

G e m e i n d e W e h r h e i m
Der Gemeindevorstand

Große Anfrage Gemeindevertretung
- öffentlich -
Drucksache VL-28/2022

Aktenzeichen:	I
federführendes Amt:	100 Hauptamt
Bearbeiter:	Herr Minet
Datum:	30.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	08.07.2022	

**Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.05.2022 zum
Nutzungskonzept für gemeindeeigene historische Gebäude**

I. Beschlussvorschlag:

s. Große Anfrage

II. Sachdarstellung:

s. Große Anfrage

Beantwortung der großen Anfrage der Fraktion Bds90/Die Grünen vom 03.05.2022: Nutzungskonzept für gemeindeeigene historische Gebäude



1. Zu welchem Zeitpunkt und wie häufig wurden 2019 – 2021 die Räumlichkeiten in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden genutzt?

Stadttormuseum Wehrheim

Der Heimat und Geschichtsverein der Gemeinde Wehrheim führt und beaufsichtigt das Stadttormuseum der Gemeinde Wehrheim. Eine Besichtigung kann auf Anfrage kostenfrei organisiert werden. Aufgrund der Einschränkungen im Corona Zeitraum fanden keine Besichtigungstermine statt.

Altes Rathaus

Die Nutzung des „Alten Rathauses“ ist bekannt und wurde bereits durch die kleine Anfrage der Fraktion Bds90/Die Grünen in der letzten Sitzung der Gemeindevertretung vom 13.05.2022 dargestellt. Die Räumlichkeiten sind dauerhaft an den Heimat- und Geschichtsverein e.V., die Landjugend Wehrheim e.V. und die Künstlerin Frau Petra Minet vermietet.

Das **Standesamt Wehrheim** hat nachfolgend dargestellte Anzahl von **Trauungen** durchgeführt:

Jahr 2019

49 Trauungen im Trauzimmer

Jahr 2020

48 Trauungen im Trauzimmer

Jahr 2021

45 Trauungen im Trauzimmer

Andere Veranstaltungen im Trauzimmer:

Jährlich Vergabe der Helmut-Michel-Gedenkmedaille durch den Heimat- und Geschichtsverein sowie der Landjugend Wehrheim.

Alte Kirche Obernhain

Trauungen:

Jahr 2019

3 Trauungen in der „Alten Kirche“ Obernhain.

Jahr 2020

3 Trauungen in der „Alten Kirche“ Obernhain

Jahr 2021

Keine Trauungen (Corona)

Andere Veranstaltungen:

2019

14 private Veranstaltungen

2020

18 private Veranstaltungen

2021

11 private Veranstaltungen

Darüber hinaus ist seit einigen Jahren die Volkshochschule an zwei Abenden in der Alten Kirche und gibt dort Kurse.

Alte Schule Pfaffenwiesbach

In der Alten Schule in Pfaffenwiesbach sind Räume an die Künstlerin Frau Britta Burmehl sowie die Evangelische Kirchengemeinde dauerhaft vermietet.

Außerdem befindet sich dort das Museum des Heimat- und Verkehrsvereins Pfaffenwiesbach und der Ortsgerichtsvorsteher für den Ortsgerichtsbezirk II, Herr Alfred Meurer, hält dort seine Sprechstunden ab.

2. Welche jährlichen Kosten waren 2019 – 2021 für die Verwaltung und den Betrieb der Gebäude einschließlich der Beheizung sowie für bauliche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich?

und

3. Welche Einnahmen wurden 2019 – 2021 durch die Vermietung bzw. Verpachtung von Räumen in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden erzielt?

Die Beantwortung der Frage 2 und 3 sind nachfolgenden Tabellen geordnet nach Gebäuden zu entnehmen. Die Erträge sind gelb markiert.

0401-200 Heimatmuseum			
Bezeichnung	2019	2020	2021
Erträge aus Vermietung und Verpachtung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Energiekosten (Strom, Gas, Wasser etc.)	1.525,44 €	1.869,03 €	3.579,40 €
Materialaufwendungen	147,00 €	87,00 €	0,00 €
Bauunterhaltung	2.511,50 €	476,00 €	0,00 €
Wartungskosten	107,10 €	0,00 €	23,80 €
Personalaufwendungen	1.168,40 €	514,33 €	19,04 €
Versicherungen	190,67 €	198,15 €	202,68 €

1001-180 Alte Schule Pfaffenwiesbach			
Bezeichnung	2019	2020	2021
Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3.752,52 €	3.752,52 €	3.752,52 €
Energiekosten (Strom, Gas, Wasser etc.)	8.845,13 €	3.678,43 €	5.118,83 €
Materialaufwendungen	26,22 €	0,00 €	0,00 €
Bauunterh. / Instandh. von techn. Anlagen	143,69 €	6.728,00 €	0,00 €
Wartungskosten	346,53	798,84 €	354,26 €
Personalaufwendungen	593,95 €	257,19 €	9,52 €
Gebühren	405,09 €	414,06 €	290,37 €
Versicherungen	688,83 €	715,86 €	732,24 €

1502-150 Alte Kirche Obernhain			
Bezeichnung	2019	2020	2021
Erträge aus Vermietung und Verpachtung	1.014,00 €	-488,00 €	-218,00 €
Verbrauchsmaterial	0,00 €	640,00 €	0,00 €
Energiekosten (Strom, Gas, Wasser etc.)	2.059,09 €	2.003,78	2.501,90 €
Materialaufwendungen	584,03 €	84,84 €	125,66 €
Bauunterhaltung / Instandh. von techn. Anlagen	1.575,16 €	94,25 €	0,00 €
Wartungskosten	0,00 €	42,02 €	0,00 €
Fremdreinigung	183,86 €	517,77 €	380,56 €
Personalaufwendungen	2.966,52 €	2.595,21 €	2.348,53 €
Versicherungen	234,99 €	244,20 €	249,80 €

1001-110 Historisches Rathaus			
Bezeichnung	2019	2020	2021
Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3.480,00 €	3.480,00 €	3.480,00 €
Energiekosten (Strom, Gas, Wasser etc.)	2.590,02 €	2.529,99 €	3.681,16 €
Materialaufwendungen	405,92 €	273,50 €	252,57 €
Bauunterhaltung	819,16 €	148,36 €	277,55 €
Fremdreinigung	572,99 €	1.612,15 €	1.186,68 €
And. sonstige Aufwendungen für bez. Leist.	0,00 €	531,93 €	0,00 €
Gebühren	59,57 €	0,00 €	341,04 €
Versicherungen	0,00 €	532,68 €	546,71 €

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es bei den oben dargestellten Werten um Ergebnisse der abgelaufenen Haushaltsjahre handelt.

4. Mit welchen erforderlichen baulichen Sanierungs- und Erhaltungskosten für die gemeindeeigenen historischen Gebäude rechnet die Gemeindeverwaltung in den nächsten 5 Jahren sowie längerfristig?

Da die Darstellung der baulichen Sanierungskosten von historischen Gebäuden doch sehr von baufachlichen Gutachten sowie von der zukünftigen Nutzung der Objekte abhängig sind

ist vorliegende Frage für die Verwaltung auch im Beantwortungszeitraum einer „Großen Anfrage“, nicht zu beantworten.

Die laufenden Unterhaltungs- und Erhaltungskosten der gemeindlichen historischen Gebäude sind der oben angegebenen Kostenstellen und der jährlichen Aufstellung des Haushaltsplanes zu entnehmen. Hierüber wird in den jährlichen stattfindenden Haushaltsberatungen im Haupt- und Finanzausschuss, sowie im Bau- und Verkehrsausschuss diskutiert und eine entsprechende Empfehlung abgegeben. Eine Sanierung der historischen Gebäude wird seitens der Verwaltung aktuell, mit Ausnahme des „Alten Rathauses“ im Ortsteil Wehrheim, nicht gesehen. Die für das „Alte Rathaus“ anfallenden Ausgaben für die Fortsetzung der Sanierung der Außenfassade wurde sehr ausführlich untersucht und in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.03.2022 von der beauftragten Architektin dargestellt und mit einer gutachterlichen Stellungnahme dokumentiert. Die Sanierung des „Alten Rathauses“ geht von der Beibehaltung des bestehenden Nutzungskonzeptes aus.

Die Änderung der Nutzungskonzepte für die historischen Gebäude bedarf einer Beratung innerhalb der politischen Gremien

5. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob gemeindeeigene historische Gebäude zu Wohnzwecken umgewidmet werden könnten, um gleichzeitig deren Erhalten zu sichern und Wohnraum zu schaffen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Eine Prüfanfrage zur Umnutzung historischer Gebäude zu Wohnraumzwecken wurde bisher noch nicht an die Verwaltung herangetragen.

