



BAD SCHWALBACH

## Exposé



**Grundstück mit Gebäude**

**Ort Bad Schwalbach**

**Lage Brunnenstraße 3**

**Flur 25**

**Flst. 225/2 (14 m<sup>2</sup>)**

**Flst. 225/4 (900 m<sup>2</sup>)**

**Gesamtfläche 914 m<sup>2</sup>**

Bauamt  
Adolfstraße 38  
65307 Bad Schwalbach

**Ansprechpartner:** Rolf Bohrmann  
**Telefon:** 06124/500 - 139  
**Telefax:** 06124/500 - 199  
**E-Mail:** [rolf.bohrmann@bad-schwalbach.de](mailto:rolf.bohrmann@bad-schwalbach.de)

# **Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach bietet die städtische Liegenschaft „Brunnenstraße 3“ gegen Höchstgebot zum Verkauf an**

## **Das Stadtgebiet**

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach liegt idyllisch im westlichen Taunus, unmittelbar vor den Toren des Rheingauer Weinbaugebietes. Fern von Industrieanlagen kennt die Stadt mit Ihrer vierhundertjährigen Kurtradition keine Umweltbelastung.

Sie ist eingebettet in eine landschaftlich reizvolle, waldreiche Umgebung mit herrlicher Ruhe und gesunder, frischer Luft. Über 80 km, gut angelegter Rundwanderwege laden hier zum Wandern ein.

Sie verfügt über eine dichte medizinische, schulische und soziale Versorgung. Es befindet sich eine Grund- und Sonderschule, sowie eine Gesamtschule in Bad Schwalbach. Für ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt.

## **Lage**

Die Liegenschaft „Brunnenstraße 3“ liegt sehr zentral im Herzen der Stadt Bad Schwalbach, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone (Untere Brunnenstraße).

Es handelt sich um ein sog. Hinterhof Grundstück, welches durch eine Tordurchfahrt erreicht werden kann. Durch die vorhandene Durchfahrts Höhe der Tordurchfahrt ist die Erreichbarkeit und Erschließung des Grundstückes eingeschränkt. Die Zuwegung erfolgt über ein Privatgrundstück, das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wurde. Diese Dienstbarkeit wird bei Kauf des Grundstückes auch für den neuen Eigentümer gelten.

Die Ostseite des Grundstückes grenzt an einen schmalen Fußweg, der oberhalb des bestehenden Hanges des Grundstückes liegt.

## **Grundstücksbeschreibung**

Bei der „Brunnenstraße 3“ handelt es sich um zwei aneinandergebaute Wohngebäude (3a und 3b), einem eingeschossigen Nebengebäude und zwei Garagenbauten auf der Ostseite zum Hang hin. Das Gesamtgrundstück ist insgesamt 914 qm groß.

Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dementsprechend ist es bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und das Grundstück ist auch nicht Bestandteil einer Gesamtanlage. Die urkundliche Erwähnung (1726 Saalbau) hat mit der heutigen Bausubstanz nur noch rudimentär etwas zu tun, aber beschränkt sich allein auf die Gebäudestellung.

Es liegt jedoch im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung sowie im Sanierungsgebiet. Durch die Lage im Sanierungsgebiet ergibt sich bei Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung.

Nach Möglichkeit sollen die Gebäude 3a und 3b erhalten bleiben.

Eine Gestaltungssatzung, welche das Grundstück „Brunnenstraße 3“ erfassen wird, ist derzeit in Planung und soll noch in diesem Jahr Rechtskraft erlangen.

### **Gebäudebeschreibung „Brunnenstraße 3a“**

Im Kern steckt in den Hauptgebäuden eine ältere Bausubstanz (19. Jahrhundert). Diese ist aber nur noch im Dachstuhl und den beiden Giebeln abzulesen, ansonsten ist die Bausubstanz von häufigen Umbauphasen geprägt. Von den Fachwerkaußenwänden im Obergeschoß sind nur noch Fragmente vorhanden, oder wurden bei Einbau der großen Fenster bereits komplett entfernt.

Die Nutzfläche von ca. 100 qm verteilt sich auf zwei Geschossen und acht Räume. Die Außenwände des Obergeschosses sind beidseitig verputzt bzw. mit einer Holzschalung verkleidet. Der Grundriss mit mittigem Flur und zweiläufiger Treppe entspricht einer klassischen Wohnnutzung.

Der Dachstuhl ist durch einen älteren Wasserschaden geschädigt und nur provisorisch gesichert. Er weist deutliche Verformungen auf. Der Dachstuhl ist statisch-konstruktiv in einem schlechten Zustand. Die Dacheindeckung sowie die Dachentwässerung sind erneuerungsbedürftig.

Das Erdgeschoss weist durch aufsteigende Feuchtigkeit Schimmel am Boden und an den Wänden auf. Die technische Ausstattung, Elektronik, Sanitäranlagen, sowie Heizung, ist erneuerungsbedürftig. Das Gebäude ist insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand und benötigt eine umfassende Instandsetzung.

### **Gebäudebeschreibung „Brunnenstraße 3b“**

Im Kern der „Brunnenstraße 3b“ steckt ebenfalls eine ältere Bausubstanz (19. Jahrhundert, Dachstuhl, Giebel) die aber konstruktiv stark vom Nachbargebäude abweicht. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich ursprünglich um zwei getrennte Gebäude handelte.

Hier handelt es sich um ein nicht unterkellertes Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Die konstruktiv-statischen Mängel im Dachstuhl sind geringer als bei der „Brunnenstraße 3a“ und die einheitliche Dacheindeckung lässt auf eine jüngere und solidere Instandhaltung schließen.

Abgeleitet von den sehr unterschiedlichen Materialien beim Innenausbau, muss von mehreren Umbauphasen ausgegangen werden, die auch einen deutlichen Verlust bei der Bestandssubstanz hinterlassen hat.

Der erforderliche Modernisierungsbedarf ist vergleichbar dem der „Brunnenstraße 3a“. Bezogen auf den besseren Zustand des Daches, erhöhen sich die Anforderungen durch die erforderlichen Grundrissänderungen.

Die technische Ausstattung der „Brunnenstraße 3b“ ist weitgehend nicht vorhanden. Innenausbau-teile wie Sanitärobjekte, Türen und Türzargen, Elektroinstallation, sowie die Zentralheizungsanlage fehlen.

Die Bodenbelege sind teilweise durch aufsteigende Feuchtigkeit aufgequollen. Das Gebäude ist ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und benötigt eine umfassende Instandsetzung.

### **Freiflächen und Nebengebäude**

Das eingeschossige Nebengebäude schließt mit zwei Rückwänden an die Nachbarbebauung an und wurde früher als Büroraum genutzt. Auf Grund der geringen Grundfläche kommt eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht in Frage.

Die Nebengebäude sind in einem maroden baulichen Zustand und die vorhandenen Freiflächen befinden sich in einem ungepflegten und teilweise verwahrlosten Zustand. Ein Teil des Grundstückes ist mit Stützmauern terrassiert und wurde ehemals als Garten genutzt.

### **Wichtige Hinweise**

Auf Grund der Historie der Brunnenstraße 3 gibt es leider keine Bestandsunterlagen oder Dokumente, die zur Verfügung gestellt werden könnten.

Notwendige Aufmaße, Planungen und Untersuchungen werden von der Stadt nicht veranlasst und müssten auf Kosten des Erwerbers erfolgen.

### **Kaufpreis**

Sofern sich bei einer näheren Betrachtung der Bausubstanz herausstellen sollte, dass ein Erhalt des Gebäudeensembles aus baulichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein sollte, erbitten wir alternativ auch Vorschläge für die Niederlegung der vorhandenen Bebauung sowie eine Neuordnung/Neubebauung auf dem Grundstück.

Im Hinblick auf die geplante Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung von der bestehenden Fußgängerzone (Untere Brunnenstraße) zur sog. kleinen Adolfstraße (Bereich Hausnummern 10 u. 12) möchte sich die Stadt Bad Schwalbach bei einer Neuordnung/Neubebauung des Grundstücks die Option eines öffentlichen Fußweges offenhalten. Dazu wäre entweder die Abtrennung einer selbstständigen Wegeparzelle, oder auch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch in Form eines Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes denkbar.

Das Grundstück, sowie die aufstehenden Gebäude werden an den Höchstbietenden, mit dem besten Nutzungs-, Sanierungs- oder Bebauungskonzept veräußert. Das **Mindestgebot beträgt 192.000 €**. Angebote unter dem Mindestgebot können nicht berücksichtigt werden.

### **Kaufangebot/Frist**

Das Verkaufsangebot der Stadt Bad Schwalbach ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von entsprechenden Kaufangeboten, mit einem Mindestgebot von 192.000 Euro.

Das Kaufangebot hat schriftlich, unter Benutzung des Vordruckes (Anlage 1), zu erfolgen. Eine Übermittlung per E-Mail ist ebenso möglich, jedoch ist dabei zu beachten, dass ein verbindliches Kaufangebot erst mit einer rechtsverbindlichen Unterschrift Gültigkeit erhält.

Durch die Abgabe eines Kaufangebotes geben Sie gleichzeitig Ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung Ihrer persönlichen Daten im Rahmen des Verkaufsverfahrens.

Termine für Besichtigungen können Sie mit Herrn Bohrmann telefonisch unter der Rufnummer 06124/500-139, sowie per E-Mail ([rolf.bohrmann@bad-schwalbach.de](mailto:rolf.bohrmann@bad-schwalbach.de)) vereinbaren.

Die schriftliche Angebotsabgabe soll bis zum 22.04.2021 an den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach in einem verschlossenen Briefumschlag erfolgen.

## **Anlagenverzeichnis**

- 1** Vordruck Kaufangebot
- 2** Übersichtskarte Brunnenstraße 3
- 3** notwendiger Grünschnitt, Außenfotos, Dachdefekte
- 4** Durchfahrt und Außengelände
- 5** Innenansicht, bauliche Mängel Hauptgebäude
- 6** Innenansicht Nebengebäude

**Kaufpreisangebot:**

Stadtverwaltung Bad Schwalbach  
Liegenschaftsamt  
Adolfstraße 38  
65307 Bad Schwalbach

Name, Vorname / Firma

---

Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

---

**Kaufpreisangebot für die Brunnenstraße 3**

**Gemarkung Bad Schwalbach**

**Flur 25, Flst. 225/2 und Flst.225/4**

**Mein/Unser Kaufpreisangebot für oben genanntes Gebäude/Grundstück beträgt:**

\_\_\_\_\_ Euro

(In Worten: \_\_\_\_\_ Euro.)

Ich / Wir sind mit der Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten zum Zweck des Verkaufsverfahrens einverstanden.

Die Finanzierung ist gesichert.

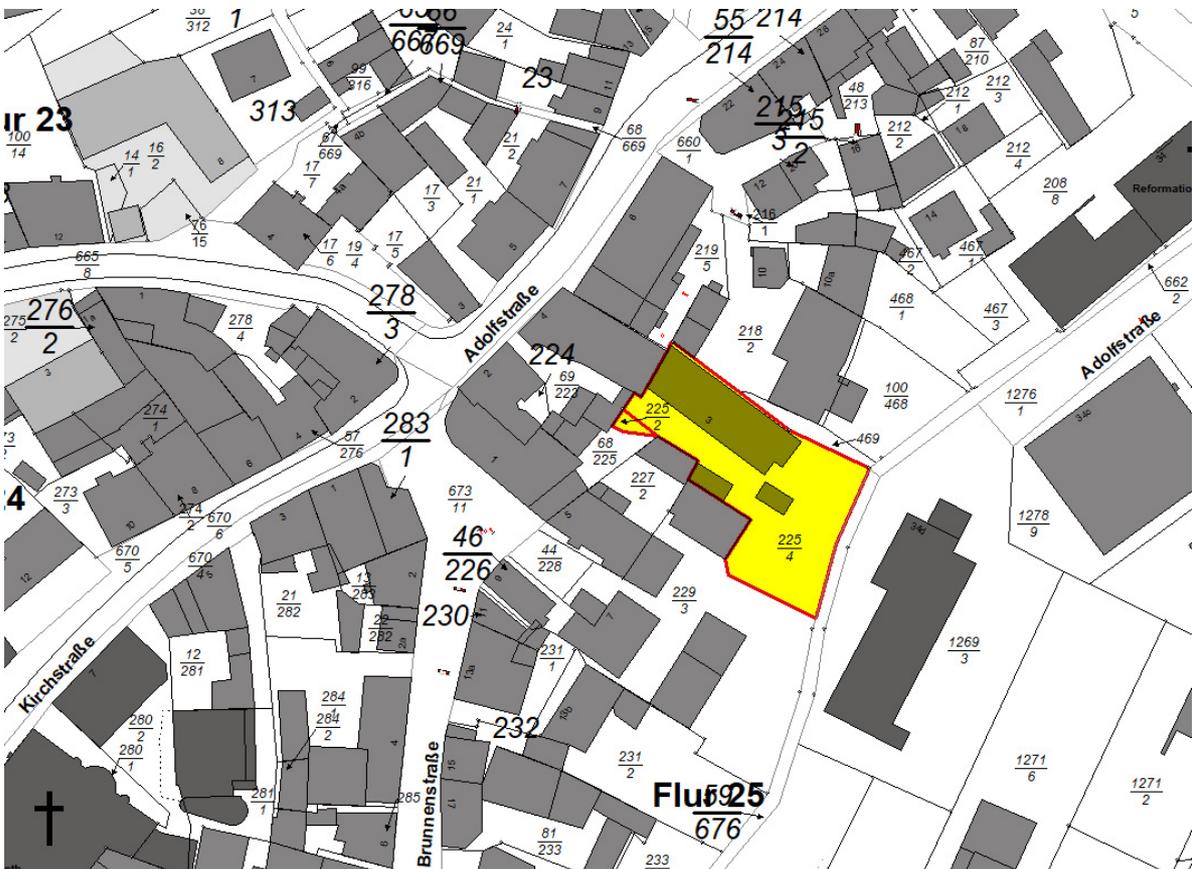
Ort, Datum

---

Unterschrift

---

# Übersichtskarte zur „Brunnenstraße 3“





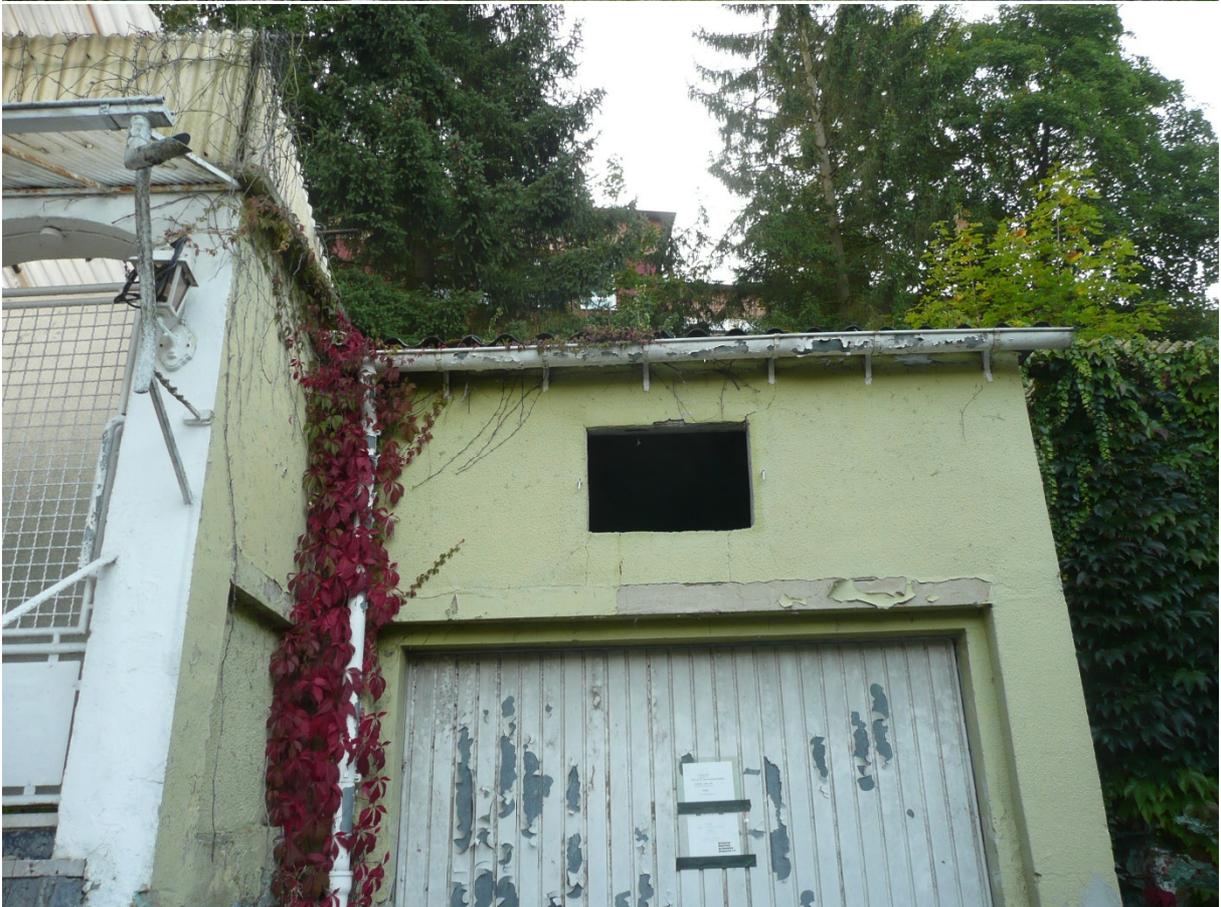


















Feuchte Bausubstanz



Fehlende Geschossdecke



Schimmelbefall



Fehlende Installationen

