INTERKOMMUNALER
**INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK**
ZOLLERNALB

☒ Verbandsversammlung
☐ Verwaltungsrat

Sitzungsvorlage Nr.: 07/2025 | Sitzung am 01.07.2025 | ☒ Öffentlich
Bearbeiterin: Heike Bartenbach | Aktenzeichen: .031 | ☐ Nichtöffentlich

---

**Verbandsvorsitzender:**

| Gremium | Beratungsfolge | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|---|
| Verbandsversammlung | Beschluss | 01.07.2025 | Öffentlich |

Verhandlungsgegenstand: **Vergabe Konzeptstudie und Ausschreibungsverfahren Rückbau**

Beschlussvorschlag:

**Die Verbandsversammlung beauftragt die EPEA GmbH (Part of Drees & Sommer) mit der Vorbereitung der Rückbauarbeiten (Ausschreibungsverfahren inkl. Konzeptstudie) gemäß Angebot vom 11.06.2025 und 18.06.2025 zum Angebotspreis von 164.000 Euro (brutto)**

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:
☐ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☒ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von ca. 164.000 Euro benötigt.
☒ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (Produkt / Investition).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (Produkt / Investition).
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

---

**Sachverhalt**

## 1. Rückbauerfordernis

Es ist Teil des nachhaltigen Konzepts, Bestandsgebäude so weit wie möglich zu erhalten, sofern sie in gutem Zustand und nachnutzbar sind. Zahlreiche andere Gebäude (insbesondere Fahrzeughallen und Lagerschuppen) und bauliche Anlagen (z.B. Fahrzeugrampen, Schießplatz, Tankstelle, Antennen, versiegelte Oberflächen) sind zum Rückbau vorgesehen.

Gemäß Kaufvertrag vom 13.09.2023 hat der Rückbau für die Mehrzahl der rückzubauenden Gebäude und Anlagen innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen. Ansonsten würde eine Nachzahlung fällig. Auch können nur innerhalb dieser Frist Mehrkosten wegen Mängeln (z.B. Altlasten) gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht werden. Rückbaukosten wurden bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Aus Gründen des Artenschutzes (Schutz von Fledermäusen und Vögeln) können Rückbauarbeiten während der Monate November bis Februar durchgeführt werden. Der Rückbau muss deshalb im Winter 2025/2026 beginnen.

Gleichzeitig werden mit dem Beginn der Erschließung für die neue Erschließungsstraße und für weitere Erschließungsmaßnahmen Aushub und Aufschüttungen notwendig.

Es ist Ziel, die vorhandenen mineralischen Ressourcen aus Rückbau und Bodenaushub so weit wie möglich vor Ort rechtssicher aufzubereiten und wiederzuverwenden und damit Kosten für Abfuhr und Entsorgung zu sparen. Lagerflächen stehen aktuell ausreichend zur Verfügung.

Vorteile von bewusstem Rückbau und vor Ort Aufbereitung sind:

- Kosteneinsparung durch Aufbereitung und Materialeinsatz vor Ort
- Reduktion Entsorgungskosten (Deponiekosten entfallen, bzw. werden deutlich reduziert)
- Reduktion Deponievolumen
- Rohstoffsicherung vor Ort durch aufbereitete Baustoffe (Material bleibt auf dem Areal, Reduktion Zukauf mineralische Fraktionen für Bauvorhaben, Aufbereitung erfolgt bedarfsorientiert z.B. bei Engpässen am Markt)
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung & Rohstoffsicherheit
- Zeitersparnis (Baustoffe können sofort wiedereingesetzt werden)
- Reduktion der Abhängigkeit von externer Logistik
- $CO_2$ Einsparungen (bei Transporten und optionaler $CO_2$-Speicherung vor Ort)
- Ressourcenschutz und Ressourcenschonung (Primärressourcen)
- Reduzierung Transporte und Verkehrsbelastung (Reduktion Kosten, Infrastrukturabnutzung, Staus, Luftverschmutzung)

- Materialmanagement: Logistik großer Erd- und Rohstoff Maßen vorausschauend planen (Kosteneinsparung durch Effizienzsteigerung)
- Flexibilität durch mobile Anlagen

## 1. Baustein 1a: Konzeptstudie „Verantwortungsvoller Rückbau“

Aufgabe einer Konzeptstudie „Verantwortungsvoller Rückbau“ ist die Erarbeitung eines Rückbaukonzepts mit dem Fokus auf den verantwortungsbewussten Umgang mit Rückbau-Materialien.
Zum Rückbau liegen dem Zweckverband bereits umfangreiche Untersuchungen der Bestandsgebäude und Gutachten zu Materialien und Schadstoffen vor.
Das Konzept ist Grundlage für die weiterführende konkrete Abbruchplanung.

## 2. Baustein 1b: Masterplan Stoffstrommanagement

Stoffstrommanagement ist die systematische Planung, Steuerung und Optimierung von Material- und Ressourcenflüssen über den gesamten Lebenszyklus von Bauwerken hinweg. Ziel ist es, Ressourcen effizient zu nutzen, Abfälle zu minimieren und Materialkreisläufe zu schließen, um ökologische und ökonomische Vorteile zu erzielen.
Auf Basis der Ergebnisse von Stufe 1a, erfolgt die detaillierte Konzeptionierung zur möglichen vor-Ort-Aufbereitung und Stoffstrommanagement.

Leistungsinhalt:
- Weiterentwicklung des Konzepts zum Masterplan:
    - Detaillierte Konzeption Recyclinghof & Lagerlogistik
    - Zeitliche Einordnung der Stoffströme anhand des Gesamtbauzeitplans
    - Festlegung von Lagerflächen, Kapazitäten und technischer Ausstattung (einschl. Brecher, Siebe,
    - Mischanlage)
    - Integration von Projekten aus dem regionalen Umfeld zur wirtschaftlichen Auslastung
- Abstimmung Genehmigungsstrategie für BImSchG, Bau- und Wasserrecht
- Masterplan-Layout (CAD), Visualisierung, Einsatzplanung
- Erstellung eines abgestimmten Endberichts inkl. Managementplan

## 3. Baustein 2: Vorbereitung Rückbau

Die Kosten für den Rückbau werden sich gemäß Gutachten von HPC (HPC: Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der technischen Untersuchung vom 01.07.2019, 14.10.2022 und 20.01.2023) in der Größenordnung von ca. 2,2 Millionen Euro bewegen und müssen ausgeschrieben werden.

Durch EPEA erfolgt die Erstellung eines (teil-)funktionalen Leistungsverzeichnisses (LV) für den Rückbau der Bestandsbebauung.

Dies umfasst folgende Leistungen:

- Abstimmung der Kosten-/LV-Struktur (z. B. verschiedene Bauteile/Baufelder) im Hinblick auf spätere Anforderungen für die Abwicklung und Abrechnung.
- Erstellung einer Leistungsbeschreibung auf Basis des Rückbaukonzeptes. Die Leistungsbeschreibung wird aus einem funktionalen Abschnitt und voraussichtlich einem Einheitspreisabschnitt bestehen. Diese haben folgende Inhalte:
    - Der funktionale Teil beschreibt die komplette Konstruktion mit dem vorhandenen Wissen aus den Planunterlagen sowie den Bauzwischenzustand nach erfolgtem Rückbau als „Zielzustand“. Zudem werden relevante Rahmenbedingungen für den Rückbau funktional beschrieben.
    - Der Einheitspreisanteil beinhaltet Zulagen für mögliche Erschwernisse wie Kontamination, welche nicht zwingend komplett oder funktional erfasst werden können.

Die beschriebene Vorgehensweise soll eine faire Kalkulation sicherstellen und Spekulationspreise/überhöhte Risikozuschläge vermeiden.
Zusammenstellen der notwendigen Ausschreibungsunterlagen:

- Am Ende der Leistung wird durch EPEA ein versandfertiges Unterlagenpaket, mit welchem potenzielle Bieter in der Lage sind ein Angebot zu erstellen, an den Zweckverband übergeben.

## 4. Baustein 3: Ausschreibung Rückbau

Leistungen:

- Grundlagenermittlung Medienfreistellung Gebäude (Grundstücksgrenze)
- Begleitung/Durchführung Behördenabstimmungen
- Marktabfrage bei potentiellen Bietern und Vorstellen des Projektes
- Versand der Unterlagen über eine Vergabeplattform für einen einheitlichen Vergabeprozess
- Einholen der Angebote sowie Erstellung eines Preisspiegels
- Vorbereitung und Durchführung von Bietergesprächen mit den 3 besten Bietern um eine Gleichwertigkeit der Angebote herzustellen
- Ggf. Anpassen der Leistungsbeschreibung mit den Erkenntnissen der Bietergespräche
- Durchführung Finale Bietergespräche
- Erstellung eines Vergabevorschlags für den geeignetsten und wirtschaftlichsten Bieter
- Finales Zusammenstellen der Vertragsunterlagen

## 5. Epea

Die EPEA GmbH, gegründet 1987 in Hamburg durch Prof. Dr. Michael Braungart („cradle to cradle“), ist internationaler Innovationspartner für umweltverträgliche Industrieprodukte und Gebäude und seit 2019 Teil von Drees & Sommer.
Cradle to Cradle® („Von der Wiege zur Wiege“) ist ein Designprinzip, das seit den 1990er Jahren entwickelt wurde und die Zirkulation von Materialien und Nährstoffen in Kreisläufen beschreibt. Müll soll vermieden werden und durch nutzbare Rohstoffe ersetzt werden. Es steht für Innovation, Qualität und gutes Design.

## 6. Angebot

Das Angebot vom 11.06.2025 und 18.06.2025 beinhaltet:

| | | |
|---|---|---|
| 1a | Konzeptstudie „verantwortungsbewusster Rückbau/Stoffstrommanagement“<br>Zzgl. NK | 18.500 € |
| 1b | Masterplan Stoffstrommanagement,<br>Aufwand und Honorar je nach Ergebnis aus Stufe 1a<br>Zzgl. NK. | ca. 40.000 bis 50.000 € |
| 2 | Vorbereitung Rückbau, Erstellung (teil-) funktionale Ausschreibung<br>Zzgl. NK | 37.500 € |
| 3 | Ausschreibung und Vergabe des Rückbaus<br>(Festpreis netto) | 32.000 € |
| | | |
| | Summe | 128.000 – 138.000 €<br>Zzgl. MwSt.<br>152.320 -164.220 € (brutto) |

Epea soll gemäß Angebot vom 11.06.2025 und 18.06.2025 mit der Vorbereitung und Ausschreibung der Rückbauarbeiten beauftragt werden.

Die Bearbeitung kann von Seiten des Auftragnehmers sofort starten, damit die Ausschreibung für den Rückbau ab Winter 2025/2026 im Herbst 2025 erfolgen kann.