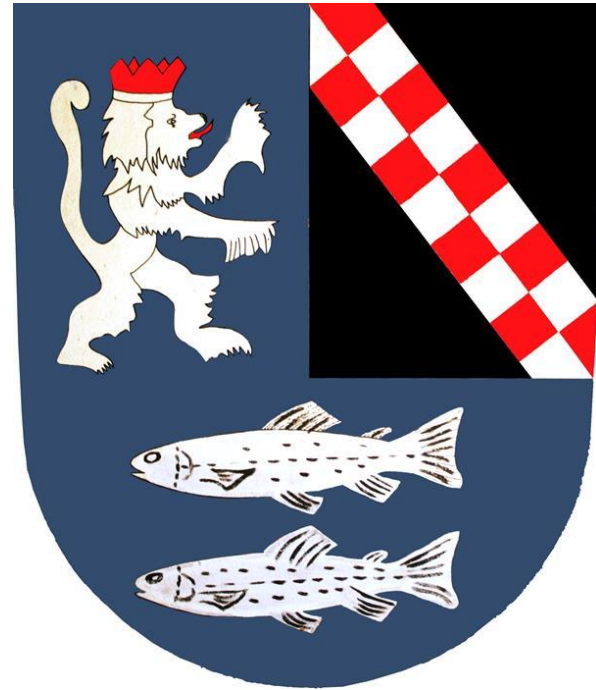


# Ortschaftsrat Unterkessach



Sitzung vom 23. Dezember 2014

# Herzlich Willkommen!



Sitzung des Ortschaftsrats Unterkessach am 23.12.2014 im Rathaus Unterkessach

Anwesend:	Ortsvorsteher Dirk Völker (Vorsitzender)
	Ortschaftsrat Uwe Bergdolt (verlässt die Sitzung um 19:00 Uhr)
	Ortschaftsrat Klaus Frank
	Ortschaftsrat Heinz Hörcher
	Ortschaftsrat Steffen Johann
	Ortschaftsrat Martin Walther
Abwesend (Gründe):	keine
Weitere Teilnehmer:	keine
Zuhörer:	6 Zuhörer
Dauer:	17.00 Uhr – 20:00 Uhr
Protokoll	Dirk Völker

Es wurde ordnungsgemäß durch E-Mail-Einladung der Ortschaftsräte und Aushang an der Bekanntmachungstafel in Unterkessach eingeladen.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

23.12.2014

\_\_\_\_\_  
Schriftführer/Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Weiteres Mitglied des Ortschaftsrats

\_\_\_\_\_  
Weiteres Mitglied des Ortschaftsrats

Ortschaftsrat Unterkessach - Sitzung vom 23.12.2014  
17:00 Uhr, Rathaus Unterkessach  
Tagesordnung (öffentlich)



1. Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Rahmen -



- Befangenheiten:
  - BM Olma: „Da es sich bei dem Veräußerer des Grundstücks um den Schwiegervater von Herrn Hörcher handelt, ist Herr Hörcher in seiner Eigenschaft als Ortschaftsrat/ Gemeinderat befangen. Im Falle einer Veräußerung der „Museumsscheune“ seitens der Stadt ist Herr Hörcher als Nachbar nicht befangen, da sich aus der Veräußerung alleine keine Veränderung für ihn ergibt.“
- Vorkaufsrecht:
  - Der Innerortsbereich von Unterkessach wurde vom Gemeinderat mit einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB belegt.
  - Wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, so ist dies innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss zu erklären.  
(Vertragsabschluss: 10.12.2014 – Fristende: 10.02.2015)
  - OV Völker wurde auf die Existenz eines Vorkaufsrechts in Unterkessach erstmalig durch BM Olma am 12.09. 2014 hingewiesen.
  - OV Völker hat daraufhin Herrn Hespelt unter Hinweis auf die Thematik „Museumsscheune“ und die Thematik „Engstelle Ortsdurchfahrt“ über die Möglichkeit informiert, dass der OR ein Vorkaufsrecht ausüben könnte.

