

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**
Zur Kenntnis: **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: **Lustnau-Süd: Ordnungsmaßnahmenvertrag Stützmauer Konzenbergstraße**

Bezug: Vorlage 308/2011

Anlagen: 1. Lageplan
2. Entwurf Ordnungsmaßnahmenvertrag

Beschlussantrag:

Dem in der Anlage dargestellte Ordnungsmaßnahmenvertrag für die Stützmauer Konzenbergstraße wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2012	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ 116.800	€
bei HHStelle veranschlagt:		7.6158.0140.9550.000	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Sanierung der Stützmauer im Rahmen des Sanierungsgebiets „Lustnau-Süd“

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Vor Baubeginn der Grundstücke im Hof 9 der Alten Weberei muss die nördlich der Grundstücke stehende Stützmauer der Konzenbergstraße saniert werden (siehe Anlage 1). Ursprünglich ging die Verwaltung von einem Abbruch der Stützmauer und dem Bau einer neuen Abstützung aus. Im Laufe der Planung zeigten sich jedoch verschiedene Schwierigkeiten: Die Stützwand hätte mit rückverankerten Bohrpfählen ausgeführt werden müssen, die Verankerung wäre in private Grundstücke hereingeragt, die dafür notwendige Zustimmung war nicht in jedem Fall gesichert. Das Bohren der Pfähle und der Abbruch der bestehenden Stützwand hätte die Stützmauern auf den westlich angrenzenden privaten Grundstücken gefährdet. Als Verursacher hätte die Stadt mögliche Folgekosten tragen müssen. Schon ohne Berücksichtigung dieser Risiken wurden Kosten in Höhe von mehr als 300.000 € berechnet. Die Verwaltung beschloss daher, alternativ die Sanierung der bestehenden Stützmauer erneut zu prüfen

2. Sachstand

An der unbewehrten Betonmauer, der in den bisherigen Berechnungen keinerlei Tragwirkung zugebilligt wurde, wurden mit einem Rückprallhammer zerstörungsfreie Druckfestigkeitsprüfungen durchgeführt. Die so ermittelte Druckfestigkeit reicht für die Stabilität der Mauer aus, allerdings muss die Stützmauer wegen der fehlenden Stahlbewehrung gegen Biegung gesichert werden. Dies geschieht mit einer Vernagelung mit Dauernägeln. So kann die Stützwand zum Erreichen einer ausreichend großen Standsicherheit ertüchtigt werden. Dabei werden Bohrungen durch die Bestandswand in den Baugrund geführt, Gewindestäbe aus Stahl eingebaut und die Bohrungen verpresst. Die Köpfe der Bodennägel werden auf der Wandoberfläche verschraubt. Durch die Bodennägel werden auf die Stützwand wirkende Erddrücke in den Boden hinter der Stützwand abgetragen. Zusätzlich zur Vernagelung wird der vor der Stützmauer befindliche Kanal mit Beton gefüllt. Dieser Kanal wird nach der Bebauung nicht mehr sichtbar sein, weil er unter der im BPlan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe liegt.

Zur Vordimensionierung der Sanierungsvariante mit Bodennägeln wurden vom Ingenieurbüro CDM überschlägige Berechnungen durchgeführt. Es werden Bodennägel in einem Rasterabstand von ca. 1,5 m und Nagellängen von ca. 3,0 m erforderlich. Da es sich um eine Langzeitmaßnahme handelt, bestehen besondere Anforderungen an den Korrosionsschutz. Alternativ zur Anordnung der Nagelköpfe auf der Wand können diese in der Wand versenkt hergestellt werden, es ergeben sich dann geringere Nagelabstände und eine größere Nagelanzahl. Für die ca. 60 m lange Wand werden ohne versenkte Nagelköpfe ca. 80 Bodennägel mit einer Gesamtlänge von rd. 240 m benötigt.

Da die Stützmauer der Abstützung der Konzenbergstraße dient, kann die Maßnahme im Sanierungsgebiet gefördert werden. Die Sanierungskosten einschließlich Nebenkosten sind voll förderfähig, es kann also mit Zuschüssen in Höhe von 60 % der Kosten gerechnet werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrags, mit dem die Stadt den Eigentümer, die WIT verpflichtet, die Maßnahmen durchzuführen und die Stützmauer anschließend kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Die Kosten werden der WIT durch die Stadt erstattet.

Für die Sanierung der Stützmauer fallen ca. 116.800 € an (Bodengutachten: 4.500 €, Planungskosten: 17.300 € und Baukosten: 95.000 €), der Anteil der Stadt liegt bei ca. 47.000 €

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags vor.

4. Lösungsvarianten

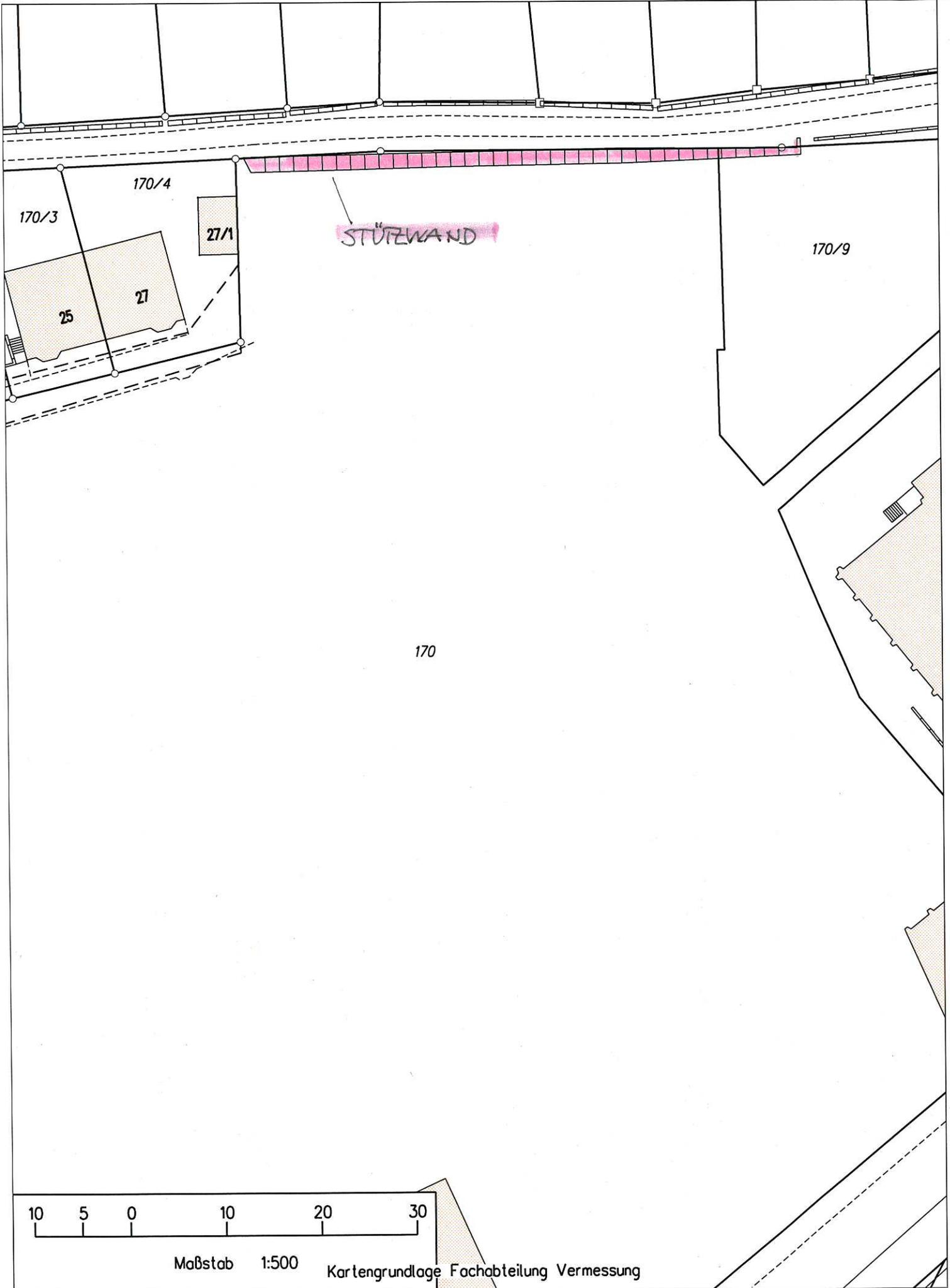
Alternativ könnte die Stützmauer abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dies hätte für die Bauherren im Hof 9 den Vorteil, dass diese Mauer etwas weiter auf die Straßenparzelle geschoben werden kann, so dass deren Nordgarten geringfügig größer würde. Auch wäre ein Bodenaushub für diese Bauherren dann ohne Verbau möglich. Angesichts der deutlich höheren Kosten und der Risiken hinsichtlich der Stützmauern der Nachbarn rät die Verwaltung aber von dieser Variante ab.

Eine weitere Lösungsvariante wäre, den Ordnungsmaßnahmenvertrag nicht abzuschließen mit der Konsequenz, dass die WIT die gesamten Baukosten ohne Förderung dann selbst zu tragen hätte. Die frühere Überlegung, dass die Baukosten den von der WIT an die Stadt zu entrichtenden Ausgleichsbetrag mindern, konnte nicht weiterverfolgt werden, weil der Neuordnungswert im Gebiet nördlich der Nürtinger Straße unter dem Anfangswert liegt, so dass für dieses Gebiet keine Ausgleichsbeträge anfallen.

5. Finanzielle Auswirkungen

In der KuF, die mit Vorlage 308/2011 vorgestellt wurde, waren für die Sanierung der Stützmauer 315.000 € vorgesehen. Die nun errechneten 116.800 € sind deutlich günstiger und werden im Haushaltsplan 2012 im Sonderhaushalt veranschlagt.

6. Anlagen



Maßstab 1:500

Kartengrundlage Fachabteilung Vermessung

VORBEMERKUNGEN

Die auf dem Grundstück des Eigentümers befindliche

Stützmauer

der Konzenbergstraße nördlich der Grenze des Baublocks Hof 9 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

„Lustnau Süd“

An der unbewehrten Betonmauer, der in den bisherigen Berechnungen keinerlei Tragwirkung zugebilligt wurde, wurden mit einem Rückprallhammer zerstörungsfreie Druckfestigkeitsprüfungen durchgeführt. Die so ermittelte Druckfestigkeit reicht für die Stabilität der Mauer aus, allerdings muss die Stützmauer wegen der fehlenden Stahlbewehrung gegen Biegung gesichert werden. Dies geschieht mit einer Vernagelung mit Dauernägeln. So kann die Stützwand zum Erreichen einer ausreichend großen Standsicherheit ertüchtigt werden. Dabei werden Bohrungen durch die Bestandswand in den Baugrund geführt, Gewindestäbe aus Stahl eingebaut und die Bohrungen verpresst. Die Köpfe der Bodennägel werden auf der Wandoberfläche verschraubt. Durch die Bodennägel werden auf die Stützwand wirkende Erddrücke in den Boden hinter der Stützwand abgetragen. Zusätzlich zur Vernagelung wird der vor der Stützmauer befindliche Kanal mit Beton gefüllt. Dieser Kanal wird nach der Bebauung nicht mehr sichtbar sein, weil er unter der im B-Plan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe liegt.

Es handelt sich hierbei um eine sanierungsbedingte Maßnahme. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers gesichert.

Der Eigentümer hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen sowie die bestehenden Vorschriften der Sanierung, insbesondere die Belange des Sozialplans, zu beachten.

Aufgrund des § 146 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 164a BauGB wird über den Umfang, Art und Abfolge der beabsichtigten Ordnungs- und Baumaßnahme sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt vereinbart:

§ 1

VERTRAGSGEGENSTAND UND GRUNDLAGEN

1. Die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Mauer soll zur Erfüllung ihrer Stützfunktion ertüchtigt werden.
2. Dem Vertrag liegen folgende Unterlagen zugrunde:
 1. Lageplan (Anlage 1)
 2. Angaben zur Bankverbindung (Anlage 2)
3. Der Eigentümer beabsichtigt, die in Ziffer 1 aufgeführten Ordnungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Die Stadt überlässt nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 164a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB dem Eigentümer die Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen.
4. Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

VERTRAGSPFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Dem Eigentümer obliegt die Sanierung der Stützmauer gemäß einen mit der Stadt im Detail abzustimmendem Sanierungskonzept.

Der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung, für die Vermeidung von Schäden an den Nachbargrundstücken zu sorgen, die durch die Bauarbeiten an der Stützmauer auf seinem eigenen Grundstück entstehen könnten.

§ 3

KOSTEN DER ABBRUCHMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSBETRAG

1. Die Kosten der gem. § 2 durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen betragen ca. 116.800 €

Die Stadt erstattet dem Eigentümer die Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 116.800 €

(in Worten: hundertsechzehntausend achthundert EURO)

2. Der Eigentümer erhält für die von ihm erbrachten Leistungen einschließlich seines Unternehmens- und Zeitaufwandes sowie für sonstige Aufwendungen von der Stadt keine Vergütung und keinen Aufwendungsersatz.
3. Die Stadt erstattet dem Eigentümer nur die tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen der beauftragten Firma nachgewiesenen Kosten der Baumaßnahme.
4. Kostenüberschreitungen jeglicher Art gegenüber dem in diesem Vertrag festgelegten Betrag werden bei der Abrechnung nur dann berücksichtigt, wenn die Stadt bzw. die STEG in Abstimmung mit der Stadt vor Durchführung der betreffenden Maßnahmen ihre Einwilligung gegeben hat.

§ 4

AUSKUNFT UND RECHNUNGSLEGUNG

1. Der Eigentümer wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt bzw. an die STEG herantragen. Er hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Baumaßnahmen zu unterrichten, ihr oder den von ihr benannten Stellen auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die mit den Maßnahmen in Zusammenhang stehen.
2. Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt wird die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle überprüfen bzw. durch die STEG im Rahmen eines Abnahmetermins überprüfen lassen. Über die Abnahme ist eine Niederschrift (Abnahmeprotokoll) zu fertigen.

§ 5

AUSZAHLUNG DER KOSTENERSTATTUNG

1. Die Kostenerstattung gemäß § 3 Ziff. 1 ist grundsätzlich nach Beendigung der Maßnahme, Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung zu zahlen. Die Stadt leistet ihre Zahlungen sobald der Eigentümer seine Verpflichtungen nach § 2 erfüllt hat sowie nach Vorlage sämtlicher prüfungsfähiger Belege im Original.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Rechnungen, die an den Eigentümer zurückgegeben werden und sonstigen Belege mindestens 10 Jahre aufzubewahren und sie bei Bedarf der Stadt auf Anforderung nochmals zur Verfügung zu stellen.

Die Zahlungen der Stadt erfolgen sodann binnen 2 Monaten auf das in Anlage 2 angegebene Konto des Eigentümers.

§ 6

MANGELHAFTE DURCHFÜHRUNG; VORZEITIGE BEENDIGUNG DES VERTRAGES

Stellt die Stadt fest, dass die vereinbarten Maßnahmen gar nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, kann sie die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung in angemessener Frist verlangen und die Abnahme im Sinne des § 4 Ziff. 2 vorläufig verweigern. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, kann die Abnahme verweigert werden. Die Stadt behält sich eine Ersatzvornahme ausdrücklich vor. Das Recht zur Kündigung des Vertrags bleibt hiervon unberührt.

§ 7

UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN, ERGÄNZUNGEN, HINWEISE

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, durch Vereinbarung diese Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.

2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragspartner verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Ort

Datum

Unterschrift

Tübingen,

(Stadt, Oberbürgermeister Boris Palmer)

Tübingen,

(Eigentümer)

Tübingen,

(Eigentümer)

Stuttgart, 23.11.2011

i. V.

(STEG, Thomas Wirth)

Anlagen