

Sitzungsbericht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 24.06.2020

Sanierungsgebiet Stadtkern II – Sachstandsbericht

BM Burth begrüßt Herrn Ehlert von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Aus der Mitte des Gemeinderates bestand der Wunsch, dass Herr Ehlert einen Sachstandsbericht gibt. Herr Ehlert ist nun seit einigen Monaten für die Stadt Aulendorf zuständig, zudem ist das Sanierungsgebiet relativ neu.

Das Sanierungsprogramm Stadtkern II ist bis 2026 aufgelegt mit einem Förderrahmen von 1,171 Mio. Euro. Es können kommunale und private Maßnahmen hieraus gefördert werden. Bisher wurden rund 300.000 Euro abgerufen, dies ist in Bezug auf die Laufzeit ein gleichmäßiger Abruf. Über die Hälfte der Maßnahmen sind für private Sanierungen abgerufen. Dies stellt in der langjährigen Erfahrung von Herrn Ehlert eine Besonderheit dar. Ansonsten sind nur rund 5 – 10 % der Maßnahmen in privater Hand. Die kommunalen Maßnahmen müssen offensiv angegangen werden, weil es bisher kein besseres Förderinstrument gibt.

Zudem hat die Stadt eine Förderung aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ für den Neubau des Kindergartens in Höhe von rund 1,2 Mio. Euro erhalten. Dies stellt aus diesem Fördertopf die größte Förderung im Landkreis Ravensburg dar. Aus der Sicht von Herrn Ehlert müssen die Nuancen zwischen Funktionalität und Stadtbild gefunden werden. Es darf nicht nur das Stadtbild berücksichtigt werden, auch die Funktionalität der Stadt in Bezug auf beispielsweise Wohnbebauung ist wichtig. Hier muss eine Abwägung gemacht werden und geprüft werden, welche Maßnahmen städtebaulich zwingend erforderlich sind.

Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.

Baugesuchen

Folgenden Baugesuchen wurde das Einvernehmen erteilt:

- Sanierung eines Geschäftshauses, Umbau von Dachgauben, Errichtung von zwei Carports, Zollenreuter Straße 22, Flst. Nr. 2137/2
- Errichtung eines Geräteschuppen, Alemannenring 88, Flst. Nr. 1078/37, Antrag auf Befreiung

Bei folgenden Baugesuchen wurde einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt:

- Abbruch der bestehenden Gartenmauer, Veränderung der Fassadenfenster, Schulstraße 9 und 11, Flst. Nr. 2154, 2153
- Teilabbruch der Mauer zur Erstellung eines Pkw-Stellplatzes, Schulstraße 13, Flst. Nr. 2150, Antrag auf Befreiung

- Antrag auf Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bachstraße 22- Ausnahme von der Veränderungssperre

Folgende Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen:

- Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und PKW-Garage
Zollenreute, Im Tafesch 18, Flst. Nr. 298/14
- Errichtung einer Doppelgarage, Aulendorf, Birkenweg 10, Flst. Nr. 1107/5
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Zollenreute, Im Tafesch 4, Flst. Nr. 298/23, Kenntnisgabeverfahren
- Anbau Lagerhalle an bestehende Gewerbehalle, Aulendorf, Hasengärtlestraße 48, Flst. Nr. 1634/2
- Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Zollenreute, Im Tafesch 22, Flst. Nr. 298/12

Dem Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage, Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1 wurde das Einvernehmen versagt.

Dem Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen Aulendorf, Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1 wird ebenfalls die schriftliche Genehmigung nach § 144 BauGB versagt, weil das Bauvorhaben sich nicht einfügt.

Kläranlage Aulendorf Schlammfaulbehälter **- Sanierung oder Erneuerung -**

Der derzeitige Schlammfaulturm fasst ein Volumen von 2.000 m³, was für den Frischschlammfall der Kläranlage zu groß dimensioniert ist. Der Schlamm im Faulbehälter muss regelmäßig umgewälzt und auf einer konstanten Temperatur gehalten werden. Somit hat die Größe des Behälters Einfluss auf die Unterhaltungskosten. Da der Faulturm für die Kläranlage mindestens halbiert werden könnte, stellt sich die Frage, ob ein Neubau nicht wirtschaftlicher wäre, zumal Platz direkt neben dem jetzigen Behälter vorhanden wäre und auch die Leitungen zum Behälter im Rahmen der Sanierung erneuert werden sollen.

Der bestehende Schlammfaulbehälter wurde 1980 erbaut und vor ca. 20 Jahren das letzte Mal komplett geleert und seither auch nicht mehr saniert. Er besteht aus vorgespanntem Stahlbeton. Ein Großteil der Leitung liegt im Faulbehälter selber, was eine Wartung/Reparatur im laufenden Betrieb unmöglich macht und inzwischen auch nicht mehr üblich ist. Die Faulschlammmentnahme am Grundablass ist suboptimal, da der Druck des gesamten Inhaltes auf dem Auslass anliegt und beim Ablassen des Schlammes Klärgas zurück in den Turm gesaugt werden kann. Die Aufenthaltszeit des Schlammes beträgt

ca. 67 Tage, die Empfehlung der DWA ist 20-30 Tage.

Zusatzkostenpunkte bei der Sanierung

Bei der Sanierung fallen außerdem zusätzliche Kosten an, da die Arbeit des Faulturmes extern bewältigt werden muss. Diese Leistungen sind stark von der Bauzeit abhängig, weshalb die Kosten für eine geschätzte Bauzeit von 6 und 9 Monaten aufgestellt wurden.

	<u>Bauzeit 6 Monate</u>	<u>Bauzeit 9 Monate</u>
Leerung Faulturm	30.000 €	
Rohschlammwässerung und -entsorgung	81.000 €	120.000 €
Ausfall Stromerzeugung	13.000 €	19.000 €
Einsparungen Strom, Wartung	- 9.000€	- 13.000 €
Wiederinbetriebnahme BHKW + Faulturm	10.000 €	
Zwischensumme netto	125.000 €	166.000 €
Sonstiges, 20 %	25.000 €	34.000 €
Zusatzkosten netto	150.000 €	200.000 €

Bei den Kosten handelt es sich lediglich um eine Kostenvorschätzung im Stadium der Vorplanung.

Es ist deutlich zu erkennen, dass je nach Länge der Bauzeit die Zusatzkosten bei der Sanierung stark differenzieren. Da eine Leerung des Faulturmbehälters sehr aufwendig und kostspielig ist, ist eine Leerung vorab um die Substanz im Inneren zu prüfen nicht möglich, womit sich der wirkliche Zustand im Inneren erst während der Baumaßnahme erkennen lässt.

Kostenbetrachtung der verschiedenen Varianten

Für die Kostenbetrachtung wurden 3 Varianten betrachtet:

1. Sanierung minimal
d.h. es sind nur die stark beanspruchten Innenflächen des Behälters zu sanieren
2. Sanierung maximal
d.h. die komplette Innen- und Außenflächen des Behälters müssen saniert werden
3. Neubau

	<u>Sanierung</u>		<u>Neubau</u>
	<u>min</u>	<u>Max</u>	
Betonsanierung/ Rohbau	140.000 €	340.000 €	510.000 €
MT-Ausrüstung (+Anbindung)	235.000 €		270.000 €
Verkleidung (+Demontage)	175.000 €		90.000 €
Arbeiten im Rohrkanal	110.000 €		95.000 €
Zwischensumme netto	660.000 €	860.000 €	965.000 €
Sonstiges, 20 %	132.000 €	172.000 €	193.000 €
Baunebenkosten, 25%	198.000 €	258.000 €	290.000 €
Zusatzkosten während Sanierung	150.000 €	200.000 €	-
Gesamtkosten netto	1.140.000 €	1.490.000 €	1.448.000 €
Mehrwertsteuer 19%	217.000 €	283.000 €	275.000 €
Gesamtsumme brutto	1.357.000 €	1.773.000 €	1.723.000 €

Bei den Kosten handelt es sich lediglich um eine Kostenvorschätzung im Stadium der Vorplanung.

Die Kosten für einen Neubau liegen deutlich über den Kosten für die minimale Sanierung, jedoch noch unter den Kosten, die bei einer kompletten Betonsanierung anfallen.

Betriebskosten (brutto)

Je nachdem ob eine Sanierung oder ein Neubau des Faulturms erfolgt fallen in den Folgejahren unterschiedliche Betriebskosten an.

	<u>Sanierung</u>	<u>Neubau</u>
Strom für Pumpen (25ct/kWh)	15.500 €/a	6.300 €/a
Wärmekosten bei 37 °C (6ct/kWh)	27.000 €/a	22.200 €/a
Betriebskosten gesamt (brutto)	ca. 42.500 €/a	ca. 28.500 €/a

Bei beiden Varianten gibt es gewisse Unwägbarkeiten, die Auswirkungen auf die Kostenvorschätzung im Stadium der Vorplanung haben können.

Bei einer Sanierung sind dies vor allem

- der Zustand des Betons innen
- die Beschichtung innen könnte asbesthaltig sein
- die Rohrdurchführungen und
- die Überdeckung des Spannstahls

Alle diese Unwägbarkeiten können nicht vorab ausgeräumt werden.

Bei einem Neubau sind bisher noch nicht berücksichtigt:

- Baugrund (sofern deutlich schlechter als neben dem Vorfluter zu erwarten ist) und damit verbunden ein erhöhter Aufwand bei der Gründung
- die Bauweise, dargestellt ist die Bauweise in Stahlbeton (auf Grund der Vergleichbarkeit mit der Sanierung) es wäre allerdings auch andere Bauarten möglich z. B. ein Wickelfalzbehälter
- was geschieht mit dem alten Faulturm? Weiterverwendung z.B. der Umbau zu einem Schlammeindicker

Im Gegensatz zur Sanierung würden sich die meisten Unwägbarkeiten bei einem Neubau außerhalb der Bauphase (z. B. durch eine Baugrunduntersuchung) erörtern und planen lassen.

Die Verwaltung empfiehlt einen Neubau des Schlammfaulturms. Zum einen sind die Kosten und Bauabläufe besser vorab zu planen. Zum anderen erhält man ein komplett neues Bauwerk, bei einer Sanierung bleibt weiterhin die 40 Jahre alte Substanz (z. B. der vorgespannte Stahlbeton) erhalten. Weiter wird vorgeschlagen die Maßnahme bereits 2020 auszuschreiben mit einer Vergabe im Januar/Februar 2021, damit die Baumaßnahme bereits im Frühjahr begonnen werden kann.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig:

- 1. Der Neubau eines Schlammfaulturmes wie vorgestellt wird vorgeschlagen.**
- 2. Die Maßnahme wird im Haushalt 2021 eingeplant.**
- 3. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt die Maßnahme nach dem Grundsatzbeschluss an den Ausschuss für Umwelt und Technik zu**

verweisen, insbesondere:

- **Zustimmung zur Ausführungsplanung**
- **Ausschreibungsfreigabe**
- **Vergabe**

Ökomaßnahme bei Dobelmühle/Blönrieder Ach

- 1. Planungsvorstellung**
- 2. Ausschreibungsfreigabe**
- Vorlage: 40/554/2020**

Der Tagesordnungspunkt muss vertagt werden, da er noch nicht entscheidungsreif.

Rugetsweiler Bahnbrücke bis Schussenbrücke

- 1. Vorstellung Bepflanzungskonzept**
- 2. Ausschreibungsfreigabe**
- 3. Ermächtigung zur Vergabe von Bauleistungen**

Im Rahmen der Brückenerneuerungsmaßnahmen an der Schussen- und Bahnbrücke wird eine Straßenbeleuchtung mit 11 neuen Lichtpunkten, vom Bestand an der Bruckstraße/Rugetsweiler bis zum Bestand an der Mochenwanger Straße, hergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich der Baumallee/Schussen ist der in Aulendorf aufgrund des einheitlichen Stadterscheinungsbildes bisher verbaute LED-Leuchtentyp „EcoStreetLine TWI jedoch in der insektenfreundlichen Lichtfarbe von 3000 K zur Ausführung vorgesehen. Hier handelt es sich um ein warmweißes Licht. In Verbindung mit der in Aulendorf und den Teilortschaften ohnehin praktizierten Nachtabschaltung zwischen 24.00 Uhr bis 5.00 Uhr stellt dies insgesamt eine sehr insektenfreundliche Beleuchtung dar.

Baumersatzpflanzung und Böschungseingrünung:

Die Vorgaben zur Bepflanzung sind durch die übergeordnete Planung, der Bauleitplanung (Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“) und dem hier durchgeführten Beteiligungsverfahren mit den Trägern der öffentlichen Belange (TöB) vorgegeben.

Der Baumalleecharakter ist hierbei zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Gemäß der Pflanzliste in der Bauleitplanung sind bei Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft heimische Gehölze zu verwenden. Unter der einzuhaltenden Artenliste sind keine immergrünen hohen Gehölze vorgesehen, da diese nicht heimisch/standortgerecht sind.

Für das Baufeld zur Erneuerung der Bahnbrücke mussten im Vorfeld 9 Bäume gefällt werden. Diese sind zur Wiederherstellung des Baumalleecharakters zu ersetzen.

Auf Grund von Sturmschäden im Frühjahr 2020 mussten in vorheriger Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten und dem Landratsamt Ravensburg aus Verkehrssicherungsgründen weitere 3 Alleebäume gefällt werden. Die aufgrund des Sturmes abgegangenen Bäume müssen gemäß den Vorgaben des Landratsamtes nun 3-fach ersetzt werden.

Insgesamt ist eine Ersatzpflanzung mit 18 Alleebäumen erforderlich.

Die bestehenden Pflanzlücken an der bestehenden Ahorn-Baumallee sollen durch den Alleebaum der Sorte „Spitzahorn Allershausen“ (Acer platanoides) ergänzt werden. Diese Sorte erweist sich im Vergleich zur reinen Art vorteilhafter im straßennahen Bereich aus, da er eine geringere Endgröße (h= 15-10 m) erreicht und die Wurzelentwicklung weniger stark ist. Bei der Sorte handelt es sich um einen Baum der 2. Ordnung, d.h. der notwendige Grenzabstand nach den Vorgaben wird eingehalten.

An den Böschungen werden heimische und standortgerechte Sträucher (z.B. Hasel, Wildapfel, Schneeball, Pfaffenhütchen) in Gruppen gepflanzt, deren Endhöhe 3-5 m beträgt.

Es ist eine gebietsheimische Böschungsansaat mit Schnellbegrünungskomponente vorgesehen. Im Bedarfsfall kommen an den Böschungen Erosionsschuttmatten zum Einbau.

Im Bereich der Schussenbrücke wird eine Ersatzpflanzung für die im Baufeld des Neubaus entfallenen Bäume mit Traubenkirsche und Schwarz-Erle sowie mit in Gruppen gepflanzten Sträuchern, wie z.B. Schneeball, Pfaffenhütchen und Ohr-Weide erfolgen.

Der genaue Standort der Gehölze wird vor der Ausführung festgelegt.

Mit einem ausreichenden Abstand des Baumkronendachs und des Wurzelwerks zum Brückenbauwerk sollen die neuen Brückenbauwerke vor dauerhaftem Tropfwasser/Dauerdurchfeuchtung/Zerstörung geschützt werden.

Die Gesamt-Herstellungskosten der Baumersatzpflanzung mit Böschungseingrünung belaufen sich hierbei auf brutto rund 59.000,00 €. Hier gibt es eine Aktualisierung mit neuen Gesamtkosten von rund 55.000,00 €.

SR Rothmund möchte wissen, ob in Zukunft alle abgegangenen Bäume dreifach ersetzt werden müssen.

Die Verwaltung muss dies prüfen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Bepflanzungskonzept wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt auf Grundlage der vorgelegten Planung und Kosten die Maßnahme auszuschreiben.**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Arbeiten an die wirtschaftlichste Bieterfirma zu vergeben, sofern das Ausschreibungsergebnis nicht mehr als 10 % von der vorgelegten Kostenberechnung abweicht.**

Waldkiesweg Schussentobel - Vergabe Bauleistungen

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat am 13.02.2017 in öffentlicher Sitzung den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Sanierung des maroden Waldkiesweges im Schussentobel bei Zollenreute beschlossen hat.

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im März 2019 lag der unangemessen hohe Angebotspreis bei brutto 170.542,08 € und war gegenüber der Kostenberechnung vom 12.10.2018 von rd. € 80.000 € (reine Baukosten, ohne Ingenieurleistungen) um 90.500 € höher als die Kostenberechnung.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 08.04.2019 das Angebot von der Wertung ausgeschlossen und die Ausschreibung aufgehoben. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Baumaßnahme in Form einer beschränkten Ausschreibung nochmals auszuschreiben.

Das Ingenieurbüro Kapitel hat aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse der zwei Abbruchstellen am Waldkiesweg ergänzend in Abstimmung mit dem Bodengutachter Henke+Partner/Biberach weitere Varianten zur Wegsanierung erörtert, die dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.03.2020 vorgestellt wurden. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Die Variante 1 wird zur Ausführung freigegeben.
2. Es wird eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

Kurzbeschreibung der Variante 1:

Es sollen anstelle der Spundwand ca. 6 m lange und 30 - 40 cm dicke Holzpfähle im Abstand von ca. 1,5 m bis zur Grundmoräne eingerammt werden und so in Verbindung mit Schotterstützkörper und Rigolen die Böschungen stabilisieren. Die voraussichtlichen Kosten dieser Variante würden einschließlich der Wegebauarbeiten rd. 114.000 € betragen.

Nach der Angebotsprüfung gliedern sich die Kostenanteile der Gesamtsumme von 85.936,22 € wie folgt auf:

Kosten Sanierung Waldkiesweg Schussentobel:						
BRUTTOKOSTEN in EURO						
Gewerk	Kosten gemäß Ausschreibungsfreigabe Variante 1	Baukosten Angebot	Nebenkosten brutto	Herstellungskosten brutto	Prognose	Haushaltsansatz
<u>Los 1</u> Straßenbauarbeiten	0,00	67.759,98	10.000,00	77.759,98	78.000,00	
<u>Los 2</u> Rammarbeiten Baumpfähle	0,00	18.176,24	2.700,00	20.876,24	21.000,00	
Gesamtkosten :	114.000,00	85.936,22	12.700,00	98.636,22	99.000,00	170.000,00

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Los 1 Straßenbauarbeiten: Die Bauleistung wird an die wirtschaftlichste Bieterin, die Beller GmbH & Co. KG aus Herbertingen zu einem Brutto-Angebotspreis von 67.759,98 € vergeben.**
- 2. Los 2 Rammarbeiten Baumpfähle: Die Bauleistung wird an die wirtschaftlichste Bieterin, die Peter Gross GmbH & Co. KG aus Pfullendorf zu einem Brutto-Angebotspreis von 18.176,24 € vergeben.**

Neubau Dorfstadel mit Backhaus Zollenreute - Vergabe von Bauleistungen

Bei den Elektroarbeiten hat eine Firma Ausschreibungsunterlagen angefordert. Zur Submission ist ein Angebot der Firma Mayerföls GmbH aus Bad Schussenried zum Bruttopreis von 68.587,08 € eingegangen.

Die Angebotssumme liegt rund 160,00 € über der Kostenschätzung vom 06.03.2019.

Die Verwaltung schlägt vor, die Elektroarbeiten an die Firma Mayerföls GmbH aus Bad Schussenried zu vergeben. Die Vergabe erfolgt durch die Verwaltung oder den Bürgermeister.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, die Elektroarbeiten an die Firma Mayerföls GmbH aus Bad Schussenried zum Bruttopreis von 67.437,38 € zu vergeben.

Betriebshof - Kauf von Fahrzeugen

Die Entscheidung wird einstimmig auf die nächste Sitzung vertagt, um die noch offenen Fragen zu klären.

Verschiedenes

Bauvorhaben Graf-Erwin-Straße 15

Herr Schilling teilt mit, dass der Bauherr einen älteren Bauantrag zum heutigen Bauvorhaben in der Graf-Erwin-Straße 15 zurückgezogen hat.

Wasserentnahme Ried und Umzäunung

Herr Schilling teilt weiter mit, dass das Landratsamt bezüglich der Wasserentnahme im Ried den Eigentümer angeschrieben hat mit der Anordnung, die Pumpe abzustellen und den Fischteich rück zu bauen.

BM Burth ergänzt, dass der Eigentümer gegen die Anordnung vorgeht.

SR Michalski möchte außerdem den Sachstand zu der Umzäunung wissen, die der Eigentümer ohne Genehmigung gebaut hat.

Die Verwaltung muss dies prüfen.

Skateranlage – Baubeginn

Herr Blaser informiert, dass der Baubeginn der Skateranlage voraussichtlich Anfang September sein wird.

Orangerie

Herr Blaser teilt außerdem mit, dass das Dach der Orangerie zwischenzeitlich bei einem Sturm eingestürzt ist. Das Landratsamt kann sich vorstellen, dass nun Abbruchmaßnahmen genehmigt werden, sofern eine Dokumentations durch die Gemeinde erstellt wird. Die Verwaltung wird dies für den Gemeinderat aufbereiten.

Abbruch Grundschule

Herr Blaser teilt mit, dass der Abbruch der Grundschule ab der nächsten Woche beginnt. Es ist mit der Schule abgestimmt, dass dies im laufenden Schulbetrieb erfolgen kann.

SR Zimmermann möchte wissen, ob die Bestandsaufnahme in den angrenzenden Gebäuden gemacht wurde, wie es im Vorfeld besprochen wurde.

Diese läuft laut Herrn Blaser aktuell noch.

Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.