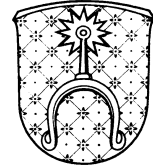


# **GEMEINDE SULZBACH ( TAUNUS )**

- Der Gemeindevorstand -



## **Bekanntmachung Nr.: 52 /2023**

### **Bekanntmachung über die Durchführung eines Bürgerentscheids am Sonntag, 18. Februar 2024 in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) gemäß § 55 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat am 01.11.2023 gemäß § 55 Abs. 2 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes beschlossen, einen Bürgerentscheid gemäß § 8b Hessische Gemeindeordnung (HGO) „Aufhebung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2023 „Abriss und Neubau Platz an der Linde 3 (Bürgerhaus)“ durchzuführen. Als Abstimmungstag wurde Sonntag, der 18. Februar 2024, in der Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr bestimmt.

#### **2. Die im Bürgerentscheid zu entscheidende Frage lautet:**

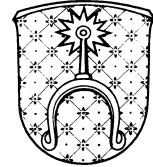
„Sind Sie dafür, dass der Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.07.2023, wonach das auf dem Grundstück am Platz an der Linde 3 befindliche Bürgerhaus abgerissen und durch einen Neubau mit Seniorenwohnungen, Gaststätte, Mehrzweckraum sowie Tiefgarage ersetzt werden soll, aufgehoben wird und stattdessen das dortige Bürgerhaus baulich saniert wird?“

#### **3. Die Begründung der Antragsteller des Bürgerentscheids:**

Die Gemeinde Sulzbach strebt den Abriss und Neubau des alten Bürgerhauses am Platz an der Linde 3 an. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.07.2023 wurde derartige beschlossen. Nach Ansicht der Vertrauenspersonen ist das alte Bürgerhaus, welches 1977 auf den Grundmauern der alten Schule errichtet wurde, zu erhalten. Derzeit befinden sich in dem Bürgerhaus im Erdgeschoss eine Gaststätte, im Obergeschoss ein großer Bürgersaal mit allen Nebenräumen und im Dachgeschoss 3 Wohnungen sowie 2 Vereinsräume. Sollte der alte Bürgersaal mit bis zu 240 Sitzplätzen sowie die Vereinsräume im Dachgeschoss wegfallen, können die darin befindlichen Aktivitäten nicht in das Bürgerzentrum „Frankfurter Hof“ übernommen werden, da die Kapazitäten dort dann nicht mehr in ausreichender Größe vorhanden sind, zukünftige Entwicklungen wären ausgeschlossen. Die Nutzung des Saales und der Vereinsräume im alten Bürgerhaus ist daher zu erhalten. Die Bausubstanz des jetzt 46 Jahre alten Bürgerhauses ist erhaltenswert. Das Gebäude ist zumindest im öffentlichen Zugangsbereich aufgrund einer vorhandenen Rollstuhlhebephöhne im Bereich zur Gaststätte und eines Aufzugs zum Bürgersaal im ersten Obergeschoss bereits jetzt teilweise barrierefrei. Die brandschutztechnischen Auflagen des Main-Taunus-Kreises können im Rahmen der Sanierung erfüllt werden. Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnungen können, soweit notwendig, im Rahmen der Gesamtanierung modernisiert werden und sollten als preisgünstiger Wohnraum infrage kommenden Familien zur Verfügung stehen. Die von der Gemeinde geplante Errichtung ortskernnaher Seniorenwohnungen wird selbstverständlich begrüßt, allerdings ist das Grundstück des alten Bürgerhauses mit dem dahinter liegenden Parkplatz i. V. m. der geplanten Gaststätte und der öffentlichen Nutzung des gesamten Lindenplatzes nach Ansicht der Vertrauenspersonen hierfür absolut nicht geeignet. Da ein nicht unerheblicher Teil der neuen Seniorenwohnungen nach

# GEMEINDE SULZBACH ( TAUNUS )

- Der Gemeindevorstand -



Süd-Südwest bzw. Westen ausgerichtet sein dürften, also zur Kirchstraße und zum Platz an der Linde, wird die zu erwartende Lärmbelästigung durch die Gaststätte zum einen und durch die öffentliche Nutzung des Platzes als „Ortsmittelpunkt“ sowie die ev. Kirche mit ihrer Nutzung und Glockengeläut zu einer Verschärfung des Konfliktpotenzials führen. Des Weiteren ist zu vermuten, dass der Untergrund des jetzigen Parkplatzes hinter dem Bürgerhaus aufgrund der Vornutzung eventuell noch belastete Bodenschichten enthält. Es ist auch nicht auszuschließen, dass im gesamten Grundstücksbereich mit Böden der Bodenklassen 5-7, d. h. schwer lösbare Böden bis schwer lösbarer Fels, zu rechnen ist.

