

Juli 2016

Standort für neues Rathaus im Stadtzentrum von Montabaur

Die Verbandsgemeinde Montabaur wird ein neues Verwaltungsgebäude im Stadtzentrum von Montabaur errichten. Sie hat dazu Grundstücke im Bereich zwischen Wallstraße und Steinweg erworben. In einem breiten Konsens hatte der Verbandsgemeinderat (VGR) dem Kauf und den damit verbundenen Planungen zugestimmt. Auch der Stadtrat bestätigte den neuen Standort und leitete die städtebauliche Vorbereitung für das Bauprojekt ein.

Der neue Standort

Die neu erworbenen Grundstücke haben zusammen eine Fläche von rund 3.500 Quadratmetern und sind derzeit mit Gebäuden besetzt, die noch abgerissen werden müssen. Es handelt sich um ein ehemaliges Möbelhaus und ein Richtung Steinweg liegendes Wohnhaus, das seit einigen Jahren leer steht. Das neue Rathaus soll ein funktionaler, kompakter Bau werden, in dem die aktuell rund 150 Mitarbeiter der Verwaltung unter einem Dach zusammen arbeiten. Für Planung und Entwurf wird es in 2017 einen Architektenwettbewerb geben; Detailplanung und Bauvorbereitung fallen dann ins Jahr 2018, so dass frühestens Ende 2018 mit dem Baubeginn zu rechnen ist – so aktuell der grobe Zeitplan. Im Zuge der Bauplanung für das neue Rathaus wird auch die städtebauliche und verkehrstechnische Planung für das Viertel zwischen Wallstraße, Wilhelm-Mangels-Straße, Steinweg und Bahnhofstraße überarbeitet. In seiner letzten Sitzung vor den Sommerferien hat der Stadtrat ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans für den Bereich beschlossen. „Ich bin mir sicher, dass der Neubau eine Aufwertung des Viertels mit sich bringt und wichtige Impulse für die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Umgebung geben wird“, so Stadtbürgermeisterin Gabi Wieland.

Vorgeschichte

Mit dem Kauf der Grundstücke findet die fast fünfjährige Suche nach einem geeigneten Standort für das neue Verwaltungsgebäude endlich ein Ende. Zur Erinnerung: Seit mehr als zehn Jahren steht das jetzige VG-Rathaus am Konrad-Adenauer-Platz regelmäßig auf der Tagesordnung im VGR. Zunächst ging es „nur“ um Defizite im Brandschutz. Dann rückten zusätzlich funktionale Mängel wie zum Beispiel Einschränkungen in der Barrierefreiheit, eine ungünstige Raumaufteilung, ein schlechtes Verhältnis von Nutz- und Nebenflächen oder die Energieeffizienz auf die Themenliste. Ende 2011 wurden schließlich erhebliche Fehler bei der gesamten Bauausführung erkennbar, so dass das Rathaus fortan – von verschiedenen Gutachtern mehrfach bestätigt – als Sanierungsfall eingestuft werden musste. Die Kreisverwaltung befristete die Nutzungserlaubnis für das Gebäude bis zum 31.10.2017. „Wir wissen, dass eine Sanierung des Gebäudes nahezu so viel gekostet hätte, wie ein Neubau. Allerdings hätten wir nach der Sanierung immer noch

ein Gebäude mit erheblichen funktionalen Mängeln, zu wenig Platz für unsere Mitarbeiter und vor allem wären wir nach wie vor Teil der Eigentümergemeinschaft“, fasst Bürgermeister Edmund Schaaf zusammen. Die Ladengeschäfte im Erdgeschoss des Gebäudes stehen im Privateigentum. Zwischenzeitlich hatte die Verwaltung versucht, diese Gebäudeanteile aufzukaufen. Allerdings waren nicht alle Eigentümer zum Verkauf bereit. Im Falle einer umfassenden Sanierung wäre daher die Steuerung der Baumaßnahme nicht durch die VG-Verwaltung erfolgt, sondern die Eigentümerversammlung hätte über jeden einzelnen Punkt entscheiden müssen. Jede dieser Entscheidungen wäre von jedem einzelnen Miteigentümer anfechtbar gewesen. „Das ist ein unkalkulierbares Risiko für den Bauablauf, die Kostenentwicklung und den Zeitplan. Deshalb hat sich der VGR einmütig entschieden, sich nicht auf dieses Abenteuer einzulassen“, begründet Schaaf die Entscheidung gegen die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Neben diesen Bemühungen hatte die Verwaltung der Firma Gipam ein Kaufangebot für das Hisgen-Center auf dem Konrad-Adenauer-Platz unterbereitet. Auch hier kam es zu keiner Einigung. Gipam wird das Gebäude nun selbst sanieren und nach eigenen Angaben für Einzelhandel und Dienstleistungen ausbauen. Intensive Gespräche gab es auch mit der Sparkasse Westerwald-Sieg, deren Gebäude ebenfalls abgerissen und neu gebaut werden soll. Ziel war es, einen gemeinsamen Neubau am Konrad-Adenauer-Platz entlang der Wilhelm-Mangels-Straße zu erstellen. Die Gespräche waren offen und konstruktiv. Jedoch zeigte sich, dass es weitreichender Kompromisse bedurft hätte, um die beiderseitigen Interessen und Platzbedarfe auf der zur Verfügung stehenden Fläche zu realisieren. „Wir hätten wahrscheinlich nur etwa 75% unseres Raumbedarfs dort unterbringen können. Im Ergebnis wäre die Verwaltung auf mehrere Standorte verteilt worden. Und wir wären wieder Teil einer Eigentümergemeinschaft“, erläutert der Bürgermeister, der aber betont, dass die Gespräche keinesfalls gescheitert waren. Vielmehr sei die Verwaltung von dem Kaufangebot für die Grundstücke im Bereich Wallstraße-Steinweg überrascht worden und habe deshalb die Gespräche mit der Sparkasse vorübergehend eingefroren bzw. werde sie nun erst beenden.

Als weitere mögliche Standorte für ein neues Verwaltungsgebäude waren zwischenzeitlich auch die städtischen Grundstücke an der Hospitalstraße und der Festplatz Eichwiese geprüft worden. Die Fläche an der Hospitalstraße ist zu klein und stark zergliedert, so dass eine zweckmäßige Gestaltung eines Verwaltungsgebäudes nicht möglich erscheint. Außerdem befinden sich mittendrin noch einige Privathäuser befinden, die nicht zum Verkauf stehen. Der Standort Eichwiese wurde vom Stadtrat abgelehnt, weil er abseits vom Stadtzentrum liegt und man außerdem den Festplatz erhalten will.

Verbandsgemeinderat und Stadtrat

Der VGR hatte die gesamte Standortsuche konstruktiv begleitet. Als er Ende Juni über die Grundstückskäufe zu entscheiden hatte und die Gelder dafür freigab, fiel die Entscheidung mit Zustimmung aus allen Fraktionen. In den Beratungen nannten die Ratsmitglieder als wichtigstes, dass der neue Standort mitten in der Stadt liegt und damit das Mittelzentrum Montabaur deutlich gestärkt wird. Außerdem haben die

Ratsmitglieder gesehen, dass es in der Innenstadt praktisch keine Alternativen gibt, da alle anderen Varianten viel mehr Kompromisse erfordert hätten oder nicht mit den Zielen der Stadt übereinstimmen. „Es ist ein bemerkenswertes Zeichen der Solidarität der Verbandsgemeinde mit der Stadt, dass der Verbandsgemeinderat deutlich höhere Kosten für ein Grundstück im Stadtzentrum in Kauf nimmt, um sein Rathaus mitten in der Stadt bauen zu können und so das Zentrum zu stärken. Man hätte auch wesentlich günstiger eine grüne Wiese am Stadtrand erwerben können“, freute sich Bürgermeister Edmund Schaaf über das Abstimmungsergebnis, das ihm den Rücken stärkte. Nach der Kaufentscheidung des VGR oblag es dem Stadtrat, den Standort aus stadtplanerischer Sicht zu bestätigen. Formal muss dafür der Bebauungsplan für das Viertel Wallstraße-Steinweg geändert werden. Hier wurde sehr kontrovers über das Thema diskutiert, da einige Ratsmitglieder andere Standorte bevorzugt und gerne noch länger geprüft hätten. Außerdem waren sie unzufrieden mit der Vorgehensweise der Verwaltung und fühlten sich durch den Kauf der Grundstücke unter Druck gesetzt. Bürgermeister Edmund Schaaf wies diese Kritik zurück. Die Mitglieder des Stadtrates seien immer frühzeitig informiert worden. Der Zeitdruck sei entstanden, weil die Kaufangebote für die Grundstücke zeitlich begrenzt waren. Bei den Abstimmungen über die einzelnen Punkte der Beschlussvorlage gab es bis zu sechs Nein-Stimmen, etliche Enthaltungen, aber immer deutliche Mehrheiten für den neuen Standort. „Ich bin froh, dass das Rathaus nun definitiv im Zentrum der Stadt bleibt. Als Stadt mussten wir diese Chance ergreifen. Viele Leute haben lange auf eine Entscheidung gewartet. Jetzt gibt es Klarheit – und neue Freiräume zum Beispiel für die Gestaltung der Hospitalstraße“, schloss Stadtbürgermeisterin Gabi Wieland die Beratungen.

Was passiert mit den beiden bestehenden Rathäusern?

Das historische Rathaus am Großen Markt ist und bleibt im Eigentum der Stadt. Stadtbürgermeisterin Gabi Wieland betonte, die Stadt werde auch nach Auszug der Verwaltung aus den angemieteten Räumen sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für ihr Rathaus finden. Das „alte“ Rathaus der VG am Konrad-Adenauer-Platz, genauer gesagt die Anteile der VG an diesem Gebäude, sollen an einen Investor veräußert werden. Allerdings wird der Verkauf erst dann in die Wege geleitet, wenn die Baugenehmigung für das neue Verwaltungsgebäude vorliegt. Möglicherweise könnten dort Wohnungen entstehen. „Sie können sicher sein, dass wir uns von einem potentiellen Käufer ein Konzept für die Nutzung und Gestaltung des Gebäudes sowie einen Finanzplan und den entsprechenden Finanzierungsnachweis vorlegen lassen, ehe wir verkaufen. Und wir werden den Stadtrat in die Entscheidungen einbinden“, versicherte Bürgermeister Schaaf VGR und Stadtrat. „Wir hatten sogar schon Interessenten da“, verriet er.