

Presse- und Öffentlichkeitsreferat

Rathausplatz 2 – 4 • 79098 Freiburg
Tel.: 07 61 / 2 01 - 13 10
Fax: 07 61 / 2 01 - 13 99
Internet: www.freiburg.de
E-Mail: pressereferat@stadt.freiburg.de

Petra Zinthäfner, Tel.: 07 61 / 2 01 – 10 15
E-Mail: Petra.Zinthaefner@stadt.freiburg.de

Pressemitteilung

2. Mai 2012

Verwaltung legt Vorschlag für Grundsatzbeschluss zur räumlichen Verwaltungskonzentration an der Fehrenbachallee vor

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Stadtentwicklungsstudie des Gutachters werden berücksichtigt

Verwaltungskonzentration bietet große Entwicklungschancen für den Stühlinger und die Innenstadt

Rathausneubau mit verbessertem Bürgerservice durch eine moderne, zeitgemäße und effiziente Stadtverwaltung

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zeigen: Zentrales Verwaltungsgebäude ist wirtschaftlich günstiger als Status Quo mit dezentralen Verwaltungsstandorten

OB Salomon: Rathausneubau ist gute Investition der Stadt in die Zukunft ihrer Verwaltung. Damit schaffen wir städtisches Vermögen und sparen nachhaltig Kosten

Großes Interesse haben in den vergangenen Wochen Diskussionsrunden zum Thema Verwaltungskonzentration bei den Bürgerinnen und Bürgern hervorgerufen. Es geht dabei um ein neues zentrales Rathaus an der Fehrenbachallee, in dem nahezu alle Ämter der Stadtverwaltung untergebracht werden sollen. Der Grundsatzbeschluss zur räumlichen Verwaltungskonzentration, der ausschließlich die Realisierung der ersten Baustufe betrifft, steht am 22. Mai im Gemeinderat zur Entscheidung auf der Tagesordnung. Wenn der darin vorgeschlagene Zeitplan eingehalten werden kann, werden in einer ersten Stufe im Jahr 2016 rund 800 Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter der Stadtverwaltung in ein neues Gebäude an der Fehrenbachallee einziehen. Drei Jahre später sollen in der zweiten Baustufe weitere 500 Beschäftigte dazukommen. Die dritte Baustufe mit der Verlegung von 277 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vom Innenstadtrathaus ist optional.

Oberbürgermeister Dieter Salomon stellte heute den Vorschlag zum Grundsatzbeschluss zur Verwaltungskonzentration vor. Der Vorschlag nimmt die Anregungen aus dem frühzeitigen Bürgerbeteiligungsprozess mit Bürgerinnen und Bürgern des Stühlinger und der Innenstadt seit vergangenen Herbst auf. Daneben zeigt eine Stadtentwicklungsstudie eines externen Gutachters, dass die Verwaltungsverlegung große Entwicklungschancen sowohl für den Stühlinger als auch für die Innenstadt schafft.

Der Vorschlag zum Grundsatzbeschluss enthält außerdem ein Flächen- und Funktionsprogramm für ein neues Rathaus und zeigt damit Wege auf für eine moderne, effiziente und serviceorientierte Verwaltung. Schließlich legt eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung dar, dass das Festhalten am Status Quo mit den 16 Verwaltungsstandorten nachteiliger wäre als die Verwaltungskonzentration in einem Neubau. Für Oberbürgermeister Dieter Salomon ist damit die wichtigste Vorbedingung für eine Verlegung der Verwaltung in den Stühlinger erfüllt: „Ein Neubau mit einer Konzentration der Verwaltung darf die Stadt im Endeffekt nicht mehr kosten als die momentane Situation der verstreuten Verwaltung mit hohen Miet- und Bewirtschaftungskosten.“ Zu bedenken sei, dass die Stadt baldmöglichst den Flachbau im Technischen Rathaus in jedem Fall ersetzen müsste, da das Gebäude nicht mehr sanierungsfähig ist. Zudem stehen weitere umfassende Sanierungsarbeiten in verschiedensten Gebäuden an, die bei einem Neubau wegfielen.

In den Planungsprozess für die Verwaltungskonzentration am Standort Fehrenbachallee im Stühlinger hat die Verwaltung die betroffene Bürgerschaft frühzeitig einbezogen. In Arbeitsgruppen und Workshops haben die Bürgerinnen und Bürger im Stühlinger seit vergangenen Herbst über Sorgen, Hoffnungen und Ideen diskutiert. Moderiert haben den Prozess eine Koordinationsgruppe aus dem Stadtteil mit Unterstützung der Verwaltung. Für die Innenstadt haben Interessierte in einer Zukunftswerkstatt Anfang Februar Standpunkte ausgetauscht. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Stühlinger sind in einem Abschlussbericht der Arbeitsgruppen festgehalten.

Ergebnisse Bürgerbeteiligung Stühlinger und Innenstadt

Stühlinger: Vier Arbeitsgruppen diskutierten unter Anleitung ehrenamtlicher Moderatorinnen und Moderatoren über unterschiedliche Nutzungsszenarien. Häufigste Forderung im Zuge eines Verwaltungsneubaus ist ein Bürgertreff/ Stadtteilzentrum. Die größte Sorge bereiten verkehrliche Auswirkungen, da von einem Anstieg des Verkehrs ausgegangen wird. Der Erhalt von Grünflächen wird gewünscht, und im Sinne eines flächensparenden Vorgehens wird ein hoch gebautes Gebäude vorgeschlagen.

Innenstadt: Einige Bürger/innen befürchten durch Wegfall publikumsintensiver Dienststellen Nachteile für die Attraktivität und Kaufkraft der Innenstadt. Der neue Standort eines zentralen Rathauses an der Fehrenbachallee wird weniger günstig beurteilt als die fußläufige Erreichbarkeit städtischer Ämter zum jetzigen Zeitpunkt.

Ergebnisse der Stadtentwicklungsstudien für Stühlinger und Innenstadt

Innenstadt: Der Gutachter hat in seiner Studie für jeden Standort /Immobilie Steckbriefe erarbeitet. Danach schafft die Verwaltungskonzentration an vielen freiwerdenden Standorten die Chance für positive Veränderungen. Von einer Standortverlegung können vor allem die Standorte Karlskaserne/ Karlsbau/ Karlsplatz, das Rathaus Innenstadt und die Schlossbergnase profitieren. Am Standort des jetzigen Bürgeramtes in der Basler Straße/ Ecke Günterstalstraße kann die mit Abstand höchste Besucherfrequenz (rd. 270.000 Besuchern/Jahr) schwerlich ersetzt werden. Auf der anderen Seite ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, und dadurch eine Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere im Umfeld der Johanneskirche möglich.

Die Studie zeigt, dass in der Regel durch geeignete Nachnutzungen negative Auswirkungen des Verwaltungswegzugs weitgehend kompensiert werden können, insbesondere in Bezug auf Frequenz, Arbeitsplätze und Kaufkraft. Gleichzeitig können neue Impulse für die positive Entwicklung der Standorte und ihres Umfeldes gesetzt werden.

Stühlinger: Nutzungen mit einem Mehrwert für Beschäftigte und Besucher sollen in das Konzept integriert werden (Bäcker, Kiosk, Bankautomat, Post, Dienstleister z.B. für Autoschilder). Das zusätzliche Kaufkraftpotential schafft Grundlagen für gastronomische Nutzung und kleine Geschäfte. Von größeren Handelsangeboten wird jedoch abgeraten, um die gute Nahversorgung im Stühlinger nicht zu gefährden. Die Gutachter empfehlen die Integration eines Veranstaltungsraumes für 250 Personen, bzw. flexible Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten im neuen Rathaus. Weiterhin kommt der Gut-

achter zu dem Ergebnis, dass ein zusätzliches Kita-Angebot im Stadtteil notwendig ist.

Im Rahmen einer vertieften Verkehrsanalyse kommt der Gutachter weiterhin zu dem Schluss, dass ein zentrales Rathaus am Standort Stühlinger gut umsetzbar ist und Auswirkungen auf das Straßennetz gering bleiben werden. Der Bedarf an Parkplätzen lässt sich mit der heutigen Anzahl an Stellplätzen decken, deshalb sieht der Gutachter keinen Bedarf für eine Tiefgarage. Der ÖPNV-Anschluss wird als optimal gewertet.

Der Beteiligungsprozess, der mit der Entwicklung der Stadtteillinien weitergeführt wird, hat laut Oberbürgermeister Salomon sehr gute Impulse aus dem Stadtteil gegeben: „Wir haben verstanden, wo der Schuh drückt, und werden möglichst die Anregungen zum Beispiel beim Thema Geschosshöhen oder Freiflächen in die Planung mit einbeziehen.“ Erfreulich sei ebenso die Aussage des Gutachters, dass die Innenstadt durch den Wegzug der Beschäftigten keine negativen Auswirkungen habe.

Flächen- und Funktionsprogramm: Basis für moderne Strukturen der Stadtverwaltung

Bessere funktionale und organisatorische Strukturen sind ein weiteres zentrales Ziel der geplanten Verwaltungskonzentration. Moderne und attraktive Arbeitsbedingungen sollen geschaffen werden, um parallel dazu die Bürgerfreundlichkeit und den Bürgerservice zu verbessern. Außerdem will die Stadt als Arbeitgeberin ihre Chancen im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steigern. Die Projektgruppe Verwaltungskonzentration hat zusammen mit dem Beratungsunternehmen „Quickborner Team (QT) dazu intensive Untersuchungen angestellt und neben der Zuordnung der Ämter zu den drei Baustufen die Beschäftigtenzahlen zu den verschiedenen Bezugszeitpunkten hergeleitet, Raum- und Arbeitsplatzstandards definiert sowie neue, flexible Büroformen konzipiert. Herzstück der Flächenkonzeption des neuen Rathauses soll ein zentraler Eingangsbereich für die Öffentlichkeit mit einem großen Bürgerservice-Zentrum sein.

Insgesamt ergibt sich aus dem Flächen- und Funktionsprogramm für die erste Baustufe (fertig 2016) ein Gesamtflächenbedarf von 22 500m² Bruttogeschossfläche und Baukosten in Höhe von 59 Millionen Euro. Für die Baustufe 2 (fertig 2019) ergibt sich ein Flächenbedarf von 10 800 m² und Baukosten in Höhe von 28,3 Millionen Euro. In der optionalen dritten Baustufe (fertig frühestens 2022) errechnete sich ein Flächenbedarf von zirka 6400 m² Bruttogeschossfläche mit Baukosten in Höhe von 16,8 Millionen Euro.

Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Auf der Basis des Flächen- und Funktionsprogramms konnten die Berechnungen für die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung des Projektes neu angestellt werden. Bereits vergangenes Jahr hatten die Projektgruppe Verwaltungskonzentration und das Quickborner Team hergeleitet, dass die Beibehaltung des Status Quo unwirtschaftlicher wäre als die Verwaltungskonzentration in einem Neubau. Überprüft und aktualisiert haben die Fachleute jetzt noch einmal die wichtigsten Parameter (Sanierungskosten der bestehenden Gebäude, Verkaufserlöse der stadteigenen freiwerdenden Immobilien, angesetzte Energie- und Instandhaltungskosten sowie eine Teuerungsrate über alle Positionen). Auch nach diesen neuesten Berechnungen konnte die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachgewiesen werden.

