

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung

Nr. 14/2018

des Gemeinderates von Wartmannsroth am Donnerstag, den 15.11.2018  
im Sitzungssaal in Wartmannsroth

---

## Anwesend sind:

### **vom Gremium:**

Erster Bürgermeister Jürgen Karle	(Vorsitzender)
Roland Brönnner	
Christian Kohlhepp	
Joachim Lutz	
Astrid Mützel	
Stefan Schottdorf	
Herbert Aul	
Frank Diemer	
Sebastian Fella	
Lothar Haas	
Markus Kurz	
Hubert Roth	
Marcus Scholz	
Gabriel Vogt	
Michael Zeller	

### **von der Verwaltung:**

#### **anwesend:**

Daniel Görke	(Schriftführer)
--------------	-----------------

#### **Referent:**

Architekt Thomas Ruser	Zu TOP 2
------------------------	----------

---

Zu Beginn der Sitzung stellt der erste Bürgermeister fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und die Mehrheit der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Die Beschlussfähigkeit ist damit gegeben. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

## 1. Genehmigung des öffentlichen Sitzungsprotokolls vom 25.10.2018

Das Sitzungsprotokoll wurde dem Gemeinderat vorab zu Kenntnis gegeben.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Inhalt des öffentlichen Sitzungsprotokolls vom 25.10.2018 und genehmigt dieses vollinhaltlich und vorbehaltlos.

**Abstimmungsergebnis:** 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen

**einstimmig beschlossen**

## 2. **Vorstellung eines möglichen Nutzungskonzepts für das Haus der Bäuerin als Mietobjekt mit mehreren Wohneinheiten**

---

Architekt Thomas Ruser stellt dem Gemeinderat einen ersten Entwurf für die Sanierung des Hauses der Bäuerin vor. Darin angedacht ist die Unterbringung von 5-6 Mietwohnungen. Ruser stellt zunächst die Kosten für den Neubau eines solchen Objekts dar. Eine Vergleichsberechnung zwischen Neubau und Generalsanierung sei derzeit eine Forderung entsprechender Förderstellen, so der Architekt. Anschließend zeigt er die notwendigen Sanierungsmaßnahmen auf. Dabei zeigt sich, dass die Anforderungen an den Brandschutz und die Energieeinsparverordnung den wesentlichen Teil der Kosten ausmachen. Der Brandschutz sei es auch, der eine Entfernung der Holzterasse im Inneren notwendig mache. Diese müsste durch eine Treppe mit nicht brennbaren Baustoffen ersetzt werden, was Kosten von ca. 16.000 Euro verursacht. Im Vergleich kommt Herr Ruser zu dem Ergebnis, dass die Generalsanierung mit rund 1,1 Millionen Euro genauso teuer wäre wie ein Neubau. Allerdings kämen bei einem Neubau noch ca. 100.000 Euro zusätzliche Abrisskosten hinzu. Da es sich hier um ein ortsprägendes Gebäude handle und die Bausubstanz sehr gut und wenig Schadstoff belastet sei empfiehlt er die Sanierung.

Einsparpotenziale sieht der Architekt vorrangig beim Verzicht auf eine kleinere Wohneinheit in der alten Mosterei. Diese würde ohnehin nur Licht von Norden bekommen und könnte unverändert bestehen bleiben, wenn sie künftigen Mietern als Abstellraum oder Waschküche diene. Außerdem könnte die Heizung zunächst weiterbetrieben werden und Teile des Innenputzes und der Fußböden könnten erhalten werden. Diese Einsparpotenziale beziffert er auf 160.000 Euro.

Für das Projekt gäbe es verschiedene Fördermöglichkeiten. Angestrebt werde eine Förderquote von mindestens 50 %.

Welche Kosten könnten eingespart werden, wenn man auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichten würde lautet die erste Frage aus dem Gemeinderat. Dem wird entgegnet, dass dies nicht zielführend sei, da sich die geschaffene Wohnfläche dann derart reduziert, dass die Restfläche im Verhältnis gesehen teurer wird. Generell müsse man berücksichtigen, dass die Baukosten wohl pro Jahr um ca. 5% steigen werden.

Bürgermeister Karle betont, dass man aktuell noch nicht über eine Umsetzung der Maßnahme entschieden werden könne. Ihm ginge es zunächst um ein generelles Einverständnis des Gemeinderates das Projekt weiterzuverfolgen, indem nun die verschiedenen Fördermöglichkeiten von der Verwaltung eruiert würden. Es sei zu erwarten, dass dies sehr zeitintensiv und komplex werde. Deshalb wolle er zunächst vom Gemeinderat wissen, ob das Projekt unter diesen Gegebenheiten weiterhin als realisierbar eingestuft werde.

**Beschluss:** Der Gemeinderat befürwortet die Weiterverfolgung des vorgestellten Nutzungskonzepts für das Haus der Bäuerin. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die Förderkulisse zu klären und einen dementsprechenden Finanzierungsplan aufzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen** **einstimmig beschlossen**

## 3. **Antrag auf Baugenehmigung für das Dorfgemeinschaftshaus Völkersleier; Teilabbruch einer Scheune mit Errichtung eines neuen Dachstuhls für die Nutzung als unbeheiztes Dorfgemeinschaftshaus mit Abbruch des Raiffeisenbankanbaus und des Windfangs sowie Umgestaltung der gesamten Außenanlagen mit Errichtung eines Spielplatzes auf dem Grundstück FINr. 35, Gemarkung Völkersleier**

---

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs in einem Mischgebiet nach BauNVO. Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Von Lothar Haas wird vorgeschlagen, auf der Brunnenseite noch ein Fenster vorzusehen. Dies würde den Raum aufhellen und biete die Möglichkeit von drinnen auf den Brunnen zu schauen. Dabei merkt

er auch an, dass der ausgefertigte Bauantrag dem Arbeitskreis in Völkersleier nicht vorgelegen habe, sodass man diese Überlegung schon im Vorfeld hätte einbringen können.

Die überwiegende Mehrheit hält ein Fenster an dieser Stelle für überflüssig und einen zusätzlichen Kostenfaktor. Außerdem ginge dann der Scheunencharakter verloren, wenn das Gebäude nach und nach doch wieder wohnhausähnliche Züge erhielte.

Auf Nachfrage erklärt Geschäftsleiter Daniel Görke, dass der eingereichte Bauantrag diesbezüglich verbindlich sei. Allerdings bestünde die Möglichkeit, einen Tekturplan einzureichen, wenn sich vielleicht während der Bauphase zeigen sollte, dass der Einbau eines Fensters unproblematisch und kostengünstig zu realisieren sei. Hinsichtlich der gestalterischen Wirkung könne man sich in der Zwischenzeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung und dem Architekten abstimmen.

Der Gemeinderat spricht sich daraufhin dafür aus, den Bauantrag in der jetzigen Form zu beschließen, um das Projekt voranzutreiben. Über eine mögliche Tektur kann noch zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

**Beschluss:** Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für das Dorfgemeinschaftshaus Völkersleier mit Teilabbruch einer Scheune und Errichtung eines neuen Dachstuhls für die Nutzung als unbeheiztes Dorfgemeinschaftshaus sowie dem Abbruch des Raiffeisenbankanbaus und des Windfangs inklusive Umgestaltung der gesamten Außenanlagen mit Errichtung eines Spielplatzes auf dem Grundstück FINr. 35, Gemarkung Völkersleier.

**Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen      einstimmig beschlossen**

#### **4.                    Diskussion über die künftige grundsätzliche Ausrichtung der Gemeinde im Hinblick auf eine ortskernbelebende Innenentwicklung**

---

Vom Gemeinderat wurde beschlossen, dass aktuell geltende Innenentwicklungsprogramm zum Ende des Jahres auslaufen zu lassen.

Der Gemeinderat war sich darüber hinaus einig, die Innenentwicklung weiter in den Vordergrund der Dorfentwicklung zu stellen. Vom Gemeinderat ist darüber zu beraten, wie man sich diesbezüglich künftig aufstellen will. In Zusammenfassung der bisher hierüber geführten Diskussionen wurde von der Gemeindeverwaltung ein Beschlussvorschlag erarbeitet.

Der Gemeinderat möchte den Beschluss auch auf brach liegende Grundstücke ausweiten. Der Beschluss wird also dahingehend ergänzt.

**Beschluss:** Die Gemeinde Wartmannsroth bündelt Ihre Bemühungen um eine Innenentwicklung künftig im Förderprogramm „Innen statt Außen“. Gemeinsam mit dem Amt für ländliche Entwicklung sollen hier gezielt brach liegende Grundstücke und leerstehende Gebäude erworben und abgerissen bzw. reaktiviert werden. Hierbei ist sowohl eine Weiterveräußerung der Grundstücke mit Gebäude, als auch als Bauplatz oder eine Aufteilung zwischen Anliegern möglich, die bessere Grundstückszuschnitte ermöglichen soll.

Die Gemeinde wird hierbei zum einen selbst aktiv auftreten und die nach eigener Ansicht für die Dorfentwicklung wichtigen Grundstücke und Anwesen erwerben und verwerten. Zum anderen ist es aber auch möglich, dass Privatleute mit entsprechenden Vorhaben auf die Gemeinde zukommen können, um mit Mitteln aus dem o.g. Programm entsprechende Projekte umzusetzen.

Darüber hinaus sollte über die Allianz Fränkisches Saaletal versucht werden die sog. Innenentwicklungspotenziale genauer zu untersuchen und entsprechende Entwicklungskonzepte aufzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen**

**einstimmig beschlossen**

#### **5. Antrag des Schützenvereins Almrausch Neuwirtshaus auf Bezuschussung einer neuen Thekenanlage für das Schützenhaus**

---

Mit Schreiben vom 25.10.2018 beantragt der Schützenverein für die Erneuerung der Thekenanlage im Schützenhaus einen Zuschuss für bauliche Investitionen gemäß der gemeindlichen Förderrichtlinie. Ein vorgelegtes Angebot beläuft sich auf 10.335,52 Euro und liegt somit über der Bagatellgrenze von 10.000 Euro. Vom Gemeinderat ist darüber zu entscheiden, ob die Maßnahme unter eine der nachfolgenden Förderkriterien fällt:

- a) der Bau von Sportplätzen
- b) der Bau von Vereinsheimen
- c) der Bau von sonstigen Sportanlagen (z. B. Schießstände)
- d) Anbau und Erweiterung der vorgenannten Bauten bzw. damit fest verbundene Ausstattung
- e) Generalinstandsetzung von Anlagen, wenn diese einer grundlegenden Überholung dienen und das Objekt dadurch auf einen baulichen und fachlichen Stand gebracht wird, den es im Falle einer Neuerrichtung aufweisen müsste und somit eine an sich notwendige Neuerrichtung vermieden wird; das gilt nicht, wenn die Generalinstandsetzung durch einen mangelhaften Bauunterhalt verursacht wurde.
- f) wie Generalinstandsetzungen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen (z. B. Erneuerung der Elektroinstallation) oder zur Substanzerhaltung (z. B. Erneuerung von Fassadenelementen, Fassaden-/Dachteilen) zu behandeln.
- g) Beschaffungsmaßnahmen, die dem Vereinszweck dienen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Projekt gemäß Buchstabe e) der Förderrichtlinie förderfähig ist. Allerdings wird hinterfragt ein Ratsmitglied kritisch, ob die veranschlagten Kosten nicht zu hoch angesetzt sind. Man habe im eigenen Verein eine Thekenanlage für einen Bruchteil dieser Kosten gekauft. Es sei sicherzustellen, dass die Gemeinde hier keine „Luxus-Ausführung“ finanziert.

Andere Ratsmitglieder äußern sich dahingehend, dass sie die Kosten für angemessen halten. Schließlich habe man in Waizenbach eine Thekenanlage für rund 17.000 Euro finanziert. Die Theke im Schützenhaus Neuwirtshaus sei über 30 Jahre alt und die Erneuerung definitiv keine Luxussanierung. Der Schützenverein investiere stetig in seine vorbildliche Jugendarbeit, sodass auch keine großen finanziellen Reserven vorhanden seien.

Von der Verwaltung wird hierzu angemerkt, dass dem Zuschussantrag ein Finanzierungsplan beigelegt ist aus dem die finanziellen Verhältnisse des Schützenvereins hervorgehen. Angesichts dieser Aufstellung sei nicht zu vermuten, dass der Schützenverein sich hier eine Luxus-Theke leiste.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt einer Bezuschussung der Erneuerung der Thekenanlage im Schützenhaus des Schützenvereins Almrausch Neuwirtshaus gemäß Ziffer 2 Buchstabe e) der gemeindlichen Vereinsförderrichtlinie zu. Der Zuschuss beläuft sich auf 10 % der Investitionskosten.

Von der Kämmerei sind entsprechende Haushaltsmittel im Haushalt 2019 einzuplanen soweit dies unter Berücksichtigung der pflichtgemäßen Aufgabenerfüllung möglich ist.

**Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen**

**einstimmig beschlossen**

## **6. Anmeldung von Haushaltsmitteln für das Haushaltsjahr 2019**

---

Von der Gemeindekämmerei wird derzeit der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 erarbeitet. Die Gemeinderatsmitglieder sind dazu aufgerufen etwaige Maßnahmen in den Ortsteilen anzumelden, damit gegebenenfalls Haushaltsmittel vorgesehen werden können.

In diesem Schritt der Haushaltsplanungsphase geht es zunächst um die reine Anforderung bzw. Anmeldung von Mitteln in ungefährender Höhe. Ob die Maßnahme im Haushaltsjahr 2019 tatsächlich durchgeführt werden soll und in welcher Höhe Haushaltsmittel eingestellt werden, wird im Rahmen der Haushaltsberatungen vom Gemeinderat erst dann beschlossen, wenn ein Gesamtüberblick über den Haushalt möglich ist.

Eine Beschlussfassung zu diesem Punkt ist daher nicht vorgesehen.

Es wurde darum gebeten sich intensiv Gedanken über mögliche Projekte zu machen, da auch kleinere Maßnahmen, die nicht im Haushalt vorgesehen sind, als außerplanmäßige Ausgabe einem strengen Maßstab hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit unterliegen.

Von den Gemeinderatsmitgliedern werden folgende Mittel bzw. Projekte und Maßnahmen angemeldet über deren Ausführung dann im Rahmen der Haushaltsberatungen diskutiert werden soll:

- Bachbettsanierung Hofbach/ Klingenbach Windheim
- Planungskosten für den Restausbau der Ortsdurchfahrt Windheim
- Lüftungsanlage Gemeinschaftshalle Waizenbach
- Sanierung Feuchtigkeitsschäden Gemeinschaftshaus Völkersleier
- Hochwasserschutz Kürles, Dittlofsroda
- Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Neuwirtshaus-Hetzlos
- Anbindung Oberflächenkanal Bornhecke
- Spielplatz Hög/ Rathausplatz

## **7. Verschiedenes**

---

In der Bürgerversammlung Dittlofsroda wurde kritisiert, dass die Sitzungsprotokolle erst nach deren Genehmigung und deshalb teilweise erst 8 Wochen später veröffentlicht werden. Die Bürger wünschen sich hier eine zeitnähere Information.

Bürgermeister Karle möchte diesem Wunsch gern Rechnung tragen und schlägt vor die Protokolle künftig als „vorläufige Protokolle“ zu veröffentlichen. Aus dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, dass das Protokoll künftig an die Ratsmitglieder verschickt werden soll und anschließend veröffentlicht werden kann, wenn nicht binnen 4 Tagen ein Einwand gegen das Protokoll erhoben wird. Im Falle eines Einwands müsse jedoch die nächste Sitzung abgewartet werden. Dieser Vorschlag wird vom Gemeinderat einhellig befürwortet.

---

Vorsitzender

---

Schriftführer

**Ende der öffentlichen Sitzung. Die Punkte 8 -12 werden nicht öffentlich behandelt.**