

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: IV-815.411/Ha

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 29.01.2024

TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf

Für die Wasserversorgung Satteldorfs ist der Neubau eines Hochbehälters notwendig; ausführlich darüber beraten hat der Gemeinderat hierzu bereits in den öffentlichen Sitzungen am 15. Mai 2023 und am 4. Oktober 2023. In der Sitzung vom 4. Oktober wurde dem Gemeinderat die von der Verwaltung zunächst favorisierte Variante von Vertretern des Ingenieurbüros RBS wave GmbH aus Stuttgart vorgestellt – südlich des Wohngebiets Lietenäcker, am Ortsrand von Satteldorf. Auf vorgetragene Bedenken der Anwohner wurde in jener Sitzung ebenfalls ausführlich eingegangen. Der Gemeinderat beschloss anschließend, zwei weitere Standorte des erforderlichen Neubaus des Hochbehälters Satteldorf zu prüfen: Zum einen außerhalb und damit südlich des Pflanzstreifens südlich des Wohngebiets Lietenäcker nahe der Bahnlinie Crailsheim-Lauda und zum anderen im Bereich des Bauhofs der Gemeinde.

Diese Prüfung hat die Gemeindeverwaltung mit dem Ingenieurbüro RBS wave GmbH durchgeführt. Darüber hinaus wurde ermittelt, wie hoch die zu erwartenden Kosten für alternative Varianten sein werden (siehe Tabelle 1). Anhand einer Matrix mit unterschiedlichen Entscheidungskriterien (siehe Tabelle 2) wurden die verschiedenen Varianten bewertet, wobei der „Optik“, also der Sichtbarkeit des Bauwerks, nun eine höhere Gewichtung zugemessen wurde.

Die in der Sitzung vom 4. Oktober 2023 vorgeschlagene Option „Hornberg“ wurde ebenfalls geprüft, allerdings aus folgenden Gründen abschließend nicht eingehender untersucht:

1. Im infrage kommenden Bereich befinden sich ein ausgedehntes Biotop und ein flächiges Naturdenkmal, die eine bauliche Nutzung unmöglich machen.
2. Der Standort befindet sich weitab des bestehenden Leitungsnetzes. Sollte dort gebaut werden, würde eine 1 Kilometer lange Zuleitung benötigt sowie eine rund 1,5 Kilometer lange Falleitung. Darüber hinaus müssten die Strom- und Telekommunikationsleitungen auf einer Länge von mehr als einem Kilometer neu verlegt werden.
3. Bei einem Standort auf oder am Hornberg wäre in jedem Fall eine Druckerhöhungsanlage notwendig. Selbst der Gipfel des Hornbergs befindet sich 20 Meter unterhalb der Höhe des jetzigen Standorts des Hochbehälters Kühberg.

Würde am Fuße des Hornbergs gebaut, befände sich der Hochbehälter 10 Meter tiefer als am vorgeschlagenen Standort südlich des Wohngebiets Lietenäcker.

Damit eine umfassende und transparente Vergleichbarkeit der zusätzlich erarbeiteten Varianten sichergestellt ist, wird als „Variante 1“ die in der Sitzung vom 4. Oktober 2023 vom Ingenieurbüro RBS wave favorisierte Variante (südlich Lietenäcker) weiterhin dargestellt.

Darüber hinaus werden jetzt – nach umfangreicher Erarbeitung und Prüfung durch das Ingenieurbüro – zu jeder Standortoption zwei Varianten präsentiert: Zum einen mit der wirtschaftlichsten Firsthöhe von 11,2 m und zum anderen mit einer um 2,7 m reduzierten Firsthöhe von 8,5 m, in Anlehnung an die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle (Firsthöhe 8,0 m) östlich des Bauhofs der Gemeinde am nordöstlichen Rand des Wohngebiets Pfaffenegerten.

Die detailliert betrachteten Varianten und die voraussichtlichen Kosten laut Ingenieurbüro stellen sich wie nachfolgend in Tabelle 1 aufgelistet dar:

Variante	Standort	Ausführung	Firsthöhe	Kosten
1a	Südlich Lietenäcker	Hochbehälter aus Edelstahl	11,2 m	3.720.100 €
1b	Südlich Lietenäcker	Hochbehälter aus Edelstahl	8,5 m	3.860.100 €
2a	Bauhof	Hochbehälter aus Edelstahl	11,2 m	3.820.100 €
2b	Bauhof	Hochbehälter aus Edelstahl	8,5 m	3.960.100 €
3a	Bahnlinie	Hochbehälter aus Edelstahl	11,2 m	3.880.100 €
3b	Bahnlinie	Hochbehälter aus Edelstahl	8,5 m	4.010.100 €

Tabelle 1: Variantenvergleich der verschiedenen Standorte und Gebäudehöhen

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde als Betrieb gewerblicher Art geführt, dementsprechend sind hier in Tabelle 1 Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

Neben den Baukosten wurden zusätzliche Kriterien in die umfassende Bewertung der unterschiedlichen Varianten einbezogen. Die nachstehende Bewertungsmatrix (siehe Tabelle 2) stellt die Kriterien und Bewertungen des Ingenieurbüros sowie deren Gewichtung dar.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Kriterien ist die priorisierte Variante die Variante 3b. Also ein Neubau des Hochbehälters Satteldorf an der Bahnlinie Crailsheim-Lauda – südlich des Grünstreifens, der das Wohngebiet Lietenäcker nach Süden hin umschließt – mit einer Reduzierung der Firsthöhe auf 8,5 m und einer Ausführung des Hochbehälters mit Edelstahl.

Die genaue Lage des Hochbehälters bei Realisierung der Variante 3b ist dem Kartenausschnitt zu entnehmen, der dieser Beratungsunterlage als Anlage angefügt ist.

Im Einzelnen stellt sich die vergleichende Bewertung wie folgt dar:

Entscheidungskriterien	Gewichtung, %	Variante 1a. Bisher geplante Variante (HB aus Edelstahl)	Variante 1b. Bisher geplante Variante mit geringer Firsthöhe (HB aus Edelstahl)	Variante 2a. Am Bauhof (HB aus Edelstahl)	Variante 2b. Am Bauhof mit geringer Firsthöhe (HB aus Edelstahl)	Variante 3a. An der Bahnlinie (HB aus Edelstahl)	Variante 3b. An der Bahnlinie mit geringer Firsthöhe (HB aus Edelstahl)
Kosten, brutto in Euro		4.427.100	4.594.100	4.546.100	4.712.100	4.617.100	4.772.100
Grunderwerb	5	1	1	1	1	0,25	0,25
Höhenlage	10	0,75	0,75	0,25	0,25	1	1
Unterhaltungsaufwand	10	1	1	1	1	1	1
Kosten	10	1,00	0,96	0,97	0,94	0,96	0,93
Kostensicherheit / Baugrundrisiko	10	1	1	1	1	1	1
Bauzeit	4	1	1	0,5	0,5	0,75	0,75
Anfahrbarkeit	4	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75
Einbindung in Versorgungsnetz	4	1	1	1	1	1	1
Realisierbarkeit	10	1	1	1	1	1	1
Planungssicherheit	10	1	1	1	1	1	1
Einbindung Leitsystem	3	1	1	1	1	1	1
Arbeitsschutz	10	1	1	1	1	1	1
Optik	10	0,25	0,5	0,75	1	0,75	1
Summe, %		89,00	91,14	87,74	89,90	91,34	93,53

Tabelle 2: Bewertungsmatrix des Variantenvergleichs

Die Auswertung der Bewertungsmatrix zeigt im Ergebnis, dass trotz höherer Investitionskosten die Variante 3b favorisiert ist – und damit zur Umsetzung vorgeschlagen wird. Im Vergleich zur ursprünglich am 4. Oktober 2023 dargestellten Variante, die in dieser Beratungsunterlage als Variante 1a aufgeführt ist, ist mit einem finanziellen Mehraufwand der Gemeinde in Höhe von 290.000 Euro (netto) zu rechnen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 7,8 Prozent; dabei sind jedoch die Aufwendungen für den erforderlich werdenden Grunderwerb noch nicht berücksichtigt. Ausschlaggebend für die dennoch dargestellte Priorisierung der Variante 3b ist insbesondere, dass der Optik eine hohe, zehnpromtente Gewichtung zugeschrieben wird.

Allerdings ist zur tatsächlichen Realisierung dieser Variante 3b zwingend Grunderwerb im Gewinn Obere Breitäcker (Flurstück Nummer 3175) von einem privaten Eigentümer erforderlich; damit hängt die Umsetzung dieser Variante an der kooperativen Bereitschaft des Eigentümers, die notwendige Fläche für die Infrastrukturmaßnahme der Gemeinde zu

marktüblichen Konditionen zu verkaufen oder einem adäquaten Grundstückstausch zuzustimmen.

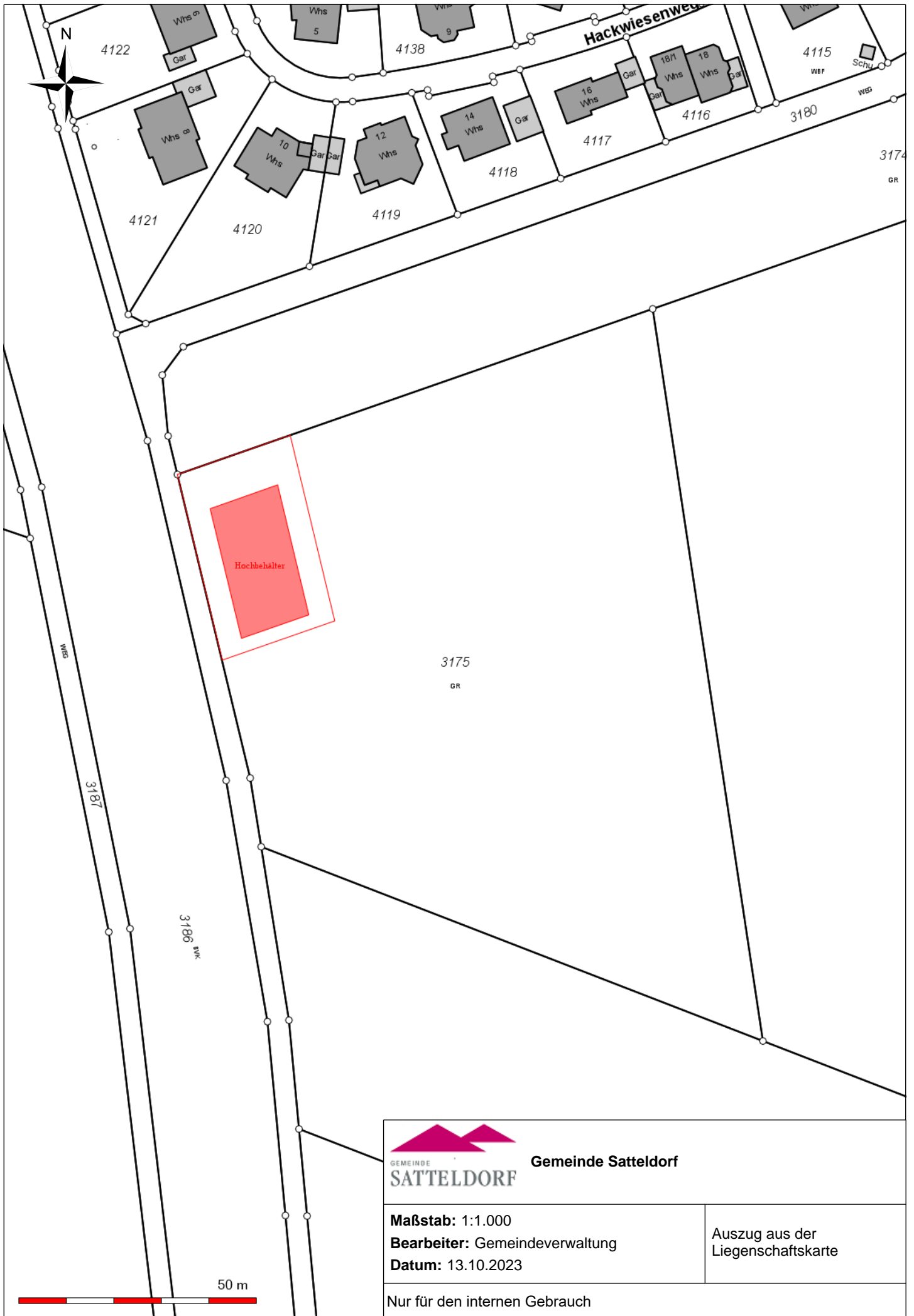
Glücklicherweise konnte Bürgermeister Thomas Haas in Verhandlungen mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks einvernehmlich Einigkeit erzielen. Der private Eigentümer hat mündlich seine Zustimmung erteilt, sodass damit alle Voraussetzungen von der Verwaltung geschaffen wurden, die Variante 3b tatsächlich zur Umsetzung vorschlagen zu können.


Zu den Varianten 2a und 2b am Standort Bauhof ist abschließend und der Vollständigkeit halber deutlich zu machen, dass zusätzlich zu der durchwachsenen Bilanz in der Bewertungsmatrix nach Tabelle 2 ein weiteres und gewichtiges Argument gegen diesen Standort spricht: Bereits im Wohnbauflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020 sowie auch in der vorangegangenen Untersuchung im Jahr 1996 wurde die Fläche östlich des Bauhofs und östlich des Wohngebiets Pfaffenegerten als potentielle weitere Wohngebietsfläche definiert. Insofern wäre es städtebaulich äußerst nachteilig, mitten in die Ortschaft Satteldorf den Hochbehälter baulich zu platzieren und damit auch in weiterer Zukunft eine alternative städtebauliche Nutzung des heutigen Bauhofareals auszuschließen.

Insofern ist unter Abwägung aller Argumente und Bewertungskriterien aus Sicht der Verwaltung Variante 3b zur Umsetzung vorzuschlagen.

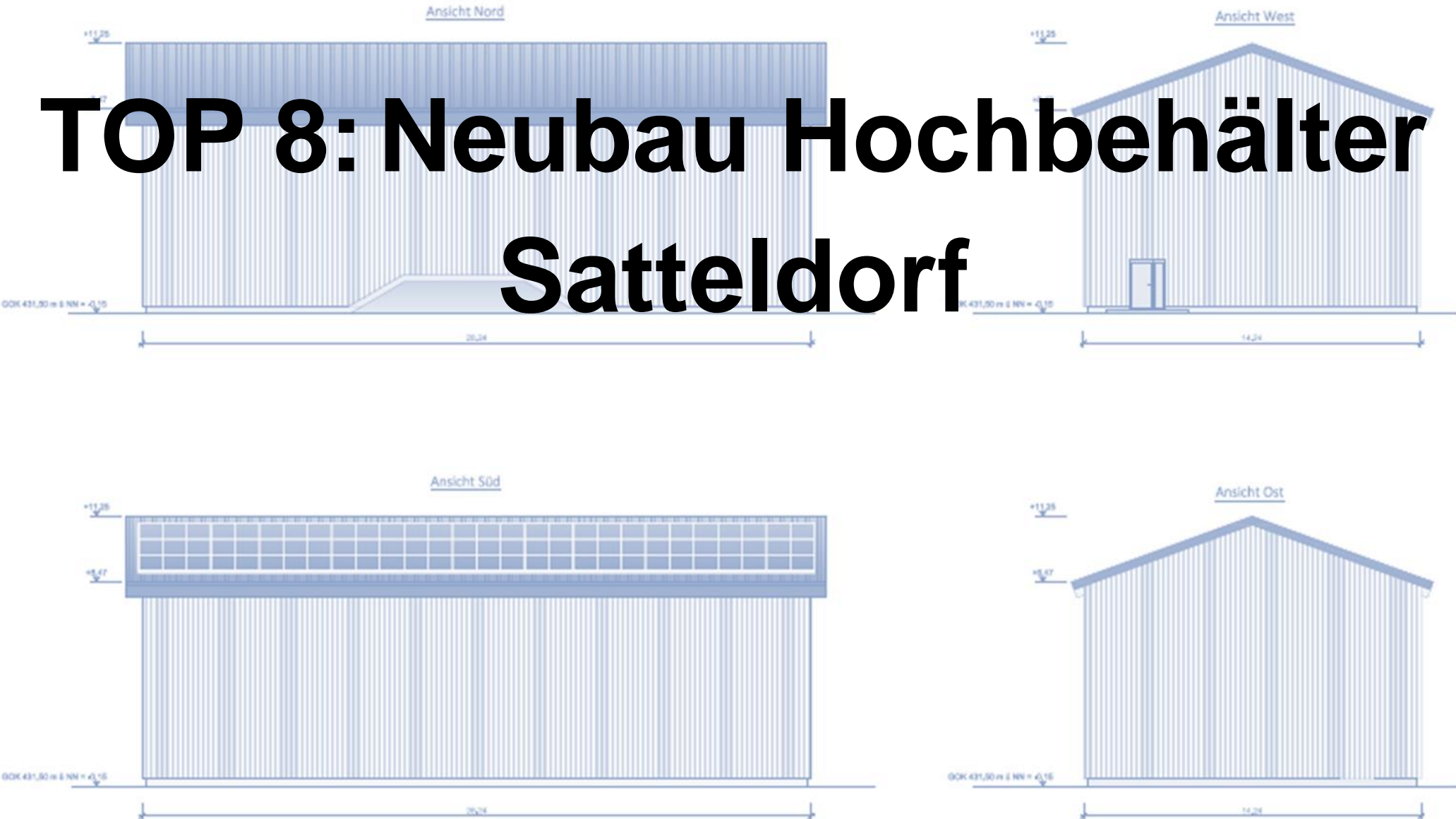
Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zum Neubau des Hochbehälters Satteldorf gemäß Variante 3b aus Edelstahl mit einer Firsthöhe von 8,5 m im Bereich der Bahnlinie Crailsheim-Lauda – südlich des Grünstreifens, der das Wohngebiet Lietenäcker nach Süden hin umschließt – zu. Damit wird der neue Hochbehälter auf Flurstück Nummer 3175 im Gewann Obere Breitäcker auf Gemarkung Satteldorf errichtet. Die Kosten zum Bau des Hochbehälters belaufen sich laut Kostenschätzung auf rund 4,01 Mio. Euro (netto) ohne Grunderwerb; die Mittel werden entsprechend im Haushalt 2024 und in den kommenden Haushaltsjahren eingeplant.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Verhandlungen für den notwendigen Grunderwerb bzw. Grundstückstausch zu marktüblichen Konditionen notariell abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungen für die Umsetzung der Maßnahme sowie die hierzu erforderlichen Ausschreibungen der Arbeiten zu veranlassen.

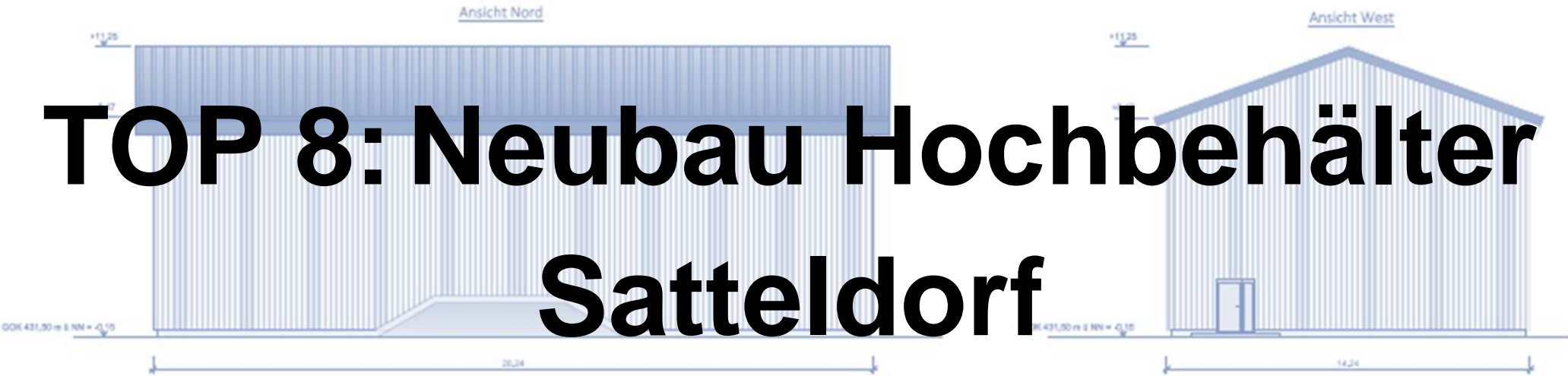


 Gemeinde Satteldorf	
Maßstab: 1:1.000 Bearbeiter: Gemeindeverwaltung Datum: 13.10.2023	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nur für den internen Gebrauch	

TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf



TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf



Standort: BAHNLINIE (Variante 3)





4121

4120

4119

3175

GR

Obere Breitäcker

50 m



1:1.000



4121

4120

4119

3175

GR

3187

3198 NW

50 m

Obero Breitäcker

1:1,000



4121

4120

4119

Platzbedarf
Hochbehälter
r
1.000 m²

3175
GR

Obere Breitäcker

50 m

1:1.000



4121

4120

4119

33 m

Platzbedarf
Hochbehälter
1.000 m²

3175
GR

3187
WEG

3187

3186
WEG

50 m

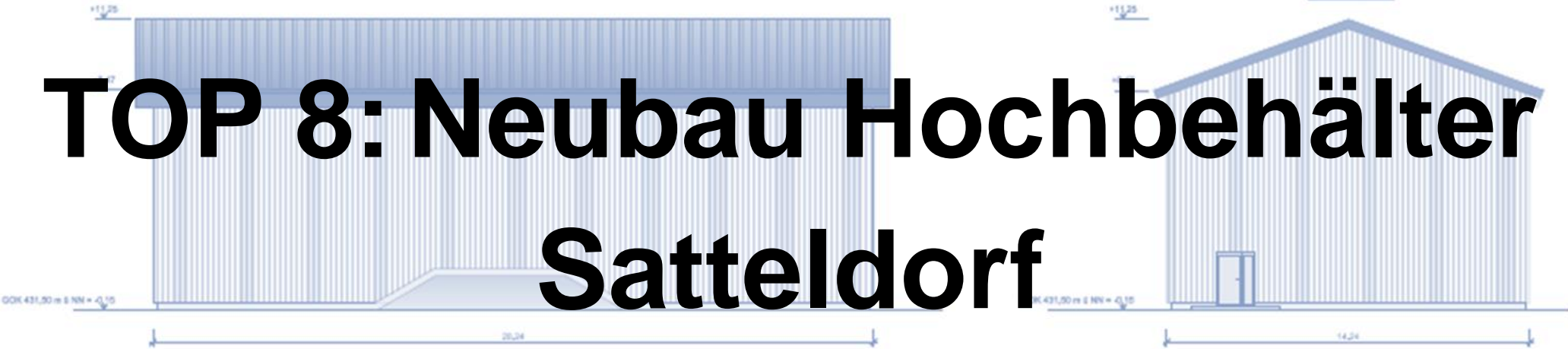
Obere Breitäcker

1:1.000

Ansicht Nord

Ansicht West

TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf



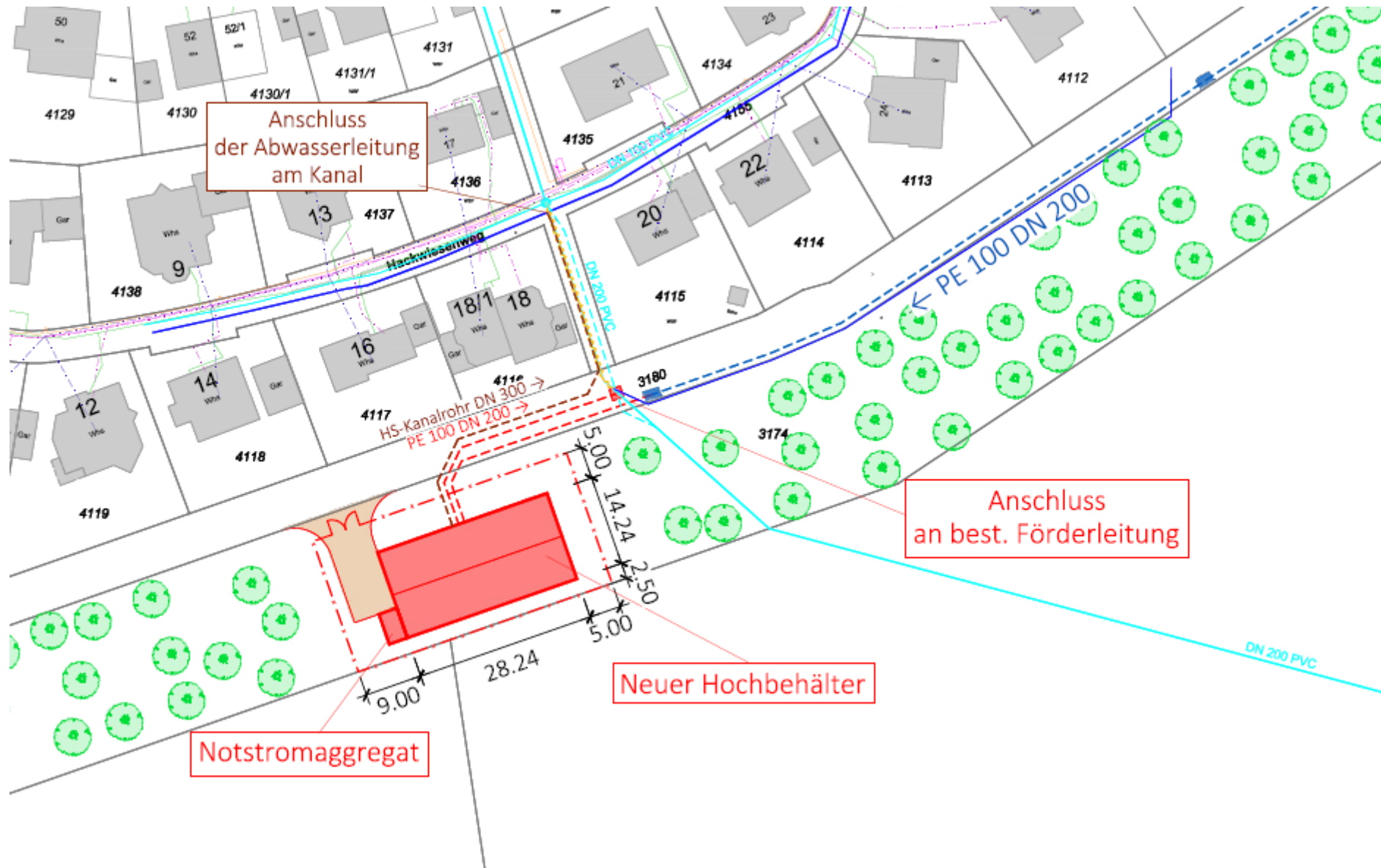
Ansicht Süd

Ansicht Ost

Standort: LIETENÄCKER (Variante 1)







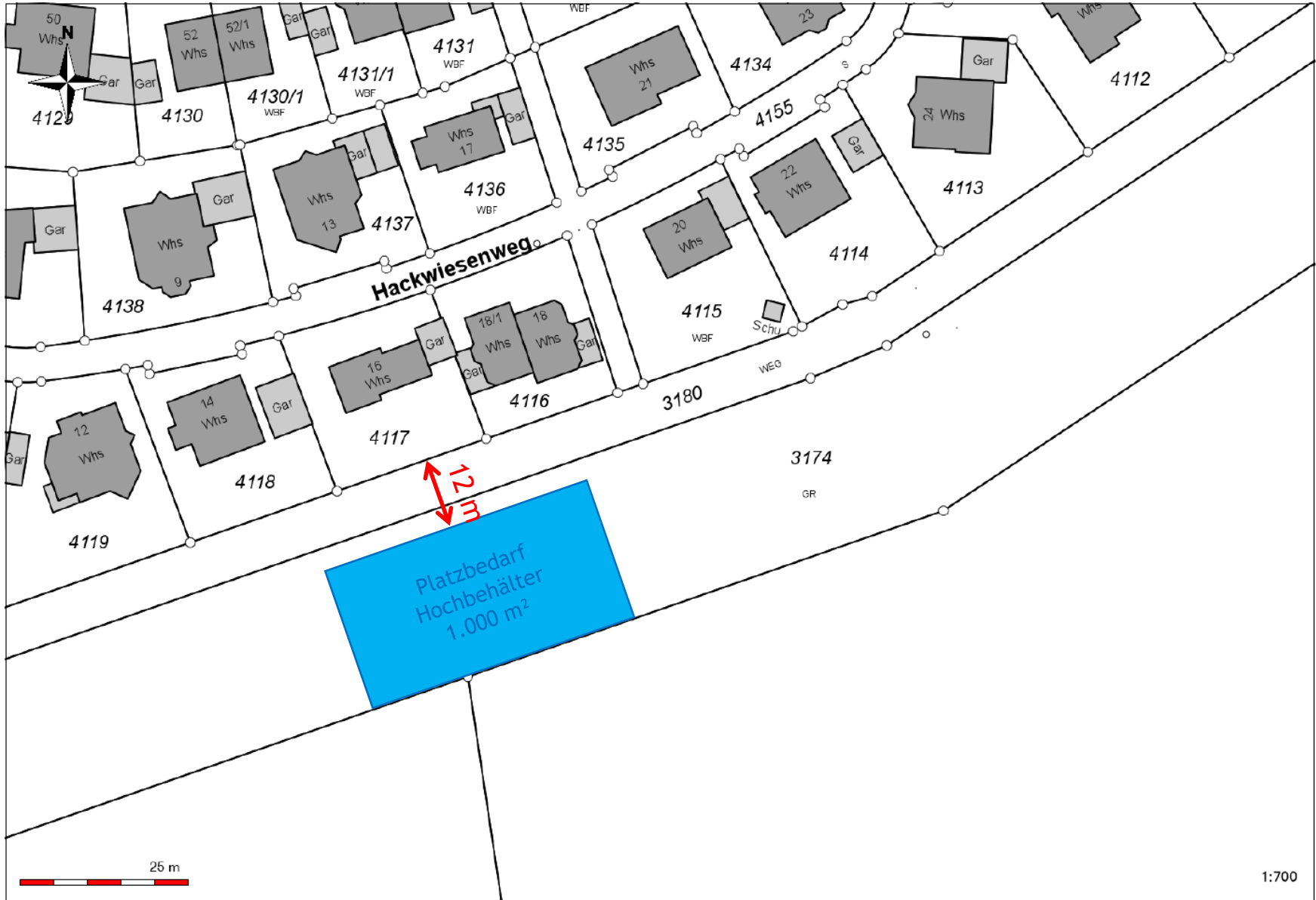
Anschluss
der Abwasserleitung
am Kanal

Anschluss
an best. Förderleitung

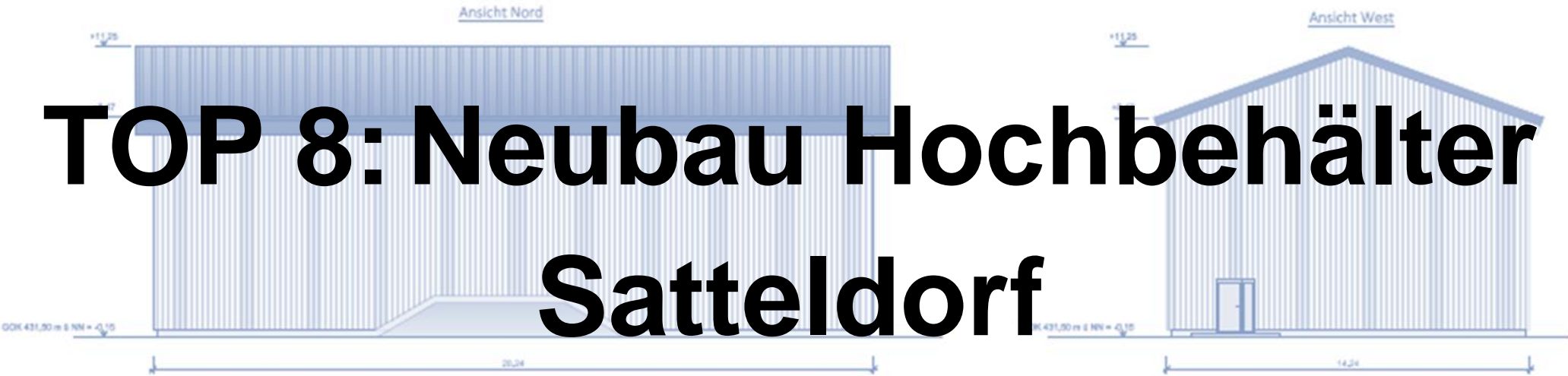
Neuer Hochbehälter

Notstromaggregat





TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf



Standort: BAUHOF (Variante 2)





Elrichshäuser Straße

K 2503 3113

Zum Osterfeld



1:1.000

2809

3114/39

3114/38

3114/37

3121

18
Wkst

3157

Lagg

26
Wrtg

26
Wrtg

3156

30
Wrtg

2803/6

3159/10

3159/9

3159/7

3159/6

3159/5

3159/11

3159/12

50 m

Whs 5

Whs 7

Whs 11

Whs 13

Whs 15

Whs 19

Whs 21

Whs 23

Whs

WBF

WBF

WBF

GRU

GR

GRU

Sch

WBF

WBF

WBF

REG

Sch

WBF

WBF

Straße



N

Ellrichshäuser Straße

K 2503 3113

Zum Osterfeld

4
04/03

3114/39

3114/38

3114/37

3121

18
Wksl

26
Wrig

26
Wrig

3157

Lagg

3156

30
Wrig

2803/6

50 m

Whs 5

Whs 7

Whs 11

Whs 13

Whs 15

Whs 19

Whs 21

Whs 23

Whs 25

3159/5

3159/6

3159/7

3159/9

3159/10

3159/11

3159/12

1:1.000



Elrichshäuser Straße

Skateplatz

Wertstoffhof

Zufahrt / Parkplätze
Bauhof & Wertstoffhof

Streuobstbestand
33 Bäume

Betriebsgelände
Bauhof

Grüngürtel

Zum Osterfeld



1:1.000

3114/39
WBF

3114/38

3114/37

3121

GR

K 2503 3113

3157

Grz

3156

GRIF

3159/10

WBF

3159/9

WBF

3159/7

WBF

3159/6

WBF

3159/5

WBF

3159/11

WBF

3159/12

WBF

3155

18
Wks

Lagg

26
Wrtg

26
Wrtg

30
Wrtg

Gar Wks 23

Wks 21

Wks 19
Gar

Wks 15
Gar

Wks 13
Gar

Wks 11
Gar

Wks 7
Gar

Wks 5

50 m
Wks

Wks



Elrichshäuser Straße

Skateplatz

Wertstoffhof

Zufahrt / Parkplätze
Bauhof & Wertstoffhof

Mögliche
Erweiterungsfläche
Wertstoffhof

Streuobstbestand
33 Bäume

Betriebsgelände
Bauhof

Grüngürtel

Zum Osterfeld



1:1.000

2809

3114/39

3114/38

3114/37

3121

K 2503 3113

3157
Grz

3156
Grz

2803/6

3159/10

3159/9

3159/7

3159/11

3159/6

3159/5

3159/12

3155

Whs 5

Whs 7

Whs 11

Whs 13

Whs 15

Whs 19

Whs 21

Whs 23

Whs 3

3159/2

Whs 4

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Whs

Whs

Whs 18

Lagg

Whs 26

Whs 28

Whs 30

Grz

Whs

Whs

Grz

Grz

Whs

Whs

Schl

Schl

Schl

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs



Elrichshäuser Straße

Skateplatz

Wertstoffhof

Zufahrt / Parkplätze
Bauhof & Wertstoffhof

Mögliche
Erweiterungsfläche
Wertstoffhof

Platzbedarf
Hochbehälter
1.000 m²

Betriebsgelände
Bauhof

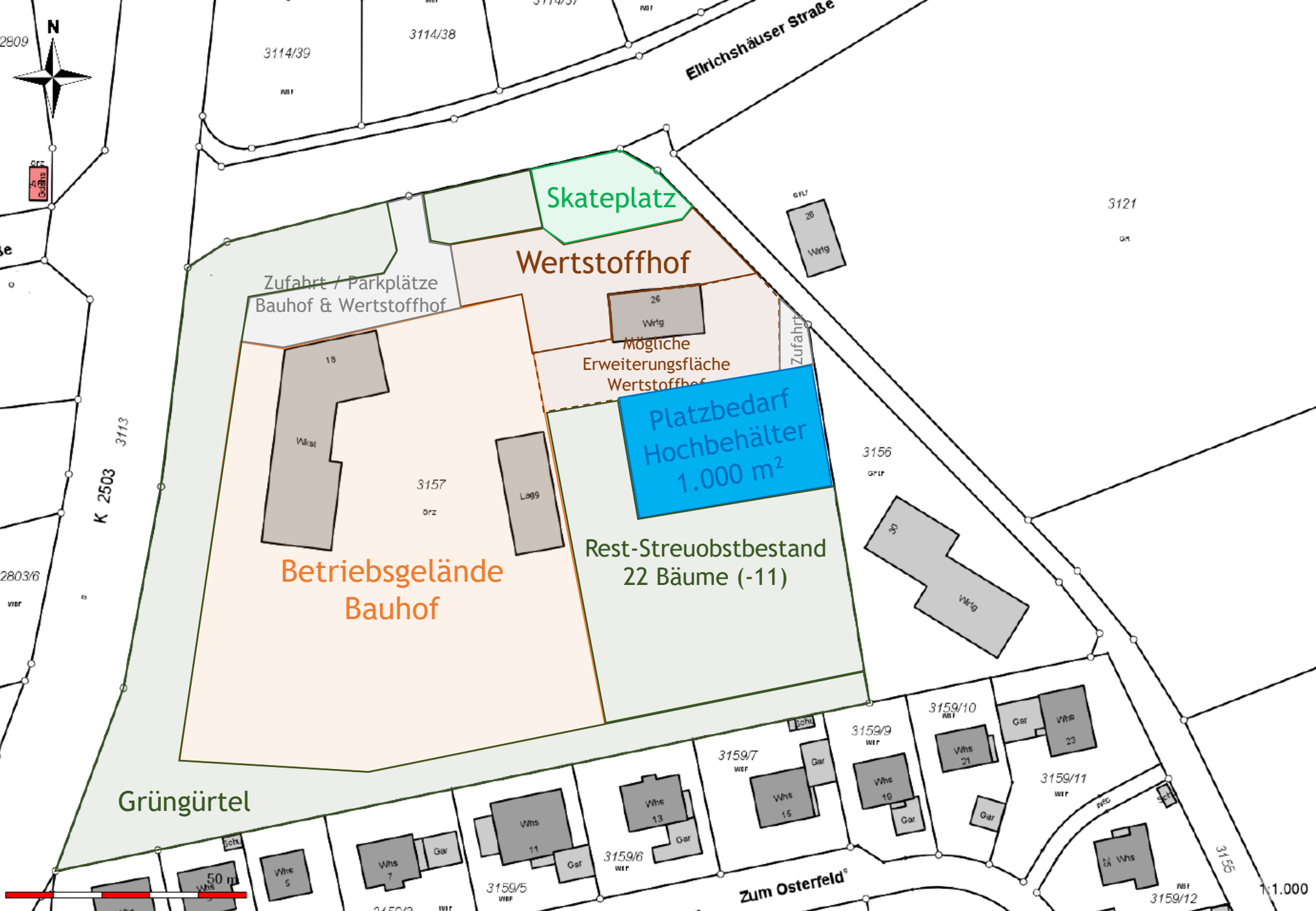
Rest-Streuobstbestand
22 Bäume (-11)

Grüngürtel

Zum Osterfeld



1:1.000





Elrichshäuser Straße

Mögliche Erweiterungsfläche
Wohnbauentwicklung

Skateplatz

Wertstoffhof

Zufahrt / Parkplätze
Bauhof & Wertstoffhof

Mögliche
Erweiterungsfläche
Wertstoffhof

Platzbedarf
Hochbehälter
1.000 m²

10 m

Rest-Streuobstbestand
22 Bäume (-11)

45 m

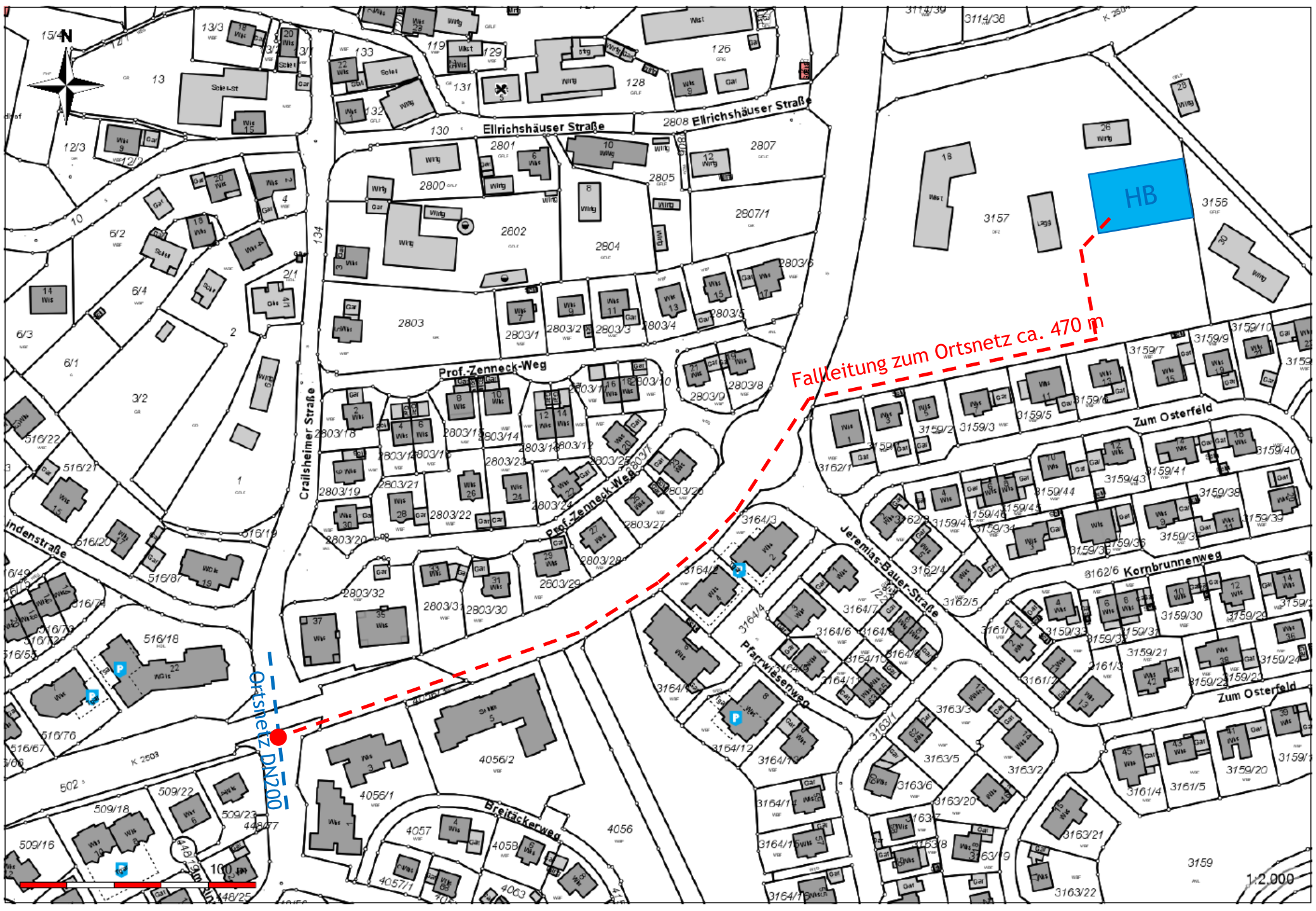
Betriebsgelände
Bauhof

Grüngürtel

Zum Osterfeld



1.000



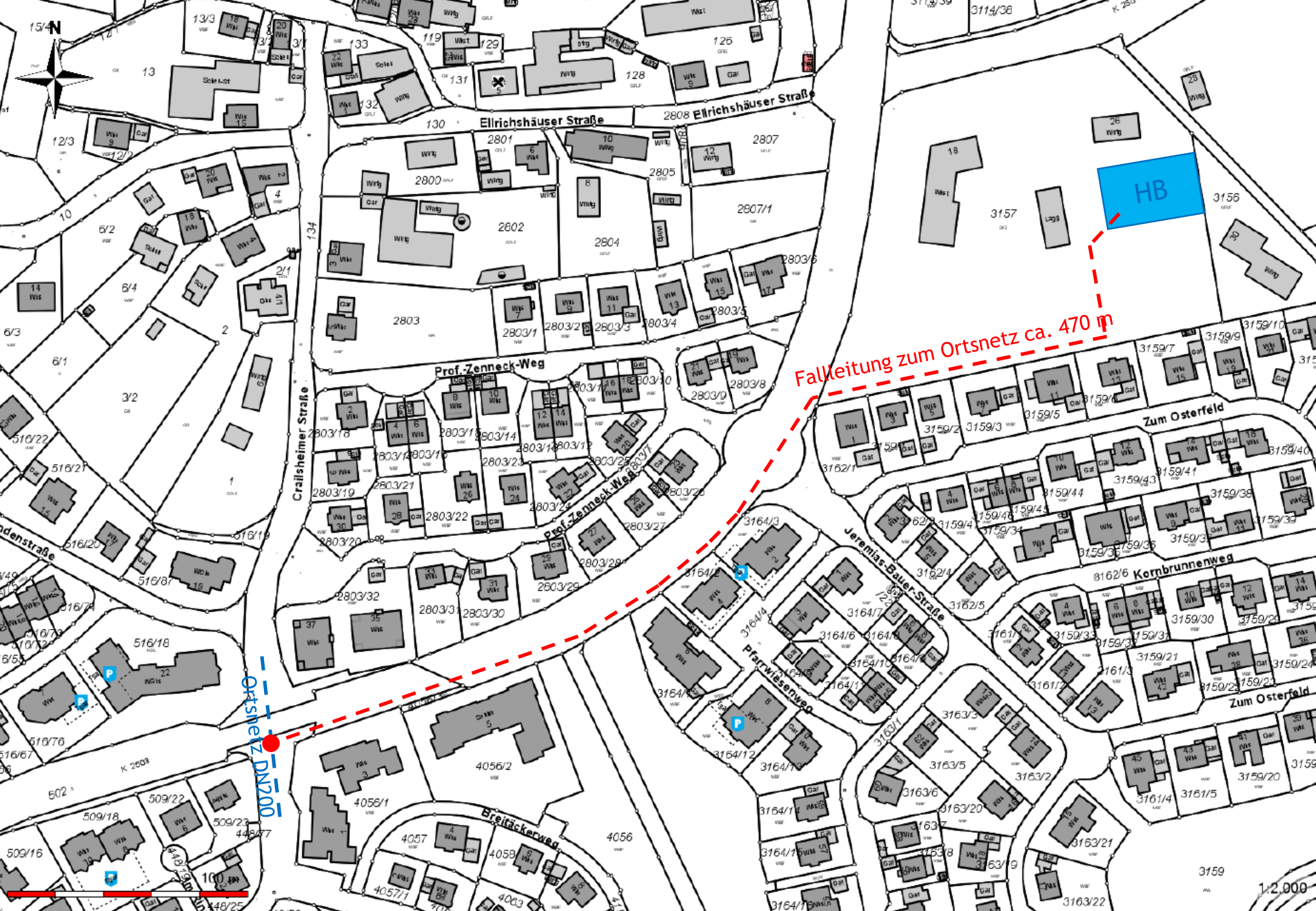
Ortsnetz DN200

Falleitung zum Ortsnetz ca. 470 m

HB



1:2.000



TOP 8: Neubau Hochbehälter Satteldorf

