

Malte Jörg Uffeln

Bürgermeister der Brüder- Grimm- Stadt Steinau an der Straße

[www.maltejoerguffeln.de](http://www.maltejoerguffeln.de)

Faktenstand 17.3.2015 19.00 Uhr

# Zahlen Daten Fakten

## ALTE SCHULE UERZELL

**Das sind die  
Zahlen Daten Fakten  
die allen Fraktionen am 17.3.2015 bekannt waren und die von Ihnen "gefordert"  
wurden!!!!**

### A N T R A G

**Der Sperrvermerk für das Produktsachkonto: 1110901.0590000011-004  
betreffend der Bereitstellung von Haushaltsmitteln zum Erwerb der ehemaligen  
Grundschule im Stadtteil Uerzell, wird aufgehoben.**

Begründung:

#### I. Genese

Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat in seiner Sitzung am 30.09.2014, nach vorherigem Antrag der Brüder-Grimm-Stadt Steinau an der Straße, den zwischen dem seit dem 1.8.2014 amtierenden Bürgermeister der Brüder-Grimm-Stadt Steinau an der Straße und dem Abteilungsleiter des Amtes 65 des Main-Kinzig-Kreises ausgehandelten Kaufpreis zum Kauf der Alten Schule Uerzell, Alte Schule nebst Freifläche, insgesamt 2893 m<sup>2</sup>, davon 253 m<sup>2</sup> für das Schulgebäude, zu einem Preis von Euro 40.000, zahlbar in zwei Raten zu jeweils Euro 20.000 zugestimmt.

Ursprünglich (vor dem 1.8.2014) wollte der Main-Kinzig-Kreis „nur“ zu einem Kaufpreis von 55.000,00 dem Kaufgesuch der Stadt Steinau nachkommen.

Der Main-Kinzig-Kreis hat bereits über einen Notar einen Kaufvertragsentwurf ausarbeiten lassen, der der Verwaltung vorliegt. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Alten Schule hat es diverse Gespräche und Beratungen in den Gremien, der Stadtverordnetenversammlung, dem Haupt- und Finanzausschuss sowie dem Ortsbeirat Uerzell gegeben.

Dies ist alles bekannt.

Das Grundstück wird seit alters her genutzt als Festplatz, Kinderspielplatz und als Übungsplatz für die Freiwillige Feuerwehr sowie als Parkplatz bei Veranstaltungen.

Der Festplatz ist der Lebensnerv der Uerzeller Vereine. Durch das jährliche Forellenfest erwirtschaften die Uerzeller Vereine Einnahmen, die zum Erhalt der dörflichen Gemeinschaft eingesetzt werden. Ohne die Einnahmen auf dem Forellenfest sind die Uerzeller Vereine nicht existenzfähig. Das gesellschaftliche Zusammenleben in Uerzell und Neustall wäre in wenigen Jahren nicht mehr möglich.

Durch eine weitere Zurverfügungstellung der Freifläche vor der Alten Schule (Festplatz) wird auch die ländliche Struktur in Uerzell und Neustall nachhaltig gestärkt.

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termines am 24.01.2015, an dem Vertreter der SPD, CDU und UBL anwesend waren, fand eine eingehende Besichtigung des Geländes, Schulgebäudes bzw. des Festplatzes, mit anschließender Aussprache im Feuerwehrgerätehaus statt.

## **II.**

### **Optionen, Kosten**

Folgende zwei Optionen wurden im Ortstermin am 24.02.2014<sup>5</sup> fraktionsübergreifend als realistische Optionen diskutiert:

1. Veräußerung des Schulgebäudes nach Erwerb mit entsprechender Grundfläche innerhalb einer festzusetzenden Frist.
2. Abbruch, falls eine Veräußerung nicht gelingt.

## **III.**

### **Antworten der Verwaltung zu II.**

Die Verwaltung hat den im Rahmen der Sitzung am 24.01.2015 zugestellten Fragenkatalog wie folgt "umfassend" beantwortet.

Weitere detaillierte Nachfragen zu den Folgekosten gab es nicht!

### **1. Lassen sich realistische Abrisskosten für die Schule ermitteln?**

Ja.

Seitens der Verwaltung und auch auf Veranlassung des Ortsvorstehers Bernhard Schöppner (Uerzell) , teilte die Firma ..... dem Ortsvorsteher von Uerzell mit, dass die Kosten für einen Abriss betragen € 45.755,50 inklusive Verfüllen der Baugrube .

Was die Frage der Minimierung dieser von der Fa. ....geschätzten Kosten (Stand: 16.2.2015 11.45 Uhr) anbelangt, so kann dies allenfalls – auch im Hinblick auf vergleichbare Fälle - durch den Einsatz freiwilliger Abbruchhelfer, die aber dann gesondert gesichert werden müssten, passieren.

### **2. Mit welchem realistischem Verkaufspreis für die Schule, unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, rechnet die Verwaltung?**

Nach Berechnung der Verwaltung dürfte der realistische Verkaufspreis, auf der Basis der Bodenrichtwerte nicht über dem Erwerbspreis des Erwerbs der gesamten Liegenschaft -einschließlich der Schule- liegen. Unter weiterer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Verwendungsmöglichkeiten des Gebäude und dem vorhandenen

„Renovierungsstau“ wird als realistischer Verkaufspreis seitens der Verwaltung ein Preis in Höhe von Euro 15.000,00 bis 20.000 (maximal) angesehen.

### **3. Hat der Kreis Kettengeschäfte in seinem Vertrag ausgeschlossen oder wäre eine Veräußerung der Schule an die örtlichen Vereine oder an Dritte möglich?**

Nach dem vorliegenden Vertragsentwurf würde die Stadt Steinau an der Straße Grundstück und Festplatz erwerben.

Ein Ausschluss von Kettengeschäften, was immer damit juristisch oder sonst wie gemeint ist, enthält der bisher vorliegende Vertragsentwurf, der bei der Verwaltung gerne angefordert werden kann, nicht.

Eine Veräußerung der Schule an die örtlichen Vereine oder Dritte wäre grundsätzlich möglich. Sollte dies in Erwägung gezogen werden, würde ein „Durchgangserwerb“ durch die Stadt Steinau an der Straße Steinau an der Straße keinen Sinn machen. Für den Fall, dass die Vereine oder Dritte das Grundstück bzw. auch die Schule erwerben wollten, müsste hier zunächst die Grundstücksfläche der Schule aus der gesamten Fläche heraus gemessen werden, damit diese gesondert verwertet bzw. verkauft werden kann.

Ein Direkterwerb wäre durchaus auch durch eine andere passende Gestaltung des Vertrages möglich.

Mit dem Main-Kinzig-Kreis, Amt 65, ist dies aber noch nicht rechtlich abgestimmt, da der Kreis die gesamte Liegenschaft, einschließlich des Festplatzes, nur unisono, sprich in „einem“ verkaufen wird und es eine Separierung von Festplatzfläche und Hausfläche definitiv nicht geben wird!

#### **4. Wie hoch ist der Verkehrswert (nicht Bodenrichtwert) des gesamten Grundstückes mit Schule?**

Es wurde bereits mitgeteilt, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2014, laut amtlichen Bodenrichtwerttabellen des Gutachterausschusses, bei 25 Euro je Quadratmeter voll erschlossen liegt. Somit hat die anzukaufende Fläche der ehemaligen Schule einen Wert von  $2854 \text{ m}^2 \times 25 \text{ Euro/m}^2 = 71.350,00 \text{ Euro}$ .

Die Frage zielt wohl eher darauf ab, was hier „erzielbar“ im Verkaufsfall wäre und welche Preise bei einem vollständigen Verkauf der alten Schule bzw. des Festplatzes erzielt werden könnten im Hinblick auf eine spätere potenzielle Nutzung.

Nach Einschätzung der Verwaltung dürfte der Verkehrswert unter dem Bodenrichtwert liegen.

Recherchen im Internet betreffend der Bodenpreise und Uerzell /Neustall ergaben, dass die Grundstückspreise für unbebaute Flächen schwanken zwischen € 6,00 und € 10,00 je qm (<http://www.immonet.de/.../main-kinzig-kreis-steinau-uerzell-g...>)

Die Parameter, die zur Bildung des Verkehrswerts beitragen ( s.a. dazu: <http://www.hausverkaufen24.de/.../grundstuck-verkaufen---ratg...>) sind vielfältig und können im konkreten Fall nicht exakt evaluiert werden.

Sofern dies von den Stadtverordneten ausdrücklich gefordert wird, kann – gegen Erstattung der Kosten – ein Verkehrswertgutachten des hiesigen Ortsgerichts in Auftrag gegeben werden.

#### **5. Sieht die Verwaltung Nachverhandlungsspielraum mit dem Landkreis bei höheren Abrisskosten (z. B. Verkehrswert minus Abrisskosten)?**

Der seit 01.08.2014 amtierende Bürgermeister hatte bereits in Verhandlungen mit dem Landkreis erreicht, dass der ursprüngliche Verkaufspreis von Euro 55.000 gesenkt worden ist auf Euro 40.000. Dies ist geltende Beschlusslage des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises. Die Verwaltung sieht hier keinerlei Nachverhandlungsspielräume.

Der Amtsleiter des Amtes Schulwesen, Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Main-Kinzig- Kreises, Joachim Peter, schrieb dem Bürgermeister am 16.2.2015 um 16:56 Uhr in einer e-Mail klipp und klar : „ Mit Sicherheit gibt es unsererseits keinen Verhandlungsspielraum mehr.“

#### **6. Welche Veräußerungsfrist setzt sich die Verwaltung für die Schule und wie hoch wären in dieser Zeit die Unterhaltungskosten? Wie hoch sind aktuell die Leerstands-Kosten des Kreises?**

Die Verwaltung würde sich hier eine Veräußerungsfrist von max. einem Jahr ab dem Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes, nebst Gebäude der Alten Schule, setzen.

Die Verwaltung wird in diesem Fall der Stadtverordnetenversammlung berichten über die Bemühungen zum Verkauf des Gebäudes.

Als Unterhaltungskosten würden hier die Kosten für die Gebäudeversicherung anfallen. Möglicherweise könnte die in der Schule gelegene Wohnung vermietet werden. Hier liegen nur keine Kostenschätzungen vor.

Bezüglich der aktuellen Leerstands-Kosten des Main-Kinzig- Kreises schrieb der Amtsleiter des Amtes Schulwesen, Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Main-Kinzig- Kreises, Joachim Peter, dem Bürgermeister am 16.2.2015 um 16:56 Uhr in einer e-Mail klipp und klar:

„ Die aktuellen Leerstandskosten des MKK können exakt nicht beziffert werden, sind aber unerheblich. (Heizung auf Frostschutzbetrieb, Gebäudeversicherung fällt an, ab und an schaut der Hausmeister mal nach dem Rechten“.

#### **7. Die Vereinsvertreter bitten folgende Fragen mit den Kreisbehörden zu klären:**

Würden die Kreisbehörden einem Abriss der Schule in Eigenregie durch die Vereinsgemeinschaft zustimmen, wenn die Schule in das Eigentum der Vereine übergeht?

Der Amtsleiter des Amtes Schulwesen, Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Main-Kinzig- Kreises, Joachim Peter schrieb dem Bürgermeister am 16.2.2015 um 16:56 Uhr in einer e-Mail dazu:

„ Wenn ein offizieller Eigentumswechsel ( z.B. an Vereine) stattgefunden hat interessiert den MKK nicht, wer ggf. und in welcher Form einen Abriss vornimmt.“

#### **8. Wäre die Bezuschussung von Abrisskosten im Rahmen eines Dorferneuerungsprogrammes möglich und hat die Stadt Steinau an der Straße eine Bewerbung für 2016 abgegeben?**

Nach den derzeitigen Erkenntnissen ( 5.3.2015) wäre das nicht möglich. Dementsprechend wurde auch keine Bewerbung abgegeben.

Seitens der Verwaltung würde im Falle der Aufhebung des Sperrvermerkes darauf gedrungen werden, dass der Festplatz aus der entsprechenden Fläche heraus gemessen wird und dieser an die Uerzeller Vereine zu gemeinschaftlichem Eigentum übertragen wird. Die dann heraus gemessene Fläche des Gebäudes der Alten Schule, nebst Schulgebäude, würde gesondert vermarktet. Längstens bis zum Zeitpunkt eines Jahres nach Kaufvertragsabschluss. Sollte innerhalb von einem Jahr nach Kaufvertragsabschluss ein Verkauf nicht gelingen, würde der Abbruch eingeleitet.

#### **IV.**

**Erklärungen des Ortsvorstehers von Uerzell am 25.2.2015 9.20 Uhr fmdl. ggü dem Bürgermeister**

Der Ortsvorsteher von Uerzell, Bernhard Schöppner, erklärte am 25.2.2015 um 9.20 Uhr ggü. dem Bgm. fmdl. rechtsverbindlich was folgt:

1. Sollte es zu einem Abbruch des Gebäudes kommen, so wären die Uerzeller Vereine bereit, sich an den Abbruchkosten mit € 10.000,00 zu beteiligen..
2. Im Fall des Abbruchs des Gebäudes wären die Uerzeller Vereine bereit die geschätzten Abbruchkosten zu minimieren durch das eigene Verfüllen der Baugrube. Sie würden den Platz dann herrichten und bepflanzen.
3. Hausmeistertätigkeiten betreffend des Objektes werden von den Uerzeller Vereinen wahrgenommen.
4. Sollte es zu einem Abbruch des Gebäudes kommen, würden die Uerzeller Vereine den Stromanschluss auf eigene Kosten übernehmen.