

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 17.06.2014
Drucksache Nr. 1527/2014

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 10.07.2014

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 24.07.2014

- öffentlich -

Sanierung „Herzogstraße / Schlossplatz“, Abbruch und Neuordnung Schlossstraße 4

Beschlussvorschlag:

1. Der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 47.085,28 EUR wird zugestimmt.
2. Die Haushaltsmittel sind im Nachtragshaushalt 2014 bereitzustellen.

Erläuterungen:

Am 11.05.2011 hat die Stadt Schwetzingen mit Herrn Francesco Luciano eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung über den Abbruch des ehemaligen Hotels „Löwe“ geschlossen (Schlossstraße 4, Flst.Nr. 231). Neben der Verpflichtung zur Wiederbebauung des Grundstücks (gemäß abgestimmter Planung) wurde darin die Übernahme der Abbruchkosten und der anerkannten Abbruchfolgekosten durch die Stadt Schwetzingen geregelt.

Typischerweise im Vorfeld bekannte Abbruchfolgekosten (wie geologisches Gutachten, Planungshonorar) wurden zu diesem Zeitpunkt als bereits anerkannt vereinbart.

Die Kosten wurden zu damaligem Zeitpunkt auf 145.164,10 EUR beziffert:

- 83.062,00 EUR Abbruchkosten
- 62.102,10 EUR bereits bekannte Abbruchfolgekosten inklusive Honorar

Die Abbruchfolgekosten beinhalteten seinerzeit Aufwendungen für einen sogenannten „Berliner Verbau“. (Entlang Schlossstraße direkt an der Hinterkante des Gehwegs.) Des Weiteren Kosten für Unterfangungen und Sicherungsmaßnahmen an grenzständigen Nachbargebäuden und Dächern sowie für die Wiederherstellung des Gehwegs. Die Kosten wurden zu damaligem Zeitpunkt auf 54.089,51 EUR beziffert:

- 31.266,90 EUR Berliner Verbau
- 5.990,86 EUR Sicherungsmaßnahmen an Dächern der grenzständigen Nachbarhäuser und Gehweg
- 12.716,97 EUR Sicherung und Unterfangung grenzständiger Nachbargebäude
- 4.114,78 EUR Kosten Wiederherstellung Gehweg

Im Verlauf der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass auf den „Berliner Verbau“ verzichtet werden kann. Stattdessen rückt das Untergeschoss des geplanten Neubaus von der Gehweghinterkante ca. 3 m ab. Durch den Verzicht auf den Berliner Verbau wurden Kosten in Höhe von ca. 24.186,40 EUR eingespart. Die Differenz in Höhe von 7.080,50 EUR zu den

ursprünglich kalkulierten 31.266,90 EUR ergibt sich dadurch, dass nach Abbruch des fast grenzständigen Kellergeschosses dieser Bereich verfüllt werden musste und der höher liegende Gehweg gegen Einbrechen zum Abbruchgrundstück hin gesichert werden musste.

Die Sicherungsarbeiten an den Dächern der Nachbargebäude Schlossstraße 2 und 6 in Höhe von 4.608,56 € liegen im Rahmen der bisherigen Kalkulation (5.990,86 EUR).

Mehrkosten entstanden für die notwendigen Sicherungs- und Unterfangungsarbeiten grenzständiger Nachbargebäude, hier: Schlossstraße 6. Teile des Fundaments waren im rückwärtigen Gebäudebereich auf einen Gewölbekeller unter dem Abbruchgebäude Schlossstraße 4 aufgesetzt. Gemäß Anordnung eines hinzugezogenen Statikers musste die Kelleraußenwand des Gebäudes Schlossstraße 6 deshalb nicht nur unterfangen werden. Durch zusätzliche Anker, die ins Erdreich unter dem Gebäude Nr. 6 geführt wurden (sogenannte „Vernadelung“), musste das Gebäude stabilisiert werden.

Inklusive aller Nebenkosten entstanden abbruchbedingte Kosten in Höhe von 83.988,65 EUR. Darin beinhaltet:

- Honorar Statik und Prüfstatik
- Erdaushub für die Fahrgasse des Spezialbohr- und Vernadelungsgerätes
- manuelles Abtragen der Bruchsteinwand des Kellers des Gebäudes Schlossstraße 6
- Verfüllen des Gewölbekellers und Spritzbetonauftrag zur Mauerwerkssicherung

Es entstand aufgrund der umfangreichen Sicherungs- und Unterfangungsarbeiten grenzständiger Nachbargebäude trotz Gegenrechnung der Einsparungen „Berliner Verbau“ noch ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 47.085,28 €.

83.988,65 EUR Gesamtkosten

- 24.186,40 EUR Wenigerkosten bei ursprünglich kalkulierten Kosten für „Berliner Verbau“
- 12.716,97 EUR bereits kalkulierte Kosten Sicherung und Unterfangung grenzständiger Nachbargebäude

Dieser zusätzliche Aufwand wäre in dieser Höhe auch dann entstanden, wenn der „Berliner Verbau“ ausgeführt worden wäre. Dieser Betrag war, da unvorhersehbar, durch die Ordnungsmaßnahmenvereinbarung vom 11.05.2011 nicht erfasst.

Nach § 147 BauGB ist es Aufgabe der Stadt, die Ordnungsmaßnahmen durchzuführen; dies gilt auch im Hinblick auf die Kostenverantwortung. § 3 Abs. 2 der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung enthält folgerichtig auch den Passus, dass die Stadt Schwetzingen die Kosten für weitere Abbruchfolgemaßnahmen trägt, wenn die erforderlichen Maßnahmen unverzüglich angezeigt werden und die zu ergreifenden Maßnahmen als förderfähig anerkannt werden. Die Anzeige erfolgte vertragsgemäß nach Bekanntwerden der Zusatzmaßnahmen und durch Begutachtung und Erörterung der Maßnahmen bei einem Termin vor Ort am 20.05.2014 (Anwalt und Projektsteuerer des Bauherrn, Sanierungsbeauftragter, Bauamt).

Die zusätzlichen Maßnahmen sind als abbruchfolgebedingte Kosten anzuerkennen, da diese in direkter Verbindung mit dem Abbruch stehen.

Der zusätzliche Aufwand in Höhe von 47.085,28 EUR ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme förderfähig (60 % Land/40 % Stadt), so dass die Stadt Schwetzingen davon einen Anteil in Höhe von 18.834,11 EUR netto trägt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der zusätzliche Aufwand in Höhe von 47.085,28 EUR stellt eine überplanmäßige Ausgabe dar. Da die Kosten bislang nicht bekannt waren, konnten sie auch haushaltsrechtlich nicht erfasst werden. Die Haushaltsmittel in Höhe von 47.085,28 EUR sind im Nachtragshaushalt 2014 bereitzustellen. Ersatzdeckungsmittel stehen über die Haushaltsstelle 2.2311.946100 Sanierung Dach Hebelgymnasium zur Verfügung. (Sanierung erfolgt erst 2015, sh. Vorlage Nr. 1528/2014, Vergabe Generalplanungsleistungen).

Die Einnahme in Höhe von 28.251,17 EUR (60 %) wird im Rahmen der Abrechnung zum Sanierungsgebiet geltend gemacht und angefordert. (Bruttobuchung)

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: