



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/151

07.09.2016

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

**Saint-Claude-Straße 72, Rückbau Hochregallager, Lagerhalle und ehem.
Straßenbaumeisterei - Nachtragsbeauftragung**

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	11.10.2016	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.11.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Gemeinderat	16.06.2015	Vergabe Abbrucharbeiten 1. BA
Technischer Ausschuss	19.11.2015	Vergabe Baugrubenverfüllung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Nachtragsbeauftragung der Fa. Libare mit einer Vergabesumme in Höhe von 358.547,80 EUR

Anlagen:

1. Lageplan mit Baufeld Rückbau
2. Luftbilder aus den Jahren 2006, 2016 und 2016

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Erster Bürgermeister
Thomas Weigel

gez. Amtsleiter
Markus Gärtner

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2016	(außerhalb des HH)		
Rahmen kreditähnliches Rechtsgeschäft Gewerbe-Park „Dätzweg“		12.000.000	EUR
(davon geplante Abbruchkosten für den vorge-schlagenen Umfang)		(898.000)	EUR
(Saldo aus vergebenen Abbruchkosten (Vorlage 2015/105), geplanter Einbaukosten und Einnahmen für die Verfüllung (Vorlage 2015/248) zzgl. Ingenieurkosten)		(375.000)	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über (Stand: 31.08.2016)	8.455.761	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	3.544.239	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	359.519 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	3.184.720 EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Ende Juli 2016 wurde eine Neukalkulation der Verkaufspreise für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet anlässlich von Investorengesprächen vorgenommen. Die zusätzlichen Ausgaben für das Nachtragsangebot sowie die eventuell geringeren Einnahmen durch die geringeren Materialanlieferungen sind in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt.

Rottenburg am Neckar, 03.10.2016

Meißner

Begründung

Der Hauptauftrag zum Rückbau eines Teils des ehemaligen Logistikzentrums, der in der Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2015 mit einer Vergabesumme in Höhe von 665.772,87 EUR vergeben wurde, beinhaltet im Wesentlichen den Rückbau

- des Hochregallagers,
- des Lagergebäudes,
- der Gebäude der ehemaligen Straßenbaumeisterei,
- der Tankstelle und des Büro- und Wohngebäudes.

Mit der Planung des Abbruchs wurde das Ingenieurbüro HPC, Rottenburg am Neckar beauftragt. Dort wurde die Grundlagenermittlung, die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe und die Bauleitung zu übernehmen. Diese Beauftragung war notwendig, weil das Hochbauamt für dieses spezielle (Abbruch-)Vorhaben über kein Fachwissen und keine nennenswerten Erfahrung verfügt. Teil des Ingenieurauftrages war die Sichtung der vorhandenen Pläne, der Abgleich der Planunterlagen mit dem Ist-Zustand, ein vollständiges Gebäudeaufmaß des Gebäudekomplexes, die Vertiefung der Bestandserfassung und die Massenberechnungen auf der Grundlage der Aufmaße und schließlich die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen.

Die Vergabe der Arbeiten im Gemeinderat (Vorlage 2015/105) erfolgte für die Brutto-Summe von 665.772,87 EUR. Der kalkulierte Ansatz lag bei ca. 1,3 Mio. EUR für alle Gebäude auf dem Gelände.

In der Ausschreibung wurde festgelegt, dass das Rückbaumaterial in das Eigentum des Auftragnehmers (also Fa. Libare) übergeht. Davon ausgenommen war das unbelastete gebrochene Beton-Recycling (RC)-Material. Das RC-Material bleibt Eigentum des Auftraggebers (also der Stadt) und verbleibt, sofern keine andere Verwendung dafür vorhanden ist, auf dem Grundstück und soll dort in die durch den Abbruch entstehenden Gruben eingebaut werden.

Die Rückbauarbeiten haben sich verzögert. Der Fertigstellungstermin war zum Ende des letzten Jahres terminiert. Die Bauzeitenverlängerung liegt zum einen am Mehraufwand des Betonabbruchs und Betonbrechens und zum anderen daran, dass keine konkreten Anschlussmaßnahmen auf dem Gelände absehbar waren. Die Rückbaufirma hat deshalb die

Kapazitäten in Abstimmung mit der Verwaltung reduziert hat. Zwischenzeitlich ist der Rückbau vollständig erfolgt und das RC-

Material eingebaut. Mit den Ende Juli durch den Gemeinderat vergebenen Erschließungsmaßnahmen kann planmäßig im Oktober 2016 begonnen werden.

Im Zuge der Projektumsetzung sind zusätzliche Leistungen erforderlich geworden, die unten als Nachträge aufgelistet sind. Die Mehrleistungen wurden durch die ausführende Firma Libare angeboten. Die Nachtragsforderungen sind gerechtfertigt, weil sie zum Zeitpunkt der Ausschreibung so noch nicht zu erkennen waren. Wenn in der Ausschreibung von Anfang an z.B. die nun tatsächlich abgebrochenen Massen ausgeschrieben worden wären, hätte dies entsprechend höhere Angebotssummen zur Folge gehabt. Ein Schaden ist dadurch nicht entstanden.

Nachtrag 01 - Rückbau Pforte	20.825,00 EUR
Nachtrag 02 - belasteter Bodenaushub im Bereich der Tankstelle	17.733,51 EUR
Nachtrag 03 - Betonsägearbeiten	3.205,16 EUR
Nachtrag 04 - Umsetzen von RC-Material	47.347,72 EUR
Nachtrag 05 - Sicherung der Atrium-Außenwand	34.916,84 EUR
<u>Nachtrag 06 - Mehrmassen Beton ausbauen und brechen</u>	<u>235.490,61 EUR</u>
Summe	359.518,84 EUR

Erläuterung der Nachträge

zu NA 01)

Während der Rückbauphase wurde noch der Rückbau des Sozialgebäudes mit der Pforte als Nachtrag beauftragt, damit es bei der zukünftigen Erschließung und Bebauung zu keinen Störungen kommt. Ursprünglich sollte dieses Gebäude in einem späteren Bauabschnitt abgebrochen werden.

zu NA 02)

Das belastete Bodenmaterial im Bereich der ehemaligen Tankstelle musste auf eine Deponie verbracht werden.

zu NA 03)

Die Betonsägearbeiten entlang der Rampe an der Fußgängerunterführung zur Tübinger Straße wurden per Rapportnachweis direkt der Stadt in Rechnung gestellt.

zu NA 04)

Das vorhandene RC-Abbruchmaterial reicht nicht für die Verfüllung der Baugruben aus. Es ist zusätzliches Material notwendig. Da zu diesem Zeitpunkt die Qualität des zusätzlichen Materials nicht vorhersehbar war (möglich wäre z.B. Lehmbooden), aber gleichzeitig eine sehr hohe Tragfähigkeit der Bodenbeschaffenheit (Investorenvorgaben 300 kN/m^2) erreicht werden muss, wurde das RC-Material zunächst aus den Baugruben entfernt und zwischengelagert, um später als Deckschicht eingebaut zu werden zu können. Mit dem RC-Material als Deckschicht werden die Vorgaben zur Tragfähigkeit erreicht.

zu NA 05)

Die ehemalige Keller-Innenwand zwischen Atrium und Lagerhalle wurde durch den Abbruch der Lagerhalle zu einer Außenwand. Die Kellerwand musste gegen Feuchtigkeit isoliert werden. Die Wand war nicht für die Erddruck-Belastung hergestellt, die durch die Auffüllmaßnahme entstanden ist. Deshalb musste durch die sogenannte „bewehrte Erde“ eine statische Entlastung hergestellt werden.

zu NA 06)

Zwischen den Beton-Abbruch Massen der Ausschreibung und den tatsächlich festgestellten Massen ergibt sich ein Unterschied von ca. 40%. Ausgeschrieben waren insgesamt 38.300 to Beton abbrechen und in der Brecheranlage verkleinern. Nach der Anzeige der Brecheranlage und der Plausibilitätsprüfung durch ein Vermessungsbüro wurden 66.000 to abgebrochen und zerkleinert. Die Ursache dafür liegt nach Aussage des beauftragten Ingenieurbüros HPC höchstwahrscheinlich in einer anderen Bauausführung des abgebrochenen Gebäudes als den Genehmigungsplänen zu entnehmen war. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurde deutlich mehr Beton verbaut (mächtigere Gründung, dickere Bodenplatten, dickere Decken und Wände usw.). Die Ursache der Differenz in den Mengenangaben wird derzeit geprüft. Eine Gegenrechnung anhand der Genehmigungspläne durch HPC ergab im Wesentlichen das gleiche Ergebnis wie ausgeschrieben.

Weitere Rahmenbedingungen und Risiken

Zwischen den oben aufgeführten Mehrmassen des Beton RC-Materials (die zwischenzeitlich in die Baugruben verdichtet eingebracht wurden) und der gesonderten Ausschreibung und Beauftragung für die Lieferung und den Einbau des zusätzlichen Materials, das zur vollständigen Verfüllung der Baugruben notwendig ist, besteht ein direkter Zusammenhang. Die Vergabe für die Lieferung und den Einbau dieses zusätzlichen Materials (Vorlage 2015/248) erfolgte für - 521.159,69 EUR (netto,

Lieferung, Fa. Fischer) bzw. 126.452,00 EUR (netto, Einbau, Fa. Schotter Teufel). Dies bedeutet, dass die Stadt bei einem vergabegemäßen Verfüllen der Baugrube ca. 370.000 EUR Entschädigung erhalten hätte.

Der (beauftragten) Verfüllmenge lag die ursprüngliche Berechnung von Abbruchmenge und Baugrubengröße zu Grunde. Deshalb wurden in der Leistungsbeschreibung die Anlieferung und der Einbau von ca. 70.000 t Material ausgeschrieben. Das freie Volumen liegt aber nun wegen der eingebauten Mehrmengen an RC-Material nur noch bei voraussichtlich etwa gut der Hälfte. Im Lauf der ersten Oktoberwoche 2016 wird von einem Vermessungsbüro die genaue, noch einzubauende Menge ermittelt; über das Ergebnis kann in der Sitzung berichtet werden.

Am 06.10.2016 wird in einem Gespräch versucht herauszufinden, ob der Auftragnehmer für die Anlieferung (Fa. Fischer) auf die Ausführung der vollen Leistung (also Anlieferung von ca. 70.000 t Material) besteht. Wenn dem so wäre, könnten Kosten entstehen, um die Anlieferung zu vermeiden - das Material kann ja nicht eingebaut werden. Dies bedeutet, dass die Entschädigung geringer oder ganz ausfallen könnte. Auch darüber wird in der Sitzung berichtet.

Der Auftragnehmer für den Einbau des Materials (Fa. Schotter Teufel) ist auf dem Gelände beschäftigt und hat anstelle des zusätzlich anzuliefernden Materials bisher das RC-Material eingebaut.