



Beschlussvorlage 2020/050	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.02.2020	öffentlich

Neubau eines Bodenaushublagers am Standort Münchener Straße / Neuer Baubetriebshof - Umsetzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Umsetzungsbeschluss Bodenaushublager

Der Stadtrat nimmt die Verpflichtung der Stadt Friedberg zum sachgerechten Umgang mit Bodenaushub zur Kenntnis und beschließt, dass ein städtisches Bodenaushublager zur Zwischenlagerung und Beprobung von Aushubmaterial geschaffen werden soll.

Die Planung und Kostenberechnung des Architekturbüros Schuller und Tham vom 06.02.2020 für ein Bodenaushublager am Standort Münchener Straße auf dem Grundstück mit den Flurstücksnummern 754/1 und 756 wird vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Bauvorhaben soll am Standort Münchener Straße vorgezogen vor dem Bau des Baubetriebshofes umgesetzt werden. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

Die Gesamtbaukosten für das Bodenaushublager in Höhe von 4,415 Mio. € sind in den Haushaltsjahren 2020 (0,700 Mio. €), 2021 (2,800 Mio. €) sowie 2022 (0,915 Mio. €) in die städtischen Haushaltsplanung sowie Investitionsplanung einzuarbeiten. Die Stadtwerke Friedberg sind im angemessenen Umfang an diesen Kosten zu beteiligen. Zur haushalterischen Darlegung der Kosten ist die Notwendigkeit eines Nachtragshaushaltsplanes durch die Verwaltung zu prüfen und die Gesamtfinanzierung final darzustellen

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



Sachverhalt:

Anlass

Der bestehende Baubetriebshof ist in seiner Lage, seinem baulichen Zustand und in seiner Größe nicht mehr zukunftsfähig und muss verlagert und an einem neuen Standort neu errichtet werden.

Nach längerer Debatte über mögliche Standorte wurde am 18.10.2018 vom Stadtrat beschlossen, den Baubetriebshof am Standort Münchener Straße planen zu lassen (Vorlage 2018/346).

Für den bisherigen Standort des Baubetriebshofes Am Holzgarten wurden für die spätere Nachnutzung ein stadtplanerischer Wettbewerb und zwischenzeitlich eine Bauleitplanung durchgeführt. Die Fläche wird aktuell zur gewerblichen Nutzung und zu Wohnzwecken entwickelt und soll später seitens der Stadt veräußert werden.

Beginn der Planung

Bezüglich der Neubauplanung für den Baubetriebshof wurden EU-weite Ausschreibungen zur Vergabe der Planungsleistungen durchgeführt. Mit dem Beschluss vom 26.01.2017 wurde das Architekturbüro Schuller und Tham für die Objektplanung Gebäude vom Stadtrat bestätigt.

Weiterhin wurden die Planungsgewerke Landschafts- und Freianlagen, Haustechnik HLS, Elektro sowie Bodengutachten und Entwässerung beauftragt.

Am 18.01.2018. wurde dem Stadtrat die Vorentwurfsplanung für den Baubetriebshof vorgelegt.

Notwendigkeit der Bodenaushublagerung

Aufgrund der immer drängenderen Problematik für die Stadtwerke, den Baubetriebshof und die Tiefbauabteilung rechtlich und technisch korrekt mit Bodenaushub umzugehen, ist ein kommunales Bodenaushublager unabdingbar. Die diesbezüglichen umweltrechtlichen Vorschriften gelten bereits seit längerer Zeit, so dass das Landratsamt Aichach-Friedberg auf eine zügige Umsetzung einer zulässigen Lösung besteht.

Für einen ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushubmaterial benötigt die Stadt befestigte und witterungsgeschützte Lagerflächen, auf denen die ausgebauten Böden der kleineren Baustellen zwischengelagert und vor einer weiteren Verwendung oder Entsorgung auf Schadstoffe beprobt werden müssen.

Die Notwendigkeit ergibt sich aus den rechtlichen Vorgaben und dem Umstand das kein Grubenbetreiber Erdreich ohne vorherige Analyse annimmt. Hierfür benötigen Stadt, Bauhof und Stadtwerke größere Lagerkapazitäten. Nachdem das Erdreich das erste Mal verladen wurde bis es der Entsorgung zugeführt werden kann, vergeht zumeist ein Zeitraum von 8 bis 12 Wochen. Solange nicht bekannt ist, um welches Material es sich handelt, muss das Erdreich wie gefährlicher Abfall behandelt und dementsprechend gelagert werden.

Die vorliegende Planung sieht 8 Hallen mit je 110 qm vor, welche bei einer maximalen Befüllung ein Lagervolumen von knapp 3.000 m³ generieren. Zusätzlich sind überdachten Lagerflächen mit ca. 185 qm für Gewässeraushub und kleinere Abfallfraktionen vorgesehen. Die vorgenannten Kapazitäten sind nach Einschätzung der Abteilungen 62 Bauhof und 33 Tiefbau, sowie den Stadtwerken aus heutiger Sicht ausreichend.



Planung in drei Bauabschnitten

Mit Beschluss vom 10.10.2019 hat der Bauausschuss beschlossen, den notwendigen Bereich für die Zwischenlagerung von Bodenaushub in dem bereits zuvor geplanten Tiefhof planen zu lassen und das zuvor dort vorgesehene Schüttgutlager in den Bereich der heutigen Grüngutsammelstelle zu verlagern. Entsprechend war die Bauverwaltung aufgefordert, die Planungen in der Entwurfsplanung anzupassen.

Aufgrund des dringenden Bedarfs des Bodenaushublagers für die Stadtwerke, die Tiefbauabteilung und den Baubetriebshof wird nun die Entwurfsplanung für das Bodenaushublager am Standort des künftigen Baubetriebshofes als vorgezogenen Bauabschnitt vorgelegt (1. Bauabschnitt).

Westlich des städtischen Bodenaushublagers schließt künftig der Baubetriebshof mit einem Werkstatt- und einem Garagengebäude an (2. Bauabschnitt). Östlich dahinter soll sich dann künftig das Schüttgutlager des Bauhofes befinden (3. Bauabschnitt).

Die Entwurfsplanung für den 2. Bauabschnitt befindet sich noch in Bearbeitung. Der 3. Bauabschnitt, das Schüttgutlager befindet sich in der Konzeptphase.

1. BA: städtisches Bodenaushublager (im Tiefhof)
2. BA Gebäude des Baubetriebshofes (Werkstatt- und Garagen-Gebäude)
3. BA Schüttgutlager des Baubetriebshofes (auf Flächen der heutigen Grüngutsammelstelle)

Planung städtisches Bodenaushublager mit Anlage Tiefhof

Die Planung ist der Anlage zu entnehmen und beinhaltet folgende Elemente:

- Zufahrt von der Münchener Straße
- Abfahrtsrampe in den Tiefhof (mit seitlich angeordneten Stellplätzen)
- Einfache, große Lagerhallen für den Bodenaushub (Betonbauten mit Gründächern)
- Lagerhallen für Gewässeraushub und sonstige Abfälle
- Regenwasserpufferspeicher (unterirdisch eingebaut)
- Einfriedung und Beleuchtung

Aufgrund schlechter Versickerungseigenschaften des Untergrundes muss das anfallende Niederschlagswasser des Bodenaushublagers und des künftigen Baubetriebshofs zunächst gefasst und anschließend in Versickerungsanlagen außerhalb des Baugrundstücks geleitet werden. Bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts (Betriebsgebäude und Fahrzeughalle) wird das Wasser in das Rederzhauser Becken abgeführt.

Für anstehendes Schichtenwasser aus dem Hang, wird unter den befestigten Flächen eine Versickerungsebene eingebaut.

Das Bodenaushublager muss im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zugelassen werden. Die aktuelle Planung ist mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt.



Baukosten

Nach zusammengefasster Kostenermittlung des Büros Schuller und Tham vom 06.02.2020 ergeben sich für den ersten Bauabschnitt, den Tiefhof mit Bodenaushublager, Gesamtbaukosten von 4.414.950 Euro. Kostengrundlage war hier die Erbringung der Leistungen durch Baufirmen.

Die Kosten gliedern sich wie folgt (alles brutto):

Lagerhallen	KG 300	€
Hallenbeleuchtung	KG 400	€
Freianlagen und Dachbegrünung	KG 500	€
Abwasseranlagen	KG 500	€
Außenbeleuchtung	KG 500	€
Baunebenkosten	KG 700	€
Summe 1		3.814.950 €

zzgl. Eventualposition *

Abtransport und Entsorgung Erdaushub	600.000 €
Summe 2	4.414.950 €

Im Wesentlichen ergeben sich die Baukosten aus folgenden Bauteilen:

- Bau von rund 1200 qm großen Lagerhallen,
- Außenanlagen mit rund 5.300 qm
- Entwässerungsanlagen mit Schmutzabscheidern und einem auftriebssicheren Retentionsbauwerk von ca. 300 m³ Fassungsvermögen
- umfangreichen Erdarbeiten mit einer Bodenbewegung von rund 10.000 m³ an dem nach Süden abfallenden Hanggrundstück
- Planungshonorare

*planerische Unsicherheiten

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung und Umsetzung bestand noch keine genaue Kenntnis über die Zusammensetzung und Beschaffenheit der vorhandenen Böden.

Da eine möglichst horizontalen Arbeitsebene am vorhandenen Hang hergestellt werden muss, sind umfangreiche Bodenarbeiten und ein umfangreicher Abtransport von Böden notwendig. Bei der vorliegenden Kostenermittlung (Summe 1) wurde die Annahme getroffen, dass die Böden unbelastet sind und kostenfrei ortsnah verbracht werden können (z.B. durch Einbau auf der benachbarten Deponie). Sollte dies nicht möglich sein, und sollten die Böden zudem Verunreinigungen aufweisen, wurden entsprechende Transport- und Entsorgungskosten aufgenommen. Bei rund 10.000 m³ anfallendem Erdaushub besteht hier noch eine angenommene Kostenunsicherheit von bis zu 600.000 €.

Bezüglich des o.g. zu versickernden Hangwassers kann trotz geplantem vollflächigem Versicherungskörper von den Gutachtern nicht abschließend garantiert werden, dass das austretende Hangwasser bei jeder Witterung stets vollständig wieder vom Boden aufgenommen wird. Hier müssen nach Fertigstellung die witterungsbedingten Ereignisse abgewartet und gegebenenfalls ergänzende Entwässerungseinrichtungen gebaut werden.



Umsetzung

Die Baumaßnahme soll schnellst möglich umgesetzt werden - folgende Termine werden angestrebt:

- | | |
|---------------------|---|
| • 03/2020 | Einreichung Genehmigungsplanung |
| • 03/2020 – 07/2020 | Ausführungsplanung und LV-Erstellung |
| • 07/2020 – 10/2020 | EU-weite Ausschreibung |
| • 08/2020 | Immissionsschutzrechtliche Baugenehmigung |
| • ab 09/2020 | nach Möglichkeit Beginn der Erdarbeiten durch städt. Bauhof |
| • 11/2020 | Vergabe Rohbau |
| • 12/2020 | Baubeginn Rohbau |
| • 05/2021 | Baubeginn Außenanlagen |
| • 10/2021 | Fertigstellung |

Mittelbedarf

Die jetzt aufgezeigten Gesamtbaukosten in Höhe von 4,415 Mio. € sind derzeit weder im städtischen Vermögenshaushalt 2020 noch im Investitionsplan bis 2022 enthalten. Auch die am Projekt beteiligten Stadtwerke Friedberg haben bisher noch keine Mittel in ihrem Vermögensplan vorgesehen. Die derzeitige städtische Haushaltsplanung mit der bisherigen Berücksichtigung der anstehenden Großbauprojekte, z.B. Bau der nördlichen Bahnhofstraße, städtischer Baubetriebshof oder Umbau der Grundschule Süd, kann keine weitere Finanzierung in diesen Größenordnungen mehr leisten. Dieses Projekt kann wohl nur dann finanziell geschultert werden, wenn entweder eine neue Priorisierung der bisherigen Maßnahmen des Vermögenshaushaltes (Verschieben, Streichen) oder eine Netto-Kreditaufnahme den benötigten weiteren städtischen Spielraum schafft. Soweit heuer bereits nach erfolgter Ausschreibung eine Auftragsvergabe stattfinden soll, ist gem. Art. 68 Abs. 2 Ziffer 3 GO eine neue Verpflichtungsermächtigung festzusetzen, die in jedem Fall den Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung erforderlich macht.

Eine Kostenbeteiligung der Stadtwerke Friedberg ist vorzusehen, da auch Bodenaushub aus deren Tiefbaumaßnahmen an diesem Bodenaushublager zwischengelagert werden soll.

Anlagen:

- A0: Schrägluftbild Gelände Bestand
 - A1: Bauabschnitte
 - A2: Lageplan Freianlagen
 - A3: Planung Lagerhallen (Grundriss, Schnitte, Ansichten)
 - A4: Planung technische Anlagen / Entwässerung
 - A5: Erläuterungsbericht
-