

ARBEITSVORLAGE

Drucksachennummer:

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Liegenschaften	Schnabel, Harald	9745-21	07.07.2021
Registraturnummer	022.3; 623.24	Seiten 4	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	Status	Sitzung	Top
Gemeinderat	öffentlich	20.07.2021	8

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Ortskernsanierung II – Neue Mitte

- Vergabe der Abbrucharbeiten Gebäude Tiefengasse 2, 4 und 8

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe zum Abbruch der Gebäude Hausnummer 2, 4 und 8 in der Tiefengasse an die Firma STEINEL Recycling GmbH + Co.KG, Beim Bahnhof Breitenholz 112, 72119 Ammerbuch zum geprüften Preis von 135.720,69 € abzüglich 20 % Nachlass ohne Bedingungen, in Summe dann 108.576,55 €, zu.

II. Zusammenfassung

Zeitschiene:

- Herbst 2000 - Erwerb des Gebäudes Tiefengasse 4. Frühjahr 2001 genehmigtes Abrissgesuch, Abriss scheitert da Gebäude Tiefengasse 2 ansonsten nicht mehr standsicher
- Januar 2008 – Erwerb des Gebäudes Tiefengasse 2. Vermietung weiterhin bis Ende 2020
- September 2018 – Erwerb Tiefengasse 8. Wohnrecht der Eigentümerin bis Frühjahr 2021. Übergabe im Januar 2021 an Gemeinde

Erklärtes Ziel der Verwaltung und des Gemeinderats seit dem Jahr 2000, die Entwicklung auf den drei genannten Grundstücken voranzubringen.
Hierbei war stets von Abriss der Gebäude die Rede.

Parallele Entwicklung im Sanierungsgebiet und speziell im Gebiet des so genannten „Inneren Eis“ läuft seit ca. 1998 / 1999 – Aufnahme in die jeweiligen Landessanierungsprogramme. Im „Inneren Ei“ bereits verwirklichte Projekte:

- 2000 bis 2012: Anwesen Kirchgasse 2/1
Erwerb, Entwicklungsstudien, Abriss, aufwändiges Projekt Bohrpfahlgründung zur Sicherung des Hangs
- Juni 2020 – Erwerb Gebäude Hindenburgplatz 5

Aktuell zu Tiefengasse 2, 4 und 8

- GR 18.05.2021: Grundsatzbeschluss zum Abbruch der drei Gebäude
- Tiefengasse 8 kein Denkmal (laut Bewertung des Landesdenkmalamtes)
- **Heute, 20.07.2021:**
Vergabe der Abbrucharbeiten zum Preis von 108.576,55 € an Firma STEINEL Ammerbuch

III. Finanzielle Auswirkungen

Abbruchkosten von 108.576,55 € abgedeckt über die Planansätze der Ortskernsanierung II Neue Mitte.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Ein Teil der vergangenen Sanierungsprogramme für Ingersheim und dem aktuellen Programm „Ortskernsanierung II – Neue Mitte“ war und ist die Entwicklung des so genannten „Inneren Ei“ (Abgrenzung Tiefengasse, Pleidelsheimer Straße, Kirchgasse, Hindenburgplatz). Es wurde seit 1998 versucht hier durch gezielte Einkäufe von Gebäuden und Grundstücken eine mögliche Weiterentwicklung zu realisieren. In der Zusammenfassung (römisch II) sind die einzelnen Maßnahmen stichpunktartig aufgezeichnet.

Bereits im Jahr 2000 konnte man das Gebäude Tiefengasse 4 (ehemals Drogeriemarkt) erwerben und wollte dies auch damals schon abbrechen lassen, da diese Kosten in den Sanierungsprogrammen auch eine entsprechende Förderung über das Land erfahren. Aus statischen Gründen konnte dies nicht umgesetzt werden, da zu befürchten war, dass das Gebäude Tiefengasse 2 nicht mehr standsicher ist.

Auch die Tiefengasse 2 konnte im Jahr 2008 erworben werden. Das Haus war vermietet und man führte dieses Mietverhältnis bis zum Dezember 2020 weiter. Es war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen nun beide Gebäude abzubauen, da eine Weiterentwicklungsmöglichkeit nicht so richtig zu erkennen war. Es war aber besprochenes Ziel von Verwaltung und dem Gemeinderat, dass auch dieses Gebäude abgerissen werden sollte, um das Gebiet später sinnvoll weiter zu entwickeln.

Im Laufe des Jahres 2018 zeichnete es sich ab, dass die Gemeinde das Anwesen Tiefengasse 8 erwerben könnte. Die Bewohnerin wollte ihren Lebensmittelpunkt zur Verwandtschaft außerhalb Ingersheims verlegen. Das Gebäude wurde der Verwaltung im Januar 2021 übergeben. Bereits im Jahr des Kaufes 2018 wurde im Gemeinderat darüber gesprochen, dass nun durch gerade diesen Erwerb sich die Möglichkeit ergibt, eine sinnvolle mögliche Entwicklung in diesem Bereich der Tiefengasse zu realisieren. Es wurde auch hier nur von einem Abriss aller drei Gebäude gesprochen. Gerade auch deshalb, weil die Kosten über das im Jahr 2022 auslaufende aktuelle Sanierungsprogramm „Ortskern II – Neue Mitte“ noch abgerechnet werden können.

Es wurde für das „Innere Ei“ noch im Herbst 2019 eine Machbarkeitsstudie beauftragt dessen Ergebnis im November 2020 in der Gemeinderatssitzung vorgestellt wurde. Auch hier wurde von Abriss aller drei Gebäude in der Tiefengasse ausgegangen.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 18.05.2021 vorgeschlagen die Abbrüche der drei Gebäude in die Wege zu leiten, um dem Ziel der weiteren Entwicklung des Ortskerns einen großen Schritt näher zu kommen. Der Gemeinderat hat dem mit großer Mehrheit zugestimmt.

In der Sitzung hat die „WIR-Fraktion“ schon angekündigt, das Gebäude Tiefengasse 8 in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht prüfen zu lassen, obwohl der Gemeinderat einen entsprechenden Antrag an die Verwaltung über diese Prüfung mit großer Mehrheit abgelehnt hatte.

Eine entsprechende Nachfrage der Fraktion beim Landesdenkmalamt ergab, dass es sich bei dem Gebäude um kein Denkmal handelt. Die Stellungnahme ist in der Anlage beigefügt. Die darin aufgeführte „archäologische Denkmalpflege“ werden wir natürlich beachten und sollte hier beim Abbruch entsprechendes festgestellt werden, wird das Denkmalamt auch entsprechend eingeschaltet. Ein späterer Investor wird natürlich auch über diese Bemerkung informiert.

Die Abbrucharbeiten der drei Gebäude Tiefengasse 2, 4 und 8 wurden in Zusammenarbeiten mit dem Architekturbüro Vogt und Heller aus Neckarsulm öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde am 04.06.2021 und auf unserer Homepage am 31.05.2021 ausgeschrieben. Die Submission zur Ausschreibung war am 28.06.2021. Bis zu diesem Tag haben sich dreizehn Unternehmen die Angebotsunterlagen zusenden lassen. Davon haben sechs Unternehmen zum 28.06.2021 um 11.00 Uhr ein Angebot abgegeben.

Das Ergebnis dieser Ausschreibung lautet wie folgt:

Bieter 1 geprüftes Ergebnis 197.430,16 €
Bieter 3 geprüftes Ergebnis 228.986,58 €
Bieter 4 geprüftes Ergebnis 421.219,54 €
Bieter 5 geprüftes Ergebnis 207.736,36 €
Bieter 6 geprüftes Ergebnis 203.277,16 € abzgl. Nachlass o.B. 5 % = 193.113,30 €

Bieter 2 und gleichzeitig Vergabevorschlag

**Firma STEINEL Recycling GmbH+Co.KG, beim Bahnhof Breitenholz 112
72119 Ammerbuch**

135.720,69 € abzüglich Nachlass ohne Bedingungen 20 % = 108.576,55 €.

Natürlich waren wir über das deutlich günstigere Angebot der Firma STEINEL erstaunt und die Prüfung durch das Architekturbüro v-h, Herrn Emil Heller war dementsprechend sehr sorgfältig. Alle geforderten Unterlagen und Zertifikate für Abbruchunternehmen liegen vor. Die geforderten Referenzen wurden angefragt und es gab nur positives Echo. Die Verwaltung und das Architekturbüro haben außerdem noch ein persönliches Gespräch im Rathaus mit einem Bauleiter der Firma geführt und wir haben ihn entsprechend auf die Preisfindung angesprochen. Alle Bedenken konnten so ausgeräumt werden und es gibt keinen rechtlichen Grund dem Unternehmen nicht den Zuschlag zur Ausführung der Abbrucharbeiten zu versagen. Es ist für uns das wirtschaftlichste Angebot und an dieses müssen wir vergeben.

Zu den Abbrucharbeiten wurde bereits ein entsprechendes Baugesuch eingereicht und das Verfahren hierzu ist somit angestoßen. Nach entsprechender baurechtlicher Genehmigung könnte mit dem Abbruch begonnen werden. Es ist vorgesehen vor Baubeginn eine Bauanlaufbesprechung mit dem Unternehmen zu führen. Hier müsste dann auch besprochen werden, wann die Straße gesperrt werden muss. Es ist derzeit eine halbseitige Sperrung vorgesehen.

Eine Anfrage bei den zuständigen Mitarbeiter*innen des Nahverkehrs wurde bereits veranlasst und darauf hingewiesen, dass u.U. die Bushaltestelle kurzzeitig gesperrt werden muss.

Ein möglicher Baubeginn ist für Ende September vorgesehen, sobald alle erforderlichen Genehmigungen und Anordnungen vorliegen. Bauzeit 40 Arbeitstage nach Baubeginn.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin

Harald Schnabel

Anlage zu Top 8

Von: [REDACTED] Andreas (RPS) <[REDACTED]@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 24. Juni 2021 09:25
An: Harald Schnabel
Cc: [REDACTED]
Betreff: Ingersheim-Großingersheim, Tiefengasse 8

Sehr geehrter Herr Schnabel,

nach dem Ortstermin am 18.06. 2021, der Auswertung der Unterlagen, Pläne und Fotos sowie der Rücksprache mit den Kollegen kommen wir, das Objekt Ingersheim-Großingersheim, Tiefengasse 8 (Flstnr. 0-8/1) betreffend, zu folgender fachlicher Einschätzung:

Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Einhaus, das kurz nach 1900 auf einer älteren Hofstelle errichtet wurde. Der in Backstein errichtete traufständige Bau weist mit Ausnahme eines teils getreppten Giebels keinerlei Zierelemente auf.

Gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg sind Kulturdenkmale Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wissenschaftliche, künstlerische und heimatgeschichtliche Gründe sind im vorliegenden Fall nicht in einem Maß vorhanden, das eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde.

Es handelt sich bei dem Gebäude Ingersheim-Großingersheim, Tiefengasse 8 (Flstnr. 0-8/1) nicht um ein Kulturdenkmal nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz.

Bitte beachten Sie, dass oben getroffene Aussagen nur für die Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege gelten und Belange der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung bei Bauvorhaben geprüft werden müssen. Das Gebäude befindet sich auf einer archäologischen Verdachtsfläche (Prüffall).

Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Mehrfertigung des Schreibens

Mit freundlichen Grüßen

Andreas [REDACTED] M.A.

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 83.1 Inventarisierung

Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist