

Sitzungsvorlage 2023/346

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Buemann, Joachim

Stand: 22.11.2023

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach

07.12.2023 öffentlich

**Abbruch der Gebäude Lachen 3 und 3/1, Flurstück 361
- Sachbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem geplanten Abbruch der Gebäude Lachen 3 und 3/1 samt Garagengebäude auf Flurstück 361 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Bauüberwachung und Fachleistungen zu vergeben.
3. Die Finanzierung der Projektentwicklung erfolgt über Mittel der Stadtkämmerei Abteilung Liegenschaften und sind mit 150.000 € im Nachtrag Haushalt 2024 angemeldet.
4. Den überplanmäßigen Aufwendungen von 120.000 € wird zugestimmt. Die Finanzierung kann über Einsparungen innerhalb des Budget der Liegenschaften erfolgen.

Sachverhalt:

Die Liegenschaft Flurstück 361, Gemarkung Eschach, mit rund 7 ha 4 a 49 m² (Abbildung 1) wurde Anfang 2020 von der Stadt Ravensburg mit Blick auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets Karrer (blau umrandet) erworben. Nördlich der geplanten Erweiterung befindet sich das Klärwerk Langwiese, westlich das bestehende Gewerbegebiet und dahinter die Deponie Gutenfurt. Das Flurstück wird östlich durch die Kreisstraße K7981 begrenzt. Die Bestandsgebäude (rot eingekreist) sollen nun zur Vorbereitung auf die Gewerbegebietserweiterung abgebrochen werden.

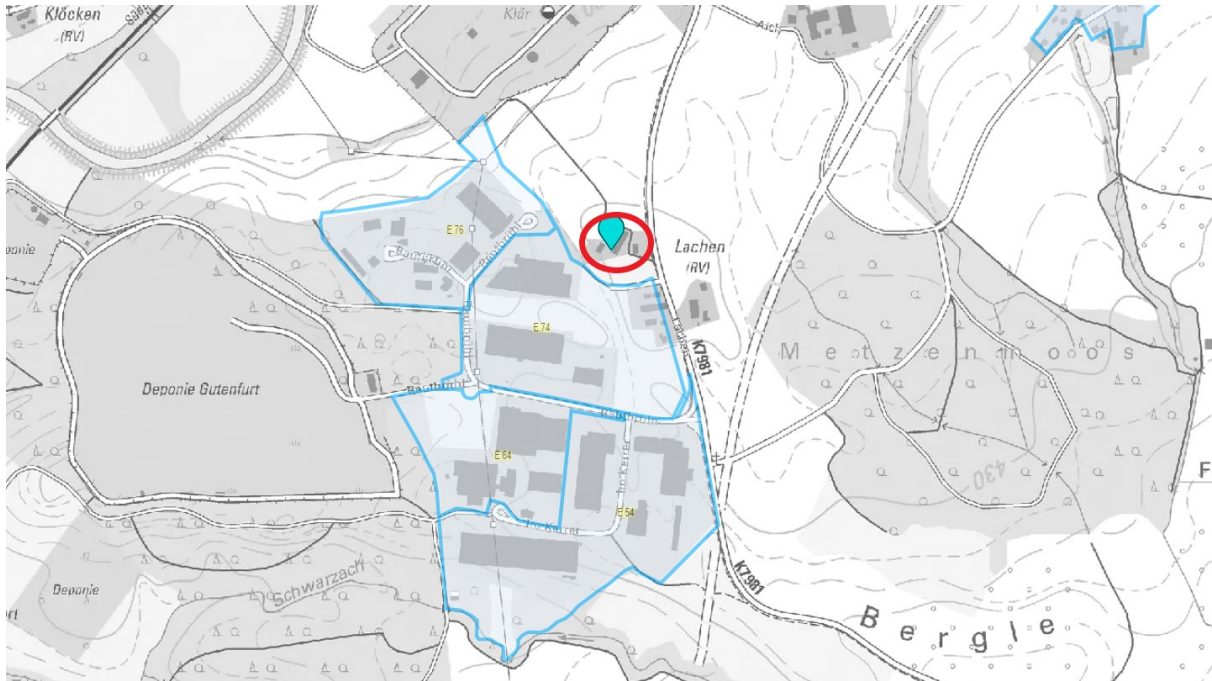


Abbildung 1

Das Hauptgebäude Lachen 3 mit rund 4.750 m³ Bruttorauminhalt (BRI) wurde vermutlich um ca. 1890 erbaut und befindet sich noch bis 31.12.2023 in der Teilnutzung der Firma BEG Abdichtungen GmbH. Östlich des Gebäudes Lachen 3 (Abbildung 2 rechts) befindet sich ein Lagerschuppen/Garage mit rund 550 m³ BRI, erbaut um ca. 1894, der ursprünglich vermutlich als Brennerei/Lagerschuppen und später als Garage genutzt wurde. Westlich befindet sich das jüngste Gebäude Lachen 3/1 mit ca. 1.000 m³ BRI aus dem Baujahr 1990, das ein Wohnhaus, eine Brennerei und ein Holzlager beinhaltet.

Projektvorbereitende Maßnahmen:

Das Artenschutzgutachten wurde durch das Umweltamt initiiert und ergab keine Einwände. Die denkmalrechtliche Untersuchung durch das Landesdenkmalamt ergab, dass sich die Gebäude im Bereich der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche Siedlung Lachen und abgegangene Befestigung“ liegen und daher nur bodengleich abgerissen werden darf. Entsprechend verbleiben damit vorhandene Teilunterkellerungen in Lachen 3 bis zur späteren Untersuchung durch das LDA im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Die Gebäude entsprechen der Gebäudeklasse 3, weshalb gemäß § 50 Abs. 1 LBO für den Abbruch kein Bauantrag gestellt werden muss. Das Abfallverwertungskonzept wird im Falle des Sachbeschlusses durch die Firma Berghof Umweltengineering GmbH erstellt.



Abbildung 2

Für die orientierende Bausubstanzerkundung und die Kostenschätzung der Abbruchkosten wurde die Firma Berghof Umweltengineering GmbH bereits beauftragt. Das Ergebnis der Kostenschätzung spiegelt auch die vorhandene Kontamination der Baukörper mit lungengängigen künstlichen Mineralfasern (KMF) und Asbest wider.

Kostenaufstellung in brutto:

KG 200 Vorbereitende Maßnahmen ca.	11.000 €
KG 300 Abbruchkosten Bauwerk ca.	205.300 €
KG 700 Baunebenkosten inkl. eigene Leistung ca.	29.200 €
Unvorhergesehenes 10%	24.500 €
Gesamtkosten	270.000 €

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	270.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	1133000020
Bezeichnung Kostenstelle	Grundstücksmanagement
Seite im Haushaltsplan	154
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	Anmeldung HH-Nachtrag insgesamt 205.000 € (hierin 150.000 € für den Abbruch Lachen)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42110000 Unterhalt Grundstücke u. baul. Anlagen
über-/außerplanmäßiger Mehraufwand	120.000 €
Bezeichnung	Die überplanmäßigen Mehraufwendungen werden innerhalb des Budgets der Liegenschaften abgedeckt.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv
 negativ

Nein

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Abbruch und technischer Aufwand für Recycling des Materials verursachen eine geringe und einmalige CO₂-Emission.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Für den Abbruch wird im Vorfeld ein Abfallentsorgungskonzept beauftragt.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

-

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im - am - bewertet.

Anlage/n:

-