

Niederlassung Leipzig I

STAATSBETRIEB
SÄCHSISCHES IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT
Niederlassung Leipzig I
Schongauerstr. 7 | 04328 Leipzig

Staatsbetrieb
Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Zentrale
Wilhelm-Buck-Straße 4
01097 Dresden

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Sören Helbig

Durchwahl
Telefon: +49 341 255-5403
Telefax: +49 341 255-5402

soeren.helbig@
sib.smf.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
B 2106/0517-2/6-P/HB2

Leipzig,
15. Mai 2017

Kapitel 1406, Titel 739 52
Justizvollzugsanstalt Zwickau
GBM Neubau JVA Zwickau
Bauvorbereitende Maßnahmen - TM 1 Baufeldfreimachung
Nachtrag zur Entscheidungsunterlage (ES) in EW-Bau-Qualität

1. SIB-Zentrale/PBA vom 30. März 2015; Az.: B2106/730-33/12-PBA-2416;
Genehmigung der ES in EW-Bau-Qualität
2. Baukommission vom 08. Dezember 2016

Anlagen: Nachtrag zur EW-Bau, 2 Ausfertigungen

Sehr geehrter Herr Professor Janosch,

im Zuge der Bauausführung zur TM 1 Baufeldfreimachung als bauvorbereitende Maßnahme zum Neubau der JVA Zwickau sind zusätzliche Kosten zu veranschlagen.

Folglich ist ein Nachtrag zur ES in EW-Bau-Qualität erforderlich.

Die bisher genehmigten Gesamtbaukosten (GBK) betragen 10,143 Mio. €.

A - Formale Darstellung des Nachtrages zur EW-Bau

Der Nachtrag setzt sich aus zwei Leistungsschwerpunkten zusammen:

- **Teil 1:** Baufachlich bedingte Mehrleistungen der TM 1 Baufeldfreimachung
Es entstehen Mehrkosten bei der TM 1 Baufeldfreimachung aus der Abfallverwertung beim Abbruch der Gebäude, aus dem Abbruch der unterirdischen Bauwerke und Fundamente, der Herstellung von Kampfmittelfreiheit, dem erforderlichen Wiedereinbau ausgehobener Erdmassen und der Umsetzung des Wasserturms.
- **Teil 2:** Ergänzung der TM 1 Baufeldfreimachung um weitere Leistungen, die sinnvoll aus der Hauptmaßnahme TM 2 Neubau vorgezogen werden können (gemäß 5. Baukommission).

Seite 1 von 5

Hausanschrift:
Staatsbetrieb
Sächsisches Immobilien- und
Baumanagement
Niederlassung Leipzig I
Schongauerstr. 7
04328 Leipzig

www.sachsen.de

Bankverbindung:
Zahlungsempfänger: Hauptkasse
des Freistaates Sachsen
IBAN DE82850503003153011370
BIC OSDDDE81XXX
Ostsächsische Sparkasse Dresden

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahn 3, 7

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichneteter
Parkplatz vor dem Eingangsbe-
reich

*Kein Zugang für elektronisch signier-
te sowie für verschlüsselte elektroni-
sche Dokumente.

Dazu gehören zwei Leistungsschwerpunkte:

- Vorbereitung des Baufeldes durch Beseitigung der Altlasten in den Verdachtsflächen, die sich mit Eingriffen (Gründungen, Leitungstrassen, Ingenieurbauwerken) infolge der Neubauplanung überlagern.
- äußere Erschließung mit den für die Errichtung der JVA Zwickau notwendigen Trinkwasser-, Regenwasser-, Abwasser- und Löschwasserhauptleitungen.

