



Sachbearbeitung	VG/VP - Verkehrsplanung		
Datum	19.08.2021		
Geschäftszeichen	VG/VP1-Sche 174		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 319/21

Betreff: Erschließungsgebiet "Nadelbaumäcker" in Eggingen
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung mit Folgelastenberechnung (Anlage 1)
Lageplan (ohne Maßstab) (Anlage 2)
Dokument Berechnung Klimaschutzmanager SUB II (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Nadelbaumäcker" in Eggingen mit
 - 1.1 den Entwurfsunterlagen aus 08/2021
 - 1.2 der Kostenberechnung vom 08.09.2021 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.366.500 € Baukosten sowie 82.000 € aktivierte Eigenleistungenwird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Einer kaufvertraglichen Verpflichtung zur Realisierung energieeffizienter Gebäude (mind. KfW 55) sowie der Wärmeversorgung mittels ökologisch ausgerichteter Einzellösungen (z.B. Wärmepumpen, Holzpelletes, etc.) zur Erreichung der Klimaschutzziele wird zugestimmt.
4. Die Finanzierung des Baugebiets "Nadelbaumäcker" erfolgt über Projekt 7.54108038. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. Im Haushalt 2021 stehen insgesamt für alle Maßnahmen in der Erschließung 5.440.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.
Zur Herstellung der erstmaligen Erschließung ohne Ausbau der Endbeläge werden insgesamt rund 760.000 € benötigt. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 20.000 € für das Baugebiet "Nadelbaumäcker" verausgabt. Zur Sicherstellung der Finanzierung in den Folgejahren werden

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, EG, OB, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

darüber hinaus Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 740.000 € benötigt. Hiervon stehen bei Projekt 7.541080XX.02 derzeit noch 525.000 € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Es wird genehmigt, die darüber hinaus gehenden 215.000 € überplanmäßig über nachfolgende Projekte zu binden:

Projekt 7.54108506 (Radweg entlang Kienlesbergstraße)	150.000 €
Projekt 7.54100117 (Verkehrsrechner)	65.000 €
Insgesamt	215.000 €

5. Die jährlichen Folgekosten für das gesamte Erschließungsgebiet in Höhe von 20.683 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von rund 689.125 € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Erschließungsgebiet "Nadelbaumäcker" (Eggingen)			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108038			
Einzahlungen	1.309.300 €	Ordentliche Erträge	28.278 €
Auszahlungen	1.366.500 €	Ordentlicher Aufwand	45.562 €
Aktiviere Eigenleistungen	82.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	38.319 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	3.400 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	139.200 €	Nettoressourcenbedarf	20.683 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2022 ff	
Auszahlungen (Bedarf):	20.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	45.562 €
Verfügbar:	5.440.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	3.400 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.346.500 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	16.520.00 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse/Anträge des Gemeinderates

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" (GD 376/20) am 15.12.2020 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 16.12.2020 im Gemeinderat

- unerledigte Anträge liegen keine vor

2. Erläuterung des Vorhabens

Im Ulmer Ortsteil Eggingen besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen, vornehmlich für Einfamilienhäuser, für die ein Baugebiet am östlichen Ortsrand mit ca. 40 Einfamilienhäusern erschlossen werden soll. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde dafür am 21.10.2020 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über insgesamt drei Nebenerschließungsachsen, welche als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und an der künftigen Haupterschließungsachse Nadelbaumäcker anschließen werden. Ein bereits vorhandener und vollständig in Asphaltbauweise hergestellter Feldweg bildet dabei den nordöstlichen Umgriff des Baugebietes.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen werden ca. 6.468 m² öffentliche Verkehrsflächen erstellt, bzw. sind wie der nordöstlich verlaufende Feldweg bereits vorhanden. Die öffentlichen Grünflächen liegen nach der Flächenbilanz des Bebauungsplanes bei ca. 5.670 m².

Untergeordnete Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche)

Die drei in Ost-West-Richtung verlaufenden Nebenerschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Gehwege höhengleich ausgebaut und weisen zwischen den jeweiligen privaten Baugrundstücken eine Breite von insgesamt 6,00 m auf. Der Kfz-Verkehr teilt sich dabei mit Fußgängern und Radfahrern einen etwa 3,50 m breiten Geh- und Fahrbahnbereich. Öffentliche Parkplätze werden unmittelbar angrenzend in einem 2,00 m breiten Streifen berücksichtigt. Alle Parkplätze erhalten in diesem Bereich entsprechende Markierungen. Da die Erschließungswege nicht untereinander verbunden sind, werden Wendeflächen für z.B. Müllfahrzeuge benötigt. Die Mischverkehrsflächen erhalten dabei einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Die Randeinfassungen werden in Naturstein ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt mittels Pflasterrinnen und darin angeordneten Straßenabläufen. Um die untergeordnete Verkehrsbedeutung hervorzuheben, sind die Anschlussbereiche an die Haupterschließungsstraße mit abgesenktem Bordstein und Kleinpflasterbelag aus Naturstein versehen.

Haupterschließungsstraße "Nadelbaumäcker"

Die Haupterschließungsstraße Nadelbaumäcker wird als Zwischenstück sowohl südlich als auch nördlich an die bereits bestehenden Straßenverbindungen angeschlossen. Die Fahrbahn wird analog zu den bereits bestehenden Abschnitten mit einer Breite von 6,00 m ausgeführt und beidseitig von Gehwegen begrenzt. Öffentliche Parkplätze wurden unmittelbar angrenzend in einem 2,00 m breiten Streifen berücksichtigt und dabei von mehreren Baumquartieren unterteilt. Alle Parkplätze werden in diesem Bereich entsprechend markiert.

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

Realisierung energieeffizienter Gebäude sowie der Wärmeversorgung mittels Einzellösungen

Im Baugebiet Nadelbaumäcker waren für die Wärmeversorgung bisher fossile Energieträger (Erdgas) vorgesehen. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele und die notwendige Einsparung von CO₂ soll die Energieversorgung möglichst klimaneutral gestaltet werden. Dies soll auch in den Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

In einer Untersuchung wurden verschiedene Wärmeerzeugungsanlagen auf ihren CO₂-Ausstoß hin verglichen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass grundsätzlich in Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern Kaltwärmenetze zur größtmöglichen Einsparung von CO₂ führen, die aber aufgrund der geringen baulichen Dichte oftmals wirtschaftlich nicht umsetzbar sind und darüber hinaus auch einen hohen energetischen Aufwand für den Bau der Netze bedeuten.

Für das Baugebiet Nadelbaumäcker ist vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Planung grundsätzlich keine Netzlösung mehr möglich. Alternativ wird daher die kaufvertragliche Verpflichtung zur Realisierung energieeffizienter Gebäude (mind. KfW 55) mit einer Wärmeversorgung mittels individueller ökologisch ausgerichteter Einzellösungen (Wärmepumpen mit Ökostrom, Holzbrennstoffe, etc.) vorgeschlagen.

Für das gesamte Baugebiet Nadelbaumäcker bedeutet die Wärmebereitstellung in Form der genannten Einzellösungen (Wärmepumpen mit Ökostrom oder Holzbrennstoffe) eine Einsparung von bis zu 75 Tonnen CO₂ pro Jahr.

In der Ortschaftsratssitzung am 22.09.2021 beriet der Egginger Ortschaftsrat über den Verwaltungsvorschlag, im Neubaugebiet Nadelbaumäcker auf ein Gasnetz zu verzichten und stattdessen eine ökologisch ausgerichtete Wärmeversorgung verbindlich festzuschreiben. Der Ortschaftsrat begrüßte den ökologischen Ansatz Bauherren für CO₂ arme Heizsysteme zu gewinnen. Es gab jedoch auch Wortmeldungen, die den ökologischen Ansatz zwar grundsätzlich ebenfalls begrüßen, aufgrund der Historie und den Verzögerungen bei der Entwicklung des Neubaugebiets aber weitere Irritationen bei Egginger Bauplatzinteressenten vermeiden wollen und deshalb für eine Erschließung "wie bisher üblich und gewohnt" plädieren.

Der Ortschaftsrat lehnt im Ergebnis mit 3 zu 5 Stimmen den Verzicht eines Gasnetzes im Neubaugebiet Nadelbaumäcker ab

3. Abwicklung der Maßnahme

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Hierfür ist Herbst/Winter 2021 vorgesehen, so dass der Baubeginn im Frühjahr 2022 erfolgen soll. Für den Bau der Erschließungsanlagen ist ein Zeitraum von ca. 8 bis 10 Monaten vorgesehen. Daraus ergibt sich ein möglicher Hochbaubeginn in 2023. Die Verkehrsflächen werden zunächst als Baustraße, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen, hergestellt. Für den endgültigen Ausbau sind daher in den Haushaltsjahren 2024 ff. insgesamt 606.500 € vorgesehen.

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

4. Kosten und Finanzierung

Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 08.09.2021 werden Investitionskosten von ca. 1.366.500 € ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der Beleuchtung. Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit ca. 300.000 € sowie die insgesamt elf Einzelbaumstandorte wurden darin ebenfalls berücksichtigt.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Baugebiets "Nadelbaumäcker" erfolgt über Projekt 7.54108038. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. Im Haushalt 2021 stehen insgesamt für alle Maßnahmen in der Erschließung 5.440.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Zur Herstellung der erstmaligen Erschließung ohne Ausbau der Endbeläge werden insgesamt rund 760.000 € benötigt. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 20.000 € für das Baugebiet "Nadelbaumäcker" verausgabt. Zur Sicherstellung der Finanzierung in den Folgejahren werden darüber hinaus Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 740.000 € benötigt. Hiervon stehen bei Projekt 7.541080XX.02 derzeit noch 525.000 € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Es wird genehmigt, die darüber hinaus gehenden 215.000 € überplanmäßig über nachfolgende Projekte zu binden:

Projekt 7.54108506 (Radweg entlang Kienlesbergstraße)	150.000 €
Projekt 7.54100117 (Verkehrstrechner)	65.000 €
Insgesamt	215.000 €

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 rund 1.377.000 €, so dass Einnahmen in Höhe von rund 1.300.000 Mio. € zu erwarten sind. Die nicht beitragsfähigen Kosten in Höhe von rund 620.000 € können teilweise ggf. im Rahmen der Kalkulation der Verkaufspreise durch LI berücksichtigt werden

Folgekosten:

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße: 50 Jahre; Nutzungsdauer öffentliches Grün 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen gegenüber.

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	4.359 €	217.964 €
Unterhalt (40 Jahre)	1.590 €	63.600 €
Unterhalt (20 Jahre)	1.293 €	25.864 €

Abschreibungen (50 Jahre)	17.437 €	871.856 €
Abschreibungen (40 Jahre)	7.950 €	318.002 €
Abschreibungen (20 Jahre)	12.932 €	258.642 €
Verzinsung (50 Jahre)	10.462 €	523.114 €
Verzinsung (40 Jahre)	3.816 €	152.641 €
Verzinsung (20 Jahre)	3.104 €	62.074 €
Auflösung von Beiträgen (50 Jahre) *	-19.988 €	-999.400 €
Auflösung von Beiträgen (20 Jahre)	-8.290 €	-165.800 €
Verzinsung Beiträge (50 Jahre)	-11.993 €	-599.640 €
Verzinsung Beiträge (20 Jahre)	-1.990 €	-39.792 €
Summe	20.683 €	689.125 €

*Erschließungsbeiträge für Grunderwerb und ökologischen Ausgleich werden dauerhaft in die Bilanz aufgenommen und daher nicht aufgelöst. Lediglich die Beiträge für den Aufbau/Straßenbau und die Straßenentwässerung werden über 50 Jahre aufgelöst.

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 1.366.500 € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 20.683 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.