

# Informationen der Stadt Rödental zur Rathaussanierung

Aufgrund verschiedener Nachfragen hat die Stadt Rödental Informationen zur Rathaussanierung mit Aufstockung zusammengestellt.

## **Ist die Sanierung des Rathauses mit Aufstockung sinnvoll und durchdacht?**

Ja! Bereits vor über zehn Jahren wurde der Bedarf an einer zeitnahen Sanierung erkannt und erste Untersuchungen wurden angestoßen. In all den Jahren bis heute hat sich der Stadtrat in zahlreichen Sitzungen eingehend mit der Thematik befasst. Wie auch bei allen weiteren durchgeführten Großprojekten der letzten Jahre hat der Stadtrat - auch kontrovers – diskutiert und ist zu der demokratisch getroffenen Entscheidung gelangt, die Sanierung mit Erweiterung in der vorliegenden Form durchzuführen. Kein Rödentaler Stadtrat trifft eine Entscheidung jemals leichtfertig, sondern nur nach intensiver Beratung.

## **Ist das Rathaus wirklich völlig marode? Wurde der Sanierungsbedarf durch Fachleute ermittelt?**

Es ist nie behauptet worden, dass das Rathaus völlig marode sei, allerdings ist es nach 50 Jahren dringend sanierungsbedürftig. Sehr frühzeitig erfolgte eine formelle Einbindung von Experten im Zuge der Ausschreibung von Architektenleistungen. Alle Planer haben den Sanierungsbedarf gleichermaßen gesehen. Es wurden detaillierte Voruntersuchungen sowie Schadstofferkundungen durchgeführt. Die Energieagentur Nordbayern hat das Rathaus energetisch bewertet. Alle eingeschalteten Experten halten die Rathaussanierung für sinnvoll und erforderlich. Darüber hinaus zwingen neben dem energetischen Zustand auch die regelmäßigen Mängel im Betrieb der Heizungssteuerung sowie Defekte an Heiz- und Abwasserleitungen oder der Außenhülle des Rathauses zu zügigem Handeln. Keinesfalls darf ein Abwarten dazu führen, dass irgendwann eine behördliche Schließung drohen könnte, wie z.B. leider in Weidhausen geschehen.

## **Wie ist der aktuelle Stand des Projekts?**

Der Umzug in das Ausweichquartier steht unmittelbar bevor, im Juni wird die Baumaßnahme beginnen. Im Einzelnen wurde die Entwurfsplanung im Jahr 2023 durch die Architekten fertig gestellt. Der Stadtrat hat im Januar 2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Maßnahme durchzuführen, sobald die Baugenehmigung vorliegt und eine Bewilligung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Regierung eingeht. Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Coburg mit Bescheid vom 27.08.2024 erteilt. Mit Bescheid vom 30.10.2024 hat die Regierung den vorzeitigen Maßnahmenbeginn bewilligt. Die Stadt Rödental kann mit einer Förderung von insgesamt 6,6 Mio € rechnen. Daneben hat die Stadt in 2023 und 2024 Stabilisierungshilfe erhalten, von denen ca. 1,8 Mio € der Rathaussanierung zuzuordnen sind. Die Architekten und Fachplaner stellen aktuell die ersten Ausschreibungen fertig. Die Vergaben sind im Mai 2025 vorgesehen.

## **Was wären die Konsequenzen bei einem Stopp der Maßnahme?**

Bei einem (auch nur vorübergehenden) Stopp der Maßnahme wären die Planungen hinfällig. Aufgrund der engen Zeitvorgaben der Förderung wird eine Förderung dann nicht mehr möglich sein. Die Planungskosten von über 1 Mio € wären dann verloren. Auch die bereits erhaltene Stabilisierungshilfe von anteilig ca. 1,8 Mio € wäre zurückzuzahlen. Der Mietvertrag wäre zu erfüllen, d.h. die Kosten für das Ausweichquartier blieben bestehen. Insgesamt wäre der finanzielle Schaden für die Stadt Rödental immens. Darüber hinaus wäre das Rathaus weiterhin sanierungsbedürftig, Planungen müssten mit erneuten Kosten von vorn begonnen werden. Eine Sanierung wäre ohne Förderung zu finanzieren. Unter den dann gegebenen Rahmenbedingungen erscheint dies nicht denkbar. An Stelle von 8 Mio € Eigenmittel stehen dann über 16 Mio € Eigenmittel im Raum.

## **Können sich die Kosten noch erhöhen?**

Wie bei zahlreichen Baumaßnahmen in den letzten Jahren, wurden auch hier die Kosten sehr detailliert ermittelt. Bei den finalen Zahlen sind auch die enormen Preisanstiege infolge des Ukrainekrieges berücksichtigt. Seit der Vorplanung 2021 (Sanierung Rathaus noch ohne Aufstockung) haben sich die Kosten deshalb von knapp 10 Mio € auf ca. 13,2 Mio € erhöht. Für die Aufstockung fallen weitere 3,2 Mio € an. Wir gehen davon aus, dass die Baumaßnahme im festgelegten Kostenrahmen durchgeführt werden kann, wenn die Maßnahme wie geplant durchgeführt wird. Die Zeit für Vergabe von Bauleistungen ist aktuell sehr günstig. Jede weitere Verzögerung wird zu Mehrkosten führen.

## **Ist die Finanzierung unter Berücksichtigung weiterer anstehender Projekte möglich?**

Neben dem Rathaus sind auch die Generalsanierung der Kita St. Marien (ca. 3,5 Mio. €) und die Sanierung der Kultur – und Sporthalle (ca. 2,9 Mio €) im Finanzplan der Stadt berücksichtigt. Die Finanzierung ist somit gesichert. Die Stadt konnte trotz der massiven Investitionen der letzten 10 Jahre vor allem in Schulen (Mittelschule Oeslau, Grundschulen Einberg und Mönchröden) und Kitas (Lienhard-Fuchs, Fritz-Anke, Oberwohlsbach), ihren Schuldenstand von 11,1 Mio € Ende 2014 auf 3,2 Mio. € Ende 2024 reduzieren.

## **Welchen Vorteil hat der Umzug der Stadtwerke?**

Ebenso wie das Rathaus ist auch das Stadtwerkegebäude sanierungsbedürftig. Deshalb kam im Zuge der Vorplanung die Idee auf, ein Geschoss für die Stadtwerke zu ergänzen. Dies wurde gestalterisch und kostentechnisch untersucht. Auch vor dem Hintergrund der Energiekrise infolge des Ukrainekrieges wurde vom Stadtrat 2022 beschlossen, die notwendige enge Zusammenarbeit der Stadt und der Stadtwerke gerade auch für eine sichere Energieversorgung und effiziente

Krisenbewältigung in einem Gebäude zu erleichtern. Auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtwerke haben die Stadt Rödental als Arbeitgeber. Innerhalb einer so kleinen Verwaltung wie in Rödental sind kurze Wege und eine enge Zusammenarbeit entscheidend für eine erfolgreiche Verwaltung.

#### **Welche Auswirkung hat die Rathaussanierung auf die Verschuldung der Stadtwerke?**

Keine! Die Stadtwerke haben einen eigenen Wirtschaftsplan / Haushalt. Die Schulden konnten hier in den letzten 10 Jahren wegen des enormen Investitionsbedarfs zwar nicht massiv abgebaut werden, sie konnten aber von Ende 2014 bis Ende 2024 um immerhin 400.000 € reduziert werden.

#### **Wieviel neue Büroflächen werden im Zuge der Sanierung und der Aufstockung geschaffen?**

Im Zuge der Rathaussanierung steigt die Bürofläche von 906,02 qm auf 926,96 qm, also um 2,3%.

Die Stadtwerke bekommen rund 300 qm Bürofläche im 2. Obergeschoss. Dies entspricht in etwa auch den aktuell von den Stadtwerken genutzten Flächen. Auch hier findet also keine Vergrößerung statt.

#### **Besteht nicht die Möglichkeit, mehr Homeoffice zu nutzen und dadurch Büroflächen einzusparen?**

Im Rahmen der Maßnahme sind keine zusätzlichen Büroflächen eingeplant, allerdings verstärkt Möglichkeiten zu mobilem Arbeiten. Ziel ist es, unter Ausnutzung von Digitalisierungseffekten mit dem vorhandenen Personal die immer mehr werdenden Aufgaben zu bewältigen. In gewissem Rahmen ist auch in der Stadtverwaltung Homeoffice möglich. Es wird aber weiterhin erforderlich sein, im Sinne einer bürgernahen Verwaltung persönlich vor Ort für die Bürgerinnen und Bürger da zu sein. Deshalb sind die Büroflächen im geplanten Umfang erforderlich.

#### **Erfolgt die Energieversorgung künftig primär durch Photovoltaik?**

Nein! Zur Unterstützung der Energieversorgung wird eine Photovoltaikanlage mit einem Speicher errichtet. Eine vollständige Umstellung auf eigenproduzierten Strom findet nicht statt, weil dies technisch schwierig und insgesamt unwirtschaftlich ist. Die Planung entspricht damit den seit Anfang 2024 geltenden Vorschriften für öffentliche Gebäude (BayBO Art 44a), die explizit fordert ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit PV-Modulen zu belegen.

#### **Wie erfolgt künftig die Wärmeversorgung?**

Der Wärmebedarf wird durch Wärmepumpen erzeugt. Dies ist Teil der Fördervoraussetzung durch die EU und entspricht damit dem Stand der Technik für hocheffizient gedämmte Gebäude.

#### **Rechnet sich die Umstellung auf regenerative Energien betriebswirtschaftlich?**

Die Umstellung auf regenerative Energien, mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Einsparung ist ein maßgebliches Kriterium für die erhaltene Förderung. Damit wird den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprochen, welche auch für Sanierungen bindend sind.

Daneben müssen inzwischen auch baurechtlich bei öffentlichen Baumaßnahmen bestimmte Flächen mit Photovoltaik belegt werden. Dieser Verpflichtung kommt die Stadt mit der Maßnahme nach. Teilweise auch in der Fassade Photovoltaikmodule anzubringen war zudem eine Forderung des Stadtrates, um ein weiteres Zeichen für Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit zu setzen.

Die Durchführung einer Baumaßnahme der Kommune kann nicht nur von der Rentabilität abhängig gemacht werden. Kein Schulgebäude, kein Kindergarten, keine Turnhalle, kein Spielplatz, keine Parkanlage usw. würde nach dieser Vorgabe existieren. So gibt es viele Pflichtaufgaben der Daseinsvorsorge, welche die Kommune zu erledigen hat, obwohl sie keinesfalls wirtschaftlich sein können.

#### **Warum wird die Sanierung nicht weniger aufwändig gestaltet, um Kosten zu reduzieren?**

Maßgabe für die Sanierung und die Aufstockung ist es, ein Verwaltungsgebäude zu bekommen, das auf dem aktuellen Stand der Technik ist und bei dem alle gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz eingehalten werden. Damit gehen räumliche Verbesserungen und eine gestalterische Neufassung mit den notwendigen Baumaßnahmen einher. Die vorliegende Planung erfüllt alle genannten Anforderungen.

#### **Drohen der Stadt Rödental sinkende Gewerbesteuereinnahmen?**

Die Entwicklung der Gewerbesteuer ist nicht langfristig vorhersehbar. Bislang ist in Rödental erfreulicherweise keine Tendenz zu sinkenden Gewerbesteuereinnahmen zu erkennen. Die Tatsache, dass in jedem Jahr ein Überschuss im Verwaltungshaushalt erwirtschaftet werden konnte zeigt zudem, dass alle Haushalte vom Stadtrat solide aufgestellt wurden.

#### **Welche städtebaulichen Auswirkungen hat die Rathaussanierung mit Aufstockung?**

Im Zuge der Stadtgründung wurde das Rathaus als zentraler Baustein des Stadtzentrums geschaffen (übrigens mit im Rathaus integrierten Stadtwerken). Das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept wird durch die Sanierung und Aufstockung des Rathauses nicht verändert. Ein saniertes Rathaus mit zahlreichen öffentlichen Funktionen (Bibliothek, Mehrzweckraum, Tourismusbüro, Trauzimmer, Beratungszimmer, Raum für den Musikverein, Polizeistation und Außenstelle des Jugendamts) stärkt das Stadtzentrum und wertet auch die umliegenden Immobilien auf.

Sollten Ihre Fragen hier nicht beantwortet werden, informieren Sie die Stadtverwaltung schriftlich oder vereinbaren Sie einen Gesprächstermin.