

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/181/1

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	11.11.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	15.11.2021	Beschlussfassung			

Bebauungsplan "Hirschberg"

Erhalt von Bausubstanz, Recyclingkonzept, Bauabschnittsbildung, Lärmsituation

I. Beschlussantrag

1. Das Hochhaus wird aufgrund zu erwartender höherer Anforderungen an die Statik und mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht erhalten.
2. Das Parkdeck wird aufgrund des vorhandenen irreparablen Bauschadens nicht erhalten.
3. Das Recyclingkonzept soll weiterverfolgt werden.
4. Der Bildung von zwei Bauabschnitten für den Hangbereich und die Hochebene wird zugestimmt. Der städtebauliche Rahmenplan soll dies konzeptionell berücksichtigen.

II. Begründung

Bislang ist mit dem Landkreis ein vollständiger Abbruch aller baulichen Anlagen vertraglich vereinbart. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, das ehemalige Schwesternwohnheim (Hochhaus) und das Parkdeck des bisherigen Klinikareals auf ihre technische und wirtschaftliche Verwendbarkeit im künftigen Wohngebiet Hirschberg hin zu untersuchen.

Im Ergebnis können die Sanierung des Hochhauses und Umwandlung in kleine Appartements nicht vorgeschlagen werden. Die Aussteifung des Gebäudes wurde beim Bau nicht nachgewiesen, was bei Umbau und Umnutzung wegen der neuen Erdbebennorm, die in Kürze verbindlich eingeführt werden soll, erhebliche Zusatzaufwendungen erfordern würde, sofern ein Nachweis überhaupt gelingt. Eine Wirtschaftlichkeit ist aber schon ohne Betrachtung solcher Zusatzaufwendungen nicht gegeben.

Es besteht ferner eine hohe Schadstoffbelastung. Das Parkdeck ist durch einen Planungsfehler irreparabel geschädigt und ein dauerhafter Sanierungsfall. Eine Weiternutzung für die neue Wohnbebauung scheidet daher aus.

Zwischenzeitlich wurde im Hinblick auf das Thema „Graue Energie“ auch das Thema Recycling näher beleuchtet. Es wird beabsichtigt, den anfallenden Aushub im Sinne eines Erdmassenausgleiches direkt im Gebiet wieder zu verwenden. Zudem wird bezüglich des Abbruchmaterials eine sehr hohe Recyclingquote angestrebt, z.B. durch Wiederverwendung des Materials im Straßenbau. Dies stellt sowohl einen ökologisch, als auch einen wirtschaftlich sinnvollen Ansatz dar und vermeidet unnötigen Transportverkehr und somit Belastungen der Anwohner.

Unter Berücksichtigung der Freigabe des Geländes durch den Landkreis, der besonderen topographischen Situation sowie des Beschlusses, keine durchgängige Nord-Süd-Erschließung zu errichten, soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Dabei soll der südliche Bereich zuerst realisiert werden.

Eine vorliegende schalltechnische Beurteilung hat ergeben, dass aufgrund des Verkehrslärms von der Riedlinger Straße im südlichen Teilbereich Flächen nicht für Wohnen nutzbar sind. Die genaue Abgrenzung unterscheidet sich je nach gewähltem Verkehrsszenario. Die Verwaltung empfiehlt im Sinne einer zukunftsgerichteten Planung den Planungsfall A+ mit Stärkung des Umweltverbundes um 20% anzusetzen.

1. Bewertung der Möglichkeit des Erhalts von Bausubstanz

Der Gemeinderat hat am 20. Mai 2021 auf Basis von DS 2021/91/1 u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Das Wohnheim (Hochhaus), Dinglinger Straße 52, wird vorerst in der Planung als Bestand berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Untersuchungen durchzuführen und dem Gemeinderat eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Der Planungsworkshop wird erst gestartet, wenn diese Entscheidung getroffen wurde.
- Die Entscheidung, ob das Parkhaus erhalten bleibt, wird in einer gesonderten Vorlage dargestellt und entschieden.

Zu beiden Objekten wurden zwischenzeitlich weitere Informationen eingeholt, zum Hochhaus wurden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erstellt.

Hochhaus

Wie in DS 2021/091 dargestellt, eignet sich die Grundstruktur des Hochhauses, um aus den bestehenden Wohnheimzimmern, die derzeit zum Teil auch für den medizinischen Betrieb genutzt werden, einfache Zweizimmerwohnungen zu machen. Eine statische Voruntersuchung ließ dies zunächst, mit entsprechendem Aufwand, realisierbar erscheinen.

Es wurden zwischenzeitlich Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt, weitere statische Betrachtungen veranlasst und die nun vorliegenden Untersuchungen im Auftrag des Landkreises bezüglich Schadstoffbelastungen und Rückbau analysiert.

Ergebnis

Die vorläufige statische Betrachtung hatte vorbehaltlich weiterer Untersuchungen Umbau und Sanierung mit einem gewissen Aufwand möglich erscheinen lassen. Nach zwischenzeitlicher Entwicklung der letzten Monate wissen wir, dass die neue Erdbebenorm, die seit Jahren als Entwurf existiert, im kommenden Jahr, noch vor einem mögliche Bauantrag für das Hochhaus, ver-

bindlich baurechtlich eingeführt werden soll. Diese revidierte Norm bringt für den Standort Biberach erhöhte Aussteifungsanforderungen für die Erdbebensicherheit (sh. Ausführungen Statiker in der Anlage).

Für das Hochhaus bedeutet das, dass insbesondere wesentlich höhere Anforderungen an die Aussteifung des Gebäudes gestellt werden. Die Aussteifung wurde jedoch beim Bau des Gebäudes, auf Grund der Vielzahl an durchgehenden Massivwänden, seinerzeit rechnerisch nicht betrachtet. Aufgrund dieser Darstellung ist die Aussteifung des Gebäudes im Hinblick auf den Umbau und die erhöhten Normanforderungen auf Basis erster überschlägiger Berechnungen nicht nachweisbar. Es müssten ggf. sehr aufwendige Zusatzmaßnahmen zur Aussteifung ergriffen werden, die die Wirtschaftlichkeit nochmals erheblich verschlechtern. Um die vom Baurecht geforderten detaillierteren Aussagen zu treffen, müssten erhebliche Planungsleistungen unter vorherigen höchst umfangreichen Bauteilöffnungen erbracht werden. Das macht aus Sicht der Verwaltung keinen Sinn, da wir bereits auf Basis der jetzt vorliegenden Ergebnisse einen Erhalt technisch und wirtschaftlich nicht empfehlen können.

Die zwischenzeitlich erstellte Wirtschaftlichkeitsprognose lässt Sanierung und Umbau zu einem Wohnhochhaus mit Zweizimmerwohnungen bereits ohne Berücksichtigung zusätzlicher teurer Aussteifungsmaßnahmen nicht in einem wirtschaftlichen Bereich erwarten.

Dies liegt u.a. daran, dass außer dem Stahlbetonbau des Hochhauses keine weiteren Bauteile verwendbar sind. Aus Gründen der Schadstoffsanierung, der Sanierungsbedürftigkeit und des Brandschutzes müssen alle anderen Bauteile entfernt werden. Ferner muss der Stahlbeton saniert und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Erleichterungen beim Brandschutz können bei dem Wohnhochhaus nicht in Betracht gezogen werden.

Die prognostizierten Sanierungskosten in Höhe von ca. 21 Mio. € sind im Hinblick auf mögliche Mieteinnahmen und Abschreibungsdauer nicht wirtschaftlich, was vom EB Wohnungswirtschaft geprüft wurde (s. Anlage).

Erläuterung zu den Wirtschaftlichkeitsberechnungen:

Der Baukostenkennwert für die Sanierung in Höhe von 1.700,-- €/m² stammt von einem Wohnungsbaunternehmen, das Erfahrungen mit vergleichbaren Sanierungen hat. Diesen Ansatz zugrunde gelegt, ergibt sich eine negative Rendite. Für einen vergleichbaren Neubau mit kalkulierten Baukosten in Höhe von ca. 15 Mio. € ließe sich eine leicht positive Rendite erwirtschaften.

Bei Betrachtung der CO₂-Ersparnis und -Bepreisung würde die Sanierung bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in einer besseren Relation erscheinen. Da aber statische Gründe den Ausschlag für die Empfehlung zum Abbruch geben, wird darauf verzichtet.

Der Vollständigkeit halber ist die hohe Schadstoffbelastung des Hochhauses, insbesondere mit Asbest, anzusprechen. An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für die früheren und derzeitigen Nutzer des Gebäudes keine Gefahr ausgeht, solange das Material eingebaut ist. Beim Rückbau ist das Asbest jedoch zu entsorgen, was aufgrund der Einbausituation schwer zu bewerkstelligen ist.

Bei der Planung der Rückbaumaßnahmen wurden für den Fall des Erhalts des Hochhauses beim Abbruch umgebender, in den Sockel einbindende Bauteile vom Landkreis erhebliche Zusatzaufwendungen angemeldet, die notwendig wären, um die Standsicherheit nicht zu gefährden.

Parkdeck

Beim Parkdeck manifestiert sich ein Planungsfehler der Bauzeit in einem irreparablen, nicht dauerhaft sanierungsfähigen Bauschaden. Es wurde eine 60 m lange Dehnfuge an falscher Stelle an einem Tiefpunkt derart angeordnet, so dass das tausalzhaltige eingetragene Wasser dorthin läuft. Über diese Fuge und Leerrohre dringt das Wasser immer wieder meterweit in den Beton ein, mit der Folge massiver Korrosion der Bewehrung und Abplatzen des Betons (Zusammenfassung des Gutachtens s. Anlage).

In der Vergangenheit konnte ein Schadensersatz realisiert werden, eine dauerhafte Sanierung ist jedoch nicht möglich. Derzeit sind Teile des Parkdecks mit Schutznetzen gegen herabfallende Betonabplatzungen versehen. Auch eine mögliche Aufstockung wird das Problem nicht lösen, der Eintrag des salzhaltigen Wassers über einfahrende Fahrzeuge bleibt.

Darüber hinaus stellt der Erhalt des Parkdecks aufgrund seiner Größe, Lage und Struktur eine erhebliche Bindung für die spätere Wohnbauentwicklung dar. Eine Nutzung als Quartiersgarage in dieser Größenordnung sprengt den angestrebten Gebietscharakter. Eine Überbauung mit Wohnungen ist aufgrund der oben beschriebenen baulichen Mängel mit hohen Risiken behaftet. Unter diesen Umständen kann ein Erhalt des Parkdecks als teure Hypothek für denkbare künftige Nutzer einer Quartiersgarage oder auch für öffentliche Stellplätze nicht vorgeschlagen werden.

Apartmenthaus Riedlinger Straße 74

Mit Drucksache 2021/091/1 wurde beschlossen, dass das Appartementhaus Riedlinger Straße 74 in der Planung als Bestand berücksichtigt wird. Eine mögliche Nutzung des Apartmenthauses in der Riedlinger Straße 74 als Wohnnutzung wird vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft nun in einer eigenen Vorlage dargestellt. Im Sinne der Flexibilität soll in der städtebaulichen Planung neben einem Erhalt auch die Option einer Neubebauung berücksichtigt werden.

Erhalt von sonstigen baulichen Anlagen

Erhalten werden soll der westlich verlaufende Weg. Dieser erschließt das Gebäude Ziegelhausstraße 40-46 sowie einen Teil der Kleingärten und verbindet die sich auf unterschiedlichen Höhenniveaus befindenden Gebietsteile miteinander.

Abschließend soll auch die oberirdische Stellplatzanlage samt Baumbestand im Norden am Gebäude Ziegelhausstraße 40-46 größtenteils erhalten bleiben. Etwa 30 Stellplätze werden für das Wohngebäude des Landkreises benötigt, 16 Stellplätze sollen als Mitarbeiterstellplätze der neuen Kindertageseinrichtung zugeordnet werden. Durch den Erhalt der Anlagen können Baukosten eingespart werden.

In den Anlagen 1-3 finden sich die fachgutachterliche Aussage zu Statik/Erbebenorm, die Zusammenfassungen vorhandener Gutachten sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Eine Gesamtübersicht über Abriss und Erhalt bietet die Anlage 4.

Die Gesamtfassung der Gutachten wird den Gemeinderäten digital und nichtöffentlich zur Verfügung gestellt. Die interessierte Öffentlichkeit kann die Unterlagen beim Hochbauamt einsehen.

2. Recyclingkonzept

Durch den Abbruch der Gebäude und Erschließungsanlagen auf dem ehemaligen Krankenhausareal entstehen ca. 200.000 cbm Abbruchmassen. Der größte Anteil der Abbruchmaterialien eignet sich für eine Wiederverwertung. Bei der Erschließung des Neubaugebietes werden in großem Umfang Auffüllmaterialien für die Leitungsgräben und auch für Untergrundverbesserungen im Bereich der Verkehrsflächen benötigt. Hierfür bietet sich beispielsweise zertifizierter Betonabbruch gut an. Weiter kann evtl. Fräsgut der Asphaltdeckschichten für die Befestigung von land- und forstwirtschaftlichen Wegen genutzt werden.

Die Verwendung dieser Abbruchmaterialien erspart nicht nur Kosten beim Abbruch der dortigen Gebäude, sondern erspart auch erhebliche Kosten bei der Erschließung des Baugebietes. Neben der sehr sinnvollen Nutzung dieser grauen Energie treten hierdurch auch erhebliche Lärmentlastungen durch die entfallenden Transporte entlang dieser dann betroffenen Straßenzüge auf und es ergibt sich eine sehr große CO₂ Entlastung für Biberach. Ebenso wollen wir die entstehenden Baugruben nur soweit verfüllen, dass wir bei den nachfolgenden Erschließungsarbeiten nicht wieder im Vorfeld eingebautes Material abfahren und durch höherwertiges ersetzen müssen. Dies bedeutet, dass wir mit der parallel zur Bebauungsplanung laufenden Erschließungsplanung Höhenniveaus innerhalb des Areal bestimmen, die eine möglichst wirtschaftliche Erschließung sowohl für die Stadt wie auch die zukünftige Bauherrschaft zulassen. Dies bedeutet, dass auch deutlich weniger Verfüllmassen für die Baugruben des ehemaligen Krankenhausareal erforderlich sind. Auch dies führt zu weiteren Entlastungen wie oben angeführt.

Daher wurde das Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt Dr. Matthias Lindinger (Weingarten) mit der Erstellung eines konkreten Recyclingkonzeptes beauftragt. Von diesem Büro wurde auch bereits die Geologie, die Vorgaben für die Gründung der Leitungen und Verkehrsanlagen sowie die Altlastenerkundung im Auftrag der Stadt durchgeführt.

3. Bildung von Bauabschnitten

Die Abbrucharbeiten des Landkreises verzögern sich. Der Landkreis wird den Abbruch des Gebäudebestandes und der weiteren baulichen Anlagen in vier Bauabschnitten durchführen. In den ersten beiden Schritten sollen die baulichen Anlagen im Hangbereich nördlich der Riedlinger Straße rückgebaut werden (Altes Krankenhaus). Der Abbruch soll Ende 2022 abgeschlossen sein.

Der nördliche Abschnitt um das eigentliche Krankenhaus soll im Anschluss in zwei weiteren Bauabschnitten angegangen werden. Hier bestehen zeitliche Abhängigkeiten mit dem Umzug der DRK-Wache. Das DRK wird frühestens Anfang 2023, evtl. aber auch erst Mitte 2023 in den Neubau im Hauderboschen umziehen können, was Abriss und Freigabe des Areal deutlich verzögert. Zwischen Landkreis, DRK und Stadt wurde daher eine Interimslösung diskutiert. Die im Raum stehenden Aufwendungen stehen jedoch in keinem Verhältnis zum Nutzen. Das DRK soll daher bis zum Umzug auf dem Areal verbleiben. Die Abbrucharbeiten des Landkreises sollen soweit wie mit dem Betrieb des DRK vereinbar parallel vorangetrieben werden, können aber erst nach Abzug des DRK vollendet werden. Nach Aussage des Landkreises ist mit der Freigabe des Geländes somit frühestens Mitte 2023, spätestens Anfang 2024 zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der neuen Zeitschiene des Landkreises, der besonderen topographischen Situation mit über 40m Höhenunterschied sowie des Beschlusses keine durchgängige Nord-Süd-

Erschließung vorzuziehen, drängt sich eine Entwicklung des Baugebietes in zwei funktional weitestgehend unabhängig voneinander entwickelbaren Bauabschnitten auf. So könnte der südliche Bereich bereits neu entwickelt werden, während auf der Hochebene noch die Abbrucharbeiten laufen. Dies ist bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes konzeptionell zu berücksichtigen. Eine grobe Abgrenzung der Bauabschnitte kann ebenso der Anlage 4 entnommen werden.

4. Restriktionen durch Immissionen

Zum Plangebiet wurde eine Lärmgutachten eingeholt. Dieses ermittelt die zulässigen gewerblichen Emissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und deren Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Plangebietes. Es ist lediglich eine kleinere Teilfläche im Norden des Plangebietes betroffen. Durch den geplanten Erhalt des nördlichen Bestandsparkplatzes ergeben sich jedoch keine Einschränkungen für die Wohnbebauung.

Darüber hinaus wurden die verkehrsbedingten Emissionen der Riedlinger Straße für zwei Szenarien ermittelt. Die Variante „Prognose Bezugsfall“ ermittelt auf Basis der für das Jahr 2035 prognostizierten Verkehrszahlen die voraussichtlichen Emissionen. Der Ansatz führt zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit des südlichen Bereichs. In diesem Bereich wird die Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung überschritten (> 70 dB(A) tags, > 60 dB(A) nachts, vgl. Diskussion Lärmaktionsplanung).

Die Variante „Planfall A+ 20% UV“ berücksichtigt die angestrebte Verlegung der Bundesstraße nach Realisierung des Aufstiegs B30, die verkehrslenkenden Maßnahmen sowie in der Folge eine Stärkung des Umweltverbundes um 20 %. Auch bei diesem Szenario liegen deutliche Einschränkungen der Bebaubarkeit vor, jedoch wäre mehr Fläche entwickelbar. Die Verwaltung schlägt vor dieses Szenario dem städtebaulichen Workshop zu Grunde zu legen. Das Lärmgutachten kann der Anlage 5 entnommen werden.

A. Spranz
Stv. Amtsleiter

- Anlage 1 - Mail Meinhard und Glanz Statik_Erdbebenorm
- Anlage 2 - Wirtschaftlichkeit Schwesternwohnheim
- Anlage 3 - Zusammenfassung Ergänzungsgutachten Parkdeck
- Anlage 4 - Übersichtsplan Erhalt_Bauabschnitte_Immissionen
- Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung