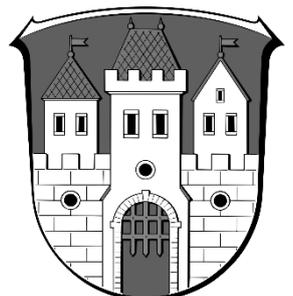
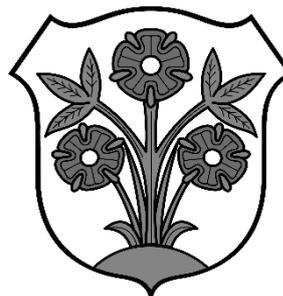
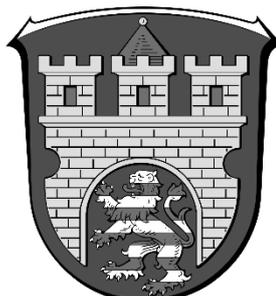
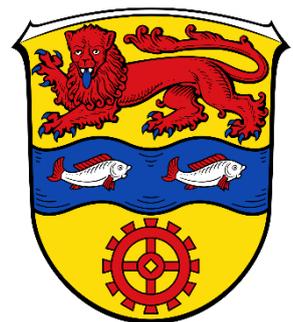
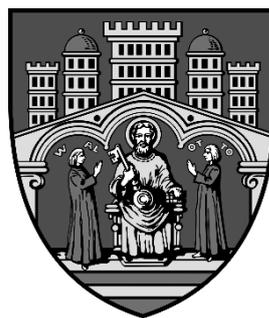
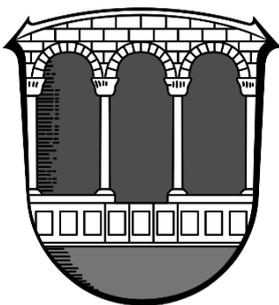
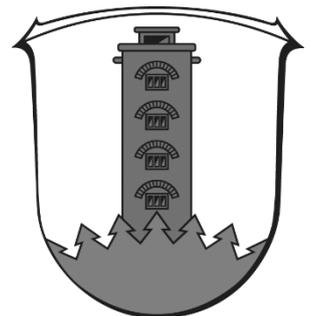
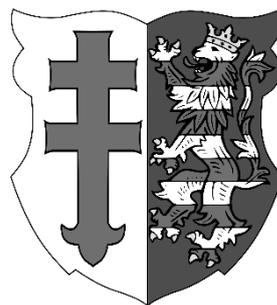


# Steckbrief Weilrod

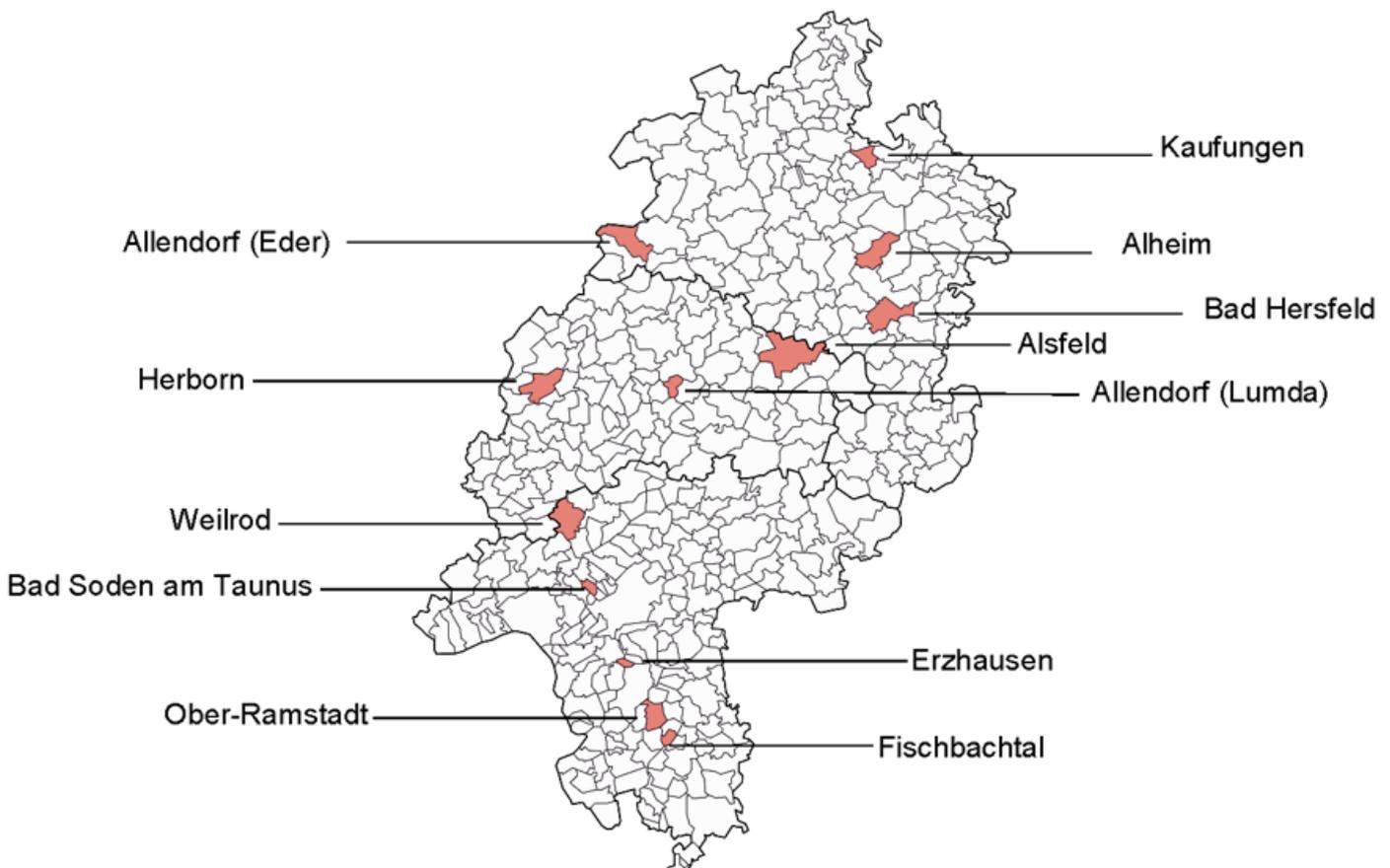
Governance der Gebäudemodernisierung  
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



# Vorwort

Das Projekt „**Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen**“ verfolgte das Ziel, kommunale Akteure bei der Modernisierung ihres eigenen Gebäudebestandes zu unterstützen. Das Projekt wurde durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum gefördert und lief vom 15.01.2023 bis zum 31.05.2025.

Jede am Projekt teilnehmende Kommune wird in einem separaten Steckbrief vorgestellt. Der Steckbrief enthält die wichtigsten Informationen zur Gebäudemodernisierung in der jeweiligen Kommune. Darüber hinaus werden Informationen und Maßnahmen zusammengestellt, die nicht nur für alle teilnehmenden Kommunen, sondern auch für weitere hessische Kommunen interessant sein könnten.





# Inhalt

	Vorwort
04	Über das Projekt
05	Die Gemeinde Weilrod
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
06	Finanzierung
08	Maßnahmen
10	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
12	Fazit

# Über das Projekt

Im Projekt **Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen** beschäftigten sich zwölf Kommunen aus Hessen mit den Herausforderungen im Bereich der Gebäudemodernisierung. Untersucht wurde dabei unter anderem, mit welchen Instrumenten und Methoden die Gebäudemodernisierung im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele in der jeweiligen Kommune umgesetzt wird.

Der Begriff der Modernisierung umfasst Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Gebäudeverhältnisse beitragen und beispielsweise zu einer Einsparung von Energie (=energetische Sanierung) oder Wasser führen. Der Begriff der Sanierung beschreibt alle Maßnahmen, die zum Erhalt eines Gebäudes beitragen. Bei einer Instandsetzung hingegen werden akute Schäden beseitigt. Da die Begriffe der Modernisierung und Sanierung allerdings in der kommunalen Praxis synonym verwendet werden, werden diese auch im nachfolgenden gleichermaßen verwendet.

Die teilnehmenden Kommunen sind alle Mitglieder im Bündnis der Hessischen Klima-Kommunen und haben sich mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ dazu verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Allen Kommunen gemeinsam ist die Absicht, die notwendigen Modernisierungsprozesse im kommunalen Gebäudebestand in Hinblick auf die Treibhausgasneutralität zu beschleunigen und besser zu steuern. Die Projektkommunen haben sehr heterogene Strukturen, welche von kompakten Kleinstädten bis hin zu großen Flächengemeinden mit vielen Ortsteilen reichen. Entsprechend unterschiedlich sind die Bedarfe und Herausforderungen bei der Modernisierung des jeweiligen kommunalen Gebäudebestandes.

Eine der größten Herausforderungen in diesem Bereich stellt der allgemeine Sparkurs der kommunalen Haushalte und der Personalmangel, ausgelöst durch fehlende Fachkräfte und einen Generationenwechsel, dar. Häufig fehlen darüber hinaus ausreichende Kenntnisse über Auswahl und (stra-

tegischen) Einsatz von Förderprogrammen. Weiterhin ist eine gute Kommunikation zwischen „Politik“ und Verwaltung erforderlich, um klare Aufträge an die Verwaltung zu formulieren und durch politische Beschlüsse die notwendige Legitimation für Verwaltungshandeln zu erreichen. Diese Erkenntnisse führten zur Auswahl der beiden Schwerpunktthemen: **Förderung und Finanzierung** und **Kommunikation**, die mit allen Kommunen bearbeitet werden. Die Kommunen arbeiteten im Rahmen des Forschungsprojekts eng mit der Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), der Hochschule Darmstadt und der Schader-Stiftung zusammen.

Die Besonderheit des Projekts lag in dem partizipativen Ansatz der gemeinsamen Identifikation und Priorisierung von Herausforderungen und der anschließenden Entwicklung von Lösungsansätzen. Die entwickelten Lösungsansätze wurden innerhalb der Projektlaufzeit an verschiedenen Stellen in der kommunalen Praxis erprobt. Zudem fanden in regelmäßigen Abständen Workshops mit den beteiligten zwölf Kommunen statt, um einen Erfahrungsaustausch während der Laufzeit des Projekts zu gewährleisten.

Hilfsmittel, die für die Projektgemeinden erarbeitet wurden, werden allgemein zugänglich gemacht und können von jeder interessierten Kommune genutzt werden.

Erkenntnisreich sollen die Steckbriefe und die Hilfsmittel auch für Fördermittelgeber oder Ministerien sein, um die Unterstützung des Landes möglichst genau auf die Bedarfe der kleinen und mittelgroßen Kommunen abzustimmen.

# Die Gemeinde Weilrod

Weilrod liegt im Hochtaunuskreis (Regierungsbezirk Darmstadt). Die Gemeinde hat 6.731 Einwohner\*innen (Stand 01.10.2023). Weilrod liegt im Weiltal, nördlich des Taunuskammes in 210 bis 626 m ü. NN. 1972 wurde die Großgemeinde Weilrod aus dreizehn Dörfern des Usinger Landes gebildet und ist mit 71,16 km<sup>2</sup> die flächengrößte Gemeinde im Hochtaunuskreis. Weilrod entstand 1972 im Zuge der Gebietsreform in Hessen durch den freiwilligen Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Gemeinden Emmershausen, Haselbach, Niederlauken, Oberlauken, Rod an der Weil und Weilnau.

Die Gemeinde Rod an der Weil war schon 1971 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Rod an der Weil, Cratzenbach, Gemünden und Winden hervorgegangen, genauso wie die Gemeinde Weilnau bereits 1970 durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Altweilnau, Finsterthal, Mauloff, Neuweilnau und Riedelbach entstanden war. Der Name Weilrod wurde erst bei der Zusammenlegung der Gemeinden gebildet und setzt sich aus den beiden Silben Weil und Rod zusammen, die in den Namen der ehemals selbstständigen Gemeinden mehrfach vorhanden sind.

In der Umgebung von Weilrod gibt es zahlreiche Wanderwege und Naturparks, die zur Erholung, aber auch zu Erkundungstouren einladen. Auch größere Städte sind nicht weit entfernt. So liegt Limburg an der Lahn mit 22 km und Frankfurt am Main mit 33 km Entfernung in der Nähe. Weilrod gehört zu den 5 waldreichsten Kommunen Hessens mit 3100 ha Gemeindewald und 1100 ha Staatsforst und ist Stammsitz der Holzagentur Taunus GmbH.

