



2024/0842/AF/1

Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	18.11.2024

Anfrage der Kreistagsfraktion GRÜNE Aktueller Sachstand Prinzenpalais

Beschluss

Die Anfrage der Kreistagsfraktion GRÜNE wird wie folgt beantwortet:

1. Wer ist zurzeit der Eigentümer des Areals Usingen Blatt 2287 Gemarkung Usingen Flur 8 Flurstück 313/4, Gebäude und Freifläche Obergasse 23 (3.728 m²)?

Im Zuge der damals geplanten Entwicklung des Areals wurde das vorgenannte Flurstück Gemarkung Usingen; Flur 8; Flurstück 313/4 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.728 m² in ein für Wohnbauzwecke vorgesehenes Grundstück (Flurstück 313/5 mit einer Größe von ca. 2.501 m²) und ein Grundstück für das Kulturdenkmal „Prinzenpalais“ (Flurstück 313/6 mit einer Größe von ca. 1.226 m²) zerlegt.

Beide Flurstücke (313/5 und 313/6) stehen nach wie vor im Eigentum des Hochtaunuskreises.

2. Welche aufschiebenden Bedingungen bzw. Zahlungsveraussetzungen mussten beim Grundstücks- und Gebäudeverkauf erfüllt sein, damit der Kaufpreis fällig wird?

1. Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen:

- a) Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch.
- b) Verzicht des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Gemeinde.
- c) Vertragszustimmung durch die Sanierungsbehörde.
- d) Vorlage des Veränderungsnachweises nach erfolgter Vermessung einschl. Genehmigung der Teilung nach HBO.
- e) Eintritt der aufschiebenden Bedingung.

2. Der Kaufvertrag wurde unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass

- a) 6 Monate nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen den Käufern und der Stadt Usingen die Bauanträge eingereicht werden,
- b) spätestens 9 Monate nach Stellung der Bauanträge über diese entschieden wurde,
- c) sollten die Baugenehmigungen versagt werden und die Käufer innerhalb einer Frist von 1 Monat keine geeigneten Maßnahmen ergreifen, um gegen die Versagung vorzugehen,
- d) sofern geeignete Maßnahmen ergriffen wurden und diese 18 Monate nach den eingeleiteten Maßnahmen nicht zur Erteilung der Baugenehmigung führten oder
- e) die Baugenehmigung vollzugsfähig erteilt wird oder
- f) spätestens 34 Monate nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages keine Erklärung über die Loslösung vom Kaufvertrag vorliegt.

3. Wie lief der Prozess ab und wie hat der Hochtaunuskreis in den einzelnen Phasen den Prozess begleitet, damit der Verkauf des Areals mit Zahlung des Kaufpreises erfolgreich sein wird? Welche Maßnahmen wurden ergriffen?

Im Wissen um die schwierige Vermarktungssituation dieses Areals; insbesondere des unter Denkmalschutz stehenden „Prinzenpalais“ hat der Hochtaunuskreis den Prozess in allen Phasen positiv begleitet. Ob als Grundstückseigentümer bei der Zerlegung des Grundstücks oder als pandemiebedingt in den zur Realisierung der Projekte erforderlichen Genehmigungsverfahren Verzögerungen eintraten und dies eine Anpassung der vorgenannten Fristen für den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen notwendig machten.

Als Maßnahme wurde ein Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen, der am 13.10.2022 protokolliert wurde und Fristverlängerungen für den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen bis zum 31.12.2023 vorsah.

Darüber hinaus wurde zur Umsetzung des Projektes stets ein enger Austausch mit der Stadt Usingen gepflegt.

4. Was hatte dies zur Folge?

Durch die Verlängerung der Fristen sollte der Zeitablauf für den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen und einer möglichen Loslösung vom Kaufvertrag verhindert werden.

5. Was hat der Hochtaunuskreis seit 2006 getan, um die Bausubstanz des Prinzenpalais zu sichern?

Das Gebäude wurde und wird in regelmäßigen Abständen durch unsere Haushandwerker begangen.

6. Was plant der Hochtaunuskreis für die Zukunft des Prinzenpalais und wie will er sicherstellen, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt?

Um Schäden durch defekte Wasserleitungen, defekte Stromleitungen oder auch Frostschäden durch eine nicht funktionierende Heizung zu vermeiden, wurde das Gebäude bereits im Jahr 2015 medienfrei geschaltet.

Darüber hinaus wurden in den letzten Wochen zusätzliche statische Sicherungen im Gebäude sowie Sicherungen an der Fassade gegen Witterungseinflüsse vorgenommen.

gez. Ulrich Krebs
Landrat