

**Information der Gemeindevertretung  
zum Bürgerentscheid am 18. Februar 2024**



Bitte stimmen  
Sie mit **NEIN**

**Das bedeutet:** Für die Planung eines neuen Bürgerhauses an der alten Stelle inklusive der Bebauung des Parkplatzes mit seniorengerechten Wohnungen und einer öffentlichen Tiefgarage.

**Gemeindevertretung  
Sulzbach (Taunus)**



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

was geschieht mit unserem Bürgerhaus? Dieser Frage stellen wir uns am **18. Februar 2024**.

Die Gemeindevertretung hat dazu am 6. Juli 2023 einen Beschluss gefasst, um eine Planung für ein neues Bürgerhaus an der bestehenden Stelle inklusive der Bebauung des dahinterliegenden Parkplatzes auf den Weg zu bringen. Es sollen **dringend benötigter seniorengerechter Wohnraum** in Gemeindehand, eine **ebenerdige Gaststätte mit Mehrzweckräumen** und eine unterirdische **öffentliche Tiefgarage** entstehen. Das bedeutet aber auch, dass es derzeit keine Pläne für einen Neubau gibt, die man sich schon ansehen kann. All das soll erst erarbeitet werden.

Diese Broschüre soll Ihnen einen Überblick über die Fakten geben und Ihnen eine Information zur Wahlentscheidung sein.

Ich bitte Sie, am 18. Februar 2024 wählen zu gehen und **für ein neues Bürgerhaus** zu votieren.

**Nein, ich will nicht, dass der Beschluss der Gemeindevertretung aufgehoben wird**, muss dann Ihre Antwort auf die Frage lauten.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Brandt

Vorsitzender der Gemeindevertretung



## Hier die Fakten:

### 1. Historie des Bürgerhauses:

- Gebaut 1912 bis 1914 als Volksschule mit 4 Klassenräumen. Ab 1975 Umbau zum Bürgerhaus.
- Eröffnung des Bürgerhauses am 8. Oktober 1977 mit Kegelbahn, Gaststätte im Erdgeschoss mit zwei Kollegräumen, Saal mit Bühne im Obergeschoss und drei Wohnungen und zwei Lagerräume im Dachgeschoss.

Das gesamte Gelände umfasst ca. 1.600 m<sup>2</sup>, davon ca. 800 m<sup>2</sup> unbebauter Parkplatz hinter dem Bürgerhausgebäude.

### 2. Wie ist der aktuelle Zustand des Bürgerhauses?

- Bausubstanz aus 1912 bzw. aus 1922 (für den Anbau), Umbau aus 1975-77.
- Gebäudetechnik, energetischer Standard aus 1975, Elektro- und Lüftungstechnik veraltet.

- Laufendes Defizit an Betriebskosten von 46.000 Euro (in 2016) auf 87.000 Euro (in 2020) angestiegen
- Aus brandschutztechnischen Gründen liegt nur noch eine befristete Baugenehmigung der zuständigen Bauaufsicht vor.

### 3. Was steht an Sanierungen in den nächsten Jahren an?

- Sanierung der Hausinstallation
- Erneuerung der Elektrotechnik
- Austausch der Notstromanlage
- Erneuerung der Küchentechnik
- Sanierung des Saals inkl. Bühne und Bühnentechnik
- Technische Erneuerung des Personen- und des Lastenaufzuges
- Dämmung der Gebäudehülle inkl. Dach und neuer Fenster
- Brandschutztechnische Sanierung des Gebäudes



Für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (ohne Gaststättenausstattung und einer neuen Bestuhlung des großen Saals) wurden mit Preisstand August 2023 ca. 5,65 Mio. Euro (ohne MwSt.) ermittelt.

## 4. Der Arbeitskreis Bürgerhaus

### a) Gemeinsame Ziele für die zukünftige Nutzung

- Geselligkeit, Treffpunkt für alle Generationen in der Ortsmitte
- Lebendigkeit des Platzes an der Linde, auch tagsüber
- Gastronomie ebenerdig mit Biergarten
- Seniorengerechtes Wohnen mit Servicemöglichkeiten (Pflege)
- Barrierefreiheit des Gebäudes
- Öffentliche Parkplätze erhalten, jedoch unterirdisch
- Bisherige Parkplatzfläche in die Planung einbeziehen
- Wirtschaftlichkeit des Gebäudes steigern
- Eigentümer des Gebäudes bleibt die Gemeinde Sulzbach (Taunus)

### b) Ergebnis des Arbeitskreises

Nach ausführlichen und intensiven Beratungen hat sich der Arbeitskreis einstimmig für einen Neubau entschieden, um die vereinbarten Ziele umsetzen zu können.

Maßgeblich für diese Entscheidung waren:

- Ungünstige Raumaufteilung und die hohen Raumhöhen sowie viele innere Verbindungsgänge und -treppen des jetzigen Bürgerhauses sind auch bei Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes nicht zu vermeiden (Saal im OG, Küche im EG und Kühlräume im UG).
- Eine barrierefrei und ebenerdig erreichbare Gastronomie kann nur im Neubau sinnvoll umgesetzt werden
- Eine Tiefgarage mit einer ausreichenden Anzahl auch an öffentlichen Parkplätzen ist nur mit einem Neubau zu erreichen
- Gefahr von dauerhaft höheren Betriebs- und Erhaltungskosten durch ein nicht auf die vorgesehene Nutzung optimiertes Gebäude

### c) Weiterer Ablauf

- Präsentation und Diskussion der Ergebnisse des Arbeitskreises in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 15. Juni 2023.
- Zeitgleich politische Diskussion und Meinungsfindung in den Fraktionen der Gemeindevertretung.
- Beratung in der öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 25. Juni 2023.
- Beschlussfassung in der Gemeindevertretung am 06. Juli 2023:



*Die Gemeindevertretung beschließt die Neugestaltung des Platzes an der Linde und die Neubebauung des Grundstückes am Platz an der Linde 3 (...) einschließlich des nördlich angrenzenden Grundstückes (...). Voraussetzung ist der Abbruch des Bürgerhauses. Die Neubebauung soll barrierefrei ausgeführt werden. Als Nutzungen sind vorgesehen:*

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

*Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Planung eines neuen Gebäudes mit den genannten Nutzungen in die Wege zu leiten. Im Zuge dieser Planung sollen die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Form beteiligt werden.*

## 5. Was passiert jetzt?

Dieser Beschluss steht am **18. Februar 2024** zur Entscheidung. Und Sie haben die Wahl. Soll er aufgehoben und dann eventuell eine Sanierung des Bürgerhauses durchgeführt werden (dann stimmen Sie mit **JA**) oder soll er bestehen bleiben und eine Planung für einen Neubau erfolgen? (dann stimmen Sie mit **NEIN**).

Die Gemeindevertretung hat sich in vielen Stunden, begleitet von Experten, mit den Möglichkeiten beschäftigt und abgewogen, wie die gewünschten Ziele (Seniorenrechtliches Wohnen in der Ortsmitte, Parkplätze nicht mehr auf dem Platz und eine ebenerdige Gaststätte mit Mehrzweckräumen) verwirklicht werden können. Sie kam dann zum Schluss, dass eine Sanierung nicht die Erfolge bringt die gewünscht sind und spricht sich für eine Neubauplanung aus.

**Gemeindevertretung  
Sulzbach (Taunus)**



**Herausgeber und V.i.S.d.P.:** Matthias Brandt, Vorsitzender der Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus); c/o Gemeinde Sulzbach, Hauptstr. 11, 65843 Sulzbach (Taunus)

**Fotos:** Gerhard Schoeffel