



<https://afd-fraktion-eschenburg.de>
mail@afd-fraktion-eschenburg.de

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung Eschenburg
Peter Herrmann
Nassauer Straße 11
35713 Eschenburg
zur Weiterleitung an den Gemeindevorstand

Eschenburg, d. 11.10.2026

Förmliche Anfrage

Gemäß § 50 Abs. 2 HGO in Verbindung mit § 15 Abs. 1 der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Eschenburg

Betreff: Entwicklung der „Neuen Mitte“ in Eibelshausen, Grundstückserwerb Simmersbacher Straße 4, möglicher Erwerb Simmersbacher Straße 6, Abrisskosten, Wirtschaftlichkeit und Gesamtfinanzierung

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Konrad,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstands,

Die AfD-Fraktion Eschenburg stellt die nachfolgenden Fragen als förmliche Anfrage gemäß § 50 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Eschenburg. Wir bitten um fristgerechte, möglichst schriftliche und nach den jeweiligen Teilfragen gegliederte Beantwortung.

Die Anfrage knüpft an die schriftliche Beantwortung unserer bisherigen 28 Fragen sowie an den Beschluss der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 2026 zum Erwerb des Anwesens Simmersbacher Straße 4 an. Nach den bisherigen Antworten lagen zum Zeitpunkt der Beantwortung weder eine konkrete Nutzung noch eine städtebauliche Planung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung vor. Die Abrisskosten wurden mit rund 80.000 Euro angegeben; eine Schadstoffuntersuchung hatte nach damaligem Kenntnisstand nicht stattgefunden.

Wir bitten bei allen Antworten um die Unterscheidung zwischen feststehenden Tatsachen, fachlichen Einschätzungen, Kostenschätzungen und noch nicht untersuchten Sachverhalten.

I. Abrisskosten und bauliche Voraussetzungen

1. Grundlage der Abrisskostenschätzung von 80.000 Euro

- a) Wer hat die Schätzung erstellt, wann und auf welchen konkreten Annahmen?
- b) Gibt es schriftliche Kostenberechnungen, Angebote oder Leistungsverzeichnisse?
- c) Welche Leistungen sind enthalten, insbesondere Abbruch, Entsorgung, Schadstoffe, Baustellensicherung und Grundstücksherrichtung?
- d) Sind sämtliche Sicherungs-, Abdichtungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen an der Simmersbacher Straße 6 enthalten?
- e) Welche Positionen fehlen gegebenenfalls und welche zusätzlichen Aufwendungen sind zu erwarten?

2. Technische Machbarkeit des alleinigen Abrisses

- a) Wann fand die Besichtigung durch die Bauabteilung und den Statiker statt und durch wen?
- b) Gibt es eine schriftliche statische Beurteilung oder gutachterliche Stellungnahme?
- c) Ist ein vollständiger Abriss der Hausnummer 4 ohne Beeinträchtigung von Standsicherheit, Bausubstanz und Nutzbarkeit der Hausnummer 6 technisch möglich?
- d) Welche Maßnahmen wären am verbleibenden Gebäude erforderlich, wer trüge deren Kosten und wie hoch werden sie geschätzt?
- e) Ist die Machbarkeit abschließend geklärt? Falls nein, welche Untersuchungen fehlen und wann erfolgen diese?

3. Schadstoffe, Altlasten und sonstige Risiken

- a) Wurde inzwischen auf Asbest, künstliche Mineralfasern und weitere Gebäudeschadstoffe untersucht?
- b) Wurden mögliche Bodenbelastungen beziehungsweise Altlasten untersucht?
- c) Falls nein, weshalb nicht und wann ist dies vorgesehen?
- d) Welche bisher identifizierten beziehungsweise noch nicht bezifferbaren Mehrkostenrisiken bestehen?
- e) Welche vertraglichen Haftungsregelungen zu Mängeln, Schadstoffen und Altlasten sind vorgesehen oder bereits vereinbart?

II. Nachbaranwesen Simmersbacher Straße 6

4. Überlegungen zu einem möglichen Erwerb

- a) Seit wann wird ein möglicher Erwerb in Verwaltung oder Gemeindevorstand behandelt?
- b) Gab es Gespräche mit Eigentümern oder Vertretern? Falls ja, wann und mit welchem Ergebnis?
- c) Wurden Kaufpreisvorstellungen erfragt, Verkehrswerte ermittelt oder Schätzungen beauftragt?
- d) Gibt es Vermerke, Kalkulationen, Planungsunterlagen oder Beschlüsse hierzu?
- e) Wird ein Erwerb konkret verfolgt oder lediglich als Zukunftsoption erwogen?

