

März 2014

## **Konrad-Adenauer-Platz und Rathaus:**

### **Verbandsgemeinderat beschließt weitere Schritte**

Die Planungen für die Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes und der Anliegergebäude Rathaus, Kreissparkasse und Hisgen-Center nehmen konkretere Formen an. Der Verbandsgemeinderat Montabaur hat einen mehrstufigen Plan für die nächsten Schritte verabschiedet und dabei eine Prioritätenliste für die verschiedenen Konzepte erstellt. Ganz oben steht „Szenario 9“, das einen Standorttausch der Anlieger rund um den Platz sowie die Schaffung großer Einzelhandelsflächen beinhaltet. Im Ergebnis würde der Platz eine völlig neue Gestalt erhalten. Zwei weitere „abgespeckte“ Szenarien und schließlich ein Rathaus-Neubau an einem anderen Standort folgen auf der Liste. Auch im Rahmen einer Einwohnerversammlung wurden die verschiedenen Szenarien vorgestellt und diskutiert.

#### Vorgeschichte

Der Rathaus-Neubau stammt aus den frühen 1980er Jahren und steht weitgehend im Eigentum der VG. Einige Ladenlokale im Erdgeschoss sind in Privateigentum. Das Gebäude der Kreissparkasse (KSK) stammt aus derselben Zeit, das Hisgen-Center aus den 60er Jahren. In der VG-Verwaltung steht das Rathausgebäude seit rund acht Jahren auf der Tagesordnung. Zunächst ging es „nur“ um Defizite im Brandschutz, dann rückten zusätzlich funktionale Mängel wie zum Beispiel Einschränkungen in der Barrierefreiheit oder der Energieeffizienz auf die Themenliste bis schließlich Ende 2011 erhebliche Fehler bei der gesamten Bauausführung erkennbar wurden: Das Rathaus musste fortan – von Gutachtern bestätigt – als Sanierungsfall eingestuft werden. (Siehe dazu unten: *VG-Rathaus: Baumängel und funktionale Probleme*). Zeitgleich stellte sich heraus, dass die Nachbarn KSK und GIPAM (Verwalter des Hisgen-Center) vor vergleichbaren Problemen stehen und über Abriss und Neubau nachdenken. Schnell war klar, dass diese Situation eine historische Chance bietet: Durch eine abgestimmte Vorgehensweise und ein gemeinsames Konzept kann ein hoher Mehrwert für den Platz, seine Anlieger und die ganze Stadt geschaffen werden. Außerdem können so die Belastungen durch die verschiedenen Bauprojekte reduziert werden. So richteten Stadt und VG im Sommer 2012 einen Workshop aus, an dem neben Experten verschiedener Fachrichtung auch die Vertreter von KSK und GIPAM teilnahmen. Im Anschluss gaben die Akteure gemeinsam ein städtebauliches Konzept in Auftrag und ließen im zweiten Schritt die bevorzugten Szenarien aus diesem Konzept auf ihre wirtschaftliche Machbarkeit hin untersuchen. Die Stadt Montabaur, die Eigentümerin des Platzes und der darunterliegenden Tiefgarage und des historischen Rathauses ist, ist im gesamten Prozess involviert. Außerdem hat sie die städtebauliche Planungshoheit inne. (Siehe dazu unten: *Die Akteure*)

## Die Prioritätenliste

Bereits Ende 2013 hatten die beauftragten Stadtplaner ein städtebauliches Konzept mit verschiedenen Szenarien vorgelegt, wie der neue Konrad-Adenauer-Platz aussehen und wo die Partner VG, KSK und GIPAM rund um den Platz ihre neuen Standorte finden könnten. Die Gremien von VG und Stadt sowie die Partner KSK und GIPAM favorisierten drei Szenarien und so wurden diese im Rahmen einer Einwohnerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt. Gleichzeitig beauftragten die drei Partner das renommierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer damit, in einem ausführlichen Gutachten die wirtschaftliche Machbarkeit dieser Szenarien zu berechnen und die Kosten für die Beteiligten zu beziffern. Diese Machbarkeitsstudie bildet nun die Basis für die weitergehenden Beratungen im Stadt- und VG-Rat. Das Fazit aus der Studie: Grundsätzlich sind alle drei Szenarien wirtschaftlich machbar, wenn auch mit unterschiedlichen Risiken und Finanzierungskonzepten. Die Kosten für das Gesamtprojekt liegen für alle drei Szenarien bei gut 25 Mio. Euro. Nachdem nun alle drei Szenarien machbar und vom Kostenrahmen her in etwa vergleichbar sind, hat der Verbandsgemeinderat sich auf eine Prioritätenliste geeinigt und dabei vor allem den städtebauliche Mehrwert für das Stadtzentrum von Montabaur in den Blick genommen. So wurde die VG-Verwaltung beauftragt, die Szenarien in dieser Reihenfolge weiter zu verfolgen:

1. Szenario 9: die „große Lösung“. Groß deshalb, weil sie die weitreichendste Veränderung mit sich bringen würde, denn alle drei Partner würden ihre Standorte rund um den Platz tauschen. Groß, weil großflächige Einzelhandelsflächen in der Innenstadt entstehen würden. (*Siehe dazu Erläuterung zu Szenario 9*) „Große Lösung“ auch deshalb, weil es einer Einigung zwischen allen Beteiligten bedarf und weil die Entwicklungschancen und –risiken am größten sind. Szenario 9 lässt sich nur umsetzen, wenn sich ein Investor für das Gesamtprojekt findet, der seine Neubauten dann an die Partner vermietet.
2. Szenario 6: die „mittlere Lösung“. Sollte sich Szenario 9 als nicht umsetzbar erweisen, weil sich zum Beispiel kein Investor oder nicht genügend Mieter für die Einzelhandelsflächen finden, steht Szenario 6 als nächst kleinere Lösung an. Dabei würden KSK und VG neue Standorte entlang der Wilhelm-Mangels-Straße einnehmen und der Platz würde (wie bei Szenario 9) mit einem Gebäuderiegel zur Straße hin abgegrenzt werden. GIPAM könnte eine Eigenentwicklung am Standort anstreben. Szenario 6 ist grundsätzlich als Investorenlösung oder als Eigenentwicklung oder als Mischform denkbar.
3. Szenario 8: die „Bestandslösung“. Sollten sich die Szenarien 9 und 6 als nicht realisierbar erweisen, würden alle drei Partner ihre eigenen Entwicklungen an ihren Standorten betreiben. Für das VG-Rathaus würde das eine Komplettsanierung oder Abriss und Neubau an gleicher Stelle bedeuten und in jedem Falle als Zwischenlösung einen Umzug der Verwaltung für rund zwei Jahre beinhalten. Dazu müssten geeignete Büroflächen gefunden und angemietet werden. Die Kosten für die VG werden in diesem Falle auf rund 11 Mio. Euro beziffert. In diesem Betrag sind sämtliche absehbare Kosten, also auch z. B. für die Anmietung von Büros während der Umbauphase und den zweimaligen Umzug enthalten.

4. Szenario „grüne Wiese“: Wenn sich alle anderen Optionen nicht umsetzen lassen, ist als letzte Variante ein Rathaus-Neubau an einem anderen Standort in Erwägung zu ziehen. Die Frage, was dann mit dem alten VG-Rathaus am Konrad-Adenauer-Platz geschieht, ist eines der größten Probleme bei dieser Variante. Der Verbandsgemeinderat hat sich mit deutlicher Mehrheit dagegen ausgesprochen, diese Variante weiter zu untersuchen, weil die Auffassung vorherrscht, dass das Rathaus zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Kreisstadt Montabaur in die Innenstadt gehört. Nur wenn die weiteren Untersuchungen im Zusammenhang mit der Bestandslösung ergeben sollten, dass bisher nicht einkalkulierte erhebliche Mehrkosten entstehen, sollte diese Lösung noch einmal geprüft werden.

Alle Szenarien stehen unter dem Vorbehalt, dass eine Einigung mit den Eigentümern der Ladenlokale im Erdgeschoss des VG-Rathauses erzielt werden kann. Außerdem hat der Stadtrat von Montabaur noch nicht über diese Prioritätenliste oder eine andere Vorgehensweise entschieden. Beide genannten Punkte sind wesentlich für das weitere Geschehen. Die nächste Sitzung des Stadtrats findet am 8. Mai statt.

#### Die Akteure

Der Wille zum gemeinsamen Vorgehen einerseits, aber auch unterschiedliche Ausgangs- und Interessenslage andererseits bestimmen die Gespräche zwischen den vier Akteuren. Hier ein kurzer Überblick:

Die **Verbandsgemeinde Montabaur** ist Haupteigentümerin des Verwaltungsgebäudes am Konrad-Adenauer-Platz. Die Ladenlokale im Erdgeschoss stehen in Privateigentum, die Tiefgarage unter dem Gebäude gehört der Stadt Montabaur. Nach den bestehenden Verträgen können Veränderungen an dem Gebäude nur im Konsens aller Anteilseigner vorgenommen werden. Außerdem ist die VG Mieterin im historischen Rathaus der Stadt, wo zwei Fachbereiche der VG-Verwaltung untergebracht sind.

Die **Stadt Montabaur** ist Eigentümerin der Tiefgarage, des eigentlichen Konrad-Adenauer-Platzes und des historischen Rathauses. Auch dieses denkmalgeschützte Gebäude hat Sanierungsbedarf vor allem in puncto Brandschutz und Barrierefreiheit. Neben diesen Aufgaben ist die Stadt vor allem für die städtebauliche Gestaltung der Innenstadt verantwortlich und hat hier eigenständige Planungshoheit. Eine belebte Innenstadt mit „Frequenzbringern“ wie der Verwaltung, Banken und einem breit aufgestelltem Einzelhandel ist im Interesse der Stadt.

Die **Kreissparkasse** war mit den Planungen für einen Abriss und Neubau ihres Geschäftsgebäudes schon weit fortgeschritten, als VG und Stadt zu Gesprächen über die Situation rund um den Konrad-Adenauer-Platz einluden. Die KSK-Verantwortlichen ließen sich darauf ein und legten die eigenen Vorhaben zunächst auf Eis, um die Entwicklungen abzuwarten und mitzugestalten. Allerdings ist der Handlungsdruck auf Seiten der KSK hoch, so dass man hier bis Ende 2014 eine Entscheidung braucht. Als lokaler Akteur übt die KSK einen engen Schulterschluss

mit der VG: Sie hat zugesagt, am Konrad-Adenauer-Platz zu bleiben und keine anderen Standorte zu prüfen, wenn auch die VG-Verwaltung dort bleibt. Sollte die VG letztlich doch einen anderen Standort wählen, würde auch die KSK andere Optionen für sich erwägen.

Hinter der Abkürzung **GIPAM** verbirgt sich englischer Investmentfond dem das ehemalige Hisgen-Center gehört. Bei diesem Gebäude werden nur noch die beiden unteren Etagen genutzt; die oberen Stockwerke können aufgrund ihres schlechten Zustandes nicht mehr vermietet werden. GIPAM ist an den Entwicklungen in Montabaur interessiert und prüft derzeit für sich, ob sie als Investor oder Teilinvestor für die Szenarien 6 oder 9 auftreten will.

### Szenario 9

Kernstück des Szenario 9 ist der Abriss des jetzigen VG-Rathauses zugunsten einer großen Freifläche (de facto eines neuen Platzes). Die Platzfläche wird so näher an die Fußgängerzone herangerückt und das historische Rathaus freigestellt. Die Neubauten der VG-Verwaltung und KSK werden durch den Abriss der Gebäude KSK und Hisgen-Center möglich. Anstelle des heutigen Hisgen-Centers und des heutigen Platzes würde ein neuer Gebäudekomplex entstehen, der Raum für die KSK, für rund 2.000 qm Einzelhandel auf zwei Ebenen sowie weitere Büroflächen für die VG-Verwaltung bieten würde. Der Komplex grenzt den Platz zur Wilhelm-Mangels-Straße und den Bushaltestellen hin ab. Der Eingang zur Tiefgarage könnte in das Gebäude integriert werden. Das neue VG-Rathaus würde an der Stelle gebaut, wo heute der Standort der KSK ist. Insgesamt beinhaltet Szenario 9 rund 3.600 qm Einzelhandelsflächen; das sind gut 2.000 qm mehr als derzeit vorhanden.

Da das Gelände zur Kirchstraße und zum alten Rathaus hin ansteigt, soll eine große Freitreppe an das historische Rathaus der Stadt angebaut werden. Unter diesem „Stadtbalkon“ könnten weitere Ladenflächen entstehen, ebenso in dem Pavillon-Neubau, der den „Stadtbalkon“ zur Klostersgasse hin abgrenzt. Der neue Platz hätte in etwa die gleiche Größe wie der derzeitige Konrad-Adenauer-Platz, erhielte aber durch die klaren Gebäudekanten und den veränderten Zuschnitt eine neue Gestalt. Durch eine koordinierte und abschnittsweise Vorgehensweise bei den Abriss- und Neubaurbeiten könnten die Partner KSK und VG-Verwaltung ohne Zwischenlösungen, wie beispielsweise ein vorübergehender Umzug in ein anderes Gebäude, auskommen.

*Weitere Grafiken der Szenarien sowie vertiefte Informationen zur Vorgeschichte finden sie in den Pressearchiven der Internetseiten [www.montabaur.de](http://www.montabaur.de) und [www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de)*

## VG-Rathaus: Baumängel und funktionale Probleme

„Es ist in der Tat kaum zu verstehen und zu vermitteln, warum ein gerade mal 30 Jahre altes Gebäude in einem so schlechten Zustand ist, dass man über Abriss nachdenken muss. Aber die Fakten sprechen eine klare Sprache“, so Bürgermeister Edmund Schaaf bei der Einwohnerversammlung. Einige Fakten werden im Folgenden dargestellt:

Der **Brandschutz** ist ein komplexes Problem im VG-Rathaus, denn schon das Haupttreppenhaus erweist sich nach heute gültigen Standards nicht als geeigneter erster Rettungsweg; für den Sitzungssaal im dritten Stock und das Archiv im vierten Stock gibt es keinen zweiten Rettungsweg. Es können keine oder nur viel zu große Brandabschnitte gebildet werden. Die Elektroverkabelung ist nicht ausreichend abgeschottet und verläuft aufgrund vieler Nachrüstungen kreuz und quer. Schließlich fehlt der Schutz gegen Brandüberschlag auf Nachbargebäude. Die reine Brandschutzsanierung würde laut einem Gutachten aus dem Jahr 2008 allein 1,8 Mio. Euro kosten –für das VG Rathaus und das historische Rathaus zusammen.

Die Steildächer und Fassaden tragen eine **Schieferverkleidung**. Diese wurde, wie ein Gutachten zeigte, nicht fachgerecht befestigt: Die Platten haben eine viel zu geringe Überlappung. Hinzu kommt, dass minderwertiger spanischer Schiefer verwendet wurde, der weniger witterungsbeständig ist als heimische Materialien (zu erkennen an eingeschlossenen Pyriten und bröckelnden Kanten). Als erste Sicherungsmaßnahme wurden inzwischen alle Schieferflächen überprüft und lose Platten oder Bereiche gegen Absturz gesichert. Außerdem sind die Übergänge zu Kehlen und Wandanschlüssen nicht ausreichend überdeckt, so dass an vielen Stellen Wasser eintreten kann.

Die **Konstruktion der Steildächer** weist statische Mängel auf. Die Holzkonstruktion des Dachtragwerks entspricht weder heutigen noch damaligen Standards. Die erforderlichen Wind- und Schneelasten werden nicht erreicht.

Im Bereich der **Flachdächer** gibt es einige undichte Stellen, vor allem an den Anschlüssen zu Wand-, Gesims- und Glasflächen, so dass immer wieder Wasser ins Gebäude eindringt. Die Entwässerung ist hinter den Schieferflächen verlegt, so dass mögliche Defekte nur mit großem Aufwand geortet und behoben werden können.

Viele **funktionale Probleme** ergeben sich aus dem eigenwilligen Grundriss und der stark gegliederten Fassade des Gebäudes. Das Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche liegt bei 60:40. (Moderne Bauweisen gehen von 80:20 oder noch günstigeren Werten aus.) Das führt in den Fluren und Büros zu vielen „toten“ Flächen und Ecken, die man nicht nutzen kann, aber trotzdem heizen, reinigen und erhalten muss, was sich in den Betriebskosten niederschlägt. Darüber hinaus ist das Gebäude nur bedingt barrierefrei, da z.B. ein durchgängiger Aufzug bis in die Tiefgarage fehlt.

„Natürlich haben wir längst alle Regressansprüche gegen die seinerzeit verantwortlichen Personen und Firmen geprüft. Aber nach 30 Jahren ist da nichts mehr zu machen“, erläuterte Bürgermeister Schaaf abschließend die Rechtslage.

#### Aus dem Verbandsgemeinderat

In seiner letzten Sitzung in dieser Legislaturperiode hat sich der Verbandsgemeinderat intensiv mit der Zukunft des Verwaltungsgebäudes auseinandergesetzt und schließlich die Prioritätenliste verabschiedet (*siehe oben*). Dem war eine konträre Diskussion vorausgegangen.

„Wenn ich mir etwas wünschen dürfte, würde ich mir wünschen, dass wir dieses Problem nicht hätten.“ Mit diesem persönlichen Statement eröffnete Bürgermeister Edmund Schaaf die Diskussion um die Zukunft des Rathauses und legte anschließend die einzelnen Fakten und Hintergründe dar, die zu der Beschlussvorlage und der Prioritätenliste geführt hatten. Der Beschluss solle ein Signal an die Partner sein, denn „wenn wir heute nichts entscheiden, drohen die Gespräche mit KSK und GIPAM zu scheitern“. Schließlich brachte er seine Überzeugung zum Ausdruck, dass das Rathaus in die Innenstadt gehört: „Ich bekenne mich klar zu diesem Standort – allerdings nicht zu jedem Preis.“

Zu Beginn der Sitzung hatten die Fraktionen von SPD und FWG beantragt, das Thema Rathaus ganz von der Tagesordnung zu streichen, scheiterten aber damit. Für die SPD-Fraktion erklärte Marcel Moning: „Wir halten die Beschlussvorlage noch nicht für entscheidungsreif. Es gibt noch zu viele offene Fragen.“ So seien beispielsweise keine Fristen oder Termine genannt und die Bauphase sei im Hinblick auf die Nutzung von Konrad-Adenauer-Platz und Tiefgarage unklar. Außerdem wolle die SPD zunächst eine Grundsatzentscheidung darüber, ob es einen Neubau oder eine Sanierung im Bestand geben soll. Für die FWG ergänzte ihr Sprecher Norbert Blath „Mit einer heutigen Entscheidung legen wir uns fest und haben noch längst nicht alle Optionen ausreichend geprüft.“ So wollte er beispielsweise das Szenario „Rathaus auf der grünen Wiese“ konkreter definiert haben und dabei auch ausloten, welche Verwendungsmöglichkeiten und Marktchancen das Gebäude im Falle eines Wegzugs der Verwaltung hätte. Am Ende votierte die SPD geschlossen gegen den Beschlussvorschlag. Die FWG-Mitglieder verhielten sich unterschiedlich bei der Abstimmung; Gerhard Windeck verließ vor der Abstimmung den Saal.

Die übrigen Fraktionen von CDU, FDP und B90/Grüne stimmten der Prioritätenliste zu. In seiner Stellungnahme betonte Dr. Wolfgang Neutz, Fraktionsvorsitzender der CDU, dass mit diesem Beschluss lediglich ein Arbeitsauftrag an die Verwaltung gegeben werde, wie sie weiter verfahren soll, welche Aufgaben als nächstes angegangen werden. Wichtig sei, dass man diese und alle weiteren Schritte mit dem Stadtrat abstimme und möglichst Einigkeit erziele. „Auch dem Verbandsgemeinderat darf es nicht egal sein, was mit der Innenstadt von Montabaur passiert. Die Stadt ist schließlich das Zentrum unserer Region“, so Neutz. Dem stimmte Dietmar Eisenhuth, Fraktionsvorsitzender B90/Grüne, zu: „Ich fände es fatal, wenn die Verwaltung aus der Innenstadt heraus ginge“, und ergänzte mit Blick auf den Nichtbefassungsantrag

von SPD und FWG: „Wir müssen mal einen Schritt weitergehen.“ Für die FDP-Fraktion erklärte ihre Vorsitzender Hubert Jung: „Wir wollen dass die Dinge schnell auf den Weg gebracht werden. Sonst läuft uns die Zeit davon.“

*Die ausführliche Beschlussvorlage können Sie im Internet einsehen unter [www.montabaur.de](http://www.montabaur.de) und [www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de)*

### Einwohnerversammlung

Im Rahmen einer Einwohnerversammlung stellten VG-Bürgermeister Edmund Schaaf und Stadtbürgermeister Klaus Mies den rund 350 interessierten Zuhörern die Entwicklungen und Planungen rund um den Konrad-Adenauer-Platz vor. Spontanen Applaus erhielt Schaaf für sein klares Bekenntnis zu diesem Standort: „Montabaur ist der zentrale Ort in unserer Verbandsgemeinde. Und das Rathaus gehört in die Innenstadt.“ Die Bürger nutzten die Gelegenheit zu Fragen und Anregungen zu diesem und etlichen weiteren aktuellen Themen aus der Stadt und der Verbandsgemeinde Montabaur.

*Im Internet finden Sie unter [www.montabaur.de](http://www.montabaur.de) und [www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de) die Präsentationen zu den verschiedenen Themen der Einwohnerversammlung.*