

Sitzungsvorlage DS 2011/341

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Martin Tapper
(Stand: **04.10.2011**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.28

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 12.10.2011

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 18.10.2011

Gemeinderat

öffentlich am 24.10.2011

Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
- Abbruch der Hallen auf dem Grundstück Abteistraße 4, FSt. 480/9 Gemarkung Eschach

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Abbruch der Hallen und die Abbruchfolgemassnahmen auf dem Grundstück Abteistraße 4, FSt. 480/9 Gemarkung Eschach auszu-schreiben und umzusetzen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Grundstück Abteistraße 4, FSt. 480/9 Gemarkung Eschach, samt aufstehender Gebäude (Teile der Hallen der früheren Firma Ulmia; denkmalgeschützte Gebäude "Südlicher Arkadenbau", "Kornhaus", "Bleichgebäude") wurde von der Firma Ulmia mit Kaufvertrag vom 22.03.2007 erworben. Ein Ziel war bereits damals, übernommen auch als Sanierungszieljahr 2009, der Abbruch der erworbenen Fabrikhallen, um einen Freiraum zwischen dem Gewerbegebiet und der historischen Klosteranlage mit vorgenannten denkmalgeschützten Gebäuden zu schaffen.

Die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung der Freiräume im Umfeld der Klosteranlagen mit dem 1. Preisträger Büro Ernst+Partner aus Trier wurden in den Sitzungen vom 17.11.2010 (Technischer Ausschuß), 23.11.2010 (Ortschaftsrat Eschach) bzw. 29.11.2010 (Gemeinderat) vorgestellt. Zugleich wurde über die weiteren kurzfristigen Umsetzungsschritte vorbehaltlich der Bereitstellung der Fördermittel/Haushaltsmittel sowie Entscheidung der zuständigen Gremien berichtet und als Zeitpunkt für den Abbruch der Hallen das Jahr 2012 angekündigt.

Mit der Bewilligung der Aufstockung des Förderrahmens im Sanierungsgebiet durch das Regierungspräsidium Tübingen vom 08.03.2011 stehen jetzt ausreichend Bundes-/Landesmittel zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung. Zum Haushaltsplan 2012 wurden die Mittel angemeldet.

2. Planungsteam

Zur Vorbereitung und Erstellung des Abbruchgesuchs und der Ausschreibungsunterlagen sowie zur Abwicklung der Maßnahmen wurde folgendes Planungsteam zusammengestellt:

- Architekturbüro Wurm, Ravensburg (Herr Reger, Herr Gaultier)
- Fachbauleitung Altlasten: Büro INGEO Mayle & Zimmermann, Friedrichshafen (Herr Zimmermann)
- Statik: Büro Schneider & Partner, Ravensburg (Herr Windbühler).

Die Architektenleistungen sowie die Fachbauleitung Altlasten wurden jeweils nach vorangegangener Ausschreibung vergeben. Das Statikbüro war bereits mit den Untersuchungen zum Umbau des unterkellerten Bereiches zur Tiefgarage beauftragt und hat den Neubau der Hallen durch die Firma Ulmia im südlichen Grundstücksbereich im Jahr 1986 begleitet. Die Leistungen des Statikbüros werden auf Stundennachweis abgerechnet.

3. Vorgesehene Maßnahmen:

Die ehemals von der Fa. Ulmia genutzten Fabrikhallen (vgl. Anlage, rot markiert) werden im südlichen Bereich bis zur Bodenplatte, im restlichen Bereich einschließlich Bodenplatte/Fundamenten abgebrochen. Das unter dem südlichen Gebäudebereich liegende Untergeschoss wird in den kommenden Jah-

ren zu einer Tiefgarage umgebaut, die insbesondere den noch zu findenden Nutzern der denkmalgeschützten Gebäude zur Verfügung stehen soll. Die Abbruchfläche umfasst insgesamt ca. 7.100 m² (Kubatur ca. 47.000 m³).

Soweit im Zuge der Abbruchmaßnahme Altlasten vorgefunden werden, sind diese gesondert zu entsorgen. Aufgrund der Nutzung als Bleicherei sowie der vorhandenen Konstruktionen (z.B. Teerpappe im Dachbereich usw.) ist grundsätzlich mit Altlasten zu rechnen. Die Abbruchmaßnahme wird daher auch von einem Altlastengutachter begleitet, die Voruntersuchungen zur Ermittlung des Umfangs der Altlasten sind bereits am Laufen. Nach bisherigen Erkenntnissen wird nicht mit Altlasten in größerem Umfang gerechnet. Bodenaushub ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Abbruchfolgemassnahmen (u.a. zur Vorbereitung des Umbaus Untergeschoss zur Tiefgarage, Zufahrtsstraße zur Tiefgarage, Anlage Außen-/Grünanlagen usw.), die nach derzeitigem Sachstand unmittelbar im Anschluß an die Abbrucharbeiten geplant sind:

- Verschließen der Tore in der Mauer/Trennwand zur Firma Grieshaber,
- Provisorisches Verschließen des Kornhauses im EG, um das Gebäude vor Witterung und unberechtigtem Eindringen abzusichern. Das Gebäude ist bislang zu den Hallen hin geöffnet, Verschluss mit provisorischer Mauer o.ä.,
- Sicherung des unterkellerten Abbruchbereichs vor witterungsbedingten Schäden und Vorbereitung der Umnutzung zur Tiefgarage (Versiegelung / Abdichtung / Einschneiden von Entlüftungsöffnungen in die Decke),
- Provisorische Sicherung des Abbruchbereichs bis weitere Umgestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden (Einebnen usw.)

Details werden hier in den nächsten Wochen noch mit dem Planungsteam sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Ernst+Partner abgestimmt.

Der Abbruch und die Abbruchfolgemassnahmen werden getrennt jeweils öffentlich ausgeschrieben werden.

4. Terminplan:

- | | |
|-------------------------|---|
| • Ende Oktober 2011 | Einreichung Abbruchartrag |
| • Oktober/November 2011 | Erstellung Ausschreibungsunterlagen |
| • Dezember 2011 | Ausschreibung |
| • Februar 2012 | Submission |
| • März 2012 | Auftragsvergabe |
| • Mai/Juni 2012 | Beginn Abbrucharbeiten (Dauer ca. 3 Monate) |

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Abbruchkosten, Abbruchfolgekosten wie oben beschrieben einschließlich Baunebenkosten, ca.	€ 850.000
Sanierungszuschüsse Bund / Land 60%	€ 510.000
Anteil Stadt	€ 340.000

Mittelbereitstellung im Haushalt

Vermögenshaushalt: Fipo: 2.6157.9604.030

Anlagen:

Lageplan Abbruchbereich