

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/530/2019	Az.: 771.3
Datum der Sitzung 24.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Neubau des Gemeindebauhofs mit Wasserwerk am Gewerbegebiet Erlenhof II auf Gemarkung Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof, Flurstücke Nr. 740/2, 740/3, 740/48, 172 und 174/1**

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich im Rahmen seiner jährlichen Begehung am 02.07.2019 erneut mit dem Neubau des Gemeindebauhofs mit Wasserwerk befasst und sich vor Ort nochmals einen Eindruck über die südwestlich der Landesstraße L 1140 bzw. nordwestlich des Gewerbegebiets Erlenhof II liegenden Grundstücke Flst.Nr. 740/2, 740/3, 740/48, 172 und 174/1 auf Gemarkung Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof, verschafft. Auf dem leicht abschüssigen Grundstück Nr. 740/48 nordwestlich der bestehenden Garagen befindet sich das unterirdische Regenüberlaufbecken (RÜB) 8210 „Spechtshof“ einschließlich der Zu- und Ableitungskanäle. Diese Anlagen müssen im kommenden Jahr aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben baulich verändert werden. Ferner sind dort Einrichtungen des Wasserwerks vorhanden. In unmittelbarer Nähe verläuft zudem eine 20 kV-Freileitung der Süwag Energie AG. Um die grundsätzliche Eignung des Geländes aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen zu klären, hat das Gremium bereits in seiner Sitzung am 27.06.2017 dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt, eine Machbarkeitsstudie bei der Architektenpartnerschaft ARP, die auch mit der Erarbeitung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets befasst ist, in Auftrag zu geben. Aufgrund der Nähe zu den genannten abwassertechnischen Anlagen wurde das Ingenieurbüro Riker + Rebmann zu dieser Untersuchung hinzugezogen.

Die Architekten haben sich nach einem Vorgespräch mit der Verwaltung in einem ersten Schritt zunächst auf dem Bauhofgelände in Oppelsbohm einen Überblick über den Gebäudebestand, die Nutzung der Räumlichkeiten, den aktuellen Fuhrpark sowie die personelle Situation verschafft. In einem zweiten Schritt wurde von Bauhofleiter Markus Albrecht eine Raum- und Bedarfsplanung erstellt, die als Grundlage für die ersten Entwürfe von Architekt Tobias Hamm im Zuge der Studie diente. Auf Basis der gewonnenen Eindrücke, zahlreichen Abstimmungsgesprächen mit dem Bauamtsleiter und dem Bauhofleiter sowie dem erarbeiteten Anforderungsprofil sind schließlich weiter konkretisierte Gebäudegrundrisse und erste Ansichten entstanden.

Die Machbarkeitsstudie und die entwickelte Gebäudeplanung wurden dem Bau- und Umweltausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 17.04.2018 von Architekt Tobias Hamm ausführlich vorgestellt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ersichtlich, dass eine räumliche Änderung aufgrund des vorhandenen RÜBs auch eine konzeptionelle Anpassung des entwickelten Gebäudekörpers zur Folge hat. Zudem wurde deutlich, dass eine Realisierung des Projekts ausschließlich auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/3 ohne weiteren Grunderwerb nicht möglich ist. Eine zusätzliche Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> von den angrenzenden, im Privatbesitz befindlichen Grundstücken Flst.Nr. 172 und 174/1 auf Gemarkung Reichenbach, Flur Spechtshof, wird vor diesem Hintergrund benötigt. Mit den Eigentümern der Grundstücke wurde zwischenzeitlich eine Einigung hinsichtlich des Erwerbs von Teilflächen erzielt. Eine notarielle Beurkundung der Kaufverträge ist bis Ende Oktober 2019 vorgesehen.

Die Gebäudeplanung ist wegen der genannten räumlichen Situation von Architekt Tobias Hamm in Zusammenarbeit mit Bauhofleiter Markus Albrecht entsprechend angepasst worden. Der entwickelte Entwurf berücksichtigt nun einerseits die Beschränkungen bzw. Hindernisse, die sich durch das bestehende RÜB, die Wasserversorgungsanlagen, die topographischen Bedingungen und die teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet ergeben. In der Planungsphase wurden andererseits neben den technischen und funktionellen Anforderungen, die der Neubau zwingend erfüllen muss, auch besonders auf die Wirtschaftlichkeit und die Baukosten geachtet. Der geplante Baukörper erhält eine L-Form, wodurch, zusammen mit den angrenzenden Bestandsgaragen, eine nahezu geschützte Innenhofsituation am Ortseingang entsteht. Das Bauhofgelände ist aufgrund der gewählten Anordnung der Gebäude somit von der Landesstraße aus nur teilweise einsehbar. Der Baukörper gliedert sich dabei in ein Fahrzeug-, Betriebs- und Lagergebäude sowie in einen schmalen, nach Südwesten auskragenden Anbau, in dem die Büro- und Sozialräume untergebracht werden. Der vorläufige Entwurf sieht auch die notwendigen Räumlichkeiten im Gebäude vor, um das Wasserwerk künftig an diesem Standort zu integrieren.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie kann naturgemäß aufgrund der geringeren Untersuchungstiefe keine exakte Kostenberechnung erstellt werden. Die ARP hat jedoch auf Basis der DIN-276-Kostengruppen eine aktualisierte Kostenprognose erstellt, die dieser Vorlage neben den Planunterlagen ebenfalls als Anlage beiliegt. Die Prognose geht im Moment von Gesamtbaukosten ohne Gebäudeausstattung in Höhe von 4,330 Mio. Euro aus. Ferner fallen noch Kosten für den Grunderwerb in Höhe von rund 94.000,-- € und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Änderung der Freileitungstrasse zur Kläranlage an.

Mit der räumlichen Verschiebung in Richtung Birkmannsweiler ist zwangsläufig eine größere Ausdehnung in das Landschaftsschutzgebiet verbunden. Auch aus planungsrechtlicher Sicht

erfordert der Entwurf gewisse Anpassungen. So ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ zu ändern, da der Standort darin momentan als öffentliche Grünfläche bzw. als Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt ist. Ferner sind darin Pflanzgebote zur Eingrünung des westlichen Gebietsrandes festgesetzt. Im Zuge eines Änderungsverfahrens müsste der betreffende Abschnitt als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Auch hinsichtlich des Flächennutzungsplans sind Änderungen notwendig. Die zusätzlich benötigten Teilflächen der Flurstücke Nr. 172 und 174/1 sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausschließlich auf eine landwirtschaftliche Nutzung beschränkt.

Architekt Tobias Hamm von der Architektenpartnerschaft ARP, Ingenieur Gert Rebmann sowie Bauhofleiter Markus Albrecht werden in der Sitzung anwesend sein und dem Gremium den aktuellen Planungsstand erläutern.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Machbarkeitsstudie der ARP eine gute Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bietet und daher die nächsten Schritte zur Umsetzung des Projektes beschlossen werden können. Das Gelände mit einer Gesamtfläche von rd. 4.900 m<sup>2</sup> ist nach Einschätzung aller Beteiligten für einen Neubau des Gemeindebauhofes mit Wasserwerk sehr gut geeignet. **Die Verwaltung möchte in diesem Zusammenhang allerdings betonen, dass die Beauftragung der nächsten Planungsschritte durch den Gemeinderat keinen Automatismus zur Folge hat. Nach Abschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entscheidet der Gemeinderat darüber, ob und ggf. wann das Projekt tatsächlich umgesetzt wird.**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.04.2018 einstimmig folgenden Beschlussvorschlag an den Gemeinderat gefasst. Dieser wurde geringfügig angepasst / konkretisiert, da u.a. für die Fertigung den Baugesuchs weitere Planer beauftragt werden müssen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Machbarkeitsstudie / Gebäudeplanung der Architektenpartnerschaft ARP für den Neubau eines Gemeindebauhofes mit Wasserwerk beim Gewerbegebiet Erlenhof II auf Gemarkung Steinach und Reichenbach, Flur 2.**

- 2. Die Architektenpartnerschaft ARP wird mit der weiteren Planung beauftragt (Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) gemäß HOAI). Das Büro für Landschaftsarchitektur Blank erhält den Auftrag zur Freianlagenplanung. Mit der Erschließungsplanung wird das Ingenieurbüro Riker + Rebmann beauftragt. Der Vorsitzende wird zum Abschluss der entsprechenden Verträge und evtl. mit weiteren erforderlichen Fachingenieuren / Planern ermächtigt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein genehmigungsfähiges Baugesuch zu erarbeiten und dieses dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Genehmigung vorzulegen. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 BauGB wird erteilt.**
- 4. Ein Bebauungsplanentwurf ist dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die hierzu erforderlichen Fachplaner zu beauftragen.**
- 5. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Antrag auf Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 – 2015 beim Gemeindeverwaltungsverband Winnenden zu stellen.**
- 6. Die erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushaltsjahren 2020 ff bereitgestellt.**

Verteiler:

1 x Bauamt  
1 x Kämmerei  
1 x ARP, Herr Tobias Hamm  
1 x ARP, Herr Claudio Miracapillo  
1 x Blank Landschaftsarchitekten  
1 x Ing.-Büro Riker + Rebmann