



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2019 0885
Datum:	11.04.2019
Federführung:	66 Tiefbauabteilung
Aktenzeichen:	66-Vol

M i t t e i l u n g

öffentlich

Betreff: Mitteilung: Bauhofzusammenlegung - Stand der Planungen
Bezug: Vorlagen 2017 0373, BV 2019 0862

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	06.05.2019

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Baxmann)

1 Allgemeines

Im August und September 2017 besuchten der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau den Gärtnerbauhof am Niedersachsenring in der Südstadt und den Bauhof in der Friederikenstraße. Ergebnis dieser Besichtigungen war, dass dringender Handlungsbedarf bezüglich einer Zusammenlegung der beiden Bauhöfe festgestellt wurde.

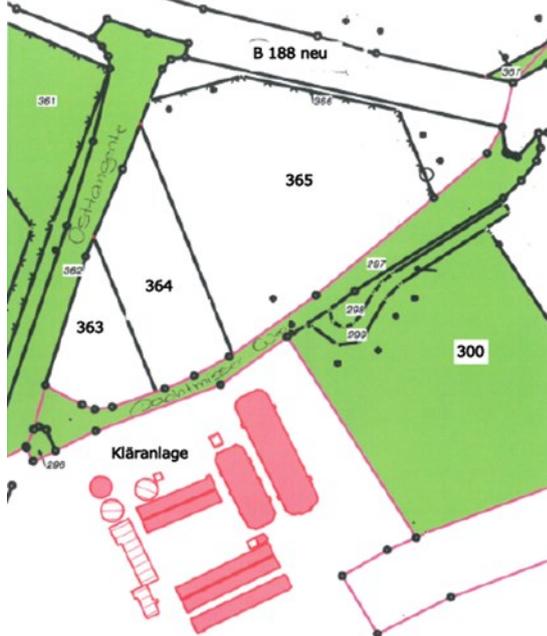
Darauf wurde die Vorlage 2017 0373 Bauhöfe der Stadt Burgdorf – Standortvarianten in die politische Beratung gegeben. Der Verwaltungsausschuss hat am 12.12.2017 beschlossen, die Bauhöfe zusammenzulegen und dem Rat empfohlen im Haushalt 2018 erste Haushaltsmittel für Voruntersuchungen und im Jahr 2019 Haushaltsmittel für eine Vorplanung bereitzustellen. Mit dieser Vorlage gebe ich Ihnen den Stand der Vorplanungen zur Bauhofzusammenlegung zur Kenntnis.

2 Bisherige Untersuchungen

2.1 Machbarkeitsstudie

Gegenüber der Kläranlage befinden sich drei Grundstücke, die für eine Bauhofzusammenlegung idealerweise in Frage kommen. Mit dem neben der Kläranlage befindlichen Abfallzwischenlager ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich Transportwegen und dem Einsatz von Maschinen.

Die Grundstücksverhandlungen zum Flächenankauf gestalteten sich so, dass nur die Flurstücke 363 und 365 erworben werden konnten. Um festzustellen, ob eine Bauhofzusammenlegung auf den zur Verfügung stehenden Flächen möglich wäre, wurde in 2018 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an die Architektengruppe Zingel vergeben, die diese Fragestellung klären sollte.



Die Bauhöfe formulierten ihren Bedarf an Garagen, Lagerflächen, Werkstätten sowie an Büro- und Sozialräumen. Dabei wurden die aktuellen Anforderungen an den Arbeitsschutz und an die Unfallverhütungsvorschriften berücksichtigt. Die Architekten erarbeiteten gemeinsam mit der Stadt Burgdorf den in der Anlage 1 beigefügten Entwurf. Nicht alle Betriebsteile konnten auf den zwei zur Verfügung stehenden Grundstücken angesiedelt werden. Die Silos und der Laugenbehälter konnten jedoch in unmittelbarer Nähe auf dem Kläranlagengelände angeordnet werden. Dort können die Silos ebenfalls umfahren werden, so dass eine Beladung der Silos sowie der Winterdienstfahrzeuge problemlos möglich sind.

Aufgrund des Ergebnisses der Studie, dass eine Ansiedlung der Bauhöfe auch ohne das Flurstück 364 möglich und sinnvoll wäre, wurden die beiden Flurstücke von der Stadt Burgdorf angekauft.

2.2 Geruchsgutachten

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, das klären sollte, ob der Betrieb der Kläranlage sowie eine mögliche Erneuerung der Kläranlage auf dem Flurstück 300 und die Errichtung eines Klärschlammzwischenlagers zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung des zukünftigen Bauhofgeländes führen könnten. Hierzu wurden zwei Varianten zur Lage des Klärschlammzwischenlagers untersucht:

Variante 1: Anordnung des Lagers im Nordosten des Flurstücks 300

Variante 2: Anordnung des Lagers im Südosten des Flurstücks 300.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest: Für das geplante Bauhofgelände liegt bei Variante 1 eine Zusatzbelastung der Jahresstunden an Geruch resultierend aus dem Betrieb der Kläranlage und dem Klärschlammzwischenlager von 7-41 % vor, bei Variante 2 von 6-38 %. Für beide Varianten liegt die Zusatzbelastung an allen Immissionsorten in Form von umliegenden Wohnhäusern bei unter 10 % der Jahresstunden an Geruch (8 % am nächstgelegenen Wohnhaus im Westen, 2 % am nächstgelegenen Wohnhaus im Süden, 3 % am nächstgelegenen Wohnhaus im Osten). Da keine weiteren Geruchsemittenten im Bereich der Immissionsorte bekannt sind, entspricht jeweils die Zusatz- der Gesamtbelastung.

Die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) sieht für Wohngebiete einen Immissionswert von 10 % der Jahresstunden und für Gewerbegebiete einen Immissionswert von 15 % der Jahresstunden an Geruch vor. Diese Werte sind in Gebieten, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, einzuhalten.

Für den Betrieb des Bauhofes heißt das, dass die dauerhaften Arbeitsplätze in den Büros und den Werkstätten außerhalb des Bereiches mit 15 % Jahresstunden an Geruch liegen sollten. Jedoch stellt das Gutachten für die Bereiche des geplanten Bauhofgeländes mit höheren Geruchsbelastungen auch fest: „Ein Schutzanspruch gegenüber Geruchsbelästigungen gilt prinzipiell nur gegenüber Gerüchen aus fremden Anlagen bzw. Quellen. Da Kläranlage und Bauhof der Stadt gehören, kann dies so interpretiert werden, dass Beschäftigte der Stadt die Geruchsbelastung formell hinnehmen müssen.“

Die im Gutachten ermittelten Geruchs-Immissionsprognosen (Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in % der Jahresgeruchsstunden) der beiden Varianten wurden mit dem Entwurf der Machbarkeitsstudie überlagert, siehe Anlage 2 und Anlage 3. Die Geruchsbelastung bei Variante 1 (Anlage 2) liegt etwas höher als bei Variante 2 (Anlage 3). Bei Variante 1 sind dauerhafte Arbeitsplätze von der Geruchsbelastung betroffen, bei Variante 2 nicht. Aus diesem Grund soll das Klärschlammzwischenlager im Südosten des Flurstückes 300 angeordnet werden.

2.3 Schalltechnisches Gutachten

Im Hinblick auf die Schaffung der bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof war eine schalltechnische Standortuntersuchung notwendig. Da innerhalb des Plangebietes Büronutzungen für die Mitarbeiter entstehen sollen, wurde die AMT Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen Anfang 2018 beauftragt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich öffentliche Verkehrswege, so dass Konflikte durch daraus resultierende Geräuschimmissionen im Bereich des Plangebietes nicht auszuschließen sind. Hierzu erfolgte im Rahmen des vorliegenden schall-technischen Gutachtens die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation innerhalb des Plangebiets sowie gegebenenfalls die Erarbeitung von Empfehlungen zu möglichen Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90. Des Weiteren erfolgte die Aufteilung des Plangebiets in Lärmpegelbereiche auf Grundlage der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', um allgemeine Anforderungen an den passiven Schallschutz zu formulieren.

Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, werden die Straßenverkehr (Bundesstraße B 188, Osttangente) betrachtet.

Da sich die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen in einer Entfernung > 200 m zum Plangebiet befinden, kann eine Betrachtung der aus dem Betrieb des Baube-

triebshofs zu erwartenden Geräuschemissionen entfallen.

Weitere Schallquellen, welche immissionsrelevant auf das Plangebiet einwirken, sind derzeit nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets für den geplanten Baubetriebshof der Stadt Burgdorf werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 anteilig durch den Straßenverkehrslärm der B 188 und der Osttangente überschritten.

Durch planerische und passive Schallschutzmaßnahmen lassen sich innerhalb des Plangebietes jedoch ohne großen zusätzlichem Aufwand (z.B. Dreifach-Schallschutzverglasung) Geräuschemissionen erzielen, die gesundes Arbeiten dauerhaft sicherstellen. Die erforderlichen Maßnahmen können als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anfang 2018 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauleitplanung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse lagen Anfang 2019 vor. Auf den Flurstücken 363, 364, 365 wurden keine Vogelbruten in 2018 festgestellt. Es lässt sich jedoch nicht völlig ausschließen, dass in anderen Jahren einzelne Bruten von Vögeln des Offenlandes möglich sind. Aus diesem Grund soll die Bautätigkeit im Bereich der Niststätten von Brutvögeln des Offenlandes nicht im Zeitraum zwischen den 01.03. und dem 18.08. begonnen werden. Falls durch eine ökologische Baubegleitung festgestellt wird, dass kein Vogel auf der Fläche und in unmittelbarer Nähe brütet, kann auch während des angegebenen Zeitraums gebaut werden.

2.5 Bodengutachten

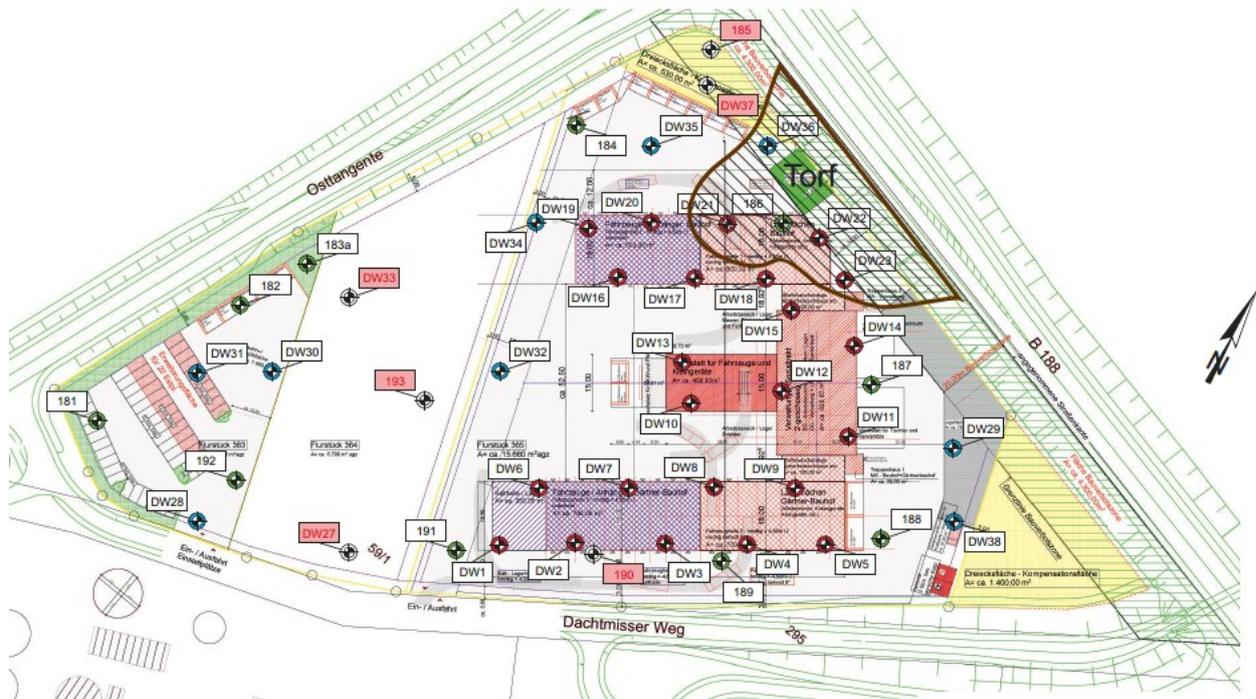
Für die zukünftige Bauhoffläche wurden eine Deklarationsuntersuchung entsprechend der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu möglichen Kontaminationen und ein Ingenieurgeologisches Gutachten Ende 2018 in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse lagen Anfang 2019 vor. Die Untersuchungen geben darüber Aufschluss, ob hinsichtlich der Gründung der Gebäude und der Silos sowie in Bezug auf die Versickerung besondere Vorkehrungen zu berücksichtigen sind.

Die Analyse auf Schadstoffe bzw. der Einstufung einer möglichen Verwertung stellt sich wie folgt dar:

Der Oberboden des Flurstückes 363 weist eine geringe Überschreitung der Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Der Oberboden ist demnach nicht multifunktional nutzbar und ist auf der Grundlage der LAGA-Richtlinie zu deklarieren und einer geordneten und schadlosen Entsorgung/Verwertung zuzuführen. Alternativ kann der Oberboden auf dem Außengelände in Grünflächen eingebaut werden. Die übrigen ange-troffenen Bodenhorizonte sind unauffällig. Es wird mit Mehrkosten von rd. 45.000,00 € gerechnet.

Baugrundgutachten:

Überwiegend ist gut tragfähiger Baugrund vorhanden. Im Bereich der im Norden geplanten Fahrzeughalle besteht kein tragfähiger Baugrund. Hier steht Niedermoortorf bis z.T. 4 m unter Geländeoberkante an. Die Halle kann daher flach nur in Verbindung mit einem Bodenaustausch oder tief über Pfähle gegründet werden.



Eine Pfahlgründung führt zu Mehrkosten von rd. 110.000,00 €. Ein vollständiger Bodenaustausch verursacht zusätzliche Kosten von ca. 233.000,00 €

3 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die wirtschaftlichste Beschaffungsart

Ende Februar 2019 wurde ein Auftrag zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Beschaffungsart vergeben. Es soll untersucht werden, ob die Planung, der Neubau und die Finanzierung des Bauhofes im Rahmen eines Totalunternehmers (TU-Modell) oder im Rahmen der konventionellen Beschaffung (die Stadt Burgdorf tritt als Bauherr auf und übernimmt die Verantwortung für die Planung, Bauabwicklung und Projektsteuerung) erfolgen soll. In die Untersuchung fließen die ergänzten Kostenschätzungen aufgrund der Bodengutachten ein. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Beschaffungsart wird im Rahmen einer Beschlussvorlage voraussichtlich für den Verwaltungsausschuss am 25.06.2019 zur Entscheidung gestellt.

4 Kostenentwicklung

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten wurde die Kostenschätzung für einen Bauhofneubau überarbeitet, zum jetzigen Zeitpunkt stellen sich die Kosten wie in der folgenden Tabelle dar.

Bisher wurde von insgesamt 8.560.000,00 € Investitionsvolumen ausgegangen, das in das Investitionsprogramm aufgenommen wurde.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden die Planungs- und Baukosten im Hinblick auf die prognostizierten Preissteigerungen nochmals kritisch hinterfragt.

Beschreibung	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
Gutachten	€ 80.000,00					€ 80.000,00
Planungskosten Hochbau		€ 160.000,00	€ 620.000,00	€ 420.000,00		€ 1.200.000,00
Planungskosten B-Plan		€ 45.000,00				€ 45.000,00
Herrichten und Erschließen (Abwasserentsorgung, Verkehrerschließung, Abfallentsorgung, öffentliche Erschließung			€ 50.000,00			€ 50.000,00
Baukonstruktion				€ 4.250.000,00		€ 4.250.000,00
Pfahlgründung				€ 110.000,00		€ 110.000,00
Technische Anlagen				€ 1.500.000,00		€ 1.500.000,00
Außenanlagen				€ 600.000,00	€ 650.000,00	€ 1.250.000,00
Bodenbehandlung wegen PAK-Belastung				€ 45.000,00		€ 45.000,00
Ausstattung				€ 85.000,00		€ 85.000,00
Ausstattung Erste Hilfe Raum, Büroausstattung, Aufenthaltsraum, Teeküche, Regale					€ 100.000,00	€ 100.000,00
Summe	€ 80.000,00	€ 205.000,00	€ 670.000,00	€ 7.010.000,00	€ 750.000,00	€ 8.715.000,00

Die Haushaltsmittel für die Planung, erforderliche Gutachten, die Rechtsberatung sowie die Projektentwicklung sind in den Haushaltsjahren 2018/2019/2020 in Höhe von insgesamt 955.000,00 € eingestellt worden. Die erforderlichen Haushaltsmittel für den Bau, bzw. weitere Planungen sind im Haushalt 2021 einzustellen. Die zu erwartenden Kosten werden sich durch die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung weiter konkretisieren.

5 Weiteres Vorgehen

1. Mitte 2019 soll die Entscheidung über die Vergabeart erfolgen: Totalunternehmer oder konventionelle Vergabe nach Gewerken
2. In der zweiten Hälfte 2019: Vergabe einer Rechtsberatung, die die Ausschreibung eines Projektentwicklers begleitet
3. Anfang 2020 Ausschreibung eines Projektentwicklers, der die Leistungsbeschreibung für den Neubau erarbeitet
4. Ab Mitte 2020 Aufstellung/Erarbeitung der Leistungsbeschreibung für die Planung/Bau des Bauhofs
5. Einleitung der Bauleitplanung bis spätestens Anfang 2020, Abschluss Anfang 2021
6. Ausschreibung der Bauleistungen Anfang 2021
7. Bau 2021/2022

Eine Einhaltung dieses groben Zeitplanes ist zwingend erforderlich, da notwendige Reparaturarbeiten auf den Bauhöfen bereits zurückgestellt wurden, da der Beschluss zur Bauhof-zusammenlegung am 12.12.2017 erfolgte und Haushaltsmittel für die Planung in 2018-2020 bereitgestellt worden sind.

Auf dem Bauhofgelände in der Friederikenstraße mussten Ende 2018 bereits nicht mehr standsichere Gebäudeteile abgerissen werden. Die Werkstatt für die Straßenbeschilderung musste in andere Gebäudeteile verlagert werden, ebenso das Lager für die Straßenunterhaltung.

Bisher trocken untergebrachte Absperrmaterialien, Wahltafeln etc. mussten weichen und können seitdem nur noch im Freien aufbewahrt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan Bauhofzusammenlegung

Anlage 2: Lageplan Geruchsbelastung Klärschlammzwischenlager im Nordosten

Anlage 3: Lageplan Geruchsbelastung Klärschlammzwischenlager im Südosten

Ergänzende Materialien

(werden nur über Session bereitgestellt und liegen der Papierfassung der Vorlage nicht an)

- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und-immissionen der Kläranlage Burgdorf, TÜV Nord, Hannover 08.03.2019