



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Tiefbau und Grünflächen
FB Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Weber, Rainer
Wenninger, Albrecht
Beißwenger, Sabine
Nagel, Andrea

Datum:

25.02.2010

VORL.NR. 092/10

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	11.03.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: City-Ost, ehemaliges MLF-Gelände - Bericht zur Kernschadensanierung, Kostenfortschreibung

Bezug: Vorlage Nr. 406/08 Sanierungskonzept, Vermarktung
Vorlage Nr. 129/09, Vorlage Nr. 204/09

Mitteilung:

I. Stand der Sanierungsarbeiten

Zur nachhaltigen Sanierung des Altstandortes „ehemaliges MLF-Gelände“ in der City-Ost wird eine Kernschadensanierung durchgeführt, die eine anschließende Wohnnutzung auf dem Gelände ermöglicht.

Nach der Vergabe der Bauarbeiten im März 2009 wurde in einer ersten Bauphase im April Bodenmaterial bis in eine Tiefe von 0,80 m Tiefe abgetragen. Die Arbeiten zur Durchführung der eigentlichen Kernschadenssanierung wurden von der hierfür gegründeten Sanierungsgesellschaft unter maßgeblicher Beteiligung der Wohnbau Ludwigsburg im Juni 2009 an die Firma Karl Fischer GmbH & Co. OHG vergeben.

Inzwischen wurde die Schadensquelle im oberen Grundwasserstockwerk bis zu der Trennschicht zum unteren Grundwasserstockwerk weitestgehend beseitigt. Die Arbeiten zur Wiederverfüllung der Baugrube bis auf das Niveau der später geplanten Bebauung stehen kurz vor dem Abschluss.

Bei der Sohl- und Randbeprobung der Sanierungsgrube zeigten sich teilweise noch erhebliche Verunreinigungen mit CKW, die – soweit dies technisch möglich war – in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg entfernt wurden. Das Sohlniveau der zu entfernenden schadstoffführenden Schicht lag auf einem tieferen Niveau als bisher angenommen.

Die Aushub- und Einbaumassen erhöhen sich deshalb gegenüber dem ursprünglich geplanten Sanierungsumfang um ca. 4.500 Kubikmeter, was ca. 15 % der gesamten Aushub- bzw. 25 % der Einbaumenge entspricht.

Witterungsbedingt konnten die noch anstehenden Arbeiten zur Verfüllung und zum Aushub der Baugrube außerhalb des eigentlichen Kernschadensbereiches in diesem Jahr nicht wieder aufgenommen werden. Nach derzeitigem Stand ist mit dem Abschluss der Arbeiten zur Kernschadensanierung im April dieses Jahres zu rechnen.

II. Kostensituation

Die aufgeführten Abweichungen von der Sanierungsplanung führen zu Kosten- und Terminänderungen. Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich die Bauzeit um ca. 10 Wochen verlängert.

Die wesentlichsten Mehrkosten sind auf der Grundlage einer aktuellen Kostenprognose nachfolgend aufgeführt.

- Durch Mehraushub und erhöhten Entsorgungsaufwand ergeben sich Mehrkosten in Höhe von ca. 380 TEUR.
- Ein Großteil des Mehraushubs bezieht sich auf den Bereich des oberen Grundwasserleiters. Hier ist bei der Wiederverfüllung ein wasserdurchlässiger Schotterfilter einzubauen. Mehrmassen in der Größenordnung von 4.000 to bewirken eine Kostenerhöhung um rund 60 TEUR.
- Der Mehraushub und die verlängerte Bauzeit verursachen einen höheren Aufwand bei der gutachterlichen Begleitung und der Bauüberwachung von 60 TEUR. Der Überwachungsaufwand auf der Baustelle ist mit der Bauzeit gestiegen. Verunreinigungen, die über das ursprünglich angenommene Ausmaß hinausgingen, verursachten einen höheren Aufwand bei der Sanierungskontrolle und Dokumentation.

Die vorläufigen Gesamtkosten betragen **2,95 Mio. EUR**. Die aufgeführten Mehrkosten sind förderfähig. Ein Mehrkostenantrag wurde bewilligt, so dass die **Zuwendungsmittel** insgesamt **1,34 Mio. EUR** betragen.

Die Nettomehrbelastung für die Stadt erhöht sich per Saldo um ca. 163 TEUR.

Die erwarteten Erlöse für den Grundstücksverkauf betragen ca. 2,7 Mio. EUR.

Eine Übersicht über die Gesamtkostenentwicklung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bezeichnung	Bisheriger Ansatz [EUR]	Prognose [EUR]
Bauphase I incl. sämtlicher Nebenleistungen	250.000	240.000
Planungs- und Baukosten	2.100.000	2.600.000
Sonstiges (Beweissicherung, geotechnische Untersuchungen, Analytik, Vermessung, Abw.g Gebühr, Verschleißung von Messstellen, usw.)	100.000	110.000
Summe	2.450.000	2.950.000
Förderung	1.005.000	1.342.000
Anteil Stadt Ludwigsburg	1.445.000	1.608.000
Erhöhung Anteil Stadt Ludwigsburg		163.000
Erwartete Grunderlöse	2.700.000	2.700.000
Überschuss Grundstückserlöse	1.255.000	1.092.000

Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt eingestellt, nicht verbrauchte Mittel im Haushaltsjahr 2009 wurden zur Übertragung ins Jahr 2010 beantragt

III. Ausblick

Bei den noch anstehenden Arbeiten wird die Baugrube für den künftig zu überbauenden Bereich (Wohngebäude bzw. Tiefgarage) bis auf das Niveau der späteren Tiefgaragenbodenplatte aufgefüllt.

Der Bereich seitlich des eigentlichen Kernschadens wird bis auf das gleiche Niveau abgetragen.

Ggf. trägt die Stadt die Kosten für die Beseitigung weiterer Verunreinigungen in dem ehemals aufgefüllten Bereich seitlich des Kernschadens; das entspricht der üblichen Regelung und der Beschlusslage.

Eine Vorab-Sondierung bis auf das spätere Tiefgaragenniveau ergab an einer Stelle weitere hohe CKW-Belastungen, die vorläufig in die Tiefe nicht abzugrenzen waren.

Entsprechend ebenfalls der Beschlusslage haben die Bauträgergesellschaften den Vorteil, finanziell auszugleichen, der sich aus der bereits von der Stadt hergestellten Baugrube ergibt. Dieser finanzielle Ausgleich orientiert sich am Ausschreibungsergebnis für den Aushub von unbelastetem Bodenmaterial. In gleicher Weise wird beim Verkauf der Stadthausgrundstücke in der Porzellanallee verfahren.

Der Beginn der Hochbauarbeiten soll noch im Sommer dieses Jahres erfolgen.

Unterschriften:

Kohler

Hornung

Verteiler:

D III

FB 14

FB 20

FB 23

FB 61