Das Gebäude mit Fördermitteln ohne Eigenmittel der Gemeinde saniert werden.
2. Das Gebäude gem. vorliegendem Kostenvoranschlag in Höhe von rund 32.000 € abgerissen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den durch die Gemeindevertretung am 29.03.2023 unter Tagesordnungspunkt Nr. 5.2 beschlossenen Sperrvermerk der Investitions-Nr. I157023-03 „Erwerbs des alten Mühlbachhauses in Höhe von 20.000 €“ aufzuheben unter der Bedingung, dass

- (1) eine schriftliche Bestätigung-/Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz vorliegt und keine Sanierungspflicht besteht
- (2) eine belastbare Schätzung der ggf. entstehenden Abriss- und Entsorgungskosten eines anerkannten Fachmanns-/Abrissfirma vorliegt.

Falls zum Zeitpunkt der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.02.2025 die schriftliche Bestätigung über einen Wegfall der Sanierungspflicht noch nicht vorliegen sollte, ist der bestehende Sperrvermerk mit einer aufhebenden Bedingung zu versehen, so dass er sich automatisch aufhebt, sobald die schriftliche Bestätigung-/Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz vorliegt.

Nach der automatischen Aufhebung der Bedingung ist der Gemeindevorstand ermächtigt, den Kauf des Grundstücks Gemarkung Niederreifenberg, Flur 1, Flst. 226, 153 m² „Hauptstraße 4“ zum Preis von 1,00 € zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten zu vollziehen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Löschung der Grundschuld Abt. III lfd. Nr. 2/1 in Höhe von 20.000 DM vom 02. Februar 1981 zu beantragen, unter der Treuhandaufgabe der Zahlung von 15.000 € sowie der Löschungsbewilligung anfallenden Notarkosten.

Anlage(n):

1. E-Mail HTK vom 05.02.2025 zur Vorlage Mühlbachhaus 05.02.2025
2. Nutzungskonzept Gebäude aktualisiert 02_2025
3. 07_AW_M50_A3_18-11-2024_7
4. Richtlinie Dorfentwicklung 14_12_2022.pdf

Schmittgen, den 30.01.2025
Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin