

Vorlage	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: 212/04
Der Bürgermeister Fachbereich: 5 Gebäude- und Flächenmanagement	zur Vorberatung an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> <u>Ortsbeiräte/ Ortsbeirat</u> : Zützen/ Criewen	
Datum: 07. Okt. 2004	zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Baubeschluss über den Abriss und die ordnungsgemäße Entsorgung von Abrissmaterialien der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Altablagerungen auf den in städtischen Eigentum befindlichen Flächen der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH, Ferdinand-von-Schill-Straße 56 in Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abriss der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Abrissmaterialien der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Altablagerungen auf den in städtischen Eigentum befindlichen Flächen der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH, Ferdinand-von-Schill-Straße 56 in Schwedt/Oder.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, den Abriss und die Beräumung des Grundstückes sowie die Sanierung des Grund und Bodens von Schadstoffbelastungen unter Vorbehalt der Bewilligung von beantragten Fördermitteln aus Bund-Land-Programm „Aufwertung“, ausführen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:					
<input type="checkbox"/> keine		<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.			<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.		
Einnahmen:	HHST	HHJ	Ausgaben:	HHST	HHJ
12,7 T€	02.6159.3610	2004	19,0 T€	02.6159.9403	2004
200,0 T€	02.6159.3610	2005	300,0 T€	02.6159.9403	2005
587,0 T€	02.6159.3610	2006	880,0 T€	02.6159.9403	2006
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam Deckungsvorschlag:					
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:					

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer _____ Sitzung am _____ den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gesetzliche und sonstige Grundlagen

- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (GemHVO Bbg.) veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 19/2002
- Verwaltungsvorschrift zur GemHVO Bbg. veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37/2002
- Haushaltssatzung der Stadt Schwedt/Oder für das Haushaltsjahr 2004
- Beschluss über den Bebauungsplan „Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße“ Beschluss-Nr. 128/05/99 vom 24.06.1999
- Beschluss über das kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtumbau der Stadt Schwedt/Oder Beschluss-Nr. 86/05/04 vom 31.03.2004
-

1.2. Standortangaben

Kreis: Uckermark
Gemarkung: Schwedt/Oder
Flur 54
Flurstücke: 113, 114, 213/1
Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3. Begründung

Auf Grundlage des bestandskräftigen Kaufvertrages zwischen der Stadt und Herrn Rudi Weilbacher vom 15.12.2003 ist die Stadt seit dem 04.02.2004 Besitzer des Grundstückes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH. Die weitere Nutzung des überwiegenden Teiles des Grundstückes durch die Automobilgesellschaft erfolgt auf Grundlage eines mit der Stadt bestehenden Pachtvertrages. Eine weitere Fremdnutzung liegt nicht vor.

Nach Umzug der Automobilgesellschaft auf den im Jahre 2004/05 neu zu errichtenden Betriebsstandort auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes an der W.-Seelenbinder-Straße sind spätestens im 2. Halbjahr 2005 die Grundlagen für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes des B-Planes „F.-v.-Schill-Str./Fr.-Krumbach-Straße“ geschaffen.
Danach soll das Gelände verkehrs- und medienseitig erschlossen und für eine Eigenheimbebauung vorbereitet werden.

Voraussetzung dafür ist der Abriss und die Entsorgung der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die Sanierung des Erdreiches von Altablagerungen.

Der Freimachung der Flächen werden die Erschließungsmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung folgen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage, sondern werden gesondert eingereicht.

3. Angaben zum Abbruch und zur Entsorgung der Altanlagen

Das Gelände weist einen Bestand von mehreren Gebäuden unterschiedlichster Ausführung und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus.

So wurde das Gelände in den letzten Jahrzehnten nicht nur einer andauernden militärischen Nutzung unterzogen, sondern auch noch bis in die heutige Zeit hinein einer gewerblichen Nutzung (anteilig Kraftverkehrsgelände sowie der heutigen Automobilgesellschaft Weilbacher mbH).

Der Umgang mit Treib- und Schmierstoffen war täglich gegeben und führte zu Kontaminationen von Bauteilen und Boden, vorwiegend in den Bereichen Werkstätten und Waschstraße.

Des Weiteren gab es einen ehemaligen Asche- und Kohleplatz sowie eine ehemalige Tankstelle. Es muss über einen längeren Zeitraum zu Ablagerungen von kontaminierten Materialien gekommen sein. Durch Undichtigkeiten der versiegelten Flächen kam es zu Verunreinigungen benachbarter Flächenbereiche. Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen erfolgten letztmalig 1999, beauftragt durch die Stadt Schwedt/Oder. Da das Gelände bzw. die Gebäude bis zum Auszug der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH genutzt werden, ist davon auszugehen, dass der Stand der Verunreinigungen sich im ungünstigsten Fall noch verschlechtert haben kann.

Nach Konsultation mit der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin ist eine Rückbaubegleitung durch ein zugelassenes Büro zwecks gutachterlicher Bewertung der Abfallmassen und Deklaration derselben erforderlich.

Kontaminiertes Material, vorwiegend aus den Verdachtsflächen, ist der Sonderabfallgesellschaft zur Festlegung des Entsorgungsweges anzuzeigen.

Dies wird auch seitens des Umweltamtes abverlangt.

Der Abbruch der Gebäude selbst beginnt mit der Beseitigung der noch vorhandenen Einrichtungsgegenstände, sowie der Entkernung selbst.

Danach werden die Gebäude entsprechend ihrer Größe und Konstruktion nach vorgegebener Technologie rückgebaut. Die Abbruchmaterialien werden nach Stoffkategorien sortiert und entsorgt. Das Gleiche gilt für den Rückbau der anliegenden Medien.

Die Gebäude mit Verdachtsflächen können bis auf die kontaminierten Bereiche in gleicher Weise abgetragen werden.

Für die Kontaminationsbereiche sind baubegleitende gutachterliche Untersuchungen durchzuführen, um somit die tatsächlichen Ausbreitungen der Fundstelle gegenüber dem Umweltamt darzustellen.

Das Material ist, gemäß einer Überwachungspflicht, einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Erst nach Freigabe durch das Umweltamt darf mit der Verfüllung der Baugruben begonnen werden. Im Zuge der Erdarbeiten ist gegebenenfalls mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Diese sind Bestandteil der Kostenberechnung.

3. Investitionskosten und Finanzierung

3.1. Kostenberechnung nach DIN 276

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in €			Gesamt
		2004	Inkl. Mehrwertsteuer 2005	2006	
200	Herrichten des Grundstückes BE		17.400,-	5.200,-	22.600,-
	Rückbau Ver- und Entsorgungs- Anlagen		-	116.400,-	116.400,-
	Rückbau Außenbefestigung/ Außenanlagen		14.100,-	693.600,-	707.700,-

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in €			Gesamt
		2004	Inkl. Mehrwertsteuer 2005	2006	
	Entkontaminierung des ehemaligen Tankstellenbereiches		-	86.700,-	86.700,-
200	Gesamt		31.500,-	901.900,-	933.400,-
300	Bauwerke abbrechen				
	Objekt A		59.000,-	60.200,-	119.200,-
	Objekt B		44.800,-	45.000,-	89.800,-
	Objekt C		31.500,-	15.200,-	46.700,-
	Objekt D		104.500,-	107.300,-	211.800,-
	Objekt E		112.800,-	115.500,-	228.300,-
	Objekt F		1.700,-	1.300,-	3.000,-
	Objekt G		-	1.300,-	1.300,-
300	Gesamt		354.300,-	345.800,-	700.100,-
700	Nebenkosten	19.000,-	99.000,-	20.000,-	138.000,-
Gesamtkosten		19.000,-	484.800,-	1.267.700,-	1.771.500,-
SUMME gerundet					1.772.000,-

Die z. Zt. vorliegende Kostenermittlung geht von einer Reihe äußerst ungünstiger und sehr kostenintensiver Aufwandsannahmen, besonders im Bereich der Endkontaminierungen und dem Rückbau der Außenanlagen, aus. Weiterhin liegen der Leistungsbewertung zum Teil Preisansätze zugrunde, die am aktuellen Markt mit Sicherheit unterboten werden. Unter Beachtung dieser Erkenntnisse, geht die Verwaltung im Ergebnis der Leistungsausschreibung von einer deutlichen Unterbietung des kalkulierten Aufwandes auf ca. 1,2 Mio € aus und legt diesen Wert der weiteren haushaltswirksamen Finanzierungsplanung zugrunde.

3.2 Finanzierung

Vermögenshaushalt 2004

Einzelplan 6

Haushaltsstelle 02.6159.9403

Gesamt:	19,0 T€
davon Fördermittel aus Bund-Land-Programm „Aufwertung“	12,7 T€
davon Eigenanteil	6,3 T€

Vermögenshaushalt 2005

Einzelplan 6

Haushaltsstelle 02.6159.9403

Gesamt:	300,0 T€
davon Fördermittel aus Bund-Land-Programm „Aufwertung“	200,0 T€
davon Eigenanteil	100,0 T€

Vermögenshaushalt 2006

Einzelplan 6

Haushaltsstelle 02.6159.9403

Gesamt:	880,0 T€
davon Fördermittel aus Bund-Land-Programm „Aufwertung“	587,0 T€
davon Eigenanteil	293,0 T€

Gesamtkosten der Maßnahme	1.199,0 T€
davon Fördermittel aus Bund-Land-Programm „Aufwertung“	799,7 T€
davon Eigenanteil	399,3 T€

Da der tatsächliche Aufwand insbesondere für die fachgerechte Entsorgung sowie Beseitigung der Kontaminierungen erst mit laufendem Baufortschritt ermittelt werden kann, sind mögliche finanzielle Änderungen gegenüber der Investkostenplanung mit der Jahresscheibe 2006 zu aktualisieren und gegebenenfalls fehlende finanzielle Mittel noch bereit zu stellen.

3.2. Folgekosten

Maßnahmenbezogene Folgekosten können im Rahmen der Kostendifferenz der Pkt. 3.1 und 3.2 und werden in der Folge als Erschließungskosten für das Gelände des B-Plangebietes – 2. BA entstehen.

4. Zeitlicher Ablauf

Nach Vorlage des Baubeschlusses werden die Planungsphasen 4-6 beauftragt und nach Fördermittelbewilligung die Maßnahmen für das Jahr 2005 so vorbereitet, dass mit der Realisierung im III. Quartal 2005 begonnen werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch der Freizug des Geländes seitens der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH.

Die Maßnahme selbst wird voraussichtlich bis Ende des III. Quartals 2006 realisiert.

Anlage 2.1: Übersichtsplan Automobilgelände Weilbacher
 Anlage 2.2: Plan Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen
 Anlage: Lageplan
 (Diese Anlagen liegen digital nicht vor).