

Busch Areal – An der Linde 12-18, 36277 Schenklingfeld



**Angebot zum
Interessenbekundungsverfahren
der Gemeinde Schenklingfeld
zum neuen
Verwaltungssitz
„An der Linde 12-18“**

Verkürzte, strukturelle Darstellung für die Öffentlichkeit In Laenscheld2030

Das Gesamtkonzept umfasst 55 Seiten

**In dieser Version wurden Teile aus Datenschutz-rechtlichen Gründen entfernt.
Alle Kapitel des Original-Antrages sind enthalten.**

**In FB „Laenscheld2030“ wurden im Post vom 26.August 2019 bereits
Details aus den Ausschüssen zu den Angeboten
„Ley Spezialmarkt“ und „Busch-Areal“
als Erinnerungsprotokoll veröffentlicht und sind hier im Anhang aufgeführt.**

Inhalt

A - Anschreiben	3
B – Zusammenfassung / Management Summary	4
Datenschutz.....	4
Ziel des Angebotes	4
Besonderheiten des Angebotes	4
C – Beschreibung des Areal.....	6
Allgemeine Beschreibung.....	6
Katasterplan	6
Luftbildaufnahme	6
Denkmalschutz	6
Eigentümer.....	6
Eigentümerwechsel.....	6
Renovierungen	6
Ansichten.....	7
D – Details zum „Busch-Areal“	8
Grundbuchauszug.....	8
Bodenwert / Ertragswert.....	8
Brutto Grundfläche.....	8
E – Bewertung von Immobilien in Schenkklengsfeld	8
Markt.....	8
Gebietszuordnung	8
Mikroanlage.....	8
F - Synergie-Effekte	8
G – Synergie-Effekt: Parkplätze an der Linde	9
Potenzielle Parkmöglichkeiten an der Linde	9
Aktuell private Parkplätze (in Grün)	9
H – Synergie-Effekt: Dorfkern – Erneuerung.....	10
Maximaler Vorschlag von Gabriele Appelshäuser-Wenke.....	10
Dorfkern Erneuerung 2015.....	10
Bürgerbefragung „Landeck Open“ 2018	10
I – Synergie-Effekt: Heimatmuseum.....	11
Schautafeln.....	11

Evolutionsweg und Geldweg	12
Werbeposter in der Schautafel unter der Linde	13
J – Skalierbares Finanzierungs-Konzept / PPP-Projekt	14
K – Skalierbares Umzugs-Konzept	14
Kurzfristig ab 1 Jahr (Vorschläge)	14
Mittelfristig 1-3 Jahre (Vorschläge)	14
Langfristig, mehr als 3 Jahre (Vorschläge).....	14
L – Skalierbare Tourismus-Infrastruktur	15
M - Feste und Festivals – Konzept	16
Konzepte zu Festen und Festivals	16
Konzepte für öffentlichen Toiletten	16
N - Verwendung des alten Rathauses	17
Second Hand Kaufhaus – Beispiel AWORADO	18
O – Zusammenlegung der Gemeinden Friedewald + Hohenroda + Schenklengsfeld	19
P - BAUPLÄNE	20
Pläne An der Linde 12.....	20
Pläne: An der Linde 14 – 16.....	20
Pläne: An der Linde 18.....	20
Q – Szenarien zur Flächennutzung	20
Variation 1: Verwaltung An der Linde 18 (LVM)	20
Variation 2: Verwaltung An der Linde 16 EG (Post)	20
Variation 3: Büros (4 Wohnungen An der Linde 14)	20
Variation 4: Büros (oder 2 Wohnungen An der Linde 12)	20
Variation 6: Sitzungsgebäude (Werkstatt)	20
R – Gedächtnisprotokoll vom 26.August 2019 aus Facebook	21
Symbol Kompliziertheit des Vergleichs	21
Beschreibung : Was aus welchen Quellen in dem Protokoll steht.....	21
Inhalt.....	22
Ausgangslage.....	22
Anmerkungen zu „Ley Spezialmarkt“ und „Busch-Areal“	23
Langjährige Finanzbetrachtung	24
Weitere Planung nach 10 Jahren (in 2030)	25

A - Anschreiben

An den Gemeindevorstand der
Gemeinde Schenkklengsfeld
z.Hd.v. Bürgermeister Möller
Rathausstrasse 2
36277 Schenkklengsfeld

Angebot zum Interessen-Bekundungsverfahren zum Verwaltungssitz der Gemeindeverwaltung Schenkklengsfeld

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Möller,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie von der Gemeindevertretung beschlossen, übersenden wir Ihnen hiermit unser Konzept und Angebot für einen zukünftig möglichen Verwaltungssitz der Gemeinde Schenkklengsfeld zum beschlossenen Abgabetermin 11.12.2019, 14:00 Uhr.

Da seit längerem bekannt ist, dass die Gemeinde Schenkklengsfeld eine Erweiterung bzw. einen Neubau oder Umzug des bestehenden Rathauses plant, möchten wir Ihnen für Ihre Planung eine weitere Möglichkeit anbieten.

Ein erstes, weniger umfangreiches Angebot hatte ich mündlich Herrn BM Gensler im Jahr 2011 nach dem Tod meines Vaters und Herrn BM Möller am 11.09.2018 schriftlich unterbreitet.

Die Entscheidung der GV, das Thema in einem offiziellen Interessenbekundungsverfahren anzugehen, begrüße ich.

Im Sinne des Hessischen Vergabegesetzes, §8 „Öffentlich-private Partnerschaften“, haben wir in unserem Konzept nicht nur die Merkmale eines möglichen zukünftigen Verwaltungssitzes der Gemeinde, sondern auch darüber hinaus aufbauende Szenarien und Konzepte beschrieben, die Schenkklengsfeld weitere Attraktivität verleihen können.

Eine detaillierte Wertindikation nach §194 BauGB liegt vor und kann zu gegebener Zeit vorgelegt werden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Vorschläge in Ihre Planung für das neue Rathaus und die Zukunft Schenkklengsfeld mit einfließen könnten.

Mit freundlichen Grüßen,

Adolf Busch

Angela Busch

Alexander Busch

B – Zusammenfassung / Management Summary

Datenschutz

Ziel des Angebotes

Die Familie Busch hat beschlossen, sich nach 70 Jahren bis Ende 2030 (als Arbeitstermin) von dem „Busch-Areal, An der Linde 12-18“ zu trennen.

Im Rahmen einer 10-jährigen „**Öffentlich-Privaten-Partnerschaft**“ könnte das Areal skalierbar nach Anforderungs- und Finanzlage in den Besitz der Gemeinde Schenkklengsfeld übergeben werden.

Die Notwendigkeit der kurzfristigen Finanzierung in Millionenhöhe oder die Anmietung eines „Miet-Rathauses“, das ebenfalls im Laufe von 10 Jahren >1 Mio.€ kosten würde, würde entfallen.

Die Gemeinde könnte kurzfristig die Objekte nutzen, darin investieren und wäre dann nach Abzahlung eines zu Beginn der Partnerschaft festgelegten Betrages Eigentümer des Areals.

Besonderheiten des Angebotes

Der Gebäudekomplex „An der Linde 12-18“ befindet sich an repräsentativer Stelle gelegen, direkt gegenüber der 1260-jährigen Linde. Sowohl in Bezug auf Lage als auch auf Größe und Infrastruktur, würde sich der Komplex als Verwaltungssitz hervorragend eignen.

Folgende Bereiche sind über dieses Konzept angedacht:

Teil	Perspektive	Begründung
1	Neuer Verwaltungssitz	Kern des Interessen-Bekundungs-Verfahrens und Suche nach einer Alternative zum Alten Rathaus

Über den Kern der Ausschreibung, der Suche nach einem alternativen Verwaltungssitz, hinaus, ergeben sich weitere Aspekte, die bei einer Entscheidungsfindung hilfreich sein könnten.

2	Synergie-Effekte	Bedingt durch die Lage des Areals könnten weitere aktuelle und zukünftige Langzeit-Probleme der Gemeinde gelöst werden
3	Parkplatzgestaltung „An der Linde“	Über 25 z.Zt. private Parkplätze, die einem Rathaus angegliedert sind.
4	Dorfkern-Gestaltung	Schaffung eines neuen touristischen Images für die Gemeinde in Bezug auf Flächen für Feste und Festivals
5	Heimatmuseum	Schaffung eines touristischen Angebots Linde+Muskel- und Zeit-Museum+Evolutionsweg usw.

6	Skalierbarkeit bei der Finanzierung	Finanzierungs-Konzept über 10 Jahre zur allmählichen/skalierbaren Übergabe des Areals an die Gemeinde Schenkklengsfeld
7	Skalierbarkeit beim Umzug der Abteilungen	Umzugs-Konzept über x Jahre zur allmählichen/skalierbaren Übernahme des Areals von der Gemeinde Schenkklengsfeld
8	Szenarium Touristische Attraktionen Infrastruktur allgemein	Neben den bekannten touristischen Attraktionen könnte durch eine neue Dorfkern-Gestaltung der Kern für eine touristische Aufwertung der Gemeinde ermöglicht werden.
9	Szenarium Feste und Festivals	Ein Ortskern vom Halteplatz an der Grundschule über den Hyde-Park bis zum Lindenplatz oder gar Festplatz an der Gesamtschule bietet ein enormes Potenzial für Festivals und Feste, wie früher z.B. das Lindenblütenfest war.
10	Szenarium Touristische Attraktion „Heirats-Paradies“	Mit den Standesämtern in Malkomes und an der „Ältesten Linde Europas“ ist die Grundlage für Romantik geschaffen. Ein Standesamt An der Linde 18 im 1.OG (über LVM) bietet während er Trauungszeremonie einen freien Blick auf die Linde.
11	Szenarium Verwendung des alten Rathauses	Für das Jahr 2030 ist zu erwarten, dass ca.40% der Schenkklengsfelder Bevölkerung unter oder an der Armutsgrenze leben wird. Dem kann entgegengesteuert werden z.B. durch Mittagstafeln, Sozialkaufhäuser usw.. Konzepte dazu wurden in „Facebook „Laenscheld2030“ veröffentlicht.
12	Szenarium Zusammenlegung von Friedewald+Hohenroda+ Schenkklengsfeld zu „Großgemeinde Hersfeld Ost“	Wenn die 3 Gemeinden zusammengelegt werden, werden automatisch 3 Verwaltungssitze benötigt werden. Der Lindenplatz in Schenkklengsfeld bietet sich nicht nur geographisch als Haupt-Verwaltungssitz an. Das „Busch-Areal“ bietet genügend Raum für Erweiterungen jeder Art. In den Ortsteilen Hohenroda und Friedewald könnten dann „Bürgerbüros“ errichtet werden. Die Öffnungszeiten der Bürgerbüros sollten sich dann den allgemeinen Öffnungszeiten, 09:00 – 18:00 Uhr anpassen. Das sollte für Akzeptanz bei der Bevölkerung sorgen.
	Detail-Pläne Zum Rathaus	Auszüge aus den Bauunterlagen und Statistischen Informationen

C – Beschreibung des Areals

Allgemeine Beschreibung

Der gesamte Gebäudekomplex hat eine Grundfläche von **1.687,00 m²**.

Katasterplan

Luftbildaufnahme

Die Luftbildaufnahme stammt aus ca. 2017.



Denkmalschutz

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Eigentümer

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Eigentümerwechsel

Zur Information ist hier die Nachkriegs-Historie gelistet.

Renovierungen

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Ansichten

Die 6 Bilder wurden im November 2019 aufgenommen.
Sie zeigen das „Busch-Areal“ von allen 4 Seiten.



D – Details zum „Busch-Areal“

Grundbuchauszug

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Bodenwert / Ertragswert

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Brutto Grundfläche

Die Angaben zur brutto Grundfläche wurden den Bauunterlagen entnommen und bilden u.a. die Grundlage zur Berechnung des Ertragswertes.

Die Bruttogrundfläche beträgt 2.330 m²

E – Bewertung von Immobilien in Schenklengsfeld

Die Angaben wurden im November 2019 ermittelt.

Sie bilden u.a. die Grundlage zur Ermittlung des Ertragswertes.

Die Informationen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nicht allgemein veröffentlicht werden.

Markt

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Gebietszuordnung

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Mikroanlage

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

F - Synergie-Effekte

Bedingt durch die repräsentative Lage des Areals würden sich durch die Übernahme des Geländes durch die Gemeinde Schenklengsfeld eine ganze Reihe von Synergie-Effekten ergeben, die die Zukunft Schenklengsfelds massiv beeinflussen würde.

Gleichzeitig könnten dadurch z.T. seit Jahrzehnten bestehende „Langzeitprobleme“ gelöst werden.

1. Über 10 Jahre skalierbarer, zukunftssicherer Verwaltungssitz
2. Zusätzliche 25 Parkplätze am Lindenplatz
3. Refinanzierung durch Vermietung nicht benötigter Wohnungen
4. Evtl. Sozialwohnungen oder möblierte Wohnungen z.B. für LehrerInnen mit Teilzeitverträgen
5. Dorfkern-Sanierung (Rathausstrasse+Hyde Park+Linde+„Postparkplatz“+Spielplatz)
6. Möglichkeit für Festival-Aktivitäten durch
 - a. Naturbühne neben dem Spielplatz
 - b. Feste Toiletten An der Linde 12 oder Garagen an der Dreienbergstrasse

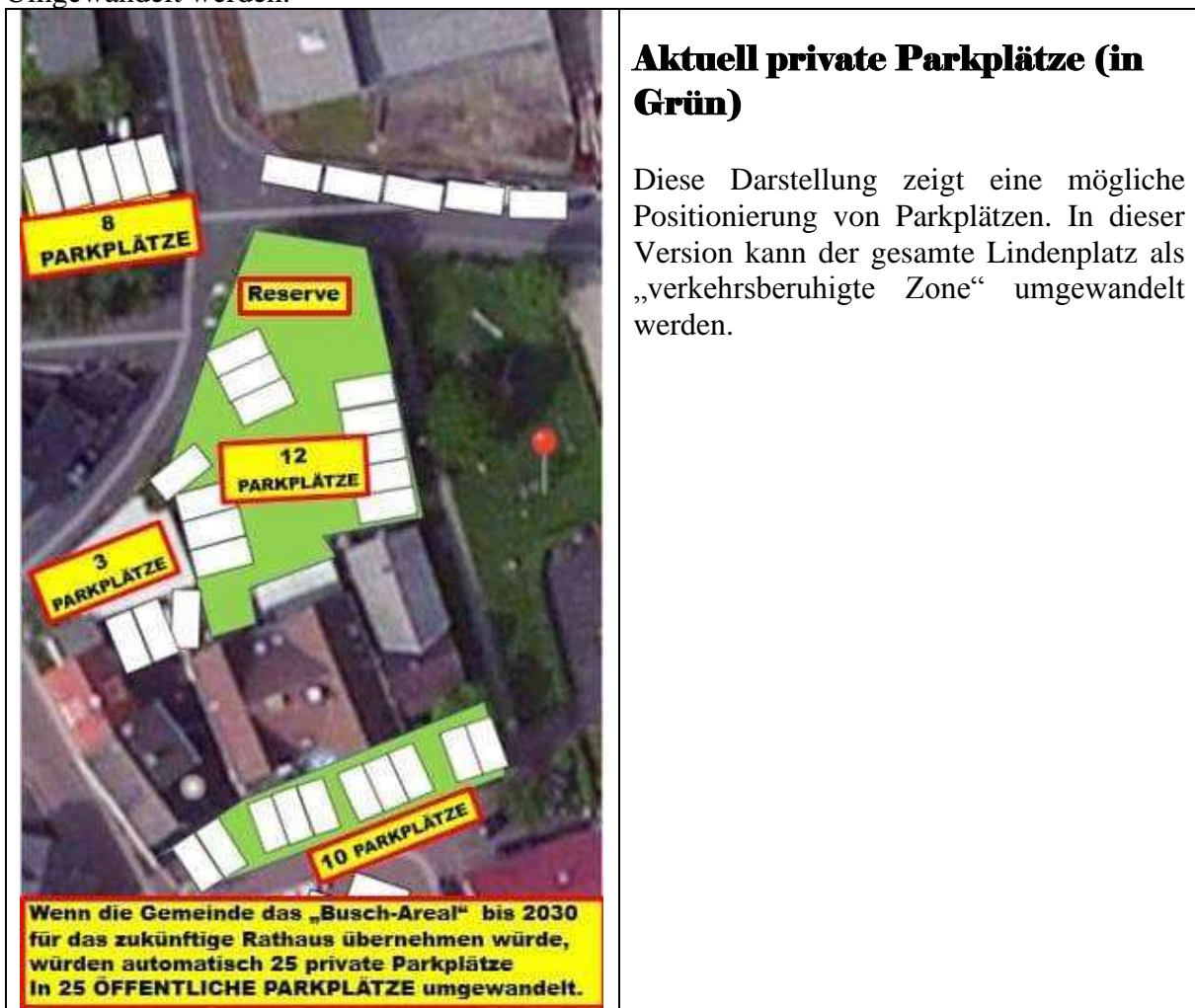
c. Nutzung der Hofflächen

7. Parkplatzgestaltung „An der Linde“ kurz- und mittelfristig
8. Parkplatzgestaltung „An der Linde“ langfristig
9. Dorfkern-Gestaltung
10. Heimatmuseum
11. Skalierbarkeit bei der Finanzierung
12. Skalierbarkeit beim Umzug der Abteilungen
13. Touristische Attraktionen Infrastruktur allgemein
14. Verwendung des alten Rathauses als „Soziales Zentrum der Gemeinde“
15. Zusammenlegung der Verwaltungen von Friedewald+Hohenroda+Schenklengsfeld zu der „Großgemeinde „Landeck-Dreienberger“
16. U.v.m.

G – Synergie-Effekt: Parkplätze an der Linde

Potenzielle Parkmöglichkeiten an der Linde

Auf dem Areal befinden sich z.Zt. 25 privat genutzte Parkplätze. Im Verhältnis zu der von der Gemeinde genutzten Bürofläche können die Parkplätze anteilmäßig in öffentliche Parkplätze Umgewandelt werden.



