



ULS/DIE GRÜNEN, H. Ladener, Bötzenstr. 10, 79219 Staufen

An
Herrn Bürgermeister Michael Benitz
und an die Kolleginnen und Kollegen
im Gemeinderat

Ursula Bauhofer
Elmar Bernauer
Dr. Andreas Cullmann
Heinrich Ladener
Monia Mainberger
Daniela Winkler
Dr. Ulrich Wüst

www.uls-staufen.de
www.gruene-breisgau-hochschwarzwald.de
information@uls-staufen.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, liebe Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat,

28.9.2021

die Weiterbeauftragung des Architekturbüros Fuchs-Maucher mit den Leistungsphasen 3+4 für das Bürgerhaus mit Mediathek wurde im Bauausschuss am 15.9.2021 nichtöffentlich vorbereitet. Wir haben dort deutlich gemacht, dass die Fraktion der Umweltliste/Die Grünen die zu erwartenden Baukosten zwischen 20 und 22 Mio.€ für das Bürgerhaus mit Mediathek für zu hoch hält und eine Investition des nahezu gesamten frei verfügbaren Vermögens der Stadt allein in dieses Kulturprojekt unangemessen und äußerst riskant erscheint, angesichts der vielen anderen Aufgaben, die in den nächsten Jahren anstehen (Klimaschutz, Klimafolgenbewältigung, Schäden aus den andauernden Hebungen, Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregenereignissen, usw.). Die genannten zu erwartenden Baukosten (20 – 22 Mio. €) für die vorliegende Planung ergeben sich aus den bekannten Baukosten von 16,9 Mio.€ + 600 T€ für Verbesserungen aus der AG Betriebskonzept + Baupreissteigerungen von +14% bis +25% über die Jahre 2020 bis 2023.

Wir wollen ein Bürgerhaus mit Mediathek!

Aber wir wollen ein Bürgerhaus mit Mediathek, das den Menschen in Staufen dient und das von den Kosten her zu Staufen passt, damit die städtischen Haushalte kommender Jahre und Jahrzehnte nicht einseitig und über die Maßen belastet werden.

Nach der BA-Sitzung haben wir noch einmal intensiv nachgedacht und nach Lösungen gesucht. Da wir dem Bau eines Bürgerhauses mit Mediathek für 20 Mio.€ nicht zustimmen werden (Ablehnung eines Baubeschlusses), macht auch unsere Zustimmung zum Beschlussvorschlag „Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 3+4 der vorliegenden Planung“, also ein „Weiter so“, für uns keinen Sinn (= Ablehnung der Weiterbeauftragung „Weiter so“). Aus unserer Sicht führt an einer kostenreduzierenden Alternativplanung mit reduziertem Bauvolumen kein Weg vorbei. Andererseits sehen wir auch, dass die Planungen zu Mediathek und Bürgerhaus weitergeführt werden müssen, um zu realisierbaren Lösungen zu kommen. Deshalb stellen wir zu diesem Tagesordnungspunkt (TOP 3 der Gemeinderatssitzung am 29.09.2021: Weiterbeauftragung des Architekten mit den Leistungsphasen 3+4) **folgenden weitergehenden Beschlussantrag:**

„Das Architekturbüro Fuchs-Maucher wird mit der Planung der Leistungsphase 3 (einschließlich einer qualifizierten Kostenfortschreibung auf das Jahr 2023) beauftragt, sofern die Architekten bereit sind, gleichzeitig mit der Kostenrechnung für das Projekt in der vorliegenden Form mit den Änderungsvorschlägen der AG Betriebskonzept einen kostenreduzierenden Alternativentwurf mit reduziertem Bühnenbereich, reduziertem Saalvolumen sowie einer in der Größe und Geschossigkeit reduzierten Mediathek mit Kostenschätzung vorzulegen.

Als Zielgröße sollten Baukosten von unter 15 Mio.€ erreicht werden (wie schon vor 1½ Jahren gefordert). Abweichungen vom vorliegenden Entwurf, die zur Erreichung einer wirtschaftlichen Bauweise möglich

Ursula Bauhofer	Elmar Bernauer	Dr. Andreas Cullmann	Heinrich Ladener	Monia Mainberger	Daniela Winkler	Dr. Ulrich Wüst
Fohrenbergstr. 24	Kirchstr. 12	Im Falkenstein 20	Bötzenstr. 10	Ballrechter Str. 3	Dorfstr. 14	Dorfstr. 37a
79219 Wettelbrunn	79219 Staufen	79219 Staufen	79219 Staufen	79219 Grunern	79219 Grunern	79219 Grunern
07633-82975	07633-82107	07633-5507	07633-500524	07633-981558	07633-981492	07633/8526

und sinnvoll sind, werden vom Bauherrn akzeptiert. Sollte in der Leistungsphase 3 die Erarbeitung einer kostengünstigeren Lösung nicht möglich sein, müssen die Umplanungen in der Leistungsphase 2 wiederholt und ggf. entsprechend vergütet werden.“

Soweit der Beschlussantrag, dem wir zustimmen werden und den wir folgendermaßen begründen.

Begründung:

Die bisher vorliegende Kostenschätzung von 16,9 Mio.€ und die in der AG Betriebskonzept gewünschten Änderungen und Ergänzungen mit zusätzlichen Kosten von rund 600 T€ zuzüglich noch nicht berücksichtigter Kosten (z.B. für EDV-Ausstattung der Ausleihe in der Mediathek) lassen bereits bei einem „normalen“ Baukostenindex von 3,5%/a (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) für das Baujahr 2023 Gesamtkosten von 19,95 Mio.€ erwarten. Außerordentliche Kostensteigerungen wie im zurückliegenden Jahr sind dabei noch nicht berücksichtigt. Um zu einer realistischen Kostenübersicht zu kommen, ist die vorzulegende Kostenrechnung auf jeden Fall mit einem qualifizierten Baukostenindex auf ein voraussichtliches Baujahr 2023 hochzurechnen.

In Anbetracht der zu erwartenden sehr hohen Baukosten, die weder im Gemeinderat noch in der Bevölkerung einhellige Zustimmung finden, erscheint es angebracht, parallel oder besser noch vorgeschaltet zur weiteren Bauplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3) eine kostengünstigere Alternative mit Kostenschätzung für das Bürgerhaus mit Mediathek als abgewandelten Entwurf zu entwickeln, um nicht in 3 - 4 Monaten alternativlos weiteren Planungsschritten mit ausufernden Kosten zustimmen zu müssen. Die Leistungsphase 4 zu beauftragen (Zusammenstellung der Unterlagen für den Bauantrag) wird in Aussicht gestellt, wenn ein Ergebnis für die beiden Lösungen vorliegt und eine Entscheidung darüber getroffen wurde.

Der vielfach wiederholten Behauptung, Baukosten von 15 Mio.€ oder darunter seien nicht möglich, halten wir folgende konkreten Einsparmöglichkeiten entgegen (Ergänzungen seitens des Architekten sind natürlich willkommen):

- Reduzierung von Bühnengröße: geplant sind 172 m² Bühne incl. Seitenbühnen + 62 m² Hinterbühne + 30 m² Vorbühne = 264 m² gesamt; gefordert waren lediglich 112 m² Bühne + 50 m² Seitenbühnen + 30 m² Vorbühne = 162 m² gesamt.
- Volumenreduzierung des Bürgerhauses durch Minderung der Saalhöhe um 10% (90 cm) und Verringerung der Saalbreite um z.B. 2 Plätze (geringere statisch wirksame stützenfreie Spannweite), die durch 2 zusätzliche Sitzreihen und entsprechend größere Saaltiefe auf Kosten der Bühne ausgeglichen werden. Durch die kleinere Bühne und Kompromisse bei den Aufwendungen für Saalakustik können von den geplanten 130 – 150 Veranstaltungen pro Jahr (lt. AG Betriebskonzept) max. etwa 15 Veranstaltungen nicht in der vorgesehenen Form stattfinden (große Sinfoniekonzerte, CD-Aufnahmen).
- Möglichkeiten zur Kostenreduzierung bei der Mediathek wurden bisher gar nicht untersucht. Gewünscht und ausgeschrieben wurde eine Mediathek mit 565 m² Nutzfläche, die Planung sieht nun 680 m² Nutzfläche vor (+ 20%). Eine zweigeschossige Bauweise, ggf. mit erhöhten Raumhöhen, und rechteckigem Grundriss bietet erhebliches Kosteneinsparpotential bis hin zur Einrichtung mit Standardelementen (die ebenfalls rechteckig sind).
- Auch die Außenanlage bietet ohne Teich vor der Mediathek weiteres Kostensenkungspotential.

Da das frei verfügbare Vermögen der Stadt auf jeden Fall sehr weitgehend oder ganz in dieses einzige Projekt investiert werden muss, sind die im Folgenden genannten **Risiken des Vorhabens** vom gesamten Gemeinderat zu betrachten und abzuwägen, auch im Hinblick auf die laufenden Kosten in den Haushaltsplänen des kommenden Jahrzehnts und sowohl für die "große" Lösung als auch für eine mögliche kostengünstigere Alternativlösung:

- unvorhergesehene Baukostensteigerungen.
- hohe Anforderungen an das Engagement eines/einer qualifizierten Kulturmanager*in, um das entworfene Veranstaltungsprogramm erfolgreich umzusetzen.

Ursula Bauhofer Fohrenbergstr. 24 79219 Wettelbrunn 07633-82975	Elmar Bernauer Kirchstr. 12 79219 Staufen 07633-82107	Dr. Andreas Cullmann Im Falkenstein 20 79219 Staufen 07633-5507	Heinrich Ladener Bötzenstr. 10 79219 Staufen 07633-500524	Monia Mainberger Ballrechter Str. 3 79219 Grunern 07633-981558	Daniela Winkler Dorfstr. 14 79219 Grunern 07633-981492	Dr. Ulrich Wüst Dorfstr. 37a 79219 Grunern 07633/8526
--	--	--	--	---	---	--

- Kann die Mitarbeit Ehrenamtlicher bei einem so professionell-kommerziellen Projekt erhalten werden?
- Können die in der Kostenkalkulation veranschlagten und wirtschaftlich notwendigen Besucherzahlen erreicht werden (in Anbetracht von Konkurrenz aus dem Umland, ausreichende Akzeptanz des Veranstaltungsangebotes? Erwirtschaftung ausreichender Deckungsbeiträge? Weitere Betriebs-einschränkungen durch Corona u.ä.)?
- Ungünstige gesamtwirtschaftliche Entwicklung (nachlassende Steuereinnahmen, Preissteigerungen, Lohnkostensteigerungen).
- Notwendigkeit eines Verkaufs strategischer städtischer Liegenschaften.
- Fehlende Haushaltsmittel für andere wichtige Aufgaben der Stadt wie z.B. verstärkte Klimaschutzmaß-nahmen, kostengünstiger Mietwohnungsbau, etc.
- Einschränkung des Kulturbetriebs wegen störender Lärmbelästigung.

In der Arbeitsgruppe Bürgerhaus + Mediathek werden wir auf jeden Fall weiter mitarbeiten, um ein für Staufens bestmögliches Ergebnis zu erreichen; für die UL/Die Grünen:

Daniela Winkler, Vertreterin: Ursula Bauhofer,
Heinrich Ladener, Vertreterin: Monia Mainberger

Ursula Bauhofer	Elmar Bernauer	Dr. Andreas Cullmann	Heinrich Ladener	Monia Mainberger	Daniela Winkler	Dr. Ulrich Wüst
Fohrenbergstr. 24	Kirchstr. 12	Im Falkenstein 20	Bötzenstr. 10	Ballrechter Str. 3	Dorfstr. 14	Dorfstr. 37a
79219 Wettelbrunn	79219 Staufen	79219 Staufen	79219 Staufen	79219 Grunern	79219 Grunern	79219 Grunern
07633-82975	07633-82107	07633-5507	07633-500524	07633-981558	07633-981492	07633/8526