

# Zehn Statements

**Ein Neubau von Rathaus und Stadthalle kostet weniger als die Sanierung der Bestandsgebäude.**



Ein Neubau kostet laut Berechnungen der Fachleute 58,5 Millionen Euro, eine Sanierung der Altbauten 61,2 Millionen Euro. Der ausschlaggebende Grund für die niedrigere Gesamtsumme bei der Neubau-Variante ist die Tatsache, dass der Stadthaus-Baukörper aufgrund einer viel günstigeren und auf die heutigen Verhältnisse zugeschnittenen Grundriss-Struktur deutlich kleiner geplant werden kann.

**Die Bewirtschaftung der Neubauten ist günstiger, energieeffizienter und ökologisch nachhaltiger – Abriss eingerechnet.**



Im Vergleich zur Sanierung von Rathaus und Stadthalle hat die Neubau-Variante über eine Nutzungszeit von 30 Jahren gerechnet einen Investitions- und Nutzungskostenvorteil von 12 Millionen Euro. Ein Grund liegt darin, dass die kompakten und betriebslogistisch vorteilhafteren Gebäude in energieeffizienter Bauweise jährlich 300.000 Euro weniger in der Bewirtschaftung kosten. Die Neubauten werden im Passivhaus-Standard errichtet. Das bedeutet, dass aufgrund guter Wärmedämmung und dem Prinzip, mittels Wärmetauscher Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, keine klassische Heizung notwendig ist. Von „passiv“ ist die Rede, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen wie Sonneneinstrahlung gedeckt wird – ökologisch erste Wahl!

**Die Sanierungskosten für zwei von Anfang an risikobehaftete Gebäude bergen mehr Unwägbarkeiten als die Kostenkalkulation für einen Neubau.**



Die Sanierung von Altbauten ist in der Regel mit mehr unkalkulierbaren Risiken verbunden als ein Neubau. Die Erfahrung zeigt: Überraschend auftretende Probleme während laufender Arbeiten haben nicht selten scheinbar überschaubare Bauvorhaben in Projekte mit explodierenden Kosten verwandelt. In diesem Fall sollen zwei Gebäude instandgesetzt werden, die bereits kurz nach Fertigstellung 1982 bautechnischer Mängel aufgewiesen haben. Dies ist auch der Grund, warum das NRW-Heimatministerium die Gebäude als nicht erhaltenswert eingestuft hat.

**Nur der Neubau eines Bürgerforums ermöglicht einen modernen, flexibel nutzbaren und barrierefreien Veranstaltungsort.**



Der Grundriss der heutigen Stadthalle entspricht nicht zeitgemäßen Anforderungen. So muss der Haupteingang ins Erdgeschoss verlegt werden, um barrierefrei zugänglich zu sein. Die Errichtung entsprechender Sanitäreinrichtungen ist dringend notwendig. Außerdem gilt es, den Küchenbereich zu vergrößern sowie Lagerkapazitäten und Anlieferungsmöglichkeiten für die Bühne zu verbessern. Dies stellt sich aufgrund der baulichen Voraussetzungen als äußerst problematisch dar und wird nicht zu einem uneingeschränkt guten Ergebnis führen.

## **Ein Neubau hat größere Aussichten auf öffentliche Fördermittel als eine Gebäudesanierung.**



In welcher Höhe diese Förderung möglich ist, hängt von der konkreten Planung und den jeweiligen Förderprogrammen sowie den konkreten Anträgen ab, für die verbindliche Entwurfszeichnungen und Kostenberechnungen vorliegen müssen. Die Entscheidung fällt das zuständige Ministerium.

