



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-84/2018</b>	
Fachbereich	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	15.06.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	09.07.2018	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	10.07.2018	beschließend

**Betreff:**

**Umsetzung der Startprojekte im Rahmen der Dorfentwicklung  
Hier: Priorisierung weiterer Projekte**

**Beschlussvorschlag:**

**Magistrat/ HFA/**

Nach Kenntnisnahme des Sachverhalts wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen zu beschließen:

**STVV**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. Für das Startprojekt „Stärkung der Dorfgemeinschaft“

a) Lorchhausen: Sanierung der Alten Feuerwehr gem. Kostenschätzung und anschließende Nutzung nach jetzigem Konzept

b) Ranselberg: Sanierung des Jugendraumes Ranselberg

2. Die weiteren Projekte aus der Prioritätenliste der Steuerungsgruppe IKEK werden zunächst zurückgestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Insgesamt stehen im Rahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts bzw. des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Hessen 750.000 € an förderfähigen Kosten zur Verfügung. Die Förderung beläuft sich auf 63% der förderfähigen Kosten (472.500 €).

Mit dem Projekt Lorchhausen können nun alle Fördermittel gesichert werden.

Des Weiteren sind mit dem Projekt Lorchhausen (1a) und dem Projekt Ranselberg (1b) zusätzliche Kosten von rd.140.000 € verbunden, die nicht mehr förderfähig sind.

Sie stellen einen zusätzlichen Eigenanteil der Stadt Lorch dar.

Die Mittel stehen in Form von Haushaltsausgaberesten aus Vorjahren zur Verfügung und sollen dafür verwendet werden. Die Kreditermächtigung des Jahres 2017 gilt fort und sichert die entsprechende Finanzierung.

### **Sachdarstellung:**

Im Rahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts bzw. des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Hessen wurden seit 2015 bereits einige Projekte zur Dorfentwicklung geplant und umgesetzt.

Zur Diskussion steht jetzt die Sanierung der Alten Feuerwehr Lorchhausen gemäß der Kostenschätzung des städtebaulichen Beraters Herrn Magerl und die anschließende Nutzung.

Nach der Kostenschätzung ist für die Sanierung zum Erhalt des Bauwerkes unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange und Einbeziehung der geplanten Nutzung (verstärkte Nutzung des Gebäudes durch Vereine, Verlagerung des Archivs der Feuerwehr Lorchhausen und des Heimatvereins Lorchhausen in das Dachgeschoss, die Umwandlung der bestehenden Wohnungen in ein Heimatmuseum der Lorcher Heimat- und Kulturvereine, die Umnutzung der Feuerwehrgeräte Räume zu einer Wanderer-Raststation (Rheinsteig und Wispertaunus – neuer Premiumwanderweg) sowie die Umwandlung der Toilettenanlage in eine barrierefreie, von allen Nutzern und von außen zugänglichen Toilettenanlage) ein Betrag in Höhe von 318.000 € netto (379.000 € brutto) erforderlich.

Die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung beurteilt kommunale Vorhaben dahingehend, ob sie gesamtkommunale Bedeutung oder nur lokale Bedeutung haben. Diese Beurteilung wirkt sich auf die Höhe der Anerkennung der förderfähigen Kosten aus (lokale Bedeutung – Begrenzung des förderfähigen Betrags auf 100.000 € netto, dies entspricht einem Förderbetrag in Höhe von 75.000 €; gesamtkommunale Bedeutung – keine Begrenzung des förderfähigen Betrages, Förderung in Höhe von 75% des Nettobetrages, gedeckelt durch die Höhe des Gesamtförderbetrages).

Die Wanderer-Raststation mit der geplanten Heimatmuseumsnutzung sind im Rahmen des Förderprogramms ausschlaggebend für die Einstufung der gesamt kommunalen Bedeutung.

Mit dieser Einstufung als gesamt kommunal bedeutend entfällt eine Begrenzung des förderfähigen Betrages, so dass der Gesamtbetrag in Höhe von 318.000 € förderfähig wäre (dies bedeutet eine Förderung des Vorhabens in Höhe von 238.500 € und einen Eigenanteil der Stadt Lorch in Höhe von 140.500 €).

Ohne diese Einstufung würde eine Begrenzung der Fördersumme auf 100.000 € eingreifen. Die Fördersumme würde sich mithin auf lediglich 75.000 € belaufen, der Eigenanteil der Stadt Lorch läge bei 303.000 €.

Zur Übersicht über die aufzuwendenden Beträge:

	<b>Förderung bei gesamt- kommunaler Bedeutung</b>	<b>Förderung bei lokaler Bedeutung</b>
<b>Teilsanierungs- kosten gesamt ca.</b>	<b>379.000,00 €</b>	
<b>Teilsanierungs- kosten netto ca.</b>	<b>318.000,00 €</b>	
<b>förderfähige Kosten ca.</b>	<b>318.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>
<b>Zuschuss bei 75 % Förderquote</b>	<b>238.500,00 €</b>	<b>75.000,00 €</b>
<b>Eigenanteil Stadt Lorch</b>	<b>140.500,00 €</b>	<b>303.000,00 €</b>

Die in der Kostenschätzung berücksichtigten Maßnahmen stellen für das Gebäude lediglich eine Teilsanierung dar.

Es wurde diesbezüglich vom Amt für den ländlichen Raum unabhängig von den beabsichtigten Nutzungen für das Gebäude darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Investitionsstau besteht. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass das Einzelkulturdenkmal zum Substanzerhalt und zur äußeren Gestaltung im Sinne der Dorfentwicklung bestimmte Maßnahmen benötigt, damit Gelder zur Verfügung gestellt werden können.

Dies bedeutet, dass sollten Maßnahmen unterbleiben, die nach den Vorschriften des Denkmalschutzes erforderlich sind (hier z.B. der Austausch der Fenster oder die Sanierung der Fassade), ist die Förderfähigkeit des Projekts höchstwahrscheinlich zu verneinen. Daher ist auch eine Teilung der Maßnahmen nicht möglich.

Mit einer Umsetzung der Sanierung der Alten Feuerwehr Lorchhausen wäre der Gesamtförderbetrag für Lorch ausgeschöpft.

Aus Mitteln des Dorfentwicklungsprogramms wären keine weiteren Projekte mehr möglich. Wunsch der Steuerungsgruppe ist es, nach Möglichkeit alle Projekte unabhängig von der Höhe des Zuschusses des Landes Hessen umsetzen zu können.

Nach der Prioritätenliste wären die folgenden Projekte betroffen:

- 1. Ranselberg: Sanierung Jugendraum
- 2. Ranselberg: Freifläche
- 3. Ransel: Dorfplatz
- 4. Espenschied: Kulturtreff
- 5. Wollmerschied: Mehrgenerationenplatz Teil II

Zu diesen Projekten stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

1. Ranselberg. Sanierung Jugendraum

Nach einer ersten überschlägigen Kostenschätzung des städtebaulichen Beraters Herrn Magerl sind Kosten in Höhe von ca. 85.000 € netto für eine Sanierung des Raumes inkl. der Toilettenanlage sowie der Schaffung eines behindertengerechten Zugangs erforderlich. Dies wäre das erste Projekt in diesem Stadtteil. Ein sonstiger Gemeinschaftsraum ist dort nicht vorhanden.

#### 2. Ranselberg: Freifläche

Diesbezüglich wurde bereits ein Zurückziehen des Vorschlags zugunsten der Projekts Alte Feuerwehr Lorchhausen signalisiert. Entsprechend wurde eine Beschlussfassung dazu Anfang des Jahres zurückgestellt.

#### 3. Ransel: Dorfplatz

Hier bestehen zur Zeit erhebliche Schwierigkeiten aufgrund der Eigentumsverhältnisse der in Betracht gezogenen Fläche. Zudem konnte der Ortsteil bereits vor einigen Jahren als alleiniger Nutznießer von einem Dorferneuerungsprogramm profitieren.

#### 4. Espenschied: Kulturtreff

Für dieses Projekt existiert zur Zeit kein Träger. Dieses Projekt war daher bereits in der Sitzung der Steuerungsgruppe vom 22.03.2018 soweit erledigt.

#### 5. Wollmerschied: Mehrgenerationenplatz Teil II

Hinsichtlich dieses Projekts wird auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.05.2017 verwiesen:

*Die Umsetzung der zweiten Teilfläche der Mehrgenerationenplatzes (andere Straßenseite) wird entsprechend der Priorisierung der Steuerungsgruppe aus Kostengründen zurückgestellt.*

Bereits umgesetzt bzw. in Umsetzung befindlich sind die Projekte in Wollmerschied – Umsetzung Generationentreff – Umbau DGH und Außenanlagen und Espenschied – Umgestaltung des ehemaligen Dreschplatzes.

Für die Kernstadt Lorch sowie die Ortsteile Lorchhausen und Ranselberg sind bis dato im Rahmen der Dorfentwicklung noch keine Projekte näher geplant oder umgesetzt.

Die Kernstadt Lorch kann im Gegensatz zu den weiteren Stadtteilen Mittel aus der Förderung des Welterbes bzw. auch der Bundesgartenschau in Anspruch nehmen. Auch deshalb wurde zu Gunsten der Stadtteile auf die Einbringung eines eigenen Projekts verzichtet.

Somit haben bis dato die Stadtteile Lorchhausen und Ranselberg noch nicht von dem Dorfentwicklungsprogramm profitiert.

Hinsichtlich der Kosten bzw. des von der Stadt Lorch zu tragenden Eigenanteils stellt es sich bei einer Umsetzung der Projekte Lorchhausen und Ranselberg Sanierung Jugendraum als günstigste Variante dar, mit dem Projekt Lorchhausen die noch zur Verfügung stehenden Fördermittel komplett auszuschöpfen und die Kosten für die Sanierung des Jugendraumes allein durch die Stadt Lorch zu tragen.

Um für den letzten Auswahltermin in diesem Jahr zum 14.09.2018 noch entsprechend Förderanträge stellen zu können, ist nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung nochmals eine Auswahl der Projekte durch die Steuerungsgruppe im Dorfentwicklungsprogramm erforderlich. Zudem sind die Anträge mit einem Vorlauf von ca. drei Wochen dem Amt für ländlichen Raum zuzuleiten. Demnach könnten bei einer Ablehnung oder Vertagung der Beschlussfassung in diesem Jahr keine Förderanträge mehr gestellt werden.

Jürgen Helbing  
Bürgermeister

Anlagen:

- Auszug aus der 2. Sitzung des Magistrates der Stadt Lorch vom 19.02.2018, Punkt 2.2
- Auszug aus der 3. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch vom 09.05.2018, Punkt 10