Kostenmäßig setzt sich der Nachtrag zur EW-Bau zusammen aus:

- Teil 1 - Mehrleistungen TM 1 in Höhe von 8,682 Mio. €
Davon wird ein Anteil in Höhe von 2,0 Mio. € als vorgezogene Leistung aus der TM 2 bewertet. Es handelt sich schwerpunktmäßig um den Aushub (Fundamente, Boden) und die Wiederverfüllung mit Baugrundverbesserung im Bereich des TO 22 (ehemalige Lokwerkstatt). Dieser Bereich des TO 22 überlagert sich mit den Baugruben von vier der künftigen Neubauten (mit Teilunterkellerung und unterirdischer Verbindung).
Infolge des fachlichen Zusammenhangs bleibt die Ausführung der TM 1 zugeordnet.
Die Mehrkosten der TM 1 werden über die Rückstellung innerhalb des Budgets der Gesamtmaßnahme gedeckt.
- Teil 2 - vorgezogene Leistungen der TM 2 in Höhe von 3,100 Mio. €

Der Nachtrag wird insgesamt mit 11,780 Mio. € geprüft und festgestellt.

Die Kosten für die bauvorbereitenden Maßnahmen (TM 1 und TM 2) betragen insgesamt 21,923 Mio. € brutto.

Mit der 5. Baukommission am 08.12.2016 wurden die Mehrkosten TM 1 mit 2,1 Mio. € prognostiziert und die vorgezogenen Leistungen der TM 2 mit 4,9 Mio. €.

Beschluss der 5. Baukommission: „Die Baukommission empfiehlt, dass der SIB in einem zu erstellenden Nachtrag in Höhe von 2,1 Mio. € brutto und zur Hebung von Synergien, unter anderem von Kosten- und Terminvorteilen, Leistungen zur Erschließung im Umfang von 4,9 Mio. € brutto vorab der Genehmigung der ES in EW-Bau-Qualität plant und diese als Maßnahmen im Rahmen der Teilmaßnahme Baufeldfreimachung ausführen lässt. Der Gesamtkostenrahmen in Höhe von 171,5 Mio. € brutto bleibt unberührt.“

Gegenüber der Prognose 5. Baukommission hat sich der Mehraufwand der TM 1 um 4,582 Mio. € erhöht. Die Prognose für die vorgezogenen Leistungen TM 2 hingegen hat sich mit 5,097 Mio. € bestätigt. Dem Beschluss der 5. Baukommission wird entsprochen.

Für den Leistungsumfang des Nachtrages ist eine Bestätigung durch den Bedarfsträger und sein zuständiges Ministerium entbehrlich.

Nach Fertigstellung der TM 1 Baufeldfreimachung (07/2017) schließen sich unmittelbar die weiteren bauvorbereitenden Maßnahmen als vorgezogene Leistungen aus der TM 2 an.

Der Baubeginn der Neubaumaßnahme (07/2018) ist nicht gefährdet.

Mit der Prüfung des Nachtrages werden folgende Sachverhalte bestätigt:

- Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen werden eingehalten.
Die genehmigungsrelevanten Aspekte aus der Abfallbeseitigung und dem Wieder-

einbau von Aushub sind mit dem Landratsamt Zwickau / D III Umweltamt / SG Abfall, Altlasten und Bodenschutz abgestimmt, die schriftliche Genehmigung wurde für die 12. KW 2017 in Aussicht gestellt.

- Die Kostenermittlung basiert auf den aktuellen Vergabe- und Abrechnungsergebnissen einschließlich Fertigstellungsprognose.
- Möglichkeiten zur Kompensation / Reduzierung der Mehrkosten bestehen nicht.

Der Nachtrag enthält folgende Unterlagen:

- Muster 6 Blatt 1
- Kostenermittlung Muster 6, Blatt 3, Seiten 1 und 2
- Auszug aus dem HHV-Bau (Übersicht Kostenkontrolle Stand 03/2017)
- je Leistungsschwerpunkt des Nachtrages:
 - Erläuterungen zu den Nachtragsleistungen mit Kostenuntersetzung
 - Plandarstellungen.

B - Begründung des Nachtrages zur EW-Bau

Teil 1: Baufachlich bedingte Mehrleistungen der TM 1

Entsprechend EW-Bau umfasst die Baufeldfreimachung in Vorbereitung des Neubaus der Justizvollzugsanstalt folgende Leistungen:

- Abbruch der baulichen Anlagen, befestigten Flächen und Medienleitungen,
- Beseitigung der durch die Abbrüche freigelegten Altlasten,
- Umsetzung denkmalgeschützter Kulturgüter,
- Umverlegung / Freimachung dinglich gesicherter Anlagen (gemäß Grundstücksvertrag)
- Maßnahmen zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken (durch die DB AG).

Die Baufeldfreimachung wurde im November 2015 begonnen.

Folgender Leistungsstand ist erreicht:

Leistungsinhalte der EW-Bau - abgeschlossene Leistungen:

- kompletter oberirdischer Rückbau aller Gebäude, Rückbau aller Gleisanlagen und oberirdischen Rohrleitungstrassen
- Rückbau 50% der unterirdischen Bausubstanz sowie Altlasten
- Umsetzung der Schienenfahrzeuge und des denkmalgeschützten Inventars
- Maßnahmen zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Leistungsinhalte der EW-Bau - in Umsetzung befindliche Leistungen:

- Entsorgung Schadstoffe
- Rückbau von Bodenplatten und Fundamenten (50 % der unterirdischen Bausubstanz sowie Altlasten)
- Erdaushub für die Bergung der Fundamente
- Herstellung der Kampfmittelfreiheit in den Baugruben
- Wiedereinbau der Aushubmassen (Herstellung Baufeldplanum für Neubau).

Änderungen gegenüber der EW-Bau bezüglich des Leistungszieles der Baufeldfreimachung bestehen nicht. Lediglich in Teilbereichen wurde der Fundamentrückbau erweitert, um eine störungsfreie Zone für die Neugründungen zu erreichen.

Im Zuge der Bauausführung werden zusätzliche Leistungen erforderlich, in deren Folge Mehrkosten entstehen.

Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend beschriebene Leistungen:

KG 200

Geänderte und zusätzliche Abfallfraktionen

In Folge von Standsicherheitsgefährdungen war in Teilbereichen ein bauteilbezogener Rückbau und damit die geplante Separierung der Abfallfraktionen nicht realisierbar. In der Folge sind erhöhte Aufwendungen für die nachträgliche Separierung bzw. erhöhte

Entsorgungskosten für Mischfraktionen zu verzeichnen.

Extreme Gründungssituationen

Mit Beginn des Bodenplattenrückbaus wurde festgestellt, dass die vorhandenen Fundamente extreme Abmessungen (Tiefe bis zu 5 m) aufweisen und die üblichen fachlichen Annahmen bei Weitem überschreiten.

Die Bereiche mit den größten Bestandsfundamenten werden durch die geplante Neubebauung direkt überlagert (siehe Lageplan mit Altlastenverdachtsflächen und Aushub im Bereich der Baugruben, Plan-Nr. 2.3 G.U.B.). Ein Belassen, auch teilweise, der vorhandenen Fundamente ist im Hinblick auf die Neubaugründung nicht möglich.

Insofern stellt der Rückbau der Fundamente in den Überlagerungsbereichen mit der Neubaugründung vorgezogene Maßnahmen aus der TM 2 dar, die sonst alternativ dort hätten erbracht werden müssen und deren Umfang nicht absehbar gewesen wäre. Im Ergebnis entstehen Massenerhöhungen für den unterirdischen Abbruch und den Erdaushub einschließlich der Folgeleistungen (Zwischenlagerung; Wiedereinbau, teilweise mit Bodenverbesserung; anteilige Entsorgung) sowie Aufwendungen für die erforderliche Abbruchtechnologie.

Erdaushub für Kampfmittelfreigabe

Auf Grund der geologischen Baugrundverhältnisse (Auffüllung 19. Jahrhundert) kommt es bei der Kampfmittelsondierung vermehrt zu Meldungen, deren Ursache in jedem Einzelfall überprüft werden muss. Bisher wurden keine Kampfmittel gefunden, es handelte sich bei den Meldungen um Irritationen, die aus dem Auffüllmaterial herrühren. Eine Überprüfung ist dennoch auf Grund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht verzichtbar, da der Neubau für diesen Bereich eine störungsfreie Zone verlangt. Dies zieht zusätzliche Aushubmengen einschließlich der Folgeleistungen (Zwischenlagerung; Wiedereinbau, teilweise mit Bodenverbesserung; anteilige Entsorgung) nach sich und führt zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausführung.

Wiedereinbau der Erdmassen

Infolge der Gründungsabmessungen und notwendigen Aushubmengen entstehen erhebliche Mehrmengen auch bei der Wiederverfüllung der Baugruben.

KG 500

Wasserturm

Im Ergebnis der vertieften Untersuchungen wurde ein weitaus höherer Sanierungsbedarf für den Wasserturm (insbesondere Korrosionsschäden, teilweise erneuerungsbedürftige Bauteile) festgestellt. Darüber hinaus entsteht infolge der präzisierten Transporttechnologie ein höherer Aufwand für die Verschiebetrasse, und es wird eine Transportsicherung (Aussteifung) erforderlich. Aus dem nunmehr vorliegenden Baugrundgutachten ergeben sich höhere Anforderungen an die Fundamentierung am neuen Standort (Bohrpfahlgründung mit Ringbalken).

Im Hinblick auf die Unverhältnismäßigkeit wurde der Abbruchantrag für den Wasserturm nochmals gestellt. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden.

Übrige KG

Berücksichtigt sind auch Leistungen des Wachschatzes und der Baustelleneinrichtung/Baustrom (Vorhalte- und Betriebskosten) für die verlängerte Ausführung der TM 1 Baufeldfreimachung und darüber hinaus für den Zeitraum der vorgezogenen Leistungen aus der TM 2 (bis 31.03.2018) sowie angepasste Honorarkosten.

Teil 2: Vorgezogene Leistungen aus TM 2

Neubewertung Altlasten-Abfall gemäß Neubauplanung

Es ist geplant, ergänzend zur TM1 - Baufeldfreimachung, Leistungen für die Baugruben der Gebäude der Neubaumaßnahme und für die Baugruben der inneren und äußeren technischen Erschließung aus der TM 2 vorzuziehen, die im Verdacht stehen, Altlasten / gefährlichen Abfall zu enthalten.

Grundlage bildet die im Oktober 2016 festgelegte Objektplanung der JVA, die gegenüber der EW-Bau TM 1 Baufeldfreimachung hinsichtlich der Altlastenbewertung nunmehr präzisiertere Nutzungsanforderungen stellt.

Daraus ergeben sich eine konkrete Baugrubensituation und konkrete Nutzungsszenarien in Bereichen der Außenanlagen. Für diese neue Situation muss die Altlastensanierung neu bewertet und durch die vorliegende Ergänzung zur EW-Bau Baufeldfreimachung angepasst und erweitert werden. Dazu sind in den Bereichen der zukünftigen Baugruben und der betroffenen neuen Nutzungen alle entsprechenden Altlastenverdachtsflächen (ALVF) auszuheben und wieder mit Bodenmaterial zu verfüllen, um ein vorbereitetes Baufeld für die TM 2 zu übergeben.

Zahlreiche ALVF im Bereich der Neubebauung wurden bereits im Zuge der Rückbaumaßnahmen innerhalb der TM 1 beseitigt.

Äußere Erschließung der JVA gemäß Neubauplanung

Im Rahmen der Planung zur ES/EW-Bau der JVA Zwickau (TM 2 - Neubau) ergeben sich Bauleistungen im öffentlichen Bereich außerhalb der geplanten JVA. Diese Maßnahmen werden benötigt, um die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme im Bereich Abwasserentsorgung / Entwässerung und Wasserversorgung zu erreichen. Die Planungen setzen die Forderungen nach Durchsetzung des Trennsystems am Standort sowie die Hochwasserrisikomanagementplanung der Stadt Zwickau für das Gelände der neuen JVA um (Bestandteil B-Plan).

Die Leistungen sind Bestandteil der TM 2 Neubau. Ziel ist, die Leistungen als bauvorbereitende Maßnahmen aus der TM 2 Neubau vorzuziehen.

Ich bitte um baufachliche Genehmigung und haushaltsmäßige Anerkennung des Nachtrages zur EW-Bau TM 1 Baufeldfreimachung.

Mit freundlichen Grüßen

Gerlind Berndt
Niederlassungsleiterin