Bei den hier in Frage kommenden Liegenschaften – Heimatmuseum, alte Schule Pfaffenwiesbach, alte Kirche Obernhain sowie „Altes Rathaus“ Wehrheim – ist zur Durchführung einer entsprechenden Überprüfung zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme aller baulichen und rechtlichen Randbedingungen notwendig. Insbesondere ist hier auf das Thema Brandschutz, Barrierefreiheit aber auch Stellplätze einzugehen. Anschließend wären Entwurfsvarianten zu Umnutzung und etwaiger baulicher Anpassungen aufzustellen und mit den Entscheidungsgremien abzustimmen.

Die sich hieraus ergebenden Kostenschätzungen müssen dann mittels Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen überprüft werden. Die Festlegung eines angemessenen Mietzinses für den so entstehenden neuen Wohnraum ist hierbei eine wesentliche Stellschraube und gleichzeitig eine politisch zu diskutierende Frage.

Da die für die beschriebenen Aufgaben in Frage kommenden personellen Ressourcen im Fachbereich Bauverwaltung bereits ausgereizt sind, können ohne die Einbindung eines Fachbüros entsprechende Untersuchungen nicht zusätzlich ausgeführt werden.

Zur Umsetzung der genannten Untersuchung müssten ausreichende Mittel im Haushalt vorgesehen werden.

Zur Durchführung der Überprüfungen wird von der Bauverwaltung ein Zeitaufwand von ca. 100 Stunden pro Liegenschaft angesetzt – damit ergeben sich für die Beauftragung eines Fachbüros Kosten in Höhe von (brutto) ca. 45.000,- € für die vier genannten Liegenschaften.

6. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob die Trägerschaft der Gemeinde gerade bei sanierungsbedürftigen Gebäuden ideal ist oder ob andere Organisationsformen wie etwa eine Bürgerstiftung die Sanierungskosten besser tragen bzw. steuerlich geltend machen könnten. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Eine Überprüfung anderer Organisationsformen und mögliche andere Trägerschaften, zur Planung und Umsetzung von Sanierungen von historischen Gebäuden in der Gemeinde Wehrheim, wurde bislang nicht vorgenommen. Mit der Änderung der Organisationsform dürfte eine Änderung der Nutzung der historischen Gebäude einhergehen. Wie aus den gegebenen Antworten zu entnehmen erfolgt die Nutzung der Gebäude seit Jahrzehnten überwiegend durch gemeinnützige Vereine und durch die Gemeinde selbst. Für diese Art der Nutzung ist die Trägerschaft der Gemeinde sinnvoll, da sie keine zusätzlichen Organisationskosten (Geschäftsführung, Gesellschaftervertreter, Gesellschafterversammlung, Steuer- und Wirtschaftsberatung) verursacht.

Die Gründung einer „Bürgerstiftung Wehrheim“ zur Erhaltung des „Alten Rathauses“ wurde bereits im September 2010 im Gemeindevorstand sowie im Ausschuss für Soziales, Jugend, Sport- und Kultur auf der Grundlage einer umfassenden Beschlussvorlage diskutiert. Seinerzeit wurde der Beitritt zur Stiftungsgemeinschaft der Taunussparkasse als Dachorganisation für Einzelstiftungen untersucht. Der Stiftungszweck müsste dabei dem Gemeinwohl und dem Gemeinwesen in Wehrheim dienen. In diesem Sinn sollte eine Stiftung den Gemeinschaftssinn stärken und auf die eigenverantwortliche Bewältigung gesellschaftlicher Aufgaben hinwirken, müsste daher breit auch für Soziale Angelegenheiten einer Gemeinde angelegt sein. Die Gründung einer Stiftung, die nur auf das Ziel z.B. der Sanierung des „Alten Rathauses“ gerichtet ist, dürfte dabei nur geringes finanzielles Engagement von Bürgerinnen und Bürgern hervorrufen. Eine Bürgerstiftung sollte unabhängig von politischem Einfluss sein, so dass die Entscheidung über den Einsatz der Erträge aus dem Stiftungsvermögen, vom Stiftungsrat unabhängig, zielgerichtet für verschiedenste Projekte und soziale Zwecke eingesetzt werden kann.

7. Gibt es über die gestellten Fragen hinaus Planungen in der Verwaltung, die Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude effektiver zu organisieren?

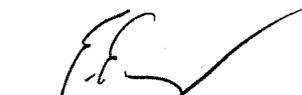
Vorliegende Frage suggeriert, dass die Gemeinde die Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude nicht effektiv organisiert habe. Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass die historischen Gebäude durch die Gemeinde selbst und überwiegend durch Vereine dauerhaft in Nutzung sind. Der schonende Umgang mit den Gebäuden ist aus Verantwortung der Nutzer für die historischen Gebäude dadurch stets gegeben. Die finanziellen Belastungen für die jährliche Unterhaltung der Gebäude, für eine Gemeinde in der Größenordnung Wehrheims, halten sich in überschaubaren Grenzen. Würde man den Wert der Vereinsarbeiten der Heimat und Kulturvereine für die Bürgerinnen und Bürger in Wehrheim den finanziellen Aufwendungen der Gebäudeunterhaltung gegenüberstellen, würde sich ein erheblicher Ertragsüberschuss errechnen.

Die Frage nach einer noch effektiveren Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude könnte aber auch mit einer extensiven Nutzung durch die Bürgerinnen und Bürger verbunden sein. Ideen hierzu gibt es sicherlich, die finanziellen Möglichkeiten der

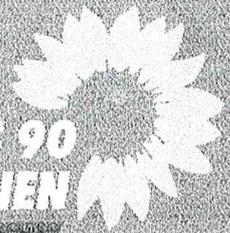
Gemeinde, sind jedoch nicht zuletzt auch durch die dauerhafte Finanzierung anderer Aufgaben der Daseinsvorsorge sorgfältig abzuwägen, was fortwährend erfolgt.

Aufgrund der derzeit nicht bestehenden Nachfrage nach historischen Räumen, die aufgrund der Gestaltung und den bestehenden Brandschutzrichtlinien ohnehin nur eine begrenzte Nutzung haben, sah die Verwaltung keine Veranlassung die pauschalen Umlagen zu erhöhen. Auch wenn ein Sanierungstau bei den historischen Gebäuden durchaus erkennbar ist, wird dieser nicht über Mieterträge zu finanzieren sein. Die Verantwortung für den Erhalt der historischen Gebäude ist und bleibt eine Aufgabe der Gemeinde.

Wehrheim, den 05.07.2022



Gregor Sommer
Bürgermeister



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

VL-28/2022

Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn
Frank Hammen
c/o Gemeindeverwaltung
Dorfborgasse

61273 Wehrheim



Wehrheim, 03.05.2022

**Große Anfrage der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen zum
Nutzungskonzept für gemeindeeigene historische Gebäude**

Sehr geehrter Herr Hammen,

bitte legen Sie dem Gemeindevorstand folgende große Anfrage zur Beantwortung in der Gemeindevertretersitzung am 08. Juli 2022 vor:

Die Gemeinde Wehrheim ist aktuell zwar finanziell arm, aber reich an gemeindeeigenen Immobilien. Neben der neuen Mitte und vier Bürgerhäusern gibt es - aus der Zeit der vier selbstständigen Gemeinden - historische Gebäude wie das Alte Rathaus in Wehrheim; die Alte Schule, Alte Kaserne und Backhaus in Pfaffenwiesbach sowie die Alte Kirche in Obernhain.

Um das Ziel zu erreichen, insbesondere die historischen Gebäude als wichtigen Teil des Ortsbildes zu erhalten, ohne die finanziellen Ressourcen der Gemeinde zu überfordern, halten Bündnis 90 / Die Grünen noch vor den Haushaltsberatungen ein durch die Gemeindevertretung getragenes Nutzungskonzept für die gemeindeeigenen Immobilien für unumgänglich.

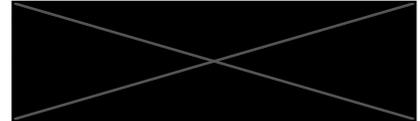
Um ein solches Konzept erarbeiten zu können, werden grundlegende Informationen zur aktuellen und geplanten Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude (nicht Bürgerhäuser und neues Rathaus) und zu deren Kosten benötigt.

Daher stellt die Fraktion von Bündnis 90/ Die Grünen folgende Fragen zu den genannten Gebäuden an den Gemeindevorstand:

1. Zu welchem Zweck und wie häufig wurden 2019-2021 die Räumlichkeiten in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden genutzt?
2. Welche jährlichen Kosten waren 2019-2021 für die Verwaltung und den Betrieb der Gebäude einschließlich der Beheizung sowie für bauliche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich?
3. Welche Einnahmen wurden 2019-2021 durch die Vermietung bzw. Verpachtung von Räumen in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden erzielt?

Fraktion Wehrheim

Dr. Torsten Kunz
stv. Fraktionsvorsitzender

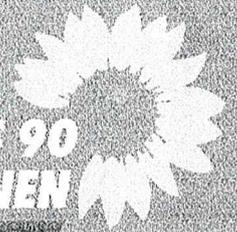


4. Mit welchen erforderlichen baulichen Sanierungs- und Erhaltungskosten für die gemeindeeigenen historischen Gebäude rechnet die Gemeindeverwaltung in den nächsten 5 Jahren sowie längerfristig.
5. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob gemeindeeigene historische Gebäude zu Wohnzwecken umgewidmet werden könnten, um gleichzeitig deren Erhalten zu sichern und Wohnraum zu schaffen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
6. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob die Trägerschaft der Gemeinde gerade bei sanierungsbedürftigen Gebäuden ideal ist oder ob andere Organisationsformen wie etwa eine Bürgerstiftung die Sanierungskosten besser tragen bzw. steuerlich geltend machen könnten. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
7. Gibt es über die gestellten Fragen hinaus Planungen in der Verwaltung, die Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude effektiver zu organisieren?

Freundliche Grüße



Dr. Torsten Kunz



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,

VL-28/2022

Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn
Frank Hammen
c/o Gemeindeverwaltung
Dorfborgasse

61273 Wehrheim



Wehrheim, 03.05.2022

**Große Anfrage der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen zum
Nutzungskonzept für gemeindeeigene historische Gebäude**

Sehr geehrter Herr Hammen,

bitte legen Sie dem Gemeindevorstand folgende große Anfrage zur Beantwortung in der Gemeindevereinerung am 08. Juli 2022 vor:

Die Gemeinde Wehrheim ist aktuell zwar finanziell arm, aber reich an gemeindeeigenen Immobilien. Neben der neuen Mitte und vier Bürgerhäusern gibt es - aus der Zeit der vier selbstständigen Gemeinden - historische Gebäude wie das Alte Rathaus in Wehrheim; die Alte Schule, Alte Kaserne und Backhaus in Pfaffenwiesbach sowie die Alte Kirche in Obernhain.

Um das Ziel zu erreichen, insbesondere die historischen Gebäude als wichtigen Teil des Ortsbildes zu erhalten, ohne die finanziellen Ressourcen der Gemeinde zu überfordern, halten Bündnis 90 / Die Grünen noch vor den Haushaltsberatungen ein durch die Gemeindevertretung getragenes Nutzungskonzept für die gemeindeeigenen Immobilien für unumgänglich.

Um ein solches Konzept erarbeiten zu können, werden grundlegende Informationen zur aktuellen und geplanten Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude (nicht Bürgerhäuser und neues Rathaus) und zu deren Kosten benötigt.

Daher stellt die Fraktion von Bündnis 90/ Die Grünen folgende Fragen zu den genannten Gebäuden an den Gemeindevorstand:

1. Zu welchem Zweck und wie häufig wurden 2019-2021 die Räumlichkeiten in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden genutzt?
2. Welche jährlichen Kosten waren 2019-2021 für die Verwaltung und den Betrieb der Gebäude einschließlich der Beheizung sowie für bauliche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich?
3. Welche Einnahmen wurden 2019-2021 durch die Vermietung bzw. Verpachtung von Räumen in den gemeindeeigenen historischen Gebäuden erzielt?

Fraktion Wehrheim

Dr. Torsten Kunz

stv. Fraktionsvorsitzender

Am Krautgarten 12

61273 Wehrheim

Tel: 06081 980348 und 0173 3489801

Mail: torstenkunz@yahoo.com



4. Mit welchen erforderlichen baulichen Sanierungs- und Erhaltungskosten für die gemeindeeigenen historischen Gebäude rechnet die Gemeindeverwaltung in den nächsten 5 Jahren sowie längerfristig.
5. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob gemeindeeigene historische Gebäude zu Wohnzwecken umgewidmet werden könnten, um gleichzeitig deren Erhalten zu sichern und Wohnraum zu schaffen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
6. Wurde bereits durch die Verwaltung geprüft, ob die Trägerschaft der Gemeinde gerade bei sanierungsbedürftigen Gebäuden ideal ist oder ob andere Organisationsformen wie etwa eine Bürgerstiftung die Sanierungskosten besser tragen bzw. steuerlich geltend machen könnten. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
7. Gibt es über die gestellten Fragen hinaus Planungen in der Verwaltung, die Nutzung der gemeindeeigenen historischen Gebäude effektiver zu organisieren?

Freundliche Grüße



Dr. Torsten Kunz