

# **Vom alten Rathaus zum neuen Bürgerhaus in Bad Kösen:**

## **1. Ausgangslage und Perspektive:**

Das ehemalige Rathaus von Bad Kösen (im Folgenden „Altes Rathaus“) wurde 1836 als *Rosenbergersche Badeanstalt* auf einem Vorgängerbau errichtet und viele Jahre als Kindersanatorium genutzt, später dann als Verwaltungsgebäude. Seit 2010 ist die Stadt Naumburg Eigentümer der Liegenschaft, Bewirtschaftung und Verwaltung wurden der GWG übertragen.

Das Alte Rathaus steht in Hanglage zentral in der Köseiner Altstadt (zwischen Kirche und Bahnhof) und ist Teil des Stadtentwicklungsplans *Grüne Mitte Bad Kösen*. Es verfügt über zwei Untergeschosse (von der Gerstenbergkpromenade zugänglich) und über drei aufstehende Geschosse zur Lindenstraße hin. Die Grundfläche beträgt ca. 240m<sup>2</sup>, die Raumnutzfläche insgesamt ca. 850m<sup>2</sup>.

Das Alte Rathaus weist partielle Bauschäden auf, die v.a. aus der Fundamentierung des Gebäudes in Hanglage resultieren, und bauliche Mängel, die dem Alter des Gebäudes, seiner verschiedenartigen Nutzung und den damit verbundenen provisorischen Umbauten geschuldet sind. Eine gewinnbringende Vermietung für gewerbliche Zwecke oder eine Umnutzung als Wohngebäude erscheint daher nur nach einer umfassenden Sanierung möglich. Alternativ würde der Verkaufserlös des unsanierten Rathauses seiner städtebaulichen Bedeutung nicht annähernd gerecht. Diese Liegenschaft – mit ihrer Geschichte als Badeanstalt, Sanatorium und Rathaus – repräsentiert in besonderer Weise den Aufstieg Kösens zum Heilbad und zur Kurstadt.

## **2. Konzept für ein gemeinnütziges Bürgerhaus:**

Die Bürgerinitiative Altes Rathaus setzt sich dafür ein, das Gebäude als *städtisches Eigentum zu erhalten* (1), *schrittweise zu revitalisieren* (2) und *nutzungsbegleitend zu sanieren* (3). Nach zwei Beratungen zur Ausgestaltung des Nutzungskonzepts von 2015 (Heimatverein Bad Kösen e.V.) schlägt die Bürgerinitiative eine dreiteilige Nutzung des Alten Rathauses vor:

### A) ein Drittel privatwirtschaftliche Vermietung

(ein großer Versammlungsraum im EG mit Küche und Sanitäranlagen für Familienfeiern und Veranstaltungen, eine Mitarbeiterwohnung im 2. OG),

### B) ein Drittel sozialgewerbliche Vermietung

(Probenräume für Vereine und Musikgruppen im 1.UG und im Nebeneingang, Büro- und Unterrichtsräume im 1. OG für Bildungsträger und für soziale Angebote),

### C) ein Drittel kommunale Nutzung ohne Mieteinnahmen

(Bürgermeisterbüro und Schiedsstelle im EG, Rats- und Bürgerversammlungen im Saal, anlassbezogene Beratungs- und Hilfsangebote in den verfügbaren Räumen im 1. und 2. OG).

### **3. Kostenabschätzung und Finanzierungsplan:**

Das Nutzungskonzept beruht auf vier Annahmen zur Bewirtschaftung:

erstens, dass ein Objekt dieser Größe und dieses Alters sich als Bürgerhaus nicht vollständig selbst tragen kann, sondern der dauerhaften finanziellen Unterstützung durch die Stadt bedarf;

zweitens, dass in Bad Kösen Nutzungsbedarf und -potenzial für ein gemeinnütziges Bürgerhaus besteht, wie die Anfragen und Aktivitäten der letzten Jahre gezeigt haben (Kleiderkammer, Begegnungscafé, Migrant\*innenberatung, Seelsorgeverein, Bandprojekte, Weihnachtsmarkt usw.);

drittens, dass mit Versammlungsraum, Mitarbeiterwohnung und Büros zumindest Mieteinnahmen erzielt werden können, die etwa zwei Drittel der Betriebskosten des Gebäudes abdecken;

viertens, dass eine etagenweise Sanierung des Gebäudes mit Fördermitteln möglich und technisch umsetzbar ist, sodass die gemeinnützigen und sozialen Angebote weiterhin stattfinden können.

Aus diesen Überlegungen ergeben sich folgende Eckpunkte für die Finanzierung:

A) Einnahmen aus privatwirtschaftlicher Vermietung sind erst nach der Renovierung des EG zu erwarten (Versammlungsraum, Küche, Sanitäranlagen) bzw. nach Herrichtung der Mitarbeiterwohnung im 2. OG, perspektivisch beginnend ab Haushaltsjahr 2023; ab 2025 sollten damit 1/3 der Betriebskosten gedeckt werden können.

B) Einnahmen aus sozialgewerblicher Vermietung können bereits ab 2021 in einer Höhe von voraussichtlich 1.500 – 2.000 € pro Jahr erzielt werden.

C) Die kommunale Nutzung erzielt keine Mieteinnahmen, erspart aber Kosten an anderer Stelle.

### **4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlung:**

Ein wirtschaftlicher Betrieb als gemeinnütziges Bürgerhaus wird erst in fünf bis zehn Jahren in dem avisierten Umfang möglich sein, abhängig vom Sanierungsfortschritt und von der Vermietung. Bis dahin müsste die Stadt Naumburg die Betriebskosten für das Alte Rathaus in voller Höhe tragen; Mieteinnahmen sollten für die Sanierung (Eigenmittel für Förderprogramme) verwendet werden.

Bei technischen Havarien, durch welche die Gebäudenutzung beeinträchtigt ist (z.B. Schäden an der Heizungsanlage) und die nicht als Versicherungsfall reguliert werden können, müsste die Stadt Naumburg eintreten, wenn die Eigenmittel des Vereins erschöpft sind.

Die Bürgerinitiative empfiehlt der Stadt Naumburg, die Liegenschaft für 20 Jahre an den „Förderverein Altes Rathaus“ zu verpachten, dafür einen jährlichen Förderbetrag von 15.000 € bis einschließlich 2025 bereitzustellen (Betriebskosten und Entwicklungshilfe) und die ordnungsgemäße Verwendung der Finanzen jährlich zu überprüfen. Das städtische Geld würde in voller Höhe dem Weiterbetrieb und der Wertsteigerung des Gebäudes zugutekommen; der Förderverein würde nach Kräften die zivilgesellschaftliche Entwicklung im Ortsteil Bad Kösen anregen und unterstützen.