

**Beantwortung des Prüfauftrages zum Antrag der CDU Fraktion Ankauf des Ostflügels des Braunshardter Schlosses Drucksache 11/0110**

Die nachfolgenden Eckdaten sowie das Fazit zum Ankauf des Ostflügels des Braunshardter Schlosses werden zur Kenntnis genommen.

**Eckdaten:**

Baujahr: 1926  
Letzte Grundhafte Sanierung 1993  
Wohn- und Nutzfläche: 701 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 800 m<sup>2</sup>  
Derzeitige Nutzung: 5 WE mit 293,98 m<sup>2</sup> im OG und 6 Räume incl. Verkehrsflächen im EG mit 280 m<sup>2</sup>. Die Räume im EG werden überwiegend für private Vermietung und kirchliche Zwecke genutzt.

Einnahmen aus Vermietung der Wohnungen jährlich	23.880,00 € Kaltmiete
Sonstige Mieteinnahmen EG Räume jährlich	7.296,00 €
Jährliche Betriebskosten (Strom Heizung etc.)	11.633,09 € ohne Abschreibung
Jährliche Instandhaltungskosten	1.393,23 €
	(Durchschnittswert der Jahre 2016-2020)

Aufwendungen der grundhaften Sanierung 1993 2.003.916,29 €

Ankaufspreis 2.900.000,00 € zzgl.  
ca. 319.000,00 € Grunderwerbsnebenkosten

**Fazit:**

Der zum Ankauf angebotene Ostflügel des Schlosses Braunshardt befindet sich weitestgehend in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Notwendigkeit einer grundhaften Sanierung wird durch die Tatsache, dass in den zurückliegenden 5 Jahren lediglich 1.393,23 € jährlich in die laufende Instandhaltung investiert wurden, deutlich untermauert. Bei einem Gebäude dieser Größe und unter Berücksichtigung der besonderen Baulichkeit des Gebäudes müssten die durchschnittlichen laufenden Instandhaltungskosten bei jährlich 20.000,00 bis 25.000,00 € liegen.

Neben der mangelhaften laufenden Instandhaltung wurden seit 1993 auch keinerlei Mittel in die grundhafte Instandhaltung bzw. Sanierung investiert. Sowohl das Dach als auch die gesamte Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektrik) müssen grundhaft instandgesetzt werden. Insgesamt ist hier mit einem mittleren 7-stelligen Betrag zu rechnen.

Dem Ankaufspreis von 2.900.000,00 € plus ca. 319.000,00 € Grunderwerbsnebenkosten, den tatsächlichen laufenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen sowie den anstehenden Sanierungsaufwendungen stehen Erträge in Höhe von 31.176,00 € jährlich gegenüber. Selbst bei einer Verringerung des Ankaufspreises auf einen mittleren 6-stelligen Betrag, kann eine Wirtschaftlichkeit nicht festgestellt werden.

Zur Frage der städtischen Nutzung des Objektes Ostflügel Schloss Braunshardt kann lediglich vorgeschlagen werden, dass die Räumlichkeiten im EG dem Jugendzentrum zur Verfügung gestellt werden. Die derzeit vom Juze genutzte Wohnung im OG kann dann der Wohnraumvermietung zugeführt werden.

Die wirtschaftliche Betrachtung ändert sich durch diese Nutzung nicht.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und Fakten wird der Ankauf des Ostflügels des Braunshardter Schlosses vonseiten der Verwaltung nicht empfohlen.

Ralf Möller, Bürgermeister