



Der Bürgermeister informiert



Feldafing inspiriert

Infobrief S2: Sonderausgabe zum Bürgerentscheid Bahnhof / Rathaus

Feldafing, den 08.06.2010

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

am 4. Juli 2010 entscheiden Sie mit der Frage „Sind Sie dafür, dass das Bahnhofgebäude als Rathaus genutzt wird?“ über die Zukunft unseres Ortes. Sie entscheiden darüber, ob die Chance für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung unseres Ortes wahrgenommen werden soll oder ob wir den Status Quo so belassen, wie er ist. Im Folgenden werde ich Sie über die Historie des Bahnhofkaufes, die aktuelle Sachlage und den Entscheidungsprozessen im Gemeinderat informieren. Ich werde ausführlich auf die Finanzierung eingehen, sowohl auf die investiven Kosten als auch auf die Folgekosten. Außerdem werde ich Antworten auf die mit dem Projekt im Zusammenhang stehenden Fragen und Unsicherheiten geben. Zunächst aber soll Ihnen die Zusammenfassung der Ergebnisse einen Überblick verschaffen.

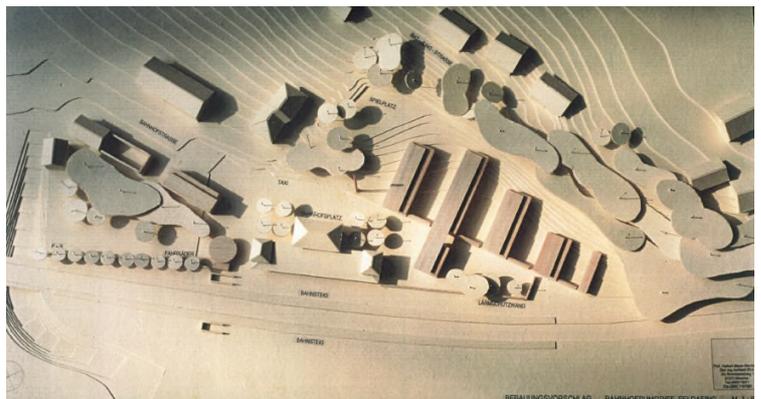
Zusammenfassung

1. Der Kauf des Bahnhofes und die Nutzung als Rathaus entsprechen den Zielen des Leitbildes und damit einem lang gehegten Wunsch des überwiegenden Teils der Feldafinger Bürgerinnen und Bürger.
2. Wir können uns sowohl die Bahnhoofsanierung als auch eine voll umfängliche Kinderbetreuung leisten, ohne die Gemeinde in den nächsten Jahren dauerhaft zu überschulden.
3. Für beide Vorhaben müssten höchstens 1,2 Millionen Euro zinsgünstigster Kredit aufgenommen und etwa 5000 bis 6000 m² Baugrund verkauft werden. Dabei handelt es sich nicht um „Filet-Grundstücke“ oder „Tafelsilber“.
4. Die Sanierung des Bahnhofes kostet nach Abzug aller Zuschüsse und der bereits erbrachten Leistungen weniger als die Sanierung und Erweiterung des Rathauses.
5. Auch langfristig gesehen ist die Nutzung des Bahnhofes als Rathaus die mit Abstand wirtschaftlichste Lösung für Feldafing. Jede andere Nutzung strapaziert den Haushalt mit einem zusätzlichen, sechsstelligen Euro-Betrag jährlich, was den Verkauf des Bahnhofes aus wirtschaftlichen Gründen notwendig machen würde.
6. Mit einem Café im Bahnhof, dem Rathaus inklusive Bürgersaal im Bahnhof, einem kleinen Heimatmuseum (Archiv) und der Umgestaltung des Maibaumplatzes zu einem Park mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen wir eine attraktive Ortsmitte zusammen mit dem Gasthof Pölt, der Post, der VR-Bank und der Sparkasse.
7. Die zukünftige Nutzung der Villa Maria ist vollkommen unabhängig von der Nutzung des Bahnhofesgebäudes als Rathaus. Sie muss nicht zur Finanzierung eines unserer Projekte herangezogen werden. Über mögliche, zukünftige Nutzungen wird das von uns beauftragte ortsplannerische Konzept Auskunft geben, welches von Herrn Schließer erarbeitet wird. Die Gemeinde kann dabei Eigentümer der Villa Maria (Rathaus) bleiben.

Historie und aktuelle Sachlage

Nachdem der Bahnhof seit Jahrzehnten in einem vollkommen verwahrlosten Zustand ist und mittlerweile sogar die Standsicherheit gefährdet ist, bot die Bahn im Jahre 1993 der Gemeinde den Bahnhof erstmals zum Verkauf an. Ohne jetzt auf Details der Verhandlungen einzugehen, zogen sich diese mit unterschiedlichen Kaufangeboten, Beschränkungen, Erwartungen etc. hin. Nichtsdestotrotz hat der Gemeinderat eine Planstudie über die Bebauungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben, die im Januar 1995 dem Gemeinderat vorgestellt wurde.

Auf dem gesamten Bahnhofsareal wurde eine sehr dichte Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Der Maibaumplatz wird dabei vollständig mit einbezogen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange stellt sich hier schon die Frage: Ist diese Maximalausnutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung aus heutiger Sicht ortsplannerisch noch vertretbar bzw. erstrebenswert?



Neben diversen Forderungen an die Bahn war man sich seinerzeit aber bereits darüber einig, dass die Existenz des Gasthofes Pölt nicht gefährdet werden darf. Außerdem sprach man auch damals schon von einer öffentlichen Nutzung des Bahnhofgebäudes.

Mitte des Jahres 2001 hat der Gemeinderat dann ein Leitbild für die Entwicklung Feldafings beauftragt. Anlass hierfür war die im Februar 2001 getroffene Entscheidung zur Verlegung der Fernmeldeschule. Das Leitbild wurde von Vertretern der Bürgerschaft und des Gemeinderates in einem kontinuierlichen Leitbildprozess erarbeitet. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat im September 2002 vorgestellt und von diesem im November 2002 beschlossen. Sie sind damit Orientierung und Richtschnur für die weitere Arbeit von Gemeinderat und Gemeindeverwaltung.

Als ein Hauptziel wurde dabei die Entwicklung einer vielfältigen Gemeinde mit blühendem, ortsverträglichem Gewerbe und mit einem attraktiven Ortszentrum vom Bahnhof bis zum Kirchplatz formuliert. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass ein Ortszentrum nur schwer zu definieren ist, ein Zentrum nicht erkennbar ist und somit eigentlich ein zentraler Ortskern fehlt. Als mögliches Projekt zur Verbesserung dieser Situation wurde unter anderem die Nutzung des Bahnhofes als Rathaus als klares Ziel definiert.

Bei der Festlegung der Prioritäten für einzelne investive Maßnahmen/Projekte hinsichtlich ihrer Bedeutung wurde die Wiederbelebung des Bahnhofs auf Rang 1 gesetzt. Bereits auf Rang 2 rangiert der Ausbau des Ortszentrums von der Bahnhofstraße bis zum Kirchplatz. Die Umgestaltung des Kirchplatzes hat mit Platz 19 eine eher nachrangige Bedeutung erhalten. Zur Umsetzung der Prioritätenliste wurden von den Leitbildgruppen folgende Beschreibung für die Projekte ausgearbeitet: „Der Bahnhof mit Umgriff soll erworben werden und durch ein Umnutzungskonzept unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes mit entsprechender Renovierung und Umgestaltung des Umfelds vor allem für die Bürger Feldafings wiederbelebt werden.“

Nach Beendigung des Leitbildprozesses hat das Bundeseisenbahnvermögen im Jahr 2004 mitgeteilt, dass der Verkauf des Bahnhofgeländes in Feldafing mit Umgriff gegen Höchstgebot erfolgt. Nach zahllosen Verhandlungen und Besprechungen ist es uns gelungen, den ursprünglich geforderten Preis von 2,15 Millionen Euro auf 500.000 Euro zu drücken, wobei aufgrund des Zustandes des Bahnhofes und der Auflagen bzw. Verpflichtungen für das Gebäude selbst 0,- Euro angesetzt waren. Genau diese Klauseln (diverse Grunddienstbarkeiten, Miet-, Pacht- und Gestattungsverträge) haben dazu geführt, dass wir den Bahnhof samt Umgriff zu äußerst günstigen Konditionen erwerben konnten. Eingepreist ist also auch das lebenslange Wohnrecht für die beiden Mietparteien, was ja eine nicht unerhebliche Belastung darstellt. Hätten diese Mietverträge nicht bestanden, wäre der Bahnhof um einiges teurer gewesen.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates vom November 2008 wurde über das Ergebnis einer Klausurtagung des Gemeinderates zur künftigen Nutzung des Bahnhofgebäudes beraten. Es wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, die künftige Nutzung des Bahnhofgebäudes als Rathaus unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes zu prüfen und eine detaillierte Kostenschätzung vorzulegen.

Grund für die Nutzung des Bahnhofes als Rathaus waren die Überlegungen,

1. dass der Bahnhof komplett einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll, dass also keine Privatnutzung durch Vermietung erfolgen soll,
2. dass die Nutzung keine wirtschaftliche Belastung für die Gemeinde zur Folge haben darf. Ausgenommen sind Pflichtaufgaben der Gemeinde; womit eine Nutzung als Museum, Kulturzentrum etc. ausgeschlossen wurde,
3. dass die Nutzung unter keinen Umständen dazu führen darf, die Existenz des Gasthofes Pölt zu gefährden, wodurch also eine Nutzung als Restaurant ausschied,
4. dass das heutige Rathaus dringend saniert und erweitert werden muss.

Wir haben zunächst das Architekturbüro Bögl mit einer sehr preiswerten Machbarkeitsstudie beauftragt, die Aufschluss darüber geben sollte, ob der Bahnhof als Rathaus genutzt werden kann. Ergebnis der Studie war, dass der Bahnhof deutlich mehr Platz bietet als das heutige Rathaus. Die Kosten wurden auf etwa 3 Millionen Euro geschätzt.

Anfang Mai 2009 hat der Gemeinderat dann das Architekturbüro Sunder-Plassmann aus Greifenberg beauftragt, unter Berücksichtigung aller Belange wie Denkmalschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit diverse Alternativen für eine Rathausnutzung sowie eine detaillierte Kostenschätzung zu erarbeiten.

In der öffentlichen Sitzung im August 2009 hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, den Bahnhof auf Basis der Vorschläge des Architekturbüros Sunder-Plassmann zu sanieren und entsprechend der vorliegenden, mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Planung zum Rathaus umzunutzen. Für die Öffentlichkeit soll dabei getrennt von der Rathausnutzung ein Saal mit entsprechender Erschließung und Ausstattung zur Verfügung gestellt werden. Auch wird separat in einem Gebäudetrakt das gemeindliche Archiv vom Arbeitskreis Chronik eingerichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Förderanträge bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Auf Empfehlung des Strategieausschusses hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.02.2010 letztendlich einen entsprechenden Beschluss zur Nutzung des Bahnhofgebäudes als Rathaus gefasst und zwar ohne jedwede Einschränkungen wie Finanzierbarkeit. Grundlage der Entscheidung war eine von der Verwaltung vorgelegte Liste aller Liegenschaften und Grundstücke in Feldafing mit entsprechenden Wertschätzungen. Dabei wurde deutlich, dass sowohl die Sanierung des Bahnhofes als auch der Bau eines Kinderhauses durch Veräußerungen finanziert werden können, ohne dass die Gemeinde hierfür Schulden aufnehmen muss. Die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Schritte für diese Umnutzung einzuleiten. Für die Dauermieter des Bahnhofes ist dazu ein entsprechender Ersatzwohn-

raum zu schaffen und notariell die Änderung der Mietverträge herbeizuführen (Verlegung des Wohnrechtes auf den Ersatzwohnraum).

Insgesamt hat der Gemeinderat zum Thema Bahnhof bis heute 33 Beschlüsse gefasst.

Finanzierung

Kalkulatorische Kosten bei Komplettsanierung des Bahnhofes

Neben dem Kaufpreis in Höhe von 500.000 Euro müssen etwa 3,3 Millionen Euro aufgewendet werden, um den Bahnhof vollständig zu sanieren und einer irgendwie gearteten Nutzung zuzuführen. Dabei ist es in Bezug auf die Sanierungskosten vollkommen unerheblich, ob der Bahnhof als Rathaus, als Museum, als Restaurant oder sonst wie genutzt wird. Wie Sie der Tabelle entnehmen können, wird unser Haushalt zukünftig mit kalkulatorischen Gesamtkosten von jährlich mehr als 200.000 Euro belastet.

	Investitionen	Kapitalkosten 4%	Abschreibung 40 Jahre: 2,5%
Kaufpreis	500.000 €	20.000 €	
Sanierung komplett	3.300.000 €	132.000 €	82.500 €
Zuschüsse Michael Roever-Stiftung	-500.000 €	-20.000 €	
Zuschüsse Denkmalämter	-300.000 €	-12.000 €	
Gesamt	3.000.000 €	120.000 €	82.500 €
Kalkulatorische Gesamtkosten			202.500 €

Kalkulatorische Kosten bei Standsicherheitsanierung des Bahnhofes

Nun wurde auch schon die Idee geäußert, den Bahnhof nur standsicher zu machen und alles so zu lassen wie es ist, bis man eine andere Nutzung hat. Die sich daraus ergebenden Belastungen entnehmen Sie bitte der unten stehenden Tabelle. Beinhaltet sind hier die bereits durchgeführte Fenstersanierung in Höhe von 300.000 Euro sowie die dringend notwendigen, nicht verschiebbaren Standsicherheitsmaßnahmen in Höhe von 1,05 Millionen Euro. Nach Abzug aller Zuschüsse und den Mieteinnahmen wird unser jährlicher Haushalt mit 86.250 Euro belastet, ohne dass die Gemeinde etwas davon hat.

	Investitionen	Kapitalkosten 4%	Abschreibung 40 Jahre: 2,5%
Kaufpreis	500.000 €	20.000 €	
Sanierung Standsicherheit	1.350.000 €	54.000 €	33.750 €
Zuschüsse Michael Roever-Stiftung	-200.000 €	-8.000 €	
Zuschüsse Denkmalämter	-200.000 €	-8.000 €	
Gesamt	1.450.000 €	58.000 €	33.750 €
Kalkulatorische Kosten Gesamt			91.750 €
abzgl. Mieteinnahmen	5.500 €		86.250 €

Kalkulatorische Kosten bei Teilsanierung des Bahnhofes plus Rathaus

Hinzugerechnet werden müssen hier noch die Kosten für die Sanierung des heutigen Rathauses, die mit Erweiterung etwa 1,6 Millionen Euro kostet. Somit haben wir die Kapitalkosten von 64.000 Euro und die Abschreibungen von 40.000 Euro zu erwirtschaften, was uns in Summe, also mit den Belastungen des halb sanierten Bahnhofes, mit 190.250 Euro jährlich belastet. Nicht berücksichtigt ist hierbei die Abschreibung des Restwertes des heutigen Rathauses. Irgendwann müssen wir aber den Bahnhof endgültig herrichten und einer gesamten Nutzung zuführen, so dass wir dann wieder auf die 202.500 Euro Gesamtbelastung kommen, zuzüglich der 104.000 Euro für die Sanierung des Rathauses.

	Investitionen	Kapitalkosten 4%	Abschreibung 40 Jahre: 2,5%
Sanierung	1.000.000 €	40.000 €	25.000 €
Erweiterung	600.000 €	24.000 €	15.000 €
Zuschüsse	0 €	0 €	
Gesamt	1.600.000 €	64.000 €	40.000 €
Kalkulatorische Gesamtkosten Rathaus			104.000 €
plus kalkulatorische Kosten Bahnhof	86.250 €		190.250 €

Würden wir den Bahnhof herrichten und vermieten oder verpachten, müssten wir die jährlichen kalkulatorischen Kosten in Höhe von 202.500 Euro erwirtschaften, damit die Gemeinde keinen Verlust macht. Bei einer Nutzfläche von ca. 900 m² müssten wir also pro Monat und m² durchschnittlich etwa 18,75 Euro Miete verlangen, um unseren schon schwierigen Cashflow nicht weiter zu belasten, was in Feldafing relativ unrealistisch ist.

Wenn wir den Bahnhof komplett einer anderen Nutzung zuführen, müssen wir den beiden Mietparteien einen adäquaten Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen. Nachdem wir uns bei drei Architekten erkundigt haben und uns im Fertighauszentrum in Poing informiert haben, sind wir sicher, dass wir ein vergleichbares Zweifamilienhaus für etwa 300.000 Euro inkl. Keller errichten können. Dies bedeutet etwa 19.500 Euro kalkulatorische Kosten, von denen wieder die Miete in Höhe von 5.500 Euro abgezogen werden kann, so dass wir hier mit 14.000 Euro jährlich belastet werden. Aber diese Belastung war – wie oben erwähnt – im Kaufpreis beinhaltet. Oder anders gesagt, auch dies war der Grund dafür, dass wir den Bahnhof für Null Euro bekommen haben.

Finanzierung der Investitionen

Den Kaufpreis in Höhe von 500.000 Euro haben wir mit einem Kredit finanziert. Von den Sanierungskosten in Höhe von 3,3 Millionen Euro können wir etwa 800.000 Euro an Zuschüssen abziehen, so dass ein Restbetrag von 2,5 Millionen Euro bleibt. Wir haben seit Mitte April die Zusage der KfW-Bank, dass wir hierfür einen Kredit in Höhe von einer Million Euro zu einem Zinssatz von 1,05% aufnehmen können, was einer jährlichen Zinszahlung von 10.500,- Euro entspricht – der Zinssatz wurde seit Beantragung und Genehmigung um 0,3 Prozentpunkte gesenkt, so dass der Zinssatz jetzt nicht mehr 1,35% sondern nur noch 1,05% beträgt. Hinzu kommt, dass die ersten zwei Jahre zins- und die ersten drei Jahre tilgungsfrei sind. Der Kredit hat eine Laufzeit von zehn Jahren, könnte aber bereits nach fünf Jahren wieder vollständig getilgt werden. Die Aufnahme dieses extrem günstigen Kredites gibt uns in der Finanzierung des Vorhabens mehr Handlungsspielraum, auch im Hinblick darauf, dass wir für diesen Betrag keine Grundstücke verkaufen müssen. Bleiben also noch 1,5 Millionen Euro übrig. Aus unseren liquiden Mitteln können wir etwa 300.000 Euro finanzieren. Am Jahresanfang betragen die liquiden Mittel circa 1,1 Millionen Euro. Daraus würden wir übrigens auch die 300.000 Euro für das Zweifamilienhaus aufbringen.

Die restlichen 1,2 Millionen erwirtschaften wir aus dem Verkauf einiger kleinerer Grundstücke wie zum Beispiel „Am Traubinger Moosweg“. Hierbei handelt es sich mitnichten um „Filet-Grundstücke“. Insgesamt müssen wir etwa 3.000 bis 4.000 m² Grund verkaufen. Wenn behauptet wird, wir würden dafür unser „Tafelsilber“ veräußern, dann entspricht dies nicht den Tatsachen. Während meiner Amtszeit hat die Gemeinde Feldafing etwa 27.000 m² Grund gekauft, der entweder bereits baureif ist oder in den kommenden Jahren baureif gemacht werden kann. Wir haben in den letzten acht Jahren aber nur etwa 1.500 m² Baugrund verkauft, also gerade einmal 5,5% (Der Verkauf eines ca. 1.500 m² großen Grundstücks musste leider rückabgewickelt werden; allerdings zeichnet sich ab, dass wir dieses Grundstück bereits in den kommenden Wochen wieder veräußern können).

Kaufpreis	500.000 €	Kredit (erfolgt)
Sanierung Standsicherheit	1.000.000 €	kfw-Kredit: genehmigt; 1,05% Zinsen; 2 Jahre zins-, 3 Jahre tilgungsfrei
Fenster, tw. Innenausbau	500.000 €	Michael-Roever-Stiftung: zugesagt
Innenausbau	300.000 €	Denkmalschutzämter: zugesagt, geschätzt
Innenausbau	300.000 €	liquide Mittel
Innenausbau	1.200.000 €	Verkauf von Grundstücken
Gesamt	3.800.000 €	

Allgemeine, mit dem Projekt im Zusammenhang stehenden Fragen.

Bestandsschutz und zukünftige Nutzung des alten Rathauses

Immer wieder wird die Befürchtung geäußert, dass bei Verkauf des alten Rathauses dieses abgerissen werden würde. Hier haben wir mehrere Möglichkeiten dies zu verhindern. Erstens hat die Gemeinde die Planungshoheit und kann das Rathaus in einem Bebauungsplan auf „Bestand“ setzen. Zweitens können wir eine Grunddienstbarkeit eintragen lassen, so dass das Rathaus nicht abgerissen werden darf und drittens können wir uns im Kaufvertrag zusichern lassen, dass die Gemeinde bei Abriss des Rathauses sofort ein Wiederkaufsrecht geltend machen kann.

Für zukünftige Nutzungen wäre zum Beispiel ein Ärztehaus vorstellbar. Denkbar wäre auch ein Gerontologie-Haus mit den Teilbereichen Geriatrie, Gerontopsychiatrie, Altenpflege und Sozialarbeit. Wir haben zwar in dem einen oder anderen Krankenhaus eine gerontologische Abteilung, aber ein Gerontologie-Zentrum fehlt in unserem Landkreis meines Wissens. Dies sind nur zwei Ideen, wie man die Villa Maria nutzen könnte, ohne dass sie abgerissen wird. Dabei könnten auch der Makarska-Grill, die Kegelbahn und der Schießstand erhalten bleiben. In beiden Fällen wäre auch denkbar, dass die Gemeinde Eigentümer des Rathauses bleibt, dieses saniert und an den oder die jeweiligen Nutzer vermietet, um so zumindest die Kapitalkosten und die Abschreibungen für die Sanierung wieder zu erwirtschaften. Um den gemeindlichen Haushalt nicht mit den Sanierungskosten zu belasten, könnte dies zum Beispiel von unserem Kommunalunternehmen als eigenständigem Wirtschaftsbetrieb durchgeführt werden. Um hier diverse andere Ideen zu bekommen hat der Gemeinderat jedenfalls Herrn Schließer beauftragt, für dieses Gebiet Nutzungsalternativen zu entwickeln.

