

## Quiz: Ei neues (Rat)Haus muss her

---

Sich und seiner Familie ein neues Haus bauen, ist für viele Menschen ein Wunschtraum, der bei sorgfältiger Planung in Erfüllung gehen kann, aber nicht selten im finanziellen Desaster, in Enttäuschung und Ruin endet. Die sorgfältige Planung sollte deshalb auch immer die Alternative „geht nicht“ oder „Minimallösung“ beinhalten, so schwer das auch fällt. Das Ergebnis der Abwägung, was optimal und was realistisch ist, hat u.U. Auswirkungen auf das gesamte folgende Leben.

Sie haben ein Eigenheim, wollen sich und ihrer Familie aber ein neues Haus bauen. In welcher Reihenfolge gehen Sie vor? Hier die Auswahlmöglichkeiten. Bringen Sie die Vorschläge in eine sinnvolle Reihenfolge (Auslassungen möglich)!

1. Herausfinden, wie teuer die Maßnahme wird (Kostenvoranschläge, Expertengutachten der Alternativen)
2. Herausfinden, was wir wollen. Wie soll unser Traumhaus aussehen.
3. Herausfinden, was wir brauchen. Wie groß, komfortabel, zugeschnitten muss das Haus sein?
4. Herausfinden, was wir uns leisten können (Finanzplan, worst case- und best case-Szenario, Finanzhilfen...)
5. Kreditzusage der Bank einholen.
6. Entwurf des Traumhauses ausarbeiten lassen. Angebote einholen.
7. Entwurf der kostengünstigsten Lösung ausarbeiten lassen (auch Modernisierung im Bestand).
8. Entscheidung für die Lösung nach worst-case-Szenario: kein Risiko.
9. Entscheidung für die Lösung zwischen worst case- und best case-Szenario: mittleres Risiko.
10. Entscheidung für die Lösung nach best case-Szenario: das Traumhaus muss es sein. Volles Risiko.
11. Herausfinden, wo und wie wir in der Bauphase leben wollen.
12. Nach günstigem Baugrundstück suchen.
13. Überlegen, was mit dem alten Haus passieren soll.

### Ergebnis nach Expertenmeinung und gesundem Menschenverstand.

1. Herausfinden, was wir brauchen. Wie groß, komfortabel, zugeschnitten muss das Haus sein?
2. Herausfinden, was wir wollen. Wie soll unser Traumhaus aussehen.
3. Herausfinden, was wir uns leisten können (Finanzplan, worst case- und best case-Szenario, Finanzhilfen...)
4. Herausfinden, wie teuer die Maßnahme wird (Kostenvoranschläge, Expertengutachten der Alternativen)
5. Überlegen, was wann mit dem alten Haus passieren soll.
6. Herausfinden, wo und wie wir in der Bauphase leben wollen.
7. Kreditzusage der Bank einholen.
8. Entwurf des Traumhauses ausarbeiten lassen. Angebote einholen.
9. Entwurf der kostengünstigsten Lösung ausarbeiten lassen (auch Modernisierung im Bestand).
10. Entscheidung für die Lösung nach worst-case-Szenario: kein Risiko.
11. Entscheidung für die Lösung zwischen worst case- und best case-Szenario: mittleres Risiko.
12. Entscheidung für die Lösung nach best case-Szenario: das Traumhaus muss es sein. Volles Risiko.
13. Nach günstigem Baugrundstück suchen.

### Ergebnis, das im Alptraum enden kann:

1. Herausfinden, was wir wollen. Wie soll unser Traumhaus aussehen?
2. Herausfinden, was wir brauchen. Wie groß, komfortabel, zugeschnitten muss das Haus sein?
3. Kreditzusage der Bank einholen.
4. Entwurf des Traumhauses ausarbeiten lassen. Angebote einholen.
5. Entscheidung für die Lösung nach best case-Szenario: das Traumhaus muss es sein. Volles Risiko.



Foto: Stadt Mönchengladbach/sop architekten GmbH, Düsseldorf

Wenn Kommunen in Immobilien investieren, sollte das im Prinzip in der gleichen Reihenfolge passieren. Der entscheidende Unterschied ist allerdings: Die Verwaltung, Ratsherren und Frauen befinden nicht über ihr privates Vermögen und müssen dafür auch in der Regel nicht persönlich haften. Letztlich tut das der Steuerzahler, etwa dadurch, dass der Spielraum im Finanzhaushalt für andere wichtige Investitionen kleiner wird.

In diesem Bewusstsein ist die Gefahr groß, dass PolitikerInnen spektakuläre Großprojekte befördern und umsetzen, die Ihnen Prestige und Aufmerksamkeit beschern, ohne die sorgfältige Abwägung, die für einen Privatier unerlässlich ist. Die Jahresberichte des Bundes der Steuerzahler füllen inzwischen Tausende von Seiten, die dieses Dilemma belegen.

Beispiele in Mönchengladbach sind etwas die Überplanung des Europaplatzes („19 Häuser“ mussten es ein) oder eines neuen Rathauses („Rathaus der Zukunft“).

Während ersteres primär das Risiko eines Privatinvestors ist (der inzwischen scheinbar vor dem Hintergrund einer sorgfältigen Kosten-Nutzen-Analyse kalte Füße bekommen hat), trägt das Risiko eines Rathausneubaus in vollem Umfang der Steuerzahler.

Nach allem, was man als BürgerIn über dieses Projekt in Erfahrung bringen kann (was nicht besonders viel ist), fehlen für eine solide Entscheidungsgrundlage offensichtlich noch viele der oben aufgeführten Positionen, die man z.T. noch eruieren will.

Vor allem die entscheidende Frage nach der Wirtschaftlichkeit (Neubau des Traumhauses oder Modernisieren im Bestand) scheint noch nicht abschließend geklärt zu sein. Der Entwurf des Traumhauses liegt allerdings schon lange auf dem Tisch – und war sicherlich nicht billig.

Auch die Frage, was mit den alten Immobilien geschehen soll, auch eine entscheidende Frage für die Wirtschaftlichkeit, ist noch weitgehend ungeklärt.

Ein Finanzberater würde dieses Vorgehen mit den noch vielen ungeklärten Fragen sicherlich nicht als seriös bezeichnen.

Diese Umstände stoßen immer dann unangenehm auf, wenn man liest, für welche dringenden Zukunftsaufgaben das Geld fehlt oder knapp ist, auch in Mönchengladbach.

PolitikerInnen und auch die Verwaltungsspitze sind auf Zeit gewählt, in einer Demokratie nie auf Lebenszeit. In dieser Zeit wollen sie für sich, Ihre Partei, ihr Image das Beste herausholen. Das liegt nahe. Die Einweihung eines neuen Rathauses befördert das mehr als das jährlich Pflanzen einiger neuer Bäume, die Instandsetzung von Radwegen, der Ausbau barrierefreier und verkehrsarmer Innenstädte oder das Einstellen neuer MitarbeiterInnen für die ausgedünnte Verwaltung. Solche Maßnahmen entfalten ihre Wirkung eher langsam, unspektakulär, ungeeignet für eine Bilanz nach 4 oder 5 Jahren. Das ist keine Entschuldigung für politisches Handeln, aber eine mögliche Erklärung.

Entscheidend ist letztlich, was die BürgerInnen und WählerInnen wahrnehmen, in Erinnerung behalten und honorieren. Ich fürchte, hier liegt das Hauptproblem.

## Auszug: Zwischenbericht Finanzen der eigenbetriebsähnliche Einrichtung Rathaus der Zukunft mg für den Vergabeausschuss am 11.08.2021

Das aktuelle Budget setzt sich u.a. aus dem Planansatz und auch den Ermächtigungsübertragungen des Vorjahres zusammen. Da in 2021 sowohl der Wirtschaftsplan 2020, als auch der Wirtschaftsplan 2021 auszuzahlen sind, liegt das aktuelle Budget über dem ursprünglichen Ansatz des Wirtschaftsplans 2021.

	aktuelles Budget	IST	Obligo	Verfügt	Abweichung in Euro	Abweichung in Prozent	Prognose	Abweichung in Euro	Abweichung in Prozent
		30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	Jahresplanung zu Ist	Jahresplan zu Ist	Stand: 30.06.21 zum 31.12.21	Plan - Prognose	Plan - Prognose
Baumaßnahme	8.266.588,39 €	151.656,91 €	4.302.882,15 €	4.454.539,06 €	3.812.049,33 €	54%	5.671.425,62 €	2.595.162,77 €	31%
Interim	600.000,00 €	- €	600.000,00 €	600.000,00 €	- €	100%	400.000,00 €	200.000,00 €	33%
Finanzierung WP	2.503.787,45 €	- €	- €	- €	2.503.787,45 €	0%	1.959.200,00 €	544.587,45 €	22%
<b>Summe</b>	<b>11.370.375,84 €</b>	<b>151.656,91 €</b>	<b>4.902.882,15 €</b>	<b>5.054.539,06 €</b>	<b>6.315.836,78 €</b>		<b>7.760.489,97 €</b>	<b>3.609.885,87 €</b>	

### 4.1 Risiken

Die allgemeine Baukostenentwicklung wird, sowohl im Bereich des Neu- als auch des Bestandsbaus, als risikobehaftet eingestuft. Diese gilt es im laufenden Projekt weiter zu beobachten und entsprechende Entwicklungen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Kostenaufstellung einfließen zu lassen.

### 4.2 Chancen

Das vorgenannte Risiko könnte auch Chancen mit sich führen, deren genaue Bezifferung jedoch zum Teil noch zu erfolgen hat. Beispielhaft sei hier eine qualitative Verbesserung in Folge einer konjunkturellen Abschwächung und einer sich ihr nachziehenden Marktberreinigung ergeben.

Quantitativ könnten hier auch Vergabegewinne erzielt werden. Die durch das Projekt ausgelöste Beauftragung des (ansässigen) Mittelstands kann zu einer Förderung in Bezug auf Innovation und Beschäftigung derer führen und somit auch langfristig eine positive Wirkung für Mönchengladbach erzielen.

Eine Verbesserung des Images der Stadt sowie eine präzisere Darstellung nach dem Bau des Rathaus der Zukunft mg+ kann ebenso eine langfristige, jedoch nicht unmittelbar monetär bewertbare Chance darstellen. Ebenfalls nur einer mittelbaren Bewertung unterliegt, dass die Stadtverwaltung Mönchengladbach künftig eine Verwaltung der kurzen Wege sein wird, die die Motivation ihrer Mitarbeiter stärken kann.

[https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/wohnen-und-stadtentwicklung/moenchengladbach-rathaus-neubau-in-rheydt-soll-deutlich-teurer-werden\\_aid-64206049](https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/wohnen-und-stadtentwicklung/moenchengladbach-rathaus-neubau-in-rheydt-soll-deutlich-teurer-werden_aid-64206049)