

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/655/2014/7/1/2/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.01.2022	Gemeinderat	N	Entscheidung
23.01.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 6 Resterschließung Baugebiet "Mahlweiher"			
1. Vorstellung der Planungsänderung			
2. Freigabe zur Ausschreibung			
Ausgangssituation:			
Das Baugebiet Mahlweiher konnte bisher noch nicht komplett erschlossen werden. Grund hierfür ist, dass zum Zeitpunkt der Haupteerschließung nicht sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Aulendorf waren.			
Die Umsetzung dieser Grundstücksgeschäfte sind zwischenzeitlich erfolgt, sodass die Resterschließung des Baugebietes Mahlweiher erfolgen kann.			
Bisherige Erschließungsplanung			
Zur Herstellung der Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurden vom beauftragtem Ingenieurbüro Kapitel die Planungen durchgeführt und die Erschließungskosten ermittelt. Die Erschließungskosten für den westlichen Bereich beliefen sich auf Grundlage der bisherigen Erschließungsplanung auf 630.700 €/brutto, einschließlich Nebenkosten. In den Erschließungskosten sind die Kosten für den Straßenbau, die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Verlegung von Leerrohren für die Breitbandversorgung und die Straßenbeleuchtung enthalten.			
In der Sitzung des Gemeinderats am 24.01.2022 wurden die Planungen zur Resterschließung des Baugebietes „Mahlweiher“ vorgestellt und folgender Beschluss gefasst:			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Erschließungsplanung zur Erschließung des westlichen Bereichs des Baugebiets und zur Verlegung der Wasserleitung zu. 2. Die Arbeiten werden zur Ausschreibung freigegeben. 3. Die Vergabe der Arbeiten wird in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen. 			
Im Rahmen der fortführenden Detailplanungen wurde festgestellt, dass Planungsänderungen bei den Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich werden.			
Entwässerung			
Bisher war bei der Resterschließung eine Entwässerung mittels eines Mischwassersystems, wie im bereits vorhandenen Baugebiet, vorgesehen.			
Das bestehende Mischwasserkanalnetz im bisherigen Baugebiet Mahlweiher war Anfang der 1990-er Jahre geplant und hergestellt worden. Aufgrund der mittlerweile zugenommenen Starkregenereignissen/Klimaveränderung/Klimazuschläge bei der Regenereignisberechnungen sind zwischenzeitlich Engpässe in der Kanalnetzdimension bekannt.			
Aufgrund dessen ist es vorgesehen, die Entwässerung der geplanten Bauplätze im Trennsystem, sowie mit einer Regenwasserretention auszuführen, zum Schutz der überlasteten weiterführenden Mischwasserkanalisation im bestehenden Baugebiet Mahlweiher.			

Das häusliche Schmutzwasser wird hierbei in einer Leitung DN 150 - 250 an den Mischwasserkanal im Keltenweg angeschlossen. Das Regenwasser der Dachflächen wird in eine auf jedem Grundstück eingebaute Regenwasserzisterne mit Retention eingeleitet und dort gepuffert. Ein Teil des gespeicherten Regenwassers kann zur Gartenbewässerung genutzt werden, der Rest wird über eine schwimmende Entnahme in geringem Abfluss dem geplanten Regenwasserkanal DN 200 – 300 zugeführt.

Die Retentionszisternen sind mit einem Nutzinhalt von ca. 6,5 m³ geplant. Alle Zisternen sind mit einem Spaltfilter und einem gedrosselten schwimmenden Ablauf ausgestattet und entleeren so langsam bis auf ca. 50 % des Volumens nach einem Regenereignis. Das Nutzvolumen der Zisterne für die Retention beträgt ca. 3 m³. Das restliche Volumen von ca. 3,5 m³ kann mit einer Pumpe zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung im Haus genutzt werden.

An den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden, sodass die bestehenden Mischwasserkanäle nicht zusätzlich hydraulisch belastet werden.

Jeder Bauplatz erhält einen Kontrollschacht DN 1000 für Schmutzwasser und eine Reinigungsöffnung für die durch den Schacht geführte Regenwasserleitung aus dem Ablauf der Retentionszisterne. Die Hofflächen müssen direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, ebenso der gedrosselte Überlauf der Zisternen.

Die Tiefe der geplanten Schmutzwasserkanäle liegt zwischen 2,20 und 4,20 m, sodass bis auf die fünf westlichen Bauplätze alle Untergeschosse in natürlichem Gefälle entwässert werden können.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße und Wege wird über Straßeneinlaufschächte ebenfalls in den geplanten Regenwasserkanal entwässert. Zum Schutz der bei Starkregen hydraulisch stark überlasteten weiterführenden Mischwasserkanals im Keltenweg und im bestehenden Baugebiet wird die letzte Haltung des geplanten Regenwasserkanals als 33 m langen Stauraumkanal mit einem Durchmesser von 1,20 m und einem Inhalt von ca. 37 m³ ausgeführt und der Abfluss über einen Drosselschieber auf ca. 6 l/s begrenzt. Dies entspricht ca. 10 % des normalen Abflusses bei Starkregen.

Wasserversorgung

Die bisherigen Planungen zu den Wasserversorgungsleitungsarbeiten umfassen die Umverlegung von ca. 410 m duktilen Gussrohren der Nieder- und Hochzone (bisher DN 200 bzw. DN 150), sowie die Erschließung der neuen Bauplätze mit einer Hauptwasserversorgungsleitung in DN 100. Die Hausanschlussleitungen und Schieber werden hierbei nach dem württembergischen System in vier Hydrantenschächte eingebaut. Der Anschluss der Wasserversorgungshauptleitung (DN 100) aus dem Resterschließungsgebiet erfolgt an das bestehende Wasserversorgungsnetz im Keltenweg.

Die neuen Planungen sehen nun bei der Wasserversorgung für die künftige Versorgungssicherheit vor, die umzuverlegenden Hauptwasserleitungen der Nieder- und Hochzone jeweils in einer Dimension höher (DN 200 in DN 250 bzw. DN 150 in DN 200) herzustellen, sowie der Einbau eines Be- und Entlüftungsschachtes.

Verlegung der Wasserversorgungsleitung

Die zwei öffentlichen Wasserversorgungsleitungen der Stadt Aulendorf, die bisher noch durch das Privatgrundstück Flst. Nr. 1078/21 verlaufen sind, wurden aufgrund der laufenden Baugesuchsplanungen bereits im Jahr 2022 im Vorgriff aus dem Privatgrundstück heraus in die öffentliche Verkehrsfläche umverlegt.

Die festgestellte Schlussrechnungssumme beläuft sich hierbei auf netto 53.813,15 €

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind im Straßenbereich sieben Leuchten und im Fußweg drei Leuchten mit einem Abstand von ca. 20 – 25 m erforderlich.

Im bereits bestehenden Baugebiet Mahlweiher ist das Leuchtensystem „TOLEDO 660 – Aufsatzleuchte“ verbaut, sodass bei dieser Resterschließung - für ein einheitliches Erscheinungsbild - ebenso das Leuchtensystem „TOLEDO 660 – Aufsatzleuchte“, als insektenfreundliche, energieeinsparende LED-Ausführung (Lichtfarbe 2700 bzw. 3000 K) zur Umsetzung vorgesehen ist.

Beim bereits erschlossenen Baugebiet werden die bisherigen herkömmlichen Leuchteinsätze

ebenso noch in eine insektenfreundliche, energieeinsparende LED-Ausführung umgerüstet werden.

Breitband FTCB

Hier war ursprünglich bei der Resterschließung des Baugebietes die Versorgung der Gebäude mittels Breitband FTCB und einer Leerrohrherstellung gemäß dem Masterplan von Geodata vorgesehen. Die überarbeiteten Planungen des Masterplans sehen zwischenzeitlich keine Versorgung dieses restlichen Erschließungsgebietes vor, da es sich hier um eine Insellösung handeln würde. Auf Grund dessen, soll die Breitbanderschließung vom Versorgungsträger des bisherigen Baugebietes erfolgen.

Straßenbauarbeiten

Die Erschließungsstraße wird unverändert mit einer Breite von ca. 5,0 m als eine ca. 120 m lange Stichstraße mit platzartigen Aufweitungen und gepflasterten Parkplätzen bituminös ausgebaut.

Kosten

Mit den Planungsänderungen und den vorliegenden Kostenberechnungen, gemäß den fortgeschrittenen Detailplanungen, sind die Erschließungskosten von ursprünglich 630.700 brutto/€ auf 1.204.280 brutto/€ angestiegen.

Die Kostenerhöhungen resultieren aus:

- Dem Herstellen eines Trennsystems, mit Retentionszisternen und eines Regenwasser-Stauraumkanals
- Ausführung der umzulegenden Wasserversorgungsleitungen der Nieder- und Hochzone in einer mit jeweils höheren Dimension als im Bestand (DN 200 in DN 250; DN 150 in DN 200), sowie der zusätzlichen Herstellung eines Be- und Entlüftungsschachtes
- anhaltende hohen Marktpreissteigerungen

Die Mehrkosten sind im Haushaltsplan 2023 eingestellt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planungsänderungen und der daraus resultierenden Kostensteigerung für die Erschließung des westlichen Bereichs des Baugebietes zu.
2. Die Erschließungsarbeiten werden, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2023, zur Ausschreibung freigegeben.
3. Die Vergabe der Arbeiten wird in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Anlagen:

Kostenberechnung neu
Plan Staukanal
Lageplan Kanal- und Wasserleitungen

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt