

SPD-Fraktion Biebergemünd

Biebergemünd, den 06.04.2021

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
der Gemeinde Biebergemünd
63599 Biebergemünd

The logo of the SPD (Social Democratic Party of Germany) is displayed in white text on an orange square background.

Antrag der SPD-Fraktion zur nächsten Gemeindevertreterversammlung

Betreff: Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage zum Erwerb der Liegenschaft „Evangelisches Jugendheim“ in Bieber

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt:

- 1. Mit der Immobilienverwaltung der evangelischen Landeskirche die Bedingungen zum Erwerb der Liegenschaft im OT Bieber zu klären.**
- 2. Zu prüfen, ob in der Liegenschaft die Einrichtung eines Tagespflege möglich erscheint.**
- 3. Zu prüfen, welche weitere Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude und für das Liegenschaftsareal entwickelt werden können**
- 4. Zu prüfen, welche Nutzungsmöglichkeiten im erweiterten Umfeld der Liegenschaft entwickelt werden können**
- 5. Zu prüfen, welcher planerischer und infrastruktureller Aufwand für die Pos. 2-4 erwachsen**
- 6. Zur Erarbeitung einer Beschlussempfehlung für die Gemeindevertretung, die Ergebnisse und Erkenntnisse aus Pkt. 1-5 in Form einer kommentierten Entscheidungsvorlage im BPGA vorzustellen.**

Biebergemünd, 6.04.2021

Berthold Schum

SPD-Fraktionsvorsitzender

Begründung

Der Ankauf der Liegenschaft „Evangelisches Jugendheim Bieber“ durch die Gemeinde war wohl bereits 2017 in Überlegung. Der Gemeindevorstand hat damals das Areal, die Baulichkeit und die Pläne geprüft und hat sich letztendlich nicht für einen Kauf ausgesprochen. In Mandatos habe ich den Besuchstermin aber keine Niederschrift dazu finden können

Mittlerweile sind einige Jahre verstrichen und der Angebotspreis liegt aktuell weiterhin bei 1.5 Mio €, ohne dass sich auf diesem Preisniveau bereits ein Käufer gefunden hat. Der Grund liegt unseres Erachtens ganz klar in der Tatsache begründet, dass sich die volle Wertschöpfung der Baulichkeiten und des übrigen Areals nur durch ergänzende Investitionen der Gemeinde entwickeln lässt, das sind beispielsweise eine reguläre Anbindung an die gemeindliche Wasserversorgung, eine Verbreiterung der Straßenzufahrt, planungsrechtliche Begleitmaßnahmen etc. Dieser Zusammenhang sollte und muss bei der Diskussion um eine Preisfindung eine klare Berücksichtigung finden.

Mit dem Erwerb der vorgenannten Immobilien kann die Gemeinde aber einen weiteren großen Schritt zu einer verstärkten Innenentwicklung durch die Aktivierung von vorhandenen Bauland- bzw. Wohnraumflächen vollziehen.

Aufgrund der sofortigen Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen großzügigen Räumlichkeiten / Gebäudesubstanz kann mit interessierten möglichen Betreibern einer Tagespflegeeinrichtung sehr schnell die Eignung der Gebäudestruktur geklärt werden.

Diese Prüfung sollte natürlich in einem Abgleich und im Ausschlussprinzip mit identischen Einrichtungsplänen an dem geplanten Ärztehaus in Bieber vorgenommen werden.

Die überschüssigen Grundstücksflächen könnten z. B. in Form von allgemeinem Wohnbaugelände angeboten werden (4-5 Bauplätze) und somit in Bieber wieder ein Angebot von Wohnbaugelände aus öffentlicher Hand mit den bekannt günstigen Vorteilen für junge Familien – insbesondere für einheimische – wie niedriger Grundpreis und einem Kinderbonus von 5 €/m²/Kind entstehen.

Da das Grundstück faktisch Bestandteil des Wochenendgebietes in Bieber ist, wäre bei einem gemeindlichen Engagement der baurechtliche Status dieser Flächen zu harmonisieren.

Siehe auch Anhänge 1+2

Anhang 1

Information zu Immobilienangebot

<https://www.aumueller-immobilien.de/kaufen/>

Preise

- Kaufpreis 1.500.000 EUR
- Provision 5,95% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)
- Währung Euro

Lage

- Postleitzahl 63599
- Ort Biebergemünd
- Land Deutschland
- Bundesland Hessen

Ausstattung

- Bad mit Dusche, Fenster(n)
- Küche Einbauküche
- Bodenbelag Fliesen Linoleum
- Heizungsart Zentralheizung
- Befeuerungsart Öl
- Stellplatzart Freiplatz, Garage
- Ausrichtung Balk./Terr.nach Süden
- Kabel / SAT AnschlussJa
- Wasch-, Trockenraum Ja
- Abstellraum Ja
- Fahrradraum Ja

Flächen

- Wohnflächeeca. 1.440 m²
- Gesamtflächeeca. 1.440 m²
- Grundstücksflächeeca. 11.779 m²
- Zimmer45
- Badezimmer 14
- Schlafzimmer 32
- Separates WC 11
- Balkone 2

Objektzustand

- Baujahr 1970
- Zustand Gepflegt

Weitere Angaben zum Objekt

- Objekt verfügbar ab Sofort

Energieausweis

Typ	Bedarfsorientiert
Gültig bis	02.04.2027
Energiebedarf	122.5 kWh pro m ² pro Jahr
Erstellungsdatum	bis 2014 (EnEV 2009)
Primärenergie	Öl
Baujahr	1970

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Immobilie, mit eigenem Waldbestand, Wasserhäuschen und großem Grundstück, welche bisher als Ferienimmobilie genutzt wurde befindet sich in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie besteht aus einem in 1959 entstandenem Ursprungsbau, mit Pumpenhaus, und einem in 1970 erbauten zweiten Bau. In den darauffolgenden Jahren wurden mittels eines Zwischenbaus diese beiden Häuser miteinander verbunden, und mit einem Wirtschaftsgebäude ergänzt. Im teilweise unterkellerten Ursprungsbau, mit einer kleinen 2-Zi-Wohnung im Anbau, befindet sich der Heizungskeller, mit moderner Heizungsanlage und Öllageraum. Der angrenzende Zwischenbau ist nicht unterkellert. Im voll unterkellerten zweiten Bau befinden sich eine zweite Heizungsanlage und Tischtennis-/Freizeiträume. Direkt oberhalb der Wohnanlage befindet sich ein freistehendes 5-Zi-Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Freisitz.

Diese in phantastischer Lage gelegene Immobilie macht einen sehr gepflegten Eindruck. Sie kann Selbstversorgern, Naturliebhabern und stressgeplagten Großstadtmenschen als Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus mit Gewerberäumen dienen. Die einzelnen Zimmer können zu größeren Wohneinheiten zusammengelegt werden. Die zentrale und dennoch ruhige Lage, und der eigene Waldbestand mit Wasserquelle auf dem Grundstück erhöhen die Attraktivität dieser interessanten Immobilie. Unterhalb dieser großzügigen Anlage befindet sich ein Schwimmbecken mit Löschwasser und eine ca. 5000 qm große Wiesenfläche, welches für

Freizeitzwecke genutzt werden kann. Ein weiteres ca. 3.230 m² großes Grundstück etwas unterhalb der Anlage, welches als Parkplatzfläche dient, kann bei Bedarf dazu erworben werden.

Im EG des Ursprungsbaus befindet sich ein großer Speisesaal, welcher mit zwei kleineren Sälen ergänzt, oder mit praktischen Zwischentüren abgeteilt werden kann so, dass die Fläche variieren kann. Die große Profiküche verfügt über eine Spülküche und diverse Lager- und Vorratsräume unter der Dienstwohnung im Anbau. In den den zwei oberen Etagen des Ursprungsbaus befinden sich 16 Schlafräume mit Waschbecken im Zimmer und gegenüberliegenden sanitären Räumen, sowie ein Gruppenraum.

Im EG vom zweiten Bau befinden sich drei Schulungsräume, zwei davon mit mobiler Trennwand, ein Materialraum und eine moderne Toilettenanlage. Die Schulungsräume haben direkten Zugang zu der großen Terrasse, welche bei schönem Wetter auch Veranstaltungen im Freien ermöglicht. In den zwei oberen Etagen befinden sich insgesamt 12 Schlafräume, welche mit Waschbecken, und teilweise mit Bädern ausgestattet sind. Im Zwischenbau befinden sich zwei weitere Freizeit/Tischtennisräume im EG, ein großer Gruppenraum mit Nebenraum im OG, und vier Schlafräume mit Waschbecken oder Badezimmer im DG.

Das gegenüberliegende Wirtschaftsgebäude verfügt über drei große Garagen. In dem etwas oberhalb der Anlage liegenden 5-Zi-Diensthaus, mit Doppelgarage und Wintergarten, befinden sich, neben dem Heizungs- und Vorratsraum, zwei kleinere Zimmer im UG des Hauses, und drei Zimmer mit Bad und Gäste-WC im EG des Hauses.

Ausstattung

- Doppelglasfenster aus den Baujahren
- Dacheindeckung von 1988
- Heizungsanlage im Ursprungsbau von 2013
- Heizungsanlage im zweiten Bau von 2003
- Strapazierfähiger Linoleum-Fußboden in den Schulungs- und Schlafräumen
- Fliesenboden in den Bädern, Toiletten und der Küche
- Profiküche mit Spülküche im Ursprungsbau
- 1 größerer und 2 kleinere Speisesäle

- 4 Gruppen/Schulungsräume im EG
- 4 Tischtennis/Freizeiträume im UG
- 32 Schlafräume, davon 6 mit Bad
- 6 Bäder
- 8 Duschräume von 2015
- 11 separate WC von 2013
- Kleine Einliegerwohnung im Ursprungsbau
- Freistehendes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und Doppelgarage
- Große Terrasse mit Grillplatz
- Wasserhäuschen mit eigener Filteranlage
- Wirtschaftsgebäude mit Werkstatt und drei Garagen
- Schwimmbecken mit Löschwasser und Chloranlage
- Ein ca. 3230 m² großes Grundstück kann für zusätzliche Parkfläche separat erworben werden

Lage

Das Gemeindegebiet von Biebergemünd erstreckt sich durch das Bieber- und Kinzigtal. Die Autobahnanschlussstelle A 66 ist in nur wenigen Autominuten erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof mit sehr guter Bahnanbindung an das Rhein-Maingebiet / Fulda befindet sich in Wirtheim und Gelnhausen. Es besteht weiterhin im Ort eine gute Busverbindung nach Gelnhausen.

Der Ortsteil Bieber ist landschaftlich sehr reizvoll im waldreichen Spessart gelegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Bank, Kindergarten, Schule und ein schönes Freibad (5 Autominuten entfernt) sind vorhanden. In kurzer Zeit ist man mit dem Auto in der historischen Barbarossastadt Gelnhausen mit seiner schönen Altstadt und diversen Kulturprogrammen.

Anhang 2

Ansichten/Informationen aus Geoportal Hessen und Google Maps