H – Synergie-Effekt: Dorfkern – Erneuerung

Maximaler Vorschlag von Gabriele Appelshäuser-Wenke

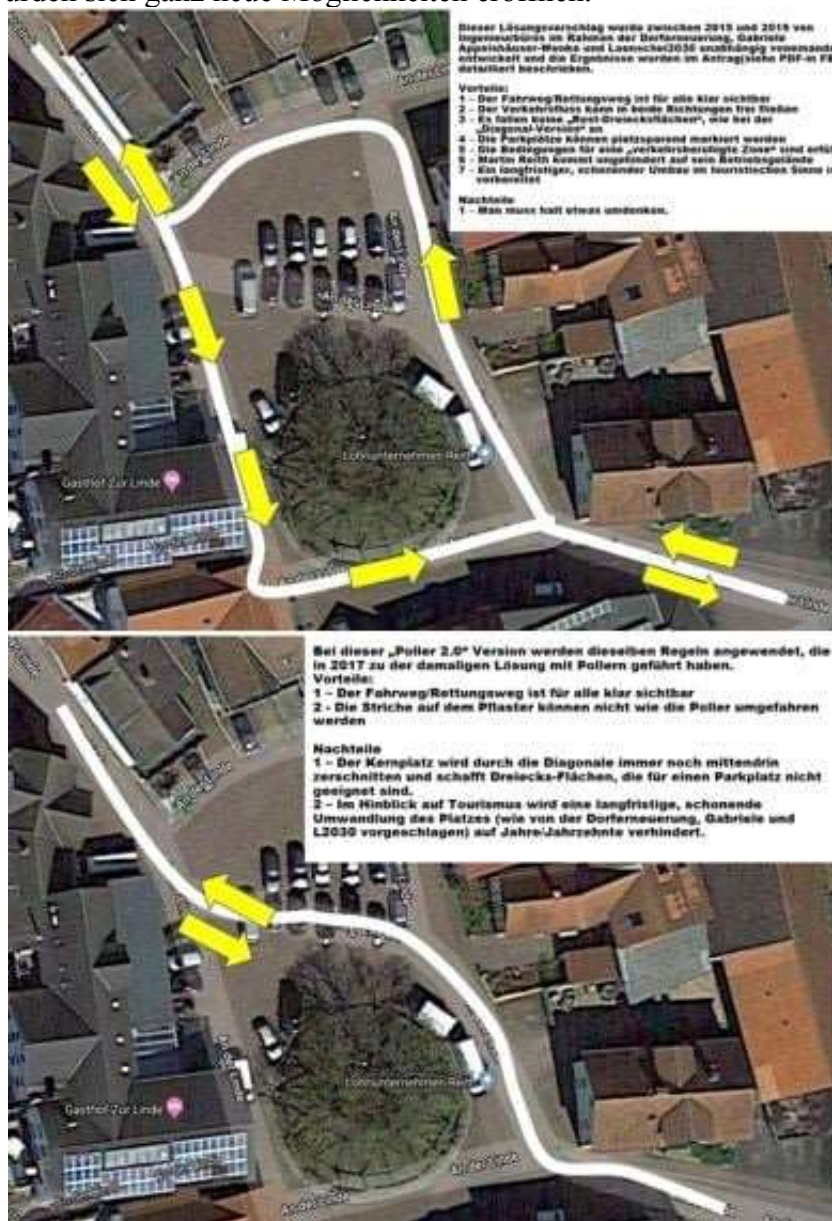
< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Dorfkern Erneuerung 2015

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Bürgerbefragung „Landeck Open“ 2018

Im Rahmen der Bürgerbefragung auf der „Landeck Open 2018“ haben sich 2 mögliche Variationen zur Straßenführung auf dem Lindenplatz ergeben. Durch eine Erweiterung durch die 10 Privatparkplätze vor dem „Busch-Areal“ und der Einbeziehung der momentanen „Post-Parkplätze“ würden sich ganz neue Möglichkeiten eröffnen.



Anm:Die hier gezeigten zwei Strassenführungen werden zur Zeit von der Feuerwehr auf Realitäts-Tauglichkeit getestet.

I – Synergie-Effekt: Heimatmuseum

Schautafeln

In dem kleinen Heimatmuseum werden seit 2017 alte landwirtschaftliche Maschinen und zeitlose Gedichte gesammelt. Im Jahr 2019 wurde es durch einen „kleinen Evolutionsweg“ und einen „Geldweg“ erweitert. Im Ensemble mit dem Weinberg, dem Historischen Friedhof, dem Backhaus, dem Turm und der Linde wird ein Ambiente geschaffen, dass als touristische Ziel attraktiv ist.

Die folgenden drei Grafiken vermitteln einen kleinen Eindruck über das Gesamtkonzept des „Zeit- und Muskel Museums“ und zu einer kostengünstigen Variante zur Touristen-Information.

Historischer Friedhof

Am Weinberg

Haus am Weinberg

Café Genuss

Silvia Oechs Kinderladen

Salz

Gasthof Zur Linde

ZEIT und MUSKELKRAFT MUSEUM

WILLKOMMEN

ZEIT und MUSKELN

Änderungen

Die Zeit ist jung wie Deine Zuersticht

Wenn ein unordentlicher Schreibtisch ein Zeichen für einen unordentlichen Verstand ist, wofür steht dann ein leerer Schreibtisch?

Albert Einstein

Die sieben Todsünden der modernen Gesellschaft:

1. Reichtum ohne Arbeit
2. Gerecht ohne Gerechtigkeit
3. Wissen ohne Charakter
4. Gerechtigkeit ohne Moral
5. Wissenschaft ohne Menschlichkeit
6. Religion ohne Glauben
7. Politik ohne Prinzipien

Schenkensfelder Zeit- und Muskel-Museum
Adi Busch, An der Linde 18, 36277 Schenkensfeld, 06629 - 352

Evolutionsweg und Geldweg



J – Skalierbares Finanzierungs-Konzept / PPP-Projekt

In Bezug auf die Finanzierung können verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Folgende Kooperationsmöglichkeiten in einem PPP-Projekt (Public-Private-Partnership) sind denkbar:

1. Langfristige Vermietung
2. Kauf
3. Errichtung einer Stiftung
4. Erbpacht
5. Weitere Möglichkeiten nach Absprache

Am Einfachsten für alle Beteiligten dürfte die Version „**Mietkauf**“ sein.

Dabei wird von Anfang an ein fester Vertrag zwischen der Gemeinde Schenklingfeld und der Familie Busch geschlossen.

A – Die Gemeinde verpflichtet sich, das „Busch-Areal“ bis spätestens zum 31.12.2030 komplett zu übernehmen.

B – Eine vorzeitige Übernahme ist möglich.

C- Alle Umbauten, Änderungen usw. werden von der Gemeinde im Hinblick auf das zukünftige Eigentum getätigt. Das garantiert einen zukunftsfähigen Qualitätsstandard.

D – Die minimalen monatlichen „Miet-Kauf-Zahlungen“ richten sich nach der in Anspruch genommenen Fläche.

E – Nach Abzahlung der im Vertrag abgemachten Gesamtsumme ist die Gemeinde Schenklingfeld alleiniger Eigentümer des Areals.

F – Weitere Details bedürfen der individuellen Absprache.

K – Skalierbares Umzugs-Konzept

Kurzfristig ab 1 Jahr (Vorschläge)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Mittelfristig 1-3 Jahre (Vorschläge)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Langfristig, mehr als 3 Jahre (Vorschläge)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

L – Skalierbare Tourismus-Infrastruktur

Das 1.OG im Haus „An der Linde 18“ über dem LVM-Büro, würde sich anbieten als:

- 1 – Büro des Bürgermeisters
- 2 – Trauzimmer mit Balkon und freiem Blick auf die Linde

Im EG wäre Platz für ein „Bürger- und Tourismusbüro“ mit 1 bis zu 4 weiteren Büros.

