



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	04.09.2023	beschließend
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	12.09.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	27.09.2023	beschließend
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	27.11.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	13.12.2023	beschließend

Betreff:

Sachstandsbericht "Mühlbachhaus", Hauptstraße 4, Niederreifenberg

Stand 31.08.2023

Sachdarstellung:

Am 02.11.2022 hat die Gemeindevertretung nach Beratung TOP 14 „Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittendorf-Niederreifenberg“ (siehe Unterlagen im Sitzungsdienst) den Beschluss gefasst, dass die weiteren Beratungen mit ergänzenden Unterlagen und Informationen im Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss erfolgen sollen.

BESCHLUSS

aus der 12. Sitzung
der Gemeindevertretung
am Mittwoch, 02.11.2022

öffentliche Sitzung

14. Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittendorf-Niederreifenberg

VL-138/2022

Beschluss:

Der Gemeindevorstand wird entsprechend der Diskussion in den Ausschüssen beauftragt, Kosten und künftige Nutzung des Mühlbachhauses zu evaluieren. Hierzu soll ein Sachverständiger beauftragt werden, die Bausubstanz ggfs durch Bauteilöffnungen, Messungen etc. zu bewerten, die Kosten der Bausicherung einschließlich statischer Sicherung und der Sanierung zu erheben. Das Sanierungskonzept ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein grobes Nutzungskonzept ist vorzulegen. Es ist eine vorläufige Klärung der Fördermöglichkeiten im Rahmen des IKEK herbeizuführen. Ebenso hat eine Koordinierung des Projektes im Rahmen des Grundprojektes Dorfentwicklung in der Gemeinde Schmittendorf stattzufinden. Für diese Maßnahmen werden a.o. Mittel in Höhe von 10.000 € freigegeben. Die Ergebnisse sind dem HFD vorzustellen.

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Vorgehensweise zur Evaluierung der Kosten und Sanierungs- und Nutzungskonzept

- Da im 1. Halbjahr aufgrund des noch nicht genehmigten Haushalts 2023 eine externe Beauftragung für die Evaluierung von Kosten und künftiger Nutzung des Mühlbachhauses noch nicht erfolgen konnte, hat sich Arthur Jansen von jadvance GmbH aus Hunoldstal und Mitglied in der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung bereit erklärt, eine Kostenschätzung kostenfrei und ehrenamtlich aufzustellen.

- Unter Einbeziehung von dem Zimmermeister Langhammer wurde ein Bauteilöffnung im Einverständnis mit den Eigentümern vorgenommen
- Anschließend fand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises, Frau Herschel, der Verwaltung, dem Architekten und Herrn Langhammer ein Vororttermin statt.
- Frau Herschel sieht das Gebäude als erhaltungswürdig an und sieht keine Möglichkeit für das Gebäude den Denkmalschutz aufzuheben. Die angedachte Nutzung, wie oben beschrieben, findet Zustimmung. Frau Herschel stellt Förderung durch das Landesamt für Denkmalpflege in Aussicht.
- Zwischenzeitlich wurden verschiedene Gespräche hinsichtlich möglicher Förderungen zur Sanierung/Erhaltung des Objektes mit verschiedenen Beratungsstellen geführt (Land hat Zukunft, Förderlotse Land Hessen, Amt für den ländlichen Raum).
- Arthur Jansen sowie die Verwaltung haben die Kostenschätzung und Fördermöglichkeiten zusammengestellt.
- Das Vorhaben wurde in das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms von der Steuerungsgruppe am 11.05.2023 aufgenommen.
- Die Entscheidung über die Durchführung des IKEK Vorhabens obliegt der Gemeindevertretung nach a) Beratung im HFD gemäß GVE Beschluss 02.11.2022 sowie b) über das Budgetrecht im Rahmen der Haushaltsplanung.
- Am 23.05.2023 hat Architekt Helmut Barth aus Dorfweil ebenfalls kostenfrei und ehrenamtlich, eine Skizze und ein grobes Gestaltungskonzept für das denkmalgeschützte Haus vorgestellt. Die vorliegende Kostenschätzung wurde von Helmut Barth als realistisch bestätigt. Der Architekt hat bereits zahlreiche Projekte in Schmitten durchgeführt, u.a. die Sanierung des Alten Rathauses in Arnoldshain mit Außenbereichsgestaltung.
- Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit potenziellen Spendern und Unterstützern geführt.
- Die PFORA, jetzt Geschichtsverein Reifenberg, hat seine Recherchen und Nachforschungen zum Nadlerhaus intensiv fortgesetzt.
- Im Juni 2023 wurde die Frist zur Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen gemäß Kaufvertrag vom 30. August 2022 für den „Erwerb der Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 4 mit insgesamt 153 qm“ bis März 2024 notariell verlängert. Die Eigentümer haben vertraglich ebenfalls ihr Einverständnis zugesichert, dass die Außenanlage bereits durch eine ehrenamtliche Initiative aufgeräumt werden kann.

Ergebnisse der Recherche zu Fördermöglichkeiten

In einem Termin mit dem Amt für den ländlichen Raum des Hochtaunuskreises am 01.02.2023 wurden mögliche Fördermöglichkeiten besprochen:

1. Dorfentwicklung

Unter der Voraussetzung eines Nutzungskonzeptes als Begegnungsstätte und Nutzung als Museum hinsichtlich der Recherche des Interessengemeinschaft Pfarr- und Ortsarchiv Reifenberg wäre eine Förderung unter dem Punkt „Örtliche Infrastruktur“, Kategorie Einrichtungen für Kultur und Soziales, ggf. möglich. Dazu liegt die Deckelung der Fördersumme bei 1.2 Mio mit einer Förderquote, vorsichtige Schätzung zwischen 60 – 80 %. **Dazu muss die Finanzierung gesichert sein.** Die Fördervoraussetzungen können sich allerdings im Laufe des Prozesses ändern. Es kann allerdings von einer Förderquote von mind. 60 % ausgegangen werden.

In Bezug auf das Alleinstellungsmerkmal „Nadlerhaus“ könnte unter Umständen von einer überregionalen Bedeutung des Hauses für ganz Hessen ausgegangen werden. Eine Kombination von verschiedenen „Fördertöpfen“ des Landes Hessen ist allerdings nicht möglich.

2. Dorfentwicklung und Denkmalpflege

Es wäre allerdings möglich, Förderung aus dem Topf „Denkmalpflege“ z.B. für die Sanierungsarbeiten Dach und Fassade zu beantragen. Der Innenbereich und die Anlage des Außenbereichs als örtlicher Treffpunkt würde wiederum in das Dorfentwicklungsprogramm fallen.

Allerdings darf eine Kombination von Fördermöglichkeiten die Quote von 75 % nicht überschritten werden. Der Eigenanteil muss mindestens 25 % betragen

Herr Jansen hat mit dem Fördermittellottosen des Landes Hessen, Herr Weuffen, Kontakt aufgenommen. Herr Weuffen unterstützt dieses Projekt vollumfänglich. Ein Besprechungstermin mit Herrn Weuffen soll nach positivem Beschluss der Gemeindevertretung zeitnah geplant werden, um verschiedene Fördermöglichkeiten zu eruieren und Doppelförderungen auszuschließen. Nach dem Gespräch mit dem Förderlotsen sollten alle Maßnahmen, Anträge zur Förderung der Absicherungsmaßnahmen etc. gestartet

Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes sind folgende:

Die Eigenmittel der geschätzten Kosten sollen mit Spenden finanziert werden. Gespräche dazu sind derzeit im Gange. Da es vielfältige Fördermöglichkeiten gibt, soll, wenn möglich, der Topf der Dorfentwicklung nicht übermäßig belastet werden. Allerdings muss das Projekt im IKEK abgebildet sein, um z.B. für die „Außenanlage /Treffpunkt/Dorfmittelpunkt“ Gelder beantragen zu können.

Es ist selbstverständlich, dass erst mit der Maßnahme der Sanierung begonnen werden kann, wenn die Eigenmittel gesichert sind. Da das Gebäude durch die Zuwendung der Oberen Denkmalschutzbehörde erstmal gesichert werden kann, ist keine Zeitnot vorhanden und stellt in der Dorfentwicklung keine „Priorität 1“ dar.

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Anlage(n):

1. Konzeptentwurf Mühlbachhaus Niederreifenberg
2. LFD Hessen - Fördermöglichkeiten
3. Fördermittel Jansen
4. Mühlbachhaus Apotheke
5. Skizze Herr Barth

Schmittgen, den 01.09.2023
Sachbearbeiter
Anna Kopp

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin