

Stadt Freiburg im Breisgau · Projektgruppe Impuls für Wandel und Innovation  
Postfach, D-79095 Freiburg

**Freie Wähler  
Stadtratsfraktion  
Rathausplatz 2-4  
79098 Freiburg**

- per E-Mail -

Projektgruppe  
Impuls für Wandel und Innovation

Dezernat I

Adresse: Rathausplatz 2-4  
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-1031

Internet: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)  
E-Mail\*: [PIWI@stadt.freiburg.de](mailto:PIWI@stadt.freiburg.de)

Ihr Zeichen/Schreiben vom      Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt  
**Frau Brand /  
H. Wißkirchen**

Freiburg, den  
**14.07.2023**

**Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen innerhalb der Gemeinderatssitzung am Dienstag, 25. Juli 2023  
Hier: 2. Baustufe Rathaus im Stühlinger (RiS B), DS G-23/160**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Schrempp,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Gröger,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Veser,

Oberbürgermeister Horn hat uns gebeten, Ihnen auf Ihre Anfrage vom 10.07.2023 zu antworten. Unter Hinweis auf die Drucksache G-23/160 und Ihre Anfrage vom 11.10.2022 bitten Sie um Beantwortung zu nachfolgend aufgeführten Themen im Zusammenhang mit dem RiS B.

- 1. Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Zusammenhang mit dem Neubau der zweiten Baustufe des Rathauses im Stühlinger unter Berücksichtigung der Gesamtkosten dieses Vorhabens und unter Berücksichtigung der aktuellen Zinslasten dar?  
Soweit auf konkrete Einsparungen durch den Neubau verwiesen wird, bitten wir um eine nachvollziehbare und genaue Darstellung und Berechnung. Insofern verweisen wir insbesondere auch auf unsere Anfrage vom 11. Oktober 2022 und die Antwort der Verwaltung vom 16. November 2022.**

In der Drucksache zum Baubeschluss G-23/160 wurde aufgezeigt, dass sich das Bauvorhaben nicht selbst trägt, jedoch viele nicht monetär prognostizierbare bzw. bewertbare Vorteile und Entlastungen mit sich bringt. Daran hat sich nichts geändert.

Durch den nicht vorhersehbaren Ukrainekrieg haben sich die Rahmenbedingungen grundsätzlich geändert. Zur Dämpfung der Inflation wurden die Kreditzinsen stetig erhöht. Die Zinsen für KfW-Darlehen mit einer Darlehenslaufzeit von 30

Jahre liegen nicht mehr bei unter 1% wie in 2021, sondern für Kommunen bei 3,4 bis 3,6%. Im Folgenden wird mit 3,5% gerechnet.

Der Baukostenindex stieg vom Zeitpunkt der Kostenberechnung Februar 2021 bis Mai 2023 laut Statistischem Bundesamt für Bürogebäude um nun mehr 37,2 Prozentpunkte, was einer Steigerung um ca. 30 % entspricht.

Diese Entwicklung hat auch eine direkte Auswirkung auf die Höhe der Mieten. Bereits seit 2021 sind die Mieten weit stärker gestiegen, als in der Vergleichsberechnung angenommen wurde. Da bei den meisten gewerblichen Mietverträgen der Stadtverwaltung Erhöhungen an die Entwicklung den Verbraucherpreisindex gebunden sind, gab es schon zwei „Mieterhöhungsrunden“, gleichzeitig stieg der Flächenbedarf. Eine Deckelung im Sinne des Mietspiegels gibt es für gewerbliche Büroanmietung gerade nicht.

Beim Baubeschluss wurden die Miete für RiS B an die Darlehenszinsen gekoppelt, also mit 1% angesetzt. Bei einem langfristigen Darlehenszins von 3,5% ergibt sich folgendes Bild:

	Baubeschluss (30 Jahre, 1%)	Aktualisierung (30 Jahre, 3,5 %)
Miete Altstandorte	1.800.000 €	3.400.000 €
Kalkulierte Miete Vollzugsdienst	70.000 €	127.000 €
Kalkulierte Miete für Lagerflächen	68.000 €	100.000 €
Personalkosteneinsparungen	300.000 €	320.000 €
Geringere Energiekosten		
- Wärmebereitstellung	124.000 €	410.000 €
- Durch PV-Anlage	150.000 €	290.000 €
Summe Haushaltsentlastung	2.512.000 €	4.647.000 €
Kalkulierte Miete RiS B	3.100.000 €	5.600.000 €
Zwischensumme	- 588.000 €	- 953.000 €
Mobiliar*	240.000 €	337.000 €
<b>Haushaltsbelastung p.a.</b>	<b>- 348.000 €</b>	<b>- 616.000 €</b>

\* Der Realisierung von RiS B wird ein weiterentwickeltes Bürokonzept zugrunde gelegt, das Homeoffice, nicht fest zugeordnete Schreibtische (Desk-Sharing) und verschiedene an der jeweiligen Art der Arbeit orientierte Arbeitsplätze beinhaltet. Das für dieses effiziente, flexible und flächenwirtschaftliche Bürokonzept erforderliche Mobiliar wäre für die Einführung neuer Büroformen und zur Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien auch in den Bestandsgebäuden angefallen. Durch die Übernahme der Kosten im Rahmen des Bauprojekts im EVS, wird der städtische Haushalt ca. 6,2 Mio. € entlastet, was bei 6,2 Mio. € Mobiliarkosten einer Annuität von 337.000 € bei einer Laufzeit von 30 Jahren entspricht. (5.384.785 € (Preisstand laut Kostenberechnung 2021) zzgl. 15% Preissteigerung = 6,2 Mio. €)

Die im Baubeschluss zugrundeliegenden Energieeinsparungen wurden an die ebenfalls durch den Ukrainekrieg sehr stark gestiegenen Energiekosten angepasst, sodass sich hier ein weit höheres Entlastungspotential ergibt, als prognostiziert wurde.

Die Tarifierhöhungen und die gesetzlich bzw. tariflich festgelegten strukturellen Verbesserungen im öffentlichen Dienst liegen weit über den kalkulierten Tarifsteigerungen. Die Personalkosteneinsparungen wurden dementsprechend angepasst.

Die im Baubeschluss genannten, aber nicht monetär bezifferbaren positiven Effekte von RiS B auf die Verwaltungsmodernisierung und digitale Transformation werden durch die allgemeinen Tarif- und Preissteigerungen höher als ursprünglich erwartet sein.

Nach wie vor wurde der Nachrüstaufwand finanziell nicht gewertet, der entstehen würde, wenn die bestehenden Gebäude auf den Arbeitsstättenstandard sowie den ökologischen Standard von RiS B zu bringen wären.

- 2. Welche jährlichen Belastungen hat die Stadt Freiburg ab Fertigstellung und Übergabe des zweiten Bauabschnittes aufzuwenden, um die für den Neubau erforderlichen Zins- und Tilgungsleistungen, in Form von Mietzinszahlungen zu erbringen? Wir bitten um Benennung der aktuellen Zinskonditionen und die Höhe der beabsichtigten jährlichen Tilgung, einschließlich notwendiger Rückstellungen für die Unterhaltung/Instandhaltung.**

Bei der 2021 vorgelegten Mietkalkulation wurde entsprechend der damals geltenden Zinskonditionen mit 1% Zins über eine Laufzeit von 30 Jahren gerechnet. Es wurde unterstellt, dass der städtische Haushalt einen Zuschuss in Höhe von 10 Mio. € für den Verkauf der Karlskaserne gibt. Damit ergab sich ein jährliche „Miete“ von 3,1 Mio. € im Jahr.

Auf der Grundlage der aktualisierten Investitionskosten auf 111 Mio. € und einem derzeitigen Zinssatz von 3,5 % für langfristige (30 Jahre) öffentliche Darlehen errechnet sich eine jährliche „Miete“ von 5,6 Mio. €. Dabei wurde ein Zuschuss für die Karlskaserne von 10 Mio. € sowie der zugesagte KfW-Zuschuss von 3,8 Mio. € berücksichtigt. Auch hier wird über 80 % dieser „Miete“ allein durch die monetär bezifferbaren Haushaltsentlastungen kompensiert.

Da der EVS ein reiner Finanzierungseigenbetrieb ist, sind in den o.g. Mietkosten keine Instandhaltungskosten enthalten. Für den Unterhalt des Gebäudes ist der Kernhaushalt zuständig. Im städtischen Haushalt werden in der Regel die Bauunterhaltungskosten mit 1,2% des Friedensneubauwerts (KGSt-Empfehlung) veranschlagt, häufig liegen jedoch die Ansätze weit darunter.

- 3. Sind die, auch durch die gestiegenen Baukosten und die deutlich gestiegenen Zinsbelastungen sich ergebenden Belastungen für den städtischen Haushalt, die sich spätestens ab der Übergabe, bzw. Fertigstellung ergeben, mit dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde abgestimmt? Dies auch**

**vor dem Hintergrund, dass der aktuelle DHH 2023/2024 bisher nicht genehmigt ist.**

Mit dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde ist die Verwaltung im ständigen Austausch, insbesondere auch wegen den notwendigen zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen für die Beauftragung des GÜ und den Darlehensaufnahmen für den EVS.

**4. Verbleibt es im Übrigen bei dem Inhalt der Ausführungen und Funktionsbeschreibungen, der Gebäudeplanung und des Konzepts usw. bei den Ausführungen in der Druckvorlage vom 9. Juli 2021 Drucksache G-21/156?**

Das Gebäudekonzept des Familienrathauses mit Beratungszentrum und Familienservicebüro im EG bleibt bestehen. Somit werden dann neben den Leistungen des Bürgerservicezentrums, die Zug um Zug erweitert werden sollen, und den digitalen Angeboten der Stadt auch die zunehmend wichtiger werdenden „Beratungen vor Ort“ in geschützter Atmosphäre am Standort Fehrenbachallee möglich sein.

Im Rahmen von vielen weiteren Einsparrunden mit den beteiligten Fachplanern wurden allerdings auf einige wünschenswerte Bestandteile der ursprünglichen Planung verzichtet, ohne dass die Funktionalität des Familienrathauses beeinträchtigt wird. Sichtbarste Veränderung ist der Verzicht auf die Teilüberdachung des Innenhofes im EG, was nicht nur bei der Errichtung, sondern auch im Unterhalt wirtschaftlicher ist. Im Rahmen der organisatorischen Ausgestaltung muss nun darauf geachtet werden, dass sowohl das Familienservicebüro als auch der Hausempfang mit den Wartebereichen sichtbar ins Oval selbst integriert werden. Aus der Erfahrung der Errichtung von RiS A, bei dem im Projektablauf zahlreiche organisatorische Änderungen erfolgten, wird die endgültige Belegungsplanung erst etwa ein Jahr vor Einzug erfolgen. Mit allen betroffenen Ämtern und Dienststellen wurde der Change-Management-Prozess mit sogenannten „Prozess-Checks“ gestartet, um die Veränderung der Arbeitsumgebung, -organisation und -kultur bei den Mitarbeitenden schon jetzt zu setzen. Bei der Feinbelegungsplanung etwa ein Jahr vor Einzug können eventuelle weitere Veränderungen der Verwaltungsstruktur bzw. Organisationsänderungen ebenso einbezogen werden wie eine mögliche Optimierung der Belegungsplanung im Gesamtkonzern Stadt Freiburg.

**5. Aus welchem Grund unterblieb die Unterrichtung des Gemeinderats in der vorliegenden Drucksache zum Thema Wirtschaftlichkeitsbetrachtung?**

Das Familienrathaus als zweite Baustufe der Verwaltungskonzentration ist mit dem Beratungszentrum im EG wesentlicher Bestandteil des Service für die Bürgerschaft. In den Bestandsgebäuden, ob angemietet oder im Eigentum, lassen sich die meisten Organisationsveränderungen zu Verbesserung des Bürgerservices, zur Beschleunigung der Verwaltungsleistungen und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung in Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels nicht oder nur unter sehr hohen Kosten umsetzen. Da die Verwaltung

Dienstleisterin für die Bürgerschaft ist, lassen sich derartige „Pflichtaufgaben“ nur schwer in einer Amortisationsrechnung fassen.

Nach dem Baubeschluss am 27.07.2021, Drucksache G-21/156, wurde das Vergabeverfahren an einen Generalübernehmer gestartet. Die finale Submission erfolgte am 05.07.2023. Bis jetzt wurden 7,75 Mio. € für Planungsleistungen und Controlling-/Projektsteuerung verausgabt. Ein Stopp des Projekts hätte erhebliche Entschädigungsleistungen im bis zu siebenstelligen Bereich an die beteiligten Unternehmen zur Folge. Eine erneute detaillierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum jetzigen Zeitpunkt unterblieb deshalb. Die seit 2021 dramatisch gestiegenen Zinsen und Baupreise nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine waren weit außerhalb des Prognosekorridors aller Kostenschätzungen zum damaligen Zeitpunkt. Ein Stopp des laufenden Bauprojekts birgt nicht nur die oben genannte Gefahr, dass die Aufgaben der Verwaltung in Zukunft nicht mehr erfüllbar sind, sondern setzt auch kurzfristig kommunalwirtschaftlich ein negatives Signal für alle anderen Bauprojekte. Die bereits erstellten Planungsleistungen sind nicht oder nur zu einem sehr geringen Teil übertragbar. Die Einschätzung unseres Controllers und Projektsteuerers E<sup>2</sup> aus Stuttgart ist, dass ein Stopp des Bauprojekts und spätere Realisierung erhebliche Mehrkosten für die gleiche Leistung zur Folge hätte, da weitere Preis- und Lohnerhöhungen dann eingepreist wären und Kostensenkungen in keinem Gewerk zu erwarten sind.

Wie oben dargestellt sind jedoch die nicht seriös quantifizierbaren Vorteile und Synergien des Familienrathauses an der Fehrenbachallee für die Bürgerschaft so hoch, dass eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Projekts gegeben ist.

Freundliche Grüße

gez. Gerold Wißkirchen

gez. Christel Brand