

Fluss Bad Berlin

Dossier zur Entwicklung der prognostizierten Kostenentwicklung zur Realisierung der Freitreppe an der Schlossfreiheit

25.03.2022, Jan Edler/ Fluss Bad Berlin

1. Zusammenfassendes Fazit

- a. Die bekannte Steigerung der erwarteten Brutto-Baukosten inkl. der Baunebenkosten beläuft sich auf 23% (siehe 4 unten).
- b. Dem Projekt wird „eine hohe fachliche, wie auch eine kostentechnische Sicherheit“ bestätigt (siehe 4.a unten).
- c. Ein Abbruch des Projektes würde neben einem erwarteten Imageschaden und einer ungeklärten rechtlichen Situation vor Ort zu einer finanziellen Mehrbelastung für das Land Berlin führen (siehe 5 unten).

Projekt Freitreppe Schlossfreiheit: Brutto-Baukostenentwicklung inkl. Baunebenkosten		
Jahr	Kosten	Anmerkungen
2019	4.665 Mio. Euro	Grundlage für NPS Förderantrag und dem Senatsbeschluss zur Realisierung der Treppe vom 10. Dezember 2019
2021	5.761 Mio. Euro	Vom Fördermittelgeber freigegebene Kostenberechnung vom 10.05.2021 unter Berücksichtigung der zu erwartenden Baukostensteigerungen, einer Sicherheit von 10% und einem Baubeginn im Januar 2022; Dies entspricht einer Steigerung von +23%!

2. Ausgangspunkt

- a. Das vorliegende Dokument wurde zusammengestellt anlässlich der Aussage von Senator Geisel bezüglich einer befürchteten enormen (400%!) Kostensteigerung bei der Realisierung der Freitreppe an der Schlossfreiheit im Rahmen der 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 14. März 2022¹.
Zitat Geisel: „Diese 400% resultieren aus den Kostensteigerungen die sich aus dem Zeitablauf ergeben haben. Ursprünglich stammt das Projekt, damals im Zusammenhang mit dem Flussbad aus dem Jahr 2015, damals gab es eine erste Kostenschätzung des Büros Lackner vom zweiten November 2015. Die endete mit einer Kostenschätzung von 1,469 Millionen Euro. Der Stand vom Mai 2021 liegt jetzt bei 5, oder lag jetzt bei 5,76 Millionen Euro². Wenn man die Baukostenindexsteigerung hinzuzieht liegen wir gegenwertig bei geschätzten 7,2 Millionen Euro³. Das wäre dann diese 400% Steigerung.“

¹ Siehe

- Inhaltsprotokoll: <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/StadtWohn/protokoll/sw19-004-ip.pdf>
- Videomitschnitt: <https://www.youtube.com/watch?v=Fleg1CZ2Nfg>

² Anmerkung: Bezogen auf die angeführten 1,469 Millionen entspricht das einer Steigerung von 392%.

³ Anmerkung: Bezogen auf die angeführten 1,469 Millionen entspricht das einer Steigerung von 490%.

- b. Dem vorausgegangen war eine entsprechende Aussage bzw. Mitteilung seines Sprechers Herr Pallgen, dass das Projekt auf Grund der Kostensteigerung „kritisch gesehen werde“, welche von der Presse aufgenommen und verbreitet wurde⁴.
- c. Da hier offenkundig falsche Informationen zur Kostenentwicklung der Freitreppe vorliegen, werden in diesem Dokument die tatsächlichen erwarteten Kosten und deren Entwicklung dargestellt und mit den entsprechenden Quellenangaben belegt.

3. Hintergründe

- a. Die erste Kostenschätzung für das gegenwärtige Projekt einer Freitreppenanlage an der Schlossfreiheit stammt aus dem Jahr 2018 und beruht auf einer vom Land Berlin in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie zu dieser Treppenanlage von bbz Landschaftsarchitekten. Im Verlauf der Bearbeitung wurden verschiedene Varianten untersucht, wobei die reinen Brutto-Baukosten für die günstigste Variante, die noch an der städtebaulichen Konzeption „Fluss Bad“ (siehe 3.d unten) orientiert war, auf 1.859 Millionen Euro berechnet wurde⁵. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entschied sich jedoch für die Ausarbeitung einer anderen Entwurfsvariante, deren reine Brutto-Baukosten abschließend auf 3.724 Millionen Euro geschätzt wurden⁶.
- b. Basierend auf der unter 3.a oben basierten Machbarkeitsstudie und den ermittelten Zahlen stellte das Land Berlin Anfang 2019 einen Förderantrag zur Realisierung der Treppenanlage im Rahmen des Bundesprogramms Nationale Projekte des Städtebaus, in welchem die vorgesehenen Baukosten – jetzt inklusive der Baunebenkosten – mit 4.665 Millionen Euro angegeben wurden⁷.
- c. In seiner Sitzung vom 10. Dezember 2019 beschloss der Berliner Senat die Planung und den Bau der Freitreppe an der Schlossfreiheit auf der Grundlage „der Variantenuntersuchung des Planungsbüros bbz Landschaftsarchitekten“. In dem Senatsbeschluss wurden die Kosten für die Planung und den Bau der Treppe übereinstimmend mit 4,665 Millionen Euro angegeben⁸. Der Gesamtbetrag der hier beschlossenen Maßnahme zur Realisierung der Treppe inklusive einer Prozessbegleitung durch den Verein Flussbad Berlin e.V wird dabei mit 6,415 Millionen Euro angegeben.

⁴ Siehe

- <https://www.bz-berlin.de/kultur/kosten-zu-hoch-schloss-freitreppe-faellt-ins-wasser>
- <https://www.morgenpost.de/bezirke/mitte/article234692383/Bauverwaltung-sieht-Freitreppe-wegen-der-Kosten-kritisch.html>
- https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Streit-um-die-schoenste-Freitreppe-Berlins_7864620.html

⁵ Humboldtforum Berlin, Teilbereich Sitzstufenanlage Kupfergraben, Zwischenstand Entwurf vom 30.07.2018 von bbz Landschaftsarchitekten (mit Sauerzapf Architekten und ifb Tragwerksplanung)

⁶ Humboldt Forum Berlin, Machbarkeitsstudie Freitreppe Flussbad vom 28.09.2018 von bbz Landschaftsarchitekten (mit Sauerzapf Architekten und ifb Tragwerksplanung)

⁷ Förderantrag des Landes Berlin beim BBSR vom 20.11.2018

⁸ Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2386 vom 27.12.2019, Festlegung des Stadtumbaugebiets „Umfeld Spreekanal“ und Realisierung einer Freitreppe vor dem Humboldt Forum, <https://parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/vorgang/d18-2386.pdf>

- d. Der gemeinnützige Verein Flussbad Berlin hatte bereits 2015 und 2019 jeweils auf Basis einer städtebaulichen Konzeption Kosten für den Bau einer Treppe am selben Ort abschätzen lassen⁹. Diese früheren Schätzungen und auch die zugrunde liegenden konzipierten baulichen Anlagen sind grundlegend von den ersten Planungen und den ersten Kostenschätzungen zum gegenwärtigen Projekt zu unterscheiden¹⁰. (Das gegenwärtige Projekt beginnt mit der Machbarkeitsstudie von bbz Landschaftsarchitekten; siehe 3.a oben).

Folglich dienten diese früheren Schätzungen auch zu keinem Zeitpunkt als Grundlage für die Berechnung der zu erwartenden Baukosten und der zu beantragenden Fördermittel durch die Senatsverwaltung für das gegenwärtige Projekt. Auch waren sie zu keinem Zeitpunkt die Basis für Beschlüsse zum gegenwärtigen Projekt. Diese beruhten ausschließlich auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und der folgenden Planung durch bbz Landschaftsarchitekten (siehe 3.a oben).

4. Kostenentwicklung

Basierend auf dem Prüfergebnis der beim BBR eingereichten Bauunterlage wurden die Gesamtkosten inklusive Baunebenkosten und einem Kostenpuffer für Unvorhergesehenes in Höhe von 10% der Baukosten (KG 300-500) im Mai 2021 mit 5.760.749,87 € angegeben. Im Verhältnis zu der im Rahmen des NPS-Programms beantragten Förderung (siehe 3.b oben) bzw. der im Senatsbeschluss zur Realisierung der Anlage genannten Zahl (siehe 3.c oben) entspricht dies einer Steigerung von 23%. Diese Kostensteigerung wurde mit „der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vor Ort“¹¹ begründet und entspricht gemäß einer Stellungnahme der DSK als Bauherrenvertreterin den Erwartungen in Bezug auf den Zeitrahmen und die allgemeinen Entwicklungen der Baupreise.

a. Baukostensicherheit

In einer entsprechenden Stellungnahme der DSK aus dem März 2022 wird auf Grundlage der bereits erfolgten Prüfungen und der heute vorliegenden Informationen und Grundlagen „eine hohe fachliche, wie auch eine kostentechnische Sicherheit“ bestätigt¹².

⁹ Das Landschaftsarchitekturbüro Man Made Land schätzte 2015 erstmals die Baukosten für eine Treppe am selben Ort auf 1,925 Millionen Euro. Das Büro Inros Lackner schätzte 2019 die Kosten für eine Ufer Treppe an der gleichen Stelle grob auf 1,641 Millionen Euro (nicht auf 1,496 Millionen, diese Zahl stammt aus einer nicht finalisierten Arbeitsversion des entsprechenden Dokuments).

¹⁰ Es handelt sich bei den früheren Konzepten und auch bei der 2019 durch das Ingenieurbüro Inros Lackner beurteilten Treppe um andere und einfachere Anlagen als die später vom Büro bbz geplante Anlage, die einem erheblich veränderten und erweiterten Anforderungskatalog genügen sollte. Insbesondere wurde die funktionale Orientierung deutlich geändert, denn der Auftrag war nicht mehr die Herstellung einer Wasser-Einstiegstreppe zum Zwecke des Schwimmens im Spreekanal, sondern die Herstellung eines großzügigen und qualitätsvollen öffentlichen Aufenthaltsbereichs am Wasser. Auch konstruktiv waren die früheren Anlagen anders konzipiert, nämlich als mit der Uferbefestigung integriert und nicht – wie jetzt – als statisch getrennte und über die Uferwand auskragende Konstruktion. Ebenfalls nicht vorgesehen waren eine Aufzugsanlage und die Integration von Bäumen. Die Fläche war geringer und die Anlage war weit weniger in den Geländesockel eingeschoben.

¹¹ Email vom 25. Oktober 2021 zur Kostenentwicklung von SenSW an den Verein Flussbad Berlin

¹² Stellungnahme der DSK GmbH Berlin zu den Baukostenentwicklungen vom 02.03.2022

b. Baupreientwicklung

In der Kostenberechnung, zu der im Mai 2021 durch das BBR geprüften Bauunterlage (siehe 4 oben), wurden die zu erwartenden Baukostensteigerungen bei einem Baubeginn im Januar 2022 berücksichtigt¹².

c. Kosten der Gesamtmaßnahme

Unter Berücksichtigung der o.g. Kostensteigerung würde der Kostenumfang der Gesamtmaßnahme von 6,415 (siehe Senatsbeschluss 3.c oben) auf 7,511 Millionen Euro (+ 17%) steigen.

5. Prognostizierte Auswirkungen eines Abbruchs des Verfahrens zur Realisierung der Treppe an der Schlossfreiheit

In einer dem Verein vorliegenden Einschätzung der DSK GmbH heißt es, dass die Freitreppe an der Schlossfreiheit übergreifend *„als erheblicher Gewinn für die Aufenthaltsqualität an diesem Ort angesehen“* wird.

Da an dem Ort heute ja noch nicht einmal mehr eine gebaute Uferwand existiert, muss bei einem Verzicht auf die Treppenanlage hier eine alternative bauliche Lösung – dann in Form einer Uferwand, Platzgestaltung, Baumpflanzungen etc. – gefunden und finanziert werden. Ein entsprechendes Planungsverfahren wäre zu starten, die gegenwärtige unfertige Baustellensituation würde zeitlich verlängert.

Gleichzeitig würden die erheblichen Fördergelder, die den Bau der Freitreppe gestützt hätten, entfallen bzw. müssten an den Bund zurückerstattet werden. Denn für die Lückenschließung der Uferwand sind keine Fördergelder des Bundes vorgesehen.

Die DSK kommt deshalb zu dem folgenden Fazit: *„Ein [ersatzweiser – Anm. d. Verf.] Neubau einer Uferwand mit allen finanziellen Auswirkungen auf das Umfeld“ würde die anteiligen Baukosten der Freitreppe für das Land Berlin übersteigen. Die rechtliche Situation vor Ort ab dem IV. Quartal 2022 kann derzeit überhaupt nicht eingeschätzt werden. Der Imageschaden für das Land Berlin wäre immens hoch.“*¹³

¹³ Aus einer dem Verein vorliegenden Mail der DSK GmbH vom 11. März 2022 an SenSBW zu den „Konsequenzen eines Baustopps der Freitreppe Schlossfreiheit“