## **Ein Neubau bedeutet nicht, dass an anderer Stelle in Ahlen gespart werden muss.**



Die Finanzierung der Baumaßnahme ist nicht zuletzt aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus für die Stadt Ahlen leistbar, ohne ein unkalkulierbares Risiko eingehen zu müssen. Kreditlaufzeit und Zinsbindung werden für den weitaus größten Teil der Beleihungssumme auf 30 Jahre festgesetzt. Damit wird das Risiko von Zinsschwankungen für Restschulden zum Zinsbindungsende ausgeschlossen. Bei einem sehr konservativ angenommenen Zins von 2,5 Prozent wird der Haushalt im ersten Jahr mit 3,5 Millionen Euro belastet, in jedem weiteren Jahr verringert sich diese Summe um rund 50.000 Euro. Bei dieser Rechnung sind mögliche Fördermittel und Energiekosteneinsparungen von mindestens 300.000 Euro im Jahr noch nicht eingerechnet. Das bedeutet auch, dass die so genannten „freiwilligen Leistungen“ der Kommune, zum Beispiel im Bereich Kultur, unter dem Projekt nicht leiden.

**Ein Ja beim Bürgerentscheid ist kein Ja für eine Sanierung.  
Es bedeutet Stillstand und unnötige Kosten.**



Wer mit Ja beim Bürgerentscheid stimmt, will, dass der Ratsbeschluss für einen Neubau von Rathaus und Stadthalle seine Gültigkeit verliert. Das heißt aber nicht, dass die Bestandsgebäude bei einem mehrheitlichen Ja zwangsläufig saniert werden. Es bedeutet vielmehr eine Fortsetzung der politischen Diskussion und einen zweijährigen Stillstand, da der Bürgerentscheid einem Ratsbeschluss gleichzusetzen ist. Vor Ablauf von zwei Jahren kann er nur auf Initiative des Stadtrates durch einen erneuten Bürgerentscheid aufgehoben werden. Die Folge: für jedes Jahr des Verzugs eine Verteuerung der Gesamtkosten für Sanierung oder Neubau um rund fünf Prozent, also rund drei Millionen Euro.

**Eine Sanierung des Rathauses bedeutet nicht, dass die bestehende Fassade erhalten bleibt.**



Die Gutachter gehen davon aus, dass allein aufgrund des notwendigen Wärmeschutzes die Fassade des Rathauses im Falle einer Sanierung ihr altes Gesicht verlieren wird. So müssen unter anderem die geometrischen Vorsprünge auf ein Mindestmaß reduziert werden. Außerdem gilt es dringend, einen Sonnenschutz zu installieren. Auch in einer öffentlichen Stellungnahme des NRW-Städtebauministeriums zum Ahlener Rathaus heißt es: „Die transluziden (lichtdurchlässigen) Fassaden des Rathauses und der Stadthalle haben bereits unmittelbar nach Fertigstellung erhebliche Mängel aufgewiesen. Beide Fassaden sind in ihrer aktuellen Form aus bauphysikalischer Sicht nicht erhaltungsfähig.“

**Ein Neubau bedeutet keinen Wegfall von Parkplätzen. Mit Ersatzflächen in Innenstadtnähe wird das Angebot sogar erweitert.**



Zurzeit sind auf den beiden Parkplätzen am Rathaus und an der Stadthalle 292 Stellplätze in aus heutiger Sicht zu kleinen Abmessungen verfügbar. Insgesamt soll es 297 Ersatz-Parkplätze mit den heute gültigen größeren Abmaßen geben. Hiervon sind vor dem Rathaus 25, vor der Bücherei 22, an der Friedrich-Ebert-Straße 179, der Südenmauer 15 und der Hell- und Kolpingstraße 56 Parkplätze (zum Teil bereits vorhanden) angedacht.

**Sanierung von Stadthalle und Rathaus sind für 25 Millionen Euro nicht möglich.**



Nach Prof. Parade, Architekt der Bestandsgebäude, ist eine Sanierung von Rathaus und Stadthalle für insgesamt 25 Millionen Euro brutto bzw. 21. Millionen Euro netto realisierbar. Nach dieser Berechnung verbleiben lediglich rund 300 Euro pro Quadratmeter Bruttogebäudefläche, um die Erneuerung der gesamten Baukonstruktion und Haustechnik im Gebäudeinneren sowie die komplette Dachflächensanierung und zwingend notwendige Änderungen im Stadthallenbereich zu finanzieren. Man muss kein Baufachmann sein um zu wissen, dass das nicht machbar ist.