

Bürgermeisteramt

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
Fraktion Freie Wähler
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

- per E-Mail als pdf -

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 2400
Telefax: 0761 / 201 - 4099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den
18.05.2021

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen hier:

Zwischenbilanz zur Finanzierung des ersten Bauabschnittes des Rathauses im Stühlinger

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.04.2021, das Herr Oberbürgermeister Horn zur Beantwortung an mich weiter geleitet hat.

In Ihrer Anfrage baten Sie um eine Zwischenbilanz zur Finanzierung des ersten Abschnitts des RiS. Sie baten um eine Aufstellung der im Einzelnen durch den Umzug freigewordenen Mietflächen, die dadurch ersparten Aufwendungen und um eine Aufstellung der Gesamtkosten und Finanzierung für den ersten Bauabschnitt.

In der Drucksache G-12/085 (Grundsatzbeschluss zur Verwaltungskonzentration) wurden die finanziellen Auswirkungen dargestellt. Damals wurde von Baukosten in Höhe von 59 Mio. € und Verkaufserlösen von 8,1 Mio. € ausgegangen; mit DS G-13/186 wurden die Baukosten auf 78,6 Mio. € indiziert. Daraus ergab sich eine jährliche Belastung für den städtischen Haushalt von 2,5 Mio. €. Da das Bauprojekt nicht im städtischen Haushalt, sondern letztendlich in einem Eigenbetrieb abgebildet wurde, ergibt sich die Belastung aus den Mietzahlungen nun auch an diesen.

Mit Drucksache G-12/085 ging man zudem davon aus, dass unabhängig von der Verwaltungskonzentration ein Ersatzbau für den Flachbau des Technischen Rathauses in Höhe von 16,8 Mio. € sowie fiktive Sanierungskosten im Bestand in Höhe von 14,04 Mio. € eingespart werden könnten.

Das vom Gemeinderat genehmigte Kostenvolumen lag insgesamt bei 85,8 Mio. € (vgl. Drucksachen G-13/186 und G-17/147).

Für die im ursprünglichen Bauvorhaben nicht berücksichtigten Nutzeranforderungen (Serveranlage, Kunst am Bau und Räume fürs bürgerschaftliche Engagement) und für den Verkauf der Basler Straße und des geplanten Verkaufs des Forstamts erhielt der Eigenbetrieb insgesamt 9,03 Mio. € städtische Zuschüsse. Mit Drucksachen G-17/231 und G-17/231.1 wurde zudem ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 8 Mio. € genehmigt.

Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen im Grundsatzbeschluss ging von Finanzierungskosten von 3% aus. Aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt konnten wesentlich zinsgünstigere Kredite mit einer langen Zinsbindung aufgenommen werden. Außerdem wurde ein Tilgungszuschuss von 1,1 Mio. € gewährt. Damit konnte - trotz stark gestiegener Investitionskosten - die finanzielle Belastung für die Mietzahlung von den ursprünglich geplanten 2,5 Mio. € auf 2,8 Mio. € begrenzt werden, d.h. die Belastung des städtischen Haushalts ist ca. 0,3 Mio. € höher als geplant.

In Drucksache G-12/085 wurden mit damaligen Stand die eingesparte Miete in den aufgegebenen Verwaltungsstandorten (Talstraße, Auf der Zinnen, Jacob-Burckhardt-Str. u.a.) auf 547.377 € und die eingesparten Energiekosten mit 450.000 € beziffert.

Nicht alle Entmietungen und Verkäufe konnten wegen der starken Stellenzuwächse seit 2012 planmäßig umgesetzt werden. Wurden im Personalbericht 2018 in 2012 noch 3.172 Mitarbeiter_innen gezählt, so waren es bei der Fertigstellung RiS in 2017 3.812 Mitarbeiter_innen.

So wurde die Schloßbergnase nicht wie geplant, nach Fertigstellung des RiS veräußert, sondern sie wurde genutzt, um den neu gegründeten VD in den bisherigen Räumen des GVD unterzubringen. Hierdurch wurden Anmietkosten von ca. 250.000 € jährlich vermieden. Allein dadurch konnte das o.g. Finanzierungsdelta von 0,3 Mio. € nahezu ausgeglichen werden.

Auch der ursprünglich geplante Verkauf der Jacobistraße wurde nicht umgesetzt, da das Gebäude zur Erweiterung des dortigen Kindergartens benötigt wurde. Hierdurch konnte der bisherige Kindergartenstandort gesichert und erweitert werden.

Ähnlich verhielt es sich mit der Anmietung Berliner Allee und Auf der Zinnen. Die dortigen Räumlichkeiten wurden für das damals neu gegründete AMI bzw. die starken Stellenzuwächse beim AKI verwendet. Durch die Fortsetzung der bestehenden Mietverhältnisse konnten kostenintensive Neuansmietungen und infolge Umbauten vermieden werden.

Die Anmietungen in der Talstraße, Merianstraße, Türkenlouisstraße, Sundgaullee und in der Jacob-Burckhardt-Str. wurden planmäßig gekündigt, das Gebäude Baslerstraße an das Studierendenwerk verkauft.

Abschließend ist festzustellen, dass in der Realität die geplanten Entlastungen des städtischen Haushalts nicht eingetreten sind. Ursache ist jedoch nicht der Bau des Rathauses im Stühlinger, sondern der Stellenzuwachs zwischen 2012 und 2017. Ohne den neuen Verwaltungsstandort hätte es zu einer weiteren Zersplitterung der Verwaltung und damit zu deutlich erhöhten Kosten geführt. Ohne die Stellenzuwächse hätte der Verwaltungsneubau die wirtschaftlichen Rahmenvorgaben eingehalten.

In Ihrer Anfrage baten Sie auch um Mitteilung, inwieweit Regress bei den Beteiligten wegen der Mehrkosten genommen werden konnte.

Hier konnte bislang noch keine abschließende Klärung erfolgen, weil noch nicht alle strittigen Vorgänge abgeschlossen sind. So erwartet das Gebäudemanagement aufgrund von strittigen Leistungen aktuell unter anderem eine Klage der Firma Bosch, bei der es um einen hohen sechsstelligen Betrag geht.

Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine abschließende Prognose zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Deshalb hat das Gebäudemanagement ein Best-Case- bzw. Worst-Case-Szenario errechnet.

Im besten Fall schließt das RiS mit 80,7 Mio. €, d.h. einer Unterschreitung des genehmigten Gesamtbudgets von 5,13 Mio. € von ca. 6% ab.

Im schlechtesten Fall beträgt die Unterschreitung 2,13 Mio. € bei einem Abschluss in Höhe von 83,7 Mio. €, das sind dann knapp 3% Unterschreitung.


Wenn man als Basis den in den Drucksachen G-13/186, G-15/114 und G-15/114.1 (ohne nachträglich genehmigte Budgeterhöhung in 2017) genannten Gesamtaufwand von 78,6 Mio. € annimmt, so ist von einer geringen Kostenüberschreitung der Gesamtmaßnahme von knapp 3% (Best-Case) bzw. von gut 6% (Worst-Case) auszugehen.

Damit liegen die Kosten des RiS im Zielbereich. Gerichtlich bestünden für die Stadt Freiburg kaum rechtlichen Chancen, wegen Kostenüberschreitungen den Architekten in Regress zu nehmen.

Das Bauprojekt RiS hat also schlussendlich ein weit besseres Ergebnis erzielt, als das Projektteam im laufenden Projekt erwartet hatte.

Da sich auch die Energiebilanz und somit die Energiekosten des RiS sehr gut entwickeln, bleibt festzustellen, dass das Bauprojekt Rathaus im Stühlinger in Gänze ein hervorragendes Ergebnis in jeder Hinsicht erreicht hat und tatsächlich auch international als Leuchtturmprojekt und Vorbild für andere Kommunen fungiert.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister