

## Bericht zum Projekt „Wohnen für Alle“ in Röttenbach

*Für den Gemeinderat in Röttenbach steht die Entscheidung vor der Tür, das geplante Projekt „Wohnen für Alle“ auf dem ehemaligen Gelände der Firma Bartl auf den Weg zu bringen. Dazu hatte man den Architekten Thomas Wenzel, Kreisbaumeister Ralph Möllenkamp und Andreas Müßig von der „Arche e.V.“ eingeladen.*

Möllenkamp verband mit diesem Bauprojekt eine „besondere Gestaltungsaufgabe“, da sich die geplante Wohnanlage im Kernbereich der Gemeinde befindet, nahe der Weißenburger Straße, die in diesem Jahr zurückgebaut und umgestaltet werden soll. Es gelte, so der Kreisbaumeister, in die bestehende Gebäudelandchaft „Ruhe hineinzubringen“, was mit den geplanten Fachdächern für die beiden Wohntrakte nicht möglich sei. Zu sehr würden sie in ihrer Umgebung als „Fremdkörper“ wirken. Dies habe ihn dazu bewogen, für beide Gebäude ein Satteldach vorzusehen. Architekt Wenzel betonte, dass sich dadurch der Zuschnitt der Wohnungen nicht ändern würde. Das Satteldach mit einer Neigung von 27 Grad und einer zusätzlichen Firstwürde von 1,7 Meter solle nur aufgesetzt werden. Für den Bauabschnitt I, mit dem im Herbst 2018 begonnen werden soll, würden dadurch Mehrkosten von ca. 20.000 Euro entstehen.

Bürgermeister Thomas Schneider zeigte sich mit dieser Lösung zufrieden, zumal man für die Wohnhäuser ringsum seinerzeit auch Satteldächer vorgeschrieben hatte. Kreisbaumeister Möllenkamp stellte ein zügiges Baugenehmigungsverfahren in Aussicht. Schneider gab zu bedenken, dass man bei diesem Projekt nicht überhastet entscheiden wolle. Bis zum Herbst, wenn die Weißenburger Straße nach ihrem Rückbau wieder uneingeschränkt für Baufahrzeuge nutzbar sei, könnten noch gründliche Vorplanungen erfolgen, um bestehende Detailfragen zu klären.

Für die Betreiberseite zeigte sich Andreas Müßig vom Sozialnetzwerk Arche e.V. in Fürth, das u.a. im Bereich Alten- und Behindertenhilfe tätig ist und bereits mehrere Einrichtungen zum Betreuten Wohnen in Franken betreibt, zufrieden mit dem Fortgang des Projekts „Wohnen für Alle“ in Röttenbach. Er unterrichtete den Gemeinderat darüber, dass dieses Projekt künftig unter „Ambulant Unterstütztes Wohnen“ (AUW) firmiere. Dahinter stehe, so Müßig, ein neues Konzept, das dem Betreiber mehr Gestaltungsmöglichkeiten einräume. Für die Bewohner bedeute dies einen höheren Zeiteinsatz für die individuelle Betreuung. Für die Angebote der Arche sei bei ihm bereits mehrfach Interesse von Seiten der Bevölkerung bekundet worden.

In einer Folgesitzung, die Bürgermeister Schneider zwei Wochen später eigens zur Diskussion um die Bauvergabe für dieses Wohnprojekt einberufen hatte, erläuterte Architekt Thomas Wenzel den Gemeinderäten den aktuellen Stand der Planungen und der Kostenentwicklung für die beiden Bauabschnitte I und II. Dabei betonte er noch einmal, dass bei den Kosten für den Bauabschnitt I, die auf die 700 qm Wohnfläche umgerechnet bei aktuell 3.268,38 Euro/qm liegen, ein erhöhter Mehraufwand u.a. für das Treppenhaus und die Heizung, die für beide Wohnbauten genutzt werden, eingerechnet werden musste. Dementsprechend ergibt sich für den Bauabschnitt II ein Kostenaufwand von knapp 1.900 Euro/qm. Würde man hier eine Mischkalkulation vornehmen, so würden sich die Gesamtkosten für beide Bauabschnitte auf 2.450 Euro/qm umrechnen lassen.

Im Bauabschnitt I würde, die Gemeinde, falls sie als Bauträger auftrete, über den Betreiberverein Arche e.V. alle Wohnungen vermieten, während die Wohnungen im Bauabschnitt II verkauft werden sollen. Es käme hinzu, so Schneider weiter, dass man im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einen potentiellen Wohnungskäufer nicht länger als vier Wochen hinhalten könne, um vom Verkaufsangebot zurückzutreten. Diese „Notausstiegs Klausel“ war ursprünglich für den Fall vorgesehen worden, dass nicht alle Wohnungen verkauft werden könnten. Das sei jetzt, so Schneider, nicht mehr möglich. Mit dem ersten Verkauf einer der Wohnungen muss sich nun der potentielle Bauträger verpflichten, den Bau auch tatsächlich auszuführen.

Für die Gemeinde ergeben sich daraus, so Bürgermeister Schneider, verschiedene Optionen. Entweder man stelle das Projekt ein, was unter dem Strich mit einem Verlust von ca. 170.000 Euro verbunden wäre, oder man begnüge sich mit dem Bau des ersten Bauabschnittes. In diesem Fall müssten die

Planungskosten für den Bauabschnitt II, der nicht verwirklicht werden würde, und die Kosten für das Restgrundstück bezahlt werden, insgesamt ca. 115.000 Euro. Auf der Restfläche könnten allerdings zwei kleine Bauplätze mit je 300 qm zu einem Preis von ca. 70.000 Euro verkauft werden.

Thomas Schneider favorisierte an diesem Abend eine dritte Option, wonach beide Bauabschnitte gleichzeitig gebaut werden würden. Erst dann würde sich seiner Meinung nach das Projekt „Wohnen für Alle“ wirklich kostendeckend rechnen. Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung hatte Schneider dafür bereits die konkreten Zahlen genannt. In der Diskussion stellte sich heraus, dass die Mehrheit der Gemeinderäte eine Lösung bevorzuge, wonach nicht die Gemeinde selbst, sondern die kommunale KaDe GmbH oder eine neu zugründende Tochter-GmbH der KaDe als Verkäufer der Immobilie auftreten sollten.

Konrad Frank jun. (CSU) stellte in Frage, ob wirklich alle Wohnungen vermietet werden können. Davon gehe man bei den vorgelegten Zahlen aus. Zudem setze der Bürgermeister bei seiner Kalkulation eine Null-Zins-Entwicklung voraus, was unrealistisch sei. Auch seien die Verwaltungskosten nicht ausreichend berücksichtigt worden. Insgesamt kam er zu dem Schluss, dass die Gemeinde sich dieses Projekt nicht leisten könne. Zudem würde durch dieses Projekt die Pro-Kopf-Verschuldung um das Vierfache steigen. Wenn überhaupt, dann sollte man als Gemeinde nur den Bauabschnitt I in Angriff nehmen.

Thomas Schneider wies den Vorwurf einer unsoliden Kostenberechnung entschieden zurück. Die Gemeinde sei zu einer solchen Berechnung gar nicht in der Lage. Die Zahlen kämen vom Architekturbüro Wenzel, das auf Nachfrage bestätigte, dass man zwar knapp kalkuliert aber in jedem Falle „sauber gerechnet“ habe. Bislang, so Schneider weiter in der immer leidenschaftlicher geführten Diskussion, habe man eine konkrete Kaufoption für sechs Wohnungen vorliegen. Gesetzt den Fall, dass es dabei bliebe – das wäre seiner Meinung nach der „worst case“ –, würde ein Minusbetrag von 600.000 Euro entstehen, den die Gemeinde durch ihre kurz- und mittelfristigen Rücklagen deckeln könnte. „Wovor“, so fragte er in die Runde, „habe man Angst? Das Risiko sei kalkulierbar.“

Zweiter Bürgermeister Toni Schmidpeter (CSU) befürchtete, das Projekt reiße ein zu tiefes Loch in den Säckel der Gemeinde, und man habe dadurch zu geringe Reserven für andere Projekte. Johann Gilch (CSU) gab zu Bedenken, dass sich die wirtschaftliche Lage in den nächsten fünf, sechs Jahren verschärfen könne, und das Projekt nicht mehr refinanzierbar sei. Dem entgegnete Charly Freudenberger (Freie Wähler), über die KaDe habe man in den letzten Jahren enorme Grundstücksverkäufe im Industriegebiet erzielen und durch die damit verbundene Ansiedlung von neuen Betrieben nachhaltig die Finanzlage der Kommune verbessern können. Christian Riedl (CSU) warf ein, dass die Wohnanlage in 30 Jahren heruntergewirtschaftet sein könnte. Bürgermeister Schneider verwies auf die Grundschule oder das Rathaus, die man nach 30 Jahren Betrieb wahrlich nicht als Bauruinen bezeichnen könne. Reparaturen werde es immer geben, aber dafür seien Gelder in das Modell eingerechnet worden. Renate König (SPD) mahnte an, dass sich bei vielen Großprojekten die Kosten letztlich um bis zu 30% erhöhen könnten. Dem widersprach Thomas Wenzel. Er hätte einen solchen Fall in den letzten dreißig Jahren noch nicht erlebt. Seine Zahlen seien belastbar.

Michael Kauschka von der CSU brachte einen völlig neuen Aspekt in die Diskussion ein. Er frage sich, wer das Projekt für die Gemeinde schultern solle, wenn sich im Oktober der bisher in dieser Angelegenheit so engagierte Erste Bürgermeister in den Landtag verabschiede. „Können wir das alleine hinkriegen? Wer von uns hat die Nerven dazu?“, fragte er besorgt in die Runde. Er würde eine Lösung bevorzugen, die Gemeinde und damit die Bürger aus dem Risiko herauszunehmen und das Projekt einer GmbH anzuvertrauen. Thomas Schneider nahm den Ball auf. Er wolle sich im Falle, dass er im Oktober in den Landtag gewählt werden würde, auch darüber hinaus als Berater für dieses Projekt engagieren, und zwar solange, bis es ‚in trockenen Tüchern‘ sei. Er spreche sich nicht gegen eine Abwicklung des Projekts unabhängig von der Gemeinde aus. Im Gegenteil, er würde sich als Geschäftsführer einer neu zu gründenden GmbH-Tochter der KaDe für einen bestimmten Zeitraum umsonst zur Verfügung stellen. Er sei zuversichtlich, dass man auch weiterhin noch Wohneinheiten verkaufen könne. Die bisherigen Verkaufserfolge habe man ohne großen Werbeaufwand erreicht. Wenn einmal der Rohbau stehe, würden sich neue Interessenten melden. Er gehe von einer

dauerhaften Belegung der Anlage in Höhe von 80% und mehr aus. Was die Wohnungen im Bauabschnitt I anbelange, so habe die Arche eine Option auf acht Wohnungen angemeldet, und das auf 20 Jahre festgeschrieben.

Am Ende stellte sich heraus, dass nahezu alle Gemeinderäte das Projekt als solches akzeptieren, dass aber dennoch Ängste vor einem zu hohen Risiko bestehen würden. Toni Schmidpeter resumierte für die Bedenkenträger, er sehe vor sich immer noch einen „Riesen-Berg an Unwägbarkeiten“. Charly Freudenberger erinnerte an die Wünsche der Bürger, die dieses Projekt eingefordert hätten, und Thomas Schneider hielt noch einmal fest, man wolle mit diesem Projekt etwas für die älteren Leute im Ort tun, die lieber hier bleiben wollen als sich in den Nachbarstädten in einer fremden Umgebung niederlassen zu müssen.

Es kam dann zur Abstimmung über die Inangriffnahme der Baumaßnahmen. Mit 6:5 Stimmen setzten sich die Gemeinderäte der Freien Wähler (die Stimme des Ersten Bürgermeisters mit eingerechnet) und der SPD gegen die Christsozialen durch. Beide Bauabschnitte sollen im Herbst gemeinsam begonnen werden, und zwar mit einer Finanzierung außerhalb des Gemeindehaushaltes: Entweder durch die KaDe GmbH selbst oder über eine neu zu gründende Tochter-GmbH der KaDe. Letzteres müsse aus steuerlichen Gründen noch gesondert geklärt werden. Bürgermeister Schneider zeigte sich tief enttäuscht. Er wunderte sich, dass all die Bedenken erst jetzt, nachdem man dieses Projekt über vier Jahre hinweg so intensiv und gemeinsam diskutiert habe (wir berichteten mehrmals davon), vorgetragen wurden.

Dr. Johann Schrenk (srk, jos)  
Röttenbach 26.3.2018