



Sachbearbeitung	VGV/VP - Verkehrsplanung		
Datum	08.05.2015		
Geschäftszeichen	VGV/VP-Str * 58		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.07.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.07.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 240/15

**Betreff:** Erschließungsgebiet "Hagäcker", Einsingen  
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung mit Folgelastenberechnung (Anlage 1)  
Übersichtslageplan (ohne Maßstab) (Anlage 2)  
Übersichtskarte RW-Kanal Lachhaustraße (ohne Maßstab) (Anlage 3)  
(Anlagen 2 und 3 wurden dem Gemeinderat bereits übersandt)

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Hagäcker" in Einsingen mit
  - 1.1 den Entwurfsunterlagen vom März / April 2015
  - 1.2 der Kostenberechnung vom 16.06.2015 mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 1.986.000 € wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Deckung der Ausgaben bei Projekt-Kennziffer: 7.54108028.

Feig

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 3, C 3, EBU, EI, KoKo, LI, OB, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

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

<b>MITTELBEDARF</b>			
Erschließung Wohngebiet Hagäcker			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 5410-751</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108032</b>			
Einzahlungen	1.506.700 €	Ordentliche Erträge	34.204 €
Auszahlungen	1.986.000 €	Ordentlicher Aufwand	61.473 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	44.004 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	7.539 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	-479.300 €	Nettoressourcenbedarf	27.270 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf):	253.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 5410-750</b>	27.270 €
Verfügbar bei 7.54108*	2.595.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	0 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.733.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	13.450.00 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung bei 7.54108*			

### 1. Erläuterung des Vorhabens

Um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Ulm gerecht zu werden, soll ebenfalls im Ulmer Ortsteil Einsingen ein Baugebiet mit 49 Einfamilienhäusern erschlossen werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.02.2014 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Westen über die Lachhaustraße und im Osten über den Lämmerweg, welche innerhalb des Neubaugebietes als 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und durchgehendem Parkstreifen auf der Südseite angelegt wird. Zahlreiche Baumstandorte unterteilen dabei den Parkstreifen und bieten eine entsprechende Verschattung. In den Anschlussbereichen außerhalb der Wohnbebauung kann dabei auf den nördlichen Gehweg, sowie die Stellplätze verzichtet werden.

Ausgehend von der Erschließungsstraße ermöglichen 5,00 m bis 5,50 m breite und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaute Stichstraßen in Richtung Norden die Verbindung der einzelnen Grundstücke. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche stehen dabei aus Platzgründen keine, bzw. nur wenige Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Mehrere Gehwege verbinden darüber hinaus nicht nur das Neubaugebiet mit der bestehenden Bebauung im südlich gelegenen Thymianweg, sondern auch die nördlich anschließenden Feld- und Wiesenflächen. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen werden ca. 6.650 m<sup>2</sup> Straßenflächen sowie im Endausbau ca. 3.250 m<sup>2</sup> Gehwegflächen neu erstellt, sowie auf rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche ca. 40 Bäume neu gepflanzt. Für die Erschließungsanlagen sind dabei die folgenden Ausbaustandards vorgesehen:

#### Haupterschließungsstraße zwischen Lachhaustraße und Lämmerweg

Sowohl die Fahrbahn, als auch die Gehwege erhalten einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Sämtliche Randeinfassungen werden aus Naturstein ausgeführt. Die Entwässerung der Fahrbahnen erfolgt über seitlich angeordnete Straßenabläufe. Die Parkstreifen erhalten einen Betonpflasterbelag.

#### Untergeordnete Erschließungsstraße (verkehrsberuhigte Bereiche)

Die Mischverkehrsflächen erhalten einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Die Randeinfassungen werden auch hier aus Naturstein ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über seitlich angeordnete Straßenabläufe. Um die untergeordnete Verkehrsbedeutung hervorzuheben, sind die Anschlussbereiche an die Haupterschließungsstraße mit abgesenktem Bordstein und Kleinpflasterbelag aus Naturstein versehen.

#### Entwässerungskanal in der Lachhaustraße

Durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen im nördlichen Abschnitt der Lachhaustraße, konnte die bisherige und im Bestand bereits unterdimensionierte Straßenentwässerung sowie die durch das künftige Baugebiet erforderliche Hangentwässerung mittels seitlichem Entwässerungsgraben nicht mehr beibehalten werden. In diesem Zuge wurde das Ingenieurbüro Wassermüller beauftragt, in Absprache mit der EBU eine geeignete Lösung zur Straßen- und Hangentwässerung zu finden, welche sich letztlich als etwa 575 m langer Kanal bis zur Einmündung Rötelbachstraße mit Anschluss an einen bestehenden Überlauf zum nahen Rötelbach herausgestellt hat (s. Anlage 3).

## **2. Abwicklung der Maßnahme**

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Hierfür ist der Sommer 2015 vorgesehen, so dass der Baubeginn im Herbst 2015 erfolgen kann. Für den Bau der Erschließungsanlagen ist ein Zeitraum von ca. 8 bis 10 Monaten vorgesehen. Daraus ergibt sich ein möglicher Hochbaubeginn im Sommer / Herbst 2016. Die Verkehrsflächen werden zunächst als Baustraße, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen hergestellt. Für den endgültigen Ausbau werden daher in den Haushaltsjahren 2017 ff. insgesamt 500.000 € vorgesehen.

Der Bau von Gehwegen erfolgt in Abhängigkeit vom Vorhandensein von Versorgungsleitungen in den Gehwegen zunächst durch Anlage der ungebundenen Tragschichten und Randeinfassungen.

Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen mit Endbelägen und Parkstreifen erfolgt dann sukzessive im Zuge der Fertigstellung der Hochbauten.

### 3. **Kosten und Finanzierung**

#### Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 16.06.2015 werden Investitionskosten von ca. 1.986.000 € ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der vorgesehenen öffentlichen Grünanlagen und Verkehrsgrünflächen, sowie die Beleuchtung und den Regenwasserkanal in der Lachhaustraße bis zum bereits bestehenden Kanalsystem der EBU.

Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit ca. 100.000 €, sowie die Herstellung der Verkehrsgrünflächen mit den darin enthaltenen Baumpflanzungen von insgesamt rd. 130.000 € wurden berücksichtigt.

Die Baukosten für die Herstellung des Regenwasserkanals in der Lachhaustraße belaufen sich auf insgesamt ca. 420.000 €. Davon trägt EBU die Kosten in Höhe von ca. 214.000 € zur Netzertüchtigung ab dem bereits bestehenden Kanalsystem. Die restlichen Kosten in Höhe von 206.000 € verbleiben bei der Stadt Ulm.

#### Finanzierung:

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

2015: 253.000 €                      2016: 1.233.000 €                      2017 ff: 500.000 €

Die Mittel stehen im Erschließungstopf (7.541080\*) zur Verfügung und werden bei Projekt 7.54108028 "Hagäcker" verausgabt.

#### Erschließungsbeiträge:

Bei den oben beschriebenen Baumaßnahmen handelt es sich größtenteils um die erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen, für die nach der jeweils geltenden Satzung für die beitragsfähigen Kosten Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Die Stadt trägt 5 % vom beitragsfähigen Aufwand. Dieser beträgt 1.586.000 €, so dass Einnahmen in Höhe von rund 1,5 Mio. € zu erwarten sind.

Die Straßenbaukosten für den nördlichen Straßenabschnitt der Lachhaustraße sind in voller Höhe durch die Stadt Ulm zu tragen. Es handelt sich dabei nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes um eine Straße, die nicht zum Anbau bestimmt ist, jedoch das Baugebiet Hagäcker mit dem übrigen Straßennetz verbindet (so genannte Sammelstraße). Nach der aktuell gültigen Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Ulm keine Erschließungsbeiträge für Sammelstraßen.

Ebenfalls durch die Stadt Ulm zu tragen sind die anteiligen Kosten für die Herstellung des Regenwasserkanals in der Lachhaustraße (s.o.).

Dieser Kostenanteil kann ggf. im Rahmen der Kalkulation der Grundstückskaufpreise für das Erschließungsgebiet "Hagäcker" berücksichtigt und refinanziert werden.

Der ca.130 m lange östliche Abschnitt der Haupteerschließungsstraße mit Anschluss an den Lämmerweg ist zwar erschließungsbeitragsfähig, jedoch können die Beiträge erst mit einer künftigen angrenzenden Wohnbebauung erhoben werden. Bis dahin sind die Erschließungskosten in Höhe von ca. 150.000 € vorläufig durch den städtischen Haushalt zu tragen.

Folgekosten:

Es entstehen Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße: 50 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 3,146 %) in Höhe von etwa 61.000 €, die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von rund 34.000 € gegenüber. Die Nettobelastung des Ergebnishaushaltes beträgt daher rund 27.000 €.