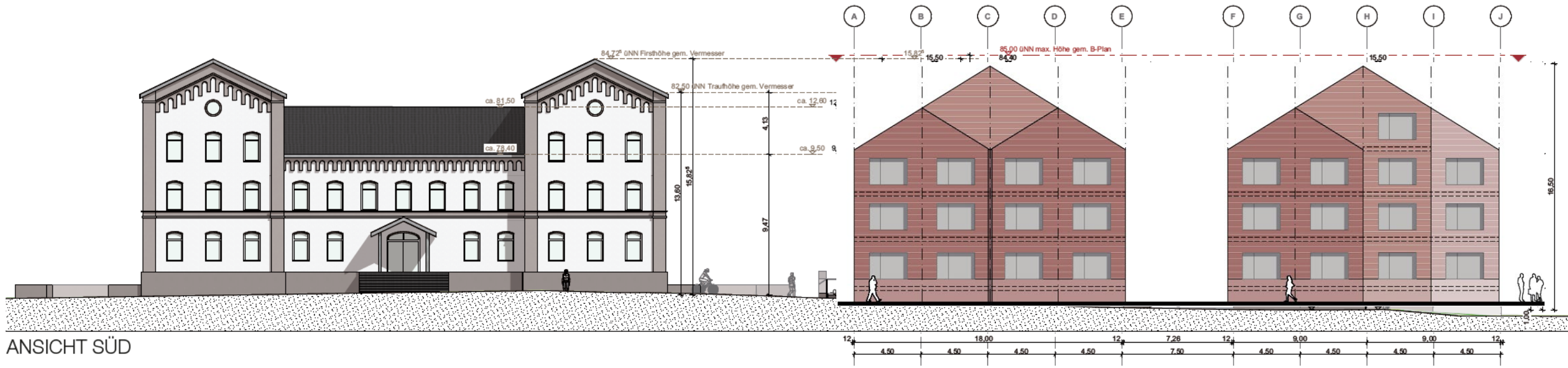


Städtebaulicher Kontext

- unzureichende Rücksichtnahme auf das historische Rathaus
- neue Baukörper dominieren den Amtsplatz
- fehlender Respekt vor dem historischen Maßstab
- farbliche Dominanz der neuen Baukörper



Sozialwohnungen statt „Betreutes Wohnen“

2026

Praxis

1 Arztpraxis mit
4 Behandlungsräumen
Nutzfläche ca. 300 m²
voraussichtlich 7 Mitarbeitende

Wohnen

sozial geförderter Wohnraum
allgemeines Wohnen
(kein betreutes Wohnen,
keine Altenpflege, usw.)
56 Wohneinheiten gesamt

