

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 156/2023/1

Amt für Bauen und Service

Winkhart, Erwin

23.11.2023

**Betrifft: Abbrucharbeiten des Gebäudes Landgraben 3/1 in Albstadt-Ebingen (Los1)
Abbrucharbeiten des Gebäudes Rübenhäule 28-32 in Albstadt-Tailfingen (Los2)**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	05.12.2023	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

Es wird vorgeschlagen, die Aufträge für die o.g. Abbrucharbeiten an folgende Abbruchfirmen zu vergeben:

- Landgraben 3/1, Albstadt-Ebingen (Los 1) an die Fa. Libare, Winterlingen, zum Angebotspreis in Höhe von 113.050,- € pauschal (Nebenangebot 1) – in den Kosten ist auch der Abbruch des Gebäudes Landgraben 3 enthalten; auf die Anmerkungen zur Preisermittlung – siehe letzter Satz auf dieser Seite – wird verwiesen. Modifizierung durch folgende Anmerkungen.
- Rübenhäule 28-32, Albstadt-Tailfingen (Los 2) an die Fa. BERB (Bantle-Erdbau-Rückbau-Bösingen), Bösingen, zum Angebotspreis in Höhe von 103.046,58 € einschl. 4 % Abgebot (Abrechnung nach Aufmaß mit tatsächlichen Mengen bzw. Massen).

In der TAUUA-Sitzung am 14.11.2023 ist es aufgrund eines mehrheitlich beschlossenen Geschäftsordnungsantrags zu einer Vertagung der Beschlussfassung gekommen.

Antragsgemäß fand eine Besichtigung der 3 Gebäude am 24.11.2023 statt. Zur Besichtigung waren alle Gemeinderäte eingeladen.

Mit den Bestbieteren wurden Absprachen zur Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 15.12.2023 getroffen.

Nach der Besichtigung am Freitag, den 24.11.2023, waren sich die Teilnehmer weitestgehend darüber einig, dass das Objekt Landgraben 3 erhalten und baldmöglichst verkauft werden soll. Ein möglicher Verkaufspreis sowie Verkaufsbedingungen (Konzeptvergabe etc.) zur Veräußerung des Objektes folgen in einer der nächsten Sitzungen in einer separaten Drucksache.

Parallel läuft die Prüfung mit dem Bestbieter, wie sich die Auftragssumme bei reduziertem Abbruchumfang und gleichzeitig erschwertem Abbruchaufwand (Abbruch Gebäude Landgraben 3-1 zwischen zwei Bestandsgebäuden) reduziert.

Finanzielle Auswirkungen

FINANZIERÜBERSICHT			Stand 25.10.2023
zur Drucksache		Amtskennziffer	
	konsumtiver Vorgang / investive Maßnahme		Budget
investive_Maßnahme	7.511024 Sanierungsgebiet Umfeld Bahnhof Ebingen		001 SANIERUNG INVEST
weitere Erläuterungen zum Vorgang / zur Maßnahme	Rückbau Gebäude Landgraben 3 und 3/1		
Gesamtmaßnahme (2023 - 20xx)			
Einnahmen			
Ausgaben			
laufendes Haushaltsjahr	Planansatz	voraussichtliche Ein-/Auszahlungen	
Einnahmen	330.000	88.000 €	1.380.000 €
Ausgaben	550.000	147.000 €	2.350.000 €
<i>Verpflichtungsermächtigungen gesamt</i>			
Über- / außerplanmäßige Ausgaben			- 694.325,00
Über- / außerplanmäßige VE			
Haushaltsmittel/Mittelabfluss	550.000 €	147.000 €	1.655.675 €
davon bereits abgeflossen	110.379		205.644
darüberhinaus bereits beauftragt/reserviert			1.200.000
Haushaltsmittel/Mittelabfluss	439.621 €	147.000 €	250.031 €
Haushaltsmittel:			
stehen zur Verfügung			ja
Deckungsvorschlag:			
Mehrerträge / Einzahlungen	0		
Verwendung aus Budget	001 SANIERUNG INVEST	147.000	
Einsparungen im Ämterbudget	001	0	

FINANZIERÜBERSICHT

Stand 26.10.2023

zur Drucksache		156/2023		66 <i>Amteskennziffer</i>
		konsumtiver Vorgang / investive Maßnahme		Budget
investive_Maßnahme	7.112499 Abbruchkosten diverse Gebäude			66I GEB.MANAGEMENT
weitere Erläuterungen zum Vorgang / zur Maßnahme	Abbruch Reihenhauseisenbahnstraße 28-32			
Gesamtmaßnahme (2023 - 2024)				
Einnahmen		-	€	
Ausgaben		138.000		
laufendes Haushaltsjahr	Planansatz	voraussichtliche Ein-/Auszahlungen		
Einnahmen	-	-	€	3.075.000 €
Ausgaben	-	103.047	€	15.762.900 €
Verpflichtungsermächtigungen gesamt		-	/	
Über- / außerplanmäßige Ausgaben	-	-	/	- 882.245,76 €
Über- / außerplanmäßige VE	-	-	/	
Haushaltsmittel/Mittelabfluss	0	103.047		14.880.654 €
davon bereits abgeflossen	6961			12.571.839 €
darüberhinaus bereits beauftragt/reserviert	34.2571			6.197.040 €
Haushaltsmittel/Mittelabfluss	-34.953	103.047		-3.888.284 €
Haushaltsmittel:				
stehen zur Verfügung				nein
Deckungsvorschlag:				
Mehrerträge / Einzahlungen		01		
Verwendung aus Budget	66I GEB.MANAGEMENT	01		
Einsparungen im Ämterbudget 66I		3.991.331 €		

Sachverhalt

I) Allgemeines

Die beiden ehemaligen Wohngebäude Landgraben 3+3/1 in Albstadt-Ebingen wurden etwa 1956 erbaut.

Gebäude Landgraben 3: die Grundfläche beträgt ca. 150,0 m², ist unterkellert und hat 3 Vollgeschosse, Wohnfläche gesamt ca. 435,0 m², Gesamtvolumen ca. 2.070,0 m³.

Es besteht aus massivem Mauerwerk und einem zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl (Satteldach), als Dachdeckung sind Bitumenschindeln vorhanden.

Gebäude Landgraben 3/1: Grundfläche ca. 135,0 m², ist auch unterkellert und hat ebenfalls 3 Vollgeschosse, Wohnfläche gesamt ca. 390,0 m², Gesamtvolumen ca. 1.710,0 m³.

Die Bauweise ist ebenfalls aus massivem Mauerwerk mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl (Mansarddach), jedoch ist es mit Dachziegeln eingedeckt.

Beide Häuser stehen seit etlichen Jahren leer, was letztendlich auch dem schlechten (Landgraben 3) bzw. katastrophalen (Landgraben 3/1) Zustand geschuldet ist.

Außen sind beide Gebäude schon in einem relativ schlechten Zustand. Im Inneren sind jedoch gravierende Mängel im Bereich der Wände, Decken und Fußböden sowie der Haustechnik vorhanden. Eine mögliche Sanierung würde sehr hohe Kosten verursachen, wäre unwirtschaftlich und macht daher keinen Sinn.

Eine Kostenberechnung einer möglichen Sanierung für den Landgraben 3 außen und innen liegt bei etwa 805.000,- € (Wohnfläche ca. 435,0 m² x 1.850,- €/m² lt. Baupreisindex).

Zu den Hauptpunkten der möglichen Sanierung zählt die Fassade/Haustechnik (Elektro alles zweiadrig!), aufwendige Instandsetzung der Heizungs- und Sanitärinstallation/ Maler/Bodenleger und auch energetische Sanierung).

Durch den nach erfolgter Gebäudebesichtigung aufgekommenen Wunsch nach Erhalt und schnellstmöglichem Verkauf des Gebäudes Landgraben 3 wird von einem Abbruch des Gebäudes abgesehen.

Der Gebäudezustand vom Gebäude Landgraben 3/1 im Innenbereich ist katastrophal. Aufgrund dem verschatteten Stand des Gebäudes (geringer Abstand der Ost- und Westseite zu den angrenzenden Gebäuden, die Süd- und Ostseite sind mit Efeu bzw. wildem Wein dicht bewachsen) sind alle Innenwände völlig durchfeuchtet. Deshalb haben sich die meisten Tapeten von den Wänden und Decken gelöst, überall ist massive Schimmelbildung festzustellen. Das gleiche gilt auch für alle Fußböden.

Eine Sanierung ist hier nicht mehr möglich, es würde in keinem Kosten-Nutzungsverhältnis stehen.

Der Abriss des Gebäudes Landgraben 3/1 ist deshalb unumgänglich.

Mit dem Abbruch dieses Gebäudes Landgraben 3/1 soll die Fa. Libare aus Winterlingen beauftragt werden. Die Stadtverwaltung hat in den letzten Jahren mehrere Abbrüche mit dieser Firma durchgeführt, zuletzt beim Depot des Maschenmuseums in Tailfingen (2022) sowie der Turnhalle Schloßberg in Ebingen (2022/2023). Diese beiden Abbrüche waren aufgrund der Nähe von bestehenden Gebäuden anspruchsvoll, da sorgfältig und umsichtig gearbeitet werden musste, um Schäden der benachbarten Gebäude zu vermeiden. Diese Abbrucharbeiten wurden zur vollsten Zufriedenheit ausgeführt, es gab keinerlei Beanstandungen.

Da die benachbarten Gebäude Museumstr. 17+19 etwa 2,50 Meter zum Gebäude Landgraben 3/1 entfernt liegen (Gebäude Museumstr. 21 etwa 5,0 Meter), wurde am 10.10.2023 von einem Ing.-Büro ein Beweissicherungsverfahren (Bestandsaufnahme und Dokumentation) an diesen 3 Gebäuden durchgeführt. Somit können im Schadensfall bereits vorhandene Bauschäden beweiskräftig dokumentiert werden.

Die Gesamtkosten aller weiterer erforderlichen Arbeiten (einschl. begleitendes Ing.-Büro, Abtrennen der

Anschlußleitungen Gas/Wasser/Strom durch die Albstadtwerke, Beweissicherung sowie Überprüfen des Artenschutzes) werden sich auf ca. 147.000,- € belaufen.

Nach dem Abbruch wird die entstehende freie Fläche mit Schotter (Mineralbeton 0-45 mm) eingeebnet. Die endgültige Gestaltung wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahme `Umfeld Bahnhof Albstadt-Ebingen städtebaulich noch abgeklärt, d.h. dass entweder der angrenzende Parkplatz vergrößert wird oder eine Renaturierung in diesem Bereich erfolgt.

Der Erwerb erfolgte lt. GR-Beschluss vom 18.05.2017, Drs. 069/2017, zur Erweiterung des sehr zentrumsnahen Parkplatzes zwischen der Museumstraße und dem Landgraben. Dies ist umso wichtiger, weil mittlerweile Teilflächen des Parkplatzes als Hotelvorfahrt für das im Bau befindliche B&B-Hotel Gartenstr. 41/43 verkauft wurden.

Der Beginn der Abbrucharbeiten war ab dem 04.12.2023 vorgesehen. Er verzögert sich durch die spätere Beschlussfassung.

Ein Teil des Parkplatzes wird dann gesperrt, weil von hier der Abbruch erfolgen wird.

Die Reduzierung der Auftragssumme durch den Erhalt des Gebäudes Landgraben 3 wird derzeit geprüft.

Rübenhäulestr. 28-30-32

Erbaut ca. 1954, ehem. 12-Familienhaus, welches auch schon einige Jahre leer steht. Die Grundfläche beträgt ca. 400,0 m², ist nicht unterkellert und hat 3 Vollgeschosse, Wohnfläche ca. 55,0 m²/Wohneinheit, gesamt ca. 660,0 m², Gesamtvolumen ca. 3.500,0 m³.

Es besteht aus massivem Mauerwerk und einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl (Satteldach), als Dachdeckung sind Dachziegel vorhanden.

Der Zustand außen und innen ist deutlich schlechter als beim Gebäude Landgraben 3, für eine mögliche Sanierung gilt das gleiche. Auch hier sind in Bezug auf die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Daher ist der Abriss unumgänglich. Die Kosten einer möglichen Sanierung, vor allem im Innenbereich notwendig, liegen bei etwa 1.716.000,0 € (Wohnfläche ca. 660,0 m² x 2.600,0 €/m² Baupreisindex).

Die Gebäudezeile (auf Erbaugrundstücken) wurde lt. Beschluss des VAuFA vom 23.02.2022, Drs. 008/2022, im Rahmen des Schrottimmobiliensprogramms um 1,- € von der WBG Tailfingen übernommen. Die WBG nahm aufgrund der sehr einfachen Nachkriegsbauweise und dem zu erwartenden hohen Kostenaufwand von einer Sanierung Abstand. Aussage des langjährigen Vermieters war, dass die Gebäude weder vermietbar noch sanierungsfähig sind.

Die Fa. BERB aus Bösinggen soll den Auftrag erhalten. Mit dieser Firma hat die Stadtverwaltung in der Vergangenheit auch sehr gute Erfahrungen gemacht (Abbrüche Gebäude Schwabstr. 3-9 in Onstmettingen 2020/2021).

Eine Beweissicherungsverfahren ist hier nicht notwendig, weil die angrenzenden Gebäude relativ weit entfernt sind. Die Gesamtkosten einschl. aller erforderlichen Nebenkosten, wie oben aufgeführt, werden sich auf ca. 138.000,- € belaufen.

Nach dem Abbruch wird die entstehende freie Fläche ebenfalls mit Mineralbeton eingeschottert. Aufgrund der steilen Hanglage zu den oberliegenden Grundstücken wird im unteren Bereich des Hanges ein verdichteter Schotterkeil eingebaut, um den darüber liegenden Hang abzufangen. Diese Arbeit wird

abschnittsweise ausgeführt, um die Stabilität zu gewährleisten.

Als spätere Nutzung ist die Wiederbebauung und die Nutzung als Bauplätze im Rahmen der Innenentwicklung geplant.

Der Beginn dieser Abbrucharbeiten war ebenfalls ab dem 04.12.2023 vorgesehen.

II) Ausschreibung und Vergabe der Abbrucharbeiten

Die beiden genannten Abbrucharbeiten wurden auf Grundlage der VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Die Submission erfolgte am 21.09.2023. Es wurden jeweils 8 Angebote abgegeben.

Die Sondervorschläge 2+3 für die jeweiligen Gebäude der Fa. BERB, Bösing, konnten nicht gewertet werden, da das angebotene Verfüllmaterial nicht den Vorgaben im Leistungsverzeichnis entspricht. Aufgrund der Prüfung und Wertung der Angebote gem. §§ 13 und 16 VOB/A ergibt sich nach der Angebotsendsumme die Reihenfolge der Bieter lt. beigefügtem Preisspiegel.

Bei der Prüfung und Wertung der Angebote durch Herrn Preuß vom Ing.-Büro Geoplan aus Reutlingen musste ein Angebot eines Bieters von der Wertung für die Rübenhäule 28-30-32 (Los 2) wegen eines Kalkulationsirrtums ausgeschlossen werden.

Die Fa. Libare aus Winterlingen (Los 1) sowie die Fa. BERB aus Bösing (Los 2) bieten für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen die notwendigen Sicherheiten. Sie lassen eine einwandfreie Ausführung einschl. Gewährleistung erwarten. Ihre Angebotspreise stehen nicht im öffentlichen Missverhältnis zur Leistung. Unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte erscheinen ihre Angebote als wirtschaftlich. Die Vergabe für jedes Los separat ist in der Summe günstiger, als wenn beide Lose zusammen an einen Bieter vergeben worden wären.

III) Ausführung

Der Beginn beider Maßnahmen war ab dem 04.12.2023 vorgesehen. Er verzögert sich aufgrund der vertagten Beschlussfassung. Nach den Abbrüchen wird der Bauschutt beprobt und entsprechend der Analyse entsorgt. Eine Fertigstellung der Einschotterungen der Freiflächen ist etwa Mitte Februar 2024 (falls möglich bei entsprechender Witterung).

IV) Anlagen

Landgraben 3

- Lageplan
- Bild außen

Landgraben 3/1

- Gebäude in o.g. Lageplan enthalten
- Bild außen

Rübenhäule 28-32

- Lageplan
- Bild außen

Preisspiegel

- Landgraben 3+3/1
Gremium/Öffentlichkeit
- Rübenhäule 28-32
Gremium/Öffentlichkeit