



Schwäbisch Gmünd, 02.12.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 107/2021

Vorlage an

Ortschaftsrat Hussenhofen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Erneuerung und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Strom, Wasser, Glasfaser) in der Straße „Am Krümmplingsbach,, in Hussenhofen-Zimmern mit Gewässer Ausbau des Krümmplingsbachs zum Hochwasserschutz und Sanierung der Stützmauer im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung auf Flurstück Nr. 10

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan Zimmern
Anlage 2: Lageplan Flurstück Nr. 10 mit geplanter Wohnbauentwicklung
Anlage 3: Lageplan Brückenbauwerke
Anlage 4: Bilder der Vor-Ort-Situation

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat stimmt der Erneuerung und dem Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Strom, Wasser, Glasfaser) in der Straße „Am Krümmplingsbach“ in Hussenhofen-Zimmern zu.



- 2) Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, mit dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 10 gemäß den im Sachverhalt dargestellten Eckdaten einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Bestandssituation

Die Straße „Am Krümmmlingsbach“ befindet sich in der Ortschaft Zimmern, verläuft parallel zum Krümmmlingsbach und erschließt 17 Wohnhäuser (siehe Anlage 1, Straße „Am Krümmmlingsbach“ gelb markiert).

Die Erschließungsleitungen in der Straße „Am Krümmmlingsbach“ sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Aktuell verläuft die Wasserhauptleitung sogar noch durch private Gärten. Bei einem auftretenden Schaden (z.B. Wasserrohrbruch), welcher bei alten Wasserleitungen immer häufiger auftreten kann, ist die Schadensstelle in privaten Gärten sofort für Grabarbeiten zugänglich zu machen. Darüber hinaus werden die Gebäude der Straße „Am Krümmmlingsbach“ momentan mit einer Strom-Freileitung versorgt, die einen sehr geringen Querschnitt hat. Eine Glasfaserverversorgung ist momentan nicht vorhanden.

Zwischen der Straße „Am Krümmmlingsbach“ und dem Gewässer Krümmmlingsbach befindet sich eine Stützmauer, welche sich über eine Länge von circa 40 m (Abschnitt von der bisher bestehenden Brücke bis zum Straßenknicke Hofeinfahrt Gebäude „Am Krümmmlingsbach 10“; siehe Anlage 4) ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand befindet und schon eingebrochen ist.

Im Bogen des Krümmmlingsbachs befindet sich das Flurstück Nr. 10, auf dem sich früher eine Hofstelle befand, die seit mehreren Jahren brachliegt.

2. Geplante Wohnbauentwicklung auf dem Flurstück Nr. 10

Bereits seit vielen Jahren besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 10, „Am Krümmmlingsbach 6“ (siehe Anlage 2). Im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung könnte hier eine Wohnbebauung realisiert werden.

Im Ortsteil Zimmern könnte dadurch ein seit mehreren Jahren gewünschtes neues Wohnbauangebot geschaffen werden. Der durch das brachliegende Grundstück bestehende städtebauliche Missstand wird durch eine Neubebauung des Grundstücks behoben. Die Neubebauung würde sich als positiver Impuls auf das gesamte umliegende Quartier auswirken.

Im Rahmen der geplanten Wohnbauentwicklung wird auch der Hochwasserschutz für die Ortschaft Zimmern verbessert. Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks ist die Verbreiterung des Krümmmlingsbachs geplant, um dem Wasser mehr Retentionsraum bei Hochwasserabflüssen zu geben. Es soll hierzu ein circa 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen (Berme; siehe Anlage 2, die Fläche ist grün dargestellt) auf Höhe des Grund-



stücks auf der linken Seite in Fließrichtung des Krümmlingsbachs angelegt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung hierzu liegt bereits vor.

3. Geplante Erneuerung und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Strom, Wasser, Glasfaser)

Wie unter 1. Bestandssituation beschriebenen, entsprechen sowohl die Wasserhauptleitung wie auch das Stromnetz in der Straße „Am Krümmlingsbach“ nicht mehr dem Stand der Technik. Eine Glasfaserversorgung ist momentan nicht vorhanden.

Um möglichst viele bautechnische und kostensenkende Synergieeffekte auszunutzen, soll die Erneuerung und der Ausbau der Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Glasfaser) im Zuge der Sanierung der Stützmauer sowie der geplanten Erschließung der neuen Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 10 durchgeführt werden. In der Straße „Am Krümmlingsbach“ werden zwei Niederspannungsleitungen als Erdkabel, die Wasserleitungen sowie Leerrohre für Breitband neu verlegt.

a) Strom

Die Gebäude der Straße „Am Krümmlingsbach“ werden momentan mit einer Strom-Freileitung versorgt, die einen sehr geringen Querschnitt hat. Durch die Neuverlegung der Niederspannungsleitungen als Erdkabel wird die Leistungsfähigkeit des Stromnetzes deutlich erhöht, wodurch weitere Installationen von privaten E-Ladesäulen und Photovoltaikanlagen möglich sind. Darüber hinaus wird die Versorgungssicherheit durch Erdkabel deutlich verbessert, da diese frei von Umwelteinflüssen (Sturm, Schnee) sind. Die Kosten für die Neuverlegung der Stromhauptleitung sowie die Erneuerung der bereits bestehenden Hausanschlüsse tragen die Stadtwerke.

Durch die Umstellung von der bestehenden Strom-Freileitung auf die Erdverkabelung, kommt das Kabel nicht mehr über das Dach, sondern wird im Keller ins Gebäude geführt. Hierfür sind Änderungen in der Hausinstallation notwendig. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Den Netzkunden steht für die Umstellung dieses Stromhausanschlusses eine Übergangszeit von zwei Jahren zur Verfügung.

b) Wasser

Die Wasserhauptleitung verläuft aktuell noch durch private Gärten. Bei einem auftretenden Schaden (z.B. Wasserrohrbruch), welcher bei alten Wasserleitungen immer häufiger auftreten kann, ist die Schadensstelle in privaten Gärten sofort für Grabarbeiten zugänglich zu machen. Dies ist ein nicht mehr zeitgemäßer und gleichzeitig unbefriedigender Zustand. Die neue Wasserhauptleitung wird daher vollständig im öffentlichen Bereich verlegt. Die Kosten für die Neuverlegung der Wasserhauptleitung sowie die Erneuerung der bereits bestehenden Hausanschlüsse tragen die Stadtwerke.

c) Glasfaser

Mit den neuen Versorgungsleitungen Strom und Wasser werden Leerrohre für die Breitbandversorgung bis ins Gebäude mitverlegt. Sobald die Möglichkeit zur Heranführung eines Glasfaserkabels besteht, können die Gebäude ohne weitere Aufgrabung problemlos mit schnellem Internet versorgt werden.



Um die Gebäudeeigentümer und Anlieger der Straße „Am Krümlingsbach“ frühzeitig über die geplante Erneuerung und den Ausbau der Infrastruktur zu informieren, fand am Donnerstag, 18. November 2021 eine Anliegerinformation gemeinsam mit dem Ortschaftsrat statt. Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd haben die geplanten Maßnahmen gemeinsam mit der Stadtverwaltung vorgestellt und im Austausch mit den Gebäudeeigentümern und Anliegern aufkommende Fragen beantwortet.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Erneuerung und der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur für eine erhebliche Aufwertung der gesamten Wohnlage in der Straße „Am Krümlingsbach“ sorgt.

4. Vorgehen zur Umsetzung und Realisierung der Maßnahmen

a) Wohnbauentwicklung auf dem Flurstück Nr. 10

Die geplante Neubebauung soll als Innenentwicklung gemäß § 34 BauGB realisiert werden. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Am Krümlingsbach“. Damit das Grundstück künftig besser befahren werden kann, ist geplant die bestehende Brücke (Anlage 3, Brücke eingezeichnet in gelb) über den Krümlingsbach durch eine neue Brücke (Anlage 3, Brücke eingezeichnet in rot) circa 10 m südlich des jetzigen Standorts zu ersetzen.

In einem städtebaulichen Vertrag regelt die Stadt mit dem Grundstückseigentümer hierzu folgende Eckdaten:

- Erschließung: Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Am Krümlingsbach“. Der Eigentümer leistet als Teil der privaten Erschließungsmaßnahme den Neubau des Brückenbauwerks und den Rückbau der bestehenden Brücke. Die Stadt versichert, dass die Fundamente der neu zu errichtenden Brücke auf ihrem Grund dauerhaft und unentgeltlich verbleiben können. Dies wird über eine Dienstbarkeit geregelt.
- Sanierung der Stützmauer und Höherlegung der Straße: Die Stadt führt in terminlicher Abstimmung mit dem Eigentümer, möglichst aufeinander abfolgend, längstens aber innerhalb von acht Monaten nach Abnahme der neuen Brücke, die Erhöhung der Straße und die Sanierung der Stützmauer durch. Die Stadt trägt die Kosten für die Sanierung der Stützmauer und die Anpassung der Straße an diese Maßnahme. Die Kosten, die infolge der Höherlegung der Straße und der Anpassung der Stützmauer für den Neubau der Brücke anfallen, sind mit pauschal 56.500 € brutto vom Eigentümer zu tragen.
- Gewässerrandstreifen (Berme): Zum Hochwasserschutz des betroffenen Grundstücks aber insbesondere zum Schutz der Ortschaft Zimmern vor Hochwasser errichtet der Eigentümer eine Berme nach inhaltlicher Maßgabe (ingenieurtechnische Vorgabe) der Stadt. Die Stadt erhält diesen Gewässerrandstreifen (Berme-fläche; siehe Anlage 2, die Fläche ist grün dargestellt) zum Preis von 1 € vom Eigentümer.



- Bauzeitliche Baustellenüberfahrt: Die Stadt trägt die Kosten zur Einrichtung der Baustraße (bauzeitliche Baustellenumfahrung) auf dem Grundstück des Eigentümers sowie der bauzeitlichen Überfahrt des Krümmlingsbachs südlich der neu zu errichtenden Brücke. Im Gegenzug trägt der Eigentümer die Kosten für den Rückbau der Baustraße (bauzeitliche Baustellenüberfahrt). Nach Erstellung des Brückenneubaus stellt der Eigentümer sein Gelände, Flurstück Nr. 10, als bauzeitliche Baustellenüberfahrt mit provisorischer Bachquerung für den Umleitungsverkehr sowie die Baustelleneinrichtungsfläche kostenfrei zur Verfügung. Die Kosten für die Baustelleneinrichtung der städtischen Baumaßnahmen, der Verkehrssicherung und Umleitung trägt die Stadt.
- Gemeinsame Abnahme der Baumaßnahme: Nach Beendigung der Bauarbeiten werden folgende Maßnahmen gemeinsam durch die Stadt und den Eigentümer abgenommen: Berme, Anschluss neue Brücke, Rückbau alte Brücke, Rückbau der bauzeitlichen Baustelleneinrichtungen. Die Stadt überwacht bei diesen Maßnahmen Gewährleistungsfristen und macht gegebenenfalls Gewährleistungsansprüche gegen die Auftragnehmer geltend. Der Eigentümer tritt nach der mängelfreien Abnahme die Gewährleistungsansprüche gegen ihre Auftragnehmer an die Stadt ab. Die Stadt als Erwerber des Gewässerrandstreifens (Bermefläche) veranlasst und trägt die Kosten der Grundstücksvermessung.
- Dienstbarkeiten: Im Kaufvertrag für den Gewässerrandstreifen (Bermefläche) werden folgende Dienstbarkeiten geregelt:
 - 1) Für die Stadt: Zufahrtsrechte zum Gewässerrandstreifen (Bermefläche), Überfahrtsrecht über die Brücke
 - 2) Für den Eigentümer: Bau, Unterhalt und Betrieb der Brücke auf dem Grund der Stadt

b) Sanierung der Stützmauer

Die Stützmauer an der rechten Seite in Fließrichtung des Krümmlingsbachs befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und ist an mehreren Stellen eingebrochen. Um möglichst viele Synergieeffekte auszunutzen, soll die dringend erforderliche Sanierung der circa 40 m langen Stützmauer im Zuge der Erschließung der geplanten Wohnbebauung und der Sanierung der Versorgungsleitungen in der Straße „Am Krümmingsbach“ durchgeführt werden.

Nach dem Bau der neuen Brücke durch den Eigentümer führt die Stadt die Sanierung der Stützmauer sowie die Höherlegung der Straße und die Anpassung der Stützmauer an die neue Brücke durch. Der anzugleichende Straßenabschnitt ist in der Anlage 3 in grau eingezeichnet. Im Teilhaushalt 8 sind unter der Investitionsnummer 5410T50003 für diese Maßnahmen im Haushaltsjahr 2021 430.000 € etatisiert. Da die Baumaßnahme erst im Jahr 2022 vergeben und durchgeführt wird, werden die 430.000 € im Haushalt 2022 / 2023 für das Jahr 2022 erneut veranschlagt (Wiederveranschlagung). Die Kosten, die infolge der Höherlegung der Straße für den Neubau der Brücke anfallen, sind von dem Eigentümer zu tragen. Der Eigentümer beteiligt sich an den Maßnahmen zur Höherlegung der Straße und der erforderlichen Anpassung der Stützmauer mit pauschal 56.500 € brutto.



c) Erneuerung und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Strom, Wasser, Glasfaser)

Um möglichst viel Synergieeffekte auszunutzen, soll die Netzsanierung im Zuge der Sanierung der Stützmauer sowie der geplanten Erschließung der Wohnbebauung durchgeführt werden. In der Straße „Am Krümmingsbach“ werden zwei Niederspannungsleitungen als Erdkabel, die Hauptwasserleitung sowie Leerrohre für Breitband neu verlegt. Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd werden zur Abstimmung und Bekanntgabe der Detailplanungen im Frühjahr 2022 auf die Grundstückseigentümer der Straße „Am Krümmingsbach“ zugehen.

5. Zeitplan

- 4. Quartal 2021: Behandlung in den Gremien (Ortschaftsrat Hussenhofen, Verwaltungsausschuss, Gemeinderat) und Beschlussfassung
- 1. Quartal 2022: Abschluss Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer sowie Planungsphase für die Baumaßnahmen
- 2. Quartal 2022: Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahmen
- 3. und 4. Quartal 2022: Umsetzung der städtischen Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit den Baumaßnahmen der Stadtwerke und des Eigentümers

Hinweis:

Bitte §18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.