

# Bonner Sanierungsdesaster im Dreierpack

Wesentlich auf Betreiben der Bonner Grünen verheddert sich die Stadt Bonn bei ihren eigenen Immobilien immer wieder in den Fallstricken einer Sanierung im Bestand. Dabei hat man aus dem Beethovenhallen-Desaster offenbar nichts gelernt: Die Kosten für die Sanierung dieser maroden Mehrzweckhalle sind explodiert und liegen inzwischen bei über 225 Mio €, die Bauzeit hat sich schon jetzt gegenüber der ursprünglichen Prognose fast verdreifacht. Bei der Oper sind ähnliche Probleme schon jetzt absehbar. Auch deshalb gibt die Verwaltung seit Jahren das vom Rat beschlossene Gutachten zur „Sanierungsfähigkeit“ des Gebäudes einfach nicht Auftrag. Man fürchtet die Ergebnisse. Ein solches Gutachten liegt jetzt immerhin zum immer maroder werdenden Stadthaus vor - fast 15 Jahre nach Beginn der Diskussion über die Zukunft des Gebäudes. Im Blick auf die notwendigen Entscheidungen lohnt ein Blick auf alle drei Fälle:

## 1. Das Stadthaus

Das Bonner Stadthaus, das viele Bürger für eine der größten Bausünden im Stadtbild halten, wurde 1973 – 1977 für umgerechnet 93 Mio € erbaut. Schon 2007/08 mussten die ersten sechs Mio € in Sanierungsmaßnahmen gesteckt werden. Seitdem wird die über die Zukunft des Gebäudes diskutiert. 2012 hatte sich der Rat im Rahmen von Haushaltsberatungen für eine Komplettsanierung ausgesprochen, 2020 brachte die neu gewählte Oberbürgermeisterin Dörner einen Neubau ins Gespräch und jetzt liegt ein Gutachten vor, dass eine Sanierung für 200 Mio € im Zeitraum von drei Jahren für machbar hält.

In diesem Gutachten „Gesamtauswertung Sanierungsfähigkeit Stadthaus Bonn“ der „dbp dasbauprojekt GmbH“ vom 25. Januar 2024 heisst es wörtlich: „Der Stahlbeton-Rohbau ist (als solches) sanierungsfähig. Für die anderen Bauteile wird eine Kernsanierung (Rückbau und Neubau) empfohlen, insbesondere Gebäudetechnik und Fassade. .... Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht ist zu empfehlen, spätestens im Jahr 2027 das Gebäude aus der Nutzung zu nehmen. Unabhängig davon ist es jederzeit möglich, dass gebäudeseitig das Enddatum definiert wird, ohne dass eine Vorbereitungsmöglichkeit besteht (Ausfall Gebäudetechnik, risikobehaftete Monitoring-Ergebnisse, Erdbebenaktivitäten).“

Eine „Kernsanierung“ bedeutet nach Aussage des Gutachtens u. a. ein „Kompletttausch der Fassade“ und die „Neuinstallation gesamte Gebäudetechnik“. Legt man die Erfahrungen mit den Kostensteigerungen bei einer Sanierung der Beethovenhalle zugrunde, kann man Stadthaus durchaus von einem Volumen von ca. einer halben Milliarde Euro ausgehen. Auch die jetzt angenommene Bauzeit von drei Jahren erscheint angesichts der dortigen Erfahrungen nicht realistisch.

Dabei sind die Kosten für die alternative Unterbringung von 1.500 Mitarbeitern während der Bauzeit nicht mitgerechnet. Dass Stadtdirektor Fuchs, der lange auch Projektleiter beim Desaster der Beethovenhalle war, trotz der jahrelang bekannten Problematik der Presse am 8. Februar 2024 mitteilt: „Wir fangen **jetzt** an, den Immobilienmarkt zu sondieren“, ist übrigens ein weiterer Beleg dafür, dass die Führungsetage in der Stadtverwaltung nicht mit einem Übermaß an Zukunftskompetenz gesegnet ist.

## 2. Die Oper

Auch bei der Entscheidung über die Zukunft des Operngebäudes hat die grün geführte Ratsmehrheit mit der grünen Verwaltungsspitze trotz aller gegenteiligen Beteuerungen nichts aus den Fehlern bei der Beethovenhalle gelernt. Zwar hat der Rat Ende 2021 mit großer Mehrheit ein Gutachten beschlossen, um zu prüfen, ob das marode Operngebäude überhaupt „sanierungsfähig“ ist.

