

Pressemitteilung 05/2024

Bürgerbegehren Rathaus Rödental

Gemäß unserer Ankündigung auf der Demonstration am 15.11.2024 in Rödental beginnen wir nun mit der Vorbereitung des Bürgerbegehrens wegen des Projektes „Rathaus Rödental“, das im Dezember eingereicht werden soll, um die Sperrwirkung des Art. 18a IX GO eintreten zu lassen.

Ziel des Begehrens

Wie unser Vorsitzender auf der Demonstration am 15.11.2024 bereits mitteilte, 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.

Anlass des Begehrens

Aus unseren Recherchen, die auch auf der [Website](#) dokumentiert sind, ergab sich, dass die Entscheidung des Stadtrates wohl auf einer unvollständigen und teilweise auch unrichtigen Datenlage beruhte und ernsthafte Zweifel bestehen, dass die Entscheidung, die Stadtwerke zu verlagern, betriebswirtschaftlich und städtebaulich durchdacht ist.

Zweifelhafte Annahmen

Ein Beispiel ist die mit dem Wärmebild untermauerte Behauptung des Bürgermeisters, es gebe einen massiven Energieverlust durch die Fassade. Ohne weitere belastbare Informationen, die nicht vorliegen, lässt sie sich nicht halten.

Immer wieder wird behauptet, dass eine Generalsanierung dringend notwendig sei. Eine genaue Begründung fehlt. Wir bezweifeln die Notwendigkeit einer grundlegenden Sanierung, zumal im Rahmen einer „energetischen Teilsanierung im Jahre 2018“ bereits 2,1 Mio € verbaut wurden.

Auch wird mit der Schaffung „kurzer Wege“ argumentiert. In Zeiten der elektronischen Kommunikation und Datenverwaltung sind räumliche Entfernungen sekundär. Dass, wie vom Bürgermeister behauptet, erhebliche Effizienzvorteile bei Unterbringung in einem Gebäude eintreten sollen, glauben wir nicht. Einzig die Wege zwischen Bürgermeister, Werksenatsvorsitzenden und Werkleiter würden kürzer, während sich die Erreichbarkeit für die Bürger bei konkreten Nachfragen an einen Mitarbeiter verschlechtert.

Unzureichende Gesamtkalkulation

Die derzeit kommunizierte Finanzplanung ist unseres Erachtens unvollständig und betriebswirtschaftlich fraglich.

Kommunizierte Gesamtkosten

Die Kosten der Maßnahme setzen sich gemäß der Präsentation des Bürgermeisters am 15.11.2024 wie folgt zusammen:

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	<u>- 1,80 Mio €</u>
Verbleiben	7,99 Mio €

Wenn man bedenkt, dass die kalkulierten Kosten der Sanierung seit 2021 um 35 % gestiegen sind, wird es dabei nicht bleiben.

Keine Refinanzierung 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:

Unterstellen wir zugunsten der Stadt, dass auch die Aufstockung gefördert wird, sind hierfür Eigenmittel von ca. 1,6 Mio € notwendig. Diese Kosten sollen nach Angabe des Bürgermeisters aus der Miete der Stadtwerke refinanzieren 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. Bei Kalkulation der Rentabilität der Errichtung eines Mietobjektes wird in der Regel damit kalkuliert, dass pro Jahr 10% der Investitionskosten als Miete Erlöst werden müssen. Kalkuliert man nur mit einem Tilgungsanteil von 2 %, einem Zinssatz von 3,76 % und Betriebskostenanteil von 1%, wären dies immer noch (1,6 Mio. € * 6,76%) jährlich also 108,160 €, monatlich somit 9.013,33 €, was 14,31 €/m² entspricht. Die marktübliche Miete würde ca. (630 m²*8€/m²) 5.040 € betragen, die erzielbare Miete für neue Büroflächen bei (630 m²*10€/m²) 6.300 €. Entweder müssten die Stadtwerke, die derzeit nach unseren Informationen mietfrei im Gebäude Rathausplatz 3 untergebracht sind, eine überteuerte Miete zahlen (die über Gebühren und Beiträge auch wieder erwirtschaftet werden muss) oder das Projekt 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.

Städtebauliche Auswirkungen

Stadtbild

Die geplante Gestaltung des Rathauses wird das Erscheinungsbild des Bürgerplatzes massiv verändern. Das ursprüngliche Ensemble, aus Rathaus, Goebelhalle bis zur Feuerwehr, dass die Identität prägte, wird nun vollständig zerstört. Leider konnte dies weder der damalige Architekt des Stadtbildes, noch die Denkmalschutzbehörde verhindern, weil bereits zu viel „Bausünden“ begangen wurden.

Sicherlich ist das Stadtbild nicht das entscheidende Kriterium, etwas Rücksichtnahme hierauf dürfte aber möglich sein.

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

Wir meinen, die bereits geplanten 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.

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 Leistungsträgern)

Rödental, 19.11.2024

Jens Büschel-Girndt
FDP-Kreisverband Coburg-Land
Richard-Wagner-Straße 6
96472 Rödental

(die zugrunde liegenden Informationen und Stellungnahmen sind unter [Bauprojekt Rathaus Rödental - Sanierung oder Umbau?](#) abrufbar)