Im OG 2 wären Räumlichkeiten z.B. für die Finanzverwaltung.



Im Anhang sind die Grundriss-Zeichnungen mit angedachten Vorschlägen abgebildet.

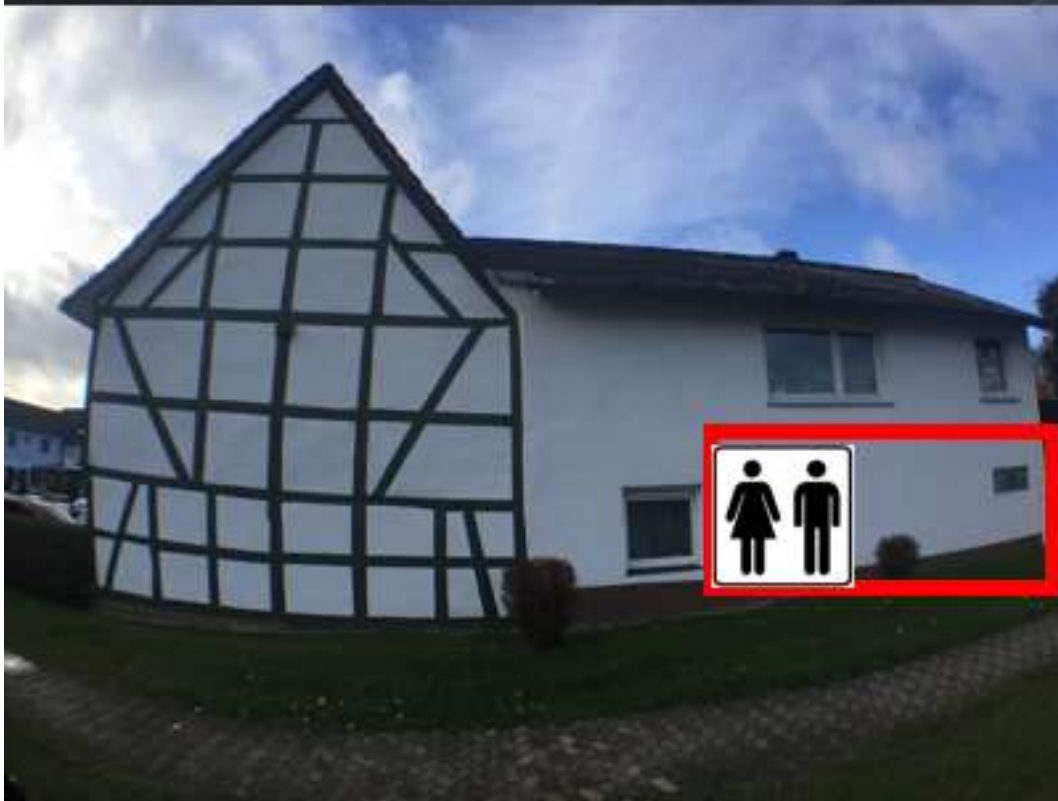
M - Feste und Festivals – Konzept

Konzepte zu Festen und Festivals

Konzepte für Feste und Festivals wurden in FB „Laenscheld2030“ veröffentlicht.
An dieser Stelle sei lediglich der Hinweis darauf gegeben.

Konzepte für öffentlichen Toiletten

Folgenden beiden Möglichkeiten bieten sich zur Errichtung öffentlicher Toiletten an:



N - Verwendung des alten Rathauses

Die Renovierung des alten Rathauses kostet laut momentanem Stand über 1,4 Mio. €. Diese Summe bezieht sich auf die Renovierung als „Bürogebäude“.

Da nach allgemeiner Expertenmeinung und meiner Gemeinde-Analyse ab 2030 ca. 40-50% der Schenklingfelder Bevölkerung an oder unter der Armutsgrenze leben wird, macht es Sinn, sich bereits jetzt darüber Gedanken zu machen, wie ein menschenwürdiges Zusammenleben ermöglicht werden kann. Mein Vorschlag lautet daher, das momentane Rathaus in ein „Sozialzentrum“ umzuwidmen. Als Vorbild dienen mir Einrichtungen in meinem Erstwohnsitz „Sandhausen“.

1. Senioren- und Kinder Casino für Mittagessen
2. **Gastronomie für Touristen a'la „Café Miteinander“ in Verbindung mit dem „Hyde Park“, nur zentraler gelegen.**
3. „Second Hand Kaufhaus“ wg. Altersarmut ab 2030 (vgl: <https://awo-sandhausen.de/aworado/> und weitere Aktionen
4. Beratungs-Büro für Rente, Behördengänge, Anträge aller Art, kurz gesagt „Hilfe zur Selbsthilfe“
5. Usw.



Second Hand Kaufhaus – Beispiel AWORADO

Hie Informationen zu meinem Vorschlag.



Martina Kasimatis, Awo-Kassier Thomas Schulze und Konstantinos Kasimatis wurden von Georg Klettli (v.L.) beglückwünscht. Foto: Popanda

Sandhausen. (pop) Eldorado hieß das Zauberwort gestern, "Aworado" heißt es heute. Um im jetzt neu eröffneten Second-Hand-Laden mit diesem Namen im Keller des "Lädles" der Arbeiterwohlfahrt (Awo) einkaufen zu können, muss man es aber gar nicht benutzen. Es reicht nämlich völlig, sich die Öffnungszeiten zu merken (siehe unten), um einzutreten.



Alles muss RAUS!!

Sommerschluss-Verkauf

Ja, hier kann JEDER im AWORADO einkaufen.

Alles muss raus!

**Sommerkleidung,
Sommerschuhe,
Handtaschen**

Stück 0,50 €

Besser geht's nicht! Tolle Schnäppchen - Tolle Sache!

Also, auf geht es zum AWORADO!

Dienstag	10.00 – 12.30 Uhr und 13.30 – 15.00 Uhr
Donnerstag	17.00 – 19.00 Uhr
Freitag	10.00 – 12.30 Uhr

AWORADO (im AWO Lädle Sandhausen)
Albert-Schweitzer-Str. 5/1, Telefon: (06224) 977 884
Angebot gültig bis 28.07.2019

Wer kann bei uns einkaufen?

Scheuen Sie sich nicht und trauen Sie sich im AWO Lädle Sandhausen vorbei zu kommen.

Wer bei uns einkaufen möchte, muss sich vorher mit seinem Bescheid für Sozialleistungen bei uns anmelden. Hierfür gelten folgende Bescheide über:

Leistungen nach SGB II

Leistungen nach SGB XII

Leistungen nach dem AsylBLG

Weiter sind Menschen bezugsberechtigt, die nachweislich ein zu geringes Einkommen besitzen, um ihren Lebensunterhalt oder den ihrer Familie bestreiten zu können, wie z. B.

- Rentner mit geringer Rente oder
- Berufstätige mit sehr geringem Einkommen und
- Obdachlose.

Bitte kommen Sie in diesem Fall zu einem persönlichen Gespräch bei uns vorbei und bringen Sie alle Einkommens-, Kindergeldnachweise, Wohngeldbescheide und ihren Personalausweis mit.

Sie erreichen uns immer

Dienstag 10.00 – 12.30 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr

Freitag 10.00 – 12.30 Uhr

im AWO Lädle Sandhausen

Albert-Schweitzer-Str. 5/1 (Schulzentrum)

69207 Sandhausen

Tel: 06224 / 977 884

E-Mail: laedle@awo-sandhausen.de

O – Zusammenlegung der Gemeinden Friedewald + Hohenroda + Schenkklengsfeld

Ein möglicher Zusammenschluss der Gemeinden Friedewald, Hohenroda und Schenkklengsfeld wird bereits seit Jahrzehnten diskutiert.

Allein das Entfallen von

2 Bürgermeister-Stellen würde eine monatliche Ersparnis von ca. 15.000,-€ bedeuten.

Über 180.000,-€ im Jahr Ersparnis an Personalkosten sind ein gutes Argument für einen Zusammenschluss.

Das „Busch-Areal“ liegt repräsentativ an „Europas Ältester Linde“ und ist verkehrsgünstig von allen zukünftigen Ortsteilen der Gemeinde, nennen wir sie „Landeck-Dreienberg“, zu erreichen.

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten können derzeit bis zu einer Brutto-Grundfläche von 2.330 m² erfolgen, wobei die Gemeindeverwaltung Schenkklengsfeld derzeit lediglich 800 m² als Platzbedarf genannt hat.



P - BAUPLÄNE

Pläne An der Linde 12

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Pläne: An der Linde 14 – 16

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Pläne: An der Linde 18

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Q – Szenarien zur Flächennutzung

Variation 1: Verwaltung An der Linde 18 (LVM)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Variation 2: Verwaltung An der Linde 16 EG (Post)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Variation 3: Büros (4 Wohnungen An der Linde 14)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Variation 4: Büros (oder 2 Wohnungen An der Linde 12)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

Variation 6: Sitzungsgebäude (Werkstatt)

< Der Inhalt des Kapitels wurde hier nicht übernommen. >

R – Gedächtnisprotokoll vom 26.August 2019 aus Facebook

Vgl: Veröffentlichter Post vom 26.8.2019 in FB „Laenscheld2030“

Symbol Kompliziertheit des Vergleichs



Beschreibung : Was aus welchen Quellen in dem Protokoll steht

Gegenüberstellung Informationen zu den Angeboten „Ley Spezialmarkt“ und „Busch-Areal“

Dieses Dokument wurde von Adolf Busch am 25.6.2019 erstellt.

- In den Ausschuß-Sitzungen in der KW 34, 22./23.8.2019 wurde der Punkt „Sachstand: Rathaus“ besprochen.
- In beiden Sitzungen wurde lediglich über das Angebot Ley-Spezialmarkt gesprochen
- Die Alternativangebote SHK-Fey, Walger und Busch-Areal wurden nicht erwähnt
- Volker Fey und Adolf Busch haben keine Information der Gemeinde erhalten, dass ihr Angebot aus dem Verfahren entfernt wurde. Bei Fam.Walger liegen keine Informationen vor.
- Die Gemeinde ist verpflichtet sich an das „Hessische Vergabegesetz“ und weitere Verwaltungsvorschriften zu halten.
- Der Tagesordnungspunkt müsste also konkret heißen „Sachstand Rathaus, Angebot Ley-Spezialmarkt vorgetragen von Waldhessen-Immobilien
- Damit könnte der Tagesordnungspunkt des Ausschusses als eine „getarnte Verkaufsveranstaltung der Firma Waldhessen-Immobilien im Auftrag von Wolfram Rexroth“ bezeichnet werden.
- Ich gehe davon aus, dass, wie von BM Möller in der GV Sitzung im Dezember in Wippershain angekündigt, alle 4 Anbieter die Gelegenheit erhalten, ihr Konzept (ihre Verkaufsveranstaltung) vor den Ausschüssen zu präsentieren.

Das Protokoll beinhaltet:

1 – Ein Gedächtnisprotokoll aus den Ausschußsitzungen vom 22./23.8.2019

Dabei wurden Zahlen von Waldhessen-Immobilien, so, wie sie verstanden wurden übernommen. Die absolute Richtigkeit kann nicht garantiert werden, da ich als Zuhörer nach HGV kein Rederecht und somit auch kein Fragerecht hatte.

In einem weiteren Teil wurden nachvollziehbare Annahmen gemacht und die angegebenen Zahlen wurden statistisch hochgerechnet.

Die Zahlen sind also zum Teil spekulativ und damit mit sehr viel Vorsicht zu interpretieren.

2 – Die entsprechenden Vergleichszahlen zum Angebot „Busch-Areal“, die nicht erwähnt wurden.

Eine „Aussage“ wird nur dann zu einer wirklichen „Information“, wenn sie direkt mit einer zweiten Aussage vergleichen kann.

Da der Tagesordnungspunkt mit „Sachstand“ angegeben war, wird der vergleichbare Sachstand im Angebot Busch-Areal ebenfalls angegeben. Von SHK-Fey und Fam.Walger liegen mir keine Zahlen vor. Damit sind die Informationen von den LeserInnen klarer erkenn- und bewertbar.

Inhalt

Inhalt

Ausgangslage.....	3
Harte Fristen.....	3
Anmerkungen zu Ley Spezialmarkt.....	4
Anmerkungen zu Busch-Areal.....	4
Zukunftsaussicht.....	4
Touristische Vermarktung im Landkreis Hersfeld Rotenburg.....	4
Langjährige Finanzbetrachtung.....	5
Zwischenbilanz nach 10 Jahren.....	5
Weitere Planung nach 10 Jahren Version 1: Verlängerung des Mietvertrages.....	6
Zwischenbilanz Miete nach 20 Jahren.....	6
Weitere Planung nach 10 Jahren Version 2: Kauf der Immobilie.....	6
Spezialfall Vorzeitige Kündigung z.B. nach 5 Jahren.....	7
Musterrechnung bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses.....	7
Musterrechnung nach 5 Jahren.....	7
Musterrechnung nach 8 Jahren.....	7

Ausgangslage

I Ausgangslage

	Altes Rathaus	Ley Spezialmarkt	Busch-Areal
Bisherige Planungskosten	Planungskosten 116.000 Miete Walger + 29.400 ----- 149.000€	Wurden von Ley Spezialmarkt übernommen. Waldhessen Immobilien vermarktet die Immobilie	Wurde von Adolf Busch übernommen.
Gesamtfläche Grundstück	unbekannt	unbekannt	8.600 m ²
Gesamtfläche Umbauter Raum	Ca 600 m ² geschätzt	1.600 m ²	Ca. 1.500 m ²
Davon Keller	unbekannt	Ca 700m ² ?	Ca. 200 m ²
Davon barrierefrei	100 geschätzt	Ca 800 m ²	Ca. 400 m ²
Anzahl Wohnungen	0	2	9
Anzahl Gewerbeobjekte	0	1 Hohe Deckenhöhe	3 Hohe Deckenhöhe
Erbaut	unbekannt	Nach 1960 geschätzt	1957-1981
Parkplätze	Ca 10 geschätzt	25 in der Parkstrasse	25 Am Lindenplatz
Finanzierung	Keine Renovierung	5,60 € / m ² zu Miete	Mietkauf nach Absprache
Motivation		Kein Nachfolger	Kein Nachfolger
Finanz-Ziel		Investitions-Maximierung Eigentümerwechsel ab 2030 möglich	Einen würdiger Nachfolger für das Anwesen finden. Eigentümerwechsel spätestens ab 2030

Harte Fristen

	Altes Rathaus	Ley Spezialmarkt	Busch-Areal
Anderung der momentanen Nutzung geplant	Bis auf weiteres nicht	31.12.2020	Unbestimmt im Rahmen der Bestehenden Verträge jeweils im Jahresbereich
Termin für eine Grundsatzentscheidung und Notarieller Vorvertrag	Entfällt	31.12.1019 Danach sucht Waldhessen Immobilien nach weiteren Interessenten.	Nach Belieben, wobei nach der 10jährigen Diskussion eine zeitnahe Entscheidung sinnvoll wäre.
Zeitdruck vorhanden	Nein	Ja	Nein
Ideen zur Folgeverwendung	Bisher in Gesprächen Genannt wurden: <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf • Kantine für Senioren und Kinder • Sozialkaufhaus • Hausaufgabenhilfe • Vereinshaus II • Weitere nach Bedarf • ... 	Wird von Waldhessen Immobilien bearbeitet. Interessenten seien angeblich vorhanden.	Es bleibt alles, wie in der aktuellen Vertragslage mit den Mietern vereinbart. Mit allen Mieter bestehen unbefristete, langjährige Mietverträge. Näheres muss in Gesprächen geklärt werden

Anmerkungen zu „Ley Spezialmarkt“ und „Busch-Areal“

Anmerkungen zu Ley Spezialmarkt:

- 1600 m² gesamt davon 700m² Keller
- Anmerkung: kann aber auch sein, dass die 700 m² on top kommen. Dann wären es 2.300m². Die Aussage war für mich nicht klar verständlich. Als Zuhörer nach HGO durfte ich nicht fragen.
- Die Miete orientiert sich aber an den 1.600m².
- Alles wird schlüsselfertig übergeben.
- Nach HGO darf die Gemeinde nicht wirtschaftlich tätig werden.
- Das schränkt die Weitervermietung von Wohnungen ein.
- Die Gemeinde muss 1.600² als Hauptmieter anmieten und kann dann die nicht gebrauchten Flächen untervermieten
- Damit übernimmt die Gemeinde für 10 Jahre das Ausfallrisiko für 10 Jahre Vermietung von 800m²
- Der Investor (vorgestellt durch Hr. Heinrich+Hr. Brehm von „Waldhessen Immobilien“) plant mit 2,2 Mio Investitionskosten. (1.600€ / m²)
- pro 100.000€ Mehrkosten bei der Erstellung erhöht sich der Jahresmietpreis um 6.000€ (500,- pro Monat)
- Damit ist die Grundlage für die Mietberechnung gelegt.
- Vorlage ist die Stadt Bad Hersfeld. (Volumen 4,5 Mio).
- Nach 10 Jahren kann die Gemeinde wählen zwischen:
 - o 1 - Verlängerung des Mietvertrages
 - o 2 - Kauf des Anwesens
- 25 Parkplätze werden auf einer Wiese errichtet. Der Grund darf nicht versiegelt sein, ökologische Auflagen sind zu berücksichtigen. Die Anfahrt erfolgt über die Parkstrasse.
- Bei einem vorzeitigen Auszug (e.g. 5 Jahre, wenn Gemeinden zusammengelegt werden) muss eine Entschädigungszahlung erfolgen.

Anmerkungen zu Busch-Areal:

- Die Fläche verteilt sich auf 4 Häuser, die miteinander verbunden werden können.
- 400m² sind barrierefrei
- Der Einbau eines Fahrstuhls ist bautechnisch vorbereitet.
- Nicht benötigte Wohnungen im Altbau können z.B. als Sozialwohnungen genutzt werden
- Nach HGO darf die Gemeinde nicht wirtschaftlich tätig werden. Das schränkt Mietobjekte ein.
- Auf dem Gelände könnten für Veranstaltungen am Spielplatz oder in den Garagen an der Dreienbergstrasse öffentliche Toiletten installiert werden.
- Die 25 Parkplätze helfen dabei, das zentrale Parkplatzproblem im Kerndorf zu lösen.
- **Es würden 4 langjährige Themenbereiche in einer Aktion beenden**
 - o **Dorferneuerung / Ortskernsanierung**
 - o **Lindenplatzgestaltung**
 - o **Parkraumnot in der Kernortschaft**

Zukunftsaussicht:

Bei Zusammenlegung der Gemeinden Friedewald/Hohenroda/Schenklengsfeld könnte eine dann entstehende Gemeinde „Landeck-Dreienberg“ ihr Rathaus repräsentativ neben der „ältesten Linde Europas“ einrichten.

Touristische Vermarktung im Landkreis Hersfeld Rotenburg:

- Bad Hersfeld mit der Stiftsruine
- Landeck-Dreienberg mit der ältesten Linde Europas
- Heringen-Philippsthal mit dem Schloß in Philippsthal
- Und natürlich noch Radweg und 1001 weitere Attraktionen
-

Langjährige Finanzbetrachtung

Adi Busch - Gedächtnisprotokoll der Ausschusssitzungen in der KW 34, 22.-23.8.2019

Langjährige Finanzbetrachtung

	Lev Spezialmarkt	Busch-Areal	Bemerkungen
Monatsmiete 5,60/m ² bei 1.600m ²	8.800€	Monatliche Zahlungen und Ratenzahlungen	Im Fall Busch muss ein festgelegter Endbetrag bis 31.12.2030 von der Gemeinde überwiesen sein.
Jahresmiete	105.600€	Entfällt, da monatliche Abschlagszahlungen	Im Fall Busch können Monatszahlungen und zusätzliche Sonderzahlungen nach Kassenlage der Gemeinde vereinbart werden.
Best Case monatlich Vermietung von 600 m ²	8.800€ -4.400€ 4.400€ Miete		In diesem Fall sinken die monatlichen Mietkosten um 4.4000€
Worst Case monatlich	Die 8.8000€ müssen voll bezahlt werden.		In diesem Fall tritt das volle Ausfallrisiko, das die Gemeinde für 10 Jahre übernommen hat, ein.

Zwischenbilanz nach 10 Jahren

	Lev Spezialmarkt	Busch-Areal	Bemerkungen
Weitere Vertragsverhältnisse	Mit 1-x Untermietern Für 800 ² muss erst einmal einen Mieter gefunden werden	Keine, da die Gemeinde für die eigenen Bedürfnisse planen und bauen kann	Nicht benötigte Wohnungen können als Sozialwohnungen bzw. möbliert z.B. für Lehrkräfte mit Zeitvertrag o.ä. vermarktet werden.
Eingesetztes Kapital nach 10 Jahren	1.050.000€	In der Dimension Ca. 1.000.000	Im Fall Busch muss der Endbetrag noch ermittelt werden. Die hier angeführten Zahlen dienen lediglich der groben Kalkulation
Zuständig für Erstellung und Wartung	Investor	Gemeinde	
Baumassnahmen werden bezahlt von	Investor	Gemeinde 300.000€	Umbaukosten der Gemeinde.
Gesamtkostenbetrachtung: Nach 10 Jahren Die Gemeinde hat ein Vermögen von x € aufgebaut	0 €	1.300.000 €	Da die Gemeinde bei einer Übernahme die entsprechenden Nutzungsrechte bekommt, kann sie unabhängig von Eintragungen im Grundbuch wie mit einer eigenen Immobilie umgehen. Die entsprechenden Rechte werden natürlich im Grundbuch eingetragen. Der Übergang der Eigentümerrechte erfolgt fließend über 10 Jahre

Weitere Planung nach 10 Jahren (in 2030)

Weitere Planung nach 10 Jahren Version 1: Verlängerung des Mietvertrages

	Lev Spezialmarkt	Busch-Areal	Bemerkungen
Weitere Planung nach 10 Jahren		Die Immobilie gehört der Gemeinde zu 100%	Der „Fall Busch“ existiert nicht mehr und die Gemeinde hat die normalen Pflichten eines Hausbesitzers. Im Fall „Ley“ wird der Mietpreis vermutlich nach oben angepasst werden müssen
Kosten für die Jahre 11-20	1.050.000€	0€	

Zwischenbilanz Miete nach 20 Jahren

Gesamtkostenbetrachtung:			
Nach 20 Jahren An Miete bezahlt	Mindestens 2.100.000€	Entfällt	
Nach 20 Jahren Im Eigentum der Gemeinde	0€	1.300.000€	

Weitere Planung nach 10 Jahren Version 2: Kauf der Immobilie

		Entfällt, da die Immobilie der Gemeinde gehört	
Kaufpreis	1.500.000€	0€	Bei einem geplanten Investitionsvolumen in 2019 von 2,2 Mio€ schätze ich den Verkaufswert in 2030 grob auf 1,5 Mio€
Gesamtkostenbetrachtung:			
Nach 20 Jahren An Miete PLUS Kaufpreis bezahlt	Ca 2.550.000€	0€	
Nach 20 Jahren Im Eigentum der Gemeinde	1.500.000€	1.300.000€	
Verlorenes Geld an Miete	-1.050.000€	0€	
Nebeneffekte	Räumliche Trennung von öffentlichen Zugängen z.B. Bürgerbüro und geschützten Bürobereichen Erweiterbar nach Bedarf ...	Dorfkernerneuerung 25 Parkplätze an der Linde Öffentliche Toilette Standesamt mit Blick auf die Linde Räumliche Trennung von öffentlichen Zugängen z.B. Bürgerbüro und geschützten Bürobereichen Erweiterbar nach Bedarf ...	

Spezialfall Vorzeitige Kündigung z.B. nach 5 Jahren

Im Fall Ley Spezialmarkt fallen Zahlungen wegen entgangenen Gewinns an.

Im Fall Busch-Areal muss je nach von der Gemeinde getätigten Investitionen eine gemeinsame Lösung im konkreten Einzelfall vertraglich vereinbart werden.

Fall 1: Die Gemeinde übernimmt, wie ursprünglich geplant das Areal.

Fall 2: Die Nutzungsdauer könnte rückwirkend als „Mietzeit“ anerkannt werden und der Übergabevertrag rück-abgewickelt werden. Aber das muss in konkreten Gesprächen geklärt werden.

Musterrechnung bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses

- **WICHTIG:** Dieser Bereich gilt nur hypothetisch für Ley Spezialmarkt.
- Die Zahlen wurden auf der Verkaufsveranstaltung von „Waldhessen Immobilien“ am 23./24.8.2019 **NICHT** genannt !
- Es wurde für eine Grobkalkulation die **ANNAHME** gemacht, dass der Investor 50% der Miete als „entgangener Gewinn“ geltend machen würde. Also **VORSICHT** die Zahlen sind spekulativ

Musterrechnung nach 5 Jahren

5 * 105.600 €	528.000 €	Fester Betrag
5 * 52800 €	264.000 €	Angenommener Betrag 50% der Miete
Gesamt	792.000 €	Grober Schätzwert

Musterrechnung nach 8 Jahren

8 * 105.600 €	844.800 €	Fester Betrag
2 * 52800 €	105.600 €	Angenommener Betrag 50% der Miete
Gesamt	950.400 €	Grober Schätzwert

Das Gedächtnisprotokoll wurde nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Die dargestellten Zahlen wurden als „genannt“, „geschätzt“ und „errechnet“ gekennzeichnet.

Eine valide Gegenüberstellung kann erst durch eine Nachbearbeitung der Aufstellung durch VertreterInnen der Gemeindegremien erstellt werden.

Bis dahin kann die Aufstellung lediglich eine erste Grobanalyse der Informationen betrachtet werden;