

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum:	27.03.2017
	Antragsteller:	FDP-Fraktion
	Verfasser/in:	<i>Dr. Rüdiger Werner Christian-David Bombelka</i>
Antrag der FDP-Fraktion: "Jägerhaus" - Neufassung (Änderungsantrag)		
Beratungsfolge:		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	
28.03.2017	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark	

Sachverhalt/Begründung:

Am 06.12.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung mit Stimmenmehrheit (bei einer Gegenstimme der FDP) beschlossen, dass die Stadt zum Zwecke des Erhalts der städtebaulichen Struktur am Rathausplatz sowie zur Steuerung der weiteren Entwicklung im Ortskern Ober-Roden von der Erbgemeinschaft Jäger das Anwesen Dieburger Straße 21, Gemarkung Ober-Roden Flur 19 Nr. 195/1, 239 qm erwirbt. Der Kaufpreis betrug 169.000,00 €. Alle im Rahmen des Grundstückskaufvertrages entstehenden Kosten trug die Stadt Rödermark.

Das Anwesen wurde Ende 2011 ohne durchdachten Plan für eine Nutzung erworben. Nun ist das Gebäude seit 5 Jahren im Besitz der Stadt Rödermark, ohne dass es in seiner Gesamtheit einer erkennbaren Nutzung oder Sanierung/Restaurierung zugeführt wurde oder eine Steuerung der weiteren Entwicklung im Ortskern von Ober-Roden stattgefunden hat. Laut Aussage des Magistrates als Antwort auf eine Anfrage der FDP-Fraktion belaufen sich die jährlichen Kosten für das Anwesen für die Allgemeinheit auf über 10.000 €. Ein Gegenwert für die Stadt war bis vor Kurzem nicht erkennbar.

Aktuell wird das Gebäude für eine Promotionsarbeit über die Grabungsfundstücke im Ortskern von Ober-Roden genutzt. Diese Promotionsarbeit wird von der Stadt in Form eines Stipendiums unterstützt. Die Freigabe der Mittel erfolgte per Magistratsbeschluss. Die Untersuchungen vor Ort werden voraussichtlich bis Mitte 2019 andauern.

Für die Stadtverordneten stellen sich jetzt aus Sicht der FDP-Fraktion 3 entscheidende Fragen:

1. Sind wir bereit, die mit der Aufarbeitung der historischen Funde aus Ober-Roden verbundenen Kosten zu tragen?
2. Ist die Fortsetzung der Aufarbeitung der Funde an das Gebäude „Jägerhaus“ gebunden?

3. Welche langfristige Funktion könnte das Gebäude für die Stadt einnehmen?

Zu 1.: Neben den vom Magistrat bereits bewilligten Kosten für das Stipendium müssen zur Berechnung der Gesamtkosten noch die Gebäudenebenkosten, die Instandhaltungskosten des Gebäudes sowie die Abschreibungen auf den Gebäudewert hinzugerechnet werden. Da dem Antragsteller hierzu keine genauen Zahlen bekannt sind, kann nur eine grobe Schätzung vorgenommen werden. Wir gehen von rund 15.000 €/Jahr aus, d.h. maximal 50.000 € für die Gesamtdauer des Projekts. Das sind zwar verglichen mit den Sachkostenansätzen anderer Produkte im Haushalt keine kleinen Beträge, aber aufgrund der Bedeutung des Projektes, der bereits erheblichen Vorlaufkosten in den vergangenen 3 Jahrzehnten und der zu erwartenden Erkenntnisse über die Wurzeln des Ortes, die identitätsstiftend wirken können, hält der Antragsteller diese Einmalkosten für angemessen.

Zu 2.: Nein, die Arbeiten könnten in jedem anderen Gebäude auch durchgeführt werden. Voraussetzung ist ausreichend Lagerraum für die Fundstücke. Es gibt z.B. im Gewerbegebiet Ober-Roden genügend Leerstand an Büroräumen. Der Mietpreis für Büroflächen in Rödermark liegt deutlich unter dem für Wohnraum. Die Anmietung eines solchen Objektes könnte sich als günstiger erweisen als die rund 10.000 € Gebäudekosten für das Jägerhaus. Voraussetzung wäre allerdings, dass die Räumlichkeiten es ebenso wie das Jägerhaus der Doktorandin erlauben, am Arbeitsplatz auch zu wohnen, d.h. das zumindest eine Dusche und eine kleine Küchenzeile zur Verfügung steht.

Fazit: Das Jägerhaus ist keine Grundvoraussetzung, allerdings wäre eine andere Örtlichkeit mit allen Möglichkeiten, die das Jägerhaus bietet, nicht unbedingt günstiger zu bekommen.

Zu 3.: Ein langfristiges Nutzungskonzept konnte der Magistrat bisher nicht aufzeigen. Dass die beiden „Cheflobbyisten“ der Rödermärker Kulturgeschichte gerne eine permanente Ausstellungsfläche für die Grabungsfunde hätten, eine Art Heimatmuseum, das gleichzeitig Forschungsstelle für mittelalterliche Siedlungsgeschichte ist, ist legitim und darf nicht verwundern. Sollte eine Fraktion dieser Forderung folgen wollen, so hat das aus Sicht der FDP-Fraktion offen als Antrag zu erfolgen und muss in der Stadtverordnetenversammlung diskutiert werden. Das Jägerhaus als Heimatmuseum „durch die Hintertür“ darf es dagegen nicht geben. Bereits zweimal in den letzten 10 Jahren war das Thema „Heimatmuseum“ auf der Tagesordnung. Einmal ging es um das alte Schwesternhaus in der Heitkämperstraße, einmal um mögliche Räumlichkeiten zwischen Bücherturm und altem Feuerwehrhaus. In beiden Fällen waren Erstellungskosten von 300.000 € in der Diskussion – ein Betrag, den sich Rödermark damals wie heute nicht leisten kann. Weitere Problempunkte waren die personelle Darstellung des Betriebs sowie die räumlichen Voraussetzungen für Publikumsverkehr. Alles zusammen hat dazu geführt, dass es damals nicht über Prüfanträge hinausging. Zum einen sieht die FDP-Fraktion generell keinen Bedarf für eine Art Heimatmuseum – da gibt es viele Bereiche, in denen die knappen Mittel dringender benötigt werden. Vitrinen in den Rathäusern, der Kulturhalle, der Halle Urberach sowie dem Töpfermuseum sind zur Präsentation der wichtigsten Fundstücke absolut ausreichend. Zum anderen eignet sich das Jägerhaus ebenso wenig wie damals das Schwesterhaus als Stätte mit Publikumsverkehr.

Fazit: eine langfristige sinnvolle Nutzung des Jägerhauses durch die Stadt ist weiterhin nicht zu erkennen. Ein Leerstand ist schon aus wirtschaftlicher Sicht unsinnig, zumal zumindest das Hauptgebäude über eine solide Substanz verfügt und durchaus für

Wohnzwecke nutzbar wäre. Daher ist ein Verkauf des Gebäudes aus Sicht des Antragstellers die sinnvollste Alternative. Aktuell ist der Markt für gebrauchte Wohngebäude in einer Hochphase, es sind vergleichsweise wenige Häuser auf dem Markt, die Preise haben sich in den letzten 5 Jahren deutlich erhöht. Es ist daher durchaus realistisch, für das Jägerhaus einen Käufer und Investor zu finden. Vermutlich wird der Kaufpreis sogar höher liegen als der Preis, den die Stadt Rödermark vor 5 Jahren bezahlt hat.

Ein Verkauf ist theoretisch auch nach Abschluss der archäologischen Arbeiten möglich, allerdings besteht das Risiko, dass sich die Marktlage zu Ungunsten der Stadt ändert. Eine Rückanmietung der Stadt für den Zeitraum dieser Untersuchungen bei einem zeitnahen Verkauf wäre zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, für das Anwesen Dieburger Straße 21, Gemarkung Ober-Roden Flur 19 Nr. 195/1, 239 qm („Jägerhaus“), einen Investor zu suchen mit dem Ziel, das Gebäude ohne Verlust für die Stadt zu verkaufen.

Des Weiteren wird der Magistrat beauftragt, Kriterien (z.B. baulicher und/oder gestalterischer Art) zu erarbeiten und aufzustellen, die ein Investor bei einem Verkauf des Gebäudes erfüllen bzw. darstellen müsste.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: