

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag 7.51100004:			
Einzahlungen	502.500 €	Ordentliche Erträge	19.201 €
Auszahlungen	1.146.000 €	Ordentlicher Aufwand	49.520 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	30.038 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	13.752 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	643.500 €	Nettoressourcenbedarf	30.319 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2020		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	60.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	16.867 €
Verfügbar:	950.000 €		
Verfügbar laut HHPlan zzgl. üpl. A. (GD 155/20)	870.000 € 80.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7	€ €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	7.722 €
2. Finanzplanung 2021 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	1.086.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	*1.800.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet

1. Beschlüsse/Anträge des Gemeinderats

1.1 Beschlüsse

GD-Nr. 380/11: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt II“ (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.11.2011; Beschluss im Gemeinderat am 16.11.2011)

GD-Nr. 155/20: Beschluss über Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2020 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.05.2020)

1.2 Offene Anträge

Es liegen keine Anträge aus dem Gemeinderat vor.

2. Sachverhalt

2.1 Erläuterung des Vorhabens

Ausgangssituation und Bestand

Die Bauhoferstraße ist Teilstück einer Ost-West-Verbindung von der B10 bis zum Betriebshof der SWU. Sie befindet sich im Sanierungsgebiet „Weststadt II“, in einem Bereich, der bis Ende der 1990er Jahre rein industriell geprägt war. Durch die Standortverlagerung der Firma Kässbohrer (EvoBus) wurden die Flächen nördlich der Bauhoferstraße frei für andere Nutzungen, so dass sich in den letzten Jahren der gewerbliche Charakter im Norden stark verändert hat. Durch Umnutzungen, Modernisierungen und Neubaugergänzungen ist mittlerweile ein gemischt genutztes Gebiet entstanden.

Seit 2014 wurden im Bereich der Bauhoferstraße ca. 75 Wohnungen geschaffen. Aktuell wird ein Hotel gebaut und die Umnutzung mit Ergänzungsbau eines rein gewerblich genutzten Gebäudes vorangebracht.

Der Wandel des Areals von einem reinen Industrie- und Gewerbegebiet hin zu einem gemischt genutzten Gebiet macht auch die Anpassung des Straßenraums erforderlich. Derzeit verfügt die Bauhoferstraße über keine Fußgängerwege und hat faktisch keinerlei Aufenthaltsqualität.

Realisierung

Der geplante Umbau betrifft die Bauhoferstraße im Westen von der Kreuzung Kässbohrerstraße bis zum Kreuzungsbereich der Lindenstraße und beinhaltet im Osten einen Teilbereich der Engelbergstraße. Zusätzlich wurde auch schon die Ausbauplanung für die nördliche Kässbohrerstraße erstellt, die direkt an den Blaupark angrenzt und die nördliche Verbindung zur übergeordneten Grünzone darstellt. Dieser Bauabschnitt kann allerdings nicht mehr im Rahmen des Sanierungsgebietes umgesetzt werden (Laufzeitende: April 2022), da es in diesem Bereich derzeit noch ein privates Bauvorhaben gibt, welches noch nicht abgeschlossen ist.

Die Maßnahme „Aufwertung der Bauhoferstraße“ ist ein mit den Leitungsträgern koordiniertes Projekt. Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) planen in einem Teilbereich der Straße die Erneuerung der Entwässerung, die Stadwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) projektieren die Verlegung einer

neuen 110 kV Leitung zur Versorgung der Innenstadt (samt LWL-Ausbau), und die FUG erneuert dort ihre komplette Bestandsleitung, um auch künftig die Versorgung mit ökologischer Fernwärme zu sichern.

2.2 Entwurfsplanung

Situation im Planungsbereich

Die Bauhoferstraße war bis Ende der 1990er Jahre eine reine Industriestraße, an der bis heute keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden. Die Bestandsgebäude sind direkt an den öffentlichen Straßenraum angebaut. Die Straße verfügt über keine Gehwege. Derzeit werden die seitlichen Straßenränder als Parkflächen genutzt (Senkrechtparken).

Südlich der Bauhoferstraße grenzt das ehemalige AEG Röhrenwerk an, das bis heute rein gewerblich genutzt wird.

Im Straßenraum gibt es derzeit drei Bestandsbäume, die ca. 30 Jahre alt sind. Um die Möglichkeiten eines Baumerhalts zu prüfen, wurde ein Baumgutachter hinzugezogen. Aufgrund der Vielzahl an Leitungen im Untergrund ist es leider nicht möglich, diese Bestandsbäume zu erhalten.

Grundlagen für die Neugestaltung der Bauhoferstraße sind ein städtebaulicher Rahmenplan des Stadtplanungsamts aus den Jahren 2013/2015 und die Rahmenplanung des Sanierungsgebiets von 2012, die ebenfalls eine Aufwertung des Straßenraums vorsieht.

Neugestaltung des Straßenraums

Grundsätzliche Ziele der Maßnahme sind eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Herstellung fehlender Fußgängerwege und eine Neuordnung der Parksituation. Hierfür wird der Straßenraum in drei Zonen eingeteilt:

Eine Fahrbahn mit 6,00 m Breite, Gehsteige auf beiden Straßenseiten mit je 2,50 m Breite und ebenfalls beidseitig einen Längsparkstreifen mit 2,50 m Breite, der zusätzlich durch Bäume gegliedert wird.

Die Herstellung der Fahrbahn erfolgt in Asphalt. Die Gehsteige und die Parkplätze werden als Pflasterbelag mit 30/30 cm ausgeführt, da auch die Gehsteige im Bereich der Engelbergstraße bereits in Teilbereichen gepflastert sind. Dieses Gestaltungsprinzip soll so auch in der Bauhoferstraße fortgesetzt werden. Ausgestattet wird der Straßenraum lediglich mit öffentlichen Fahrradabstellbügeln. Die bestehende Seilbeleuchtung wird lediglich angepasst, damit der Straßenraum auch künftig ausreichend ausgeleuchtet wird.

Die Standorte der 17 neuen Bäume (Feldhorn Hochstämme *Acer campestre* „Elsrijk“) sind als geschlossene Baumquartiere geplant.

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Investitionskosten und Finanzierung

In der Kostenberechnung vom 15.09.2020 (Anlage 3) werden für die Maßnahme „Aufwertung der Bauhoferstraße“ Herstellungskosten in Höhe von 1.146.000 € (brutto) ermittelt. Bei einer Gesamtfläche von ca. 3.350 m² entspricht dies einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 342 €/m².

Diese relativ hohen Kosten resultieren unter anderem daraus, dass das Baugrundgutachten sowohl im bestehenden Asphalt als auch im Untergrund belastetes Material ausweist, welches gesondert entsorgt werden muss (Kostenschätzung hierfür: 260.000 €).

Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung und der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen.

Herstellungskosten der Gesamtmaßnahme	1.146.000 €
Davon Städtebaufördermittel (60% aus 837.500 €)	502.500 €
Finanzierungsanteil der Stadt	643.500 €

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100004 „Sanierung Weststadt II“. Hier stehen für die Jahre 2020 und 2021 ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Weststadt II“.

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im Programm "Aktive-Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) gefördert. Es sind 250,-€/m² zuwendungsfähig, was 837.500 € entspricht. Somit verbleibt nach Abzug der Fördermittel in Höhe von 502.000 € ein Finanzierungsanteil in Höhe von 643.500 € bei der Stadt Ulm.

Sanierungsgebiet: Weststadt II
Projekt: Aufwertung Bauhoferstraße
Förderprogramm: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren "ASP"

MITTELBEDARF			
Aufwertung Bauhoferstraße	3.350 qm		
	Gesamt	2020	2021
	100%	5%	95%
Einzahlungen (Finanzmittel Bund/Land)	502.500 €	36.000 €	466.500 €
Auszahlungen (Projektkosten)	1.146.000 €	60.000 €	1.086.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit (Stadtanteil)	643.500 €	24.000 €	619.500 €

4. Folgekosten

Durch die Umsetzung der Maßnahmen entsehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten:

	jährlich Stadtanteil	Lebenszyklus
Unterhalt (40 Jahre)	5.468 €	218.728 €
Unterhalt (20 Jahre)	250 €	4.998 €
Unterhalt (12 Jahre)	12 €	143 €
Abschreibung (40 Jahre)	27.341 €	1.093.640 €
Abschreibung (20 Jahre)	2.499 €	49.980 €
Abschreibung (12 Jahre)	198 €	2.380 €
Verzinsung (40 Jahre)	13.124 €	524.947 €
Verzinsung (20 Jahre)	600 €	11.995 €
Verzinsung (12 Jahre)	29 €	343 €
Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre)	-11.989 €	-479.541 €
Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre)	-1.096 €	-21.915 €
Auflösung von Zuschüssen (12 Jahre)	-87 €	-1.044 €
Auflösung Verzinsung (40 Jahre)	-5.754 €	-230.180 €
Auflösung Verzinsung (20 Jahre)	-263 €	-5.260 €
Auflösung Verzinsung (12 Jahre)	-13 €	-150 €
Summe:	30.319 €	1.169.064 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 643.500 € (Gesamtinvestition 1.146.000 €) weitere 30.319 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.