

Pressemitteilung

12.07.2011

Bürgermeisteramt greift das Thema „Räumliche Verwaltungskonzentration“ wieder auf:

Untersuchung der Projektgruppe Verwaltungsreform und externes Gutachten bestätigen: Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes an der Fehrenbachallee wäre wirtschaftlich günstiger als Verbleib in 16 dezentralen Standorten

Mehr Bürgerfreundlichkeit und Serviceorientierung durch „Rathaus der kurzen Wege“ - Erhebliche Potentiale für Einsparungen bei Miet- und Bewirtschaftungskosten und Flächenbedarf

Grundsatzentscheidung erst 2012 vorgesehen: Untersuchungen zu Städtebau und Stadtentwicklung der Innenstadt und im Stühlinger folgen als nächste Schritte

OB Dieter Salomon und Baubürgermeister Haag: „Eine große Chance, jedoch ohne gründliche und gewissenhafte Prüfung und Abwägung aller Aspekte keine Festlegungen für oder gegen eine Neubaulösung!“

Eine Konzentration von heute 16 dezentralen Standorte städtischer Ämter und Dienststellen in einem Neubau am Technischen Rathaus Fehrenbachallee wäre bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung wirtschaftlicher und damit kostengünstiger als der heutige Status quo mit den anstehenden Sanierungen und Instandsetzungen der bestehenden Verwaltungsstandorte. Neben den rein wirtschaftlichen Vorteilen eines Neubaus im Vergleich zum Bestand würde eine Neubaulösung auch weitere Vorteile mit sich bringen: Mehr Bürgerfreundlichkeit, Einsparungen bei Flächen, kürzere Wege zwischen den Ämtern, moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze sowie erhebliche Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten der Gebäude.

Dies ist das Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der stadrinternen Projektgruppe Verwaltungsreform und der externen Überprüfung durch das Hamburger Fachbüro „Quickborner Team“ (QT). Der ausführliche Bericht wird dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26. Juli vorgelegt; bereits am 8. Juli haben Oberbürgermeister Dieter Salomon und Baubürgermeister Prof. Martin Haag die gemeinderätliche Arbeitsgruppe Verwaltungsreform über das Gutachten informiert. Oberbürgermeister Dieter Salomon sieht damit durch Zahlen bestätigt, was bisher bereits angenommen worden ist: „Wirtschaftlich wäre die Entscheidung für eine Konzentration der Stadtverwaltung in einem Neubau am Technischen Rathaus sinnvoll.“

Das Bürgermeisteramt bleibt jedoch bei den bisherigen Bedingungen, dass neben den wirtschaftlichen Vorteilen auch städtebauliche Aspekte, Bürgerfreundlichkeit und eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Beschäftigten für eine Neubaualösung sprechen müssen. Diese Untersuchungen sollen in einem nächsten Schritt folgen. OB Salomon und Bürgermeister Prof. Haag: „Die Weichenstellung für eine Konzentration an der Fehrenbachallee wirkt weit in die nächste Generation hinein und betrifft alle Bürgerinnen und Bürger. Ohne eine gründliche und gewissenhafte Prüfung und Abwägung aller Aspekte kann es heute noch keine Festlegungen geben.“

Deshalb ist mit der Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Gemeinderat noch keine Entscheidung über einen Rathaus-Neubau an der Fehrenbachallee verbunden. Vielmehr soll nun die Machbarkeit einer räumlichen Zusammenführung von Ämtern und städtischen Dienststellen untersucht werden. Bis zu einer möglichen Grundsatzentscheidung im Frühsommer 2012 sollen auch die städtebaulichen Konsequenzen für die Innenstadt und den Stadtteil Stühlinger untersucht und mit der Bürgerschaft und den Bürgervereinen, dem innerstädtischen Handel und anderen Interessengruppen erörtert werden.

Mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit hat das Bürgermeisteramt frühere Überlegungen zur Verwaltungskonzentration erneut aufgegriffen. Aktuell im Fokus stehen 16 Verwaltungsstandorte, die zum Teil angemietet sind. 1995 waren in einem ersten Schritt mehrere Ämter des Finanzdezernats in angemieteten Räumen am Fahnenbergplatz untergebracht worden; für weitere Dienststellen sind an unterschiedlichen Stellen Räume angemietet (u.a. Umweltschutzamt in der Talstraße, Rechnungsprüfungsamt in der Gauchstraße, Amt für Wohnungswesen am Karlsplatz, Teile des Sozialamts in der Jacob-Burckardt-Straße).

Bereits im Rahmen der ersten Sparrunden zum Haushalt in den Jahren 2003 und 2004 war die Idee eines Rathaus-Neubaus diskutiert worden. Im April 2010 hatte die gemeinderätliche Arbeitsgruppe die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis jetzt vorliegt. Von Beginn an hatte das Bürgermeisteramt deutlich gemacht, dass die Überlegungen eines neuen Rathauses nur dann weiter verfolgt werden, wenn eine Neubaualösung finanziell günstiger ist als der Status quo und auch erhebliche Vorteile für mehr Bürgerfreundlichkeit, kurze Wege und eine

Reduzierung der Flächen sowie bessere Arbeitsbedingungen der Beschäftigten nach sich zieht. Diese Bedingungen gelten weiter.

Dass die Überlegungen zur Verwaltungskonzentration an der Fehrenbachallee zum jetzigen Zeitpunkt politisch zur Diskussion gestellt werden, hat mit verschiedenen Rahmenbedingungen zu tun:

- Für mehrere größere Objekte laufen in absehbarer Zeit befristete Mietverträge aus, über deren Verlängerung zu entscheiden wäre.
- In eigenen und angemieteten Verwaltungsgebäuden besteht (ähnlich wie in vielen Schulen) ein erheblicher Sanierungsstau. Bei den wichtigsten stadteigenen Verwaltungsgebäuden summiert sich der Sanierungsbedarf (ohne Brandschutz, Barrierefreiheit, Sicherheitsstandards und energetische Sanierung) auf rund 23 Millionen Euro. In angemieteten Gebäuden müssten zeitnah Sanierungskosten über höhere Mieten finanziert werden. Bei einer Entscheidung für einen Neubau könnte auf den größten Teil dieser Ausgaben verzichtet werden.
- Das größte „Sorgenkind“ ist dabei der Pavillon des Technischen Rathauses: Der Flachbau aus den 1960er Jahren ist in einem so schlechten Zustand, dass eine Sanierung des Gebäudes (u.a. Garten- und Tiefbauamt, Stadtplanungsamt, Amt für Schule und Bildung) nicht mehr lohnt. Ein Neubau als Ersatz für die im Pavillon wegfallenden Flächen ist auf mind. 13 Millionen Euro kalkuliert.
- In älteren Verwaltungsgebäuden (z.B. Amt für öffentliche Ordnung und Bürgeramt) sind nicht einmal Mindestanforderung an Bürgerfreundlichkeit und Servicequalität gegeben und müssten mit hohem Aufwand geschaffen werden. Hinzu kommen z.T. unzumutbare Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten, so dass die Personalräte mit Nachdruck eine Gesamtlösung einfordern.
- Der Neuzuschnitt von Ämtern – vor allem die Teilung des früheren Sozial- und Jugendamtes in zwei eigenständige Ämter – erfordert auch neue räumliche Zuschnitte, die in den vorhandenen Gebäuden nicht oder nur unvollkommen geschaffen werden können. Die Folge: Sachlich und funktionell zusammengehörende Dienststellen sind auseinander gerissen, was lange Wege erfordert.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sollen die Überlegungen eines Rathaus-Neubaus erneut aufgegriffen und umfassend untersucht werden. Sie konzentrieren sich auf den Standort des Technischen Rathauses an der Fehrenbachallee, dessen Grundstück mit den heutigen Parkplätzen und der Fläche des Pavillons genügend Reserven für weitere Verwaltungsgebäude sowie eine stufenweise Realisierung über mehrere Jahre bietet. Mit dem nahegelegenen Neubau des Regierungspräsidiums und der Agentur für Arbeit in der Lehener Straße ist hier ein Behördenstandort entstanden.

Untersucht wurden drei mögliche Szenarien, deren Aufwendungen jeweils auf das Jahr 2035 hochgerechnet worden sind:

- Bestandsfortführung mit Miet- und Bewirtschaftskosten der bisherigen Standorte, zwingend notwendige Investitionen in energetische Gebäudesanierung und -instandhaltung, Bedarf an zusätzlichen Flächen durch neue Aufgaben, steigenden Anteil an Teilzeitkräften usw.
- Neubau in Eigenregie (Stadt als Bauherrin),
- Neubau durch einen externen Investor und Anmietung durch die Stadt.

Bei beiden Varianten für einen Neubau (Eigenregie oder Investorenlösung) sind dieselben Rahmenbedingungen zugrunde gelegt:

- Die historischen Teile des heutigen Innenstadt-Rathauses bleiben erhalten und weiterhin durch die Stadtverwaltung sowie für repräsentative Anlässe genutzt. Ebenso sind die Ortsverwaltungen und einige „Sonderfälle“ (z.B. Stadtarchiv, Kultur- und Museumsverwaltung, Feuerwehr, technische Betriebe) ausgeklammert.
- Der in seiner Substanz nicht mehr zu sanierende Pavillon des Technischen Rathauses soll abgerissen werden, der Raumbedarf der dort untergebrachten Ämter wäre in einem Neubau zu decken.
- Funktionaler Neubau als Zweckgebäude, mit vorgegebenen Standards für Raumzuschnitte und Innenausstattung und in Passivhausstandard mit niedrigen Unterhaltungskosten.
- Verzicht auf eine kostenaufwendige Tiefgarage, da aufgrund der Erschließung durch mehrere Stadtbahnlinien der Bedarf an Parkflächen gering gehalten werden kann.
- Eine Neubaulösung soll in mehreren Stufen, d.h. in mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen realisiert werden, um Provisorien wie Bürocontainer zu vermeiden und reibungslose direkte Umzüge von den bisherigen Standorten in ein neues Rathaus zu ermöglichen.

Auf der Basis dieser Prämissen hat die Modellrechnung vom „Quickborner Team“ (QT) ergeben, dass in der Betrachtung bis zum Jahr 2035 ein zentraler Neubau in Eigenregie (Stadt als Bauherrin) mit Gesamtkosten für Investition und Bewirtschaftung von voraussichtlich **75,7 Millionen Euro** die günstige Variante wäre. Der Bau durch einen Investor und anschließende Anmietung durch die Stadt (bei gleichem Raumprogramm und Standard) wird auf ca. **78,6 Millionen Euro** veranschlagt, zudem müsste das Gebäude im Jahr 2035 zum Restwert vom Investor zurückgekauft oder weiter angemietet werden.

Die Zahlen stellen den so genannten Barwert dar und definieren den auf heutigen Kostenstand abgezinsten Aufwand für eine Laufzeit von 26 Jahren bis 2035. Mit eingerechnet sind auch die Einsparungen bei Mietkosten, wenn die heute angemieteten Verwaltungsgebäude aufgegeben werden. Ohne sonstige Bewirtschaftungskosten zahlt die Stadt heute jährlich 1,5 Millionen Euro an Kaltmieten. Ebenfalls im Wirtschaftlichkeitsvergleich berücksichtigt sind mögliche Einnahmen aus der Vermarktung stadt-eigener Gebäude, die nicht benötigt würden und verkauft werden sollen; sie sind mit einem Barwert (d.h. aufgezinst bis 2035) von rund 21,5 Millionen Euro eher konservativ veranschlagt.

Die wirtschaftlich ungünstigste Lösung wäre die Variante Bestandsfortführung mit Beibehaltung der vorhandenen Standorte, Ersatz für den Pavillon des Technischen Rathauses sowie Instandsetzung und Sanierung der Verwaltungsgebäude, um annähernd zeitgemäße Standards zu schaffen. Diese Variante liegt mit voraussichtlich **87,9 Millionen Euro** Aufwand um mehr als 13 Millionen Euro höher als ein Neubau in Eigenregie. Darin noch nicht berücksichtigt sind Kostenfaktoren wie höherer Sach- und Personalaufwand, der durch die dezentrale Unterbringung entsteht (z.B. unterschiedliche Registraturen, lange Wege zwischen den Ämtern, technische Kosten für mehrere Druckereien, IT-Kosten, Besprechungsräume usw.). Und: Ein Neubau würde von Beginn an technische und organisatorische Funktionalität, Bürgerservice und Kundenfreundlichkeit, kurze Wege zwischen den Ämtern und last but not least auch moderne Arbeitsplätze bieten, wie dies im Bestand nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden könnte.

Wo liegen die Kostenvorteile eines Neubaus gegenüber dem Status quo?

Der wichtigste Faktor ist der Flächenbedarf. Heute nutzt die Stadtverwaltung rund 43.000 Quadratmeter Bürofläche, überwiegend in Gebäuden mit unflexiblen und heute nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitten. Vor allem in serviceorientierten Dienststellen wie dem Bürgeramt besteht in absehbarer Zeit Bedarf an weiteren 1000 Quadratmetern Bürofläche; weitere 2000 werden bis 2035 durch den steigenden Anteil von Teilzeitarbeit und die damit verbundene höhere Beschäftigtenzahl erforderlich.

Ein neues Rathaus hingegen eröffnet die Möglichkeit, von Beginn an Standards bei Raumgrößen und –ausstattungen zu berücksichtigen, die flexibel sind für andere Organisationsformen. Da wegen des hohen Anteils von Teilzeitbeschäftigung immer häufiger sich zwei Beschäftigte eine Vollzeitstelle teilen, kann ein Teil der Arbeitsplätze auch doppelt genutzt werden; so geht das Gutachtenbüro QT in seiner Modellrechnung davon aus, dass im Schnitt elf Personen an zehn Schreibtischen arbeiten können. Hinzu kommen in einem neuen Rathaus wirtschaftliche Vorteile durch multifunktionale Besprechungsräume, weniger technische Nebenflächen usw..

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Flächenbedarf in einem Neubau deutlich geringer wäre als bei der Variante Bestandsfortführung (ca. 46.000 Quadratmeter im Jahr 2035).

Ein weiterer Kostenfaktor sind niedrigere Bewirtschaftungskosten: Ein neues Rathaus im Passivhausstandard würde gegenüber den heutigen Gebäuden nur einen Bruchteil an Energie verbrauchen und dank kleinerer Flächen an einem Standort geringere Reinigungskosten erfordern. Schließlich: Mit einem Neubau würde die Stadt dauerhaft und nachhaltig eigenes Vermögen schaffen statt Mieten für fremdes Eigentum zahlen zu müssen.

In der Gesamtbetrachtung sind die wirtschaftlichen Vorteile eines neuen Rathauses in Eigenregie damit schlüssig belegt und auch vom externen Gutachten belegt.

Zum weiteren Vorgehen stellt das Bürgermeisteramt folgende Vorschläge zur Abstimmung:

In einem nächsten Schritt sollen als weitere Entscheidungsgrundlagen die Auswirkungen für die Stadtentwicklung in der Innenstadt und für den Stadtteil Stühlinger untersucht und bewertet werden: Was bedeutet es für die Innenstadt, wenn mehrere hundert Arbeitsplätze aus dem direkten Innenstadtbereich zur Fehrenbachallee verlagert werden, und welche Nachfolge-Nutzungen für freiwerdende Büroflächen und –gebäude sind vorstellbar? Dies gilt umgekehrt auch für den Standort Fehrenbachallee. Sind außer Büroräumen auch andere Nutzungen (Einkaufen, Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie) am neuen Standort erwünscht und vorstellbar?

Zu diesen Fragen sucht das Bürgermeisteramt frühzeitig das Gespräch mit den Bürgervereinen, dem Handelsverband, der Aktionsgemeinschaft „Z' Friburg in der Stadt“ und dem Hotel- und Gaststättenverband. Nach der Sommerpause soll die Bürgerschaft Gelegenheit haben, in moderierten Workshops die Überlegungen zu diskutieren. Daneben ist vorgesehen, Studien zur Stadtentwicklung Innenstadt und für den Stühlinger durch externe Büros zu erarbeiten, in denen die möglichen Konsequenzen untersucht werden, die dann erneut in der Bürgerschaft zur Diskussion gestellt werden.

Die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Stadtentwicklung, Bürgerfreundlichkeit und Konsequenzen für die Verwaltung sind dann in einem Abwägungsprozess zu beurteilen und sollen Basis eines Grundsatzbeschlusses Mitte 2012 sein, das Projekt „Räumliche Verwaltungskonzentration“ weiter voranzutreiben. Bei einer positiven Entscheidung soll ein Wettbewerb Aufschluss über das Raumprogramm und die mögliche Gestaltung eines Rathausneubaus erbringen.

Für die Realisierung wird ein zunächst mehrstufiges Verfahren überlegt. Für dieses Vorgehen spricht, dass die Stufen jeweils einzeln bereits erhebliche Vorteile mit sich bringen und nicht zwingend einen Bau „in einem Zug“ erforderlich machen, gleichzeitig aber auch Provisorien wie Bürocontainer oder Ausweichquartiere vermieden werden können. Deshalb geht das Bürgermeisteramt auch von einer Realisierung über mehrere Jahre aus.

- Stufe I: Verlagerung des Amtes für öffentliche Ordnung, Bürgeramts und Umweltschutzamts (eventuell auch von Teilen des Amtes für Soziales und Senioren), sowie die bisher im Pavillon untergebrachten Ämter Garten- und Tiefbauamt, Amt für Schule und Bildung u.a. (insgesamt 520 Beschäftigte). Damit könnten der Standort Basler Straße und weitere angemietete Räume aufgegeben und der Pavillon Technisches Rathaus abgerissen werden.
- Stufe II: Verlagerung des Amtes für Soziales und Senioren, Amtes für Kinder und Jugend, Amtes für Wohnraumversorgung und der Ämter des Finanzdezernats am Fahnenbergplatz (insgesamt rund 500 Beschäftigte). Damit würden die Karlskaserne und die angemieteten Flächen Fahnenbergplatz sowie weitere Standorte frei.
- Stufe III betrifft die im Innenstadtrathaus untergebrachten Dienststellen und Ämter ohne Sitzungsräume, Fraktionsbüros usw. (insgesamt 260 Beschäftigte).

Da der historische Teil des Rathauses mit seinen repräsentativen Räumen in jedem Fall als solches bestehen bleiben und z.B. weiterhin Trauungen im früheren Dienstzimmer von Otto Winterer stattfinden sollen, bleibt die Entscheidung über die Stufe III vorerst zurückgestellt. OB Dieter Salomon: „Wirtschaftlichkeit ist ein wichtiges Kriterium. Sie darf aber nicht der einzige Maßstab bleiben. Jede Stadt ist zu Recht stolz auf ihr historisches Rathaus als repräsentative Adresse und Symbol kommunaler Selbstverwaltung, und das Trauzimmer ist ein einzigartig schöner Rahmen für Hochzeiten. Daran wollen wir auf jeden Fall festhalten!“