



Beschlussvorlage 2018/115	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.04.2018	öffentlich

**Neubau des Baubetriebshofes am Standort "Lueg ins Land";
- Sachstandsbericht zum Ergebnis der Klärung wasserrechtlicher sowie sonstiger offener
Fragen -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt das positive Ergebnis der Besprechung zur wasserrechtliche Situation in Hinblick auf Grundwasser und Oberflächenwasser zur Kenntnis und erkennt das Ergebnis der Planungen im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 mit dem in der Stadtratssitzung am 18.01.2018 vorgelegten Vorentwurf und der Kostenschätzung an.
2. Aufgrund der ungünstigen Auswirkungen auf Kosten und Zeitdauer wird von der Untersuchung eines Alternativstandortes abgesehen und somit am Standort „Lueg ins Land“ für den Neubau Baubetriebshof festgehalten. Die Planung ist auf Grundlage des Vorentwurfes weiterzuführen.

Aufgrund der Schwellenwertüberschreitung bei den Aufträgen für die Planung HLS und Frei- und Verkehrsanlagen sind zunächst VgV-Verfahren für die Leistungsphasen 3-9 durchzuführen.

Alternativ:

Für den Alternativstandort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Firma Ziegenaus) auf den städtischen Grundstücken Fl.-Nr. 1287 und 1288, Gem. Rederzhausen sind die Kosten und der Zeitaufwand zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu ermitteln.

Folgende Punkte sind im Rahmen der Machbarkeitstudie zu klären bzw. abzuarbeiten:

- Weiterführende Bodenuntersuchungen mit Schürfen und Rammsondierungen zur gesicherten Klärung und der daraus resultierenden Tragfähigkeit für konkrete Fundamentdimensionierungen und Klärung der Grundwassersituation und Versickerungsfähigkeit.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



- Ermittlung der Kosten der technischen Erschließung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Strom und Medien sowie der Verlegung der Hauptwasserleitung
- Planerischer Nachweis des Flächenbedarfes auf Grundlage des bestehenden Raumprogrammes („Einhäusigkeit“) und der Freiflächennutzung am „Lueg ins Land“ zur Umsetzung eines nicht unterkellerten erdgeschossigen Gebäudekonzeptes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1287 und 1288 der Gem. Rederzhausen
- Darstellung der verkehrlichen Erschließung und Freiflächennutzung
- Darstellung des möglichen Zeitplanes für die Realisierung
- Darstellung möglicher Einsparungen gegenüber dem Standort „Lueg ins Land“



Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung am 18.01.2018 wurde der aktuelle Planungsstand (Vorentwurf) des Projektes ausführlich dargestellt und im Rahmen einer intensiven Beratung auch grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen.

Folgende Fragen bzw. offene oder ungeklärte Punkte standen allerdings einer Entscheidung über die weitere Vorgehensweise auf Grundlage dieses Vorentwurfes entgegen und sollten durch die Verwaltung geklärt werden:

1. Wasserrechtliche Situation in Hinblick auf Grundwasser und Oberflächenwasser
2. Klärung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Bressuire -Ring / Marquardstraße mit und ohne Kreisverkehrlösung
3. Zusammenstellung der Rahmenbedingungen für die erneute Untersuchung eines Alternativstandortes

Zu 1. : Wasserrechtliche Situation in Hinblick Grundwasser und Oberflächenwasser

Am 07.02.2018 hat am Landratsamt Aichach-Friedberg eine Besprechung mit dem Sachgebiet Wasserrecht sowie den zuständigen Sachbearbeitern des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth stattgefunden, bei der die vorliegende Planung vorgestellt wurde und die sich daraus ergebenden wasserrechtlichen Konsequenzen und Verfahrensschritte diskutiert wurden.

Ergebnis der Besprechung ist (siehe Anlage 1), dass die geplante und vorgeschlagene Vorgehensweise als machbar angesehen wird, jedoch dann zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

➔ **Ergebnis: auf Grundlage der Planung des Vorentwurfes kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiter geplant werden**

Zu 2.: Klärung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Bressuire - Ring / Marquardstraße mit und ohne Kreisverkehrlösung

Zur Klärung der in der Stadtratssitzung intensiv diskutierten Frage, inwieweit der neu geplante Baubetriebshof auch ohne den Neubau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Bressuire - Ring und Marquardstraße erschlossen werden könne, wurde das Verkehrsplanungsbüro gevas aus München mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Das Ergebnis der Untersuchung (siehe Anlage 2) , für die auch entsprechende Verkehrszählungen und Verkehrsbeobachtungen durchgeführt wurden, bestätigt die Auffassung, dass ein Kreisverkehr nicht zwingend erforderlich ist, aber dennoch sinnvoll, da eine Verbesserung der Qualitätsstufe von C auf A erreicht werden kann.



Weitere „weiche Aspekte“, die für einen Kreisverkehr sprechen, werden allerdings bei einer rein verkehrlichen Betrachtung nicht berücksichtigt:

- Generelle Geschwindigkeitsreduzierung – auch vor und nach dem Kreisverkehr
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle betroffenen Verkehrsteilnehmer (auch querende Fußgänger und Radfahrer)

Deshalb ist die platzmäßige Berücksichtigung des Kreisverkehrs für die Zukunft unbedingt zu empfehlen.

➔ **Ergebnis: auf Grundlage der Planung des Vorentwurfes kann aus verkehrsplanerischer Sicht weiter geplant werden, wenn die Option für einen Kreisverkehr zumindest offen gehalten wird**

Zu 3. : Zusammenstellung der Rahmenbedingungen für eine erneute Untersuchung eines Alternativstandortes

Die Verwaltung wurde in der Stadtratssitzung am 18.01.2018 beauftragt die Rahmenbedingungen für die erneute Untersuchung eines Alternativstandortes zusammenzustellen, insbesondere was die Kosten und die Zeitdauer angeht.

Seit 1999 wurden die im beiliegenden Plan (siehe Anlage 3.1) gekennzeichneten 11 Standorte untersucht und der Standort „Lueg ins Land“ insgesamt 4 x durch den Stadtrat bestätigt.

Sollte dennoch erneut ein Alternativstandort untersucht werden sollen, so wird vom Baureferat der Standort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Fa. Ziegenaus) vorgeschlagen, da es sich hier um ein ebenes Gelände mit potentiell gutem Anschluss über die Afrastraße an den Bressuire-Ring handelt, an dem die Stadt Friedberg mittlererweile mit den beiden Grundstücken Fl.-Nrn. 1287 (9.823 m²) und 1288 (26.306 m²) der Gemarkung Rederzhausen insgesamt 37.129 m² zusammenhängende Fläche im Eigentum hat (siehe Anlage 3.2).

Im Rahmen des in der Stadtratssitzung am 25.10.2012 behandelten Standortvergleiches mit den folgenden Standorten

- Alternativstandort: „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“
- Alternativstandort: „Nördlich vom Betrieb Ziegenaus“
- Alternativstandort: „Afrastraße südlich der Bahnlinie“

wurden Schurf- und Ersterkundungen durchgeführt, bei der als Ergebnis folgende Einschätzung durch das geotechnische Ing.-Büro Schuller / Gödecke abgegeben wurde:

Zusammenfassend ist den Ergebnissen unserer Schurf- Ersterkundung zufolge der Standort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring am ungünstigsten und der Standort „nördlich vom Betrieb Ziegenaus“ als ebenfalls noch vergleichsweise weniger günstig zu bewerten, während günstigere Gründungsverhältnisse vorliegend bislang am Standort „Afrastraße südlich der Bahnlinie“ festgestellt wurden. Aussagen zwischen den Erkundungsschürfen und auch zur Lagerungsdichte und da-



aus resultierenden Tragfähigkeit der Böden für konkrete Fundamentdimensionierungen sind mit der vorliegenden Ersterkundung andererseits noch nicht möglich. Zumindest auf dem weiter favorisierten Grundstück sollte der Lagerungsverband in einem nächsten Erkundungsschritt daher zweckmäßig noch mittels entsprechender Rammsondierungen überprüft und erkundet werden.

Neben der Notwendigkeit einer weiteren Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse gilt zu bedenken, dass dieser Standort, der im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Zur Schaffung eines entsprechenden Baurechtes ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, was sicherlich neben den entstehenden Kosten von ca. 45.000 – 50.000 € einen Zeitraum von 1,5 – 2 Jahren ab Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss in Anspruch nehmen würde.

Vom derzeit bestehenden nördlichen Kanalnetz in der Afrastraße sind es ca. 500 m bis zur nördlichen Grundstücksecke. Auch ist das Außenbereichsgrundstück nicht an die Wasserversorgung angeschlossen, wenngleich eine Haupttrinkwasserleitung, die nicht überbaut werden darf, quer über den Bereich führt. Hier ist zu untersuchen, wie hoch die Kosten für eine Verlegung der Trinkwasserleitung anzusetzen sind und ob ein Anschluss erfolgen kann.

Folgende Vorinvestitionskosten am Standort „Lueg ins Land“ sind mit in die Entscheidungsfindung einzubeziehen und unter Umständen bei einem Standortwechsel neu anzusetzen bzw. teilweise abzuschreiben.

➤ Grunderwerbskosten:	ca. 675.000,00 €
➤ Baukosten BA I (Lagerhalle):	ca. 280.000,00 €
➤ Planungskosten Bauleitplanung	ca. 75.000,00 €
➤ Planungskosten Neubau	ca. 450.000,00 €

GESAMTKOSTEN	<u>ca. 1.480.000,00 €</u>

Bei der Entscheidung für einen anderen als den bisher bereits viermal bestätigten Standort „Lueg ins Land“ ist auch die Frage nach der so genannten „Einhäusigkeit“ wieder zu stellen, was unter Umständen bedeuten würde, dass die bereits vorhandenen und neu erstellten Lagerkapazitäten am „Lueg ins Land“ an anderer Stelle wieder neu zu erstellen wären, was zusätzlich Kosten mit sich bringt. Insgesamt könnten die bisherigen Planungen nicht weiterverwendet werden. Dies betrifft auch die ältere am Standort „Lueg ins Land“ vorhandene Lagerhalle, die derzeit für das Abstellen von Winterdienstgerät genutzt wird. Mit dem Bau der größeren Lagerhalle im Jahre 2004 (Kosten: ca. 280.000 €) wurde bewusst der Einstieg in die Bauhofverlagerung als Bauabschnitt I vollzogen.

Außerdem muss in die Überlegungen miteinbezogen werden, dass das extra für den Neubau des Baubetriebshofes erworbene Grundstücke nicht so ohne weiteres für andere Nutzungen veräußert werden können, zumal einem potentiellen gewerblichen Interessenten erst einmal erklärt werden müsste, warum sich die Grundstücke zwar nicht für den Neubau des Baubetriebshofes, aber dennoch für andere gewerbliche Nutzungen eignen sollen. Für die Nutzung als Gewerbegebiet ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Es bleibt offen wie dicht und in welchem



Umfang in diesem Bereich, der laut Regionalplan als „Trenngrün“ möglichst von Bebauung freizuhalten ist und in dem die Nutzung „Baubetriebshof“ als Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Rahmen der Abwägung zugelassen werden konnte, überhaupt gewerbliche Ansiedlungen umgesetzt werden können.

Sollte dennoch der Wunsch bestehen, eine erneute Standortuntersuchung für den Standort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Firma Ziegenaus) auf den städtischen Grundstücken Fl.-Nrn. 1287 und 1288, Gem. Rederzhausen durchzuführen, sollten im Rahmen einer „**Machbarkeitsstudie**“ folgende Punkte geklärt werden:

- Weiterführende Bodenuntersuchungen mit Schürfen und Rammsondierungen zur gesicherten Klärung und der daraus resultierenden Tragfähigkeit für konkrete Fundamentdimensionierungen und Klärung der Grundwassersituation und Versickerungsfähigkeit.
- Ermittlung der Kosten der technischen Erschließung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Strom und Medien sowie der Verlegung der Hauptwasserleitung
- Planerischer Nachweis des Flächenbedarfes auf Grundlage des bestehenden Raumprogrammes und der Freiflächennutzung am „Lueg ins Land“ zur Umsetzung eines nicht unterkellerten erdgeschossigen Gebäudekonzeptes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1288 und 1287 der Gem. Rederzhausen (Entscheidung über „Einhäusigkeit“ erforderlich)
- Darstellung der verkehrlichen Erschließung und Freiflächennutzung
- Darstellung des möglichen Zeitplanes für die Realisierung
- Darstellung möglicher Einsparungen gegenüber dem Standort „Lueg ins Land“

Allein zur Durchführung von qualifizierten Bodenuntersuchungen mit Sickerversuchen und Aufschlussbohrungen ist mit einem Kostenansatz von ca. 40.000 € zu rechnen.

Zeitliche Konsequenzen

Neben dem Zeitaufwand zur Erstellung der Machbarkeitsstudie für die wohl ab Beauftragung ein Zeitraum von 3 – 4 Monaten anzusetzen ist, muss wie schon erwähnt für die Schaffung von Baurecht mit einer Zeitdauer von ca. 1,5 – 2 Jahren ab Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss ausgegangen werden. Als Vorlauf zur Beauftragung der Planerleistungen ist wieder ein VgV-Verfahren durchzuführen, das neben Kosten von ca. 30.000 € auch einen Zeitraum von ca. 4 Monaten in Anspruch nimmt. Ab Beauftragung der Planerleistungen ist zur Erreichung des vergleichbaren Planungsstandes (Vorentwurf) wie am Standort „Lueg ins Land“ dann nochmals mit einer Planungsphase von 6-8 Monaten zu rechnen, die, sollten neue Planer ins Spiel kommen, sich auch noch verlängern könnte.

Vergaberechtliche Situation

Sowohl bei der Weiterplanung in den Leistungsphasen 3 und 4 am Standort ‚Lueg ins Land‘, wie auch bei einer Alternativplanung an einem neuen Standort in den Leistungsphasen 1 und 2 ist ein VgV-Verfahren für die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung der Anlagengruppen 1-3 (HLS) und die Planung von technischen Anlagen im Außenbereich der Anlagengruppe 1 (Kanal und Wasser) erforderlich. Dasselbe gilt für die Planung der Frei- und Verkehrsanlagen. Hintergrund ist eine wesentliche Änderung der bestehenden Aufträge (Änderungen an den



Auftragsbedingungen wie zusätzlichen Anlagengruppen und erhebliche Ausweitung des Umfangs in Form von gestiegenen Kostenansätzen). Für das VgV-Verfahren sind 4 Monate anzusetzen.

Anlagen:

1. Besprechungsprotokoll zum Besprechungstermin am 07.02.2018 zur Vorabklärung wasserrechtlicher Belange
2. Verkehrsuntersuchung zur Klärung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Bressuire-Ring / Marquardstraße mit und ohne Kreisverkehr (gevas – März 2018)
 - 3.1 Übersicht der bisher untersuchten Standorte für den Neubau des Baubetriebshofes
 - 3.2 Lageplan M 1:2500 Standort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Fa. Ziegenaus)