Wirtschaftlich ist das Projekt vor allem im Hinblick auf Einsparungen erforderlicher Sanierungen und eines Ersatzbaus für den Pavillon am Technischen Rathaus sowie im Hinblick auf das Einsparpotential von Energie- und Mietkosten. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem diese Einsparungen und Einnahmen über Verkäufe von Immobilien zustande kommen, muss die Stadt die Baukosten vorfinanzieren. Günstig für das Bauvorhaben sind die momentan historisch niedrigen Zinsen für Kommunalkredite von unter 3 Prozent. Ausschlaggebend für Ersten Bürgermeister Otto Neideck weiterhin: „Anfallende Sanierungskosten und begleitende Einsparungen sind unter dem Aspekt zu betrachten, dass Mittel für die Investitionskosten zum Beispiel für den Ersatz des Pavillons des Technischen Rathauses ohnehin bereitzustellen sind. Für viele Immobilien müssen wir zudem erforderliche Sanierungsmittel unter anderem beim Brandschutz vorhalten.“

Dementsprechend stehen bei den **finanziellen Auswirkungen** den Baukosten von zirka 59 Millionen Euro Verkaufserlöse von zirka 8,1 Millionen Euro gegenüber. Argumentativ zu berücksichtigen sind weiterhin der in jedem Fall zu bauende Ersatz für den Pavillon des Technischen Rathauses in Höhe von rund 17 Millionen Euro sowie die fiktiv eingesparten Sanierungskosten der übrigen Gebäude in Höhe von rund 14 Millionen Euro. Das heißt, auch ohne die Verwaltungskonzentration hätte die Stadt Kosten in Höhe von 31 Millionen Euro zu bewältigen. Durch die Verwaltungskonzentration selbst müssten daher theoretisch nur zusätzlich 20 Millionen Euro finanziert werden, was Finanzierungskosten von 1 Million Euro im Jahr entspricht. Dadurch dass die Stadt ab 2016 Mieten in Höhe von rund 550 000 Euro per anno einspart und die Energieeinsparungen mit rund 450 000 Euro zu Buche schlagen, wäre diese Finanzierungssumme gedeckt.

Allerdings waren die fälligen Sanierungsmaßnahmen und die Finanzierung des Ersatzbaus am Technischen Rathaus im Hinblick auf die bevorstehende Verwaltungskonzentration haushalterisch bislang nicht veranschlagt. Faktisch muss die Stadt aber nach Abzug der Verkaufserlöse 50,9 Millionen Euro finanzieren (59 Mio Euro minus 8,1 Mio Euro Verkäufe). Bei einem Zinssatz von 3 Prozent und einer Tilgung von 2 Prozent entspricht dies einer jährlichen Belastung des Haushalts von 2,5 Millionen Euro, von denen 1 Million Euro durch Einsparungen bei Miete und Energie gedeckt sind. Zu berücksichtigen ist, dass diese Rechnungen konservativ vorgenommen wurden, sprich man von günstigeren Zinskonditionen ausgehen darf und beispielsweise Förderprogramme hinsichtlich energetischer Sanierung nicht einberechnet sind. Schließlich erwartet das Bürgermeisteramt bei einer Verwaltung unter einem Dach erhebliche Synergieeffekte durch effizientere Arbeitsprozesse.

Wie verschiedene Finanzierungsmodelle für das Großprojekt tatsächlich aussehen könnten, wird die Verwaltung für den Gemeinderat nach dem Grundsatzbeschluss erarbeiten.

Nächster bedeutender Schritt nach dem grundsätzlichen Beschluss für einen Neubau ist die Vorbereitung und Durchführung eines kombinierten Realisierungs- und Ideenwettbewerbs, wobei sich der Realisierungsteil auf die erste Stufe beschränkt. Das Ergebnis des **Architektenwettbewerbs** soll bis Anfang Mai nächsten Jahres feststehen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Spätherbst 2013 könnte der Gemeinderat dann den Baubeschluss für das Neubauprojekt fällen. Unter dieser Prämisse könnte das Gebäude der Stufe 1 bereits Mitte 2016 bezogen werden.