



**Eigenheimerverein  
Happing u. Umgeb. e.V.**



**Stadtteilverein Happing e.V., Stadtjugendring Rosenheim und Eigenheimerverein Happing  
Adresse: Stadtbüro Happing, Happinger Straße 98, 83026 Rosenheim**

Rosenheim, 04.04.2012

Herrn Regierungspräsident  
**Christoph Hillenbrand**  
Regierung von Oberbayern

Maximilianstr. 39  
**80538 München**

**Bau des „Bürgerhauses Happing“ und Zukunft bzw. Erhalt der „Kaltenmühle“  
Zuweisung von Fördermitteln durch die Regierung von Oberbayern  
Die Bereitstellung von ausreichenden Finanzmitteln durch den Rosenheimer Stadtrat  
Kaltenmühle: Überprüfung der Bindungswirkung und des Denkmalschutzes**

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand,

wir, das sind Repräsentanten

des Stadtjugendrings Rosenheim, des Stadtteilvereins Happing und des Eigenheimervereins Happing und Umgebung e.V., wollen uns stellvertretend für unsere Mitglieder, weitere Happinger Organisationen bzw. die überwiegende Mehrheit der Happinger Bürgerinnen und Bürger, mit einer Bitte unmittelbar an Sie wenden. Wir beabsichtigen mit diesem Schreiben, Ihnen mit Informationen, Hintergründen, Daten und Fakten unsere Sichtweise zu den im Betreff genannten Themenbereichen mitzuteilen bzw. näherzubringen.

Happing - mit seinen 4 Ortsteilen - ist mit über 6.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil von Rosenheim und befindet sich am südlichen Stadtrand.

Wir dürfen unsere Ziele wie folgt vorstellen:

1. **Die Zuweisung von erforderlichen Fördermitteln** für den Bau des „Bürgerhauses Happing“ durch die Regierung von Oberbayern;
2. **Die Bereitstellung von ausreichenden Finanzmitteln** im Haushalt 2012/2013 für den Bau des „Bürgerhauses Happing“ durch den Rosenheimer Stadtrat;
3. **Die Annullierung der „Bindungswirkung“** an die „Kaltenmühle“. Die „Verpflichtung“ (Voraussetzung), dass zur Förderung des „Bürgerhauses Happing“ und des Grundstückskaufs die Sanierung der „Kaltenmühle“ bindend vorgeschrieben ist, soll sofort aufgehoben werden.
4. **Die Aufhebung des Denkmalschutzes** für die „Kaltenmühle“ soll vom Rosenheimer Stadtrat wertneutral beraten werden.

Wir dürfen Sie bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir in den kommenden Wochen im Großraum Happing eine **Unterschriftenaktion** - mit dem **Motto: „Bürgerhaus Happing- Jetzt!“** - starten werden. Damit wollen wir deutlich zum Ausdruck bringen, dass die Happinger Bürgerinnen und Bürger unsere „Forderungen“ nach einem „Bürgerhaus Happing und den Wegfall der Bindungswirkung an die „Kaltenmühle“ tatkräftig unterstützen. Nach Abschluss dieser „Aktion“ werden wir die Unterschriftenlisten Ihnen und Frau Oberbürgermeisterin Bauer übergeben.

Bezüglich einer zeitgerechten **Bereitstellung von ausreichenden Finanzmitteln im Haushalt der Stadt Rosenheim** werden wir uns an Frau Oberbürgermeisterin G. Bauer und die Rosenheimer Stadtratsfraktionen unmittelbar wenden.

### **Anmerkungen und Erläuterungen zu den Themenbereichen:**

#### **Zukunft und Erhalt der „Kaltenmühle“**

##### **Historie – Nutzungsplanungen – Alternativen – Finanzierung**

Bei der „**Kaltenmühle**“ in Happing handelt es sich nach Auskunft des Denkmalschutzamtes um ein erhaltenswertes Bauwerk. Bereits im Jahre 1166, also nur 8 Jahre nach der Gründung Münchens, wurde das Siedlungsgebiet erstmals urkundlich erwähnt. Die Mühle wurde im Jahre 1898 an die „Familie Osswald“ verkauft, die jedoch den Mühlenbetrieb bereits im gleichen Jahr einstellte.

Nach dem Erwerb des Grundstücks (einschl. Mühle) durch die Stadt Rosenheim, vertreten durch die „Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH“ (GRWS), bestand bei einem Großteil der Happinger Bevölkerung, fraktionsübergreifend bei den

Rosenheimer Stadträten und vielen Vereinsvertretern die Auffassung, dass trotz des schlechten Bauzustandes eine Sanierung sinnvoll und die „Kaltenmühle“ als ein **örtliches Wahrzeichen** erhaltenswert sei.

Nach Besprechungen, Ortsbesichtigungen, Vorträgen und Stadtratssitzungen erstellten interessierte Bürgerinnen und Bürger voller Euphorie Planungs- und Nutzungsvorschläge.

In einer „Resolution“ wurde gefordert, dass ein **musealer Charakter** neben einer **gastronomischen Ausrichtung** sichtbar zum Ausdruck kommen sollte.

Ein Verein „Rettet die Kaltenmühle“ wurde gegründet - die Sponsorensuche begann und in den Rosenheimer Medien wurde das Thema „Kaltenmühle“ kontrovers diskutiert.

Mittlerweile wurden jedoch die Stimmen zum Erhalt der „Kaltenmühle“ immer leiser und das Verlangen nach alternativen Lösungen immer lauter. Hintergrund für diesen nicht überraschenden Sinneswandel waren die zwischenzeitlich bekannt gewordenen Sanierungs- bzw. Renovierungskosten. Hierbei waren Äußerungen von Denkmalpflegern, dass die Mühle nicht sehr „*geschichtsträchtig*“ sei und deshalb ein „*kontrollierter Verfall*“ der Mühle in Kauf genommen werden kann, für den Erhalt wenig hilfreich. Diese Aussagen halten wir für ein Wegdrücken der Verantwortung durch zuständige Personen und Dienststellen bzw. für nicht nachvollziehbare Ausreden.

Die Bandbreite der anschließend besprochenen Vorschläge umfasst verschiedene Variationen: Vom Erhalt über Abriss bzw. Versetzung des Bauwerks an einen anderen Standort bis zur Erstellung eines sog. „Mühlendenkmals“ - sämtliche Möglichkeiten werden emotional diskutiert.

Nicht unerwähnt soll auch die Tatsache bleiben, dass bei Experten darüber keine Einigkeit besteht, ob es sich bei dem Bauwerk tatsächlich um die „Mühle“ oder nur um ein unbedeutendes „Nebengebäude“ handelt.

Bei der Variante „Versetzung und Wiederaufbau der Kaltenmühle“ dürfen wir die Vorgehensweise bei Bauernhöfen hinweisen. Diese werden abgetragen und im Bauernmuseum (z. B. in Amerang) wieder aufgebaut. Die Standortfrage müsste dann noch geklärt werden.

Auch die Thematik „**Denkmalschutz**“ für die „**Kaltenmühle**“ muss vor dem Hintergrund der horrenden, den Bürgern nicht vermittelbaren Kosten für eine Sanierung vom Rosenheimer Stadtrat ergebnisoffen beraten werden.

Es war und ist auch nach unserer Auffassung den Rosenheimer Bürgern nicht vermittelbar, dass ein nicht unwesentlicher Betrag - nach neuen Berechnungen ca. 600.000 bis 800.000 € - für den Erhalt der „Kaltenmühle“ aufgewendet werden muss. Dazu kommt, dass bis zum heutigen Datum aufgrund der örtlichen Lage, Ausstattung bzw. des Raumangebots kein Interessent für eine (sinnvolle) Nutzung gefunden werden konnte.

Im November 2011 wurden der Stadt Rosenheim von der Regierung von Oberbayern überraschend Fördermittel in Höhe von ca. 2 Mio. € für das Bauvorhaben „Bürgerhaus Happinger“, den Grundstückserwerb **und** Erhalt der „Kaltenmühle“ verbindlich zugesagt.

Nachdem die Gesamtkosten für die angeführten „Vorhaben“ ca. 6 Mio € betragen, war für uns die Entscheidung von Frau Oberbürgermeisterin G. Bauer bzw. des Rosenheimer Stadtrats, die Fördermittel - unter Zeitdruck - nicht in Anspruch zu nehmen, nachvollziehbar.

Die Front der Befürworter für den Erhalt der „Kaltenmühle“ bröckelt deshalb immer weiter.

Auch bei verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen bzw. bei Gesprächen ist eine ablehnende Haltung im Punkt „Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen“ deutlich feststellbar. Äußerungen von Rosenheimer Stadträten, wie z. B. .... *„kein Erhalt der Mühle um jeden Preis...“* und *„Menschen sind erst einmal wichtiger als denkmalgeschützte Häuser“*... untermauern unsere Feststellungen.

Die Happinger sind auch nicht bereit, sich auf Dauer mit Bretterzäunen und Flatterleinen, die ein unberechtigtes und gefährliches Betreten des langsam verfallenden Gebäudes verhindern sollen, abzufinden. Ferner muss unter allen Umständen vermieden werden, dass das Gelände um die Mühle, wie bereits zu früheren Zeiten geschehen, zu einer Müllhalde verkommt und von Unkraut sowie wild wachsenden Bäumen und Sträuchern überwuchert wird. Die mittlerweile gängige Floskel *„Kaltenmühle - Schandfleck“* statt *„Denkmal“* wird sonst immer mehr zu einer traurigen Wahrheit.

Die Unterzeichner wünschen sich ein

*„Happy End für die Kaltenmühle“* und *„kein Sterben auf Raten“!*

### **Fazit – Resümee – Zusammenfassung**

- ✓ Die **sofortige Aufhebung** der von uns zitierten **„Bindungswirkung“** **„Kaltenmühle“** bzw. **„Grundstückserwerb“** **an den Bau des „Bürgerhauses Happinger“** soll veranlasst werden!
- ✓ Erst nach Fertigstellung des „Bürgerhauses“ soll gesondert über die **„Zukunft der „Kaltenmühle“** entschieden werden.
- ✓ Der Rosenheimer Stadtrat soll in seine Beratungen die **Aufhebung des Denkmalschutzes** für die „Kaltenmühle“ aufnehmen.

## **Bau des „Bürgerhauses Happing“**

### **Rückblick – Verhandlungen – Besprechungen – Planungen – Finanzierung**

Bereits im Jahr 1999 stimmte der Rosenheimer Stadtrat dem Beitritt in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ für drei Bereiche zu. Nach einer städtebaulichen Untersuchung bzw. einer Auftaktveranstaltung im Juli 2000 wurde für den Stadtteil Happing ein „Treffpunkt für alle Generationen“, der zum Austausch und zur Begegnung einlädt und für jedermann zugänglich ist, für unumgänglich betrachtet. Dafür wurde im Jahr 2009 ein Grundstück - neben der Kaltenmühle - durch die GRWS mit Mitteln der „Sozialen Stadt“ erworben.

Hier sollte das „Bürgerhaus Happing“ als Zentrum für den Stadtteil errichtet werden und verschiedenen ehrenamtlich arbeitenden Gruppen eine neue Heimat bieten. Die „Kaltenmühle“ sollte als Wahrzeichen integriert und deshalb in das Planungskonzept aufgenommen werden.

Noch im Jahr 2009 starteten nun verschiedene Aktivitäten. Es folgten jahrelange Planungen, Zusagen und Versprechungen wurden abgegeben, Ortsbesichtigungen durchgeführt, Sitzungen, Besprechungen, Informationsveranstaltungen und Versammlungen standen auf der Tagesordnung. Als Höhepunkt fand eine öffentlichkeitswirksame Auslobung eines Preisgeldes für das Architektenbüro „Peter und Peter“ statt. Im Rahmen der „Bürgerbeteiligung“ wurden die vorgelegten Planungsunterlagen mehrmals überarbeitet, bevor sie auf die breite Zustimmung von allen beteiligten Personen, Vereinen und Organisationen stießen.

**Und nun kam im Juli 2011 plötzlich das (vorläufige) Ende für das „Bürgerhaus Happing“!** Alle beteiligten Personengruppen wurden von der schwerwiegenden Entscheidung der Regierung von Oberbayern - aus Haushaltsgründen die finanzielle Förderung dieser sozialen Einrichtung zu versagen - überrascht. Es stellt sich in diesem Zusammenhang schon die Frage, inwieweit verbindliche (politische) Zusagen den Charakter einer vertraglichen (schriftlichen) Vereinbarung haben. Sollte nicht auch in diesem konkreten Fall der Grundsatz „pacta sunt servanda“ (wörtlich: „Verträge sind einzuhalten“) Anwendung finden?

Wir erstellten unter der Überschrift **„Wir brauchen endlich unser Happinger Bürgerhaus!“** einen „**Offener Brief**“ und übergaben diesen an Frau Oberbürgermeisterin G. Bauer, die Rosenheimer Stadtratsfraktionen sowie Rosenheimer Medien. In diesem Schreiben baten wir, ....*„als Vertretung der Happinger Bürger, von den politisch Verantwortlichen der Stadt Rosenheim die termingerechte Umsetzung der bisherigen und vom Stadtrat einstimmig genehmigten bzw. befürworteten Planungen. Wir forderten alle Entscheidungsträger auf, alles zu unternehmen, damit dieses von vielen Seiten geforderte und sozial bedeutsame Vorhaben nicht kurz vor dem Ziel an fehlenden Geldmitteln scheitert“!*

Anlässlich einer Gesprächsrunde mit Frau Oberbürgermeisterin G. Bauer am 26.07.2011 wurden alle Argumente noch einmal ausgetauscht.

Bei einer Besprechung im August 2011 zwischen Vertretern der Regierung von Oberbayern und Repräsentanten der Stadt Rosenheim konnte eine Aufhebung der getroffenen Entscheidung nicht erreicht werden. Ferner bestand darüber Einigkeit, dass nicht die Stadt Rosenheim sondern die Regierung von Oberbayern für die Gewährung der erforderlichen und zugesagten Fördermittel zuständig ist.

Im November 2011 flammte bei allen Beteiligten wieder Hoffnung auf. Die Regierung von Oberbayern stellte einen Betrag von ca. 2 Mio € als Fördermittel für das Bauvorhaben „Bürgerhaus Happening“ **und** die Sanierung der Kaltenmühle überraschend zur Verfügung.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurde von der GRWS für das Vorhaben „Bürgerhaus Happening“ ein Betrag in Höhe von ca. 780.000 € für Grundstückskauf einschl. Grunderwerbskosten, Gutachten und Abstützkosten „Kaltenmühle“, Architektenwettbewerb usw., bereits vorfinanziert.

Der Kostenrahmen für den Bau des „Bürgerhauses Happening“ beträgt ca. 3,4 Mio €. Die Kosten für eine Sanierung der „Kaltenmühle“ dürften sich nach Schätzungen von Fachleuten auf ca. 600.000 € bis 800.000 € belaufen. Unabhängig davon sahen sich weder Frau Oberbürgermeisterin G. Bauer noch die Stadtratsfraktionen in der Lage, die „restlichen Kosten“ in Höhe von ca. 4 Mio € aus dem Haushalt zur Verfügung zustellen. Nachdem die erwähnten Fördermittel nicht abgerufen wurden, beginnen nun die Verhandlungen wieder von Vorne. Wenn auch die Enttäuschung bei allen „Betroffenen“ sehr groß ist, halten wir die Entscheidung der politisch Verantwortlichen für nachvollziehbar.

### Fazit – Resümee – Zusammenfassung

- ✓ Der **Bau des „Bürgerhauses Happening“** soll **unabhängig** von der Sanierung der „Kaltenmühle“ bzw. des Grundstückkaufs erfolgen.
- ✓ Bei der **Zuweisung von Fördermitteln** durch die Regierung von Oberbayern soll das Bauprojekt „Bürgerhaus Happening“ **oberste bzw. erste Priorität** erhalten!
- ✓ Der Rosenheimer Stadtrat soll bei der **Aufstellung des Haushaltsplans 2012/2013** den Bau des „Bürgerhauses Happening“ im erforderlichen Rahmen berücksichtigen.
- ✓ Eine **Überprüfung der Planungen im Bereich „Nutzung“ bzw. „Nutzer“** soll ohne Vorbehalte durchgeführt werden (abgespeckte Version).

### Abschließende Anmerkungen:

Wie und wo soll in nächster Zukunft die soziale, zum erheblichen Teil ehrenamtliche Betreuungsarbeit, u. a. beim Stadtjugendring - der „offenen“ Jugendarbeit, stattfinden und ist ein geordneter Ablauf dieser Tätigkeiten überhaupt noch gewährleistet? Es ist eine bekannte Tatsache, dass eine gute Sozialpolitik die Voraussetzung für eine gute Sicherheitspolitik ist bzw. an sozialen Brennpunkten sofort Betreuungsschwerpunkte anzusiedeln sind.

Nach Aussagen von zuständigen Vertretern der Regierung von Oberbayern liegt für das „Bürgerhaus Happing“ die „oberste Priorität für Fördermittel“ vor. Es darf nicht soweit kommen, dass das von allen Seiten gewünschte, geforderte und dringend benötigte „Bürgerhaus Happing“ am Denkmalschutz bzw. an der „Bindungswirkung an die Kaltenmühle“ scheitert!

Wir sind der Meinung, dass in den Punkten „Kostenaufteilung, Förderfähigkeit und Höhe der Fördermittel“ die „handelnden Personen und Dienststellen“ ein „Taktieren“ bzw. „Tricksen“ im Bereich „Finanzierung“ unterlassen sollten. Für die Betroffenen und die Happinger Bürger wäre eine gegenseitige Schuldweisung auf Dauer nicht hinnehmbar.

Alle Personengruppen, Organisationen und Vereine erwarten nach unserer Meinung zu Recht von allen Entscheidungsträgern **zeitnah** verbindliche Aus- bzw. Zusagen über das weitere Vorgehen.

Einen Abdruck dieses Schreibens leiten wir an Frau Oberbürgermeisterin Bauer und an die Fraktionsvorsitzenden im Rosenheimer Stadtrat weiter. Die Rosenheimer Medien werden von uns m.d.B. um Bekanntgabe unserer „Aktionen“ eingebunden.

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand, wir dürfen Sie nun abschließend bitten, die vorgetragene Argumente wohlwollend zu überprüfen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für eine persönliche Aussprache gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Hohmann  
1. Vorsitzender

*Eigenheimerverein  
Happing und Umgeb. e. V.*

Annette Fuchs  
Dipl.-Sozialpädagogin (FH)

*Stadtjugendring  
Rosenheim*

Bianca Balle  
1. Vorsitzende

*Stadtteilverein  
Rosenheim-Happing*

Anlagen