

Sitzungsvorlage DS 2013/294

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Martin Tapper
(Stand: **03.09.2013**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 623.25

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 09.10.2013

Gemeinderat

öffentlich am 21.10.2013

**Abbruch Postblockgebäude (Georgstraße 17-21, Charlottenstraße 51+53,
Bahnhofplatz 20, Eisenbahnstraße 44 teilweise)**
- Abschlussbericht über die Abbruchmaßnahme
- Kostenfeststellung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Kostenfeststellung wird anerkannt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 27.06.2011 neben der Veräußerung der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen des Postquartiers an die Fa. Georg Reisch GmbH & Co.KG auch den Ordnungsmaßnahmenvertrag zur Übertragung der Abbruchmaßnahmen (Altgebäude) beschlossen. Die Kosten des Abbruchs der aufstehenden Gebäude (Charlottenstraße 51+53 einschließlich der Untergeschosse) waren danach auf Nachweis zu ersetzen; die Leistungen mussten ausgeschrieben werden.

Auf Grundlage mehrerer Untersuchungen, u. a. der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens Büro ABU Bad Saulgau vom 23.04.2001 wurden die Kosten für die Abbruchmaßnahmen (rd. 80 %) und Entsorgung von Altlasten (rd. 20 %) in einem Umfang von ca. 500.000 € angesetzt. Für den Bereich der ZOB-Erweiterung – Kostenträger der Gemeindeverband Mittleres Schussental – waren weitere ca. 70.000 € vorgesehen.

2. Ausschreibung

Die Ausschreibung unter fünf Firmen durch die Fa. PBA erbrachte eine Auftragssumme von gerundet 555.000 € ohne Baunebenkosten (Fachbauleitung). Beauftragt wurde die Fa. Reisch.

3. Abbruchmaßnahme abgeschlossen / Kostenfeststellung

Die Abbruchmaßnahmen an den Gebäuden Georgstraße 17-21, Charlottenstraße 51+53, Bahnhofplatz 20 sowie Eisenbahnstraße 44 (teilweise) wurden von der Fa. Reisch im Jahr 2012 abgewickelt. Mit der Fachbauleitung Altlasten war von der Stadt das Büro ABU aus Bad Saulgau beauftragt.

Die Abbruchkosten sind abgerechnet mit:

- | | |
|--|--------------|
| - Kosten der Firma Reisch/PBA GmbH | 828.292,19 € |
| davon Altlastenentsorgung gerundet | 421.890 € |
| - Baunebenkosten /Fachbauleitung Altlasten | 42.729,63 € |

Gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung und dem Ausschreibungsergebnis ist eine deutliche Kostensteigerung zu verzeichnen. Insbesondere im Bereich der Untersuchung und Entsorgung belasteter Abbruchmaterialien ergaben sich gravierende Mehrkosten gegenüber den zum Zeitpunkt des Erwerbs vom früheren Eigentümer im Jahr 2001 noch vor Ausweisung des "Sanierungsgebiets Bahnstadt" angenommenen Aufwendungen. Die Kontaminierungen waren erheblich umfangreicher und auch schwieriger in der Beseitigung. In vielen Bereichen konnte belastetes von unbelastetem Material trotz größtmöglicher Sorgfalt unter Aufsicht der Fachbauleitung nicht bzw. nicht vollständig getrennt werden konnte (z.B. Vermengungen im Putzmaterial u. ä.) und daher teilweise insgesamt ganze Haufwerke als belastetes Material entsorgt werden mussten. Zusätzlich kamen in teilweise nicht untersuchten Bereichen, weil auch nicht zugänglich, "versteckte" sehr kostenträchtige Altlasten zutage.

4. Altlastenregelung beim Ankauf

Beim Erwerb 2001 von der Post wurden im vom Gemeinderat genehmigten Kaufvertrag zur Altlastenthematik festgelegt

"...Die Verkäuferin beteiligt sich an den Kosten der Altlastenbeseitigung nach vorstehender Regelung bis längstens zum 31.12.2003."

Die Regelung war seitens der Stadt so akzeptiert worden, da Verhandlungen mit einem Investor zur Neuordnung des Areals seinerzeit kurz vor der Unterzeichnung standen und eine kurzfristige Einigung mit dem früheren Eigentümer ansonsten nicht zustande gekommen wäre. Die anwaltliche Nachprüfung von Regressansprüchen gegenüber dem früheren Eigentümer Post wegen eventueller versteckter Mängel am Kaufgegenstand brachte Anfang dieses Jahres ein negatives Ergebnis. Die Mehrkosten beim Abbruch wegen der Altlastenentsorgung sind allein von der Stadt zu tragen.

5. Kostenanteil Gemeindeverband Mittleres Schussental - GMS

Die im angefügten Lageplan rot gekennzeichnete Teilfläche ist der ZOB-Erweiterung zuzurechnen. Im blau gekennzeichneten Bereich erfolgt derzeit die Neubebauung durch die Fa. PBA. Die Abbruchkosten für den Bereich der ZOB-Erweiterung sind vom Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) zu tragen. Die Kostenanteil für die ZOB-Erweiterung beträgt 210.000 €.

6. Abbruchfolgekosten

Um den Abbruch und die folgenden Baumaßnahmen, insbesondere die Erweiterung des ZOB umsetzen zu können waren Bushaltstellen, Straßenausstattungen und Lichtsignalanlagen usw. zu verlegen bzw. umzubauen. Diese Abbruchfolgekosten belaufen sich auf 52.117,52 €.

Anlagen:

Lageplan Abbruchflächen