



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Hochbau  
**Verfasser/in** Martin-Cano, Jorge  
**Vorlage Nr.** 062/2025  
**Datum** 16.05.2025

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	03.06.2025	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	03.06.2025	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	05.06.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.07.2025	

### Betreff:

**Lauffenmühle next innovation - Planung und Kostenberechnung der Maßnahmen Schadstoffsanierung und Rückbau zweiter und dritter Bauabschnitt ( 2.BA und 3.BA)**

### Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan Gebäudeerhalt / -abbruch  
Anlage 2 Übersichtsplan Maßnahme 2.BA und 3.BA

### Beschlussvorschlag:

1. Der Planung der Maßnahme des zweiten und dritten Bauabschnitts – Rückbau der Schadstoffe in den zu erhaltenden Gebäuden und Abriss der Gebäude und Gebäudeteile Nr. **III, IVa, IVb, IVc, Vb, Via, Vlb, VIIe, VIII, XIII, XIV, XV, A4, A5, A6** wird zugestimmt. Die Kostenberechnung des Planungsbüros HPC AG in Höhe von 2,90 Mio € wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den zweiten und dritten Bauabschnitt der Maßnahme Schadstoffsanierung und Rückbau vorzubereiten und umzusetzen.

## Personelle Auswirkungen:

keine

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I 11240008090	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:	6.085.000						6.785.000
davon geplant / bereitg.:	6.085.000		700.000				6.785.000
davon nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:	1.000.000						1.000.000
davon geplant / bereitg.:	1.000.000						1.000.000
davon nicht geplant :			120.000				120.000
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):	5.085.000		580.000				5.665.000
davon geplant / bereitg.:	5.085.000		700.000				5.785.000
davon nicht geplant :			-120.000				-120.000
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Einnahmen: Die nun anstehenden Maßnahmen erhalten Zuschüsse durch die Städtebauförderung. Für die abgeschlossenen Maßnahmen gab es eine Kostenbeteiligung durch den vorherigen Grundstückseigentümer an der Entsorgung der Schadstoffe. Durch den Metallverkauf werden zusätzliche Einnahmen generiert.

## Begründung:

### 1. Allgemeines

Um den Gebäudebestand auf dem Lauffenmühle-Areal zu erfassen und eine Grundlage für die Entscheidung zum Erhalt der Gebäudeteile zu erarbeiten, wurde das Büro HPC AG im Jahr 2020 damit beauftragt, eine orientierende Bausubstanzuntersuchung durchzuführen, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen, die Kosten für die Schadstoffentsorgung zu ermitteln, die Planung für die Schadstoffsanierung und Rückbauarbeiten auszuführen sowie deren Ausführung zu überwachen.

Am 12.04.2022 wurde der Gemeinderat über den Sachstand der Schadstoffanalyse und den Erhalt der Bausubstanz im Projekt *Lauffenmühle – Next Innovation* informiert. Mit der Beschlussvorlage 034/2022 stimmte der Gemeinderat dem vorgeschlagenen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz zu und beauftragte die Verwaltung, entsprechende Maßnahmen für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude einzuleiten.

Am 07.07.2022 wurde mit der Beschlussvorlage 144/2022 die Kostengenehmigung für die Schadstoffsanierung und den Rückbau des ersten Bauabschnitts in Höhe von 1,68

Mio € durch den Gemeinderat erteilt. Mit der Beschlussvorlage 193/2023 hat der Gemeinderat einer Kostenerhöhung für den ersten Bauabschnitt auf 2,63 Mio € zugestimmt.

Im ersten Bauabschnitt wurde der Rückbau aller Schadstoffe in den zu erhaltenden Gebäuden und der Abriss der Gebäude und Gebäudeteile Nr. IXa, IXb, IXc, A1, A2 und A3 durchgeführt.

Es wurden vor allem asbesthaltige Schadstoffe (Asbestzement – Dach- und Fassadenplatten, Flanschdichtungen, Fensterkitt, Fliesenkleber, Dichtschnüre), Teere (Teerkork-Isolierung, Teerpappen, Gussasphalt) und Künstliche Mineralfasern (KMF) als Dämmung ausgebaut und entsorgt. Die Gebäude wurden auf einen Rohbauzustand gebracht und für die weitere Rückbaumaßnahmen vorbereitet. Die Baumaßnahme wurde bis Ende 2023 umgesetzt.

Die Kostenfeststellung des ersten Bauabschnitts beträgt aktuell 2,725 Mio €.

## **2. Planung**

Im zweiten und dritten Bauabschnitt werden die Gebäude III, IVa, IVb, IVc, Vb, VIa, VIb, A4 und A5 schadstoffsaniert und rückgebaut. Zudem werden die Gebäude VIIe, VIII, XIII, XIV, XV und A6 rückgebaut. Das Planungsbüro HPC wird die Planung und Begleitung der Baumaßnahmen weiter vorantreiben.

Das Rückbaukonzept orientiert sich am Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und legt den Fokus auf die Wiederverwendung vorhandener Bauteile und Baumaterialien. Ziel ist es, möglichst viele dieser Elemente direkt vor Ort erneut zu nutzen. Ist dies nicht möglich, sollen sie in der Region weiterverwendet oder verwertet werden, um Transportwege und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren. In beiden Fällen werden die Unternehmen verpflichtet, das durch den Rückbau anfallende Metall zu sichern. Der Verkauf und damit der direkte Erlös sollen wie im ersten Bauabschnitt durch die Verwaltung erfolgen. Die Schätzung des Metallwertes beträgt ca. 120.000 € brutto.

Der Rückbau erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Es wird auf einen selektiven Rückbau gesetzt, der auf den Erhalt, die Wiederverwendung und Verwertung möglichst vieler Baustoffe abzielt. Ziel ist die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch kürzere Transportwege und den Verzicht auf die Neuproduktion von Baustoffen.

Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Erreichung langfristiger Klimaschutzziele, insbesondere auf kommunaler Ebene dar.

Zum anderen erfüllt die Vorgehensweise eine Vorbildfunktion im Sinne nachhaltigen Bauens und kann die Förderfähigkeit des Projekts erhöhen. Darüber hinaus stärkt die Wiederverwendung von Materialien regionale Wirtschaftskreisläufe, ermöglicht eine langfristige Senkung von Entsorgungskosten und schafft Zukunftssicherheit – denn die Anforderungen an zirkuläres Bauen werden in den kommenden Jahren zunehmend verbindlich.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen mit Schwerpunkt auf Eidechsen und Vögel werden vor Baubeginn umgesetzt.

### 3. Kosten

Die Gesamtkosten sind gemäß der Kostenermittlung vom 06.05.2025 des Planungsbüros HPC AG und des FB 2200 nach Kostengruppen folgendermaßen unterteilt:

KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	2.287.000 EUR
KG 400 Bauwerk - technische Anlagen	15.000 EUR
KG 500 Außenanlage	21.000 EUR
KG 700 Nebenkosten	200.000 EUR
Sonstiges ca. 10 %	250.000 EUR
<b>Zwischensumme Gesamtkosten</b>	<b>2.773.000 EUR</b>
Kostensteigerung KG 200-600, 5 %/Jahr für 1 Jahr	127.000 EUR
<b>Gesamtkosten inkl. Baupreissteigerung</b>	<b>2.900.000 EUR</b>

Die Planung hat mit der Kostenermittlung eine Planungstiefe von +/- 30 % Kostengenauigkeit erreicht, so dass sich die Gesamtkosten bis hin zu 3,77 Mio € entwickeln können.

Die Kostenermittlung des Planungsbüros bezieht sich vorschriftsmäßig auf die aktuelle Grundlagenermittlung und Erfahrungswerte des ersten Bauabschnitts. Ab dem Zeitpunkt der Kostenermittlung bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit von etwa 1 Jahr. Aufgrund dieser Zeitspanne wird bei diesem Projekt ein Zuschlag von 5 % auf die Kostengruppen 200 bis 600 berechnet, um die zu erwartenden jährlichen Baupreissteigerungen abzubilden.

### 4. Finanzierung und Mittelbereitstellung

Für die Maßnahme wurden bisher insgesamt 6.085.000 € bereitgestellt. Die mittelfristige Finanzplanung sieht weitere 700.000 € für das Jahr 2026 vor.

Es sind somit ausreichende Finanzmittel zur Verfügung bzw. in der Finanzplanung berücksichtigt.

Die Maßnahmen zum Rückbau der Gebäudesubstanz ist als Ordnungsmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderprogrammes LSP förderfähig. Der Antrag auf Fördermittel wurde für alle Bauabschnitte gestellt. Durch den Metallverkauf können voraussichtlich ca. 120.000 Euro eingenommen werden.

### 5. Bauablauf und Termine

Die Zeitschiene für den Projektablauf stellt sich aktuell wie folgt dar:

Ausschreibung und Vergabe	bis Oktober 2025
Baubeginn	ab Oktober 2025
Bauende	vorauss. bis Ende 2026

Robert Schäfer  
Fachbereichsleiter