5. Bauliche und wirtschaftliche Abhängigkeiten

- a) Wurde die Wirtschaftlichkeit eines gemeinsamen Abrisses gegenüber einem Einzelabriss geprüft?
- b) Welche Kosten könnten insbesondere durch wegfallende Sicherungsmaßnahmen eingespart werden?
- c) Welche zusätzlichen Nutzungen könnten durch eine Zusammenlegung der Grundstücke möglich werden?
- d) Kann das Grundstück Nr. 4 für die beabsichtigte Entwicklung vollständig unabhängig von Nr. 6 genutzt werden?
- e) Besteht das Risiko, dass ein Einzelabriss technisch schwierig oder wirtschaftlich unverhältnismäßig ist?
- f) Wurde vor dem Erwerbsbeschluss geprüft, ob ein späterer Erwerb der Nr. 6 erforderlich werden könnte? Mit welchem Ergebnis?

III. Tatsächliche Erwerbskosten und Folgekosten

6. Kaufvertrag, Erwerbsnebenkosten und Gesamtrechnung

Die ursprüngliche Aufstellung ging vom Ortsgerichtswert von 141.618 Euro und Gesamterwerbskosten von 159.806 Euro aus. Am 1. Oktober 2026 wurde der Kaufpreis auf maximal 112.000 Euro zuzüglich üblicher Erwerbsnebenkosten begrenzt.

- a) Wurde der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen? Falls ja, wann und zu welchem Kaufpreis? Falls nein, welche Umsetzungsschritte erfolgten seit dem 1. Oktober 2026?
- b) Wie hoch sind die aktualisierten Kosten für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler und sonstige Erwerbsnebenkosten beim vereinbarten beziehungsweise vorgesehenen Preis?

- c) Wie hoch wären die Gesamtkosten für Erwerb, Abriss, Nachbarsicherung und Herrichtung der Nr. 4? Bitte sämtliche Positionen und den Ermittlungsstand gesondert ausweisen.
- d) Welche zusätzlichen Erwerbs-, Abriss- und Herrichtungskosten wären bei einer Einbeziehung der Nr. 6 zu erwarten?
- e) Liegt ein Kostenvergleich der Varianten „Nr. 4 allein“ und „Nr. 4 und 6 gemeinsam“ vor? Falls nein, weshalb nicht?

IV. Planungsstand und Wirtschaftlichkeit

7. Derzeitige Nutzungs- und Entwicklungsplanung

- a) Hat sich die bisherige Aussage verändert, wonach keine konkrete Nutzung, kein städtebauliches Konzept und keine Machbarkeitsstudie vorliegen?
- b) Welche Nutzungen werden derzeit intern geprüft oder diskutiert?
- c) Welche Entwürfe, Konzepte oder Studien sind inzwischen vorhanden?
- d) Welche weiteren Grundstücke sind in den Planungsüberlegungen berücksichtigt?
- e) Falls keine Planung vorliegt: Wann und anhand welcher Kriterien soll eine Nutzung festgelegt werden?

8. Zeitlicher Ablauf, Vorhaltung und laufende Belastungen

- a) Ist zunächst Weitervermietung, Abriss oder eine andere Nutzung vorgesehen?
- b) Gibt es einen Zeitplan für einen Abriss oder eine Grundstücksentwicklung?
- c) Welche jährlichen Kosten entstehen bei längerfristiger Vorhaltung für Versicherung, Energie, Verkehrssicherung, Pflege und Instandhaltung?
- d) Welche jährlichen Mieteinnahmen sind tatsächlich vorhanden beziehungsweise zu erwarten?
- e) Wurden Einnahmen und Ausgaben inzwischen gegengerechnet? Falls nein, weshalb nicht?

9. Wirtschaftlichkeitsprüfung vor weiteren Investitionen

In der Beantwortung der 28 Fragen wurde ausdrücklich angegeben, dass keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Alternativen mangels Planung nicht untersucht wurden.

- a) Liegt inzwischen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für Kauf, Bestand, Abriss und Nachnutzung vor?
- b) Falls nein, soll sie vor weiteren Investitionsentscheidungen erstellt werden?
- c) Welche nachvollziehbaren wirtschaftlichen Kriterien werden angewendet?
- d) Werden Gebäudeerhalt, Einzelabriss und gemeinsame Entwicklung beider Anwesen vergleichend bewertet?
- e) Wie sollen weitere Beschlüsse wirtschaftlich beurteilt werden, solange Nutzungsziel und belastbare Gesamtkosten fehlen?

V. Haushaltsmittel und Gesamtfinanzierung

10. Tatsächliche Mittel aus der Zweckverbandsabrechnung

Die Verwaltung hatte rund 150.000 Euro erwartete Rückerstattung und rund 210.000 Euro frei werdende Haushaltsmittel aus der Abrechnung des Zweckverbandes Mittelpunktschwimmbad Dietzhölztal angegeben.

- a) Welche Beträge sind nach der Endabrechnung tatsächlich verfügbar? Bitte zwischen Rückzahlung und frei werdenden Ansätzen unterscheiden.
- b) Welche Rückzahlungen sind bereits eingegangen und welche Beträge sind erst rechnerisch frei?
- c) Welche konkreten Haushaltsansätze finanzieren Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten?
- d) Welcher Betrag verbleibt danach und sind davon Mittel anderweitig gebunden?
- e) Sollen Restmittel für Abriss, Sicherung der Nr. 6 oder weitere Maßnahmen der „Neuen Mitte“ eingesetzt werden?

- f) Wie werden darüber hinausgehende Ausgaben gedeckt: über Nachtrag, Umschichtung oder Kredit?
- g) Welche alternativen Verwendungen der Mittel wurden geprüft und mit welchem Ergebnis?

11. Gesamtfinanzierung und Haushaltsfolgen bis mindestens 2031

Der Haushalt 2026 weist ein Defizit von rund 2,8 Millionen Euro aus. Zugleich bestehen erhebliche Investitionsbedarfe, insbesondere für Kläranlage, Abwasserinfrastruktur und Freizeitbad.

- a) Wie hoch sind alle bisher entstandenen, beschlossenen und zusätzlich absehbaren Kosten der „Neuen Mitte“, einschließlich Kita, Grundstücken, Abriss und Entwicklung? Bitte getrennt ausweisen.
- b) Welche Beträge sind bereits finanziert, welche Fördermittel sind verbindlich bewilligt und welche Finanzierung ist offen?
- c) Welche zusätzlichen Kredite wären bei weiteren Grundstückserwerben und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich?
- d) Welche Auswirkungen hätten diese Ausgaben bis mindestens 2031 auf Liquidität, Verschuldung, Zinsen und Tilgung?
- e) Welche vorgesehenen Investitionen müssten hierfür gegebenenfalls verschoben oder reduziert werden?
- f) Können zusätzliche Belastungen durch Steuern, Gebühren oder Beiträge nach heutigem Stand ausgeschlossen werden? Falls nein, welche Auswirkungen werden für möglich gehalten?
- g) Wann erhält die Gemeindevertretung eine konsolidierte Gesamtübersicht zu Kosten, Folgekosten, Varianten und Finanzierung?

Abschließende Bitte

Wir bitten um Beantwortung sämtlicher Haupt- und Teilfragen innerhalb der nach der Geschäftsordnung vorgesehenen Frist. Soweit Informationen bereits in Gutachten, statischen Beurteilungen, Kostenschätzungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Planungsunterlagen enthalten sind, bitten wir zusätzlich um deren Bereitstellung, soweit rechtlich zulässig. Das Auskunftsrecht und etwaige gesonderte Akteneinsichtsrechte bleiben unberührt.

Sollten einzelne Fragen nicht oder nur teilweise beantwortet werden können, bitten wir um eine konkrete Darstellung, welche Erkenntnisse fehlen, weshalb sie nicht vorliegen und ob beziehungsweise wann eine Klärung vorgesehen ist. Soweit einer Auskunft rechtliche Grenzen entgegenstehen, bitten wir um eine entsprechende begründete Mitteilung.

Die Anfrage dient der Wahrnehmung der Kontrollaufgaben der Gemeindevertretung. Gerade mit Blick auf die finanzielle Lage der Gemeinde muss nachvollziehbar sein, welche weiteren Verpflichtungen aus dem Grundstückskauf und der Entwicklung der „Neuen Mitte“ entstehen können und wie diese finanziert werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen



Mirko Fuchs, Fraktionsvorsitzender