



Botschaft 2023-DIME-301

9. Januar 2024

Zusätzlicher Projektierungskredit und Verpflichtungskredit für den Bau eines Gebäudes für die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Freiburg auf dem Gelände des Thierryturms in Freiburg

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Dekretsentwurf über die Gewährung eines zusätzlichen Projektierungskredits von 12 000 000 Franken für den Bau eines Gebäudes für die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Freiburg auf dem Gelände des Thierryturms sowie zum Dekretsentwurf über die Gewährung eines Verpflichtungskredits von 3 400 000 Franken für den Abbruch der bestehenden Gebäude und für bodenkundliche Aufnahmen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Standort Miséricorde	3
1.2	Rechtswissenschaftliche Fakultät	4
2	Geschichte des Projekts	5
2.1	2013 gewährter Kredit	5
2.2	Architekturwettbewerb 2014	6
2.3	Validierung des Teilvorprojekts Teil 1	7
2.4	Verhandlungen mit der Stiftung Le Tremplin	7
3	Wiederaufnahme des Projekts	8
3.1	Bedarfsabklärung und Machbarkeitsanalyse	8
3.2	Anpassung an die ImmoV	8
3.3	Vorläufiges Pflichtenheft und Vorprojektbroschüre	9
4	Aktualisierung des Projekts	9
4.1	Raumprogramm	9
4.2	Nachhaltige Entwicklung	11
4.2.1	SNBS-Zertifizierung	11
4.2.2	Building Information Modeling (BIM) und planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)	12
4.2.3	Kompass21	12
4.3	Gebäude und Perimeter	13
5	Abbruch und Sanierung	14

6	Entwicklung der Anlagekosten	15
7	Beantragte Verpflichtungskredite	18
7.1	Zusätzlicher Projektierungskredit	18
7.2	Kredit für den Abbruch der Gebäude und bodenkundliche Aufnahmen	19
8	Zeitplan	19
9	Schlussfolgerung	20

1 Einführung

Im Jahr 2013 sprach der Grosse Rat einen Projektierungskredit von 6 500 000 Franken für den Bau eines Gebäudes für die Rechtswissenschaftliche Fakultät auf dem Gelände des Thierryturms. Er bewilligte auch einen Betrag von 1 720 000 Franken für den Erwerb der Parzelle an der Avenue de l'Europe 6 im Eigentum der Stiftung Le Tremplin. Im Jahr 2014 wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs das Projekt «Équité» des Büros Ruprecht Architekten GmbH ausgewählt. Ende Januar 2016 validierte der Lenkungsausschuss (COPIL) ein Teilvorprojekt (SIA-Teilphase 31).

Das Projekt wurde aufgrund der Nichtverfügbarkeit eines Teils des für den Bau vorgesehenen Grundstücks ausgesetzt und ab 2021 nach langen Verhandlungen zum Grundstück wieder aufgenommen und weiterentwickelt. Eine im April 2022 zwischen dem Staat und der Stiftung Le Tremplin unterzeichnete Vereinbarung über den Umzug der Stiftung ermöglichte den Neustart des Projekts. So wurden die Projektierungsarbeiten wieder aufgenommen, um die SIA-Teilphase 31 auf der Grundlage des Vorprojekts von 2016 abzuschliessen, und den Planern wurde grünes Licht für die Fortführung der Arbeiten gegeben.

Im November 2021 führten das Hochbauamt und die Universität Freiburg eine neue Analyse durch, um das ursprünglichen Projekt vorgesehene Raumprogramm zu bestätigen. Die Machbarkeitsstudie bestätigte, dass das Raumprogramm des Projekts, das im Januar 2016 als Teilvorprojekt validiert worden war, insgesamt in der Lage war, auch die neuen Bedürfnisse und die überarbeiteten Ziele zu erfüllen. Im November 2022 wurde das vorläufige Pflichtenheft fertiggestellt, sodass der COPIL am 26. April 2023 den Abschluss der SIA-Teilphase 31 validieren konnte.

Nun ist ein zusätzlicher Projektierungskredit erforderlich, um der Verordnung vom 9. November 2021 über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV) zu entsprechen, die verlangt, dass die Phasen Bauprojekt (SIA-Teilphase 32) und Ausschreibung (SIA-Teilphase 41) in den Projektierungskredit einbezogen werden. Dieser Projektierungskredit ist Gegenstand der vorliegenden Botschaft.

Weiter umfasst die Botschaft den Verpflichtungskredit für den Abbruch der Gebäude der Stiftung Le Tremplin und für bodenkundliche Aufnahmen im Hinblick auf eine allenfalls nötige Sanierung.

1.1 Standort Miséricorde

Die Gebäude am Standort Miséricorde wurden zwischen 1938 und 1941 errichtet. Die geisteswissenschaftlichen Fakultäten (Theologie, Literatur, Recht sowie Wirtschafts- und Sozialwissenschaften), die damals 70 % der Studierenden der Universität umfassten, erhielten so angemessene Räumlichkeiten in einem architektonisch wertvollen Komplex. Miséricorde war für 1000 Studierende konzipiert worden und reichte Anfang der 1970er-Jahre nicht mehr aus, um die rund 2600 Studierenden der geisteswissenschaftlichen Fakultäten aufzunehmen. Zwischen 1975 und 1978 konnte durch eine Verlängerung des Südflügels nach Osten und die Schliessung des Vierecks im Osten die Zahl der zur Verfügung stehenden Plätze erhöht werden.

Bis 1978 konnten durch die Fertigstellung der Bauten etwa 20 Einheiten, die in gemieteten Räumlichkeiten untergebracht waren, zurückgeführt werden. Nach 1978 mussten jedoch erneut verschiedene Einheiten wegziehen. Um dem wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen und Vorlesungssälen gerecht zu werden, erwarb die Universität weitere Gebäude, z. B. Regina Mundi im Jahr 1990, und mietete neue Räumlichkeiten an, insbesondere am Standort Beauregard Quartier Centre, wo seit 1996 nach und nach verschiedene Einheiten untergebracht wurden und wo sich heute der grösste Teil der Rechtswissenschaftlichen Fakultät befindet.

Der stetige Anstieg der Studentenschaft führte im Oktober 2005 zum Bau eines neuen Gebäudes auf der Pérolles-Ebene; denn angesichts der Unmöglichkeit, den Standort Miséricorde zu verdichten, und der Notwendigkeit, die Arbeits- und Studienbedingungen zu verbessern, hatte sich das Rektorat dafür entschieden, dort die Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät anzusiedeln. Der Bau von Pérolles 2 ermöglichte es unter anderem, die Zahl der gemieteten Räumlichkeiten zu reduzieren.

Es sei daran erinnert, dass die 1994 von der Universität Freiburg durchgeführte und vom Staatsrat am 6. Februar 1995 genehmigte Bedarfsstudie davon ausging, dass zwei Bauten für die geisteswissenschaftlichen Fakultäten erforderlich sind, mit Pérolles 2 als erste und die Bebauung des Geländes des Thierryturms als zweite Etappe. Bereits als der Staat im Jahr 1996 Grundstücke beim Thierryturm – ohne die Parzelle der Stiftung Le Tremplin an der Avenue de l'Europe 6 – erwarb, war geplant, hier ein Gebäude für die Rechtswissenschaftliche Fakultät zu bauen.

1.2 Rechtswissenschaftliche Fakultät

Die Rechtswissenschaftliche Fakultät wurde 1882, sieben Jahre vor der Universität, gegründet und hat ihre Wurzeln in der 1762 eingerichteten Rechtsakademie. Aus der Rechts- Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät trat 1989 die Abteilung der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften als neue und damit fünfte eigenständige Fakultät hervor.

Diese geschichtsträchtige Fakultät zieht seit jeher Studentinnen und Studenten aus der ganzen Schweiz an und genießt einen ausgezeichneten Ruf. Nach einem steilen Anstieg der Studierendenzahlen in den 1990er-Jahren auf fast 2000 Studierende zu Beginn der 2000er-Jahre verzeichnete sie im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts einen Rückgang. Zum Zeitpunkt der Botschaft an den Grossen Rat im Jahr 2013 zählte sie 1580 Studierende. Seither ist diese Zahl wieder angestiegen: 2020 waren es 1837 Studierende, 2021 bereits 1954.

Diese Zahlen zeigen, dass die Fakultät dank ihres hervorragenden wissenschaftlichen Rufs und der Qualität der angebotenen Ausbildung weiterhin attraktiv ist. Sie bietet eine vollständige Universitätsausbildung mit französisch-, deutsch- oder zweisprachigem Bachelor-, Masterabschluss und Doktorat. Die Rechtswissenschaftliche Fakultät ist durch ihre Kooperationen und das Renommee ihrer Forschungsinstitute sehr gut in das europäische und weltweite Hochschulnetz eingebunden. Sie trägt auch zur juristischen Praxis bei, indem sie zahlreiche Kongresse organisiert.

Heute sind die Aktivitäten der Fakultät auf verschiedene Standorte verteilt. Der Standort Miséricorde (MIS) beherbergt das Dekanat, den Bereich Rechtsgeschichte, das Institut für Religionsrecht und die Bibliothek der Rechtswissenschaftlichen Fakultät. Die Departemente Strafrecht, Internationales Recht und Handelsrecht, Privatrecht, Öffentliches Recht (zum Teil) sowie die meisten Institute befinden sich im Beauregard Quartier Centre (BQC), Avenue de Beauregard 11–13. Ein Teil des Departement Öffentliches Recht und das Institut für Föderalismus befinden sich in der Avenue de Beauregard 1. Die Lehrveranstaltungen finden mehrheitlich an den Standorten MIS und BQC statt.

Ziel des Neubaus ist es, die gesamte Rechtswissenschaftliche Fakultät (Personal, Studierende und Infrastruktur) in einem neuen, bedarfsgerechten Gebäude zusammenzuführen. Damit sollen auch die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbessert, der Austausch zwischen Studierenden und Lehrkräften begünstigt und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Departementen und Instituten vereinfacht werden.

Durch den Neubau, genannt MIS12 oder «Équité», wird an der Avenue de Beauregard 11–13 (BQC) eine von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät genutzte Fläche von rund 2700 m² frei. Dies wird eine Reduktion der gemieteten Flächen und eine Optimierung der Nutzung der Räumlichkeiten durch Departemente in den Bereichen Sprachen und Literatur und weiteren zentralen Diensten der Universität erlauben.

Der Bau des neuen Gebäudes der Rechtswissenschaftlichen Fakultät wird es ermöglichen, die Fakultät durch die Konzentration der Kräfte an einem Standort weiterzuentwickeln, damit sie attraktiv und wettbewerbsfähig bleibt. Das neue Gebäude wird die Verwaltung der Fakultät erleichtern und ihre Sichtbarkeit sowie die der Universität als Ganzes deutlich verbessern.

Das neue Gebäude, das an den Bahngleisen und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs liegen und für alle Reisenden auf der Strecke Zürich–Genf sichtbar sein wird, wird nicht nur auf die Universität, sondern auch auf die Stadt und den Kanton Freiburg ausstrahlen.

2 Geschichte des Projekts

1998 erwarb der Staat die Grundstücke beim Thierryturm (Parzellen Art. 16 065, 16 067 und 16 120 GB Freiburg) mit Ausnahme der Parzelle Art. 16 118 im Eigentum der Stiftung Le Tremplin und beabsichtigte von Anfang an, sie für die Rechtswissenschaftliche Fakultät zu nutzen. Im November 2008 hat der Gebäudedienst der Universität eine Bedarfsstudie erstellt, deren Ergebnisse im Bericht «Rapport du Rectorat concernant la simulation d'un programme de construction pour la Faculté de droit sur les terrains de la Tour Henri à Fribourg» erläutert wurden. Auf der Grundlage dieser Studie beschloss der Staatsrat am 23. März 2009, das gesamte Gelände beim Thierryturm für ein Gebäude für die Rechtswissenschaftliche Fakultät zu reservieren und die Revision des entsprechenden Detailbebauungsplans in die Wege zu leiten.

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Bau- und Raumplanungsamts, der Universität und der Stadt Freiburg, um die Grundzüge der städtebaulichen Studie zu erarbeiten.

Für die Organisation und Überwachung der verschiedenen Verfahren wurde dem Büro Ruffieux-Chehab Architectes SA im April 2010 ein Leistungsauftrag nach der SIA-Ordnung 102 erteilt.

2.1 2013 gewährter Kredit

2013 verabschiedete der Grosse Rat einen Kredit von 8 220 000 Franken für das Projekt (Botschaft 2013-DICS-4). Der Kredit setzte sich zusammen aus einem Betrag von 1 720 000 Franken für den Erwerb der Immobilie im Eigentum der Stiftung Le Tremplin und einem Betrag von 6 500 000 Franken für die Planung eines Gebäudes für die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Freiburg auf dem Gelände des Thierryturms in Freiburg.

Im Jahr 2013 wurden die gesamten Bruttobaukosten auf rund 100 Millionen Franken geschätzt, wovon nach damaliger Praxis rund 6,5 %, also 6 500 000 Franken, für die Vor- und Detailstudien vorgesehen wurden. Hinzu kamen ein Betrag von 1 700 000 Franken für den Kauf der Parzelle 16 118, die sich im Besitz der Stiftung Le Tremplin befindet, und weitere 20 000 Franken für die mit diesem Erwerb verbundenen Kosten.

Der Grosse Rat bewilligte im Jahr 2013 mit anderen Worten einen Kredit von insgesamt 8 220 000 Franken. Dieser Betrag, der die bereits für die Vorstudien gebundenen 470 000 Franken umfasste, sollte es ermöglichen, das Projekt bis zur Detailstudie weiterzuentwickeln, die notwendig war, um die Baukosten als Grundlage für die Beantragung des Investitionskredits zu ermitteln. Infolge mehrerer Kreditüberschreitungen bei anderen Bauprojekten überprüfte der Staatsrat auf Empfehlung des Finanzinspektorats und der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats sowohl die Verfahren als auch die für die Projektierungsphasen erforderlichen Teile.



Abb.1: Blick auf das Projekt «Équité» (Vorprojekt 2023)

2.2 Architekturwettbewerb 2014

Im Juni 2014, nach Abschluss des Architekturwettbewerbs zum Ausbau des Standorts Miséricorde im offenen Verfahren nach SIA 142, bei dem 42 Projekte eingereicht wurden, empfahl die Jury, das Projekt «Équité» von Ruprecht Architekten GmbH weiterzuverfolgen, das sich durch seine bemerkenswerte Form eines Dreiecks mit abgerundeten Ecken auszeichnete.

In ihrem Bericht hielt die Jury unter anderem Folgendes fest:

Das Projekt «Équité» wird als starkes Symbol in der Stadt wahrgenommen. Es steht nicht im Konflikt mit seiner unmittelbaren Umgebung. Es spricht sich für den Dialog und eine sanfte Rhetorik aus, ganz im Sinne seiner zukünftigen Funktion.

Die abgerundeten Ecken des Gebäudes verdeutlichen, wie sich der Mensch seiner Umgebung anpassen muss. Das Gebäude versinnbildlicht den Dialog anstelle der Konfrontation, nach dem Vorbild der Gesetze, die sich den Umständen anpassen müssen.

Als Rechtswissenschaftliche Fakultät muss das Gebäude eine starke Präsenz haben, was es erreicht, ohne eine störende oder anklagende Wirkung zu haben. Es vermittelt ein sanftes, angenehmes Bild. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es den Austausch maximal fördert, der durch die interne Typologie des Gebäudes angeboten wird.

Das Erdgeschoss ist frei und mit der Stadt verbunden, vor allem aber mit dem Park «Campo». In den Obergeschossen ermöglicht die Mischung der Funktionen den Austausch dank der Dachterrasse, während die Balkone an der Fassade den Dialog mit der Stadt herstellen.

Diese städtebauliche Vision des «Campo» als Platz und Freiraum, der die Gebäude des Geländes zu einem Ganzen verbindet, wurde bereits 2013 im Richtplan verankert. Als städtebauliches Element übernimmt er auch Funktionen eines öffentlichen Raumes (Durchgang, Aufenthalt und Erholung) und ist frei zugänglich. Ziel ist es, einen

lebendigen Raum zu schaffen, der zu unterschiedlichen Tageszeiten von verschiedenen Nutzern und Nutzerinnen in Anspruch genommen werden kann.

2.3 Validierung des Teilvorprojekts Teil 1

Nach dem Bericht der Jury begannen die Architekten 2014 gemeinsam mit dem Nutzer und dem Bauherrn mit der Überarbeitung der verbesserungswürdigen Punkte. Zunächst wurde die Geometrie symmetrisiert, um eine grössere Standardisierung der Elemente und eine bessere Orientierung im Inneren zu ermöglichen und die Mächtigkeit der Eingangstreppe abzumildern.

Die Aussenanlagen wurden ohne Abbruch der Mensa neu definiert und der Thierryturm wurde durch die Schaffung des «Gartens des Thierryturms» südlich der Stadtmauer hervorgehoben. Dieser Garten, dessen Umrisse durch den ehemaligen Verlauf der Stadtmauer gebildet wird, bietet eine andere Atmosphäre als der Campo. Im Übrigen wurden alle Empfehlungen des Staatssekretariats für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) im Zusammenhang mit der Gewährung von Investitionsbeiträgen für das Bauprojekt berücksichtigt.

Ende Januar 2016 validierte der COPIL das Teilvorprojekt (SIA-Teilphase 31). Im März 2016 wurde jedoch eine Beschwerde gegen die Vergabe der HLKSE-Ingenieurleistungen eingereicht, was zu einer ersten Verzögerung des Projekts führte, bis die Beschwerde am 5. April 2017 vom Kantonsgericht abgewiesen wurde.

2.4 Verhandlungen mit der Stiftung Le Tremplin

Seit dem Erwerb der Grundstücke beim Thierryturm im Jahr 1998 wurde der Kauf des Gebäudes, das der Stiftung Le Tremplin (im Folgenden: die Stiftung) gehörte, in Betracht gezogen. Am 3. Juli 2013 unterzeichneten der Staatsrat und die Stiftung einen Vertrag über einen Terminverkauf für 1,7 Millionen Franken. Das Projekt war Gegenstand des Dekrets vom 10. Oktober 2013 für den Erwerb des Grundstücks (2013-DICS-4).

Der Kaufvertrag war mit den folgenden besonderen Bedingungen versehen:

- > Das Kaufrecht gibt dem Begünstigten das Recht, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu den im Vertrag festgelegten Bedingungen zu erwerben. Das Kaufrecht muss im Grundbuch eingetragen werden und ist zehn Jahre lang gültig.
- > Der Staat Freiburg kann das Grundstück, auf dem sich das Gebäude der Stiftung befindet, nur erwerben, wenn nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren ab dem Datum der Vertragsunterzeichnung (03.07.2023) insbesondere folgende Bedingung erfüllt ist: Die Stiftung zieht an einen neuen Standort um, wobei sich der Staat verpflichtet, die Stiftung bei der Suche nach neuen Räumlichkeiten zu unterstützen.

Es war auch vorgesehen, dass der Staat, falls die Stiftung nach Ablauf der 10-jährigen Frist keine neuen Räumlichkeiten gefunden hatte, dennoch Eigentümer des Gebäudes werden könne, indem er den vereinbarten Preis zahlt. In diesem Fall muss er der Stiftung jedoch einen Mietvertrag bis zu ihrem Umzug (ohne dass dieses Datum definiert wurde) gewähren, vorbehaltlich des Alterszustands des Gebäudes.

Somit war das Kaufrecht in der vorgesehenen Form streng an Bedingungen geknüpft und konnte de facto nicht vor 2023 aktiviert werden. Darüber hinaus erlaubte die Aktivierung des Rechts nicht den Abbruch des Gebäudes, solange die Stiftung noch nicht ausgezogen war. Bis zum Ablauf der vereinbarten 10 Jahre war der Staat auch vor einem Verkauf des Gebäudes an Dritte geschützt.

Zwischen 2017 und 2021 wurden Verhandlungen mit der Stiftung geführt. Sie suchte einen Standort, der weniger als einen Kilometer vom Bahnhof Freiburg entfernt ist, über einen Aussenbereich verfügt und sich in der Nähe der Schützenmatte befindet. Das Hochbauamt (HBA) prüfte mehrere Immobilienlösungen, von denen keine zu einem Projekt führte, das die Stiftung zufriedenstellte und ihr erlaubte, einen Umzug ins Auge zu fassen.

Am 23. März 2021 forderten die Verfasser eines parlamentarischen Auftrags (2021-GC-46) erstens die Bewilligung des zur Konkretisierung des Umzugs der Stiftung erforderlichen Betrags, um das Bauprojekt für das neue Gebäude der Rechtswissenschaftlichen Fakultät endlich zu ermöglichen, zweitens den Abschluss der Vereinbarung mit der Stiftung über ihren Umzug und drittens die Unterbreitung bis Ende 2021 eines Baukreditgesuchs zuhanden des

Grossen Rats. Der Grosse Rat hat diesen Auftrag am 21. Mai 2021 erheblich erklärt und damit die Rückstellung eines Betrags von 8,3 Millionen Franken beantragt, mit dem der endgültige Umzug der Stiftung konkretisiert werden sollte.

Unter der Leitung der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) wurde eine Task Force gebildet, um mit der Stiftung eine Lösung zu finden, die ihr den Umzug ermöglicht, damit die Parzelle, auf der sich ihre Räumlichkeiten befinden, frei wird.

Parallel dazu wurde am 3. Mai 2021 die von Vertreterinnen und Vertretern der Universität unterzeichnete Petition «We law Fribourg» beim Staatsrat eingereicht, in der ein sofortiger Baubeginn des Gebäudes der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg auf dem Gelände des Thierryturms gefordert wurde.

Die Taskforce trat 17-mal zwischen März 2021 und März 2022 zusammen. Es wurde schnell klar, dass eine Zwischenlösung für den Umzug notwendig war, um das Grundstück beim Thierryturm so schnell wie möglich räumen zu können und um an einer dauerhaften Lösung zu arbeiten, die den Bedürfnissen der Stiftung entspricht.

Im April 2022 fand die Task Force eine Zwischenlösung, der die Stiftung zustimmen konnte. Diese Zwischenlösung besteht im Umzug in die verfügbaren Räumlichkeiten des Gebäudes Arsenaux 16 auf der Parzelle Art. 7106 GB Freiburg, die Eigentum des Staats ist (nachstehend: befristetes Projekt Arsenaux 16). Damit konnte der Staat im Juli 2023 die Parzelle Art. 16 118 GB Freiburg erwerben.

Nach den Einigungsverhandlungen infolge der Einsprachen wurde die Baubewilligung für das befristete Projekt Arsenaux 16 am 16. März 2023 erteilt. Der Umzug der Stiftung ist für Herbst 2024 geplant.

3 Wiederaufnahme des Projekts

—

3.1 Bedarfsabklärung und Machbarkeitsanalyse

Nach der Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen dem Staat und der Stiftung wurden die Studienarbeiten wieder aufgenommen, um die Teilphase 31 auf der Grundlage des Vorprojekts von 2016 abzuschliessen, und den Planern wurde grünes Licht für die Fortführung der Arbeiten gegeben.

In Anwendung der neuen Immobilienstrategie des Staats (im Folgenden: die Immobilienstrategie), die vom Staatsrat 2021 verabschiedet wurde, und in Übereinstimmung mit der im Februar 2022 in Kraft getretenen ImmoV wurde der Bedarf 2021 vom HBA und der Universität Freiburg neu analysiert.

Die Auswirkungen der aktuellen Bedürfnisse auf das Vorprojekt aus dem Jahr 2016 wurden unter dem Gesichtspunkt der Machbarkeit geprüft, wobei auch die neuen Nachhaltigkeitsziele einbezogen wurden. Die Machbarkeitsprüfung hat bestätigt, dass das Projekt gemäss teilweisem Vorprojekt von 2016 insgesamt in der Lage ist, den neuen Bedürfnissen und den überarbeiteten Zielen gerecht zu werden. Das Raumprogramm wurde unter Einbezug der Universität Freiburg validiert.

3.2 Anpassung an die ImmoV

In Übereinstimmung mit der ImmoV ernannte der Staatsrat im Jahr 2022 einen neuen Steuerungsausschuss (COPIIL) und einen Projektausschuss (COPRO), um den Planungsprozess für die Etappen 2 und 3 einzuleiten (gemäss Art. 5 Abs. 1 ImmoV).

Eine Arbeitsgruppe, in der die Nutzer und das HBA vertreten waren, konsolidierte in der Vorbereitungsphase die Bedürfnisse und erstellte das vorläufige Pflichtenheft.

Eine Studienkommission erweiterte die technischen und architektonischen Aspekte des Teilvorprojekts, indem sie die Ziele im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung und dem planungs- und baubegleitenden Facility Management (pbFM) integrierte.

3.3 Vorläufiges Pflichtenheft und Vorprojektbroschüre

Im November 2022 wurde das vorläufige Pflichtenheft fertiggestellt. Es fasst alle Projektdaten zusammen und definiert die Anforderungen des Bauherrn und die Rahmenbedingungen des Projekts.

Im Fall des Projekts Thierryturm wurde das vorläufige Pflichtenheft in der SIA-Teilphase 31 erstellt. Da der in der ImmoV vorgesehene Einbezug der Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staats für das Eintreten auf ein Projekt und am Ende der SIA-Teilphase 21 verlangt wird, war er in diesem Fall nicht erforderlich.

Die Vorprojektphase wurde am 26. April 2023 vom COPIL formell bestätigt. Um eine hohe Kostensicherheit zu erreichen, war es notwendig, das Projekt bereits in dieser Phase detailliert auszuarbeiten.

Die Vorprojektbroschüre gibt einen Überblick über die Themen, die nach Ansicht des Bauherrn und der Planer noch genauer ausgearbeitet werden müssen.

4 Aktualisierung des Projekts

4.1 Raumprogramm

Die hohe Qualität des geplanten Baus und sein Modellcharakter werden nicht nur die Attraktivität des Standorts Miséricorde, sondern auch die der Universität Freiburg und der gesamten Freiburger Hochschullandschaft erhöhen. Der Gebäudedienst der Universität hat eine Bedarfsstudie erstellt, deren Resultat im November 2008 im Bericht «Rapport du Rectorat concernant la simulation d'un programme de construction pour la Faculté de droit sur les terrains de la Tour Henri à Fribourg» erläutert wurde.

Im Hinblick auf den Architekturwettbewerb 2013/2014 war das Raumprogramm auf der Grundlage des Bedarfs der Rechtswissenschaftlichen Fakultät im Zeitraum 2008–2010 berechnet worden. Dieses wurde zweimal aktualisiert, das erste Mal anlässlich der Validierung durch das COPIL am 27. Januar 2016 und das zweite Mal am 21. November 2021 mit dem Dokument «Adéquation entre l'avant-projet et les besoins actuels», das vom Gebäudedienst der Universität erstellt wurde.

In ihren Überlegungen im Jahr 2021 hat die Rechtswissenschaftliche Fakultät die Rolle des Fernunterrichts analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass die Universität dem Präsenzunterricht den Vorzug gibt – sowohl für die Lehre als auch für die Arbeit der Forscherinnen und Forscher und der Professorinnen und Professoren –, ohne jedoch in bestimmten Fällen ergänzende Unterrichtsformen auszuschliessen. Darüber hinaus hat die Universität die Möglichkeiten der Telearbeit unter dem Gesichtspunkt der geltenden Richtlinien des Staats Freiburg geprüft. Zusammenfassend ist die Universität der Ansicht, dass die Präsenz des akademischen Personals vor Ort einen unverzichtbaren Wert für die Ausbildung der Studierenden darstellt. Darüber hinaus wurde die zentrale Rolle der Bibliothek als Ort des Studiums, der Begegnung, des Austauschs und der gemeinsamen Arbeit im Sinne eines Learning Centers bekräftigt.

Bei der Aktualisierung des Raumprogramms wurde auch die Nutzung der Räumlichkeiten am Standort Miséricorde in ihrem derzeitigen Zustand berücksichtigt. Die Auslastung der Vorlesungs- und Hörsäle ist derzeit sehr hoch, sodass die Universität unter Platzmangel leidet und für viele Kurse Schwierigkeiten hat, Räume mit ausreichender Kapazität zu finden. Das neue Gebäude der Rechtswissenschaftlichen Fakultät wird die Situation auf dem gesamten Gelände entspannen.

Schliesslich schlug die Universität in ihrer Analyse vom November 2021 auch kleinere Anpassungen des Programms vor. Es handelt sich um Anpassungen der internen Raumaufteilung, die keine Auswirkungen auf die Kubatur des geplanten Gebäudes haben.

Raumprogramm		Wettbewerb	COPIL 02	COPIL 03	Differenz	%
		20.01.14	27.01.16	02.09.22	02–03	
Total HNF (Hauptnutzfläche)		10 516	10 587	11 376	790	+7 %
A	Gemeinsame und verbundene Räumlichkeiten – HNF	963	1 746	1 708	-37	-2 %
A0	<i>Gemeinsame Räumlichkeiten, Dienste – HNF</i>	761	1 510	1 480	-30	-2 %
A1	<i>Dekanat – HNF</i>	222	235	229	-7	-3 %
B	Bibliothek – HNF	3 805	3 160	3 640	480	+15 %
B0	<i>Empfang – HNF</i>	325	394	501	107	+27 %
B1	<i>Verwaltung – HNF</i>	204	142	152	10	+7 %
B2	<i>Konsultation und Werke – HNF</i>	3 276	2 624	2 987	363	+14 %
C	Departemente und Institute – HNF	3 256	3 307	3 727	420	+13 %
C0	<i>Gemeinsame Infrastruktur, Departemente, Institute – HNF</i>	925	947	1 360	413	+44 %
C1–C9	<i>Departemente und Institute – HNF</i>	2 331	2 360	2 368	8	0 %
D	Hör- und Vorlesungssäle – HNF	1 917	1 701	1 648	-53	-3 %
D0	<i>Hörsäle – HNF</i>	1 001	888	1 018	130	15 %
D1	<i>Vorlesungssäle – HNF</i>	916	813	630	-183	-23 %
E	Räume für die allgemeine Logistik – HNF	555	673	652	-21	-3 %
E1	Andere Räume – HNF	167	174	164	-10	-6 %
F	Andere Räume – HNF	0	0	0	0	0 %
G	Nebenräume – NNF	0	334	364	30	+9 %
H	Verkehrsfläche – VF	0	5 854	5 360	-493	-8 %
I	Technische Räume – FF	0	1 262	1 388	126	+10 %

Der Neubau wird zur Aufwertung des Standorts Miséricorde beitragen, was für die Universität ebenso wichtig ist wie die Realisierung des Projekts.

Mit dem geplanten Gebäude wird das gesamte Potenzial des Standorts Miséricorde erhöht.

Das Rektorat strebt die folgenden drei Ziele an:

- > Schaffung eines starken Zentrums für die Rechtswissenschaftliche Fakultät;
- > Reduzierung der angemieteten Räumlichkeiten;
- > Stärkung des Standorts Miséricorde als Alma Mater sowie als Hauptstandort der Theologischen Fakultät, der Philosophischen Fakultät und der Rechtswissenschaftlichen Fakultät.

Mit der Präzisierung ihrer Vision für die Jahre 2021 und 2022 haben sich die Universität Freiburg und das HBA die Strategie des Staats zu eigen gemacht. In diesem Zusammenhang hat die Universität Freiburg auch beschlossen, eine Strategie für ihre Infrastrukturen auszuarbeiten.

Das Bauprojekt Thierryturm befindet sich am Schnittpunkt der drei strategischen Achsen der Universität:

- > Achse 1: die akademische Infrastruktur zur Steigerung der Attraktivität und Sichtbarkeit der Institution ausbauen;
- > Achse 2: den Campus den Studierenden zurückgeben und die Arbeits- und Austauschräume für die gesamte Universitätsgemeinschaft verbessern;
- > Achse 3: das historische Erbe im Kontext einer nachhaltigen Herstellung der Konformität hervorheben.

4.2 Nachhaltige Entwicklung

Bereits im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurden hohe Anforderungen an den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen gestellt. Seit dem Neustart im Jahr 2021 wird das Projekt in Übereinstimmung mit den Zielen der Strategie Nachhaltige Entwicklung des Staats weiterentwickelt. Diese definiert eine langfristige Vision für Verwaltung, Unterhalt und Nutzung des gesamten Immobilienbestands des Staats.

In diesem Zusammenhang ist das Gebäude der Rechtswissenschaftlichen Fakultät ein Pilotprojekt, sowohl was die Vorwegnahme seiner Nutzung, seine Konzeption nach den strengsten Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als auch die Anwendung des Building Information Modeling (BIM) ab der Entwicklungsphase des Projekts betrifft. Das neue Gebäude wird sich in die Reihe der vorbildlichen öffentlichen Bauten einreihen und so die Stellung der Universität und des Kantons Freiburg in Bezug auf Modernität und Nachhaltigkeit unterstreichen.

4.2.1 SNBS-Zertifizierung

Die Verpflichtung, vorbildhaft zu handeln, ergibt sich aus den rechtlichen Vorgaben, die sich der Staat gegeben hat. So verlangt zum Beispiel Artikel 36 des Energiereglements (EnR, SGF 770.11) für staatliche Immobilienprojekte den Minergie-P- oder Minergie-A-Standard oder einen gleichwertigen Standard. Damit das Projekt den Nachhaltigkeitsanforderungen der neuen Immobilienstrategie des Staats entspricht, wurde beschlossen, die höchste Zertifizierungsstufe, SNBS Platin, anzustreben, bei der die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Standard Minergie P/A-ECO entsprechen. In diesem Sinne soll das Projekt beispielhaft sein, mit einem Standard, der über den Mindestanforderungen der Richtlinie des Hochbauamtes für die Nachhaltigkeit von Staatsgebäuden liegt. Während der nächsten Planungsphasen (SIA32) wird zu prüfen sein, ob die Erreichung des SNBS Platin-Standards im Sinne einer effizienten Nutzung der Mittel des Staats. kompatibel und finanziell akzeptabel sind.

Das Projekt fällt unter die Nutzungsprofile «Bildungsbauten und Verwaltung»; auch werden die Nachweise für jede Kategorie erbracht werden müssen.

Für eine Zertifizierung der Stufe Platin muss eine durchschnittliche Gesamtnote von 5,5 erreicht werden und es darf keine ungenügende Note in den drei Analysebereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt geben.

Während des SNBS-Reviews in der Vorphase wurden mehrere Empfehlungen diskutiert:

- > Änderung der Glasfassade und des Glasdaches, um den Komfort im Sommer zu verbessern, ohne den Energieverbrauch zu erhöhen, um die CO₂-Emissionen zu begrenzen und gleichzeitig die architektonische Qualität des Gebäudes zu verbessern;
- > Optimierung der Funktion, des Designs und der Kosten der Fassade unter Berücksichtigung der Unterhaltskosten; es wurden thermodynamische Simulationen durchgeführt; es ist vorgesehen, die gesamte Dachfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten, um den Eigenverbrauch beim Strom zu maximieren.

Um das hohe Anforderungsniveau des SNBS Platin zu erreichen, wurde das Bauprojekt unter Berücksichtigung des im Wettbewerb gewählten Entwurfsprinzips in folgenden Punkten optimiert:

-
- > Der Anteil der Verglasung an der Fassade wurde um 25 % reduziert.
 - > Der Anteil der Dachverglasung wurde um die Hälfte reduziert, bei gleichzeitiger Sicherstellung von natürlichem Licht in ausreichender Menge.
 - > In die Fassade wurden Lamellenstoren integriert, um das Gebäude im Sommer besser vor Überhitzung zu schützen.
 - > In das Dach wurde eine Photovoltaikanlage integriert.
 - > Die dynamische thermische Simulation wurde vorzeitig durchgeführt. Damit können mögliche Schwachstellen in der thermischen Hülle identifiziert und bereits in der Projektphase behoben werden.
 - > Das Verhältnis zwischen Nutzfläche und Geschossfläche wurde verbessert, um eine höhere Belegungsichte des Gebäudes zu erreichen.

Eine Überprüfung der Kompatibilität des Projekts mit dem Standard SNBS Platin ist während der SIA-Teilphase 32 geplant. Sie wird eine Bestandsaufnahme mit Blick auf die angestrebten Ziele ermöglichen. Eventuelle Bemerkungen werden in die Projektplanung einbezogen werden.

4.2.2 Building Information Modeling (BIM) und planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)

Die Strategie des Staats schreibt die Verwendung des Building Information Modeling (BIM) für alle neuen Projekte dieser Art vor.

Das BIM ist sowohl ein Prozess der Strukturierung, des Austauschs, der Produktion und der Nutzung von Daten über die Bausubstanz als auch ein digitales Modell eines Bauwerks (digitaler Zwilling), das es ermöglicht, Simulationen durchzuführen und den Betrieb des Gebäudes effizienter zu gestalten. Es begleitet das Gebäude während seines gesamten Lebenszyklus und macht seine Planung, Ausführung, Instandhaltung und seinen Rückbau effizienter.

In Verbindung mit dem Konzept des pbFM, das auf die Optimierung des Bauwerks unter dem Gesichtspunkt seines Betriebs während der Konzeptionsphase zum Ziel hat, ermöglicht das BIM somit, der Herausforderung der Wirtschaftlichkeit der neuen Immobilienstrategie des Staats Freiburg gerecht zu werden, die darauf abzielt, die Kosten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu kontrollieren und seinen Wert zu erhalten.

Die Optimierung des Betriebs des Gebäudes hat höhere Investitionskosten zur Folge, insbesondere aufgrund der Notwendigkeit, das künftige Gebäude der Rechtswissenschaftlichen Fakultät logistisch an das bestehende Gebäude Miséricorde anzubinden. Diese Mehrkosten werden sich jedoch im Laufe der Zeit durch die geringeren jährlichen Betriebskosten amortisieren. Eine erste Schätzung (Genauigkeitsgrad von $\pm 25\%$) beziffert diese auf 950 000 bis 1 580 000 Franken pro Jahr

4.2.3 Kompass21

Im Rahmen der Beantragung des Projektierungskredits im Jahr 2013 haben die Ämter des Staats das Projekts mit dem Instrument Kompass21 analysiert. Es wird derzeit nicht als notwendig erachtet, eine solche Analyse zu wiederholen.

Im wirtschaftlichen Bereich stärkt das Projekt die Attraktivität des Kantons und der Stadt Freiburg und hat bedeutende direkte und indirekte Auswirkungen auf das lokale Wirtschaftsumfeld, die mit dem Bau und der Erweiterung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät verknüpft sind. Es erfordert eine öffentliche Finanzierung, zahlt sich jedoch aus, da die Mietkosten jedoch gesenkt werden (zum Zeitpunkt der Erarbeitung der vorliegenden Botschaft werden diese auf rund 1,5 Millionen Franken pro Jahr geschätzt) und den Studierenden bessere Ausbildungsbedingungen angeboten werden. Der Raumbedarf wurde im Übrigen genau erfasst; diesbezüglich sollen Synergien mit den bestehenden Gebäuden am Standort Miséricorde genutzt werden.

Die ökologischen Aspekte haben im Projekt einen grossen Stellenwert. So sind etwa auf dem Areal Fuss- und Velowege sowie 250 Abstellplätze für Velos vorgesehen, um die sanfte Mobilität attraktiver zu machen. Das Gebäude wird zudem von der Nähe zum Bahnhof und zu verschiedenen Buslinien profitieren.

In sozialer Hinsicht bringt dieses Projekt eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ausbildung an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät. Es trägt dem Kulturgüterschutz Rechnung und bringt den Thierryturm besser zur Geltung. Auch soll es den öffentlichen Raum aufwerten, insbesondere zwischen der Tivoliallee und der Uni Miséricorde.

4.3 Gebäude und Perimeter

Die Höhe des Gebäudes musste erhöht werden (+1,95 m), um verschiedene Normen (SECO, SIA-Ordnungen und ETH-Richtlinien) zu erfüllen.

Im Zusammenhang mit dem Konzept der sanften Mobilität wurde ein Veloabstellraum in die bestehende Tiefgarage integriert. Letztere muss zudem an die derzeit geltenden Vorschriften angepasst werden, insbesondere für den Brandschutz, indem die Lüftung, das Entrauchungssystem und die Notausgänge angepasst werden.



Abb.2: Blick auf das Projekt «Équité» (Vorprojekt 2023)

Infolge des Berichts der Jury (siehe Punkt 2.2) wurden die Aussenanlagen ohne Abbruch der Mensa neu definiert und der Thierryturm soll durch die Schaffung des «Gartens des Thierryturms» südlich der Stadtmauer in Wert gesetzt werden.

Ein Abschnitt der TransAgglo, dem Rückgrat des Velonetzes der Agglomeration, wird durch den Standort Miséricorde verlaufen, wie er im Richtplan der Agglomeration Freiburg definiert ist. Da sich hier die Nutzerinnen und Nutzer der beiden Äste der TransAgglo konzentrieren, ist sie eine strukturierende Radroute. Folgende Punkte müssen bei der Entwicklung des Projekts beachtet werden:

- > Die Bedingungen für die Kompatibilität von Fuss- und Veloverkehr auf dem Universitätsgelände im Hinblick auf die Kapazität der TransAgglo und im Hinblick auf die Realisierung der neuen Rechtswissenschaftlichen Fakultät müssen erfüllt sein.
- > Es müssen Lösungen für eine möglichst optimale Koexistenz der verschiedenen Nutzungen (Fuss- und Veloverkehr) vorgeschlagen werden, wobei die Linienführung so beibehalten werden muss, wie sie heute geplant ist (vor der Mensa).
- > Es müssen Vorschläge für die Umsetzungsschritte für verschiedene Zeiträume ausgearbeitet werden.

Der Sektor Thierryturm und Bürgerspital soll stark ausgebaut werden. In einem 2015 lancierten Studienauftrag wurde der Bedarf an Auto- und Veloabstellplätzen ermittelt. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Transitec wurde 2022/2023 ein Konzept für die sanfte Mobilität entwickelt. Es sieht unter anderem vor, die Zahl der Veloabstellplätze beim Standort Miséricorde deutlich zu erhöhen.

Im Rahmen der Analyse der künftigen Funktionsweise des Gebäudes zur Erleichterung des Unterhalts ist auch die Schaffung eines Logistiktunnels vom Untergeschoss des nordöstlichen Gebäudeteils (MIS12) direkt zum bestehenden Parkplatz (MIS07) sowie von technischen Leitungen zum bestehenden Miséricorde-Gebäude (MIS03) vorgesehen.

5 Abbruch und Sanierung

Die vom Bau betroffenen Parzellen Art. 16 118 und 16 120 GB Freiburg an der Avenue de l'Europe sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen, weshalb die sieben bestehenden Gebäude mit einem Volumen von rund 20 300 m³ abgerissen werden müssen. Das Ausmass der Belastung und der Umfang der notwendigen Sanierung können erst nach dem Abbruch der Gebäude und den bodenkundlichen Aufnahmen auf den betroffenen Parzellen bestimmt werden.

Andererseits erfordert das mögliche Vorhandensein noch unbekannter archäologischer Kulturgüter eine Koordination mit dem Amt für Archäologie im Rahmen des Zeitplans der geplanten Arbeiten. Die Analyse der möglichen Auswirkungen der Entdeckung von Funden an diesem Standort wird im Rahmen der Vorprüfung durchgeführt.

Um eine ausreichende zeitliche Reserve für den Abbruch der Gebäude, die maschinelle archäologische Sondierung zur Beurteilung der Funde und eine allfällige anschliessende Sanierung des Bodens zu haben und gleichzeitig sicherzustellen, dass sich der Baubeginn dadurch nicht verzögert, ist eine frühzeitige Planung der Abbrucharbeiten vor dem eigentlichen Baubeginn notwendig.



Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Botschaft zusätzlich zum Projektierungskredit ein Verpflichtungskredit für den Abbruch dieser Gebäude beantragt. Damit können die Arbeiten durchgeführt werden, die es erlauben, anschliessend die für die Bodensanierung erforderlichen Beträge zu bestimmen.

6 Entwicklung der Anlagekosten

Die geschätzten Anlagekosten sind seit 2013 stark angestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich einerseits durch eine stetige Teuerung zwischen 2013 und 2023 mit der periodischen Entwicklung des Baupreisindex und andererseits durch die Anhebung der Standards für den Bau von Staatsgebäuden, die sich in der Integration von baulichen Prinzipien zur Erreichung der Anforderungen des Nachhaltigkeitsstandards SNBS Platin (vgl. Punkt 4.2.1) und von baulichen Investitionen zur Senkung der Betriebskosten des künftigen Gebäudes (vgl. Punkt 4.2.2) niederschlägt. Hinzu kommen die Erweiterung des Projektperimeters mit dem «Garten des Thierryturms» (vgl. Punkt 4.3), die höhere Planungsgenauigkeit und der Anstieg der anteiligen Kosten (Honorare und Mehrwertsteuer).

Während eine erste Schätzung die gesamten Anlagekosten zum Zeitpunkt der Unterbreitung der Botschaft vom 20. August 2013 auf rund 100 000 000 Franken bezifferte, wurden die Anlagekosten im Jahr 2014 in einer zweiten Schätzung auf 118 550 000 Franken nach oben korrigiert.

Nach Abschluss des Vorprojekts im März 2023 wurden die Anlagekosten neu auf insgesamt 152 671 000 Franken geschätzt, bei einer Genauigkeit von $\pm 15\%$.

Die folgende Tabelle fasst die elementbasierte Kostenentwicklung (inkl. MWST) zwischen 2014 und März 2023 zusammen.

Code	Bezeichnung	Ursprüngliche Schätzung	Entwicklung	Schätzung SIA 31
		2014	Diff. 2014–2023	
A	Grundstück	1 730 000		1 720 000
B	Vorbereitung	4 752 000	+10 493 000	15 245 000
C	Konstruktion Gebäude	25 364 000	-1 781 000	23 583 000
D	Technik Gebäude	14 498 000	+10 445 000	24 943 000
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	7 041 000	+3 684 000	10 725 000
F	Bedachung Gebäude	1 959 000	-37 000	1 922 000
G	Ausbau Gebäude	19 535 000	-5 306 000	14 229 000
H	Nutzungsspezifische Anlage	1 059 000	+887 000	1 946 000
I	Umgebung Gebäude	4 386 000	+750 000	5 136 000
J	Ausstattung Gebäude	7 468 000	+6 689 000	14 157 000
V	Planungskosten	22 989 000	+7 449 000	30 438 000
W	Nebenkosten zu Erstellung	1 706 000	-345 000	1 361 000
BW	Teuerung B–W ohne V ¹	0		
Y	Reserve	6 063 000	+1 203 000	7 266 000
	Total inkl. MWST	118 550 000	+34 121 000	152 671 000

¹ Siehe Erklärungen unter B–W**.

Code	Bezeichnung	Ursprüngliche Schätzung	Entwicklung	Schätzung SIA 31
C-G	Bauwerkskosten ²	68 397 000	7 005 000	75 402 000
B-J	Honoraranspruch ³	86 062 000	14 154 201	100 216 201
B-W	Erstellungskosten inkl. Teuerung	110 757 000	32 928 000	143 685 000
A-Z	Anlagekosten	118 550 000	34 121 000	152 671 000

Referenzindex für den Voranschlag: Oktober 2022 – Espace Mittelland: 114,2

Für das Projekt kann ein Bundesbeitrag für den Bau von Hochschulinfrastrukturen gemäss dem Bundesgesetz über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (HFKG) beantragt werden. Der Entscheid über die Höhe des Beitrags erfolgt durch das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI). Die Beiträge werden im Rahmen des künftigen Verpflichtungskreditanspruchs für die Durchführung des Projekts berücksichtigt werden.

Die aktuelle Schätzung ergibt eine Erhöhung von 34 121 000 Franken seit 2014. Die folgende Tabelle enthält Erklärungsansätze, aufgeschlüsselt nach dem Baukostenplan Hochbau eBKP-H:

VP SIA 31 – BfB

Diff. 2014–2023

A	Grundstück	-10 000
	<i>Betrag des ursprünglichen Kredits für den Erwerb des Grundstücks</i>	
B	Vorbereitung	+10 493 000
	<p><i>Umfasst die Baustelleneinrichtung, die provisorischen Einrichtungen, die Erschliessung durch Werkleitungen, den Rückbau, die Sanierung, die Baugrube, die Dekontaminierung und die Gerüste. Der Anstieg erklärt sich hauptsächlich durch die Kosten für die verschiedenen Aspekte, die sich auf das Grundstück auswirken und genauer geschätzt werden konnten: Kosten für den Anschluss und die Änderung bestehender Netze, Bezifferung der Baustelleneinrichtung, die der Komplexität des Projekts im städtischen Umfeld angepasst ist, Arbeiten zur Verbesserung des Baugrunds (Pfähle), Anpassung von an die Baustelle angrenzenden Bauwerken (Trottoirs, Fahrleitungen der TPF, Stromleitungen, Kandelaber) und Bau von provisorischen Kanalisationen und Leitungen in Übereinstimmung mit der Bauphasenplanung.</i></p> <p><i>Die Kosten beinhalten eine Rückstellung von 800 000 Franken für eine allfällige Sanierung des Geländes. Diese Kosten müssen jedoch noch durch weitere Sondierungen verfeinert werden, insbesondere unter den bestehenden Gebäuden, sobald diese abgerissen sind.</i></p>	
C	Konstruktion Gebäude	-1 781 000
	<p><i>Umfasst die Kosten für den Rohbau und insbesondere die Kosten für das Dach über der Bibliothek (Rippenkuppel), das zuvor in der Kategorie F «Bedachung Gebäude» (Bau eines Oberlichts) beziffert wurde. Darüber hinaus wurde die Verlegung der technischen Räume in das Untergeschoss, um die Kubatur des Gebäudes beizubehalten, in die Schätzung einbezogen.</i></p>	
D	Technik Gebäude	+10 445 000
	<p><i>Umfasst die technischen Anlagen des Gebäudes (HLKS-Anlagen, Gebäudeautomation, Sicherheits-, Brandschutz-, Kühl- und Beförderungsanlagen). Die Kostenentwicklung ist insbesondere auf die Anhebung der Standards für den Bau von Staatsgebäuden zurückzuführen, die sich in der Integration von baulichen Prinzipien zur Erreichung der Anforderungen des Nachhaltigkeitsstandards SNBS Platin und von baulichen Investitionen zur Senkung der Betriebskosten des künftigen Gebäudes niederschlägt. Dazu gehören:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Integration einer Trafostation im Untergeschoss in die Anlagekosten, mit dem Ziel, die Kosten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu senken;</i> - <i>maximale Nutzung der zur Verfügung stehenden Dachfläche;</i> - <i>Investition in den Bau von Erdwärmesonden (hohe Investitionskosten bei geringen Betriebskosten);</i> - <i>Einbeziehung der Kosten für den Bau von aktivierten Zwischendecken als fertige Zwischendecken;</i> - <i>besonders hohe Teuerung bei den elektrischen Anlagen.</i> 	

² Die Bauwerkskosten beinhalten die Teuerung.

³ Die Kosten, die zum Honorar berechtigten, schliessen die Teuerung aus.

E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	+3 684 000
	<i>Umfasst die äussere Wandbekleidung, die Fassadenverkleidung sowie die Elemente in Aussenwand (Fenster, Türen usw.). Der Kostenanstieg erklärt sich durch die vertiefte Projektplanung und die hohen energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle, um die Kriterien des Labels SNBS Platin zu erreichen.</i>	
F	Bedachung Gebäude	-37 000
	<i>Umfasst die Dachhaut und die Elemente zu Dach. Die Schätzung beinhaltet eine Verschiebung der Kosten für die Konstruktion des Glasdachs über der Bibliothek in die Kategorie C «Konstruktion Gebäude» aufgrund der geplanten Ausführung in Beton anstelle einer Stahlkonstruktion.</i>	
G	Ausbau Gebäude	-5 306 000
	<i>Umfasst Trennwände, Innentüren, Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Zwischendecken, Einbauten, Schutzeinrichtung. Die Reduktion ist auf die grössere Tiefe der Projektstudie zurückzuführen, die die Verwendung von Kennzeichnungsplänen für die Kostenberechnung ermöglichte. Ausserdem wurden die Flächen der aktivierten Zwischendecken in die Kategorie D «Technik Gebäude» aufgenommen, da es sich hierbei eher um eine technische Installation als um eine architektonische Verkleidung handelt.</i>	
H	Nutzungsspezifische Anlage	+887 000
	<i>Umfasst audiovisuelle Geräte und nutzungsspezifische Anlagen, insbesondere Compactus-Systeme für die Lagerung von Büchern in der Bibliothek. Für die audiovisuelle Ausstattung wurde ein Budget veranschlagt. Der Betrag wird in den späteren Phasen des Projekts präzisiert.</i>	
I	Umgebung Gebäude	+750 000
	<i>Umfasst die Aussenanlagen sowie die Bauten und Einrichtungen in der Umgebung der Gebäude. Diese wurden gemäss den Anforderungen des Labels SNBS Platin überarbeitet und berücksichtigen die Erweiterung des Projektperimeters mit dem «Garten des Thierrytums». Auch die logistische Verbindung im Untergeschoss zwischen dem derzeitigen Gebäude Miséricorde und dem künftigen Gebäude für die Rechtswissenschaftliche Fakultät wurde in die Kostenschätzung einbezogen.</i>	
J	Ausstattung Gebäude	+6 689 000
	<i>Umfasst die Ausstattung des Gebäudes (Möbel, Textilien), namentlich die Schätzung für die massgefertigten Möbel der Bibliothek, die Beschilderung des Gebäudes und das Kulturprozent.</i>	
V	Planungskosten	+7 449 000
	<i>Umfasst die Kosten und Honorare für die Projektierung durch Planer und Auftraggeber (inkl. Nebenkosten und Wettbewerbskosten); sie entwickeln sich mit der Erhöhung der Kosten, die zum Honorar berechtigten (Betrag B = massgebend für die Baukosten ohne Materialteuerung), und der Preisänderung für Planerleistungen nach SIA 126 zwischen Mandatsbeginn und dem Jahr 2021. Umfasst des Weiteren die Kosten für den Auftrag zur Generalplanung (5 % des Honorars des Beauftragtenpools), die Kosten im Zusammenhang mit dem Unterbruch und der Wiederaufnahme des Projekts sowie die Integration zusätzlicher Fachpersonen, insbesondere für Beleuchtung, audiovisuelle Medien, SNBS, pbFM und BIM.</i>	
W	Nebenkosten zu Erstellung	-345 000
	<i>Umfasst Nebenkosten. Diese wurden nach dem aktuellen Wissensstand des Projekts neu bewertet.</i>	
BW*	Teuerung B–W ohne V	
	<i>Die Teuerung aufgrund der Entwicklung des Baupreisindex zwischen 2013 und 2023 wird nach den einzelnen Kategorien aufgeschlüsselt. Insgesamt erhöht die Teuerung die geschätzten Projektkosten um 11 669 800 Franken (davon allein im letzten Jahr von April 2022 bis April 2023 um 3 422 800 Franken).</i>	
Y	Reserve	+1 203 000
	<i>Die Reserven für Verschiedenes und Unvorhergesehenes betragen 5 % der Realisierungskosten und stehen nach Erhalt des Verpflichtungskredits für Verschiedenes und Unvorhergesehenes in der SIA-Teilphase 31 zur Verfügung. Sie sind nicht in den für die Schätzung verwendeten Aufmassen enthalten. Die Schätzung enthält keine Reserve von 15 % (für die Kategorien B–W, ohne V) als Prozentsatz für die Annäherung an den allgemeinen Kostenvoranschlag. Die am Ende der SIA-Teilphase 31 (Vorprojekt) Annäherung von ±15 % wurde vom COPRO in diesem Projektstadium nicht übernommen, da das Projekt vor der Teilphase 32 steht und weitere Untersuchungen durch die Planer erforderlich sind. Die genaue Höhe der erforderlichen Reserven wird in der SIA-Teilphase 32 auf Basis einer Risikoabschätzung verfeinert.</i>	

Z	Mehrwertsteuer (MWST)	-
<i>Die Mehrwertsteuer ist ein proportionaler Kostenfaktor, der zur Erhöhung der Schätzung beiträgt. Die Beträge sind inklusive Mehrwertsteuer angegeben.</i>		
Total inkl. MWST		+34 121 000

7 Beantragte Verpflichtungskredite

7.1 Zusätzlicher Projektierungskredit

Der mit dieser Botschaft beantragte zusätzliche Projektierungskredit ergibt sich aus dem Inkrafttreten der ImmoV im Januar 2022, das zwei zusätzliche SIA-Teilphasen in der Projektierungsphase (SIA 33 und 41 teilweise) vorsieht, aus der Aktualisierung der Studien in der SIA-Teilphase 31 (Vorprojekt) und aus der allgemeinen Kostenentwicklung. Die ImmoV sieht vor, dass die Beantragung eines Verpflichtungskredits auf der Grundlage der eingegangenen Angebote, die knapp 70 % der SIA-Leistungen abdecken müssen, erfolgt.

Der Projektierungskredit von 2013 (Dekret vom 10. Oktober 2013) war für die Durchführung eines Wettbewerbs und für eine Definition des Verpflichtungskredits auf der Grundlage eines allgemeinen Kostenvoranschlags und einer partiellen Etappe Projektierung in der Grössenordnung von 20 % der SIA-Leistungen (SIA-Teilphasen 31 und 32 teilweise) geschätzt worden.

Der Projektierungskredit muss somit ergänzt werden, um die Ausarbeitung des Bauprojekts (SIA-Teilphase 32) und die Ausschreibungen (SIA-Teilphase 41) gemäss ImmoV durchführen zu können. Der Antrag auf einen zusätzlichen Projektierungskredit ergibt sich zu einem kleineren Teil auch aus der Projektentwicklung seit 2021. Der zusätzliche Projektierungskredit ermöglicht den Eingang von 70 % der Angebote und eine Konsolidierung der Höhe der Investition.

- > Der zusätzliche Projektierungskredit von 12 000 000 Franken sieht gemäss der untenstehenden Tabelle 7 233 032 Franken für das Bauprojekt (SIA-Teilphase 32), 994 278 Franken für das Bewilligungsverfahren (SIA-Teilphase 33), 3 988 267 Franken für die SIA-Teilphase 41 bis zum Erreichen von 70 % der Ausschreibungen sowie eine Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes vor, die auf 610 779 Franken geschätzt wird.

Planungsphasen	Betrag
SIA 22 – Auswahlverfahren	1 796 000
SIA 31 – Vorprojekt	3 878 000
SIA 32 – Bauprojekt	7 233 032
SIA 33 – Bewilligungsverfahren	994 278
SIA 41 teilweise – 70 % der Ausschreibung	3 988 267
Zwischentotal inkl. MWST	17 889 577
Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes 5 %	610 779
Total inkl. MWST	18 500 356
Gewährter Kredit, Dekret vom 10. Oktober 2013	6 500 000
Total inkl. MWST zusätzlicher Projektierungskredit	12 000 356
Rundung	-356
Total inkl. MWST zusätzlicher Projektierungskredit	12 000 000

In Anwendung der Artikel 46 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Freiburg (KV, SGF 10.1) und 134b des Gesetzes über die Ausübung der bürgerlichen Rechte (ÖSG, SGF 115.1) untersteht dieses Dekret dem fakultativen Finanzreferendum.

7.2 Kredit für den Abbruch der Gebäude und bodenkundliche Aufnahmen

Gleichzeitig wird dem Grossen Rat ein Verpflichtungskredit für den Gebäudeabbruch und die bodenkundliche Aufnahmen beantragt. Der Abbruch der bestehenden Gebäude ist ab dem Umzug der Stiftung vorgesehen, damit genügend Zeit für allfällige Sanierungsarbeiten bleibt.

Der Verpflichtungskredit von 3 400 000 Franken setzt sich zusammen aus 609 700 Franken für das Bauprojekt, 2 657 700 Franken für die vorgezogenen Vorbereitungsarbeiten und 163 370 Franken als Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes. Die vorgezogenen Vorbereitungsarbeiten bestehen hauptsächlich aus dem Abbruch der Gebäude auf den Parzellen 16 118 und 16 120 sowie aus Sondierungen, um den tatsächlichen Grad und die Art der Belastung des Bodens zu ermitteln. Die Kosten für die eigentliche Beseitigung der Altlasten, sollte sie auf der Grundlage der Ergebnisse der Sondierungsarbeiten nötig sein, sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Art der Arbeit	Betrag
SIA 32 – Bauprojekt	609 700
Vorgezogene Vorbereitungsarbeiten	2 657 700
Zwischentotal inkl. MWST	3 267 400
Reserve für Verschiedenes und Unvorhergesehenes	163 370
Total inkl. MWST	3 430 770
Rundung	-30 770
Total inkl. MWST	3 400 000

8 Zeitplan

Die Projektplanung sieht ein zweistufiges Verfahren mit einem Vorprüfungsgesuch für die Baubewilligung auf Grundlage des Vorprojekts im Herbst 2023 vor, gefolgt vom Baubewilligungsgesuch am Ende der Bauprojektphase.

Sommer 2023	Start der SIA-Teilphase 32 Bauprojekt
Herbst 2023	Vorprüfungsgesuch (Art. 137 RPBG) Durchsicht Facility Management (FM) des Vorprojekts (SIA 31) Anhörung der Kulturgüterkommission Anhörung der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege Anhörung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission
Winter 2023/2024	Ablegen der SNBS-Konformitätsprüfung des Vorprojekts (SIA 31)
Frühjahr 2024	Entwicklung der SIA-Teilphase 32 mit dem Ergebnis der FM-Durchsicht und des Vorprüfungsgesuchs Einleitung des Verfahrens «Kunst am Bau»
Sommer 2024	Ergebnis der SIA-Teilphase 32 Umzug der Stiftung Le Tremplin
Winter 2024/2025	Genehmigung der SIA-Teilphase 32 Einreichung des Baubewilligungsgesuchs SIA-Teilphase 33 Start der SIA-Teilphase 41 (Ausschreibung) Abbruch der bestehenden Gebäude
Frühjahr 2025	Verpflichtungskredit für den Bau, Abschluss der SIA-Teilphase 41 mit 70 % der Ausschreibungen (gemäss ImmoV)
2026	Volksabstimmung Ausführungsprojekt Zuschlag der Arbeiten Vorbereitung
Frühjahr 2027	Beginn der Bauarbeiten
2028	Bauarbeiten

Sommer 2023	Start der SIA-Teilphase 32 Bauprojekt
2029	Bauarbeiten
Sommer 2030	Ende der Bauarbeiten Abnahme der Gebäude
Herbst 2030	Inbetriebnahme

9 Schlussfolgerung

Der Staatsrat ersucht den Grossen Rat, einen zusätzlichen Projektierungskredit von 12 000 000 Franken und einen Verpflichtungskredit von 3 400 000 Franken zu genehmigen.

Das Dekret hat keinen direkten Einfluss auf den Personalbestand des Staats. Es hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden. Es steht im Einklang mit dem Bundesrecht und ist eurokompatibel.