Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Hochbau**
Verfasser/in	Burkhardt, Martin
Vorlage Nr.	193/2023
Datum	21.08.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	12.09.2023	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	12.09.2023	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.09.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.09.2023	

Betreff:

Lauffenmühle – next innovation - Schadstoffsanierung und Rückbau 1.BA
Erhöhung Budget 1.BA und Auftragserhöhung Abbrucharbeiten 1.BA

Anlagen:

Übersichtsplan Maßnahme 1. BA

Beschlussvorschlag:

1. **Erhöhung Budget 1.BA**
   Die Kostenerhöhung für die Ausführung des ersten Bauabschnitts – Rückbau der Schadstoffe in den zu erhaltenden Gebäuden und Rückbau der Gebäude und Gebäudeteile Nr. IXa, IXb, IXc, A1, A2 und A3 von 1,68 Mio EUR um 0,95 Mio EUR auf 2,63 Mio EUR wird genehmigt.

2. **Auftragserhöhung Abbrucharbeiten 1.BA**
   Der Auftragserhöhung für die Abbrucharbeiten im 1.BA der Fa. Proklima aus Nürnberg von 1.634.253,86 € um 593.145,86 € auf 2.227.399,72 € wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder **Investitionsauftrag:**	**bis Jahr**	Wirtschafts-/ **HH-Jahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**spätere Jahre**	**Gesamt**
I11240008090	2022	2023	2024	2025			**Summe**
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:	3.500.000	2.585.000	700.000				6.785.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:		1.000.000					
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Einnahmen: Kostenbeteiligung vom vorigen Grundstückseigentümer an der Entsorgung der Schadstoffe.

Begründung:

1. Allgemeines

Gemäß der Beschlussvorlage Nr. 144/2022 hat der Gemeinderat am 07.07.2022 Kosten für den 1.BA in Höhe von 1,68 Mio EUR genehmigt um Fristen für etwaige Klauseln im Kaufvertrag nachzukommen.

Am 26.07.2022 hat der Gemeinderat mit der Beschlussvorlage 148/2022 der Arbeitsvergabe für die Durchführung der Schadstoffsanierung und Rückbau im 1.BA an die Fa. Proklima GmbH aus Nürnberg mit einer Auftragssumme von 1.634.253,86 € (brutto) zugestimmt.

Mit der Ausführung der Maßnahme wurde Anfang September 2022 begonnen. Beendet wurden die Arbeiten für den 1. Bauabschnitt Ende März 2023.

2. Begründung Erhöhung Budget 1. BA

Wie sich bereits bei der Arbeitsvergabe an die Fa. Proklima GmbH abzeichnete, werden die veranschlagten und genehmigten Kosten für den 1.BA überschritten.
Die Mehrkosten (alle Beträge incl. 19 % MwSt) ergeben sich im Wesentlichen aus:

a. Auftragsvergabe über den veranschlagten Kosten (ca. 235.000,00 €)

b. Mehrmengen und Nachträge der Fa. Proklima nach der Auftragsvergabe (ca. 595.000,00 €)
c. Zusätzliche Arbeitsvergaben KG 300 (ca. 20.000,00 €)
d. Ergänzende notwendige Maßnahmen, um die vertraglich vereinbarten bestehenden Zwischennutzung weiterhin zu ermöglichen und die Arbeitssicherheit auf der Baustelle zu gewährleisten (ca. 100.000,00 €)

Zu Punkt a

Kostenberechnung 28.06.2022 (BV 144/2022)	1.400.000,00 €
Submissionsergebnis und Arbeitsvergabe an Proklima (BV 148/2022)	1.634.253,86 €
Differenz Kostenberechnung / Auftragsvergabe	ca. 235.000,00 €

Zu Punkt b

Siehe Punkt 3 - Auftragserhöhung Proklima -

Zu Punkt c

Für den Rückbau der schadstoffbelasteten Dachabdichtung der E-Werkstatt und das Verlegen einer provisorischen Dachabdichtung, um die Bausubstanz für das zum Erhalt bestimmten Gebäudes zu schützen, waren Gerüst- und Dachabdichtungsarbeiten notwendig. Diese waren nicht im Auftrag von Proklima enthalten und wurden separat vergeben.

Gerüstarbeiten	ca. 8.000,00 €
Dachabdichtungsarbeiten	ca. 12.000,00 €

Zu Punkt d

Im Verlauf der Schadstoffsanierung und Rückbauarbeiten wurde festgestellt, dass die für die Arbeitssicherheit notwendige Medienfreiheit durch den sehr komplexen internen Versorgungsaufbau auf dem Lauffenmühle-Areal und die vorhandene gewünschte Zwischennutzung durch die bisher getroffenen Maßnahmen nicht gewährleistet werden kann.

Damit beides weiterhin möglich ist, musste in erster Linie eine neue provisorische Stromverteilung installiert werden. Aufgrund der Größe des Geländes entstanden hier Kosten in Höhe von ca. 100.000,00 €.

Die Kostenentwicklung für den 1.BA stellt sich wie folgt dar:

Kostengruppe	KB 1. BA 28.06.2022	Erhöhung	Beantragtes Budget
KG 200	1.400.000,00 €	830.000,00 €	2.230.000,00 €
KG 300		20.000,00 €	20.000,00 €
KG 400		100.000,00 €	100.000,00 €
KG 700 (Baunebenkosten)	280.000,00 €	€	280.000,00 €
SUMME	**1.680.000,00 €**	**950.000,00 €**	**2.630.000,00 €**

3. Begründung Auftragserhöhung Proklima

Kostenübersicht:

Hauptauftrag (BV 148/2022, Auftrag vom 02.08.2022):	1.634.253,86 € brutto
Nachträge 1 – 17 (beantragt)	503.145,86 € brutto
Zusätzliche Kosten Massenmehrung (beantragt)	90.000,00 € brutto
Neue Auftragssumme	2.227.399,72 € brutto
Auftragserhöhung (Gesamtsumme Nachträge / Hauptauftrag)	36,29%

Nach öffentlicher Ausschreibung erhielt die Fa. Proklima GmbH aus Nürnberg am 02.08.2022 den Auftrag zur Ausführung des 1.BA der Schadstoffsanierung und Rückbauarbeiten auf dem Lauffenmühle-Areal mit einer Auftragssumme in Höhe von 1.634.253,86 € einschl. 19% MwSt.

Während der Ausführung der Arbeiten wurden vom Unternehmer 17 Nachträge aufgrund von unvorhergesehener zusätzlicher Arbeiten, Preissteigerungen bei der Abfallentsorgung und Änderung der Schadstoffklassen nach Nachprüfungen gestellt. Zusätzliche Mehrkosten ergeben sich durch Massenmehrungen bei verschiedenen Positionen, aufgrund ungenauer Massenermittlung für die Ausschreibung.

Die Nachträge wurden auf ihre Zulässigkeit geprüft und bei ihrer Rechtmäßigkeit formal anerkannt. Drei Nachträge wurden abgelehnt. Die Angebotspreise wurden auf Basis der Kalkulationsunterlagen und der vorliegenden Urkalkulation geprüft und nachverhandelt.

Um den Bauablauf nicht zu verzögern, wurden die Nachtragsarbeiten nach Prüfung und formaler Anerkennung umgehend ausgeführt. Dabei hat es sich gezeigt, dass die im Nachtragsangebot angegebenen Massen von Proklima zum Teil zu niedrig angesetzt waren. Bei der weiteren Prüfung der Nachträge wurde dies berücksichtigt und die Nachträge entsprechend angepasst.

Die Nachtragskosten (alle Beträge incl. 19% MwSt.) ergeben sich wie folgt:

NT	Kurzbeschreibung	eingereicht	anerkannt
01	Ausbau asbesthaltiger Estrich	70.052,56 €	76.979,61 €
02	Zusätzliche Arbeiten	35.194,25 €	39.475,51 €
03	Zulage asbesthaltige Abstandshalter	6.229,65 €	6.336,60 €

04	Zusätzliche Arbeiten, Regiearbeiten	21.295,88 €	22.432,21 €
05	Zusätzliche Arbeiten	34.752,88 €	20.170,43 €
06	Entsorgung asbesthaltigen Estrich	12.883,81 €	abgelehnt
07	Entsorgung asbesthaltigen Holzestrich	33.377,51 €	32.261,29 €
08	Mehr- und Zusatzaufwand bewehrter Beton	13.478,54 €	10.180,33 €
09	Zusätzliche Arbeiten	17.390,35 €	20.515,35 €
10	Zusätzliche 2. Deckenverkleidung Gebäude VII e	84.680,40€	84.680,40 €
11	Neuer Preis für Menge über 110%	70.031,86 €	70.031,86 €
12	Entsorgung verputzte Schilfrohrdecken	99.615,14 €	abgelehnt
13	Zusätzliche 2. Deckenverkleidung Gebäude VII b/c	25.775,40 €	25.775,40 €
14	Zusätzliche 2. Deckenverkleidung Gebäude XIII	71.400,00 €	77.112,00 €
15	Bauschutt auf Gelände umsetzen	7.735,00 €	abgelehnt
16	Mehrkosten Abfuhr durch hohen Bimssteinanteil	19.720,44 €	15.576,77 €
17	Preiserhöhung Deponie	680,56 €	1.618,10 €
SUMME Nachträge		**624.294,23 €**	**503.145,86 €**
Zusätzliche Kosten Massenmehrungen			**ca. 90.000,00 €**
Auftragserhöhung Gesamt			**593.145,86 €**

zu NT 01
Bei Nachbeprobung am Beginn des Ausbaus des Estrichs in der ehem. E-Werkstatt wurde festgestellt, dass der Estrich asbesthaltig ist. Der weitere Ausbau musste entsprechend den höheren Sicherheitsvorschriften für den Ausbau von Asbest erfolgen.

zu NT 02
In der Ausschreibung wurde die Demontage von Auf- und Einbaulampen in den Gebäuden nicht berücksichtigt. Entsprechend musste diese Leistung nachbeauftragt werden.

Beim Ausbau von Gussasphaltestrich in der E-Werkstatt wurde festgestellt, dass in Teilbereichen zum Ausgleich von Unebenheiten Perlitteschüttung und Hartfaserplatten eingebaut waren deren Ausbau zusätzlich beauftragt werden musste.

zu NT 03
Beim Ausbau von KMF-Ummantelten Leitungsrohren wurde festgestellt, dass die zur Montage verwendeten Abstandshalter asbestbehandelt sind. Der Ausbau musste dadurch in einem aufwendigeren Verfahren erfolgen.

zu NT 04
Beim Projekt Lauffenmühle wurde entschieden, Wertstoffe aus Metall in Eigenregie zu verwerten und zu verkaufen.

Da zur Zeit des Rückbaus der Wert für Metalle hoch war, wurden Rückbauten von Metallteilen, die erst für die weiteren Bauabschnitte vorgesehen waren, schon im 1.BA zurückgebaut, um die guten Preise abschöpfen zu können.

Im LV waren keine Regiestunden ausgeschrieben. Da bei Rückbauarbeiten immer mit unvorhergesehenen Arbeiten zu rechnen ist, die sich nur über Rapport ausführen lassen, wurden entsprechende Preise angefragt und freigegeben.

zu NT 05
Es wurden weitere Metallteile zusätzlich ausgebaut, um sie zu verkaufen.

Im Zuge der Rückbauarbeiten der technischen Installationen unter den Hallendächern hat man festgestellt, dass der Arbeitsablauf durch das Entfernen vorhandener Maschinenfundamente erleichtert wird. Das Entfernen der Fundamente war zuerst noch nicht vorgesehen und wurde somit nicht mit ins LV aufgenommen.

Im weiteren Arbeitsablauf hat sich gezeigt, dass es sich anbietet, die Holzdielen und die KMF-Dämmung in der Zwischendecke im Geb. VIIc zwischen OG/EG jetzt schon auszubauen.

Beim Ausbau der Deckenverkleidung im Gebäude VIId hat man festgestellt, dass die Beplankung aus 2-Lagen Gipskarton besteht. Beim Erstellen des LVs wurde von einer 1-lagigen Beplankung ausgegangen.

zu NT 06
Nachtrag 06 wurde abgelehnt

zu NT 07
Bei der Nachbeprobung des ausgebauten Holzestrichs wurde festgestellt, dass der Holzestrich einen höheren Asbestgehalt aufweist und auf einer gesonderten Deponie entsorgt werden muss.

zu NT 08
Beim Rückbau der Betonwanne wurde festgestellt, dass die Wannenränder und Bodenplatte bewehrt sind, was zu einem höheren Aufwand für den Rückbau geführt hat.

Beim Freilegen der Fundamente für den Abbruch des Gebäudekomplexes IX wurden verklebte Styropor-Platten gefunden, die separat entsorgt werden mussten.

Im zu abbrechenden Gebäudekomplex IX befand sich noch eine bewehrte Betondecke, die in der Massenaufstellung nicht enthalten war.

zu NT 09
Durch den asbesthaltigen Kleber erfolgte der Ausbau des Bodenbelages im gesonderten Asbest-Sanierungsbereich, was einen zusätzlichen Aufwand für den Ausbau des Bodenbelages bedingt. Der Mehraufwand war im LV nicht ausreichend beschrieben.

Beim Ausbau von Heizkörpern im Verwaltungsbereich wurde festgestellt, dass zum Schutz der Holzverkleidung asbesthaltige Pappe verbaut wurde. Um die Entsorgungskosten auch mit dem Voreigentümer abrechnen zu können, wurde beschlossen die Pappe im 1.BA mit auszubauen.

Das LV hatte keine Position für die Entsorgung des zu entfernenden Taubenkotes enthalten und musste nachträglich angefragt werden.

zu NT 10
Beim Ausbau der Deckenverkleidung in Gebäude VIIe wurde festgestellt, dass sich darunter eine 2. Deckenverkleidung befindet. Im Leistungstext war nur der Ausbau einer Schicht beschrieben.

zu NT 11
Durch andere Bewertung des Abbruchmaterials während des Rückbaus gab es Verschiebungen in den Entsorgungspositionen. Die angesetzten Mengen waren dadurch zum Teil zu niedrig und der Preis für die Mehrmenge musste neu verhandelt werden.

zu NT 12
Nachtrag 12 wurde abgelehnt

zu NT 13
Beim Ausbau der Deckenverkleidung in Gebäude VII b und c wurde festgestellt, dass sich darunter eine 2. Deckenverkleidung befindet. Im Leistungstext war nur der Ausbau einer Schicht beschrieben.

zu NT 14
Beim Ausbau der Deckenverkleidung in Gebäude XIII wurde festgestellt, dass sich darunter eine 2. Deckenverkleidung befindet. Im Leistungstext war nur der Ausbau einer Schicht beschrieben.

zu NT 15
Nachtrag 15 wurde abgelehnt

zu NT 16
Das Abbruchmaterial hatte einen hohen Bimssteinanteil. Für diese Verunreinigung des Abbruchmaterials durch das Bims-Gestein wurde von der Deponie, die das Material zur Entsorgung angenommen hat, eine Nachberechnung gestellt.

zu NT 17
Die Abladegebühren der Deponie wurden zum 01. Januar 2023 erhöht

Kostenentwicklung

Gewerk	**Kosten-berechnung BA1 06/2022** (€ brutto)	**Bepreistes LV** (€ brutto)	**Vergabe** (€ brutto)	**Vergabe einschl. Nachträge** (€ brutto)	**Mehr- / Min-derkosten zu KB** (€ brutto)
Abbruch-arbeiten	1.400.000,00	1.397.637,15*	1.634.253,86	2.227.399,72	827.399,72

*25.05.2022

4. Mittelbereitstellung

Es stehen auf dem Investitionsauftrag I11240008090 für die HH-Jahre bis einschließlich 2023, Mittel in Höhe von 6,085 Mio € zur Verfügung. Für 2024 sind weitere Mittel in Höhe von 700.000 € eingeplant.

Die Frist für die Klauseln aus dem Kaufvertrag konnte eingehalten werden und die Beteiligung des Voreigentümers an der Schadstoffsanierung in vollem Umfang in Anspruch genommen werden.

Die Mehrkosten im 1.BA sind eine Kostenverlagerung durch vorgezogene Maßnahmen aus den noch anstehenden weiteren Schadstoffsanierungs- und Rückbauarbeiten und fallen damit dort nicht mehr an.

Mittel stehen somit für den 1.BA im Rahmen der Gesamtkosten nach jetzigem Stand zur Verfügung.

5. Termine

Die Arbeiten im 1. BA sind abgeschlossen

Matko Romic
Vertretung Fachbereichsleitung