

Datum: 15.05.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Häke, Mathias
 Aktenzeichen: 656.22
 Vorgang: GR (ö) vom 20.10.2015, Drucksache 150/2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Baugebiet Bergteile "Green Building"
- Vorstellung der Entwurfsplanung für die Erschließung
- Baubeschluss

Gemeinderat	30.05.2017	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan Straße Bergteile
 Regelquerschnitt Bergteile
 Lageplan Leitungen Bergteile

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

☒ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: 10

Produktgruppe:

☒ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag: 754101000024, 753302200015, 753803100012

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz -Straße	200.000 €		
	Planansatz -Wasser	120.000 €		
	Planansatz -Kanal	250.000 €		
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		

	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung wird Kenntnis genommen.
2. Es wird vorgeschlagen, das Baugebiet Bergteile nach der vom Ingenieurbüro Geotek ausgearbeiteten Entwurfsplanung zu erschließen und anschließend auf dieser Grundlage die Arbeiten auszuschreiben.

Sachdarstellung:

Zur Realisierung eines „Green-Building“ Quartiers soll das Baugebiet Bergteile erschlossen werden. Deshalb erfolgte die hier zugehörige Erarbeitung der Entwurfsplanung parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes. Als Grundlage dienten ferner die Vorentwurfsplanung und die darauf beruhenden Beschlüsse aus der Gemeinderatssitzung vom 20.10.2015. Ebenfalls wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange planerisch berücksichtigt.

Die planerischen Elemente der Erschließungsplanung stellen sich wie folgt dar:

Straßengestaltung- und Führung (siehe Lageplan Straße & Regelquerschnitt)

Ziel bei der Straßenplanung war es, den Versiegelungsgrad bzw. -anteil weitestgehend gering zu halten. Die Straßenbreiten variieren zwischen 3,50 m und 6,0 m. Mit Ausnahme der am Ost- und Nordrand befindlichen Straßen, liegen die Straßenbreiten für Begegnungsverkehr bei 5,50 m. Im süd-westlichen Straßenbereich weitet sich der Querschnitt aufgrund der Senkrechtparkplätze auf 6,0 m auf. Eine weitere Ausnahme bildet die Verbindungsstraße zur nördlichen Wohnreihe, die wegen ihrer Einbahnfunktion auf 4,50 m reduziert wurde. Die im Osten senkrecht verlaufende Straße weist zum Erhalt bestehender Bäume alternierende Straßenbreiten zwischen 3,50 m und 5,50 m auf. Somit ist auch unter diesem Gesichtspunkt Begegnungsverkehr sichergestellt.

Wegen des vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereichs kann auf ein Gehwegsystem im gesamten Baugebiet verzichtet werden.

Zur Geschwindigkeitsbeeinflussung (Abbremsung) im Einfahrtsbereich aus der Weinbergstraße kommend, werden zwei zueinander versetzte Baumquartiere, die sich auf jeweils gegenüberstehender Straßenseite befinden, vorgesehen. Ein weiteres Element zur Geschwindigkeitsreduzierung im Baugebiet stellt ein Belagswechsel im Bereich des geplanten Quartiersplatzes, in der Mitte der bebauungstrennenden Straße (siehe auch Lageplan gelb dargestellt) dar.

Parkmöglichkeiten sind entlang der westlichen (Senkrecht- und Parallelparkplätze) und nördlichen (Parallelparkplätze) Straßentrasse eingeplant. Die jeweiligen Straßenbreiten wurden hierbei berücksichtigt.

Entwässerung (siehe Lageplan Leitungen)

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Flächen, wurde ein Schutzgrad von HQ100 zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass ein 100jähriges Regenereignis vom Baugebiet gespeichert und schadlos an die unterliegenden Gebiete abgeführt werden kann. Dazu werden Stauraumkanäle, die ein auf die Erfordernisse ausgelegtes Speichervolumen aufweisen, im nördlichen, mittleren und südlichen Straßenkörper eingebaut. Die Zuführung des Niederschlagswassers zu diesen Kanälen erfolgt stets über offene und bewachsene Gräben und unterliegt somit einer ersten natürlichen Reinigung und zusätzlichen oberflächlichen Versickerung. Die Parkplätze werden zudem mit sickerfähigem Pflaster zum Zwecke einer verminderten Abflussbildung hergestellt. Der aus den Stauraumkanälen anschließend gedrosselt abgegebene

Abfluss wird in das bereits bestehende Grabensystem eingeleitet, welches in seinem weiteren Verlauf über einen Regenwasserkanal in die Fils mündet.

Bodeninfrastruktur (siehe Lageplan Leitungen)

Neben den bereits genannten Stauraumkanälen werden zur Ableitung des Schmutzwassers Steinzeugrohre in der Dimension DN300 eingesetzt. Aufgrund der herausfordernden Topographie bewegen sich die Kanalhaltungen in Tiefen bis zu 8,0 m. Wegen dieser Höhenverhältnisse ist es für ein Teil der späteren Häuser im süd-östlichen Bebauungsbereich nicht möglich, im Freispiegel zu entwässern. Dies erfolgt dann über einen Sammel-schacht, der das Schmutzwasser zum höher gelegenen Übergabeschacht pumpt. Die Einbindung an das örtliche Kanalnetz erfolgt über einen Schacht auf Höhe des Schafhauses und wurde bereits in den Überlegungen des AKPs (Allgemeiner Kanalisationsplan) berücksichtigt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hochzone Rißhalde und wird mittels PE Rohre hergestellt. Die Verlegetiefe beträgt 1,50 m. Für den Brandfall sind ca. alle 80 m Unterflurhydranten vorgesehen.

Weitere Versorgungsleitungen wie Straßenbeleuchtungs-, Niederspannungs-, oder Telekomm-kabel werden in einem gemeinsamen Graben in einer Tiefe von etwa 1,0 m verlegt. Derzeit werden Abstimmungsgespräche mit den Energie- und Versorgungsunternehmen (EVUs) hinsichtlich der weiteren Planungs-details geführt. Aufgrund des neuen DigiNetzG für Erschließungsgebiete wird ein Glasfaserausbau obligatorisch.

Die Leitungen des kalten Nahwärmenetzes sowie die Entwässerungseinrichtungen für die Wohnbebauung befinden sich außerhalb des Straßenkörpers auf den späteren Grundstücks- und Gemeinflächen. Überschneidungen ergeben sich nur punktuell bei den Übergabeleitungen zwischen den jeweiligen Drosselschächten für die Entwässerung und bei den Straßenkreuzungen der Nahwärmeleitungen.

Baukosten

Die Baukosten teilen sich anhand der Kostenschätzung auf die Gewerke folgendermaßen auf:

Schmutzwasserkanalisation	300.000 € (brutto)
Entwässerung (Regenwasserbewirtschaftung)	380.000 € (brutto)
Wasserleitungsarbeiten	315.000 € (brutto)
Straßenbauarbeiten	570.000 € (brutto)
Baunebenkosten	260.000 € (brutto)
Gesamtsumme	1.825.350 € (brutto)

Da die Baumaßnahme bis mindestens zum nächsten Jahr andauern wird, wurde im Planansatz für dieses Jahr nur ein Teil der tatsächlichen Baukosten eingestellt.

Weiteres Vorgehen

Nach Feinabstimmung der Entwurfsplanung werden die Arbeiten ausgeschrieben und anschließend durch Beschluss des Gemeinderats vergeben.

Für die Ausschreibung wird insbesondere in die Vorbemerkung aufgenommen, dass ein möglichst ressourcenschonender Bauablauf anzustreben ist. So sind kurze Fahrwege für Materialan- und -abfuhr, Verwendung lokal verfügbarer Baugüter etc. vorzuziehen. Zudem werden recycelte Baustoffe für den Straßenaufbau wie Asphalt- und Schottertragschicht explizit gefordert, sowie weitere, umweltschonendere Möglichkeiten für die Baumaßnahme geprüft.

Als Baubeginn wird nach derzeitigem Planungsstand der 01.09.2017 anvisiert. Die Erschließung wird unter Einsatz zweier Arbeitskolonnen bis voraussichtlich zum 31.08.2018 andauern.