



Sachbearbeitung	VGW/GF - Grünflächen		
Datum	20.09.2022		
Geschäftszeichen	VGW/GF-Ju	* 178	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.10.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 345/22

Betreff: Entwicklung Grünzug Fort Unterer Eselsberg  
- Zustimmung zum Entwurf und Baubeschluss -

Anlagen: Bearbeitungsgebiet (**digital**) (Anlage 1)  
Konzeptplan Bürgerdialog (**digital**) (Anlage 2)  
Entwurfsplanung (**digital**) (Anlage 3)  
Kostenberechnung (Anlage 4)

**Antrag:**

1. Der Bericht über den Bürgerdialog wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Entwurfsplanung zur Entwicklung Grünzug "Fort Unterer Eselsberg" und deren Ausführung auf Basis der Kostenberechnung mit Gesamtkosten von 915.000 € zuzüglich 55.000 € aktivierten Eigenleistungen wird genehmigt.
3. Die Finanzierung erfolgt bei Projekt 7.55100017 "Entwicklung Grünzug Fort Unterer Eselsberg". Hier stehen folgende Mittel (ohne aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Genehmigung der folgenden Haushalte zur Verfügung. Ein Teil der in 2022 gesperrten Mittel wird in Höhe von 105.000 € im Haushalt 2024 neu veranschlagt.

Haushalt 2022 (abzgl. Sperre)	50.000 €
Haushaltsentwurf 2023 ff.	760.000 €
<u>Neuveranschlagung Haushalt 2024</u>	<u>105.000 €</u>
Gesamt	915.000 €

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, OB, RPA, SUB, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

4. Die jährlichen Folgekosten der Maßnahme in Höhe von 92.766 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von 1.256.892 € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5510-750 Projekt / Investitionsauftrag: 7.55100017		PRC:	
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	915.000 €	Ordentlicher Aufwand	82.096 €
Aktiviertete Eigenleistungen	55.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	77.246 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	10.670 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	970.000 €	Nettoressourcenbedarf	92.766 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		<b>2022 ff.</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	50.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	4.850 €
Verfügbar:	50.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	87.916 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	865.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Zustandsbericht

Die öffentlichen Grünflächen zwischen Weinbergweg und Mähringer Weg, im Umfeld des "Fort Unterer Eselsberg", bieten eine zentrale, großzügige Naherholungsfläche und einen ökologisch wichtigen Naturraum am Eselsberg. Eine Besonderheit bildet die Fortanlage der Bundesfestung. Das Bauwerk und der umlaufende Graben mit bedeutenden ökologischen Strukturen werten den Grünzug zusätzlich auf. Durch den derzeitigen Ausbau des Neubaugebietes "Am Weinberg" mit ca. 900 Wohneinheiten gewinnt der Grünzug zusätzlich an Bedeutung.

Die letzten umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche liegen bereits 22 Jahre zurück. Die Aufenthaltsbereiche und Teilabschnitte der Wege sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Beleuchtung der Hauptwege ist nicht durchgängig vorhanden und auch energetisch nicht auf dem aktuellen Stand. Die Spieleinrichtungen sind mittlerweile veraltet, wurden mehrfach repariert oder mussten zum Teil bereits abgebaut werden. In naher Zukunft wären umfangreiche Ersatzbeschaffungen erforderlich.

Durch das angrenzende Neubaugebiet "Am Weinberg" wird sich der Nutzungsdruck auf die öffentliche Grünfläche weiter verstärken. Zunehmend wird der Grünzug zur Naherholung und für sportlichen Aktivitäten genutzt.

Auch durch die klimatischen Veränderungen nimmt die Bedeutung der öffentlichen Grünflächen weiterhin zu. Zukunftsfähige, klimaresiliente Maßnahmen werden zur Verbesserung der ökologischen Wirkung und dem Erhalt der Grünstruktur immer wichtiger.

## 2. Bearbeitungsgebiet

Aufgrund der Zuordnung und der zeitlichen Umsetzbarkeit ist der gesamte Grünzug in drei Teilbereiche zu unterteilen (siehe Anlage 1):

### 1. Öffentliche Grünfläche "Fort Unterer Eselsberg"

Mit ca. 4,5 ha ist die bestehende Grünfläche die größte zusammenhängende Parkanlage am Eselsberg. Dieser Bereich soll als erster Abschnitt in 2023/2024 aufgewertet werden und ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

### 2. Erschließungsgebiet "Am Weinberg"

Durch das Neubaugebiet wird die öffentliche Grünfläche um ca. 1,2 ha erweitert. Die Herstellung erfolgt nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten (2025 ff.).

### 3. Bundesfestung "Fort Unterer Eselsberg"

Das ca. 1,3 ha große Umfeld (Graben) der denkmalgeschützten Festungsanlage hat als Naturraum eine hohe ökologische Bedeutung für den gesamten Grünzug.

Aufgrund der notwendigen Abstimmungen sowie der erforderlichen Verkehrssicherung soll dieser Bereich erst bis 2030 zur Landesgartenschau umgesetzt werden.

Beim durchgeführten Bürgerdialog wurden alle drei Teilbereiche als Gesamtfläche betrachtet und bearbeitet.

### **3. Bürgerdialog**

Um eine Meinung und Einschätzung der Anwohner\*innen und Nutzer\*innen zum Projekt zu erhalten, wurde im Frühjahr 2022 ein dreiteiliger Bürgerdialog durchgeführt.

- 1. Termin - Auftakt: Vorstellung der Bestandsituation
- 2. Termin - Rundgang Vorort: Ideenaustausch
- 3. Termin - Workshop: Vorstellung und Diskussion der Ideen

Um eine vielfältige Beteiligung am Bürgerdialog zu erreichen, wurde in Abstimmung mit SUB IV, der Quartierssozialarbeit und der RPG Eselsberg verschiedene Einrichtungen am Eselsberg angeschrieben, Aushänge in Läden am Eselsberg verteilt, im Mitteilungsblatt "dr'Eselsberger" inseriert und Plakate in der Parkanlage aufgehängt.

Bürger\*innen aus dem bestehenden Wohnumfeld und auch zukünftige Bewohner\*innen aus dem Neubaugebiet "Am Weinberg" haben an den drei Terminen teilgenommen. Darunter waren Stadträte\*innen, Vertreter\*innen vom BUND und NABU, Mitglieder der RPG Eselsberg und sonstige engagierte Anwohner\*innen verschiedener Altersgruppen.

Da sich Jugendliche am Prozess nicht beteiligten, wurde das Projekt bei einem separaten Treffen mit Vertreter\*innen von "Jugend aktiv" und dem Jugendhaus Eselsberg nochmals vorgestellt, diskutiert und die weiteren Ideen der Jugendlichen mit aufgenommen.

Als Ergebnis des Bürgerdialogs entstand ein Konzeptplan (siehe Anlage 2), welcher die erarbeiteten sechs Schwerpunkte darstellt und verortet.

In der Sitzung der Spielplatzkommission vom 27.07.2022 wurde über den Bürgerdialog berichtet.

### **4. Entwurfsplanung**

Auf Basis des Konzeptplanes aus dem Bürgerdialog wurde die Entwurfsplanung (siehe Anlage 3) weiterentwickelt und detailliert.

Folgenden Ergebnisse zu den sechs Schwerpunkt-Themen waren Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfs:

- Aufenthaltsqualität:  
Die vorhandenen Bankstandorte sanieren und durch diverse Sitzgelegenheiten ergänzen, z.B. Tisch-Bank-Kombinationen bei den Spielplätzen, Sitzbox für Jugendliche, Sonnen- und Liegebänke zur Erholung.
- Kinderspielplätze:  
Die vorhanden beiden Spielplätze aufwerten, erweitern und mit altersübergreifenden Spieleinrichtungen ausstatten.  
Themenschwerpunkte sind: Wasser- und Sandspiel, diverse Schaukeln, Seilbahn, Klettern und Balancieren.
- Spiel- und Bewegungsflächen:  
Die vorhandenen Sportangebote (Tischtennis, Basketball, Bolzplatz) auf die öffentliche Grünfläche beim Neubaugebiet "Am Weinberg" verlagern.  
Ergänzung des Angebots durch einen Fitnessparcours, zusätzliches Großschach- und Boule-Spiel.

- Naturraum/ökologische Vielfalt:  
Die vorhandenen Grünstrukturen sollen durch klimaresiliente Maßnahmen weiterentwickelt und die Artenvielfalt erhöht werden, z.B. durch artenreiche Blumenwiesen, insektenfreundliche Staudenpflanzungen, Vogelnährgehölze und klimaresiliente Baumpflanzungen.
- Vernetzung:  
Zur Anbindung des Neubaugebietes "Am Weinberg" sollen die Querverbindungen in Richtung Einkaufszentrum am Stifterweg optimiert werden.
- Sonstiges:  
Die vorhandene Beleuchtung der Hauptwege in den fehlenden Teilabschnitten ergänzen, energetisch sanieren und mit Bewegungsmeldern ausstatten.

## 5. Realisierung

Nach Zustimmung des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Bau zum Entwurf und Bau sollen aufgrund langer Lieferfristen die Spieleinrichtungen noch 2022 öffentlich ausgeschrieben und zum Ende des Jahres vergeben werden. Im Frühjahr 2023 sollen dann die Landschaftsgärtnerischen Arbeiten für den Teilbereich 1 (siehe Anlage 1) öffentlich ausgeschrieben und bis Juni vergeben werden. Im Sommer 2023 soll mit der Realisierung begonnen werden. Im Frühjahr 2024 soll die Baumaßnahme fertig gestellt und mit allen Beteiligten festlich eingeweiht werden.

## 6. Kosten/Finanzierung

### 6.1. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt bei Projekt 7.55100017 "Entwicklung Grünzug Fort Unterer Eselsberg". Hier stehen folgende Mittel (ohne aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Genehmigung der folgenden Haushalte zur Verfügung. Ein Teil der in 2022 gesperrten Mittel wird in Höhe von 105.000 € im Haushalt 2024 neu veranschlagt.

Haushalt 2022 (abzgl. Sperre)	50.000 €
Haushaltsentwurf 2023 ff	760.000 €
<u>Neuveranschlagung Haushalt 2024</u>	<u>105.000 €</u>
Gesamt	915.000 €

## 6.2. Folgekosten

Durch die Realisierung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße 50 Jahre, Vegetations- und Wasserflächen 40 Jahre, Beleuchtung 20 Jahre, Spielplatz 10 Jahre, Einbauten 9 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz 2,200 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft in folgendem Umfang belasten:

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	509 €	25.450 €
Unterhalt (40 Jahre)	564 €	22.541 €
Unterhalt (20 Jahre)	449 €	8.971 €
Unterhalt (10 Jahre)	2.731 €	27.308 €
Unterhalt (9 Jahre)	598 €	5.383 €
Abschreibung (50 Jahre)	2.036 €	101.802 €
Abschreibung (40 Jahre)	2.818 €	112.707 €
Abschreibung (20 Jahre)	4.486 €	89.712 €
Abschreibung (10 Jahre)	54.616 €	546.164 €
Abschreibung (9 Jahre)	13.290 €	119.614 €
Verzinsung (50 Jahre)	1.120 €	55.991 €
Verzinsung (40 Jahre)	1.240 €	49.591 €
Verzinsung (20 Jahre)	987 €	19.737 €
Verzinsung (10 Jahre)	6.008 €	60.078 €
Verzinsung (9 Jahre)	1.316 €	11.842 €
<b>Summe</b>	<b>92.766 €</b>	<b>1.256.892 €</b>

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 915.000 € und 55.000 € aktivierten Eigenleistungen für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 92.766 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.