Sanierungskosten des alten Rathauses und Vergleich

Nächste Behauptung, die sogar über die Presse verbreitet wurde, die aber dennoch falsch ist: Das Rathaus könne für 200.000 Euro saniert werden. Wir haben den Sanierungsaufwand von zwei Architekten schätzen lassen und beide haben unabhängig voneinander einen Sanierungsbedarf von etwa einer Million Euro gesehen. Gründe hierfür sind:

1. Das Rathaus ist energetisch in einem sehr schlechten Zustand. Gerade in der heutigen Zeit und mit Blick auf die Klimawende im Landkreis sollten die Gemeinden mit ihren Liegenschaften eine Vorbildfunktion einnehmen. Das Gebäude sollte somit von Grund auf unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Anforderungen saniert werden (Fenster, Fassade, Dach, Elektrik, Heizung, Sanitär). Die nebenstehende Thermografie-Aufnahme von 2003 zeigt überdeutlich, dass dringender Handlungsbedarf gegeben ist.



2. Auch die Größe und Anordnung der Räume sind für das Ziel einer serviceorientierten und bürgerfreundlichen Verwaltung nicht optimal und zeitgemäß. So ist beispielsweise der Sitzungssaal viel zu klein, was nach spätestens einer Stunde zu dicker Luft führt ☺.
3. In den Keller dringt Grundwasser ein, weshalb die Fundamente saniert werden müssen.
4. Es müssten auch Brandschutzvorkehrungen wie ein zweiter Fluchtweg vorgesehen werden.
5. Das Rathaus ist nicht barrierefrei und somit behindertengerecht. Nicht einmal das Erdgeschoss ist für Gehbehinderte erreichbar.

Da das Rathaus für einen zeitgemäßen Verwaltungsbetrieb zu klein ist, muss es auch erweitert werden. Dafür rechnen wir mit Kosten zwischen 400.000 Euro und 800.000 Euro, so dass wir für Sanierung und Erweiterung zusammen zwischen 1,4 und 1,8 Millionen Euro veranschlagen können. Alles andere ist unseriös und entspricht nicht den Realitäten.

Wie man in unten stehender Tabelle erkennen kann, kostet die Sanierung plus Erweiterung des Rathauses insgesamt sogar mehr als eine Sanierung des Bahnhofes. Zieht man nämlich von den Sanierungskosten in Höhe von 3,3 Millionen Euro die Zuschüsse und die bereits erbrachten Leistungen ab, so ergibt sich ein noch zu finanzierender Restbetrag von 1,4 Millionen Euro. Die Sanierung des Rathauses kostet plus Erweiterung wohl mehr als 1,6 Millionen Euro, so dass die Sanierung des Bahnhofes für die Gemeinde die wirtschaftlichere Lösung ist.

	Bahnhof	Rathaus
Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen	3.300.000 €	1.000.000 €
abzüglich bereits erbrachter Leistungen für Fenster und Standsicherheit	1.300.000 €	0 €
Restsumme	2.000.000 €	1.000.000 €
abzüglich Anteil für Außenanlagen (in jedem Fall zu erbringen)	100.000 €	0 €
abzüglich weiterer Spenden Michael-Roever-Stiftung	300.000 €	0 €
abzüglich Zuschüsse Denkmalämter	200.000 €	0 €
zzgl. Erweiterungen plus Sanierung der z. Zt. nicht als Rathaus genutzten Gebäudeteile	0 €	600.000 €
Von der Gemeinde zu finanzierender Betrag	1.400.000 €	1.600.000 €

Auswirkungen auf Kinderbetreuung

„Wenn der Bahnhof für 3,3 Millionen Euro hergerichtet wird, können wir uns kein Kinderhaus mehr leisten.“, auch diese Behauptung stimmt nicht. Zur Finanzierungsmöglichkeit solcher Projekte hat sich die Gemeinde in der Vergangenheit vorausschauend in Ortsrandlage Bauerwartungsland gesichert, das relativ zeitnah baureif gemacht werden kann. Hier wird der Gemeinderat künftig aber auch gefordert sein, zwischen wirtschaftlichen Zwängen, sinnvollen städtebaulichen Lösungen und „liebgewonnenen Grünflächen“ für Feldafing die notwendigen - vielleicht nicht immer populären – Entscheidungen zu treffen. Der Bau eines großen Kinderhauses, wie wir es noch bis vor kurzem geplant hatten, wurde jedoch seit einiger Zeit aufgrund anderer, nämlich betreuungstechnischer Diskussionen kritisch hinterfragt. Wir haben deswegen im Gemeinderat am 18. Mai 2010 entschieden, dass wir „nur“ eine Kinderkrippe bauen werden und der bestehende Kindergarten saniert wird. Die genaue Finanzierung und andere Details können Sie dem Bürgermeister-Infobrief #68 vom 19. Mai 2010 entnehmen.

Öffnungszeiten des Café's

Auch die Befürchtung, das Café im Bahnhof würde nur während der Öffnungszeiten des Rathauses geöffnet sein, ist schlichtweg falsch. Das Café wird so situiert, dass ein vom Rathaus unabhängiger Betrieb nicht nur möglich sondern auch gewünscht ist.

Auswirkungen auf den allgemeinen Haushalt

Wie ich bereits mehrfach betont habe, ist die aktuell schwierige Haushaltslage unabhängig von der Sanierung des Bahnhofes zu sehen. Grundsätzlich muss nämlich bei den Ausgaben zunächst einmal immer zwischen investiven Maßnahmen und den Kosten der laufenden Verwaltung unterschieden werden. Sowohl die Sanierung des Bahnhofes als auch der Neubau der Krippe zusammen mit der Sanierung des bestehenden Kindergartens zählt zu den investiven Maßnahmen. Wie zuvor ausführlich erläutert werden diese Maßnahmen ausschließlich durch Zuschüsse, Spenden, durch die Entnahme aus liquiden Mitteln, durch den Verkauf einiger weniger Grundstücke sowie durch ein äußerst zinsgünstiges Darlehen finanziert, so dass unser Haushalt auch in den kommenden Jahren dadurch nicht belastet wird.

Problematisch sind - wie schon öfters erläutert – die Einnahmen und Ausgaben aus der laufenden Verwaltung. Bedingt durch sinkende Steuereinnahmen und stetig steigenden Ausgaben wie eine Kreisumlage in nie dagewesener Höhe ergibt sich bei uns aktuell ein deutliches Defizit aus der laufenden Verwaltungstätigkeit. Ziel muss also sein, in diesem Bereich die Einnahmen zu erhöhen und die Ausgaben zu senken. Dabei nützen Einmaleffekte wie Einnahmen durch Grundstücksverkäufe gar nichts. Ziel muss unbedingt sein, durch eine Haushaltskonsolidierung eine langfristige Verbesserung unserer laufenden Verwaltungstätigkeit zu realisieren. Ein wesentlicher Faktor bei den Ausgaben sind zum Beispiel die kalkulatorischen Kosten. Die Nutzung des Bahnhofesgebäudes als Rathaus ist deshalb die beste, den Haushalt am wenigsten belastende Lösung nicht nur in Bezug auf die kalkulatorischen Kosten. Auch die Senkung der Betriebskosten, beispielsweise durch eine optimierte Heizanlage (siehe oben) trägt positiv zur Senkung der laufenden Ausgaben bei. Durch die äußerst günstigen Konditionen des Darlehens mit einem Zinssatz von lediglich 1,05% bei Zins- und Tilgungsfreiheit in den ersten zwei bzw. drei Jahren konnten wir eine langfristige Belastung des Haushaltes vermeiden.

Zukunftsorientierte und nachhaltige Lösungen sind gefragt

Entscheidend bei all unseren Überlegungen muss der Wille sein, die anstehenden Probleme einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Lösung zuzuführen und keinen Investitionsstau zu erzeugen. Mit dem Kauf des Bahnhofes haben wir die Verpflichtung übernommen, ein Denkmal zu erhalten, vielleicht das wichtigste und am stärksten das Ortsbild prägende Denkmal Feldafings. Um die Gemeinde finanziell nicht über Gebühr zu strapazieren, haben wir die Verpflichtung, das Bahnhofsgebäude einer sinnvollen und für die Gemeinde wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zuzuführen. Wir haben auch die Verpflichtung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung zumutbare Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Und nicht zuletzt haben wir auch die Verpflichtung, für Sie die Bürgerinnen und Bürger ein bürgerfreundliches, offenes und modernes Rathaus zu schaffen.

Ich verstehe meine Aufgabe als Bürgermeister darin, die Wünsche von Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern Feldafings sowie die Beschlüsse des Gemeinderates unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und finanzieller Zwänge umzusetzen. Wirtschaftliches Handeln heißt, Investitionsstaus zu vermeiden und nachhaltige Lösungen herbeizuführen. Provisorien kosten anfangs vielleicht etwas weniger, haben aber meistens deutlich höhere Folgekosten zur Konsequenz. Negatives Beispiel sind hier ganz klar der Bahnhof selbst, das Rathaus und der Sportplatz. Hätte man stetig die notwendigen Reparaturen vorgenommen und sich nicht mit provisorischer Kosmetik aufgehalten, so hätten wir es heute nicht mit wirtschaftlichen Totalschäden dieser drei Einrichtungen zu tun. Als wir beispielsweise 2002 die Tartanbahn sanieren lassen wollten, bekamen wir die Auskunft, dass es zu spät sei und sich eine Sanierung nicht mehr lohne.

Begründung

Zum Bürgerentscheid hat der Gemeinderat einstimmig folgende Begründung am 4. Mai 2010 beschlossen:

Mit Notarverträgen vom 26.11.2008 und 23.09.2009 hat die Gemeinde Feldafing das Bahnhofsgebäude mit einem Umgriff von 16.760 m² erworben. Der Gemeinderat Feldafing hat über eine mögliche Nutzung des Bahnhofsgebäudes in einer Klausurtagung beraten und mehrere Beschlüsse gefasst, das Bahnhofsgebäude künftig als Rathaus zu nutzen. Diese Beschlüsse basieren letztendlich auch auf den Ergebnissen der Leitbilddiskussion, die die Wiederbelebung des Bahnhofsareals an erster Stelle der Prioritätenliste gesetzt hat. Speziell für das Bahnhofsgebäude wurde dabei eine öffentliche Nutzung gefordert. Auch wurde im Leitbild die Nutzung des Bahnhofsgebäudes als Rathaus vorgeschlagen.

Letztmalig hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.02.2010 einen Beschluss gefasst, das Rathaus in das Bahnhofsgebäude zu verlagern. Der Gemeinderat ist nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für diese Entscheidung zuständig.

Gemäß Art. 18 a Abs. 2 GO kann der Gemeinderat beschließen, dass über eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde ein Bürgerentscheid statt findet. Als eigener Wirkungskreis sind insbesondere auch Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft zu sehen, die in der örtlichen Gemeinschaft wurzeln oder auf sie einen spezifischen Bezug haben, weil sie das Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde betreffen. Auch der Schutz des gemeindlichen Eigentums und kommunaler Einrichtungen fällt unter diesen eigenen Wirkungskreis.

Die Art der Nutzung des Bahnhofsgebäudes ist für die weitere Entwicklung von Feldafing von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.04.2010 beschlossen, über diese weitreichende und zukunftsweisende Entscheidung einen Bürgerentscheid durchzuführen, und so die Bürger unmittelbar in den Prozess einzubinden. Planungsziel ist es, das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude als Rathaus zu nutzen und gleichzeitig das Angebot für die Bürger durch andere öffentliche Nutzungen wie z.B. Cafe, Restaurant zu verbessern.

Der Bürgerentscheid muss eine mit Ja oder Nein zu entscheidende Fragestellung enthalten. Die gestellte Frage ist in dem Sinne entschieden, in dem sie von der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen beantwortet wurde, sofern diese Mehrheit mindestens 20 % der Stimmberechtigten beträgt. Der Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Beschlusses des Gemeinderates und kann innerhalb eines Jahres nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden.

Termine zum Bürgerentscheid:

- 21. Juni, 19:30 Uhr: Zweite Infoveranstaltung zum Bürgerentscheid im Gasthof Pölt
- 04. Juli, 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr: Volksentscheid zum Nichtraucherschutz und Bürgerentscheid zum Bahnhof

Herzlichst

Ihr Bürgermeister



Bernhard Sontheim

Dr. Konrad Raiser, ehemaliger Generalsekretär des ökumenischen Rates der Kirchen: „Nicht wer die Gemeinsamkeit vertiefen will, muss sich rechtfertigen, sondern wer sie verhindert.“ In diesem Sinne hoffe ich auf eine gemeinsame Entscheidung am 4. Juli 2010 zum Wohle unseres Ortes.