

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: SBA, OVA, BSU, PL, SBV, SPK, STP
Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V00136/1	
Dienststelle: Stadtbauamt	Datum, Unterschrift: 07.11.2014
Aktenzeichen: SBA Wa Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input type="checkbox"/> BM Hauswald _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff: Erschließung Baugebiet Berg (BA 1) - Grundsatzentscheidung Genehmigung der Maßnahmen und der Gesamtkosten Genehmigung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung			
Anlagen: Lageplan			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)	<input type="checkbox"/> DVD	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien <input type="checkbox"/> Video (VHS)

Referent und Zeitdauer: Herr Wolfgang Kübler, 10 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss / Betriebsausschuss SE		Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen		Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	24.11.2014	Entscheidung	öffentlich
Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):			

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	
Verkehrsanlagen BA 1 (Stadt)	Betrag:	1.100.000 EUR
Abwassertechn. Erschließung BA 1 (SE)	Betrag:	1.250.000 EUR
Einnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahmen	
Erschließungsbeiträge BA 1 (Stadt)	Betrag:	310.000 EUR
Erstattungen Ausgleichsmaßnahmen (Stadt)	Betrag:	95.000 EUR
Abwasserbeiträge BA 1 (SE)	Betrag:	145.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM STÄDT. HAUSHALT:		
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH
		Fipo. 2.6300.9517.000-0508
Zur Verfügung stehende Mittel:		
Planansatz 2014:		150.000 EUR
Planansatz 2015:		950.000 EUR
Finanzplanung 2016:		100.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG:		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermögensplan / Investitionsprogramm		Investitionsauftrag 800461
Bis 2014:		250.000 EUR
2015:		300.000 EUR
Überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in 2014:		700.000 EUR
Deckung über Investitionsaufträge 800129 (Umbau Vorklärbecken: 600.000 EUR), 800474 (Erschl. Reinachweg: 50.000 EUR); 800475 (Kanalerneuerung Hebel- / Freiligrathstraße: 50.000 EUR)		
Noch bereitzustellen in 2015 (in Wirtschaftsplan 2015):		700.000 EUR

Beschlussantrag:

- Der vorliegenden Planung (Lageplan vom 22.01.2014) zur Erschließung des Baugebietes Berg (BA 1) wird grundsätzlich zugestimmt vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg – Teilgebiet 1 und 2“
- Zur Umsetzung der Baumaßnahme wird ein Gesamtkostenrahmen von 2.350.000 EUR (Verkehrsanlagen: 1.100.000 EUR; Abwasseranlagen: 1.250.000 EUR) genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme in 2014/2015 auszuführen.
- Beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung wird in 2014 im Vermögensplan eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 700.000 EUR genehmigt.
- Beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung werden im Investitionsprogramm zur Wirtschaftsplanung 2015 weitere 700.000 EUR zur Finanzierung der Maßnahme in 2015 aufgenommen.

Begründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt, im Ortsteil Berg ein Neubaugebiet auszuweisen. Grundlage für die erforderliche weiterführende Planung ist die Entwicklungsplanung der fsp.stadtplanung, Freiburg, vom 11.06.2013, in der die Bebauung und die Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Das Baugebiet besteht aus 2 Bauabschnitten (BA 1 + BA 2), welche zeitlich getrennt durchgeführt werden sollen. Diese Vorlage behandelt ausschließlich BA 1, der wiederum aus 2 Teilbereichen (Teilgebiet 1 + Teilgebiet 2, siehe Lageplan) besteht.

Zudem soll die Kreuzung Grötzel-/Dekan-Rogg-/Friedenstraße zu einem späteren Zeitpunkt in einen Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

Das Teilgebiet 1 wird im Westen von der Lohrstraße begrenzt. Im Norden stellt die Friedensstraße (Teilfläche von Flst. 1208) bis zur Harrößenstraße die Begrenzung dar. Im Süden bildet die Grötzelstraße (Teilfläche von 1203) die Grenze. Das Teilgebiet 1 umfasst die Flurstücke 1206 (Lohrstraße), 1207, 1237, 1238, 1239, 1240, 1240/1, 1291 und 1291/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1203 (Grötzelstraße), 1208 (Friedenstraße) und 1207/1.

Das Teilgebiet 2 wird im Westen von der Grötzelstraße, im Norden von der Dekan-Rogg-Straße, im Osten und im Süden von der Schulstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 1305, 1324 (Schulstraße), 1305/1, 1350/4, 1350/6, 1350/7, 1350/8, 1350,11, 1350/12, 1965 und 1966 sowie Teilflächen der Flurstücke 1228 (Grötzelstraße), 1350/9 und 1324/2 (jeweils Dekan-Rogg-Straße).

Die städtebauliche Grundidee ist es, die große innerörtliche Fläche zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße durch eine „Grüne Mitte“ zu gliedern, in die sich einzelne Baufelder hineinschieben. Die „Grüne Mitte“ verbindet die Baufelder mit dem geplanten Dorfplatz und der Achse zur Kirche.

Die Wohnbebauung zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße sowie entlang der Dekan-Rogg-Straße besteht aus einer Mischung von Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Grundstücksgrößen belaufen sich bei den Doppelhäusern zwischen ca. 270 bis 380 m² und bei den Einfamilienhäusern zwischen 400 bis 700 m².

Das Bildungshaus sowie ein Geschäftshaus mit einem Café bilden den neu zu schaffenden Mittelpunkt Bergs. Unterhalb des Dorfgemeinschaftshauses entsteht ein großzügiger Dorfplatz, an den sich die Freiflächen des Bildungshauses anschließen. Der Dorfplatz selbst soll mit dem Ziel der Aufenthaltsqualität hochwertig gestaltet werden und kann insbesondere auch für Feste und Veranstaltungen genutzt werden. Das Geschäftshaus mit einem Gastronomieangebot soll ggf. zu einer Belebung der neuen Ortsmitte führen und fasst den Dorfplatz baulich. Platz bietet

das Gebäude für eine Grundversorgung mit kleinen Geschäften, beispielsweise einer Bäckerei, Metzgerei oder einer Apotheke.

Die Leitidee für das Freiflächenkonzept ist die, durch eine „Grüne Mitte“ die einzelnen Baufelder mit Fuß- und Radwegen untereinander zu vernetzen und eine Verbindung zum neuen Dorfplatz und zur Kirche herzustellen. Die „Grüne Mitte“ wird in einzelne Themenbereiche gegliedert und soll zukünftig allen Bewohnern als Kommunikationsbereich dienen. Durch eingelagerte „Spielinseln“ entstehen geschützte Bereiche auch für kleinere Kinder.

Die „Grüne Mitte“ nimmt auch die Funktion als Retentionsraum wahr. Aufgrund der bestehenden Topografie kann das Niederschlagswasser im Grünraum in offenen Rinnen nach Westen geleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und den Dächern soll prinzipiell in Form von Retentionsmulden zurückgehalten und gedrosselt in die Trennkanalisation geleitet werden.

2. Bautechnische Details

Beim derzeitigen Planungsstand handelt es sich um eine Vorplanung, d. h. es können noch Änderungen hinsichtlich der Lage der Kanalrassen, der Straßenführung, des Straßenbegleitgrüns oder des Gehwegverlaufs entstehen.

Die Vorgaben der fsp.stadtplanung, Freiburg, werden weitgehend berücksichtigt und sind im beigefügten Lageplan dargestellt.

VERKEHRSANLAGEN:

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Kreisstraßen 7738 sowie 7737. Die Ausbildung der Fahrbahnen erfolgt nach Bauklasse IV RSTO 12 in Asphaltbauweise. Folgende Einzelfestlegungen wurden bereits getroffen:

Friedenstraße: Beibehaltung des vorhandenen nördlichen Gehweges; Neue Fahrbahnbreite: 4,50m; Südliche Gehwegbreite: 1,50m

Lohrstraße: Westrand unverändert, kein Gehweg; Fahrbahnbreite: 4,50m; Östliche Gehwegbreite: 1,50m; Vorerst ist beabsichtigt, nur die Straße im Südbereich, in dem östlich neue Gebäude entstehen werden, zu realisieren.

Grötzelstraße Nord: Beibehaltung der vorhandenen Fahrbahn und Ergänzung um einen östlich gelegenen Gehweg (Breite 1,50m).

Dekan-Rogg-Straße: Beibehaltung der vorhandenen Fahrbahn und des nördlichen Gehweges; südlicher Gehweg: Neue Breite ca. 2,00m

Selbständige Gehwege in den Grünzonen: Breiten variabel, Mindestbreite ca. 2,50m; endgültige Festlegungen, die auf die erforderlichen Versickerungsanlagen abgestimmt sein müssen, erfolgen im Zuge der weiterführenden Planung.

Parkplatz östlich des Dorfgemeinschaftshauses: Ergänzung und Umgestaltung der vorhandenen Parkierungsflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbewuchses; Fahrbahnbreite 5,00m, beidseitig seitliche Randstreifen 0,25m; die Abbiegeradien und eventuellen Wendeplatten in Stichstraßen werden für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt; Wendeanlagen werden für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen.

ENTWÄSSERUNGEN:

Bestand:

Im Planungsbereich sind bis auf die Lohrstraße Mischwasserkanäle vorhanden. Wie die hydraulischen Bestandsnachrechnungen des Büros Schlegel zeigen, sind die vorhandenen Mischwasserkanäle (MW-Kanäle) durch die bestehende Bebauung und die vorhandene Straßenentwässerung z.T. stark überlastet. Der bauliche Zustand dieser Leitungen wurde im Zuge der aktuellen Planung überprüft, so dass u.U. eine Auswechslung mit Aufdimensionierung bzw. Innensanierungen (bei ausreichender Leistungsfähigkeit) der bestehenden MW-Kanäle erforderlich ist.

Im Zuge der Lohrstraße besteht durch einen Regenwasserkanal Trennkanalesation. Der Regenwasserkanal ist baulich in sehr schlechtem Zustand. Der Mischwasserkanal im Zuge der südlichen Grötzelstraße befindet sich auf Privatgelände und soll in den Straßenbereich umgelegt werden. Der parallel zum Riedbach verlaufende Sammler ist nach den Berechnungen Schlegel überlastet (Bereich DN 600 vorhanden) und muss aufdimensioniert werden. Der Sammler im Bereich Ortslage Köstenbach ist nach o.g. Berechnungen Schlegel z.T. überlastet.

Neues System:

Das geltende Wassergesetz fordert, in Neubaugebieten ortsnahe Regenwasserversickerungen von hierfür geeigneten Flächen vorzusehen, die dazu führen, dass bestehende Kanalnetze und unterhalb gelegene Behandlungsanlagen wie z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken und die Kläranlage entlastet werden. Dies kann im vorliegenden Fall nur durch Regenwasserversickerungen erfolgen, die in die vorgesehenen Grünbereiche integriert werden.

Versickerungen haben zur Folge, dass anfallendes Regenwasser zunächst gespeichert, durch die Durchsickerung einer belebten Bodenzone vorgereinigt und danach zeitversetzt einem reinen Regenwasserkanal (RW-Kanal) zugeführt werden kann, der ohne weitere Vorbehandlung an einen Vorfluter (hier: Riedbach) angeschlossen werden kann.

Neues Mischwassersystem:

Hauptsammler Ast West: Neuer MW-Kanal in der Lohrstraße, der auch das Mischwasser aus der westlichen Friedenstraße aufnimmt.

Hauptsammler Mitte: Aufnahme der Mischwässer aus der Dekan-Rogg-Straße, der Grötzelstraße südlich des vorgesehenen Kreisverkehrs, der Friedenstraße Mitte und der Harrößenstraße. Dieser Kanal soll an den neuen Kanal in der Lohrstraße angeschlossen werden.

Hauptsammler Süd: Führung im Zuge des Straßenbereichs Grötzelstraße Süd mit Anschluss an den Riedbachsammler, der in Teilbereichen im Zuge des vorhandenen Verlaufs aufdimensioniert wird.

Neue Trennsysteme:

Innerhalb der Neubaubereiche sollen unterschiedliche Bereiche entstehen:

- a) Gebiete, die regenwassertechnisch an Versickerungen angeschlossen werden können. Diese Gebiete grenzen an die vorgesehenen Grünanlagen. Hier wird eine gesonderte Schmutzwasserleitung erforderlich.
- b) Gebiete, die regenwassertechnisch nicht an Versickerungen angeschlossen werden können. Diese Gebiete grenzen nicht an die vorgesehenen Grünanlagen. Anfallende Regenwässer werden an einen zum Riedbach führenden, durchgehenden RW-Sammler angeschlossen. Hier wird ebenfalls eine gesonderte Schmutzwasserleitung erforderlich.

Versickerungen:

Allgemeine Angaben: Die Durchlässigkeiten des Untergrundes sind gering. Deshalb müssen die Sickerwassermengen an einen Regenwasserkanal Richtung Riedbach angeschlossen werden.

Versickerungen können in folgenden Bereichen vorgesehen werden:

- Nördlich der vorgesehenen Neubebauung östlich der Harrößenstraße
- Nördlich der vorgesehenen Neubebauung nördlich der Dekan-Rogg-Straße
- Im Zuge der vorgesehenen Grünbereiche
- Auf dem Grundstück südwestlich des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes
- Parkierungsfläche Dorfgemeinschaftshaus

3. Zeitlicher Ablauf

Es ist vorgesehen, mit den Entwässerungskanalarbeiten zu beginnen. Im Anschluss werden die Straßenbauarbeiten ausgeführt. Es besteht zum Teil die Möglichkeit, die Arbeiten parallel auszuführen.

Vorgesehener Zeitraum der Arbeiten: März 2015 bis Dezember 2015

4. Kosten

Die Kosten der Maßnahme belaufen sich nach aktueller Kostenschätzung vom 21.05.2014 auf rd. 1.250.000 EUR für den Bau der Abwasseranlagen und rd. 1.000.000 EUR für den Bau der Verkehrsanlagen.

Kostenschätzung (brutto):

Verkehrsanlagen	750.000 EUR
Honorarkosten Ingenieurleistungen und sonstige Nebenkosten	250.000 EUR
<u>Unvorhergesehenes</u>	<u>100.000 EUR</u>
Gesamtkosten Verkehrsanlagen:	1.100.000 EUR

Baukosten Abwasseranlagen	980.000 EUR
<u>Honorarkosten Ingenieurleistungen und sonstige Nebenkosten</u>	<u>270.000 EUR</u>
Gesamtkosten Abwasseranlagen:	1.250.000 EUR

5. Finanzierung Verkehrsanlagen

Für den Straßen- und Wegebau fallen Kosten von 1.100.000 EUR an. Hierfür sind ausreichende Finanzierungsmittel im städt. Investitionsprogramm zum Doppelhaushalt 2014/2015 eingestellt (2014: 150.000 EUR; 2015: 950.000 EUR; 2016: 100.000 EUR). Über Erschließungsbeiträge können ca. 310.000 EUR refinanziert werden. Nicht alle Erschließungsanlagen sind beitragsfähig, da Teilbereiche bereits erschlossen und abgerechnet sind bzw. als „historische“ Straße gelten.

6. Finanzierung Abwasseranlagen

Für die abwassertechnische Erschließung des Baugebiets Berg (BA 1) stehen beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung im Investitionsprogramm zum Wirtschaftsplan 2014 auf Investitionsauftrag 800461 bislang insgesamt 550.000 EUR (bis 2014: 250.000 EUR; 2015: 300.000 EUR) zur Verfügung.

Hierbei ist anzumerken, dass der o.g. Finanzierungsanteil BA 1 von 550.000 EUR in den Planungen zunächst lediglich das Teilgebiet südlich des Dorfgemeinschaftshauses umfasst hatte, während nunmehr wegen der zeitgleichen baulichen Realisierung der beiden getrennten Teilgebiete des BA 1 ein Großteil der Abwasseranlagen zusammen realisiert werden soll / muss. Zudem stellte sich bei Voruntersuchungen im Zuge der aktuellen Planung heraus, dass der Mischwasserkanal in der Lohrstraße sowie 3 Haltungen des Riedbachsammlers wegen baulicher Schäden erneuert werden müssen.

Zur Finanzierung der laut Kostenschätzung vom 21.05.2014 erwarteten Kosten in Höhe von 1.250.000 EUR sind weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 700.000 EUR erforderlich. Diese sind im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2015 in das Investitionsprogramm aufzunehmen. Zudem ist zur Vergabe der Bauleistungen in 2014 eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 700.000 EUR erforderlich. Die Deckung kann über nicht in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen bei den Investitionsaufträgen 800129 (Umbau Vorklärbecken: 600.000 EUR), 800474 (Erschließung Reinachweg: 50.000 EUR) und 800475 (Kanalerneuerung Hebelstraße / Freiliggrathstraße: 50.000 EUR) erfolgen.

Aus der Erschließung des Baugebiets Berg (BA 1) wird mit Abwasser-Anschlussbeiträgen in Höhe von ca. 145.000 EUR gerechnet.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.