

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Gebäudemanagement Freiburg	Frau Katzer	2400	02.10.2024

Betreff:**Kostenfortschreibung für die Baumaßnahmen:**

- **Dokumentationszentrum Nationalsozialismus**
- **Sanierung und Erweiterung des Gebäudes sowie Einrichtung des Ganztagesbetriebs in der verbindlichen Form an der Anne-Frank-Schule und Verlagerung sowie Erweiterung der Kindertagesstätte „Fang die Maus“ auf dem Gelände der Anne-Frank-Schule**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BauStA	09.10.2024	X		X	
2. HFA	14.10.2024	X		X	
3. KA	17.10.2024	X		X	
4. GR	22.10.2024	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlagen 1 und 2

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Drucksache G-24/170, Ziffer 2.1 zu den Kostensteigerungen beim Dokumentationszentrum Nationalsozialismus zur Kenntnis und genehmigt die Kostenfortschreibung um 1,0 Mio. € auf insgesamt 5,9 Mio. €.**
2. **Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Drucksache G-24/170 Ziffer 2.2 zu den Kostensteigerungen bei der Sanierung und Erweiterung des Gebäudes sowie Einrichtung des Ganztagesbetriebs in der verbindlichen Form an der Anne-Frank-Schule und Verlagerung sowie Erweiterung der Kindertagesstätte „Fang die Maus“ auf dem Gelände der Anne-Frank-Schule, zur Kenntnis und genehmigt die Kostenfortschreibung um 3,85 Mio. € auf insgesamt 31,5 Mio. €.**

- 3. Die Deckung der Mehrkosten im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von insgesamt 1.542.120,00 € erfolgt aus der im Doppelhaushalt 2023/2024 bereitgestellte Pauschale für Baukostensteigerungen (PSP 7.25065916-000). Die ungedeckten Mittel in den Haushaltsjahren 2025/2026 in Höhe von insgesamt rd. 3,4 Mio. € werden im Rahmen des Doppelhaushaltes 2025/2026 berücksichtigt und stehen unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch den Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2025/2026.**

 - 4. Durch die Mehrkosten erhöhen sich die kalkulierten jährlichen Folgekosten für Abschreibungen und Bauunterhaltung ab dem Jahr 2025 um 32.000,00 € beim Dokumentationszentrum Nationalsozialismus und ab dem Jahr 2026 um 207.800,00 € bei der Anne-Frank-Schule.**
-

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen:

1. Dokumentationszentrum Nationalsozialismus
2. Sanierung und Erweiterung Anne-Frank-Schule

1. Ausgangslage

Bei der Aufstellung des Doppelhaushaltes 2023/2024 wurde auf eine Anpassung der Projektbudgets verzichtet, obwohl absehbar war, dass mit dem Ukrainekrieg die Baukosten erheblich steigen werden, diese jedoch nicht konkret beziffert werden konnten. Der Gemeinderat stellte für diese Entwicklung jedoch pauschal je Haushaltsjahr 2023/2024 2 Mio. € bereit. Stand heute ist es in allen Projekten des Gebäudemanagements Freiburg (GMF) gelungen, die Kostensteigerungen aufzufangen mit zwei Ausnahmen. Diese werden in dieser Drucksache dargestellt.

1.1 Dokumentationszentrum Nationalsozialismus

Der Gemeinderat hat am 05.10.2021 mit Drucksache G-21/182 den Bau des Dokumentationszentrum Nationalsozialismus Freiburg beschlossen. Unter Berücksichtigung einer Pauschale für eine Preisindizierung und eines Betrags für Unvorhergesehenes wurden dafür Gesamtbaukosten i. H. v. 4,9 Mio. € genehmigt.

Des Weiteren wurde der Kulturausschuss zuletzt am 06.07.2023 mit Drucksache KA-23/012 zum aktuellen Sachstand informiert. In der Drucksache G-24/173 mit inhaltlichem Schwerpunkt durch die Kulturverwaltung liegt dem Gemeinderat ein weiterer Sachstandsbericht zur Beschlussfassung vor.

1.2 Anne-Frank-Schule

Mit Beschluss vom 15.12.2015 (Drucksache G-15/210) hat der Gemeinderat die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes sowie die Einrichtung des Ganztagesbetriebs in der verbindlichen Form an der Anne-Frank-Schule und die Verlagerung sowie Erweiterung der Kindertagesstätte „Fang die Maus“ auf dem Gelände der Anne-Frank-Schule grundsätzlich beschlossen.

Der am 11.07.2017 durch den Gemeinderat gefasste Baubeschluss (Drucksache G-17/086) setzte für das Vorhaben Gesamtbaukosten i. H. v. 27,6 Mio. € einschließlich Indizierung, zzgl. 0,05 Mio. € für die Herstellung eines Sportfelds, fest. Grundlage hierfür waren die Kostenberechnung zu den Schulerweiterungen sowie die Kostenschätzung für die Sanierung. Der Abschluss der Maßnahme war zu diesem Zeitpunkt für 2023 vorgesehen.

2. Entwicklung / Fortschreibung

2.1 Dokumentationszentrum Nationalsozialismus

Seit Baubeschluss ergaben sich im Rahmen des vertieften Planungsverlaufs und des Baufortschritts in dem denkmalgeschützten Gebäude unvorhersehbare Änderungsleistungen und Problemlagen, die zwingend aufgegriffen und gelöst werden mussten. Die in diesem Kontext stehenden Baukosten waren zum Zeitpunkt des Baubeschlusses und der dort zugrundeliegenden Kostenberechnung noch nicht absehbar gewesen.

Dies waren u. a.:

- die brandschutzgemäße Ertüchtigung der als unzureichend vorgefundenen historischen Decken des Museumsgebäudes
- eine statisch notwendig gewordene tiefere Gründung im Innenhofbereich
- eine genehmigungsfähige Regenwasserversickerung
- die betriebskostenoptimierte Verortung der Haustechnik in einer Unterkellerung des Innenhofs

Diese notwendigen Anpassungen konnten innerhalb des Projekts umgesetzt und innerhalb des bereitgestellten Kostenrahmens kompensiert werden. Dennoch sind Mehrkosten entstanden, die das bisherige Budget nun übersteigen. Diese konkreten Maßnahmen wurden fachlich kritisch geprüft und als zwingend notwendig festgestellt. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt im Fund des großformatigen Wandgemäldes (2,5 x 8 Meter) im Zuge der Rückbauarbeiten im ehemaligen Verkehrsamt im Februar 2023 hinter einer Vorsatzschale im Foyer (Erdgeschoss). Daraufhin mussten die Planungs- und Umbauarbeiten bis zur Klärung über den weiteren Umgang mit dem Wandgemälde unterbrochen werden. Nach Vorgabe der zuständigen Denkmalschutzbehörde war das Wandgemälde „in situ“, also in der ursprünglichen Position, zu erhalten. Diese Entscheidung machte umfangreiche Umplanungen notwendig. Auch mussten die baurechtlich genehmigten Pläne überarbeitet und eine Ergänzung der Baugenehmigung beantragt werden.

Neben Kosten für die Umplanung, Genehmigung und geänderte Bauweise sind Kosten wegen der Bauzeitenverzögerung entstanden (Baustelleneinrichtung, Sicherheitsthemen etc.). Die Mehrkosten belaufen sich auf insgesamt rd. 350.000,00 €, welche sich in Kostensteigerungen in den verschiedenen Planungen und Gewerken widerspiegeln.

Die zunächst für Ende 2023 vorgesehene Baufertigstellung verschiebt sich u. a. dadurch auf voraussichtlich März 2025.

Ein weiterer Grund für die Kostenfortschreibung ist die allgemeine Baupreissteigerung durch Inflation, Fachkräfte- bzw. Baustoffmangel in den zurückliegenden Jahren. Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung nach DIN 276 im Jahr 2021 war eine seriöse Kalkulation des Indizes kaum möglich gewesen. Daher war das GMF in der Drucksache von einer jährlichen Baupreissteigerung von

zunächst 5 % per anno ausgegangen. In der Retroperspektiven beträgt die tatsächliche Baupreisentwicklung nun jedoch durchschnittlich 10 % per anno. Zudem hatte sich der zunächst geplante Baubeginn verzögert bzw. die Bauzeit wie oben geschildert verlängert, was sich insgesamt auf die Kostenentwicklung ausgewirkt hat.

Die Mehrkosten aufgrund der bisher noch nicht eingerechneten Baupreissteigerungen belaufen sich für den Zeitraum seit Baubeschluss in 2021 bis laufend auf rd. 650.000,00 €.

Zusammenfassend belaufen sich die aktuell berechneten Gesamtkosten bis Fertigstellung im März 2025 auf rd. 5,9 Mio. € brutto und übersteigen das bisher bereitgestellte Budget um 1,0 Mio. €.

2.2 Anne-Frank-Schule

Das Projekt zur baulichen Entwicklung der Anne-Frank-Schule und der Kita „Fang die Maus“ wurde bereits 2014 initiiert. Aufgrund der komplexen Verzahnung zwischen Sanierung und Neubau mit begleitenden Themen wie dem Kita-Abriss, dem Bau im laufenden Betrieb und einer teilweisen Auslagerung war von Beginn an von einer langen Projektzeit auszugehen, was sich mit der im späteren Baubeschluss avisierten Bauzeit von rd. 6 Jahren in Abschnitten bestätigte.

In der vertieften Planung sowie der Ausführung führten neue Erkenntnisse und unvorhersehbare Ereignisse zu Anpassungsbedarfen und zeitlichen Verzögerungen, die sich auf die Baukosten auswirken. Im Wesentlichen sind dies:

- Grundwasseranomalie auf dem Grundstück: Das sog. Mittlere Hochwasser (MHW) liegt ca. einen Meter höher als anhand der zuvor vorhandenen Daten anzunehmen. Aufgrund dieser Anomalie wurden Umplanungen an den Untergeschossen des Neubaus erforderlich. Der Bestand wurde mit einem aufwendigen Drainagesystem und einer Grundwasserhaltung mit Pumpanlage und Versickerungsrigole ausgestattet.
- Modifizierung des ursprünglich vorgesehen Bauablaufs, notwendig wegen hoher Eingriffe im Bestand durch die Erweiterung an drei Seiten des Bestandsbaus. Hiermit verbunden waren zusätzliche Interimslösungen für den Schulbetrieb.
- Überdurchschnittliche Baupreissteigerungen sowie Materialengpässe über die gesamte Bauzeit hinweg, u. a. infolge der hohen Baukonjunktur und ab 2022 infolge des Ukraine-Konflikts.
- Insolvenz eines Unternehmens in einem zentralen Gewerk und Kündigungen von zwei beauftragten Unternehmen.
- Zusätzlich zur notwendigen Versickerung des auf dem Gelände anfallenden Regenwassers müssen Maßnahmen zum Schutz des Objektes vor den zunehmenden Starkregenereignissen getroffen werden. Grundlage hierfür ist die städtische Starkregenkartierung.
- Anpassung des Lüftungskonzeptes im Hinblick auf die Erfahrungen in der Covid-19-Pandemie und die sommerliche Hitzeentwicklung.
- Vorbereitung der Bestandsdächer für die Belegung mit Photovoltaik (PV)-Elementen.

Aus diesen veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich zusätzliche Kosten von insgesamt voraussichtlich 3,85 Mio. €, die nicht durch Einsparungen an anderer Stelle kompensiert werden können. Die Gesamtbaukosten einschließlich Sportfeld sind entsprechend auf 31,5 Mio. € fortzuschreiben.

Zur besseren Einordnung dieser Gesamtkosten wurde ein Abgleich des Bauverlaufs mit der Baupreientwicklung auf Grundlage des Indizes des statistischen Landesamts Baden-Württemberg vorgenommen. Bei Indexierung der im Baubeschluss ausgewiesenen Kosten, d. h. ohne Berücksichtigung der oben genannten Umplanungen, mit der tatsächlichen Baupreissteigerung sowie einer Prognose bis zur Fertigstellung in 2025 und unter Berücksichtigung bereits verausgabter Mittel ergibt sich eine Gesamtsumme von 31,48 Mio. €. Somit wäre unter ungünstigeren Umständen bereits die Baupreientwicklung alleine geeignet gewesen, die vorliegenden Mehrkosten zu verursachen.

Das Verhältnis von Flächen zu Kosten liegt mit 3.790,00 €/m² Bruttogrundfläche (BGF) (exkl. Flächen und Kosten des Sportfelds) weiterhin deutlich im Bereich einer wirtschaftlichen Planung.

3. Deckungsvorschlag / Finanzielle Auswirkungen

Wie eingangs beschrieben, wurden dem GMF im Hinblick auf die sich allgemein abzeichnende Preisentwicklung im Doppelhaushalt 2023/2024 bereits jährlich 2 Mio. € für diesen Zweck bereitgestellt. Für den Doppelhaushalt 2025/2026 wurden Mittel in gleicher Höhe angemeldet. Die Mittelbereitstellung hierfür steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts durch den Gemeinderat.

Aktuell werden keine weiteren Projekte gesehen, die aus dieser Pauschale bedient werden müssen, sodass die Mittel in 2024 uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Deckung der Kostensteigerungen erfolgt aus der im Rahmen des Doppelhaushaltes 2023/24 bereits genehmigten Pauschale für Baukostensteigerungen (PSP 7.25065916-000). Die Kostensteigerung in 2025/2026 wird im Doppelhaushalt 2025/2026 berücksichtigt.

3.1 Dokumentationszentrum Nationalsozialismus

3.1.1 Baukosten

Der Bauaufwand bzw. die notwendige Fortschreibung der Finanzplanung bis 2025 kann der folgenden Übersicht entnommen werden:

PSP 7.12165002-265 in EUR	bisher lt. fortge. Finanzplanung DHH 2023/2024	neu lt. Planung DHH 2025/2026
IST bis 2021 + ErmÜ*	742.120,00 €	
HH-Jahr 2022	1.000.000,00 €	
HH-Jahr 2023	2.200.000,00 €	
Ist bis 2023		1.704.073,00 €
ErmÜ aus 2023		2.106.100,00 €
HH-Jahr 2024	457.880,00 €	1.000.000,00 €
HH-Jahr 2025	500.000,00 €	1.089.827,00 €
Gesamt	4.900.000,00 €	5.900.000,00 €

(* Ermächtigungsübertragung)

3.1.2 Gebäudespezifische zusätzliche Folgekosten

Der zusätzliche jährliche Aufwand für die Bauunterhaltung ist mit 1,2 % der Herstellungskosten zu veranschlagen. Die bisher veranschlagten Kosten für die Bauunterhaltung erhöhen sich somit um 12.000,00 € auf nun insgesamt 70.800,00 €.

Die Abschreibung für die Baumaßnahme erhöht sich um jährlich 20.000,00 € und beläuft sich nach Fertigstellung auf künftig jährlich 118.000,00 € (5.900.000,00 € / 50 Jahre).

Art der Erhöhung	ab 2025 (jährlich)
Bauunterhaltung	12.000,00 €
Kalk. Kosten / Abschreibungen	20.000,00 €
Gesamt	32.000,00 €

3.2 **Anne-Frank-Schule**

3.2.1 Baukosten

PSP 7.08165015-004 in EUR	bisher lt. fortge. Finanzplanung DHH 2023/2024	neu lt. Planung DHH 2025/2026
IST bis 2021 + ErmÜ*	10.802.620,00 €	
HH-Jahr 2022	6.000.000,00 €	
+++	4.000.000,00 €	
Ist bis 2023		15.153.723,00 €
ErmÜ aus 2023		2.250.000,00 €
HH-Jahr 2024	3.000.000,00 €	4.000.000,00 €
HH-Jahr 2025	3.797.380,00 €	7.500.000,00 €
HH-Jahr 2026	0,00 €	2.596.277,00 €
Gesamt	27.600.000,00 €	31.500.000,00 €

(* Ermächtigungsübertragung)

3.2.2 Gebäudespezifische zusätzliche Folgekosten

Für den Unterhalt des Gebäudekomplexes entstehen ab Fertigstellung jährliche Kosten i. H. v. zusätzlich 46.800,00 €, insgesamt 378.000,00 €.

Die Abschreibung für die Baumaßnahme einschließlich der losen Möblierung erhöht sich um jährlich 161.000,00 € auf insgesamt jährlich 791.000,00 €.

Art der Erhöhung	ab 2026 (jährlich)
Bauunterhaltung	46.800,00 €
Kalk. Kosten / Abschreibungen	161.000,00 €
Gesamt	207.800,00 €

Ansprechpartnerinnen sind

- für das Dokumentationszentrum Nationalsozialismus Frau Spiecker, Gebäudemanagement Freiburg, Tel.: 0761/201-2406.
- für die Anne-Frank-Schule Frau Höfler, Gebäudemanagement Freiburg, Tel.: 0761/201-2404.

- Bürgermeisteramt -

- Finanzielle Auswirkungen -

Bereich: Doppelhaushalt / Stadt Freiburg
Teilhaushalt / Teilbudget: THH 12 - Städtische Museen Freiburg
PSP-Element/I-Auftrag: 7.12165002-265/I12250C0081
Seite: XXX im Entwurf des Haushaltsplans 2025/2026

Finanzhaushalt (für investive Maßnah-	2023	2024
Einzahlungen	0 EUR	0 EUR
Auszahlungen		- 1.000.000 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	0 EUR	- 1.000.000 EUR

Auswirkung Folgejahre	2025 ff
Ergebnishaushalt	
<u>Erträge</u>	0 EUR
<u>Aufwendungen</u>	
- Personalaufwendungen	0 EUR
- Sach- und Transferaufwendungen	- 12.000 EUR
- Abschreibungen	- 20.000 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 32.000 EUR
Finanzhaushalt	
Einzahlungen	0 EUR
Auszahlungen	- 1.089.817 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 1.089.817 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./MiFi: in voller Höhe teilweise keine

Erläuterungen:

Im Doppelhaushalt 2023/2024 sind unter PSP 7.12165002-265 für das Haushaltsjahr 2024 aktuell Mittel in Höhe von 457.880 EUR eingestellt. Durch die Baukostenfortschreibung ergibt sich in 2024 ein zusätzlicher Finanzierungsmittelbedarf i. H. v. rd. 500.000 EUR. Die Deckung kann aus der Pauschale für Baukostensteigerungen PSP 7.25065916-000 erfolgen. Ebenso wird der zusätzliche Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von rd. 500.000 EUR aus 2025 über diese Pauschale gedeckt.

Datum der Inbetriebnahme: voraussichtlich Ende März 2025

- Finanzielle Auswirkungen -

Bereich: Doppelhaushalt / Stadt Freiburg
Teilhaushalt / Teilbudget: THH 8 - Amt für Schule und Bildung
PSP: 7.08165015-004
Seite: XXX im Entwurf des Haushaltsplans 2025/2026

Finanzhaushalt	2023	2024
Einzahlungen	0 EUR	0 EUR
Auszahlungen	- 4.000.000 EUR	- 4.000.000 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 4.000.000 EUR	- 4.000.000 EUR

Auswirkung Folgejahre	2025 ff
Ergebnishaushalt	
<u>Erträge</u>	0 EUR
<u>Aufwendungen</u>	
- Personalaufwendungen	0 EUR
- Sach- und Transferaufwendungen	- 46.800 EUR
- Abschreibungen	- 161.000 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 207.800 EUR
Finanzhaushalt	
Einzahlungen	0 EUR
Auszahlungen	- 10.096.277 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 10.096.277 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./MiFi: in voller Höhe teilweise keine

Erläuterungen:

Für 2024 waren bislang im Doppelhaushalt Mittel i. H. v. 3,0 Mio. EUR vorgesehen, neu ist von 4,0 Mio. EUR auszugehen. Die Deckung der Mehrkosten erfolgt aus PSP 7.25065916-000.

Gesamtkosten:	31.500.000 EUR
IST bis einschl. 2023:	15.153.723 EUR
ErmÜ 2023:	2.250.000 EUR
2024:	4.000.000 EUR
2025:	7.500.000 EUR
2026:	2.596.277 EUR

Datum der Inbetriebnahme: Herbst 2025