

TOP 23

Anfrage der Fraktion SPD vom 07.05.2023 in der Stadtverordnetenversammlung am 16.05.2023

Situation Rathaus / Neubau Rathaus

1. *Wo und in welcher Zahl sind die Rathausmitarbeiter derzeit auf einzelne Standorte in Rosbach aufgeteilt?*

Rathaus Homburger Straße 64	50 Mitarbeitende inkl. Auszubildende, Jahrespraktikant, Flüchtlingshilfe, Schutzmann vor Ort und Ortsgericht
Liegenschaft Dieselstraße 12	19 Mitarbeitende inkl. Auszubildende, Jahrespraktikant, externe Unterstützung
Adolf-Reichwein-Halle	2 Mitarbeitende der Jugendpflege (Dienstleister JJ)

2. *Welcher – finanzieller und nicht-finanzieller – Aufwand ist damit verbunden?*

In der Dieselstraße 12 sind 387 m² angemietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 2.608,51 € (31.302,12 € jährlich).

Die jährlichen Mehrkosten für die Datenverarbeitung (Leitungen, Lizenzen, Hardware, Wartungskosten) betragen rd. 21.400, -- €

Es muss ein Botendienst für die Dienstpost betrieben werden.

Die Mitarbeiter müssen für Besprechungen zwischen den Standorten pendeln.

3. *Welche Vorteile würde der Neubau eines Rathauses mit sich bringen?*

Die vorhandenen Büroflächen sind alle voll belegt. Für die zusätzlichen Mitarbeitenden der Flüchtlingshilfe konnte im Rathaus kein weiteres Büro angeboten werden, sodass diese teilweise in der Adolf-Reichwein-Halle in den Räumen des JUZ arbeiten.

Bei einem Neubau könnte zukunftsorientiert geplant werden. Es könnten Reserveflächen geschaffen werden, die bis zur Inanspruchnahme vermietet werden könnten.

Die Bürgerinnen und Bürger hätten nur einen Anlaufpunkt.

Die Kommunikation zwischen den einzelnen Fachbereichen würde sich verbessern. Kürzere und direktere Wege würden entstehen. Ein Botendienst wäre nicht mehr notwendig.

Es würden Synergieeffekte entstehen (z.B. Sozial-, Sanitär-, Besprechungsräume, Server, Drucker). Das neue Gebäude wäre energieeffizient und die laufenden Nebenkosten würden sich verringern.

4. *Wie dringlich bzw. wünschenswert wäre aus Sicht des Magistrates ein Neubau?*

Auf Grund der Vielzahl an städtischen Bauprojekten hat sich der Magistrat mit der Thematik noch nicht befasst. Vorrangig müssen begonnene Projekte abgearbeitet werden.

5. *Welche Standorte bieten sich aus heutiger Sicht für einen Neubau an?*

- Ehemaliges Firmengelände der Fa. Stanzel am Bahnhof Rosbach
- Zweiter Bauabschnitt des Ärztehauses Dieselstraße 7,9 in Kooperation mit der IWG-Gruppe.
- Ein Grundstück im neuen Gewerbegebiet.

6. *Inwiefern würden diese Optionen durch den Verkauf von Grundstücken auf mittlere Sicht wieder eingeschränkt werden?*

Das ehemalige Firmengelände der Fa. Stanzel steht erst zur Verfügung, wenn die dort entstehende Flüchtlingsunterkunft wieder rückgebaut wurde. Wie lange diese Nutzung dort bestehen bleibt, steht derzeit nicht fest. Dann könnten Teile des Grundstückes vermarktet werden.

Wann die Planungen für den zweiten Abschnitt des Ärztehauses in der Dieselstraße 7,9 begonnen werden, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke im 2. Bauabschnitt schreitet kontinuierlich voran. Es gibt genügend Bewerber für alle Grundstücke. Ob und wann der 3. Abschnitt des Gewerbegebietes entwickelt werden kann, steht derzeit noch nicht fest. Zurzeit werden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, die die Grundlage für die Verhandlungen mit dem RP bezüglich des Zielabweichungsverfahrens bilden.

7. *Wie hoch wäre schätzungsweise der Erlös, wenn das bestehende Rathaus inklusive Grundstück verkauft würde?*

Das Grundstück hat eine Größe 1.972 m². Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 310 €/m², für das Grundstück somit 611.320 €. Der derzeitige Marktpreis kann aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnbausektor nicht eingeschätzt werden. Ob für das Gebäude ein Erlös erzielt werden kann, wird sich erst beim Verkauf ergeben. Es ist denkbar, dass ein Käufer das Gebäude abreißt und einen Neubau errichtet.

8. *Welche Räumlichkeiten könnten in ein neues Rathaus verlagert werden, z.B. Bücherei, Heimat- und Geschichtsverein?*

- Büro der Flüchtlingsbetreuung
- Angemietetes Archiv der Stadtverwaltung in der Nieder-Rosbacher Straße 17,19 (Miete mtl. 951,05 €)
- Heimat- und Geschichtsverein
- Senioren und Inklusionsbeirat / Mehrgenerationenhaus
- Sozialstation

9. *Wie hoch wären – grob geschätzt – die Baukosten für ein so erweitertes Rathaus?*

Die Baukosten können erst mit Festlegung eines Raumplans als Gesamtkosten geschätzt werden.

Für eine erste Einschätzung können folgende Werte gem. BKI genutzt werden (BKI Stand 2021):

- Verwaltungsgebäude mittlerer Standard BGF 1.810,- €/m² (1.540,- €/m² - 2.160,- €/m²)
- Verwaltungsgebäude hoher Standard BGF 2.500,- €/m² (1.930,- €/m² - 3.240,- €/m²)

Anpassung des Baupreisindex um rund 15 bis 20 %!

Rosbach v.d. Höhe, 16.05.2023

gez. Maar
Bürgermeister