*\* Berücksichtigte Nichtwohngebäude (NWG) sind Gebäude die dauerhaft auf über 12° C beheizt werden und unter (die Anwendung) das Gebäudeenergiegesetz (GEG) fallen.*

## **Bevölkerung**

6.731 (Stand 01.10.2023)

## **Landkreis**

Hochtaunuskreis

## **Regierungsbezirk**

Darmstadt

## **Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung**

Dünn besiedelter ländlicher Raum

## **Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune\***

86

## **Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune**

/

## **Webseite**

[www.weilrod.de](http://www.weilrod.de)

## **Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung**

**Name:** Götz Esser

**Funktion:** Bürgermeister

**E-Mail:** [esser@weilrod.de](mailto:esser@weilrod.de)

**Tel.:** 06083/9509-33

# Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Die Gemeinde Weilrod beschäftigt derzeit etwa 80 Mitarbeiter\*innen. Anfang 2024 wurde die Organisationsstruktur von vier auf sieben Abteilungen erweitert. Neben den Verwaltungsmitarbeiter\*innen, den Mitarbeiter\*innen der Wasserversorgung und des Bauhofs gehören auch die Erzieherinnen, die in den gemeindeeigenen Kindertagesstätten arbeiten, zu den Beschäftigten.

## Neue Struktur und Verantwortlichkeiten

**Liegenschaftsverwaltung:** Diese war bisher dem Bauamt untergeordnet und ist seit März 2024 bis auf die Liegenschaften Forst (3.100 ha Kommunalwald) an die Finanzverwaltung angegliedert.

**Wasserwerk und Bauhof:** Beide sind seit Mitte 2023 eigenständige Fachabteilungen mit eigener Personal- und Budgetverantwortung.

**Wasserwerk:** 4 Mitarbeiter\*innen

**Bauhof:** 12 Mitarbeiter\*innen

## Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse

**Verkürzte Entscheidungswege:** Durch die Eigenständigkeit der Fachabteilungen Wasserwerk und Bauhof sind die Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse verkürzt.

### Abteilungsrunden:

Jede Woche findet eine Abteilungsrunde statt, an der Vertreterinnen und Vertreter aller Abteilungen teilnehmen.

**Protokollierung:** Für jede Abteilungsrunde wird ein Protokoll erstellt, das festhält, welche Fachabteilung die Federführung für bestimmte Prozesse übernimmt.

**Übergreifende Prozesse:** Diese werden von einer Person der federführenden Abteilung betreut und beaufsichtigt, die abteilungsübergreifend arbeitet.

**Neue Software:** Demnächst wird eine neue Prozess- und Zeitsteuerungssoftware eingeführt, um die Effizienz weiter zu steigern.

Durch all diese Maßnahmen soll eine effiziente und transparente Verwaltungsstruktur gewährleistet werden, die eine schnelle und klare Verantwortungszuweisung ermöglicht.

# Finanzierung

Der Haushaltsplan für Weilrod umfasst für das Jahr 2024 ca. 19 Millionen Euro. Sofern es möglich ist, werden Gelder nicht streng maßnahmenbezogen in den Haushaltsplan aufgenommen, um eine größere Flexibilität zu gewährleisten.

Jedes Jahr werden 75.000 Euro für die Instandhaltung der Bestandsgebäude (Trauerhallen, DGH, Feuerwehrhäuser) eingestellt, ebenso 150.000 Euro für den Fuhrpark der Feuerwehr.

Weilrod möchte neue Wege zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben finden und wird auch ggf. neue Wege gehen.

Hierfür schätzt die Gemeinde die positiven Effekte der interkommunalen Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden in privatwirtschaftlicher Organisationsform. So wurde ein interkommunales Feuerwehrdienstleistungszentrum „Goldener Grund – Taunus“ gGmbH oder die **Holzagentur Taunus GmbH** gegründet:

Die Holzagentur Taunus GmbH wurde 2019 als erste Verkaufsorganisation ihrer Art in Hessen gegründet. Sie hat ihren Sitz in Weilrod und vermarktet Holz aus den kommunalen Wäldern ihrer Mitglieder.

Seit 2021 sind neben 22 Gemeinden auch private Waldeigentümer Mitglied der Holzagentur Taunus GmbH. Die Gemeinde Weilrod ist im Besitz von 3100 ha Gemeindewald und hat damit das größte Waldgebiet aller Mitgliedsgemeinden.

Nach der Entscheidung des Bundeskartellamtes, dass der Landesbetrieb Hessen Forst aus wettbewerbsrechtlichen Gründen kein kommunales Holz

vermarkten darf, entschieden sich die Gemeinden der Holzagentur Taunus GmbH dazu, ihr Holz selbst zu vermarkten und gründeten in interkommunaler Zusammenarbeit die Holzagentur Taunus GmbH.

Feuerwehrverbände sowie das zuständige Innenministerium haben sich bereits sehr positiv über das Gemeinschaftsprojekt geäußert, die Kommunen hoffen auf eine Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

# Finanzierung Beispiel

## Interkommunales Feuerwehrdienstleistungszentrum

Die Kommunen Bad Camberg, Brechen, Hünfelden, Selters und Weilrod verfolgen seit 2019 die Idee eines gemeinsamen Feuerwehrdienstleistungszentrums, um das Ehrenamt im Bereich der Feuerwehr überkommunal zu entlasten. Die fünf Kommunen haben zusammen ca. 45.000 Einwohner\*innen und 219,35 km<sup>2</sup> Fläche, die durch 33 Ortsteilwehren (insgesamt 921 Einsatzkräfte) betreut werden.

Viele zeitintensive Arbeiten erfolgen in den Feuerwehren in ähnlicher Weise, bspw. die Gerätewartung und Verwaltung. 2021/22 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Konzeptentwicklung für die Errichtung und Betreibung eines Dienstleistungszentrums durchgeführt. Daraufhin wurden in allen fünf Kommunen Beschlüsse gefasst, ein gemeinsames Feuerwehrdienstleistungszentrum in interkommunaler Zusammenarbeit zu gründen. Zu den Aufgaben des Dienstleistungszentrums zählen bspw. die Prüfung, Wartung und Instandsetzung der Atemschutzgeräte sowie die Reinigung der Einsatzkleidung, die Prüfung, Wartung und Pflege der Feuerlöschschläuche und auch die Beschaffung.

Das Dienstleistungszentrum „Goldener Grund - Taunus“ wird auf einem Investorengrundstück errichtet und durch eine im Jahr 2023 neu gegründete gemeinnützige Gesellschaft betrieben. Im September 2023 fand die erste Gesellschafterversammlung des Feuerwehrdienstleistungszentrums „Goldener Grund – Taunus“ gGmbH“ statt.

# Maßnahmen

Da sich die 13 Ortsteile der Gemeinde Weilrod bis 1970/1972 aus eigenständigen Gemeinden zusammensetzten, sind viele kommunale Gebäude mehrfach vorhanden. So gibt es in jedem Ortsteil ein Dorfgemeinschaftshaus, ebenso existieren mehrere Feuerwehren, ehemalige Rathäuser und alte Backhäuser. Für die Gemeinde Weilrod bedeutet diese Struktur einen erheblichen finanziellen Aufwand für den Unterhalt der vielen kommunalen Liegenschaften.

Im Oktober 2021 wurde der Arbeitskreis Liegenschaften mit dem Ziel, alle kommunalen Gebäude und sonstige Liegenschaften auf ihre bauliche Substanz hin einzuschätzen, die voraussichtlichen Renovierungs- und Instandhaltungskosten zu ermitteln und eine Empfehlung über weitere Maßnahmen (Veräußerung, Übernahme durch Verein etc.) auszusprechen, gegründet. Auch hier werden neue Wege – vor allem die Kooperation mit Vereinen, Privatpersonen oder wie weiter unten beschreiben mit dem Bistum Limburg eingeschlagen.

**Altweilnau:** Wiegehäuschen (Gespräch mit Ortsbeirat, Burgverein und Dorfgemeinschaft zur Übernahme und Unterhaltung sowie Nutzung durch einen der Vereine)

**Finsternthal:** Altes Rathaus/Backes (Gespräche mit Ortsbeirat und Dorfgemeinschaft zur Übernahme und Unterhaltung sowie Nutzung durch einen Verein)

**Hasselbach:** Bildstock (Gespräch mit Ortsbeirat und kath. Kirche bzgl. Übernahme und Unterhaltung durch die kath. Kirche)

**Mauloff:** Notunterkunft (kein Verkauf, Einbindung beim Umbau des Platzes in das Dorferneuerungsprogramm)

**Oberlauken:** Wiegehäuschen (Gespräch mit Ortsbeirat und Dorfgemeinschaft zur Übernahme und Unterhaltung sowie Nutzung durch einen Verein)

**Rod an der Weil:** Altes Forsthaus & Backhaus (Gespräch mit Ortsbeirat und Heimat- und Ver-

kehrsverein zur Übernahme und Unterhaltung sowie Nutzung durch einen Verein, ansonsten Veräußerung an einen privaten Interessenten)

**Winden:** Backes (Gespräch mit Ortsbeirat und örtlichen Vereinen zur Übernahme und Unterhaltung sowie Nutzung durch einen der Vereine)

Die Sanierung der Backhäuser in den Ortsteilen Emmershausen und Winden soll mit Fördergeldern aus dem Förderprogramm des Bundes „Soziale Dorfentwicklung – Starke Gemeinschaften für zukunftsfähige ländliche Räume“ (BULEplus) umgesetzt werden. Weilrod hat hierfür Ende 2023 eine Projektskizze eingereicht.



Backhaus Winden



Backhaus Emmershausen

## Dorferneuerungsprogramm

Im Jahr 2013 wurde die Gemeinde Weilrod mit allen 13 Ortsteilen in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Als Grundlage für die künftigen Projekte und Entwicklungen der Gemeinde Weilrod, wurde zwischen 2014 und 2015 ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeitet. Anschließend erfolgte die Umsetzungsphase (bis ins Jahr 2022). Gefördert wurden u.a. Investitionen in die Umnutzung, Sanierung, Erweiterung und Neubau von Gebäuden im Ortskern. Hierbei handelt es sich vorrangig um energieeffiziente Maßnahmen. In Arbeitsgruppen wurden verschiedene Schwerpunkte bearbeitet, darunter die künftige Ausrichtung der Gemeinschaftshäuser in den 13 Ortsteilen. Hier stellt sich die Frage welche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen und wie die Wirtschaftlichkeit der Gebäude (Auslastung) verbessert werden kann. Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den Ortsteilen von Weilrod wurden während der Umsetzungsphase finanziell gefördert.

Bauherren konnten im Rahmen eines kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermins baufachliche Auskünfte und Informationen über die Fördermöglichkeiten von privaten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch das Dorfentwicklungsprogramm erhalten. Aus dem IKEK wurden ca. 1,6 Millionen Euro an Fördergeldern an die Gemeinde bezahlt. Hinzu kamen viele private Förderungen in Höhe von ca. 6 Millionen Euro, die auch der lokalen Wirtschaft (Handwerk, in der Region ansässige Unternehmen) zugutekommen.



Alte Schule/Kirche Gemünden



Altes Rathaus Finsterthal



Altes Rathaus Altweilnau

## Energie aus Windkraftanlagen und PV auf kommunalen Liegenschaften

Auf dem Gebiet der Gemeinde Weilrod ging Ende 2014 der Windpark Weilrod-Riedelbach mit sieben Anlagen ans Netz. Der Windpark hat eine Gesamtleistung von 16,8 MW und produziert damit in etwa so viel Strom, wie rund 30.000 Menschen verbrauchen. Der Windpark soll erweitert werden, zudem werden Flächen in Emmershausen und Haselbach geprüft. Alle zu prüfenden Flächen sind als regionale Vorrangflächen für Windenergie ausgewiesen.

2023 wurde eine Firma mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, da die Gemeinde Weilrod plant, ihre kommunalen Liegenschaften mit PV-Anlagen auszustatten. Anschließend wurde eine Prioritätenliste mit kommunalen Gebäuden, die eine PV-Anlage erhalten sollen, erstellt und im Februar 2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

## Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Herausforderungen, welche Weilrod (und den anderen Kommunen im Projekt) bei der Governance der Gebäudemodernisierung bevorstehen, wurden in verschiedene Kategorien unterteilt. Dadurch kann ein guter erster Überblick für die Herausforderungen gewährleistet werden.

In der Kategorie **Information/Beratung** wurde die Notwendigkeit von externen Beratungen für Fördermittel genannt, da die Modalitäten häufig sehr komplex sind (hoher Verwaltungsaufwand) und die Förderbedingungen einem stetigen Wandel unterliegen. Diese hohen zeitlichen und personellen Anforderungen können durch die Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter nicht geleistet werden, daher wird in Weilrod eine externe Fördermittelberatung in Anspruch genommen. Durch den externen Fördermittelbeauftragten findet ein umfassendes Screening möglicherweise passender Förderprogramme statt. Auf diese Weise konnte auch die Sanierung der Backhäuser in den Orten Emmershausen und Winden angestoßen werden.

In der Kategorie **Regeln und Festsetzungen** wird zuerst die Wirtschaftlichkeit und Langfristigkeit berücksichtigt. Außerdem wird geprüft, ob Kosten durch mögliche Quersubventionierungen oder einen Verkauf beglichen werden können.

In der Kategorie **Förderung und Finanzierung** wurde das in Anspruch genommene IKEK Pro-

gramm der WI-Bank erwähnt. Das Programm erwies sich während der Corona-Pandemie als Motor für das heimische Handwerk, so dass kaum Gewerbesteuer einbußen während der Pandemie verzeichnet wurden. Die Erstellung der Fördermitelnachweise für das Dorferneuerungsprogramm führt zu einem ganz erheblichen Verwaltungsaufwand und bindet eine gesamte Personalstelle in Vollzeit.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Weilrod und den anderen Projekt-Kommunen eine praxisnahe Orientierung zur gezielten Nutzung verschiedener Förderprogramme. Sie steht über die folgenden Projekthomepages zur Verfügung:  
Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>  
IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungslogiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

In der Kategorie **Teilnahme an Netzwerken/ Austausch** wurde insbesondere die Notwendigkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Kommunen im Nahbereich betont. Gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit wurden bei der Initiierung des interkommunalen Feuerwehrdienstleistungszentrums gemacht und der Holzagentur Taunus GmbH gemacht. Sollte bei Nachbargemeinden kein Interesse an einer Zusammenarbeit besteht, sind Kommunen, die weiter entfernt liegen, anzusprechen.

In der Kategorie **Anpassung der Verwaltungsstruktur** wurde die Umstrukturierung der Organisationsstruktur in der Gemeindeverwaltung erläutert. Die vier bestehenden Hauptämter wurden durch drei weitere Ämter ergänzt. Das Liegenschaftsamt ist nun nicht mehr dem Bauamt, sondern der Finanzverwaltung zugeordnet.

Es wird die Gründung einer kommunalen Liegenschaftsverwaltung GmbH (Gemeinde 51 % und privater Partner 49 %) angestrebt. Für die GmbH

vorgesehene Aufgaben sind u.a. die Bauunterhaltung, Reinigung der Liegenschaften und der Neubau einer Kita auf kommunaler Fläche.

Weitere Herausforderungen, welche sich keiner der oben genannten Kategorien zuordnen lassen, werden unter der Kategorie **Sonstiges** zusammengefasst.

### **Kirchliche Immobilien Strategie im Ortsteil Hasselbach**

Sinkende Mitgliederzahlen und demografischer Wandel im Bistum Limburg machen die Auseinandersetzung mit dem kirchlichen Gebäudebestand in der Region notwendig. Das Bistum Limburg hat dazu das Projekt „Kirchliche Immobilien Strategie“ (KIS) gestartet, um Pfarreien bei der Neuausrichtung ihres Gebäudebestands zu unterstützen.

Wenn eine Nutzungsänderung oder ein Verkauf der teilweise ortsbildprägenden, denkmalgeschützten kirchlichen Immobilien ansteht, hat das Vorgehen auch Auswirkungen auf die Kommune als Standort der kirchlichen Gebäude. Im KIS-Projekt wurden fünf Immobilien im Ortsteil Hasselbach bewertet. Die Kindertagesstätte/Wohngebäude (ehemaliges Schwesternhaus) St. Margaretha in Hasselbach soll aufgegeben werden. Hier stehen Gespräche mit der Gemeinde Weilrod zu einer möglichen Nachnutzung an. Das Gemeindehaus und Pfarrhaus St. Margaretha in Hasselbach ist derzeit an die Gemeinde vermietet und wird als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. In zwei bis vier Jahren soll das Gebäude nochmals einer Neubetrachtung unterzogen werden.

**Aspekte von Governance** beinhalten u.a. die Legitimation der Verwaltung, das Vertrauen in die Verwaltung seitens der Politik, das Ernstnehmen und Wertschätzen der in der Verwaltung geleisteten Arbeit, das Abwägen zwischen fachlichen Anforderungen, für welche die Verwaltung eher „zuständig“ ist und den politischen Opportunitäten,

d.h., den Erwartungen, welchen Kommunalpolitikerinnen und -politiker ausgesetzt sind. Die Herausforderung besteht darin, sachliche und politische Prioritäten aufeinander abzustimmen, um keine Frustration zu erzeugen und Prozesse zu beschleunigen.

Weil Kommunikation in der Verwaltung so bedeutsam ist, wurde diese als zweiter Schwerpunkt des Projekts identifiziert: Wie spreche ich den Fachbereich an? Wie gelingt die Kommunikation der eigenen Fachlichkeit hin zu den Entscheidungsträger\*innen? Welche Sprache wird verstanden? Was muss vorgelegt werden, um zu überzeugen? Welcher Informationsbedarf besteht auf politischer Entscheidungsebene?

Im Rahmen des Projekts haben die Kommunen verschiedene Vorlagen erarbeitet, darunter eine für einen **Grundsatzbeschluss**, der der Verwaltung den Handlungsrahmen vorgibt und sie legitimiert, beispielsweise in Bezug auf Gebäudestandards. Diese Standards sollen bei der Modernisierung kommunaler Liegenschaften erreicht werden und sind auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer hessischer Kommunen abgestimmt. Ihr Ziel ist es, zur Einhaltung bzw. Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich beizutragen.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Weilrod und den anderen Projekt-Kommunen eine praxisnahe Orientierung, um verschiedene HGO-konforme Kommunikationswege gezielt für Themen wie die (energetische) Modernisierung der eigenen Liegenschaften sowie weitere relevante Bereiche zu nutzen. Sie steht über die folgenden Projekt-homepages zur Verfügung:  
Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>  
IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungslogiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Im Rahmen des Projekts erarbeiten daher einige Gemeinden eine Vorlage für einen Grundsatzbeschluss sowie Gebäudestandards kommunaler Liegenschaften. Weilrod erhofft sich davon eine Beschleunigung der Modernisierungsaktivitäten.

## Fazit

In diesem Steckbrief werden die spezifischen Herausforderungen und Erfolge von Weilrod bei der Modernisierung kommunaler Liegenschaften vorgestellt. Mit vielfältigen Maßnahmen trägt die Gemeinde aktiv zur Reduktion von Emissionen bei.

Eine besondere Herausforderung ergibt sich aus der Struktur der Gemeinde. Da sich die 13 Ortsteile der Gemeinde Weilrod bis 1970/1972 aus eigenständigen Gemeinden zusammensetzten, sind viele kommunale Gebäude mehrfach vorhanden – daraus ergibt sich ein umfassender kommunaler Gebäudebestand, den es zu modernisieren gilt. In Weilrod werden allerdings bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um das vielfältige Portfolio kommunaler Liegenschaften zu modernisieren.

Ende 2014 ging der Windpark Weilrod-Riedelbach mit sieben Anlagen ans Netz – dieser soll nun erweitert werden. Zudem wurde im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie beauftragt, da geplant ist, die kommunalen Liegenschaften mit PV-Anlagen auszustatten.

Im Oktober 2021 wurde der Arbeitskreis Liegenschaften gegründet, um alle kommunalen Gebäude und sonstige Liegenschaften auf ihre bauliche Substanz hin einzuschätzen, die voraussichtlichen Renovierungs- und Instandhaltungskosten zu ermitteln und eine Empfehlung über weitere Maßnahmen auszusprechen. Auch hier werden neue Wege eingeschlagen - vor allem die Kooperation mit Vereinen, Privatpersonen oder, wie weiter unten beschrieben, mit dem Bistum Limburg.

Anfang 2024 wurde in der Verwaltung die Organisationsstruktur von vier auf sieben Abteilungen erweitert. Diese Maßnahme soll eine effiziente und transparente Verwaltungsstruktur gewährleistet werden, die eine schnelle und klare Verantwortungszuweisung ermöglicht. Im Rahmen der Finanzierung möchte Weilrod neue Wege gehen: Hierfür schätzt die Gemeinde die positiven Effekte der interkommunalen Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden in privatwirtschaftlicher Organisationsform. So wurde ein bspw. interkommunales Feuerwehrdienstleistungszentrum gegründet.

Eine große Herausforderung stellt unter anderem die Beantragung von Fördermitteln dar. Die hohen zeitlichen und personellen Anforderungen können durch die Verwaltungsmitarbeiter\*innen nicht geleistet werden. Daher wird in der Kommune eine externe Fördermittelberatung in Anspruch genommen.

# Impressum

**Projekt:** Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten

**Projektlaufzeit:** 01/2023 – 05/2025

**Dieses Dokument ist entstanden unter der Mitwirkung von:**

Götz Esser (Gemeinde Weilrod)

Anna Wasmer, Iris Behr, Prof. Dr.-Ing. Birte Frommer (Hochschule Darmstadt)

Judith Heilmann, Dr. Jonas Schönefeld, Antonia Funk (IWU)

Luise Spieker (Schader-Stiftung)

Bildnachweis: alle Fotos Gemeinde Weilrod

**Stand:** Mai 2025

**Gefördert durch:**

HESSEN



Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr, Wohnen  
und ländlichen Raum