



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Tiefbau und Grünflächen
FB Liegenschaften

VORL.NR. 476/17

Sachbearbeitung:

Mulfinger, Hans-Jörg
Schell, Rudolf
Veselaj, Avni
Geißendörfer-Lübbe, Susanne

Datum:

13.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	07.12.2017	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	14.12.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Rückbau der ehemaligen Gärtnereien an der Fuchshofstraße
- Bau- und Vergabebeschluss

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile; Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlage Nr. 335/17 - Fuchshof – Rahmenplanung und Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02
Vorlage Nr. 054/17 - Standortentscheidung zur neuen Grundschule und
Vergabe der Planungsleistungen
Vorlage Nr. 130/17 - Standortentscheidung zur neuen Grundschule und
Vergabe der Planungsleistungen - abweichender Empfehlungsbeschluss zur
Vorl.Nr. 054/17

Anlagen: Lageplan Rückbauflächen

Beschlussvorschlag:

1. Baubeschluss

Die ehemaligen Gewächshäuser an der Fuchshofstraße, gemäß Anlage 1, werden zurückgebaut.

Die Gesamtkosten in Höhe von 2.995.000,00 € (brutto) werden genehmigt.

2. Vergabebeschluss

Die Fa. SER Sanierung im Erd- und Rückbau GmbH aus Heilbronn erhält den Auftrag zum Abbruch der Gewächshäuser an der Fuchshofstraße.

Die Vergabesumme beträgt:

Angebotssumme	2.661.951,39 €
+ Unvorhergesehenes ca. 12,5 %	<u>333.048,61 €</u>

2.995.000,00 € (brutto)

Bei Kostenüberschreitungen wird das Gremium informiert, wenn die Kosten um mehr als 50.000,-- € überschritten werden.

Sachverhalt/Begründung:

1. Baubeschluss

Um den prognostizierten Bedarf an Schulräumen decken zu können, muss im Bereich der Oststadt eine neue Grundschule errichtet werden. Der Gemeinderat hat noch Vorberatungen im BSS und BTU in der Sitzung am 29.03.2017 (Vorlagen 054/17 und 130/17) mehrheitlich den „Standort West“ als neuen Ort für den Schulneubau beschlossen.

Im Rahmenplan Fuchshof sowie im neuen Bebauungsplan Fuchshof Nr. 045/02, dessen Aufstellung gemäß der Vorlage 335/17 beschlossen wurde, ist der neue Standort entsprechend festgelegt.

In den Beratungen wurde deutlich gemacht, dass die **Inbetriebnahme der neuen 4,5- zügigen Grundschule im Fuchshof zwingend bis spätestens September 2020 zum Beginn des Schuljahres 2020/2021 erfolgen muss.**

Um diese sehr eng bemessene zeitliche Vorgabe umsetzen zu können, muss mit den Bauarbeiten für den Neubau in Abhängigkeit der Witterung Anfang 2019 begonnen werden. Dies bedeutet, dass das Baufeld geräumt sein muss und die im Vorfeld notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Leitungs- und Straßenbau) zumindest in der Fuchshofstraße und im inneren Erschließungsbügel im Bereich der neuen Schule abgeschlossen sind.

Folglich sind zunächst die Gewächshäuser und sonstigen baulichen Anlagen zu beseitigen. Unter Berücksichtigung einer veranschlagten Arbeitsdauer von ca. 8 Monaten und erforderlicher Rodungsarbeiten, die nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden dürfen, ergibt sich ein spätester Baubeginn für den Rückbau im Januar 2018.

Aus diesen Gründen wurde unmittelbar nach der Standortentscheidung damit begonnen, die Ausschreibung für den Rückbau vorzubereiten. Dazu zählten Ortstermine, Sichtung von Bauunterlagen, Wertung vorhandener Untersuchungsberichte und Gutachten, aber auch die Veranlassung weiterer Untergrund- und Bausubstanzuntersuchungen. Ebenfalls überprüft wurden die Belange des Artenschutzes sowie das Vorhandensein von Kampfmitteln. Alle aus dieser Vielzahl von Prüfungen und Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse und Daten sind dann in die folgende Ausschreibung eingeflossen.

Der Rückbau umfasst die Bereiche der früheren Gärtnerei Jäger und der ehemaligen Stadtgärtnerei, die zum Teil noch bis Ende des Jahres 2017 von der Gärtnerei Kocher genutzt werden. Die betroffenen Flächen sind im beigefügten Lageplan dargestellt.

Ausschreibung und Vergabe

Aufgrund der Komplexität und den bei Rückbau von Gewächshäusern anfallenden sehr spezifischen Arbeiten wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Revision ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit anschließender beschränkter Ausschreibung gewählt. Bei diesem Verfahren wird das vorgesehene Projekt mittels einer Beschreibung öffentlich bekannt gegeben. Auf diese Bekanntmachung können sich dann Unternehmen unter Einreichung von geforderten Nachweisen wie zum Beispiel Leistungsfähigkeit, Qualifikation usw. bewerben.

In diesem Falle haben 6 Firmen ihre Bewerbung eingereicht. Nach Prüfung der Unterlagen wurden alle 6 Bieter zur Angebotsabgabe in einer beschränkten Ausschreibung aufgefordert.

Damit sich die bewerbenden Unternehmen für Ihre jeweiligen Kalkulationen ein genaues Bild der dortigen Verhältnisse machen konnten, wurde mit jeder Firma bei einem separaten Termin die Örtlichkeit in Augenschein genommen.

Ein Bewerber hat bereits vor der Submission am 26.10.2017 abgesagt und ein weiterer Bewerber hat kein Angebot eingereicht, sodass sich letztendlich 4 Unternehmen an der Ausschreibung beteiligten.

Alle eingereichten Angebote wurden sowohl rechnerisch als auch fachtechnisch und wirtschaftlich geprüft.

Das preisgünstigste Angebot mit einer Endsumme von **2.661.951,39** (brutto) einschließlich eines Nachlasses in Höhe von 5 % wurde hierbei von der **Fa. SER Sanierung im Erd- und Rückbau GmbH aus Heilbronn** abgegeben.

Der Fachbereich Tiefbau und Grünflächen empfiehlt daher, der Fa. SER Sanierung im Erd- und Rückbau GmbH den Auftrag zu erteilen.

Erläuterung zur Kostenhöhe

Die Gärtnerei Jäger liegt seit dem Jahre 2001 in Teilbereichen brach. In diesen Abschnitten entwickelte sich über die Jahre hinweg in den Gewächshäusern ein Bewuchs, der zur teilweisen Zerstörung der Gewächshäuser führte. Bei den im Vorfeld der Ausschreibung durchgeführten Bausubstanzuntersuchungen wurde u. a. festgestellt, dass bei der Verglasung der Gewächshäuser in großem Umfang asbesthaltige Materialien Verwendung fanden. Dies betrifft auch die ehemalige Stadtgärtnerei.

Darüber hinaus zeigten sich teilweise stark beschädigte Bereiche wie zum Beispiel Leitungen mit defekten Isolierungen aus Asbest oder KMF (Künstliche Mineralfasern) und Müll in den Gewächshäusern. Sowohl Asbest als auch KMF sind als Gefahrstoffe eingestuft. Der ganze Umfang der Kontaminierungen war erst nach der Beendigung der umfangreichen Untersuchungen und Beprobungen Ende August 2017 bekannt.

Eine verlässliche Kostenermittlung war aus den genannten Gründen nicht vor der Ausschreibung bzw. Submission möglich.

Allgemein ist anzumerken, dass Rückbauarbeiten unter diesen Bedingungen nur mit hohem Personaleinsatz und größtenteils nur in Handarbeit oder mit Kleingeräten vorgenommen werden können. Hinzu kommen die durch die festgestellten Kontaminierungen immens hohen Aufwendungen für den Rückbau (persönliche Schutzeinrichtungen im Umgang mit asbesthaltigen Stoffen usw.) zum einen und die Transport- und Entsorgungskosten zum anderen, was sich letztendlich im Ausschreibungsergebnis widerspiegelt.

In den Gesamtkosten sind bereits die Aufwendungen in Höhe von 516.000,00 € für den Abtrag und das Entsorgen der obersten Bodenschichten enthalten.

2. Kosten und Finanzierung

Im Haushalt sind für den Entwicklungsbereich Fuchshof für 2017 Mittel in Höhe von 100.000,00 € und für 2018 500.000,00 € eingestellt. Außerdem ist im Haushalt 2018 zur Vergabe von Aufträgen eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.750.000,00 € eingetragen.

Die Finanzierung der zusätzlich erforderlichen Mittel für den Rückbau der ehemaligen Gewächshäuser erfolgt über das Änderungsverzeichnis zum Haushaltsplan 2018.

Die bislang nicht in dieser Höhe kalkulierten Kosten werden durch Einsparungen an anderer Stelle (verminderter Lärmschutz), die Kostenbeteiligung des Verkäufers sowie durch die Erhöhung des Verkaufspreis gedeckt.

3. Weiteres Vorgehen

Um den bereits mehrfach angesprochenen Zeitplan einhalten zu können, ist der Beginn der Rückbauarbeiten Mitte Januar 2018 vorgesehen. Abgeschlossen werden soll die Maßnahme Ende August 2018. Vorgenommen werden die Arbeiten nur über die Fuchshofstraße und nicht über den Alten-Oßweiler-Weg. Während der gesamten Bauzeit bleibt der Fuß- und Radweg zwischen der Fuchshofstraße und dem Alten-Oßweiler-Weg aufrechterhalten.

Unterschrift:

Ulrike Schmidtgen

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 2.995.000,00 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 67		Produktgruppe 5410-067		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen		2017: 100.000,00 EUR 2018: 500.000.00 EUR + VE 2.750.000		
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78720672	754106704057

Verteiler:

DIII, R05, FB20, FB 23,FB 61, FB67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN