

TECHNISCHE ABTEILUNG BAU
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

Rüsselsheim, den 14.04.2021 /TS

A k t e n n o t i z Nr. 020

Betreff: **Abriss des ehemaligen Karstadtgebäudes mit Nebengebäuden
Frankfurter Str. 9 und 17 /
Kostensteigerungen des Kostenanschlags zur Kostenschätzung**

Ort: gewobau
Bauvorhaben: VE820 Abbruch Karstadt- Areal, 65428 Rüsselsheim
Bauherr: gewobau Rüsselsheim, Marktstr. 40, 65428 Rüsselsheim

Verteiler: gewobau sowie

Hintergrund:

Darstellung des Sachverhalts der Kostenentwicklung zu den Abbrucharbeiten am Karstadt-Areal von der Kostenschätzung vom 02.06.2016 bis hin zum Kostenanschlag vom 14.04.2021.

Sachverhalt:

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim hatte als Hauptgesellschafter im November 2015 die Anweisung an die gewobau zum Kauf des Karstadt-Areals und die Kostenübernahme für den Abbruch durch die Stadt Rüsselsheim beschlossen.

Zur Vorbereitung auf ein Investorenauswahlverfahren erstellte die gewobau im Juni 2016 eine überschlägige Kostenermittlung in Höhe von brutto 1.050.000,00 Euro.

Die Kostenschätzung wurde zur Vorbereitung eines Investorenwettbewerbs erstellt, die Ausführung des Abbruchs für das Jahr 2017 angenommen. Sie basierte auf dem damaligen Kenntnisstand, dass das Karstadt-Gebäude bereits zum großen Teil um die Jahrtausendwende entkernt wurde. Somit ging die Kostenschätzung von keinem großen Schadstoffvorkommen mehr aus. Zudem wurde der Abbruch nur bis zur Oberkante des Geländes kalkuliert, da der Keller des früheren Karstadtgebäudes einschließlich Kellerdecke als erhaltenswert beurteilt und als nicht abgängig vorweggenommen wurde. Da das Gelände einem Investor übertragen werden sollte, waren die Planungskosten für den Abbruch nicht Teil der Kostenermittlung.

Während der Vorbereitung auf das Investorenauswahlverfahren wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018 festgelegt, dass anstelle eines Investorenauswahlverfahrens ein reiner Architektenwettbewerb erfolgen soll. Die gewobau trat nun selbst als Bauherr auf, der Neubau verbleibt im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft.

Aufgrund der seitens des Bundes zugesagten Fördermittel an die Stadt Rüsselsheim mussten die Planungs- und Bauleistungen von der gewobau mit Unterstützung der Vergabestelle der Stadt Rüsselsheim gem. VOB/A bzw. gem. Vergaberecht des Bundes ausgeschrieben werden. Zu den Kosten aus dem Vergabeverfahren kam der Einsatz eines erfahrenen externen Fachplaners zur Erstellung einer konkreten Abbruchplanung, eine Schadstoffuntersuchung zur Vorbereitung und Durchführung einer belastbaren Ausschreibung, Honorarkosten für die externe Bauüberwachung der Abbrucharbeiten, ein SiGeKo sowie ein aufwendiges Beweissicherungsverfahren, welches die gewobau vor Beginn der Abbrucharbeiten in der Nachbarbebauung durchgeführt hat, hinzu. Schließlich wurde mit der Abbruchgenehmigung die Beteiligung eines Prüfenieurs vorgeschrieben.

Für die Abbruchmaßnahmen wurde nach Vorlage des Abbruchkonzepts und der Kostenberechnung des externen Fachplaner in 2019 ein Gesamtbudget i.H.v. 1.600.000 € angesetzt. In diesen Kosten wurden auch die Preissteigerungen vorweggenommen, welche sich von der Kostenschätzung aus 2016 bis zum geplanten Abbruch in 2020 ergeben haben.

Die Veröffentlichung der Abbrucharbeiten über die Vergabestelle der Stadt Rüsselsheim erfolgte am 16.10.2019. Nach der Submission wurde Ende November 2019 der günstigste Anbieter mit einer Auftragssumme i.H.v. brutto 1.231.318,42€ auf Nachweis für die reinen Abbrucharbeiten beauftragt.

Die Vorbereitungen für die Abbrucharbeiten wurden Mitte Januar 2020 mit dem Einrichten der Baustelle begonnen.

Höhere Schutzmaßnahmen für die Nachbarschaft

Im Zuge der Ausführungsplanung im Jahre 2019 wurde der Umfang der Arbeiten konkretisiert. Dazu gehörten umfangreiche Untersuchungen und Beprobungen auf Schadstoffe und Kampfmittelfreiheit. Parallel hierzu wurde im Jahr 2018 der Architektenwettbewerb für den Neubau durchgeführt und der Bestandskeller auf seine Integration in das neue Nutzungskonzept hin geprüft. Durch die gewünschte Nutzung des Kellergeschosses als Tiefgarage des Neubaus musste zudem entschieden werden, den Keller des Karstadt teilweise rückzubauen um den Auflagen für diese Nutzung zu entsprechen. Hier ist insbesondere der vollständige Abbruch der Kellerdecke zu nennen, der ursprünglich erhalten bleiben sollte, was zu entsprechenden Mehrkosten führte.

Asbest in den Wänden festgestellt

Mehrkosten entstanden auch aufgrund einer umfangreichen Schadstoffsanierung. Unter anderem machen unvorhergesehene Asbestfunde im Anstrich der Wände eine sehr aufwändige Schichtabtragung sämtlicher Bauteiloberflächen mit deutlich höheren Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Hinzu kam der Ausbau der beschädigten asbesthaltigen Brandschutztüren sowie umfangreiche Schadstoffe, die bei einem reinen Abbruchgebäude nicht mehr zu erwarten waren, wie Dämmstoffe und PCB-haltige Öle.

Die Kostenveränderungen im Einzelnen

Die Kosteneinschätzung vom 02.06.2016 schließt mit brutto:	1.051.204,79 EUR
<u>Der Kostenanschlag vom 14.04.2021 schließt in Höhe von brutto:</u>	<u>1.741.418,33 EUR</u>
Kostensteigerung von 2016 zu 2021:	690.213,54 EUR

Bauzeitverlängerung bzw. Baupreissteigerungen von 2016 auf 2020:

Die Kostenschätzung ist von einem Abbruch der Bestandsobjekte in 2017 ausgegangen. Tatsächlich wurden diese 2020 abgebrochen. Hier sind neben den reinen Baupreissteigerungen von mehr als 5% pro Jahr auch sehr deutlich gestiegene Deponiegebühren sowie Mehraufwendungen für geänderte Umweltauflagen zu nennen, welche in den Folgepositionen eingerechnet wurden.

Bauneben- und Planungskosten:

Die Erhöhung der Baunebenkosten ergeben sich insbesondere durch die Hinzunahme zahlreicher Fachplaner; aus dem öffentlichen Vergabeverfahren zur Gewinnung der Planer und der Auftragnehmer; eines Verkehrsplaners zur Vorbereitung und Durchführung der Verkehrssicherung entlang der Frankfurter Straße sowie aus Auflagen aus der Abbruchgenehmigung, wie der Hinzuziehung eines Prüfstatikers während des Planungs- und Abbruchverfahrens. Mehrkosten ca. 250.000,00 €.

Baustelleneinrichtung:

Besondere Schutzmaßnahmen für den Erhalt der Pflasterflächen auf dem Friedensplatz (Belag wurde erst zum Hessentag 2017 hergestellt; Baukostenschätzung wurde bereits 2016 erstellt); Sicherung der Baustelle durch den gewählten blickdichten Bauzaun gegenüber einem gewöhnlichen Standardbauzaun; Stellung eines Schutzgerüsts inkl. Bespannung aufgrund der sensiblen innerstädtischen Lage; umfangreiche Schutzmaßnahmen der Gehwege, Demontage der diversen Einbauten im Straßenbereich (Poller, Straßenschilder etc.) sowie komplexe verkehrsregelnde Eingriffe. Mehrkosten ca. 100.000,00 €.

Teilrückbau des Karstadt- Kellers:

Nach umfangreicher Prüfung des 2019 vorliegenden Vorentwurfs zur Neubebauung sowie der Bestandsstatik musste die Decke über UG sowie sämtliche Kellereinbauten einschl. tragender Innenwände rückgebaut und vor Abbruch gesichert werden. Mehrkosten ca. 150.000,00 €

Versorgung:

Wegen der sehr engen Grundstücksverhältnisse mussten mehrere Kabelverteilerschränke, Zähleranschlusskästen sowie Straßenlaternen für die Abbruchphase temporär demontiert werden. Durch die gewachsene Gebäudestruktur der Bestandsgebäude kommt die notwendige Trennung einer Vielzahl an Hausanschlüssen hinzu. Mehrkosten ca. 30.000,00 €

Schadstoffsanierung / Entkernung.

Über die durchgeführten Schadstoffuntersuchungen mit über 100 Beprobungen und Analysen wurden nicht erwartete Asbestfunde im weitgehend entkernten Karstadt-Gebäude identifiziert; aufwändige Entschichtung sämtlicher Bauteiloberflächen der Wandkonstruktion unter sogenannten Schwarzbereichsbedingungen für Asbest, erhöhte Arbeitsschutzmaßnahmen, asbesthaltigen Brandschutztüren, erhöhte Entsorgungskosten gegenüber einem reinen Abbruchgebäude ohne umfangreiches Schadstoffinventar. Mehrkosten ca. 160.000,00 €