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Bisheriges Vorgehen -



- Am 22.09. hatten wir in der OR-Sitzung diskutiert, ob wir für die derzeit anstehenden Verkaufsprozesse einen Vorratsbeschluss hinsichtlich Ausübung von Vorkaufsrechten fällen wollen. Zum Grundstück Talstr. 29 waren wir damals wie folgt verblieben: Entscheidung im Rahmen eines Umlaufbeschluss.
- BM Olma hat OV Völker mit Mail vom 15.12. darüber informiert, dass ein Kaufvertrag für das Grundstück Talstr. 29 (Scheune und Haus Hespelt) vorliegt. OV Völker hat noch am selben Tag die Ortschaftsräte per Mail informiert und empfohlen, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.
- Am 20.12. haben zwei Ortschaftsräte diesen Beschluss abgelehnt und mündliche Verhandlung beantragt. Daraufhin erfolgte unmittelbar am gleichen Tag die Einladung zur heutigen Sitzung.

TOP1:

## Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Hintergrundinformationen -



Wir sind in Unterkessach seit Jahren auf der Suche nach einer geeigneten Alternative für die Museumsscheune:

- Im Jahr 1931 wurde die Scheune & Haus Talstr. 35 (heute Museumsscheune und Anwesen Florian Walch) von Wagner Wilhelm Walch an vier seiner Verwandten verkauft. Es fand keine Aufteilung des Grundstücks statt, nur die Nutzung wurde zugewiesen. Die Parteien hatten zudem für immer ausgeschlossen, dass Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Nicht aktenkundig ist die Nebenabsprache, dass Scheune und Anwesen wieder zurückgekauft werden sollten. Dieser Rückkauf hat bei drei Parteien stattgefunden, nicht jedoch bei Karl Walch II (später Erna Walch).
- 2003 hat Frau Erna Walch ihren Anteil am Grundstück der Stadt vermacht. Vertraglich wurde damals nur die Übernahme der Beerdigungskosten sowie der Grabpflege als Gegenleistung vereinbart.
- In der Zwischenzeit wurde die Scheune als Museumsscheune genutzt. De Facto jedoch eher als Unterstand für museale Gegenstände. Die Nutzung ist sporadisch: z.B. 2010, 2014 zu den Museumsfesten.

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Hintergrundinformationen -



Wir sind in Unterkessach seit Jahren auf der Suche nach einer geeigneten Alternative für die Museumsscheune:

- Stand heute besitzt die Stadt 35/77 des Grundstücks, Florian Walch 42/77. Seit ca. einem Jahr nutzt Florian Walch mit seiner jungen Familie das Haus und hat die Absicht geäußert, weiter auf dem Grundstück wohnen zu wollen, sofern er das gesamte Grundstück übernehmen kann. Eine mögliche Idee seinerseits wäre, das bestehende Wohnhaus abzureißen und die Scheune zum Wohnhaus auf einem dann großzügigeren Grundstück auszubauen. Ein solches Vorhaben würde sehr gut in unser Konzept passen, künftig auch den Dorfkern wieder attraktiv für junge Familien zu gestalten. Allerdings müssten in den Verhandlungen mit Ihm sichergestellt werden, dass die Belange des Dorfbilds, der Wege und des Unterkessacher Rathauses (das mit einem Teil seiner Fläche auf diesem Grundstück steht) nicht beeinträchtigt werden. Eine Teilung des Grundstücks hat er ausgeschlossen, da der Rest des Grundstücks ohne Museumsscheune zu klein für eine sinnvolle Nutzung ist.
- Die Situation ist vertraglich so gestaltet, dass eine Lösung nur unter Mitwirkung ALLER Beteiligten möglich ist.
- Im Jahr 2013 wurde der Ortschaftsrat informiert, dass die Strecker'sche Scheune als Alternative zur Museumsscheune angekauft wurde. Der Ortsgeschichtliche Arbeitskreis hat aber aufgrund der deutlich kleineren Grundfläche, des deutlich schlechteren baulichen Zustands und der Lage am Berg aber inzwischen abgelehnt, diese Scheune als Alternative zu akzeptieren.

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Hintergrundinformationen -



- Die Scheune Talstr. 29 befindet sich in deutlich besserem baulichen Zustand, liegt günstiger und bietet mehr Fläche als die Strecker'sche Scheune und könnte daher eine geeignete Alternative zur Museumsscheune darstellen.
- Wenn wir das Vorkaufsrecht ausüben, dann steigen wir zu gleichen Konditionen in den Kaufvertrag ein. D.h. es ändert sich nur der Name des Käufers, alle anderen vertraglichen Absprachen bleiben gleich.
- Folgende Nutzungsalternative für das Grundstück Talstr. 29 wurde als Beispiel grob angedacht:
  - Scheune als Museumsscheune.
  - Abriss des Hauses zunächst bis auf die Oberkante Gewölbekeller und Umgestaltung zu einer Freiluft-Ausstellungsfläche.
  - Verwendung des Kellers als Ausstellungskeller.
  - Sollte die Ortsdurchfahrt verbreitert werden können, kann nach Bedarf auch ein kompletter Abriss erfolgen.



## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29

## - Alternativen -



- Mögliche Alternativen zur Klärung der Thematik „Museumsscheune“ ohne Ausübung des Vorkaufsrechts für die Scheune Talstr. 29 (unrealistische Alternativen in Rot – Ergebnis der Diskussionen)
  - Keine Veränderung der derzeitigen Situation
    - sehr unzufriedenstellend, da die Thematik bereits seit Jahren/Jahrzehnten im Dorf „gärt“
  - Teilung des Grundstücks Talstr. 35
    - Abgelehnt durch Florian Walch, da mit dem Restgrundstück (ca. 530m<sup>2</sup> Haus, Schuppen und Hanggrundstück) keine aus seiner Sicht sinnvolle Nutzung darstellbar ist
  - Kauf des Grundstücks Talstr. 35 von Florian Walch
    - was wollen wir mit einem weiteren öffentlichen Gebäude?
  - Verkauf des Grundstücks Talstr. 35
    - Nutzung der Strecker'schen Scheune als Lager für einen Großteil der Gegenstände
    - Auslagerung der Gegenstände an einen Unterstand außerhalb des Dorfs
    - Aufgabe der Museumsscheune und Spende der Gegenstände an ein Heimatmuseum (z.B. Wackershofen)
  - Scheune Schupp als alternative Museumsscheune
    - Nicht auf dem Markt und vermutlich deutlich teurer
  - Zehntscheune als alternative Museumsscheune
    - steht nicht zum Verkauf
  - Scheune Janz + Strecker gemeinsam als alternative Museumsscheune (OAK noch uneins)
    - realistisch dann, wenn Alternative für Herrn Janz gefunden wird
  - Scheune und Haus Spiess als alternative Museumsscheune
    - derzeit unklare Situation, vermutlich deutlich teurer, Klärung frühestens Ende Januar / Anfang Februar, was wollen wir mit einem weiteren öffentlichen Gebäude

TOP1:

## Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Bewertung -



- Vorteile der Ausübung des Vorkaufsrechts:
  - + Lösung der Problematik „Museumsscheune“ sofern der Arbeitskreis die Scheune Talstr. 29 als Alternative akzeptiert
  - + Flexibilität bei der sicheren Gestaltung der Ortsdurchfahrt
  - + Voller Einfluss auf das an das Bürgerhaus grenzende Grundstück ggf. zur Sicherung des Bergs und Gestaltung/Verschattung der Kindergarten-Aussenflächen
  - + Voller Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes an dieser Stelle
- Nachteile der Ausübung des Vorkaufsrechts:
  - Wir übernehmen das Risiko des Hanggrundstücks
  - Wir müssen uns um die Entrümpelung und den Abriss des Hauses kümmern
  - Wir schaffen ggf. Irritationen im Dorf bei den betroffenen Parteien

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Antrag -



Vertagung der Entscheidung auf 19.01.2015. Bis dahin zu klären:

- Ist Herr Schupp bereit, seine Scheune zu verkaufen? → Martin Walther klärt  
→ falls ja keine Ausübung des Vorkaufsrechts
- Wäre Herr Janz an einem Tausch mit Talstr. 29 interessiert (nur Scheune ohne Haus, Hr. Janz dürfen keine zusätzlichen Kosten entstehen)? → Martin Walther / Klaus Frank klären
  - Falls ja: Strecker / Janz wird neue Museumsscheune → Ausübung des Vorkaufsrechts
  - Falls nein: OAK macht eine belastbare Aussage ob die Talstr. 29 als Museumsscheune genutzt werden soll.
    - Falls sie genutzt werden soll: es ist zu klären in welchem Umfang und Kosten Arbeiten zu machen sind  
→ Stadt + OR + OAK  
→ Vorsorgliche Ausübung des Vorkaufsrechts zur Wahrung weiterer Optionen und Bereitstellung von Zeit für Verhandlungen und Planungen
    - Falls sie nicht genutzt werden soll: → keine Ausübung des Vorkaufsrechts  
→ die Problematik der Museumsscheune bleibt dann ungelöst

Der OR entscheidet darauf hin: Ausübung des Vorkaufsrechts für Haus und Scheune Talstr. 29 als mögliche Alternative zur Museumsscheune und zur Sicherung der vollen Handlungsfreiheit hinsichtlich Sicherheit und Gestaltung: ja oder nein

### Anmerkungen OV Völker:

- Wir entscheiden heute nur über die Ausübung des Vorkaufsrechts Talstr. 29.
- Ein gemeinsamer, einstimmiger Beschluss wäre sehr wünschenswert
- Die Diskussion und Entscheidung über einen möglichen Verkauf der Museumsscheune erfolgt erst, wenn am runden Tisch ein Vorschlag für die möglichen Vertragskonditionen ausgehandelt wurde.

## TOP1:

# Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Talstr. 29 - Anmerkungen aus der Diskussion -



- OR Bergdolt: favorisierte Alternative Scheune Schupp
  - Abrisskosten Haus ca. 15-20T€
  - Scheune verwenden
  - Haus als Bauplatz verwenden
- Es würde dem Ortsbild Luft geben, wenn wir in der Talstr. 29 Luft geben würden
- Es ist seitens des Käufers geplant, das Haus Talstr. 29 abzurechen. Idee: Wir laden den Käufer der Talstr 29 ein, uns die Pläne vorzustellen → in der Diskussion nicht weiter verfolgt
- Anmerkungen Ortsgeschichtlicher Arbeitskreis:
  - Danke für die Einladung & Danke für die Bemühungen zur Suche nach Alternativen
  - Scheune ist vergleichbar, aber keine Alternative in der derzeitigen Situation
  - Scheune Walch derzeit noch nicht weiter zum Museum ausgebaut, da die Eigentümersituation bislang noch ungeklärt war. Der Stall ist bislang noch nicht genutzt und bietet weiteres Ausbaupotenzial. Dort könnten das Archiv und weitere Ausstellungsräume untergebracht werden inkl. Verbindung zum Rathaus. Die Museumsscheune wurde kostenlos in Eigenleistung ausgebaut
- Idee: Hr. Janz die Scheune Talstr. 29 als Alternative zu seiner Scheune am Museum anzubieten (aber was machen wir mit dem Haus?)
- Was ist uns wichtiger: eine junge Familie im Dorf oder die bestehende Museumscheune?