Schon ohne Gutachten über die Bausubstanz der Oper ist in der Presse von einem Aufwand von mindestens 200 Mio € die Rede. Tatsächlich muss man nach den Erfahrungen bei der Beethovenhalle bei der Oper – wenn eine Sanierung bautechnisch überhaupt machbar und sinnvoll ist - mit Sanierungskosten von mindestens 400 Mio € rechnen. Es ist kein Zufall, dass sich mit Düsseldorf und Frankfurt wichtige Städte für einen Neubau ihrer Oper statt einer Bestandssanierung entschieden haben. Eine solche Lösung hat auch die von der Stadt 2018 in Auftrag gegebene Untersuchung des auf Kulturberatung spezialisierten Unternehmens actori empfohlen. Dabei schnitt die Variante „Neubau“ doppelt so gut ab wie eine Sanierung der alten Oper. Aber Rat und Verwaltung schieben die Entscheidung dennoch vor sich her.

### **3. Die Beethovenhalle**

Bei der Beethovenhalle hatte die Stadtverwaltung 2012 den Sanierungsaufwand auf 29,8 Mio € beziffert. Drei Jahre später waren es zum Baubeginn schon 60 Mio € und heute geht die Stadtverwaltung von Kosten in der Höhe von 225 Mio € aus. Es ist nicht abzusehen, wie tief das Millionenloch noch wird und wie sehr sich die Bauzeit weiter verlängert. Aus den einmal geplanten drei Jahren sind inzwischen über acht Jahre geworden.

Diesem von den Grünen initiierte, von einem SPD-Oberbürgermeister dem Rat vorgeschlagene und von CDU und FDP mitgetragene Sanierungsdebakel fiel das im Bau privat finanzierte und im Betrieb vom Bund getragene Beethoven-Festspielhaus 2015 zum Opfer – ohne Zweifel eine der größten Fehlentscheidungen in der jüngeren Stadtgeschichte

Ende 2022 hatte sich die grüne OB Dörner mit den Stimmen von Grünen, SPD, Linker und Volt den Blankoscheck geben lassen, den Rat nicht mehr im Einzelnen über Kostensteigerungen informieren zu müssen. Deshalb hört man seitdem wenig über den Sanierungsverlauf. Ganz selten dringt seitdem ein Lichtstrahl ins Dämmerlicht der Endlos-Baustelle. So wurde dem Rat am 9. November 2023 eine Mitteilung vorgelegt (Drs. 231746), in der es heißt, dass die Hallensanierung seit Mai 2023 wieder um 1,8 Mio € teurer geworden ist. Es ist mit weiteren derartigen Entwicklungen zu rechnen.

### **Mut zur Zukunft statt Sanierung im Bestand**

Bei allen drei Sanierungsentscheidungen werden die Betriebskosten nach einer Sanierung einfach ausgeblendet. Die Beethovenhalle hatte schon vor der Sanierung einen jährlichen Zuschussbedarf von zwei Mio €. Für eine neue Inbetriebnahme liegt noch nicht einmal ein Businessplan vor. Beim Stadthaus stellt das Gutachten für die aktuelle Situation fest: „Damit liegen die jährlichen Kosten für die Nutzung, den Betrieb und Erhalt sowie die Abschreibung bei 9,1 Mio.€ brutto.“ Es liegt dabei auf der Hand, dass Neubauten nicht nur baulich kalkulierbarer sind als Sanierungen im Bestand, sondern auch Ersparnisse bei den Betriebskosten z. B. im Energiebereich ermöglichen, schon weil sie dem neuesten technischen Standard entsprechen.

**Wie bei Oper und Beethovenhalle wird auch das Stadthaus zum Testfall dafür, ob die Bonner Kommunalpolitik Mut zur Zukunft aufbringt oder nur verwaltet und statt zu gestalten. Natürlich gibt es auch bei Neubauten Risiken, aber sie ermöglichen im Blick auf Standorte, Konzepte mit neuen Ideen und Nachhaltigkeit auch Zukunftsentscheidungen, die für das Profil der Stadt wichtig wären.**

**Bonn braucht mehr Gestaltung und weniger Verwaltung. Solange Rat und Verwaltung den Mut dazu nicht aufbringen, bleiben wichtige Zukunftschancen für Bonn ungenutzt.**