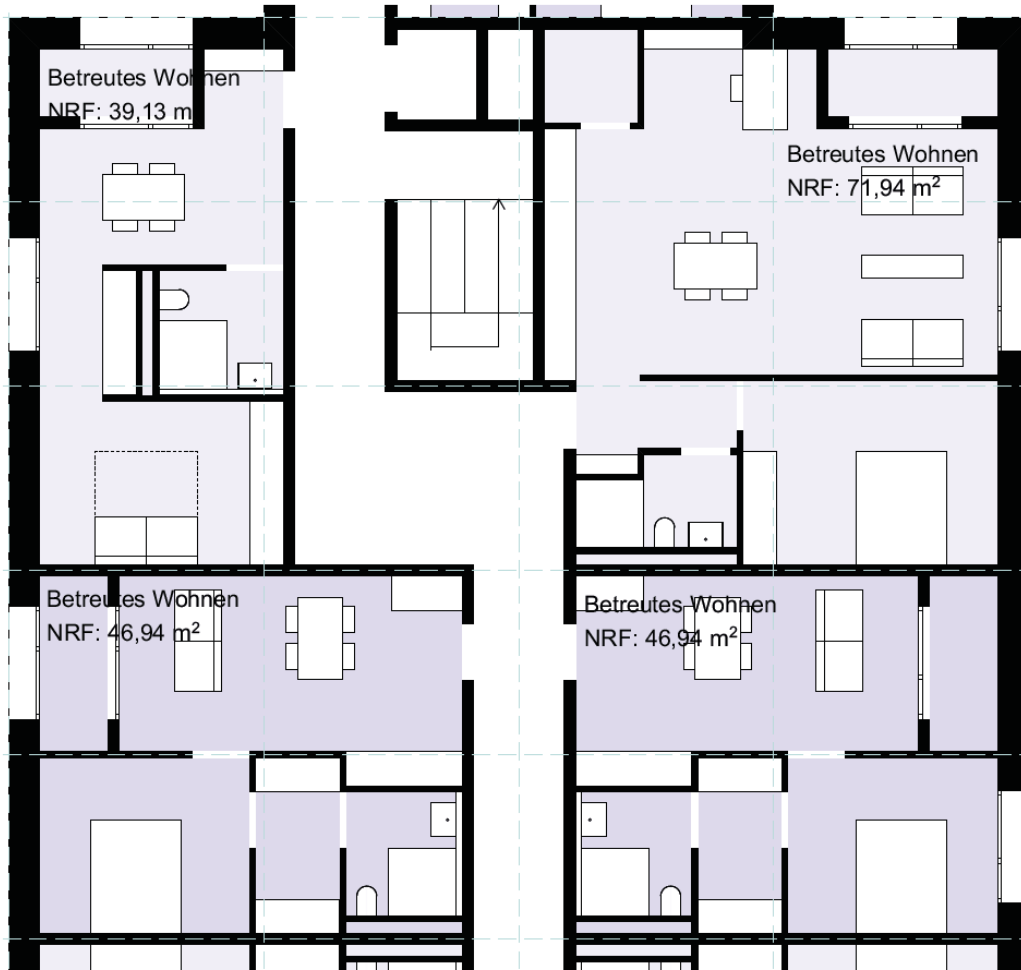
Stellplätze

7 barrierefreie Stellplätze für
rollstuhlgerechtes Wohnen
2 Stellplätze Ersatz Volksbank

- Erstmalig: „Sozial geförderter Wohnraum“
- Inanspruchnahme Förderprogramm „Sozialer Wohnraum“ der N-Bank

2024

„Betreutes Wohnen“ in allen
Wohnungen



2026

„Allg. Wohnen“ in allen
Wohnungen



2024

„Betreutes Wohnen“ in allen Wohnungen + Tagespflege + Praxis

Raumkategorienname	Ursprungsgeschoss	Raumname	Gemessene Fläche
Arztpraxis	EG	BGF Arzt	497,25
			497,25 m²
Tagespflege	EG	BGF Tagespflege	351,00
			351,00 m²
Wohnen und Aufenthalt	EG	BGF Betreutes Wohnen	263,25
Wohnen und Aufenthalt	EG	BGF Betreutes Wohnen	409,50
Wohnen und Aufenthalt	OG1	BGF Betreutes Wohnen	760,50
Wohnen und Aufenthalt	OG1	BGF Betreutes Wohnen	760,50
Wohnen und Aufenthalt	OG2	BGF Betreutes Wohnen	760,50
Wohnen und Aufenthalt	OG2	BGF Betreutes Wohnen	760,50
Wohnen und Aufenthalt	OG3	BGF Betreutes Wohnen	326,70
Wohnen und Aufenthalt	OG3	BGF Betreutes Wohnen	326,70
			4.368,15 m²
			5.216,40 m²

2026

Wohnungsgrößen überwiegend <50m², auch 15m² und 25m²
Überwiegend 1- und 2-Personenwohnungen

BGF-R oberirdisch

| DIN277 BGF/BRI - Gesamt Haus 1+2 (nach R / S) ohne UG

BGF_R S	Raumkategorie	Gebäude	Ursprungsgeschoss	Raumname	Nutzung	Gemessene Fläche	Netto-Volumen
BGF R	Brutto-Grundfläche	H1	EG	BGF H1	Wohnen	242,69	849,587
BGF R	Brutto-Grundfläche	H1	EG	BGF H1 Praxis	Praxis	531,77	1.855,860
BGF R	Brutto-Grundfläche	H1	OG1	BGF H1	Wohnen	745,70	2.229,647 ⁵
BGF R	Brutto-Grundfläche	H1	OG2	BGF H1	Wohnen	753,39	2.252,649
BGF R	Brutto-Grundfläche	H1	OG3	BGF H1	Wohnen	332,32	1.006,941
BGF R	Brutto-Grundfläche	H2	EG	BGF H2	Wohnen	582,87	2.034,230
BGF R	Brutto-Grundfläche	H2	OG1	BGF H2	Wohnen	745,06	2.227,724
BGF R	Brutto-Grundfläche	H2	OG2	BGF H2	Wohnen	752,98	2.251,411
BGF R	Brutto-Grundfläche	H2	OG3	BGF H2	Wohnen	332,32	1.006,941
						5.019,10 m ²	15.714,990 ⁵ m ³

N-Bank-Förderung „Sozialer Wohnraum“

- Maximale Wohnungsgrößen für 1 Person max. 50m² und für 2 Personen max. 60m²
- Die Wohnung muss mindestens mit dieser Personenzahl belegt werden

Die Wohnungen dürfen gemäß der Förderrichtlinien nur von Personen mit „geringem und mittlerem“ Einkommen bezogen werden. Das bedeutet aktuell:

Geringes Einkommen (Miete max. 6,30€/m²)

1-Personen-Haushalt: 21.250 € Jahreseinkommen

2-Personen-Haushalt: 28.750 € Jahreseinkommen

Mittleres Einkommen (Miete max. 7,80€/m²)

1 Person: 25.500 € Jahreseinkommen

2 Personen: 34.500 € Jahreseinkommen

N-Bank-Förderung „Sozialer Wohnraum“

Kostendeckende Miete lt. Investor:	>20€/m ²
Durch Subvention N-Bank:	6,30 ... 7,80€/m ²

- Besondere Eignung für
 - Senioren ohne Vermögen und mit geringer Rente
 - Empfänger von Sozialleistungen (Grundsicherung, Asylbewerberleistungen)
- **Kein Bedarf in Rodenberg für 56 Sozialwohnungen.**
- **Kein Mehrwert für Rodenberg**
- **Veränderung der sozialen Struktur der Stadt mit Auswirkungen auf Amtsplatz und Burgpark**

Parkplatzsituation im Bereich Amtsplatz



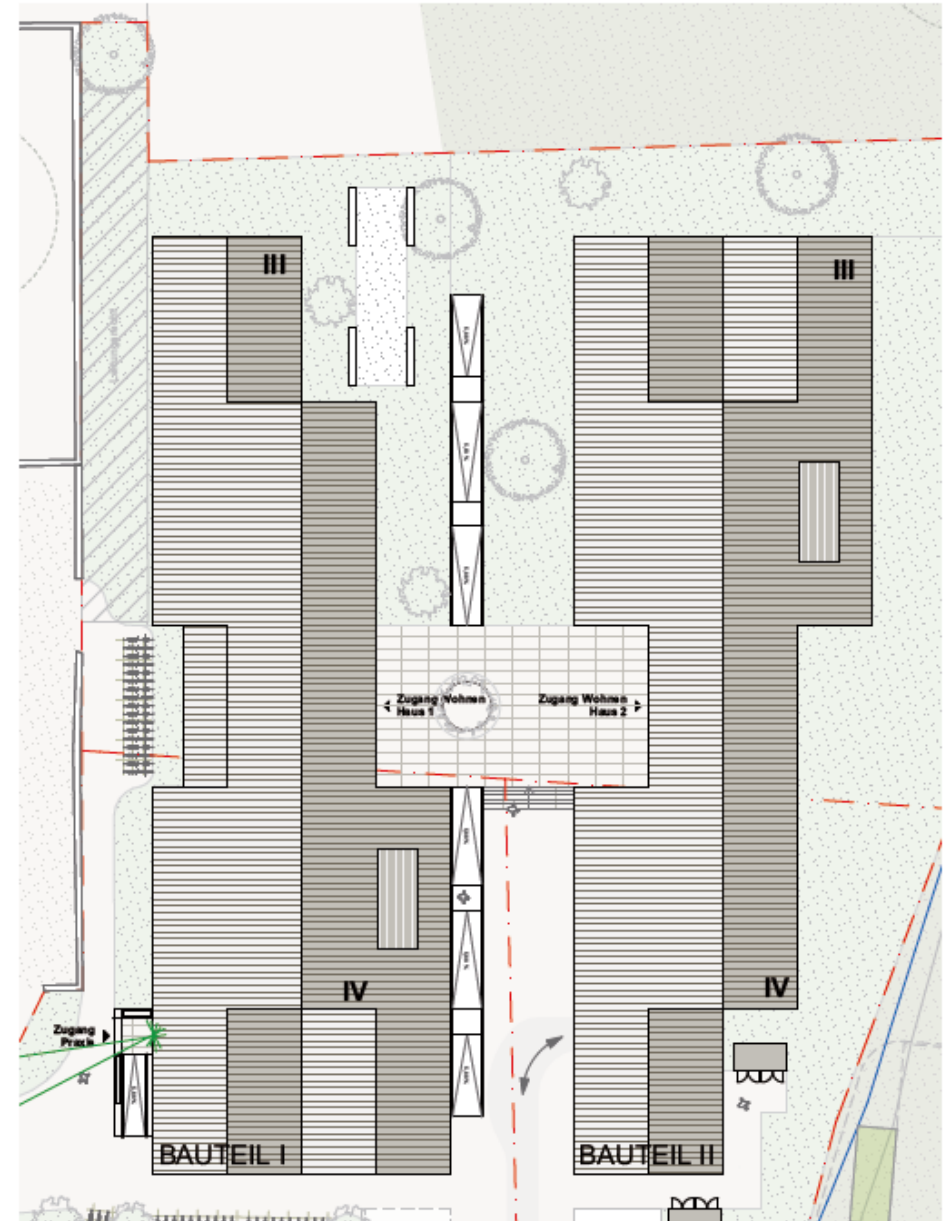
Fotos: Freitag 8.5.26 9:00 Uhr

Bis 2024 erforderliche Parkplätze: ca. 83

SUNDES ZENTRUM
OBJEKTVORSTELLUNG



Eingeplante neue Parkplätze: 7



Erforderliche Parkplätze

- | | |
|---|-----------------------|
| - 56 Wohnungen, je Wohnung 1,0-1,5 Stellplätze: | 56 ... 84 Stellplätze |
| - Praxis mit 7 Mitarbeitern und Patienten: | 12 Stück |

Summe

68 ... 96 Stellplätze

Es fehlen somit mindestens $68 - 7 = > 61$ Stellplätze.

→ Keine Möglichkeit für weitere Stellplätze auf dem Grundstück

→ Mangelndes Stellplatzangebot im Bereich Amtplatz bedroht den Bestand der verbliebenen Gewerbetreibenden und den Einzelhandel in der Innenstadt

Name „Gesundes Zentrum“



GESUNDES ZENTRUM HOLDING GMBH

LANGE STRASSE 53
31683 OBERNKIRCHEN
+49 (0)5724 965 401

INFO@GESUNDES-ZENTRUM.DE
WWW.GESUNDES-ZENTRUM.DE

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIMITRI LAMBRECHT
HENRIKE WITTUM

Planung: Eine Arztpraxis und 56 Sozialwohnungen.

→ Kein Betreutes Wohnen

→ Keine Tagespflege

→ Nur eine Praxis

→ Keine Gastronomie

**Zutreffender Name:
„Sozialwohnungen am Rathaus“**

Vertrag mit der Stadt

- Kaufoptionsvertrag mit Investor wurde 2024 geschlossen
- **B-Plan ist trojanisches Pferd:**

Vordergründig geht es nur um einen Bebauungsplan für „Allgemeinen Wohnraum“. Liegt dieser vor, kann der Investor sein Vorhaben auf der Grundlage des Optionsvertrages mit der Stadt umsetzen. Er ist dann weder verpflichtet, die nötigen Parkplätze zu schaffen und kann vermieten, an wen er möchte und entscheiden, welches Förderprogramm er in Anspruch nimmt.

Ablehnung des B-Planes ist letzte Möglichkeit, dass der Rat noch Einfluss nimmt.

Rechtlicher Hinweis

Diese Präsentation wurde von Ralf Schubart, Rodenberg, erstellt und dient ausschließlich der politischen Meinungsbildung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 64 „Gesundes Zentrum Rodenberg“.

Die dargestellten Inhalte beruhen auf den öffentlich ausgelegten Planunterlagen, öffentlich zugänglichen Informationen sowie der persönlichen fachlichen und politischen Bewertung des Verfassers. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit sämtlicher Angaben übernommen.

Soweit Bewertungen, Schlussfolgerungen oder Einschätzungen enthalten sind, stellen diese die persönliche Auffassung des Verfassers dar und dienen der öffentlichen Diskussion. Alle genannten Unternehmen, Behörden und Personen werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem dargestellten Sachverhalt genannt.

Ersteller:
Ralf Schubart
Rodenberg

E-Mail:
ralf@schubarts.de