

Bewertung von Gebäuden und Grundstücken in der Neustadt auf Ankauf durch die Stadt Hennef

Bedingt durch die Aufstellung des Integrierten Handlungskonzepts und die Diskussion um die Heimatmuseen wurden mehrere in diesem Zeitraum in Stadt Blankenberg zum Verkauf stehende bzw. sonstige grundsätzlich für die Nutzung als öffentliches Gebäude geeignet erscheinende Objekte bzw. Grundstücke innerhalb des Mauerrings der Neustadt auf ihre Eignung unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Anforderungen (Auffindbarkeit, Planungsrecht, Stellplätze und Erschließung, Besucherführung, Nachbarschaftsverträglichkeit) geprüft:

- 1 - Cafe Krey, Mechthildisstraße 3
- 2 - Katharinastraße 7
- 3 - Burghof, Markt 6
- 4 - Unbebaute Grundstücke „Im Früngt“
- 5 - Runenhaus, Renteigasse 6

Hintergrund ist die Fragestellung, ob sich für die Forderung „Die Kultur muss in der Stadt bleiben, im ummauerten Bereich!“. innerhalb der Mauer der Neustadt ein geeignetes Objekt/ Grundstück finden und ggfs. durch die Stadt Hennef erwerben lässt, das zum einen den räumlichen Anforderungen an ein öffentliches Objekt hinsichtlich Erreichbarkeit, Größe, Barrierefreiheit etc. gewachsen ist. Zum anderen müssen Ankauf- und Umbaukosten eines solchen Objekts bzw. Grundstücks in einem vertretbaren Kosten-/ Nutzenverhältnis zu erreichbarem Raumangebot und Attraktivität des öffentlichen Angebots stehen.

Untersucht wurden 5 Standorte: 3 Bestandsgebäude in der Neustadt, die im Zeitraum der Aufstellung des InHK zum Verkauf standen, das einzige Bestandsgebäude in der Neustadt, das bereits im Besitz der Stadt Hennef befindet und die einzige größere unbebaute Fläche innerhalb der Neustadt.

Zu den Bestandsgebäuden Burghof und Café Krey hat die Stadt Hennef Gutachten eines Sachverständigen für Gebäude- und Industriebewertungen anfertigen lassen.

Für das Café Krey hat die Stadt Hennef eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines barrierefreien Gästehauses in Auftrag gegeben.

*Abb. 111 Lageplan mit Verortung der Grundstücke zur Eignungsprüfung
(Quelle: tim-online, Neubighubacher)*



Zu 1 - Cafe Krey, Mechthildisstraße 3

(Gemarkung Blankenberg, Flur 9, Flurstücke 1448, 1449 und 1450)

Lage und Erschließung:

Das Objekt befindet sich in einer Hanglage am nördlichen Eingang zur Neustadt Stadt Blankenbergs mit beeindruckender Fernsicht in die Rheinische Tiefebene. Es wird durch die öffentliche "Mechthildisstraße", einer Gemeindestraße, erschlossen, im Eckbereich zur Straße "Im Früngt", von der aus eine Garage erschlossen wird. Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.

Stellplätze: Südlich des Gebäudes befinden sich ca. 8 Stellplätze entlang der Straße und 2 Garagen.

Planungsrecht: Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan tlw. als "Wohnbaufläche" (der bebaute Teil und eine Bautiefe entlang der Erschließungsstraße) und tlw. als Fläche für die Landwirtschaft (der nicht bebaute Teil) dargestellt. Der Grundbesitz liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 15.1 Stadt Blankenberg. Bauvorhaben sind je nach Lage auf dem Grundstück nach § 34 oder nach § 35 BauGB (betrifft die tiefen Garten- bzw. Hanganteile) zu beurteilen.

Denkmalschutz: Denkmalliste 128, ehemaliges Schulgebäude, ortsgeschichtliche Bedeutung, denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Gebäude ist auch im Innern ein Einzeldenkmal. Es liegt tlw. im Bereich der Erhaltungssatzung für die Stadt Blankenberg und Historische Kulturlandschaft Unteres Siegtal.

Landschafts-/Naturschutz: Die Panoramaterasse mit Zugang zum Garten bzw. möglicher Gartenterrasse rückseits liegt im teilweise, die übrige Grünanlage am Hang vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Siegtal-

Hänge“, festgesetzt durch den Landschaftsplan 9 (Hennef und Uckerather Hochflächen). Außerhalb des Landschaftsschutzes liegt das Hauptgebäude und die unbebaute Fläche südlich des Hauptgebäudes.

Altlasten: Lt. Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Sonstiges: Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Grundstücksgröße: 1.860 m²

Bruttogrundfläche: 710 m²

Bruttorauminhalt: 2.125 m³

Verbleibende Außenfläche: 1.140 m²

Gebäudetyp: Gaststätten- und Wohngebäude, 1-2 Vollgeschosse; Dachgeschoss ausgebaut; überwiegend unterkellert, konventionelle Massivbauweise

Baujahr: Ursprung ca. 1867/68; lt. Denkmalliste (ehem. Schulgebäude); seit 1903/04 Laden- und Wohnhaus; Anbau Backstube ca. 1960

Gebäudezustand: Dachgeschoss nicht komplett ausgebaut, Dach augenscheinlich in recht gutem Zustand; Obergeschosse in gutem nutzbarem Zustand.

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

Die baulichen Anlagen weisen insgesamt einen guten und gepflegten Gesamteindruck auf. Die Backstube im KG entspricht nicht einem modernen Bäckereibetrieb. Modernisierungen 70er/80er/90er Jahre, im Bereich des EG vor ca. 20 Jahren durchgeführt und noch zeitgemäß. Verbesserungen in Bezug auf Barrierefreiheit und WC-Anlagen notwendig.

Sanierungsbedarf: Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbare Schäden und Mängel festgestellt: Bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster, Türen, etc); Geringe Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; Fenster tlw. nur einfach verglast.

Nutzung im Bestand: Derzeit wird das Gebäude vom Eigentümer als Café genutzt. Im Erdgeschoss ist der Gastraum, im Keller WC-Anlage und die alte Backstube, diese wird im EG als Außenterrasse genutzt. Im Obergeschoss sind Wohnräume. Es fand zum jetzigen Zeitpunkt ein Eigentumswechsel statt.

Große Außenterrasse mit hervorragender Aussicht ins Siegtal; zusätzlich vor dem Gebäude zur Mechthildisstraße. Grundstück fällt nach Westen hin zur Landschaft ab

Verkäufer: privat

Preis: Verkehrswert: 420.000 €

geforderter Kaufpreis Eigentümer: 440.000 €

Bodenwert lt. Gutachten: 208.530 € + 210 € (Flurstück Nr. 1386,1401) (Stichtag 28.09.2017, aktueller Bodenrichtwert beträgt 235 €/qm (15.08.2019))

Sanierungskosten: keine Angaben

Und Merkmale für öffentliche Nutzung:

- + Das Gebäude liegt prominent und weithin sichtbar am nördlichen Stadteingang der Neustadt Stadt Blankenbergs.
- + Es bietet Raum im Hauptgebäude und weiteren Raum durch einen Erweiterungsbau auf dem unbebauten Grundstücksanteil südlich des Hauptgebäudes und eine hervorragende Aussicht.
- + Aufgrund der Lage im Eingangsbereiches des Ortskerns nahe der Burganlage ist es von dort aus gut erreichbar und ein guter Ausgangspunkt die Stadt zu erkunden (Touristinfo – E-Bike Ladestation, Fahrradabstellplatz).
- + Die großen Grünflächen sind ein attraktiver Anblick.
- + Nach gegenwärtigem Baurecht (unbeplanter Innenbereich) wäre voraussichtlich eine Umnutzung für öffentliche Nutzung zulässig.

- Im Ist-Zustand ist das Gebäude nicht barrierefrei. Auch nach einem Umbau wären die Obergeschosse nur über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.
- Die großen Grünflächen sind aufgrund ihrer stark hängigen Lage im Landschaftsschutz nur sehr eingeschränkt nutzbar, sind aber dauerhaft zu unterhalten.
- Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes und eines anschließenden Neubaus können aufgrund des Denkmalstatus eingeschränkt sein.
- Die erforderliche Stellplatzzahl für Besucher und Personal ist auf dem Grundstück v.a. für größeren Veranstaltungen nicht vollständig herstellbar.
- Suchverkehr zu dem Objekt und anschließend nach einer Parkmöglichkeit wird in die Neustadt gezogen.
- Um das Gebäude nach den räumlichen und technischen Anforderungen eines öffentlichen Sonderbaus ggfs. als Versammlungsstätte umzubauen, ist das Gebäude bis auf die Außenmauern und tragenden Wände zurück- und anschließend mit

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

neuer Haustechnik und Heizung, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsabdichtung, Fenstern und Türen, ggfs. Dach und Dachstuhl, Innenausbau (Bodenbeläge, Wände, Sanitäranlagen, Küche) etc. auszubauen. Die Kosten dafür übersteigen voraussichtlich die Kosten eines Neubaus mit vergleichbarem Raumangebot.

- Zusätzlich kommen ggfs. die Baukosten für die Erstellung eines südlichen Neubaus und der Herstellung der Außenanlagen.

Sonstige mögliche Nutzungen: Das große Grundstück mit vorhandener Bebauung und einer Erweiterungsfläche von ca. 400 m², (Stellplätze, Gebäude, Erweiterung/Anbau Bestandsgebäude) im Bereich „Mechthildisstraße“ und „Im Früngt“ sollte unbedingt einer Nutzung für die Gastronomie und Beherbergung vorbehalten bleiben. Nach gegenwärtigem Baurecht wäre jedoch auch jederzeit eine Umnutzung und nebenliegender Neubau für Wohnen zulässig. Hier müsste ggfs. planerisch entgegengesteuert werden.

Städtebauliche Aspekte: Das Gebäude ist ein Einzelgebäude und hat deshalb in dem ansonsten sehr eng bebauten Ortskern auch eine städtebauliche Bedeutung am Ortseingang.

Fazit: Bedingt für öffentliche Nutzung geeignet.

Die Umsetzung eines barrierefreien Gästehauses ist in der Liegenschaft Café Krey einfacher umsetzbar als in der Katharinastraße 7. Auch ein Stellplatzangebot ist im Gegensatz zur Liegenschaft in der Katharinastraße vorhanden. Bei der Umsetzung des Café Krey als Gästehaus umzunutzen, muss der Denkmalschutz beachtet werden. Das Café Krey ist auch im Innern ein Einzeldenkmal. Um die Machbarkeit einschätzen zu können und die Baukosten

zu ermitteln, wird eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Es sollen verschiedene Szenarien geprüft werden mit privatem oder öffentlichem Betreiber.

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

Zu 2 – Katharinastraße 7

(Gemarkung Blankenberg, Flur 9, Flurstück 1530)

Lage und Erschließung: Bedeutsame Lage unmittelbar neben dem Katharinenturm; Die Erschließung erfolgt über die Katharinastraße als Gemeindestraße.

Stellplätze: Im Innenbereich sind 2 Garagen + Scheune zum Abstellen von Pkws vorhanden.

Planungsrecht: Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 15.01 Stadt Blankenberg. Das Hauptgebäude an der Katharinastraße ist planungsrechtlich gesichert und als Allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise, 0,4 GRZ, 0,8 GFZ, 35°-45° Dachneigung, bebaubar. Die hinter dem Hauptgebäude in der Tiefe des Grundstücks befindlichen baulichen Anlagen (ehemalige Scheunen/Stallgebäude) sind dagegen planungsrechtlich nicht gesichert, da sie in dem Bebauungsplan von 1977 nicht mit in das Baufenster einbezogen sind. Bauvorhaben sind nach § 30 BauGB – B-Plan zu beurteilen.

Denkmalschutz: Kein Einzeldenkmal, aber Denkmalbereichssatzung für vorderes altes Gebäude an der Straße und Scheunen- und Stallgebäude im hinteren Bereich, nicht das Bauteil 60/70er Jahre. Der Grundriss ist nicht geschützt, aber die äußeren Gestaltmerkmale. Bedeutsame Lage westlich neben dem Katharinenturm.

Landschafts-/Naturschutz: -

Altlasten: Lt. Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Sonstiges: Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Grundstücksgröße: 637m² (Quelle: immobilenscout24)

Wohnfläche lt. Exposé: 230 m²

Verbleibende Außenfläche: größere Außenbereichsfläche (Stufen) zum Katharinenturm vorhanden. Diese Fläche wurde ehemals als Biergarten der gegenüber liegenden Gaststätte „Zum alten Turm“ genutzt.

Gebäudetyp: teilweise Fachwerkgebäude

Baujahr: Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde im 13. Jahrhundert errichtet und nach und nach zu einer Hofanlage mit Scheune, Stallungen, Tenne und zwei Garagen rund um den Innenhof ausgebaut sowie um Garten und Terrasse erweitert.

Modernisierung: Das Hauptgebäude wurde in den 60er Jahren modernisiert und 1987 durch einen Anbau in Massivbauweise erweitert.

Gebäudezustand: Die letzte Renovierung erfolgte 2016.

Sanierungsbedarf: Nicht bekannt / kein Gutachten vorhanden.

Nutzung im Bestand: Das Gebäude ist derzeit nicht vermietet. Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden, Haupthaus/ Wohnhaus (teilweise Fachwerkgebäude) an der Katharinastraße und ehemalige Scheunen/Stallgebäude im Innenbereich bebaut. Es gibt ein altes Wohngebäude und einen Anbau (60/70er Jahre) in Richtung Katharinenturm, was sich im Grundriss niederschlägt und an den unterschiedlichen Deckenhöhen erkennbar ist. Größere Außenbereichsfläche (Stufen) zum

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

Katharinenturm vorhanden. Diese Fläche wurde ehemals als Biergarten der gegenüber liegenden Gaststätte „Zum alten Turm“ genutzt.

Verkäufer: privat

Preis: Verkehrswert: 285.000 € (Stichtag 30.11.2017)

geforderter Kaufpreis Eigentümer: 339.000 € (Stichtag 15.08.2019)

Bodenwert lt. Gutachten: 125.200 € (Stichtag 30.11.2017, aktueller Bodenrichtwert beträgt 235 €/qm (15.08.2019))

Sanierungskosten: Nicht bekannt / kein Gutachten vorhanden.2

Und Merkmale für öffentliche Nutzung: Ein Erwerb wurde mit Schreiben v. 03.07.2017 vom Heimat- und Verkehrsverein vorgeschlagen als: Standesamt, Touristinfo, Tagungsraum, Archiv für Museum (Turm- und Weinmuseum) und Abstellmöglichkeit für Heimatverein / Museum

- + Das Gebäude liegt neben dem Katharinenturm am südlichen Stadteingang der Neustadt Stadt Blankenbergs. Es handelt sich um ein größeres Grundstück mit vorhandenem Freibereich.
- + Aufgrund der Lage im südlichen Eingangsbereiches des Ortskerns ist es vom Parkplatz am Katharinenturm aus gut erreichbar und ein guter Ausgangspunkt die Stadt zu erkunden.
- + Nach gegenwärtigem Baurecht (qualifizierter Bebauungsplan) wäre wahrscheinlich eine Umnutzung für öffentliche Nutzung des Hauptgebäudes zulässig.
- Zwar wird die Lage neben dem Katharinenturm als Vorteil wahrgenommen. Dieser relativiert sich aber im Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand des Turmmuseums. Da das Turmmuseum in seiner jetzigen Form wahrscheinlich nicht weitergeführt werden kann,

muss auch nicht zwingend ein neben ihm liegendes Gebäude als Erweiterung des Museums ausgebaut werden.

- Es bietet nicht ausreichend Raum im Hauptgebäude, v.a. wenn es die Gegenstände aus dem Turmmuseum mit ausstellen sollte.
- Die Nebenanlagen sind vom Planungsrecht nicht gedeckt. Entweder sie stehen infolgedessen nicht als Raumreserve zur Verfügung oder das Planungsrecht muss entsprechend angepasst bzw. Befreiungen werden. Erweiterungsmöglichkeiten sind insofern eingeschränkt.
- Im Ist-Zustand sind Gebäude und Außenanlagen nicht barrierefrei. Auch nach einem Umbau wären Obergeschosse nur über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.
- Die erforderliche Stellplatzzahl für Besucher und Personal ist auf dem Grundstück v.a. für größeren Veranstaltungen nicht vollständig herstellbar. Auch der Parkplatz am Katharinenturm wird diese nicht aufnehmen können.
- Suchverkehr zu dem Objekt und anschließend nach einer Parkmöglichkeit wird in die Neustadt gezogen.
- Um das Gebäude nach den räumlichen und technischen Anforderungen eines öffentlichen Sonderbaus ggfs. als Versammlungsstätte umzubauen, ist das Gebäude bis auf die Außenmauern und tragenden Wände zurück- und anschließend mit neuer Raumaufteilung, neuer Haustechnik und Heizung, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsabdichtung, Fenstern und Türen, ggfs. Dach und Dachstuhl, Innenausbau (Bodenbeläge, Wände, Sanitäranlagen, Küche), Brandschutzanlagen etc. auszubauen. Die Kosten dafür übersteigen voraussichtlich die Kosten eines Neubaus mit vergleichbaren Raumangebot.
- Zusätzlich kommen die Baukosten für die Herstellung der Außenanlagen.

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

- Der geforderte Kaufpreis liegt deutlich über dem ermittelten Verkehrswert.

Sonstige mögliche Nutzungen: z.B. Wohnen, Ferienwohnen, Gastronomie

Städtebauliche Aspekte: Das Gebäude hat im Vergleich zu den anderen Gebäuden (Burghof – Fachwerkgebäude und Cafe Krey) keine hervorstechende, das Stadtbild Stadt Blankenberg prägende städtebauliche Wirkung (insbesondere durch den verputzten Bau 60/70er Jahre).

Fazit: Nicht für öffentliche Nutzung geeignet. Unter anderem ist die Barrierefreiheit derzeit nicht gegeben und ein Umbau wäre sehr aufwändig. Auch die Stellplatzsituation ist problematisch.

Zu 3 – Burghof

Lage und Erschließung:

(Gemarkung Blankenberg, Flur 9, Flurstücke 1524 und 1525)

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Markt" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die im Eckbereich zur Katharinastraße liegt. Die Durchfahrt ist für Pkw nicht gestattet.

Es sind keine Stellplätze vorhanden

Planungsrecht: Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 15.01 Stadt Blankenberg (WA, g, II, 0,4 GRZ, 0,8 GFZ, 35°-45° Dachneigung) und ist dort als Denkmal gekennzeichnet. Bauvorhaben sind nach § 30 BauGB – B-Plan zu beurteilen.

Denkmalschutz: Denkmalliste 127; 2010 erfolgte Umbau mit einer Denkmalförderung mit Bindungsfrist 20 Jahre; denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich

Es liegt im Bereich der Erhaltungssatzung für die Stadt Blankenberg und Historische Kulturlandschaft Unteres Siegtal.

Landschafts-/Naturschutz:

Altlasten: Lt. Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Sonstiges: Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Grundstücksgröße: 279 m²

Grundfläche Gebäude: 244 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 380 m²

Verbleibende Außenfläche: bauliche Erweiterung /Umbau nur im Bestand möglich, das Grundstück ist bis auf den kleinen Innenhof vollflächig bebaut.

Gebäude = Grundstück

Gebäudetyp: z.T. altes Fachwerkhaus, Holzfachwerkkonstruktion, Gaststätten- und Beherbergungsgebäude mit Wohnung; 2 Vollgeschosse; Dachgeschoss nicht ausgebaut; teilunterkellert

Baujahr: Ursprung vmtl. 18. Jahrhundert; Anbau ~ 1903; OG Ausbau ~ 1953

Modernisierung: Modernisierung 80er Jahre

Gebäudezustand: Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbare Schäden und Mängel festgestellt:

- bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster, Türen, etc.)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- OG veraltet und Instandsetzungsbedürftig
- Fenster marktseits nur einfach verglast
- Restfertigungsarbeiten im ehem. Geschäft/Vorrat-EG erforderlich
- Dachterrasse vermoost
- Dachsparren tlw. Instandsetzungsbedürftig
- Tlw. inhomogene Grundrissgestaltung
- Tlw. unzeitgemäße Ausstattungsstandards
- Allg. Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
- Dachrinnen tlw. erneuerungsbedürftig

Die Ausstattung ist tlw. als normal (Gaststätte) und tlw. als veraltet (Beherbergung) einzustufen.

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

Sanierungsbedarf: OG: erheblicher Sanierungs- und renovierungsbedarf; DG: nicht ausgebaut – erheblicher Sanierungsbedarf

Nutzung im Bestand: Bis vor kurzem wurde das Gebäude vom Eigentümer als Gaststätte (EG) genutzt. Im 1.OG ist im hinteren Teil ein mit der Gaststätte mit Treppe verbundener größerer Gastraum vorhanden. Das restliche OG steht leer und wurde vormals als Wohnung und Beherbergungsbetrieb genutzt. Außenterrasse in Richtung Marktplatz vorhanden. Neben der Gaststätte sind im EG Räume eines ehemaligen kleinen Ladens vorhanden, die derzeit als Lager genutzt werden.

Verkäufer: privat

Preis: Verkehrswert: 220.000 € (Stichtag: 08.06.2017)

geforderter Kaufpreis Eigentümer: 219.000 € (15.08.2019)

Bodenwert lt. Gutachten: 230,00€/qm (Stichtag: 08.06.2017, aktueller Bodenrichtwert beträgt 235 €/qm (15.08.2019))

Sanierungskosten: Ermittlung von Sanierungs- und Umbaukosten erst möglich bei vorhandener Planung

Und Merkmale für öffentliche Nutzung:

- + Das Gebäude liegt repräsentativ zentral im Ortskern im Bereich des Marktplatzes.
- + Nach gegenwärtigem Baurecht (qualifizierter Bebauungsplan) wäre eine Umnutzung der Anlage für öffentliche Nutzung zulässig
- Es bietet weder ausreichend Raum im Hauptgebäude noch Erweiterungsmöglichkeiten

- Im Ist-Zustand ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich. Auch nach einem Umbau wären Obergeschosse nur über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.
- Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze für Besucher und Personal herstellbar. Auch die vorhandenen Parkplätze am Katharinenturm und am Dechengraben können diese nicht aufnehmen.
- Keine Außenfläche vorhanden
- Suchverkehr zu dem Objekt und anschließend nach einer Parkmöglichkeit wird ins Zentrum der Neustadt gezogen.
- Um das Gebäude nach den räumlichen und technischen Anforderungen eines öffentlichen Sonderbaus ggfs. als Versammlungsstätte umzubauen, ist das Gebäude bis auf die Außenmauern und tragenden Wände zurück- und anschließend mit neuer Raumaufteilung, neuer Haustechnik und Heizung, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsabdichtung, Fenstern und Türen, ggfs. Dach und Dachstuhl, Innenausbau (Bodenbeläge, Wände, Sanitäranlagen, Küche), Brandschutzanlagen etc. auszubauen. Die Kosten dafür übersteigen voraussichtlich die Kosten eines Neubaus mit vergleichbarem Raumangebot.

Sonstige mögliche Nutzungen: Hier sollte ein neuer Betreiber der Gaststätte gefunden, Art und Umfang der Sanierung wäre dann ihm überlassen (= Kosten). Nach gegenwärtigem Baurecht wäre jedoch auch jederzeit eine Umnutzung und nebenliegender Neubau für Wohnen zulässig. Hier müsste ggfs. planerisch entgegengesteuert werden.

Städtebauliche Aspekte: Städtebaulich bedeutend (Fachwerkgebäude am Marktplatz)

Fazit: Nicht für öffentliche Nutzung geeignet.

Zu 4- Unbebaute Grundstücke „Im Früngt“

Lage und Erschließung:

Gemarkung Blankenberg, Flur 9, Flurstücke 1224, 1293, 1309, 1316, 1441, 1442, 1538, 1539, 1541, 1556, 1557;

Die Grundstücke werden durch die öffentliche Straße "Im Früngt" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Es sind keine Stellplätze vorhanden

Planungsrecht: Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Sie liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 15.1 Stadt Blankenberg. Laut der Begründung zu dem Bebauungsplan (in dem ursprünglich für diese Grundstücke eine Bautiefe entlang der Straße Im Früngt als überbaubar festgesetzt werden sollte) sind neue Gebäude in diesem nur in Baulücken vorgesehen. Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg wurde ein Teilbereich vom weiteren Verfahren ausgeklammert. Begründet wurde dies seinerzeit damit, dass eine Umplanung mit dem Ziel einer Vergrößerung der Ausschichtfläche und einer zusammengefassten abgestuften Bebauung in größerer Tiefe erfolgen sollte (s. Punkt 2.1.3). Dieser Aspekt wurde aber in der Folgezeit nicht weiterverfolgt. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1992 wurde dieser Bereich bei der Darstellung von Wohnbauflächen ausgeklammert und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies geschah mit der Begründung, dass es sich um eine landschaftlich und städtebaulich empfindliche Lage handelt.

Auch im aktuellen Flächennutzungsplan (2018) ist die Fläche nach wie vor als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Denkmalschutz: Sie liegen im Bereich der Erhaltungssatzung für die Stadt Blankenberg und Historische Kulturlandschaft Unteres Siegtal.

Landschafts-/Naturschutz: Sie liegen im Landschaftsschutzgebiet „Siegtal-Hänge“, festgesetzt durch den Landschaftsplan 9 (Hennef und Uckerather Hochfläche) und grenzt weitestgehend an das Naturschutzgebiet Ahrenbach/Adscheider Tal

Altlasten: Lt. Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises sind die Grundstücke nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Sonstiges: Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen für die Flurstücke 1442 und 1541 vor. Insbesondere auf dem Flurstück 1442 wird durch die eingetragene Baulast die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt.

Grundstücksgröße: ca. 3200m²

Nutzung im Bestand: Die Grundstücke werden als Garten- und Weideland genutzt.

Verkäufer: privat; *Verkaufsbereitschaft nicht bekannt*

Preis: *nicht bekannt*

Ansatz aus Bodenrichtwertkarte x qm: 235 €/m² Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2019 (<https://www.boris.nrw.de/borisplus/>), aber für Wohnbauland!

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

Und Merkmale für öffentliche Nutzung:

+ Lage am westlichen Rande des Ortskernes mit hervorragendem Blick zur Burg und über das Siegtal Richtung Rheinschiene.

-

- Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung erforderlich
- Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich
- Barrierefreiheit aufgrund der starken Hanglage innerhalb einer Bebauung nur über Aufzüge erreichbar,
- Erschließung „Im Früngt“ für größere Bebauung ungeeignet
- Kein ausreichendes Stellplatzangebot für größere Veranstaltungen herstellbar.
- Besuchersuchverkehr wird in die Neustadt „gezogen“.

Sonstige mögliche Nutzungen: keine – Ist-Zustand Grünland erhalten

Städtebauliche Aspekte: Unbebaute Grundstücke ermöglichen den Blick in die Landschaft und zur Burg.

Fazit: Nicht für öffentliche Nutzung geeignet.

Zu 5- Runenhaus, Renteigasse 6

Lage und Erschließung:

Gemarkung Blankenberg, Flur 9, Flurstück 1499;

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straßen Renteistraße, Graf-Heinrich-Straße und Bärenklaupfad "Markt" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.

Planungsrecht: Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung KITA" dargestellt. Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hennef Nr. 15.01 Stadt Blankenberg ((WA, g, II, 0,4 GRZ, 0,8 GFZ, 35°-45° Dachneigung) und ist dort als Denkmal gekennzeichnet. Bauvorhaben sind nach § 30 BauGB – B-Plan zu beurteilen.

Denkmalschutz: Denkmalliste der Stadt Hennef; denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich

Landschafts-/Naturschutz: -

Altlasten: Lt. Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Sonstiges: Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Gebäudetyp: z.T. altes Fachwerkhaus, Holzfachwerkkonstruktion, Gaststätten- und Beherbergungsgebäude mit Wohnung; 2 Vollgeschosse; Dachgeschoss nicht ausgebaut; teilunterkellert

Baujahr: Bürgerhaus, ab 1742 auf älteren Grundmauern errichteter Fachwerksstockbau; 1993 Erwerb durch die Stadt Hennef

Nutzung im Bestand: seit 1995 zweigruppige KITA, Träger: Elterninitiative Kindergarten Süchterscheid und Blankenberg e.V.' 2 Gruppenräume; im oberen Teil des Hauses befinden sich ein Mehrzweckraum, eine Küche, ein Büro und einige kleine Abstellräume. Im Kellergeschoss Weinbau-Museum; Startpunkt des Weinwanderweges

Eigentümer: 1993 Erwerb durch die Stadt Hennef

Und Merkmale für öffentliche Nutzung:

- + Das Gebäude liegt östlich des Ortskerns mit einem Schaugiebel Richtung Katharinenturm.
- + Nach gegenwärtigem Baurecht (qualifizierter Bebauungsplan) wäre eine Umnutzung der Anlage für öffentliche Nutzung zulässig.
- + Der nördliche Teil des Grundstückes bietet eine überbaubare Fläche von 12m x 12 m für einen Erweiterungsbau (zurzeit KITA-Außengelände)
- Das Runenhaus bietet im historischen Gebäude keinen ausreichenden Raum für die öffentliche Nutzung. Die Räume sind klein und verwinkelt und haben eine niedrige Deckenhöhe.
- Im Ist-Zustand ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich. Auch nach einem Umbau wären Obergeschosse nur über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Räume sind teilweise halb in der Höhe versetzt, so dass zusätzlich zu den Geschosstreppen Zwischentreppen vorhanden sind. Im Inneren wäre das Gebäude auch mit einem Aufzug nicht barrierefrei.
- Infolgedessen wäre der noch unbebaute Teil des Grundstücks für einen Erweiterungsbau in Anspruch zu nehmen.
- Eine Aufgabe der KITA-Nutzung im Runenhaus hätte zur Folge, dass für die KITA außerhalb der Neustadt im Raum Stadt Blankenberg ein

Integriertes Handlungskonzept für Stadt Blankenberg – Anlage Eignungsprüfung

angemessener Ersatz geschaffen werden müsste mit entsprechenden Folgen: Ankauf eines Grundstückes; Schaffung entsprechenden Planungs- und Baurechtes; Herstellung der Erschließung; Neubau einer KITA nach aktuellen öffentlich-rechtlichen Anforderungen und Vorschriften zum KITA-Bau (die deutlich über das Raumprogramm und die Außengeländegröße des Runenhauses hinausgehen).

- Zwar entfällt bei einem Umbau des Runenhauses für eine museale Nutzung der Ankaufspreis des Grundstückes; zusätzlich zu den Umbaukosten kämen jedoch die Kosten des Erweiterungsbaus auf dem Runenhausgrundstück und die Kosten für Grundstückskauf, Planung und Neubau einer modernen KITA vor der Toren Stadt Blankenbergs. In Summe kostet die KITA-Verlagerung zusätzlich mehrere Millionen zu den Umbau- und Neubaukosten auf dem Runenhausgrundstück.
- Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze für Besucher und Personal herstellbar. Auch die vorhandenen Parkplätze am Katharinenturm und am Dechengraben können diese nicht aufnehmen.
- Suchverkehr zu dem Objekt und anschließend nach einer Parkmöglichkeit wird ins Zentrum der Neustadt gezogen.
- Wenig Außenfläche vorhanden

Sonstige mögliche Nutzungen: Keine: KITA-Nutzung beibehalten

Städtebauliche Aspekte: Städtebaulich bedeutend (Fachwerkgebäude)

Fazit: Nicht für öffentliche Nutzung geeignet.