

Mit Leidenschaft für Schwelm



Freie
Demokraten

Schwelm FDP

[FDP Schwelm * Kölner Str. 31 * 58332 Schwelm](#)

Bürgermeisterin
Gabriele Grollmann

Hauptstr. 14
58332 Schwelm

Fraktion Schwelm

Geschäftsstelle:

Kölner Straße 31

58332 Schwelm

Telefon 0 23 36 - 6154

E-Mail: michael.schwunk@web.de

Web: www.fdp-schwelm.de

Schwelm, 21. März 2019

Antrag der FDP Fraktion zur Zentralisierung

Sehr geehrte Frau Grollmann,

Die FDP Fraktion möchte mit diesem Antrag einen konstruktiven Weg aufzeigen, wie man trotz des schwierigen und eingeschränkten Baugrundstückes, das ursprüngliche Ziel einer umfassenden Zentralisierung erreichen und die Gesamtkosten deutlich reduzieren kann.

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für das Rathaus und das Kulturhaus so zu überarbeiten, dass beide Funktionen auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei realisiert werden. Um zusätzliche Flächen zu erhalten, wird auf den Wohnungsbau im Bestandsgebäude verzichtet und die Einrichtungen des Kulturhauses im Erdgeschoss des Kesselhauses oder anstelle der Einzelhandelsfläche eingeplant.

Begründung:

Der vorgelegte erste Entwurf zeigt keinerlei städtebaulichen Qualitäten. Er fügt sich in keiner Weise in die bestehende Bebauung ein. Ein Verwaltungszweckbau aus Beton und Styropor. Wir möchten kein zweites Kreishaus mitten in der Stadt. Auf dem Wilhelmsplatz wird unnötig ein zweiter Standort errichtet.

Nach Ansicht der FDP Fraktion ist schon jetzt absehbar, dass der veranschlagte Kostenrahmen von 30 Mio. EUR inkl. MwSt. nicht gehalten werden kann. So sind bereits der Kaufpreis und die ersten Erhaltungsmaßnahmen herausgenommen worden (6 Millionen EUR). Das Archiv kommt nach Linderhausen. Die Investitionskosten für das Kesselhaus von 7,5 Millionen müssen hinzugerechnet werden, weil keine Brache im Stadtkern verbleiben kann. Auch der Umbau der neuen Mitte und zusätzliche Parkplätze kosten nach ersten Verwaltungsberechnungen zusätzlich 10 Millionen Euro.

Aufgrund der sehr knappen Planungszeit muss zudem mit Nachträgen in erheblicher Höhe gerechnet werden. Hier gilt die alte Weisheit von Bauunternehmern speziell Generalbauunternehmen: "das meiste Geld verdient man mit den Sachen, die nicht in der Ausschreibung stehen" (=Nachträgen).

Da es noch kein Baugrundgutachten gibt, kann es keine Kostenschätzung für die Gründung geben. Diese Kosten sind jedoch aufgrund der Randbebauung, der tiefen maroden Keller und des Schwelmer Untergrundes nicht unerheblich (Christuskirche?).

Zudem muss bei einer Kostenschätzung für Bauprojekte mit einer Toleranz von +/- 30% gerechnet werden. Die Baupreisindizierung geht derzeit von jährlichen Steigerungen von 4 % aus

Mit Aufgabe des Einzelhandels im Erdgeschoss könnten bis zu 1.750m² gewonnen werden. Das reduziert den Bedarf an Parkplätzen und mindert die Gefahr, dass die Flächen im Schwelmcenter weiterhin leer stehen. Es ermöglicht auch einen Multifunktionssaal mit ebenerdigen Zugang, der vom Rat und dem Kulturhaus genutzt werden kann. Einzelhandelsflächen waren gut in Kombination mit Wohnungen und einem privaten Investor. Für die Anforderungen eines Rathauses sind sie nicht notwendig, weil innerstädtische Belebung auch durch Kultureinrichtungen erfolgt. Aufgrund der insgesamt 3750 qm zusätzlicher Fläche wären auch Teillösungen für den Einzelhandel möglich, ohne das Ziel einer Zentralisierung am Standort der Brauerei zu gefährden.

Mit der Nutzung des historischen Kesselhauses können weitere bis zu 2.000m² gewonnen werden. Die Gastronomie sollte im verkleinerten Maßstab erhalten bleiben. Bei einer Zentralisierung an einem Standort entsteht ein einheitliches Ensemble, es werden Kosten eingespart, wie bspw. die Reduzierung der Heizungsanlage auf einen Standort, eine Gründung und Baustelleneinrichtung sowie Begrenzung der Wartungsverträge.

Die Verwaltung hat nur sehr wenig Erfahrung mit der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen. Das Vermarktungs- und Betriebsrisiko von Wohn- und Einzelhandelsflächen entfällt. Hier entsteht nicht unerheblicher zusätzlicher Personalaufwand.

Allen Beteiligten sollte jetzt klar sein, dass wir uns auf das konzentrieren, was wir benötigen und zwar ein Rats- und Kulturzentrum. Das Projekt wird auf eine sinnvolle Größe gebracht, um Mittel für notwendige weitere Investitionen zu erhalten wie Schulen und Bäderlandschaft.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Schwunk
Fraktionsvorsitzender