

**2024/032**

öffentlich



Dezernat III  
Gebäudemanagement

Planungsamt

Bezugsvorlagen:  
2023/119

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Kenntnisnahme)	22.02.2024	Ö

## Stadtumbau "Leonberg-Mitte", Abbruch Postareal - aktueller Stand

### Kenntnisnahme

#### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Sitzungsvorlage 2023/119 wurde beschlossen, dass folgende Gebäude und Freianlagen abgebrochen werden sollen:

- Bahnhofstr.5
- Bahnhofstr.7
- Eltinger Fußweg 2/1 mit Übergang, ohne Keller
- Garage Eltinger Fußweg 2/2
- Eltinger Fußweg 4 mit Garage, ohne Keller
- Eltinger Str. 24, incl. befestigte Flächen (Asphalt etc.)
- Eltinger Str. 32

Um die Fördermittel für den Abbruch generieren zu können muss der Abbruch innerhalb des Bewilligungszeitraums bis Ende September 2024 abgerechnet sein.

Um die Maßnahme umsetzen zu können, sind für den weiteren Planungsverlauf Architekten- und Fachplanungsleistungen mittels VgV-Verfahren vergeben wurden.

Nach ersten Untersuchungsergebnissen durch die beauftragte Firma für die Schadstoffuntersuchung ist absehbar, dass der ambitionierte Terminplan nicht mehr eingehalten werden kann.

Es liegen mehrere Untersuchungsberichte zu den einzelnen Gebäuden als Vorabzug vor. Diese Untersuchungsberichte werden laufend weiter aktualisiert, da noch Beprobungen ausstehen.

Die geschätzte Dauer für den Schadstoffrückbau der z.B. Bahnhofstraße 5 beträgt aktuell ca. 3-3,5 Monate.

Der Rückbau der Gebäude unterteilt sich in die Entrümpelung, den Abbruch/ Rückbau der Schadstoffe, die Entkernung (ohne Schadstoffe) der Gebäude und im letzten Schritt in den Rückbau der Gebäude.

Durch eine Aktualisierung der Mitteilung M23 im Juli 2023 von der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in Bezug auf potentiell asbesthaltige Bauteile in Rohbauten von Stahlbetonbauwerken sind zusätzlich weitere Untersuchungen notwendig, wodurch sich die Abbruchplanung weiter verlängert.

Aktuell werden die Gebäude, wie in der Mitteilung M23 gefordert, auf asbesthaltige Bauteile im Rohbau untersucht.

Wird der Verdacht auf asbesthaltige Bauteile im Rohbau bestätigt, hat folglich

- eine Abstimmung über das weitere Vorgehen, insbesondere beim Rückbau der Gebäude, mit dem zuständigen Gewerbeaufsicht,
- eine Abstimmung zur Entsorgung der anfallenden Abbruchabfälle (betroffene Betonteile) mit der zuständigen Abfallrechtsbehörde,
- ggf. eine Überarbeitung des erstellten Sanierungs- und Rückbaukonzeptes zu erfolgen.

Als zeitlicher Horizont ist eine Dauer der zusätzlichen Erkundung einschl. Erstellung einer Ergebnismitteilung von ca. 2 bis 2,5 Monaten anzugeben.

Sobald die Untersuchungsergebnisse vorliegen, kann die Ausschreibung zum Abbruch, welche aktuell parallel vorbereitet wird, veröffentlicht werden. Dies geht allerdings nur, wenn keine Belastung der Bauteile vorhanden ist.

Sollte die Beprobung allerdings eine Belastung der Abstandhalter (schwach gebunden) ergeben, ist zunächst mit dem Gewerbeaufsichtsamt das weitere Vorgehen zu besprechen und die Sanierungsplanung und auch der Terminplan zu ergänzen.

Über das Stadtplanungsamt wurde ein Gutachter für die notwendige Umweltbaubegleitung beauftragt. Darüber hinaus sind Vergrümmungsmaßnahmen beauftragt als Voraussetzung für einen Beginn der Abbrucharbeiten.

Über das Tiefbauamt wurden Angebote zur Baumfällung eingeholt. Es liegen drei Angebote vor. Die Baumfällung kann laut dem Gemeinderatsbeschluss allerdings erst nach Vertragsunterzeichnung mit dem Investor beauftragt werden. Da der Vertrag aktuell noch nicht unterschrieben ist, können die Bäume voraussichtlich nicht mehr im Februar gefällt werden.

Der Gemeinderatsbeschluss lautet wie folgt:

1. Der Abbruch des Postareals wird genehmigt, **allerdings ist dafür Sorge zu tragen, dass im östlichen Bereich ab dem ehemaligen Posteingang, die Vegetation, insbesondere die Bäume, beim Abbruch nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Abbruch ist so zu organisieren, dass er von hinten nach vorne erfolgt.**

**Dies gilt, solange der Kaufvertrag noch nicht unterschrieben wurde.**

2. Die Verwaltung wird beauftragt zur Durchführung eines VgV-Verfahrens ein geeignetes Projektsteuerungsbüro auszuwählen und zu beauftragen sowie mittels VgV-Verfahren ein geeignetes Ingenieurbüro für die Abbruchplanung sowie für die Gefahrstoffuntersuchung zu ermitteln. **Die Erhaltung der Bäume bis zum Vertragsabschluss mit der Fa. Strabag muss auch im VgV-Verfahren Berücksichtigung finden.**
3. Die Verwaltung wird ermächtigt das durch das VgV-Verfahren ermittelte Ingenieurbüro für

die Abbruchplanung zu beauftragen.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt das durch das VgV-Verfahren ermittelte Büro für Gefahrstoffuntersuchung zu beauftragen.
5. Die Verwaltung wird darüber hinaus ermächtigt, weitere erforderliche Planungs- und Beratungsleistungen in eigener Zuständigkeit zu genehmigen und zu beauftragen.

**Anlage/n**

Keine