

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0996/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Heiko Ströher
Aktenzeichen: FD III/3	Federführung: Fachdienst III/3	Datum: 26.05.2025

Grundhafter Ausbau Lenzhahner Weg - Beschlussfassung Entwurfsplanung

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die durch das Ingenieurbüro IGW Idstein GmbH erarbeitete Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung zum grundhaften Ausbau des Lenzhahner Weg soll bautechnisch realisiert werden.

Darüber hinaus soll der vom Büro LUP, Augsburg geplante „Trassenpunkt 2“ eines möglichen Nahwärmenetzes parallel zu den o.g. Straßenbaumaßnahmen gebaut werden, Basis ist die vorliegende Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung.

2. Der Gemeindevorstand wird unter der Voraussetzung der verbindlichen Zusage von Fördermitteln seitens des Landes Hessen, beauftragt, die erforderlichen Bauleistungen auszuschreiben.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5410 Verkehrsflächen und -anlagen
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 5410.341 Sanierung Lenzhahner Weg
Auftrags-Nr.: ---

Der Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 sieht für die Maßnahme einen Betrag in Höhe von 100.000 €, insbesondere für Planungs- und Beratungsleistungen vor. Darüber hinaus ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.900.000 € für die Beauftragung der Bauleistungen eingetragen. Der Mittelabfluss ist für 2026 / 2027 vorgesehen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedernhausen plant die Straße Lenzhahner Weg von der Taunusstraße bis zur Ulmenstraße (in Höhe Haus-Nr. 66) grundhaft zu erneuern.

Die Länge des Abschnitts beträgt rund 1.100 m. Der Lenzhahner Weg wird neben dem Individualverkehr von einigen Buslinien befahren. Der betroffene Abschnitt ist im Wesentlichen durch ein Wohngebiet geprägt, zudem befindet sich die Theiβtalschule innerhalb des Projektgebietes.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme planen die Gemeinde / Gemeindewerke Niedernhausen die Erneuerung der Entwässerungskanäle und der Wasserversorgungsleitungen, zudem ist vorgesehen, die technische Infrastruktur der externen Versorgungsträger auszubauen bzw. zu erneuern. Im Zusammenhang mit der Stromversorgung wurde der zukünftige Bedarf für Ladesäulen/Wallboxen für Elektrofahrzeuge angesprochen und der Versorger zur Ausarbeitung diesbezüglicher Lösungsvorschläge aufgefordert. Die Anbieter für den Glasfaserausbau werden rechtzeitig angefragt, ob eine Verlegung vorgesehen wird. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, wird die Gemeinde zumindest entsprechende Leerrohre verlegen lassen.

Mit den Planungsleistungen (HOAI Leistungsphasen 1 bis 3 und 5 bis 9 sowie örtliche Bauüberwachung) wurde nach erfolgter Ausschreibung das Ingenieurbüro IGW Idstein GmbH beauftragt.

Als Basis der o.g. Planungsleistungen wurden zunächst eine Bestandsvermessung und eine Baugrunderkundung durchgeführt. Ergänzt wurden die Leistungen durch eine Verkehrserhebung. Alle Ergebnisse sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Weiterhin fanden Abstimmungen mit der Theiβtalschule und der Fördermittelstelle bei Hessen Mobil (Förderung der Straßenbaumaßnahme durch das Land Hessen bis zu 60 % möglich) statt.

Zunächst wurde vom Planungsbüro ein Bestandsplan erstellt, der die aktuelle Situation auf Grund der Vermessungsdaten parzellengenau abbildet. Die Parzellenbreiten des Lenzhahner Wegs liegen bei ca. 12 m.

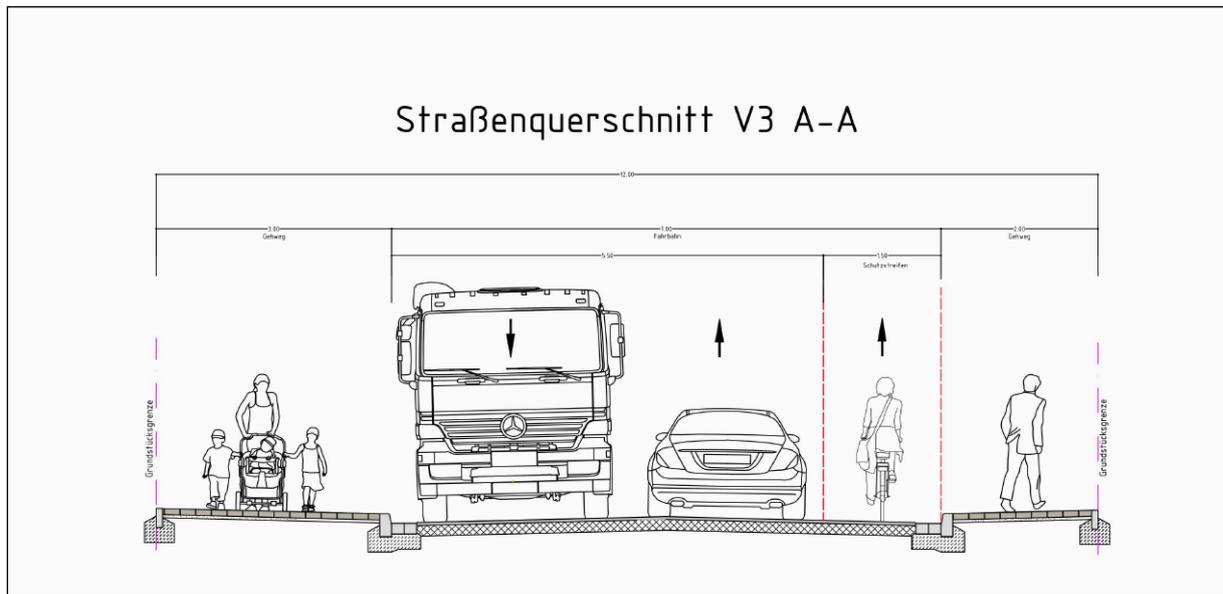
Auf diesen Plan aufbauend wurden Varianten entwickelt, welche die bisherige Querschnittsaufteilung - Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen - aufgreift und auf die Vorgabe der aktuell geltenden Planungsstandards modifiziert.

Das Ergebnis der Vorplanung wurde bereits diskutiert (siehe Vorlage GV/0303/2021-2026) und die dort ausgearbeiteten Planungsgrundsätze (insbesondere Aufteilung der Straßenfläche, Radfahrerschutzstreifen) beschlossen.

Im Ergebnis wurde beschlossen, dass die Variante 3 – durchgängiger Radfahrerschutzstreifen- als Entwurfsplanung auszuarbeiten ist.

Das Prinzip des durchgängigen Radfahrerschutzstreifens bezieht sich auf den Beginn des Ausbauabschnitts in Höhe des Kreuzungspunktes der Taunusstraße bis unmittelbar an das Ende des geplanten Ausbauabschnitts (Höhe der Hausnummer 62).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Situation:



Unterbrechungen der markierung des Schutzstreifens werden lediglich an Bushaltestellen und im Bereich der Einengung für die lichtsignalgesteuerte Querungshilfe in Höhe des Obernhäuser Wegs erforderlich. Seitens der Ingenieurbüros wurde unter Bezugnahme auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.07.2022 („Der Radschutzstreifen soll durchgängig, ohne Unterbrechung, ausgeführt werden, auch im Bereich des Obernhäuser Wegs. Die Planung soll an dieser Stelle entsprechend überarbeitet werden“) geprüft, ob diese Unterbrechung entfallen kann. Leider ist dies aufgrund der Aufstellfläche für die Fußgängerampel und dem Flächenbedarf für die Busbucht einerseits und der Ablehnung eines Grunderwerbs durch den Eigentümer des Anwesens Lenzhahner Weg 13 nicht machbar. Die Weiterführung von Radfahrstreifen im Bereich von Bushaltestellen entspricht nicht den technischen Regularien („An Bushaltestellen am Fahrbahnrand und an Buskaps werden Schutzstreifen grundsätzlich unterbrochen“, s. Kapitel 3.11 Bild 20 Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen der Bundesanstalt für Straßen- und Verkehrswesen).

Das Ende des Schutzstreifens am Ausbauende ist abhängig von der Ausgestaltung des Übergangs der neuen Fahrbahn in den Bestandsquerschnitt. Die abschließende Fahrbahnmarkierung in diesem Bereich wird –auch auf Grund der engen Kurve – noch festgelegt

Die Lagepläne der Entwurfsplanung sind zur besseren Orientierung als Anlage 2 und Anlage 3 beigelegt.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung soll heller Asphaltbelag zum Einsatz kommen.

Die Neubepflanzungen werden im Zuge der weiterführenden Planungen mit dem Fachdienst III/1 – Grünflächen, Forstwirtschaft abgestimmt. Entsprechende Vorabstimmungen und Begutachtungen haben bereits stattgefunden (siehe auch Vorlage GV/0486/2021-2026).

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (ohne Parken auf der Fahrbahn zwischen „Am Fuchsbau“ und Ulmenstraße) beträgt derzeit 62 Parkplätze. Die im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitete Lösung erreicht diese Anzahl nicht.

Im Zuge der Ausbaumaßnahme ist daher geplant, die gemeindeeigene Fläche Flst. Nr. 96/6 als Parkplatzfläche zu nutzen. Der frühere Pachtvertrag wurde gekündigt, die bisherigen

Pächter haben die Fläche inzwischen auch geräumt. Im Ergebnis könnten dann bis zu 13 zusätzliche Parkplätze entstehen. Hier besteht auch die Möglichkeit Ladesäulen für E- Autos zu errichten. Auch das Wegkreuz, das früher an der Theißschule stand, könnte dort einen neuen Aufstellort finden.

In Anlage 2a ist der geplante Parkplatz detailliert dargestellt.

Darüber hinaus wurden alle, im Projektbereich befindlichen Bushaltestellen mobilitätsgerecht geplant.

Im Zuge der Projektbearbeitung wurde auch der Bau eines Nahwärmeversorgungsnetzes untersucht.

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurde zunächst anhand einer Ortbegehung und der Auswertung von Luftbilddaufnahmen das Projektgebiet samt potenzieller Anschlussnehmer definiert und die Haupttrasse samt Dimensionierung ausgearbeitet.

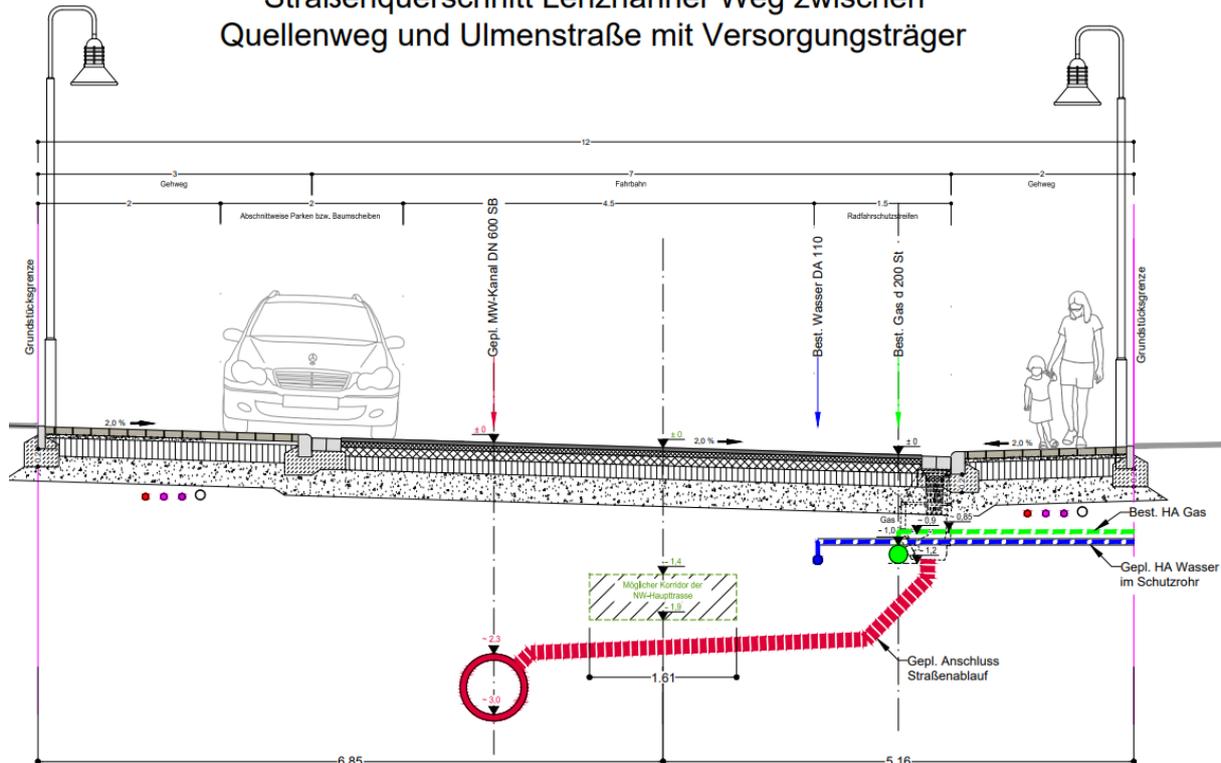
Eine Variante sieht den Standort einer möglichen Heizzentrale am Parkplatz Schwimmbad vor. Von dort könnte eine neue Nahwärme-Trassenführung im Untersuchungsgebiet realisiert werden und, wenn möglich, keine oder nur möglichst kurze Nahwärme-Leitungen im Lenzhahner Weg verlegt werden.

Im Rahmen der Studie wurden mehrere markante Trassenabschnittpunkte definiert, die erforderlich sind, um das Einzugsgebiet nahwärmetechnisch zu versorgen.

Auf Basis der Vorlage GV/0615/2021-2026 wurde beschlossen, dass die durch das Büro LUP Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer Studie erstellte Variante B teilweise (bauliche Realisation des Trassenpunktes 2) in die Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung zum Lenzhahner Weg einzuarbeiten ist. Dies wurde in der Entwurfsplanung entsprechend berücksichtigt. Die Kostenberechnung endet mit einem Betrag in Höhe von 131.000,00 € netto für diese Vorleistung im Vorgriff auf ein späteres mögliches Nahwärmenetz. Die verbleibenden Punkte 1,3 und 4 werden als freibleibende Korridore in die Planung zum Straßenausbau integriert. In Anlage 7 sind Details der Nahwärmeversorgungsleitung dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Prinzip.

Straßenquerschnitt Lenzhahner Weg zwischen Quellenweg und Ulmenstraße mit Versorgungsträger



Kosten

Die vorliegende Kostenberechnung (Preisstand Dezember 2024, siehe Anlage 8) für den Titel **Straßenbau** endet mit einem Betrag in Höhe von 2.722.566,56 € netto. Abzüglich der Kosten für die Oberflächenwiederherstellung des Nahwärmenetzes, der Wasserversorgungsleitungen und der Entwässerungskanäle - diese sind den jeweiligen Titeln zugeordnet - ergibt sich folgende Situation:

$$2.722.566,56 \text{ €} - 76.096,01 \text{ €} - 140.198,11 \text{ €} - 181.420,40 \text{ €} = 2.324.852,00 \text{ € (netto)}.$$

Hinzu kommen die Kosten in Höhe von rund 131.000 € für den Bau des Nahwärmetrassenpunktes:

$$2.324.852,00 \text{ €} + 131.000,00 \text{ €} = 2.455.852,00 \text{ € (netto)}.$$

Unter Berücksichtigung des Mehrwertsteueranteils von 19 % ergibt sich ein Betrag in Höhe von 2.922.463,80 € brutto für Straßenbau und Nahwärme.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Situation für die reinen Baukosten:

Titel Straßenausbau:	2.922.463,80 €
Titel Entwässerung :	1.580.349,90 € (Gemeindewerke Niedernhausen)
Titel Wasserversorgung:	785.194,04 € (Gemeindewerke Niedernhausen)
Gesamtbaukosten:	5.288.007,74 € brutto

Unter Berücksichtigung der Baunebenkosten (Honorare, Vermessung, Baugrunderkundung etc.) in Höhe von 15 % errechnen sich die vorläufigen Kosten zu rund 6.100.000 €. Die Leistungen innerhalb der Baunebenkosten sind teilweise bereits

erbracht bzw. beauftragt.

Hinzu kommt ein Zuschlag in Höhe von 10% für Unvorhergesehenes, sodass sich Gesamtkosten für die Maßnahme „Grundhafter Ausbau Lenzhahner Weg“ in Höhe von 6,7 Mio. Euro brutto ergeben.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baupreientwicklung derzeit kaum vorhersehbar ist und noch größere Abweichungen von dieser Kostenberechnung möglich sind.

Um eine möglichst hohe Förderrate zu erzielen, wurden zwei Anträge zur Landesförderung gestellt. Der erste umfasst die Straßenbaumaßnahme mit der vorgesehenen Neugestaltung des Straßenraumes, der zweite umfasst die Maßnahmen zum barrierefreien Umbau der Bushaltestellen. Der Fördersatz liegt noch nicht fest, beträgt jedoch maximal 60% der förderfähigen Straßenbaukosten. Fernwärme, Wasser und Kanalmaßnahmen werden grundsätzlich nicht gefördert.

Die derzeitige Rahmenterminplanung sieht vor, dass im Sommer 2025 der entsprechende Fördermittelbescheid vorliegt.

Im nächsten Schritt ist die Erstellung der Vergabeunterlagen bzw. Start des Vergabeverfahrens erforderlich. Die Vergabe soll demnach im IV. Quartal 2025 erfolgen, so dass die Bautätigkeit direkt im Frühjahr 2026 beginnen soll.

Sollte wider Erwarten keine Förderung gewährt werden, erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Gremien.

Grein
Leiter Fachbereich III

Ströher
Leiter Fachdienst III/3

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan Straßenausbau
- Anlage 2a: Detaillageplan Parkplatz
- Anlage 3: Straßenquerschnitte
- Anlage 4: Lageplan Trassenbestand
- Anlage 5: Lageplan Entwässerungskanäle
- Anlage 6: Lageplan Wasserversorgungsleitungen
- Anlage 7: Lageplan Trassenpunkt Nahwärmenetz
- Anlage 8: Kostenberechnung