

Bauprojekt Rathaus Rödental - Sanierung oder Umbau?



Rathaus gestern



Rathaus heute



Rathaus morgen?

Die Sanierung – oder besser gesagt der Umbau – des Rathauses steht derzeit in der Diskussion. Wir haben uns einen ersten auf Fakten basierenden Überblick über die Situation und die möglichen Alternativen zur derzeitigen Planung verschafft, indem wir Fragen stellten und Antworten von den Beteiligten forderten.

Nach unseren Recherchen können wir die Auffassung des Stadtrates nicht teilen, dass der geplante Komplettumbau des Rathauses und insbesondere die Aufstockung dem Wohl der Stadt und vor allem der Bürger dient. Für uns stellt sich die geplante Maßnahme als Prestigeprojekt dar, dessen Konsequenzen nicht ausreichend bedacht wurden.

Wir bezweifeln, dass die Entscheidung, die Stadtwerke zu verlagern, betriebswirtschaftlich und städtebaulich durchdacht ist. Wir meinen, die Millionen, die für die Aufstockung des Rathauses sowie die weiteren Mittel, die für den Umzug der Stadtwerke benötigt werden, können anderweitig sinnvoller eingesetzt werden. Zum Beispiel für die Schaffung eines innovativen Stadtzentrums, das sowohl für Investoren attraktiv ist als auch für einen neuen Betreiber der Seniorenresidenz. Natürlich sind auch andere Konzepte denkbar, sie müssten nur gemeinsam mit Fachleuten entwickelt werden.

Entgegen mancher Behauptungen geht es uns nicht darum, die notwendige Sanierung und Ertüchtigung des Rathauses (und wahrscheinlich auch des Gebäudes der Stadtwerke) zu verhindern. Uns geht es darum, dass in Zeiten beengter finanzieller Mittel weder eine ökologische Luxussanierung erfolgt noch ein unnötiges Prestigeprojekt umgesetzt wird.

Unser Vorschlag:

- Vorläufiger Stopp des Vorhabens
- Fachlich fundierte Analyse des Sanierungs- und Renovierungsbedarfes des Rathauses und des Gebäudes Bürgerplatz 3.
- Durchführung der zwingend notwendigen Maßnahmen am Rathaus.
- Umsetzung weiterer Maßnahmen nur bei betriebswirtschaftlicher Rentabilität, bestätigt durch externe Fachleute.
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Gebäude Bürgerplatz 3, z.B.
 - Expansion der Stadtwerke auch in das EG.
 - Umzug der Stadtwerke vom 1.OG in das leere EG mit barrierefreiem Zugang und Schaffung von Mietwohnungen im OG.
 - Schaffung eines barrierefreien Bürgerbüros im EG, ggf. kombiniert mit Beratungsangeboten anderer Leistungsträger).

Sanierung des Rathauses ja, aber mit Augenmaß!

Dass eine Sanierung des Rathauses notwendig und eine Anpassung an die aktuellen technischen Anforderungen sinnvoll ist, bezweifeln auch wir nicht. Wir behaupten auch nicht, dass der Stadtrat blindlings Maßnahmen beschließt. Wir haben allerdings erhebliche Zweifel an der Belastbarkeit der bisherigen Begründung für einen umfassenden Komplettumbau, wie er geplant und beschlossen ist.

„Der Wärmeverlust über die Fester und noch mehr über die Fassade ist enorm“

war die tragende Begründung des Bürgermeisters für die Notwendigkeit einer umfassenden energetischen Sanierung des Rathauses (Neue Presse vom 03.08.2024). Zum Beleg wurde ein Wärmebild veröffentlicht, das zeige, wo die größten Schwachstellen am Gebäude seien.



Wir haben einen Fachmann gefragt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass zwar in mehreren Bereichen eine erhöhte Oberflächentemperatur ersichtlich ist, stellt aber klar, dass nicht bestimmt werden kann, ob dies auf einen Wärmedurchgang von innen nach außen oder durch äußere Faktoren entstanden ist. Bei einer Messung am 24.10.2024 um 13:50 Uhr hatte die Fassade bei einer Außentemperatur von 14 Grad eine Temperatur von bis zu 40 Grad

Für uns zeigt das zur Begründung (auch im Stadtrat) verwendete Bild nur eines, nämlich dass sich eine von der Sonne beschienene Klinkerfassade gegenüber dem restlichen Gebäude um 10 Grad erwärmt. Das ist aber beim besten Willen kein Grund für eine Sanierung.

Undicht sind die Fenster. Undicht ist das Dach. Undicht ist die ganze Fassade

ist eine weitere Begründung für die Generalsanierung (Neue Presse vom 03.08.2024). Nicht nur die Begründung bzgl. der Fassade ist zweifelhaft. Schaut man sich das Wärmebild bzgl. der Fenster an, ist für uns von einer Undichtigkeit nichts zu sehen. Der Wärmeverlust durch die Fenster mag nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Die Notwendigkeit einer Sanierung ergibt sich daraus noch nicht und erst recht nicht, dass die Erneuerung unter dem Strich, also bei Berücksichtigung der Kosten zu Einsparungen führen wird.

Zur Beseitigung der behaupteten Undichtigkeit des Daches ist sicherlich keine Aufstockung notwendig.

Eine **Verbesserung der Energiebilanz** ist ein weiteres, so nicht überzeugendes, Argument.

Bei einer Sanierung des Daches eine PV-Anlage nebst Speicher zu installieren, reduziert sicherlich den externen Strombedarf und ist für die beabsichtigte Wärmepumpe grundsätzlich sinnvoll. Ob sich die Investition betriebswirtschaftlich rechnet, ist eine andere, bislang offene Frage. Für die wohl als innovativ angesehenen PV-Zellen an der Fassade, wird eine Rentabilität angesichts der immensen Wartungs- und Prüfungskosten nicht zu erreichen sein.

Zudem fragen wir uns, warum die von der Stadt weiter ausgebauten Fernwärme keine geeignete Wärmequelle mehr sein soll.

Wir haben den Eindruck „grün ist schick“ und was es kostet, bzw. ob es sich rentiert, ist unerheblich.

Warum es bei der geplanten Aufstockung zu einer energiesparenden Fassadenbegradigung kommen soll (die sich rechnet) können wir auch nicht nachvollziehen.

FAZIT

Auch wir sehen die Notwendigkeit zwingend erforderliche Maßnahmen durchzuführen, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten und den wohl entstandenen Sanierungsstau aufzulösen.

Wir fordern aber, alle weiteren Maßnahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zu unterziehen. Gegen durch unabhängige Fachleute bestätigte sinnvolle und rentable Verbesserungsmaßnahmen haben wir nichts einzuwenden.

Deshalb ist eine

fachlich fundierte Analyse des Sanierungs- und Renovierungsbedarfes des Rathauses und des Gebäudes Bürgerplatz 3

vor Fortführung der Maßnahmen dringend notwendig.

Rathausumbau und Erweiterung

Die Baumaßnahme „Rathaus Rödental“ hat sich von einer Sanierung im September 2021 (NP Coburg 14.09.2021) hin zum Umbau mit Aufstockung entwickelt (NP Coburg 02.06.2022).

Die aktuelle Planung besteht, was oft übersehen wird, aus zwei Vorhaben, der Generalsanierung des bestehenden Rathauses und einem Umbau des Bestandes. Der Umbau wiederum, und auch das wird nicht deutlich kommuniziert, hat zwei Komponenten:

- Eine Aufstockung durch Errichtung eines 2. OG, in dem die Stadtwerke untergebracht werden sollen

und

- Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes

Erweiterung

Aus der uns vorliegenden Baugenehmigung, die wir aus urheberrechtlichen und datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlichen dürfen, wird deutlich, dass sich die Nutzfläche auch ohne das 2. OG um ca. 450 m², also um 21% vergrößert. Bislang haben wir keine Begründung gefunden, warum dies erforderlich ist.

In Zeiten der Digitalisierung und Optimierung von Arbeitsabläufen sinkt der Platzbedarf an Büroflächen. Leerstände könnten genutzt und damit belebt werden, weil Rücksprachen und Meetings auch ohne weiteres digital abgewickelt werden können. Die Einrichtung von Home-Office-Arbeitsplätzen, die auch in der Verwaltung schon im Interesse der Mitarbeiterbindung möglich sein muss, reduziert ebenfalls den Platzbedarf.

Bereits im September 2021, als 'nur' eine Sanierung angedacht war, berichtete die Neue Presse Coburg: „Die präsentierten Entwürfe lösten bei den Stadträten aber auch Bedenken aus. In einer modernen Welt, in der immer mehr Anträge per Internet eingereicht und bearbeitet werden, stelle sich die Frage, ob es noch ein großes Rathaus mit sämtlichen Behörden brauche.“

In der Neuen Presse vom 16.01.2024 stellte Herr BM Steiner noch heraus: „Zudem sei die Sanierung der Startschuss für die weitere Digitalisierung der Verwaltung“. Seit dem Voranschreiten der Digitalisierung ist Platzbedarf kritisch zu überdenken.

Wozu braucht die Stadtverwaltung dann noch so viel mehr Platz?

Völlig unklar ist auch welcher Teil der als „Anteil Altbau“ deklarierten Kosten von derzeit 13,24 Mio € auf die Erweiterung der beiden bestehenden Geschosse entfällt.

Aufstockung

Bezüglich der Aufstockung zur Verlagerung der Stadtwerke in das 2. OG überzeugen uns die Argumente nicht:

In der Neuen Presse Coburg vom 03.08.2024 führt Herr BM Steiner aus, dass mit der Aufstockung eine Begradigung der Fassade einhergehe, was zur Verbesserung der Energiebilanz beitrage. Um die Fassade (wo auch immer) zu begradigen, bedarf es keiner Aufstockung, eine hierdurch zu erzielende Energieeinsparung dürfte marginal sein.

Im Amtsblatt „Albert“ vom 18.06.2022 findet sich die Begründung, „Im Zuge der Sanierungsplanung wollen wir auch die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Stadtwerke durch eine räumliche Zusammenlegung stärken“.

Die Zeiten, in denen Akten von Büro zu Büro geschleppt werden mussten, sind lange vorbei. Bei digitaler Zusammenarbeit sind Entfernungen bedeutungslos. Dass man zusammensitzt, bedeutet noch lange nicht, dass man zusammenarbeitet. Und wenn die Mitarbeitenden für eine persönliche Besprechung, sofern diese notwendig ist, ein paar Meter gehen müssen, schadet dies sicher auch nicht.

Überzeugende Argumente, dass die Investition von derzeit kalkulierten 3,13 Mio € die Effizienz der Betriebsabläufe merklich erhöht, Synergieeffekte generiert, Kosten spart oder aus sonstigen Gründen betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, gibt es nach unserer Auffassung nicht.

Warum sollen also die Stadtwerke ins Rathaus umziehen?

Fazit

Ohne überzeugende Argumente ist das Vorhaben für uns Geldverschwendung nach dem Motto: „Wenn's Fördermittel gibt, nehmen wir die mit“ (und sparen Kosten, die eigentlich nicht notwendig sind). Dass die nach derzeitigem Stand „fehlenden“ 7,99 Mio € auch irgendwie von den Rödentaler Bürgern aufgebracht werden müssen, wird ausgeblendet.

Wir befürchten, dass durch die geplante Baumaßnahme aus einem sich in das Ensemble einfügenden Rathaus ein neomoderner und pseudoökologischer "Fremdkörper" wird.

Beim Bürgermeister haben wir schließlich nach aktuellen Ansichten und Visualisierungen des Vorhabens gefragt. Dass wir nicht einmal eine Antwort erhalten haben, macht uns stutzig!

Mögliche Alternative:

Mit den eingeplanten Mitteln könnte sicherlich das derzeit von den Stadtwerken genutzte Gebäude saniert und damit ein Leerstand vermeiden werden.

Benötigen die Stadtwerke nicht das gesamte Gebäude, könnte z.B. auch barrierefrei im EG ein Bürgerbüro und eine Anlaufstelle zur Erledigung von verschiedensten Behördenangelegenheiten eingerichtet werden. Sprechtag der Rentenversicherung, der Agentur für Arbeit, des Jobcenters, etc. sind sicherlich möglich und würden zur Bürgerfreundlichkeit und Belebung des Stadtkerns beitragen.

Wer soll das alles bezahlen?

Nach den Veröffentlichungen des Herrn Bürgermeister Steiner ist die Finanzierung des Vorhabens "Rathaus Rödental" dank der Fördermittel und Finanzierungshilfen sowie der erwarteten Mieteinnahmen kein Problem. Wir sehen das aufgrund unserer Recherchen anders:

Gesamtkosten

Gemäß der Präsentation des Bürgermeisters am 15.11.2024 geht die Stad von folgenden Kosten aus:

Anteil Altbau (Sanierung)	13,24 Mio €
Anteil Erweiterung (Stadtwerke)	3,13 Mio €
Gesamt	16,37 Mio €
Abzüglich der Fördermittel von	- 6,58 Mio €
und der Stabilisierungshilfe von	- 1,80 Mio €
Verbleiben	7,99 Mio €

Weil seit 2021, als die Stadt Rödental für die Sanierung noch mit 9,8 Mio. € kalkulierte, die Kosten um 23 % gestiegen sind, dürften sich die Gesamtkosten nach Fertigstellung, die nach Angabe der Stadt bis Mitte 2027 dauern werde, wohl auf dann 15,7 Mio. €, zzgl. 4,3 Mio. € belaufen. Selbst wenn die Fördermittel und Stabilisierungshilfen entsprechend angepasst würden, wären dann 9,56 Mio € zu schultern.

Jährliche Belastung

Aufgrund der derzeitigen Finanzsituation der Stadt Rödental gehen wir davon aus, dass die Baumaßnahme fremdfinanziert werden muss.

Bei der Planung der Finanzierung einer Sanierung muss nach unseren Recherchen bedacht werden, dass diese nicht „ewig“ hält. Dies zeigt bereits die Tatsache, dass die letzte Rathaus-Teilsanierung in 2018 erfolgte.

Weil nach spätestens 15 Jahren wieder die ersten Sanierungen fällig werden, sollte bis dahin

- entweder das Vorhaben bezahlt sein, was zu einer jährlichen Belastung (ohne Zinsen!) von 533.000€ / 637.000 € führt
- oder bei einer Finanzierung über 30 Jahre eine Rücklage von 2% gebildet werden, was zu einer Belastung von 426.300 € / 509.900 € führt

Günstig ist dies nicht und wird den Haushalt der Stadt massiv belasten.

Unzureichende Gesamtkalkulation

Die derzeit kommunizierte Finanzplanung ist unseres Erachtens unvollständig und betriebswirtschaftlich fraglich. Dies gilt nicht nur für die Aufstockung, sondern auch für die Sanierung.

Keine Refinanzierung der Aufstockung durch die Miete

Herr Bürgermeister Steiner kommunizierte, dass sich die Aufstockung aus der Miete der Stadtwerke finanzieren werde. Diese Rechnung kann unseres Erachtens nicht aufgehen:

Die Aufstockung wird nach der Aussage von Herrn Steiner nicht gefördert, sodass hierfür Eigenmittel von mindestens 3,13 Mio € notwendig sind. Diese sollen nach Angabe des Bürgermeisters aus der Miete der Stadtwerke refinanzieren werden.

Bei Kalkulation der Rentabilität der Errichtung eines Mietobjektes wird in der Regel damit kalkuliert, dass die Investitionskosten nach 20 Jahren getilgt sind. Als Miete müssten pro Jahr 3,5% der Investitionssumme erlöst werden. Die für die Stadtwerke bereitgestellte Fläche beträgt ca. 600 m² + 60 m² Dachterrasse. Dies ergibt eine für auf der Nutzfläche beruhende Berechnung eine relevante Fläche von 630 m².

Kalkuliert man mit dem Tilgungsanteil von 3,5 %, einem Zinssatz von 3,86 % und einer Instandhaltungsrücklage von 1%, wären dies immer noch (3,13 Mio. € * 8,36%) rund 261.668 € jährlich und somit **monatlich 21.806 € Miete für das neue Stockwerk**, was **34,61 €/m²** entspricht. Die **marktübliche Miete** würde ca. (630 m²*8€/m²) **5.040 €** betragen, die erzielbare Miete für **neue Büroflächen** wäre bei (630 m²*10€/m²) **6.300 €**.

Entweder müssten die Stadtwerke, die derzeit nach unseren Informationen mietfrei im Gebäude Rathausplatz 3 untergebracht sind, eine überbeuerte Miete zahlen (die über Gebühren und Beiträge auch wieder erwirtschaftet werden muss) oder die Aufstockung finanziert sich doch nicht selbst, sondern belastet den Haushalt der Stadt, die sich dann über kommunale Steuern und Abgaben refinanzieren muss.

Unberücksichtigte Begleit- und Folgekosten

Die Sanierung des Rathauses und die geplante Aufstockung des Rathauses können sicherlich nicht im laufenden Betrieb erfolgen. Die Stadtwerke können auch nicht vom Bürgerplatz 3 in das neue 2.OG „gebeamt“ werden.

Wir vermissen bislang die Kalkulation und Berücksichtigung der Kosten für

- Die vorübergehende Auslagerung der Verwaltung aus dem Rathaus.
- Die Erneuerung/Ertüchtigung des Inventars sowie der EDV.
- Den Umzug der Stadtwerke.
- Die Harmonisierung der technischen und organisatorischen Abläufe im neuen Gebäude, wobei die Produktivitätsausfälle nicht monetarisiert werden können.

Weitere Immobilienprojekte

Die Sanierung und die geplante Aufstockung des Rathauses sind nicht die einzigen kostenintensiven Baumaßnahmen der Stadt. Aus der Presse war zu entnehmen:

- Sanierung Kultur- und Sporthalle Mönchröden 0,88 Mio € (3 Mio € abzgl. 1,92 Mio Förderung und 0,2 Mio Stabilisierungshilfe
gem. NP-Coburg vom 10.12.2024)
- Sanierung Kindergarten St. Marien Einberg 3 Mio € (3,5 Mio € abzgl. 0,3 Mio Förderung und 0,2 Mio Stabilisierungshilfe
gem. NP-Coburg vom 25.11.2024)
- Feuerwehrhaus Rothenhof

Derzeitige Finanzsituation

Auf den ersten Blick steht die Stadt Rödentel im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis mit 4,117 Mio € Schulden (Stand 12/2022) nicht allzu schlecht da. Die Stadtwerke hatten zu diesem Zeitpunkt aber bereits „rekordverdächtige“ 22,921 Mio € Schulden angehäuft. Die Kosten des Glasfaserausbaus sind noch nicht enthalten. Und die Kosten, die für die Sanierung des desolaten Hallenbades aufzuwenden sind, auch nicht.

Zwar sind die Verbindlichkeiten und die Finanzpolitik der Stadtwerke ein anderes Thema, die Stadt Rödentel haftet allerdings für diese Verbindlichkeiten und musste in der Stadtratssitzung vom 22.07.2024 bereits für die Wärmeversorgung einen Kredit über 1 Mio € und in der Stadtratssitzung vom 09.09.2024 einen Kredit für die Wasserversorgung über 1,5 Mio € gewähren. Darüber hinaus war eine Patronatserklärung über 13,5 Mio € erforderlich, damit die Maßnahmen fortgeführt werden können.

In dieser Situation muss jede Ausgabe auf den Prüfstand, auch das Prestigeprojekt Rathaus!

Die Schulden von heute sind die Abgaben von morgen

Diese Weisheit sollte selbstverständlich sein, gerät aber immer mehr aus dem Blick. Schulden sollten nur aufgenommen werden, um längerfristige Investitionen zu finanzieren und keine dauerhafte Einnahmenposition sein. Diesen Eindruck macht aber der Haushalt der Stadt. Immer mehr Instandhaltungen und Sanierungen, für die Rücklagen hätten gebildet werden sollen, werden durch Kredite finanziert.

Dass Schulden auch bezahlt, d.h. irgendwann zurückgeführt werden müssen, wird oft ignoriert. Ignoriert wird oft auch, dass Schulden kosten, nämlich Zinsen und diese weiter steigen. Das führt zu einem Teufelskreis.

Diese Gefahr sehen wir auch für die Stadt Rödental aufgrund der eigenen Kreditpolitik und vor allen Dingen auch wegen der Risiken aufgrund der Haftung für die Stadtwerke, deren exorbitante Verbindlichkeiten immer weiter steigen.

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist in seinem Bericht per 31.12.2022

- für die Stadt Rödental Verbindlichkeiten von 4,117 Mio. €
- für die Eigenbetriebe von 22,9 Mio. €
- eine kommunale Pro-Kopf-Verschuldung mit 2.074 €

aus.

Am 26.09.2024 teilte Herr Bürgermeister Steiner im Bürgergespräch in Unterwohlsbach einen voraussichtlichen Schuldenstand per 31.12.2024

- der Stadt Rödental per in Höhe von 3,16 Mio. €
- der Stadtwerke in Höhe von ca. 25 Mio.€
- und eine Pro-Kopf-Verschuldung von rund 2166 €

mit.

Zwei Monate später, in der Bürgerversammlung vom 15.11.2024, hat Herr Bürgermeister Steiner den Schuldenstand zum 31.12.2024 aktualisiert:

- Stadt Rödental in Höhe von 3,166 Mio. €
- Stadtwerke in Höhe von 28,5 Mio. €
- Pro-Kopf-Verschuldung über 2435 €.

Im Zuge des Bauvorhabens "Rathaus Rödental" kommen weitere 7,99 Mio €, wahrscheinlich aber eher 9,56 Mio € hinzu.

Haftungsrisiken

Die Stadt Rödental haftet nicht nur für die eigenen Verbindlichkeiten, sondern muss auch für die Verbindlichkeiten der Eigenbetriebe eintreten.

Im Haftungsfall müssen allerdings auch die

- Verbindlichkeiten der SWR Energie GmbH & Co. KG und der SWR Stadtnetz Rödental GmbH & Co. KG mit ca. 3,6 Mio € abgedeckt werden

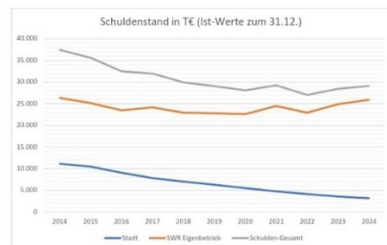
und es besteht ein Haftungsrisiko aufgrund einer

- Patronatserklärung für die Stadtnetz GmbH mit 13,5 Mio. €

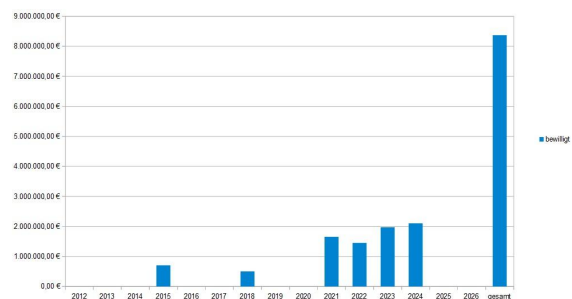
Deshalb muss jedes geplante Vorhaben auf den Prüfstand:

- ist es grundsätzlich notwendig?
- ist der geplante Umfang erforderlich oder zumindest betriebswirtschaftlich sinnvoll?
- gibt es günstigere (nicht billigere) Möglichkeiten der Umsetzung?

Schuldenstand Darlehen zum 31.12. in T€ (Werte aus dem Vorbericht der kommunalen Haushalte)												
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Stadt	11.118	10.468	9.040	7.818	7.019	6.266	5.498	4.747	4.117	3.555	3.166	
SWR Eigenbetrieb	26.335	25.139	23.463	24.152	22.921	22.786	22.596	24.488	22.921	24.895	25.932	
Schulden-Gesamt	37.453	35.607	32.503	31.970	29.940	29.052	28.094	29.235	27.038	28.450	29.098	



STABILISIERUNGSHILFEN FÜR RÖDENTAL



Stand 31.12.2024

3.5 Schuldenstand der kreisangehörigen Gemeinden in Bayern 2021 und 2022

RKZ	Kreisangehörige Gemeinde	Ein- wohner am 30. Juni 2022	Schuldenstand am 31. Dezember											
			Kredit- und Wertpapiersschulden der Gemeinde	Kassenkredite	insgesamt				außerdem					
									Schulden der Eigenbetriebe (einschl. Krankenhäuser)		kreditähnliche Rechtsgeschäfte			
					2022				2021		2022			
1 000 €	€ je Einw.	1 000 €	€ je Einw.	1 000 €	€ je Einw.	1 000 €	€ je Einw.	1 000 €	€ je Einw.	1 000 €	€ je Einw.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
-Regierungsbezirk Oberfranken-														
473 Landkreis Coburg														
112	Ahorn	4176	3930	941	-	-	4054	976	3930	941	2578	617	-	-
120	Dörfles-Esbach	3566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121	Ebersdorf b.Coburg	6240	7306	1171	-	-	7953	1290	7306	1171	401	64	-	-
132	Großheirath	2648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
134	Grub a.Forst	2819	1486	527	-	-	2555	910	1486	527	-	-	-	-
138	Itzgrund	2348	113	48	-	-	143	62	113	48	-	-	-	-
141	Lautertal	4494	632	141	-	-	777	175	632	141	-	-	-	-
144	Meeder	3648	3393	930	-	-	3703	1008	3393	930	-	-	-	-
151	Neustadt b.Coburg, GKSt	14972	6841	457	-	-	7837	522	6841	457	-	-	599	40
153	Niederfüllbach	1495	274	183	-	-	615	403	274	183	-	-	-	-
158	Bad Rodach, St.	6531	10584	1621	-	-	11407	1794	10584	1621	2393	366	-	-
159	Rödental, St.	13084	4117	315	-	-	4747	364	4117	315	22921	1752	89	7
165	Seßlach, St.	3909	2835	725	-	-	2977	756	2835	725	-	-	-	-
166	Sonnefeld	4522	1881	416	-	-	1973	429	1881	416	7253	1604	-	-
170	Untersiemau	4216	408	97	-	-	500	120	408	97	-	-	-	-
174	Weidhausen b.Coburg	3175	2654	836	-	-	1670	531	2654	836	-	-	-	-
175	Weltramsdorf	5156	1471	285	-	-	1603	313	1471	285	-	-	-	-
kreisang. Gemeinden zusammen		86999	47924	551	-	-	52514	606	47924	551	35546	409	687	

Leerstände

Bestehender Leerstand

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadtwerke in das aufgestockte Rathaus umziehen sollen, haben wir uns die Situation in der Stadtmitte angesehen. Gelb sind die leer stehenden Gewerbeflächen markiert, orange das bereits jetzt teilweise leer stehende Gebäude der Stadt.

Hinzu kommt noch, dass Korian (Curanum) alle Verträge mit den Wohnungseigentümern gekündigt hat und für das Seniorenzentrum ein neuer Betreiber gesucht wird.

Weitere Leerstände

Im Stadtzentrum stehen bereits jetzt zahlreiche Gebäude leer. Wenn die Stadtwerke in das aufgestockte Rathaus umziehen, kommt ein weiterer Leerstand hinzu. Die Attraktivität des Zentrums erhöht dies sicher nicht.

Es wird Zeit, dass die ambitionierten Planungen der letzten Jahre, vor allem von 2023, im Dialog mit den Bürgern aktualisiert und in Abstimmung mit potentiellen Investoren umgesetzt werden.

Geld wäre da, wenn der Stadtrat dem Beispiel Ahorns folgen würde:

"Mit Augenmaß herangehen, das tun, was nötig ist und das erhalten, was möglich ist" (NP Coburg vom 31.10.2024)



Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Umgestaltung des Rathauses wird das Erscheinungsbild des Stadtkerns erheblich verändern und ist wohl nur der Anfang.

Zerstörung des individuellen Stadtbildes

Als anlässlich der Gemeindegebietsreform zum 01.01.1971 aus den Gemeinden Einberg, Kipfendorf, Mönchröden, Oeslau, Rothenhof, Waltersdorf, Mittelberg, Schönstädt, Fornbach, Weißenbrunn, Oberwohlsbach und Unterwohlsbach die Stadt Rödental entstand, wurde nicht nur ein neuer und gemeinsamer Stadtname gewählt, sondern auch das neue Gemeindezentrum Rathaus/Bürgerplatz im Rahmen eines Architektenwettbewerbs als Gemeinschaftsprojekt entwickelt. Auch durch die optische Gestaltung (Klinker) sollte und wurde eine gemeinsame Identität für die Kommune Rödental geschaffen, oder wie es der damalige Architekt, Herr Dipl.-Ing. Architekt BDA Albin Hennig am 23.07.2024 formulierte:

Das Rathaus ist ein
Zeugnis - ein Dokument -
für die Gründung der Stadt
Rödental
für die Bürger eine
Erinnerung ein Denkmal
Grüsse von
Albin

MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG
TRÄGER DES BUNDESVERDIENSTKREUZES AM BANDE DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Zwar stuft das Landesamt für Denkmalpflege den Bürgerplatz nicht als Denkmal ein und kam in der Stellungnahme vom 20.06.2024 bzgl. des Rathauses zum Ergebnis: „Weiterhin hat die Prüfung der Denkmaleigenschaft des Rathauses als mögliches Einzelbaudenkmal ergeben, dass eine Denkmaleigenschaft aufgrund der vielfach erfolgten Veränderungen trotz der zeitgemäßen Architektursprache nicht (mehr) zu erkennen ist.“

Die Rathausfassade soll nun völlig umgestaltet werden. Soweit aus den spärlichen Veröffentlichungen ersichtlich, wird die Klinkerfassade entfernt und in weiten Teilen durch Solarpaneele ersetzt. Nach unserer Meinung ist die Fassaden-Solaranlage nicht nur betriebswirtschaftlich fragwürdig, sondern macht aus dem Rathaus einen futuristischen Fremdkörper. Hier ist sicherlich eine Gestaltungslösung möglich, die zum einen die baulichen Anforderungen an Wärme- und Brandschutz erfüllt und zum anderen die Identität des Stadtkernes wahrt.

Für viele Rödentaler ist aber der „Rödentaler Klinker“ ein Wahrzeichen der Stadt, das derzeit noch an den öffentlichen Gebäuden im Stadtzentrum bewahrt wird. Er wird bei Umsetzung der geplanten Gestaltung des Rathauses in erheblichem Umfang verschwinden.

Neugestaltung des Stadtzentrums

Vor allen Dingen muss die Neugestaltung des Rathauses im Zusammenhang mit der (mehrfach) geplanten Entwicklung des Stadtzentrums gesehen werden.

Im Jahre 2018 sah das von der Stadt beauftragte Planungsbüro folgenden Handlungsbedarf:

- Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren in ihrer Funktion als urbane Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereiche. Ein fortschreitender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben, Geschäftsverlegungen und wachsender Leerstände in Folge konkurrierender Standortausweisungen muss verhindert werden.
- Konsequente Verfolgung einer qualifizierten Innenentwicklung, durch die der Flächenneuausweisung bevorzugte Vermarktung/Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Brachflächen. Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäßer bzw. wirtschaftlich nicht wieder nutzbarer Leerstände im Wohn- und Gewerbebestand.
- Attraktivierung, Aktivierung und Aufwertung von Straßenraum und Aufenthaltsfunktion zur Stärkung der bewussten Wahrnehmung der zentralen Bereiche in ihrer Funktion und Bedeutung.

Die Rahmenplanung aus dem Jahr 2023 sieht verschiedene Varianten der Umgestaltung des Bürgerplatzes vor:

- Die Variante 1 „Grüner Rahmen“ soll den Platz durch ergänzende Grünstrukturen wie Baumneupflanzungen und Staudenbeete an den Platzrändern aufwerten. Die Variante sieht den Erhalt des Bestandsbrunnens und der Platzoberfläche vor.
- Variante 2 arbeitet das Zentrum als „begrünte Platzmitte“ heraus. Baumpflanzungen werden mit Aufenthaltsbereichen in Form von Sitzkanten mit Staudenbeeten ergänzt. Bei dieser Variante könnte der Oberflächenbelag ebenfalls weitgehend erhalten bleiben und der Bestandsbrunnen in das Konzept integriert werden.
- Die dritte Variante sieht eine großzügige Wasserfläche bzw. einen Wasserspielplatz im Zentrum des Platzes vor. Sie wird durch einen Rahmen aus hochwertigen Oberflächenmaterialien eingefasst, der Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten beinhaltet.

Die Rahmenplanung zum Stadtzentrum ist bisher weder weiterverfolgt noch umgesetzt. Auch wurde bereits 2018 (energetische Teilsanierung) und 2021 (Wasserschaden) am Rathaus „Flickschusterei“ betrieben.

Deswegen ist es höchste Zeit, die Bürger, die das ja alles bezahlen sollen, auch mitzunehmen!

Transparenz ist die Grundlage von Vertrauen und Vertrauen schafft Akzeptanz statt Protest.

Deshalb:

- Keine Umgestaltung des Rathauses ohne ein umsetzbares und finanzierbares Gesamtkonzept für den Stadtkern.

FAZIT

Ziel des Begehrens

Mit dem Bürgerbegehren stemmen wir uns gegen die vermeintliche ökologische Luxussanierung mit Aufstockung und fordern eine ausreichende, zweckmäßige und notwendige Sanierung und Ertüchtigung des Rathauses in Zeiten beengter finanzieller Mittel.

Unser Vorschlag:

- Vorläufiger Stopp des Vorhabens.
- Fachlich fundierte Analyse des Sanierungs- und Renovierungsbedarfes des Rathauses und des Gebäudes Bürgerplatz 3.
- Durchführung der zwingend notwendigen Maßnahmen am Rathaus.
- Umsetzung weiterer Maßnahmen nur bei betriebswirtschaftlicher Rentabilität, bestätigt durch externe Fachleute.
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Gebäude Bürgerplatz 3, z. B.
 - Expansion der Stadtwerke auch in das Erdgeschoss.
 - Umzug der Stadtwerke vom 1. Obergeschoss in das leere Erdgeschoss mit barrierefreiem Zugang und Schaffung von Mietwohnungen im Obergeschoss.
 - Schaffung eines barrierefreien Bürgerbüros im Erdgeschoss, ggf. kombiniert mit Beratungsangeboten anderer Leistungsträger.

Deshalb ist unsere Forderung:

- **Keine Aufstockung.**
- **Sanierung optimieren und Gesamtkosten senken.**

Epilog:

Die Notwendigkeit, das Rathaus zu sanieren, bezweifelt niemand.

Nur der aktuell geplante Rathausumbau mit Aufstockung steht in der Kritik.

Da vor der aktuellen Legislaturperiode gerade einmal die energetische Teilsanierung abgeschlossen wurde und ein weitreichender Rathausumbau im Wettbewerb um die Stadtratswahl 2020 nicht thematisiert wurde, sollten auch die Befürworter der aktuellen Planung ein Interesse haben, uns Rödentaler zu befragen und das Bürgerbegehren bishin zum Bürgerentscheid zu unterstützen.

Wir zählen auf Sie!