

## Stellungnahme Bürgerhaus: Position der UL/Die Grünen im September 2021

Die im Juli auf der Bürgerversammlung vorgestellte Lösung fürs Bürgerhaus mit Mediathek (Planungsstand März 2020) sieht fraglos gut aus und erfüllt – mit den von der AG Betriebskonzept angeregten Detailänderungen und Ausstattungsergänzungen – die Anforderungen an ein vielseitig nutzbares Kulturhaus. Neben der Mediathek als Ort für kulturelle Ressourcen und medialen Austausch bieten Saal und Räumlichkeiten des Bürgerhauses vielfältige Möglichkeiten für Kulturevents aller Art: Musikveranstaltungen von Klassik bis modern, Theater für Jung und Alt, Lesungen und Kabarett, Kino, städtische, geschäftliche und private Versammlungen und sonstige Events.

Die AG Betriebskonzept hat in 5 Klausursitzungen über mögliche und erfolgversprechende Nutzungen des Hauses intensiv nachgedacht und in diesem Zusammenhang ins Detail gehend eine voraussichtliche Betriebskostenschätzung aufgestellt. Das Ergebnis: das Bürgerhaus oder FaustForum kann realistischerweise mit 120 – 150 Veranstaltungen pro Jahr genutzt werden, wodurch sich Staufen neben den bereits bekannten auch durch viele neue Veranstaltungen als Kulturstadt weiter profilieren und entwickeln kann. Diese Entwicklungschancen sprechen für die Realisierung des Bürgerhauses und für die in jedem Fall beträchtliche Investition.

Die AG Nutzungs- und Betreiberkonzept hat sich auch Gedanken über die notwendige Personalausstattung und die laufenden Betriebskosten gemacht. Als jährliches Defizit für den Betrieb des Hauses wurden ein Betrag von voraussichtlich rund 640 T€ ermittelt (vorsichtig geschätzt), incl. Abschreibungen und Personal für Kultur, Kulturorganisation und Veranstaltungsbetreuung, allerdings ohne Berücksichtigung der nötigen bzw. gewünschten Zusatzausstattungen (>0,5 Mio. €) und ohne die zu erwartenden Baupreissteigerungen. Mit diesen jährlich anfallenden Kosten ist beim Betrieb des Bürgerhauses mindestens zu rechnen.

Als UL/Die Grünen standen und stehen wir dem Projekt Bürgerhaus für Staufen grundsätzlich positiv gegenüber; es gab Diskussionen um den optimalen Standort und die Frage, ob der jetzt gewählte Standort wirklich gut ist (insbesondere wg. Lärmbelästigung u.a.); diese Diskussionen blieben jedoch folgenlos, da keine der angesprochenen Standortalternativen zum Grundstück auf dem Schladererareal wirklich als besser akzeptiert wurde.

Wir haben in der AG Bürgerhaus in den Jahren 2018 und 2019 in zahlreichen AG-Sitzungen Größe und Ausstattung des Hauses erarbeitet und Vorgaben für den Architektenwettbewerb festgelegt – damals in der Annahme (gestützt vom mitplanenden Architekten), dass das Bürgerhaus mit Mediathek *und* Tiefgarage für 12 Mio. € (später 15 Mio. €) realisierbar sein würde. Die Kostenschätzung des später im Wettbewerb siegreichen Architekturbüros Fuchs-Maucher landete dann mit 23,9 Mio.€ fast beim doppelten Betrag. Um Kosten zu sparen wurde sehr schnell entschieden, auf die konstruktiv sehr aufwendige und unwirtschaftliche Tiefgarage zu verzichten. Dadurch und nach einer Einsparrunde am Gebäude landete die letzte Kostenschätzung des Architekten bei 16,9 Mio. €.

Als Fraktion UL/Die Grünen haben wir seinerzeit nach der Vorstellung der Kostenschätzung mehrfach und sehr deutlich gesagt, dass wir eine abgespeckte Lösung eher für erstrebenswert halten, bei der die Kosten möglichst bei 12 Mio.€ und auf jeden Fall deutlich unter 15 Mio. € bleiben, nicht zuletzt, weil wir in Staufen noch viele andere Dinge zu erledigen und zu finanzieren haben: Bewältigung der Risseschäden, Aufwendungen für Klimaschutz und verbesserten ÖPNV, soziale Aufgaben einschließlich kostengünstigem Wohnungsbau, Hochwasserschutz u.a., alles Dinge, die Geld kosten und Jahr für Jahr im Haushalt dargestellt werden müssen. Leider konnten wir uns mit unserer Forderung nach der parallelen Entwicklung einer kostengünstigeren Alternativlösung nicht durchsetzen; man hat diese Forderung sogar als nicht ernst zu nehmen verspottet: „... die wollen ja nur ein besseres Vereinsheim“, hieß es.

Infolgedessen sind wir nun in der misslichen Lage, dass nur eine einzige ziemlich aufwendige Lösung für Bürgerhaus und Mediathek (bzw. FaustForum Staufen) weiterentwickelt wurde. Diese wurde im Gemeinderat und in der Bürgerinformationsveranstaltung am 29. Juli 2021 vorgestellt. Die voraussichtlichen Baukosten ebenso wie die laufenden Kosten sind letztlich noch nicht absehbar, weil der Einfluss der Baupreisentwicklung (+10%, + 20%, +30%?) von 2019/2020 bis 2023 nicht bekannt und noch nicht eingerechnet ist. Selbst wenn die Stadt erhöhte Baukosten von voraussichtlich ca. 20 – 22 Mio.€ aufgrund guter Rücklagen noch finanzieren könnte, erscheint es jedoch absehbar, dass das jährliche Defizit für den Betrieb des Hauses am Ende dann eher bei über 750 T€ denn bei unter 600 T€ landen wird.

Angesichts des zu erwartenden jährlichen Defizits von deutlich mehr als 700.000 € durch den Kulturbetrieb in dem geplanten Gebäude fordern die Stadträt\*innen der ULS/Die Grünen und ggf. auch andere eine abgespeckte Neuplanung des Bürgerhauses zu deutlich niedrigeren Baukosten, unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Planungsarbeiten. Durch ein etwas bescheideneres Gebäude, das trotzdem städtebaulich gut aussehen kann, sollten die jährlichen Betriebskosten auf max. 500.000 € begrenzt werden. Denn ein zusätzlicher Betrag von 700 T€/a oder mehr für den Betrieb eines Bürgerhauses ist selbst bei einer Erhöhung der Hebesätze für Grundsteuer und Gewerbesteuer nur schwer im Haushalt darstellbar.

Sehr oft, wenn wir in den zurückliegenden Monaten mit Staufener Bürger\*innen auf das Thema „Bürgerhaus“ zu sprechen kamen, haben wir Bedenken gehört gegen die Errichtung eines „Hauses der Hochkultur“ nach dem Motto: „Bürgerhaus ja, aber bitte keine überzogenen und allzu kostenträchtigen Lösungen“. Dafür werden wir uns auch weiterhin einsetzen.

Um zu begründeten Entscheidungen zu kommen, ist es uns ein Anliegen, die Bürgerschaft mit dieser Stellungnahme und gern auch durch ein persönliches Gespräch möglichst umfassend über das Projekt und die (finanziellen) Konsequenzen zu informieren.

Aus unserer Sicht wäre es für einen Neustart der Gebäudeplanung, der fraglos Zeit kosten wird, mit der Suche nach einer kostengünstigeren Alternative auch heute noch nicht zu spät. Als „worst case“ droht schließlich, dass wir aktuell weitere gut 570 T€ für die Weiterbeauftragung des Architekten ausgeben, um in einem halben oder einem Jahr festzustellen, dass das Projekt bei den laufenden Kosten die Möglichkeiten der Stadt deutlich überfordert und daher nicht realisiert werden kann. Außerdem sind wir der Meinung, dass die Aufwendungen für diese Kultureinrichtung im angemessenen Verhältnis zu vielen anderen Aufgaben stehen sollten, wofür die Stadt sonst noch zuständig ist.

## **Bürgerfragen zum Projekt Bürgerhaus – Die Stadträt\*innen der Umweltliste/Die Grünen antworten**

Die meisten der folgenden Fragen wurden bereits anlässlich des Grünen-Bürger\*innen-Gesprächs am 20.07.2020 im Kapuzinerhof zusammengetragen.

- Braucht Staufen ein Bürgerhaus in der vorgestellten Dimension (für 16,9 Mio.€) und Ausstattung?  
Diese Frage wird unterschiedlich bewertet. Als UL/Die Grünen meinen wir, dass auch eine abgespeckte und preiswertere Lösung (< 15 Mio.€) die kulturelle Entwicklung der Stadt gut fördern kann. Die vorgestellte, deutlich teurere „Kulturhaus“-Lösung ermöglicht zusätzliche Nutzungen, die in Staufen nicht unbedingt gebraucht werden.
- Welche Möglichkeiten bestehen, die vorhandene Belchenhalle mit einfachen Veränderungen weiter für größere Veranstaltungen zu nutzen?  
Da die Belchenhalle als Turnhalle von der Thaddäus-Rinderle-Schule und von Faustgymnasium als Sporthalle genutzt wird, schränkt jede Nutzung für externe Veranstaltungen den Schulbetrieb ein (außer in den Ferien). Daher ist ein Bürgerhaus als zusätzliche Versammlungsstätte für 450 Personen schon sehr wünschenswert. Für seltene Großveranstaltungen wäre die gelegentliche Nutzung der Belchenhalle weiterhin möglich.
- Was passiert mit den bisher vorhandenen und genutzten Veranstaltungsräumen (z.B. Stubenhaus, Spiegelzelt und Kapuzinerhof)?  
Die vorhandenen Veranstaltungsräume können wie bisher für kleinere Versammlungen und Veranstaltungen weiter genutzt werden. Das Spiegelzelt muss für eine Kulturwoche dann nicht mehr gemietet werden, was Kosten von über 30.000 € pro Jahr erspart.
- Gibt es Synergien in der Nutzung des geplanten Bürgerhauses zwischen BDB und Stadt?  
Ja, die sind erwünscht und von beiden Seiten (Stadt und BDB) geplant.
- Können wir uns ein solches Bürgerhaus bei wachsenden kommunalen Aufgaben und Ausgaben und bei sinkendem Steueraufkommen leisten?  
Auch das wird unterschiedlich beurteilt. Die UL/Die Grünen halten eine Begrenzung der Kosten auf <15 Mio.€ für dringend geboten, damit die jährliche Belastung des städtischen Haushalts nicht zu groß wird und finanzielle Spielräume für andere wichtige Aufgaben (Klimaschutz, Hochwasserschutz etc.) erhalten bleiben. Es ist heute absehbar, dass eine Kulturbetrieb im Bürgerhaus (auf der Basis des vorliegenden Entwurfes) ein jährliches Defizit im Kulturhaushalt von mindestens 640 T€ bringt. Dies ist aus langjähriger Erfahrung nur durch Erhöhung der Hebesätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer (d.h. durch Steuererhöhungen) möglich.
- Wer hat den großen Saal gewünscht? Wie ist die Raumaufteilung zwischen dem großen Saal und den deutlich kleineren Multifunktionsräumen zustande gekommen?  
Die gemeinderätliche Arbeitsgruppe Bürgerhaus hat in den Jahren 2017/2018 in 6 Sitzungen über eine optimale Größe beraten und sich auf 450 Sitzplätze (Konzertbestuhlung) für den Saal und eine große orchestertaugliche Bühne geeinigt. Für Proben und kleinere Events wurden 2 Multifunktionsräume mit 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- Besteht eine Verpflichtung zum Bau des Bürgerhauses?  
Eine Verpflichtung zum Bau des Bürgerhauses besteht nicht direkt. Jedoch: Die Stadt hat dem Landkreis den Bau einer Mediathek zugesagt, die am vorgesehenen Platz auch für die Bürgerschaft leicht zugänglich

ist. Für das Bürgerhaus-Projekt wurden bereits Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm für Erwerb des Grundstücks und erste Planungen in Anspruch genommen. Diese müssten zurückgezahlt werden, wenn nicht gebaut wird oder Wohngebäude errichtet würden.

- Wäre es nicht sinnvoller, den sozialen Wohnungsbau vorrangig gegenüber dem Bürgerhaus in Staufen zu fördern?

Da beide Bereiche sehr unterschiedlichen Nutzen entfalten und unterschiedlichen Zielgruppen dienen, halten wir es nicht für angebracht, den Wohnungsbau und das Bürgerhaus gegeneinander aufzuwiegen. Beides sehen wir als wünschenswert an.

- Kann die geplante Mediathek nicht in einem anderen Gebäude der Stadt untergebracht werden?  
Möglicherweise schon. Aber eine Mediathek an zentralem Standort in der Stadt ist auf jeden Fall ein Gewinn, nicht nur für die Schüler\*innen, sondern für die gesamte Bürgerschaft.
- Welchen Einfluss hat der laufende Betrieb des Bürgerhauses auf den Haushalt der Stadt?  
Nach einer Kostenschätzung der AG Betriebskonzept ist bei einem Bürgerhaus in der vorgestellten Dimension und Ausstattung mit einem jährlichen Defizit durch den Kulturbetrieb von rund 365 T€ zu rechnen, zuzüglich 275 T€ für die jährlichen Abschreibungen. In diesen Zahlen sind die Folgen absehbarer Baupreissteigerungen (die voraussichtlich rund 100 T€/a an zusätzlichen Abschreibungen kosten werden) noch nicht berücksichtigt.
- Gibt es ein konkretes Betreiberkonzept?  
Ja, die AG Betriebskonzept hat in 5 ganztägigen Arbeitssitzungen ein detailliertes Betriebskonzept für das vorgestellte Bürgerhaus erarbeitet. Für ein „abgespecktes“ Bürgerhaus können viele Erkenntnisse und Ergebnisse dieses Betriebskonzeptes aufgegriffen und übertragen werden. Voraussichtlich können dann einige der veranschlagten 120 – 140 Veranstaltungen im Jahr nicht oder nicht in der vorgesehenen Form stattfinden. Das Konzept ist auf der Homepage der Stadt Staufen einsehbar.
- Wer organisiert das Kulturangebot und welches Budget steht städtischerseits dafür zur Verfügung?  
Für die Organisation und die Durchführung der Kulturveranstaltungen sind zwei Vollzeitstellen (Kulturmanager\*in und Veranstaltungstechniker\*in) vorgesehen, deren Kosten im oben genannten Kulturbudget (365 T€ Defizit) enthalten sind.
- Welche Annahmen wurden bezüglich der zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen getroffen? Und: Wie hoch sind die laufenden jährlichen Betriebskosten (Strom, Klima, Hausmeister, Abschreibung usw.)?  
Dazu enthält der Bericht der AG Betriebskonzept nähere Ausführungen und eine ausführliche Tabelle mit den geschätzten Kosten.
- Wird sich der Anteil des Kulturetats im städtischen Haushalt erhöhen und wenn ja, um wie viel?  
Ja, natürlich! Der derzeitige Kulturetat der Stadt von rund 130 T€ Zuschussbedarf wird auf rund 640 T€ Zuschussbedarf steigen. Eine Finanzierung der Differenz ist u.E. auf Dauer nur durch Steuererhöhungen möglich.
- Wird das Bürgerhaus in Zukunft finanziell in Konkurrenz zum Klimaschutz stehen? Wie viel Geld bleibt nach den Ausgaben zur Beseitigung der Hebungsrissechäden und für den Betrieb des Bürgerhauses noch für den Klimaschutz übrig?  
Dass so eine Konkurrenz entstehen kann, macht uns Sorgen. Es ist ein wichtiger Grund dafür, dass wir nur einem Konzept mit begrenzten Baukosten (< 15 Mio. €) mehrheitlich zustimmen werden. Der Verteilungsschlüssel fürs Geld ist das Ergebnis der jährlichen Haushaltsberatungen und somit vom politischen Kräfteverhältnis abhängig.

- Gibt es bereits eine Klimabilanz für das Bürgerhaus? Und wurde das Gebäude klimaneutral geplant?  
Zweimal Nein. Eine klimaneutrale Planung und eine Klimabilanz für das Gebäude waren keine Auflage bei der Wettbewerbsauslobung für das Bürgerhaus. Bürgerhaus und Mediathek sollen im KfW-55 oder KfW-40-Standard mit PV-Anlage auf dem Dach (letztere nicht in den Baukosten enthalten) realisiert werden.
- Welche Parkmöglichkeiten sind nach der Streichung der Tiefgarage vorgesehen?  
Für Abend-Veranstaltungen wird der vorhandene Parkraum auf dem Schladererplatz und auf dem oberen Schießrainplatz vermutlich oftmals ausreichen. Zusätzlicher Parkraum muss möglichst in der näheren Umgebung des Bürgerhauses geschaffen werden. Baurechtlich ist jedoch nur der Nachweis von rund 80 zusätzlich zu schaffenden Parkplätzen auf der Gemarkung der Stadt notwendig.
- Ist es richtig, dass bei Wegfall der Tiefgarage ersatzweise Stellplätze in der Nähe der Belchenhalle ausgewiesen werden sollen, was den Wegfall des Schulgartens und ökologischer Naturflächen sowie eine weitere Versiegelung des Bodens zur Folge hätte?  
Das ist derzeit noch nicht entschieden und wird auch nicht einhellig gebilligt.
- Welche bindenden Gemeinderatsbeschlüsse gibt es aktuell?  
Bisher wurde das Architekturbüro Fuchs-Maucher mit den Leistungsphasen 1 und 2 (Ausarbeitung des Entwurfes mit Kostenschätzung) beauftragt, deren Ergebnis vorliegt. Ende September steht voraussichtlich die Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 3+4 (bauantragsreife Planung mit Kostenberechnung) zur Abstimmung im Gemeinderat.
- Welche Einflussmöglichkeiten haben die Bürger und welche Änderungswünsche können im derzeitigen Planungsstadium noch berücksichtigt werden?  
Theoretisch alle; in der Praxis werden nach den bisherigen Erfahrungen mit dem Planungsprozess alle unerwünschten Einwendungen und Verbesserungsvorschläge abgewürgt.
- Welche Möglichkeiten bestehen, durch ein Bürgerbegehren mit anschließendem Bürgerentscheid den weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess zu beeinflussen?  
Am Ende werden alle Bürger von Staufen die Kosten des Bürgerhauses mit Mediathek durch ihre Steuern bezahlen müssen. Durch einen Bürgerentscheid können sich die Bürger mit qualifizierter Mehrheit (d.h. Mehrheit + Erfüllung des Quorums) für ein preiswerteres Bürgerhaus oder ggf. auch für einen Verzicht auf ein Bürgerhaus aussprechen. Voraussetzung für den Bürgerentscheid ist ein vorgeschaltetes erfolgreiches **Bürgerbegehren**; für das Begehren ist eine entsprechende Fragestellung zu formulieren, die von rund 470 Stauffer Bürger\*innen per Unterschriften unterstützt werden muss.
- Ist es sinnvoll, das z.Zt. beträchtliche Vermögen der Stadt hauptsächlich für ein einziges Projekt (das Bürgerhaus mit Mediathek) einzusetzen, dessen Gelingen in den folgenden Jahrzehnten durchaus mit erheblichen Risiken verbunden ist?  
Wir meinen: Nein! Bei aller Bedeutung eines Bürgerhauses für die zukünftige Entwicklung der Stadt könnte mit einer im Vergleich zum vorliegenden Entwurf preiswerteren Lösung Ähnliches erreicht werden, mit einem etwas geänderten Betriebskonzept. Die Risiken sind bei einer derart großen Investition gebührend zu bedenken.
- Wurden und werden die im Zusammenhang mit dem Bürgerhaus und der Mediathek anstehenden Entscheidungen auf ihre Klimarelevanz geprüft (Beschluss des Gemeinderates von 2019)?  
Bisher nicht; als klimarelevant einzuschätzen ist u.E. der Zustrom der Besucher von außen (ohne die das Betriebskonzept nicht funktioniert), die Schaffung zusätzlicher Parkplatzflächen mit den zugehörigen Autoverkehr und der Versiegelung, sowie die Graue Energie für die Errichtung des Gebäudes (CO<sub>2</sub>-Äquivalent). Über entsprechende CO<sub>2</sub>-mindernde Ausgleichsmaßnahmen wurde noch nicht nachgedacht.