



Sachbearbeitung	KOST2020 - Koordinierungsstelle 2020		
Datum	22.06.2018		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 280/18

---

Betreff: Wohngebiet Safranberg - Altablagerung  
- Baubeschluss -

Anlagen: Anlage 1 - Übersichtsplan  
Anlage 2 - Kostenermittlung vom 26.06.2018

### Antrag:

1. Dem Aushub und der Wiederverfüllung der Altablagerung gemäß der vorliegenden Planung sowie der Kostenermittlung vom 26.06.2018 mit einem voraussichtlichen Gesamtaufwand von 6.960.000 € (brutto) wird zugestimmt.
2. Die zur Deckung der Aufwendungen in 2018 benötigten Finanzmittel in Höhe von 3.900.000 € werden außerplanmäßig genehmigt und aus dem Grundstückstopf der Abteilung Liegenschaften bei Projektnr. 7.11330001.01.01.003.01 zur Verfügung gestellt.
3. Die für die Abwicklung der Maßnahme in 2018 benötigten Verpflichtungsermächtigungen für 2019 werden außerplanmäßig in Gesamthöhe von 3.060.000 € genehmigt. Die Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen erfolgt über die Projekte
  - Anna-Essinger Schulzentrum (Projektnr. 7.21100614) in Höhe von 750.000 € sowie
  - LI Safranberg (Projektnr. 7.11330001.01.01.003.01) in Höhe von 1.000.000 €
  - Sanierungskonzept Ing. Bauwerke (Projektnr. 7.541000049) in Höhe von 1.000.000 €
  - Lärmschutzprogramm (Projektnr. 7.54100026) in Höhe von 200.000 €
  - Erneuerung von Signalanlagen (Projektnr. 7.54100009) in Höhe von 110.000 €.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, BS, C 3, GM, KIBU, KoKo, LI, OB, RPA, ZSD/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

4. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von rund 3.060.000 € in 2019 erfolgt bei Projekt 7.54100084 "Safranberg - Altablagerung".

Walter

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

\* Ohne Berücksichtigung der Grundstückserlöse im FHH und EHH

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
Wohngebiet Safranberg - Altablagerung			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC:</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen*	€	Ordentliche Erträge*	€
Auszahlungen	6.960.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.960.000€	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf): 7.541000084	3.900.000 €	<b>innerhalb</b> Fach- /Bereichsbudget bei	€
Verfügbar:	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>3.900.000 €</b>	<b>fremdes Fach- /Bereichsbudget bei:</b> <b>PRC 1133-160</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.113300001	3.900.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg.</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€	<b>Finanzmitteln</b>	
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Einzahlungen	0 €		
Auszahlungen (Bedarf): 7.541000084	3.060.000 €		
i.R. Finanzplanung neu zu veranschlagende Auszahlungen	3.060.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		

## **1. Beschlüsse/Berichte und Anträge aus dem Gemeinderat**

### 1.1. Beschlüsse/Berichte

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14.11.2017 und Gemeinderat am 15.11.2017, GD 333/17 Erschließungsgebiet "Safranberg - Leimgrubenweg" - Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss des 2. Bauabschnitts -
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.10.2017 und Gemeinderat am 15.11.2017, GD 346/17 Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 27.06.2017, GD 215/17 Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" - Auslegungsbeschluss -
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.03.2016 und Gemeinderat am 23.03.2016, GD 071/16 Erschließung "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" - Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss des 1. Bauabschnitts -
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.03.2016, GD 070/16 Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" - Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und Beschluss des weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes zum Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg -
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.10.2014 und Gemeinderat am 19.11.2014, GD 303/14 Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

### 1.2. Anträge

Es liegen keine unerledigten Anträge aus dem Gemeinderat vor.

## **2. Erläuterung des Vorhabens**

### 2.1. Ausgangssituation

Zur Nachverdichtung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Baugebiets wurde der Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" im südlichen Bereich überarbeitet und bildet nun als Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" einen planungsrechtlich eigenständigen Bereich im Konversionsareal rund um das ehemalige Klinikum am Safranberg.

Im Westen des Konversionsareals und darüber hinaus befindet sich die Altablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232). Sie umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha, etwa ein Viertel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Safranberg - Leimgrubenweg" und ist als Bau- und Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Altablagerung wurde bereits von der Altlastenkommission im Jahre 2013 bewertet. Das Örlinger Tal wurde zwischen 1920 und 1950 im Wesentlichen mit Boden (Ton, Sand, Schluff), Bauschutt (z. B. Ziegel), Beimengungen von Hausmüll, Brandschutt, Asche, Schlacke, Teer und Asphalt, Gießereisanden und Carbid-Schlamm verfüllt. In der Bewertung von 2013 wurde festgehalten, dass für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser ein Ausbau der Altablagerung bei zusätzlich zu treffenden Maßnahmen nicht erforderlich ist. Es ist ausreichend, die Altablagerung in den Bereichen, die beispielsweise für Nutzgärten, als Grünland oder als Kinderspielfläche genutzt werden sollen, bis zu einer Tiefe von ca. 70 cm auszuheben, abzudecken und einen neuen kulturfähigen Oberboden aufzubringen.

Im Zuge der folgenden Projektentwicklung wurden im Hinblick auf die Vermarktbarkeit der Baugrundstücke weitere Untersuchungen beauftragt, unter anderem ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der geotechnischen Grundlagen einer Bebauung und eines Aushubs der Altablagerung sowie eine vorauseilende Deklarationsuntersuchung zur Untersuchung des Schichtenaufbaus und der detaillierten Zusammensetzung der Altablagerung mit Entsorgungsrelevanz. Im Zeitraum Herbst 2017 bis Frühjahr 2018 wurden mehrere Bohrungen und zahlreiche Baggerschürfen mit Probenentnahme eingebracht. Ziel dieses Gutachtens war es, die zu treffenden Maßnahmen im Umgang mit der Altablagerung zu definieren, um möglichst unbelastete und ablagerungsfreie Baugrundstücke vermarkten zu können sowie Kostenansätze für den Aushub, die Entsorgung und das Wiederverfüllen der Altablagerung zu ermitteln.

Die Altablagerung besteht überwiegend aus Erdaushub, Bauschutt sowie Hausmüll und in geringem Maße Sonderabfälle. Die Auffüllungen erreichen im Umgriff des Bebauungsplanes "Safranberg - Leimgrubenweg" Mächtigkeiten von bis zu 9 m. Die größten Mächtigkeiten befinden sich im Bereich der Verdolung des Örlinger Bachs.

Prinzipiell fließt kein Grundwasser durch die Altablagerung, mit einem geschlossenen Grundwasserstockwerk ist erst ab einer Tiefe von etwa 13 m unterhalb der Basis der Auffüllung zu rechnen. Temporäre Grund- und Schichtwasserspiegel nach Regenereignissen sind jedoch in allen Tiefen möglich, dieser Umstand wird im Zuge der Bauausführung der Hochbauten beispielsweise durch den Einbau zusätzlicher Drainageleitungen verbunden mit einer kontrollierten Entwässerung durch die jeweiligen Bauherren zu berücksichtigen sein.

## 2.2. Entsorgung

Im Zuge der Deklarationsuntersuchung wurden vom beauftragten Fachbüro Baggerschürfen auf der belasteten Fläche eingebracht und das dort entnommene Material entsprechend des Belastungsgrades und der jeweiligen zu erwartenden Mengen deklariert.

Insbesondere im südwestlichen Bereich des Wohngebiets, in dem die größten Mächtigkeiten der Ablagerung aufzufinden sind, wurde ein hoher Anteil organisches Material festgestellt. Laut Abfallverordnung ist das Deponieren organischen Materials auf herkömmlichen Deponien nicht zulässig und muss daher einer Sonderbehandlung zugeführt werden, beispielsweise Verbrennen oder Verfüllen von Bergbauanlagen. Die überschlägigen Kosten eines Totalaushubs innerhalb des Bebauungsplanumgriffs wurden inklusive eines Risikozuschlags mit rund 11.500 T. € ermittelt. In der weiteren Planung wurden weitere Varianten mit dem Ziel der Optimierung der Maßnahme und der Kostenreduzierung untersucht.

Die Verwaltung schlägt aus wirtschaftlichen Gründen vor, den Bereich der größten Mächtigkeit der Altablagerung zu belassen und unter Umständen hier auf eine Bebauung zu verzichten. In diesem Fall könnten 25 bis 30 der geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. Im restlichen Bereich soll die Altablagerung komplett ausgebaut und mit unbelastetem Material bis zur Sohle der geplanten Gebäude und Kanäle wieder verfüllt werden. Bei der Bebauung der betroffenen

Grundstücke sowie beim Bau der Erschließungsanlagen ist damit kein Aushub erforderlich, durch die Maßnahme kann der diesbezüglich ansonsten anfallende Aufwand bei der jeweiligen Umsetzung eingespart werden. Das Austauschvolumen beläuft sich auf ca. 30.000 bis 40.000 m<sup>3</sup>.

Auf der verbleibenden Restfläche wird der Oberboden bis zu einer Tiefe von 70 cm abgetragen und abgedeckt bzw. wieder aufgefüllt, um die Fläche ggf. als Grünland nutzen zu können.

### 2.3. Weitere Maßnahmen

Die Sicherung der Baugrube, die durch den Aushub der Altablagerung entsteht, erfolgt durch eine geböschte Baugrube mit Bermen, auf einen kostenintensiven Verbau wird verzichtet.

Um unkontrollierte Wasserwegsamkeiten in die Altablagerung zu verhindern, werden nur solche Materialien wiederverfüllt, die dies verhindern, in diesem Fall möglichst bindige Böden, und die gleichermaßen einen standsicheren Baugrund für die öffentliche Erschließung darstellen, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen.

Im oben erwähnten Baugrundgutachten wurden auch erste Aussagen zur Gründung der Wohnhäuser auf dem betrachteten Gelände getätigt. Diejenigen Gebäude, die im Bereich der Altablagerung und daran angrenzend geplant sind erfordern Tiefgründung bis in den tragfähigen Untergrund unter der Altablagerung. Dies ist eine Bauherrenaufgabe. Diese Hinweise werden im Zuge der Vermarktung an die Grundstücksinteressenten weitergegeben.

Ziel der Verwaltung ist es, möglichst nur altablagerungsfreie Grundstücke zu vermarkten. Bei der Prüfung unterschiedlicher Varianten zum Aushub der Altablagerung und der wirtschaftlichen Abwägung, fiel die Entscheidung, im südwestlichen Bereich einen Teil der Altablagerung im Umgriff der geplanten Bebauung zu belassen und auf die Vermarktung des betreffenden Grundstücks zu verzichten. Sollte dennoch ein Bauherr bereit sein, direkt auf der Altablagerung auf diesem Grundstück ohne Bodenaushub zu bauen und sollte er bereit sein, das damit verbundene wirtschaftliche Risiko zu tragen, ist dies aber grundsätzlich noch möglich.

Der weitere Zeitplan für den Aushub und die Entsorgung der Ablagerung sieht eine Ausschreibung der Maßnahme im September/Okttober 2018 vor, Baubeginn für die Arbeiten soll Mitte November 2018 sein. Die Maßnahme erfolgt dann parallel zu den Erschließungsarbeiten im Wohngebiet, die Anfang November starten sollen. Die Fertigstellung der kompletten Erschließungsarbeiten ist für Anfang 2020 vorgesehen, anschließend kann der Hochbau beginnen.

Die Verwaltung beantragt nunmehr den Baubeschluss, um den koordinierten Bauablauf eines Aushubs der Altablagerung parallel zur Herstellung der Erschließung sicher stellen zu können, ohne das weitere nennenswerte Verzögerungen eintreten.

## 3. Kosten und Finanzierung

### 3.1. Kosten

Die Kosten für die Planung der Maßnahme sowie den Aushub, die Entsorgung und die Wiederauffüllung belaufen sich auf einen Gesamtbetrag von 6.960.000 €.

Die Erkenntnisse der bisherigen Untersuchungen beruhen auf punktuellen Aufgrabungen. Abweichungen im Untergrund und bei der Grundwassersituation außerhalb der untersuchten Punkte sind dabei möglich. Die vorliegende Kostenermittlung des Gutachters berücksichtigt daher alle bekannten Sachverhalte, auf Grund der Vielzahl der noch vorliegenden Unsicherheiten wird für den Mittelbedarf daher ein Risikopuffer in Höhe von 10 % veranschlagt. Dieser ist im oben

genannten Bedarf bereits berücksichtigt. Naturgemäß kann bei einer Maßnahme dieser Art eine Kostensicherheit im Sinne einer Kostenberechnung nicht gewährleistet werden, da insbesondere die Entsorgungskosten abhängig sind von noch zur Verfügung stehenden Deponieflächen bzw. der Verfügbarkeit von Behandlungsanlagen.

Die Kosten des Ausbaus der Altablagerung werden im Rahmen der Gestehungskosten des gesamten Baugebietes Safranberg berücksichtigt und gehen in die Grundstückspreisbildung der Baugrundstücke ein. Einsparungen durch den Wegfall des Aushubs auf den betroffenen Flächen werden entsprechend ebenfalls berücksichtigt. Somit werden über den Verkauf der Grundstücke die Kosten des Ausbaus der Altablagerung grundsätzlich refinanziert.

### 3.2. Finanzierung

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

- 2018: 3.900.000 €
- 2019: 3.060.000 €

Die zur Deckung der Aufwendungen in 2018 benötigten Finanzmittel in Höhe von 3.900.000 € werden außerplanmäßig genehmigt und aus dem Grundstückstopf der Abteilung Liegenschaften bei Projektnr. 7.11330001.01.01.003.01 zur Verfügung gestellt.

Die für die Abwicklung der Maßnahme in 2018 benötigten Verpflichtungsermächtigungen für 2019 werden außerplanmäßig in Gesamthöhe von 3.060.000 € genehmigt. Die Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen erfolgt über die Projekte

- Anna-Essinger Schulzentrum (Projektnr. 7.21100614) in Höhe von 750.000 € sowie
- LI Safranberg (Projektnr. 7.11330001.01.01.003.01) in Höhe von 1.000.000 €
- Sanierungskonzept Ing. Bauwerke (Projektnr. 7.541000049) in Höhe von 1.000.000 €
- Lärmschutzprogramm (Projektnr. 7.54100026) in Höhe von 200.000 €
- Erneuerung von Signalanlagen (Projektnr. 7.54100009) in Höhe von 110.000 €.

Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von rund 3.060.000 € in 2019 erfolgt bei Projekt 7.54100084 "Safranberg - Altablagerung".