#### **4. Die Auffassung des Gemeindevorstandes sowie der Gemeindevertretung:**

Nach mehrheitlicher Meinung der Gemeindevertretung soll eine Neugestaltung des Platzes „Platz an der Linde“ und Neubebauung des Grundstücks am Platz an der Linde einschließlich des nördlich angrenzenden und derzeit als Parkplatz genutzten Grundstücks durchgeführt werden. Voraussetzung ist der Abbruch des Bürgerhauses.

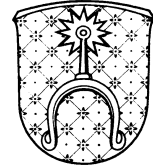
Bereits seit den 90er Jahren gab es für das Bürgerhaus am Platz an der Linde Verkaufsüberlegungen. Über Fachgutachten in den Jahren 2008 und 2014 wurden verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten unter Erhalt des Gebäudebestands geprüft. Der 2016 von der Gemeindevertretung gefasste Beschluss zum Verkauf des Bürgerhauses bzw. zur Verpachtung über Erbbaurecht konnte in Verbindung mit den damals gewünschten Ausschreibungszielen nicht umgesetzt werden.

Im Jahr 2021 hat der parlamentarische Arbeitskreis „Bürgerhaus“, unter Mitwirkung von jeweils zwei Mitgliedern aller in der Gemeindevertretung vertretenen Fraktionen, seine Arbeit aufgenommen. Sein Ziel war, eine Entscheidung zur Zukunft des Bürgerhauses vorzubereiten und einvernehmlich einen konkreten Beschlussvorschlag vorzulegen. Extern moderiert und mit Vertraulichkeit der Ergebnisse, hat der Arbeitskreis sich in sechs Sitzungen und weiteren Informationsveranstaltungen ausführlich mit der Thematik der zukünftigen Nutzung des Bürgerhauses befasst.

Auf Basis einer Grundlagenermittlung zu Gebäude und Kosten, der Besichtigung des Gebäudes, der Information über vergleichbare Situationen und Projekte in anderen Kommunen und von Online-Vorträgen zu herausragenden und realisierten Beispielen, hat der Arbeitskreis zukünftige Nutzungen und deren mögliche Ausgestaltung überlegt. Zur Überprüfung der Machbarkeit der vorgeschlagenen Nutzungen wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung von Nutzungskonzepten beauftragt. Hierbei wurden folgende drei Varianten zugrunde gelegt:

# GEMEINDE SULZBACH ( TAUNUS )

- Der Gemeindevorstand -



- Umbau Bürgerhaus und Neubau auf dem rückwärtigen Parkplatz,
- Teilabbruch und Neubau sowie
- Abbruch und Neubau

Bereits zu Beginn seiner Tätigkeit hat der Arbeitskreis die Notwendigkeit gesehen, in der Gemeinde Wohnraum für Senioren zu schaffen und die Chance, dies am Standort Bürgerhaus realisieren zu können. Ebenso waren ihm die Erhaltung eines geselligen Treffpunkts und Lebendigkeit in der Ortsmitte sowie ein markantes öffentliches Gebäude mit anspruchsvoller Architektur wichtig. Die Anforderungen an Barrierefreiheit und Wirtschaftlichkeit (verantwortungsvoller Umgang mit Steuergeldern), die Optimierung der Flächennutzung und die Stellplatzsituation haben den Arbeitskreis zu dem Schluss kommen lassen, dass sich die überlegten Nutzungen nur über einen Neubau realistisch darstellen lassen.

In der 5. Sitzung des Arbeitskreises am 28.03.2023 hat dieser sich auf eine gemeinsame Position festgelegt und vereinbart, den Abbruch des Bürgerhauses sowie den Neubau mit den Nutzungen

- Seniorenwohnen und Pflegeangebote,
- Gaststätte mit Außenbereich auf dem Platz an der Linde,
- Mehrzweckraum zur Nutzung z.B. für Vereine, Vorstandssitzungen, kleinere Veranstaltungen sowie Gastronomienutzung,
- Tiefgarage, auch mit öffentlichen Stellplätzen,

in den Gremienlauf einzubringen. Ebenso vereinbart wurde, die Bürgerinnen und Bürger in einer moderierten Veranstaltung am Donnerstag, 15.06.2023 und somit zeitlich vor der Beratung im Planungs- und Bauausschuss am Montag, 26.06.2023 über das Ergebnis des Arbeitskreises zu informieren. Auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung, sollen die Bürgerinnen und Bürger an der weiteren Ausgestaltung eines Neubaus beteiligt werden.

Sulzbach (Taunus), den 15. November 2023  
Der Gemeindevorstand

Elmar Bociek  
Bürgermeister