



Sachbearbeitung	VG/VP - Verkehrsplanung		
Datum	20.09.2022		
Geschäftszeichen	VG/VP-Ab	*177	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.10.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 344/22

**Betreff:** Erschließung Baugebiet "Wohnquartier Egginger Weg/Grimmfinger Weg, 1. BA"  
- Zustimmung zur Entwurfsplanung und Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung mit Folgekostenberechnung (Anlage 1)  
Entwurfsplanung (verkleinerte Kopie) (Anlage 2)  
(digital)

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Wohnquartier Egginger Weg/Grimmfinger Weg, 1. BA" in Ulm - Weststadt mit
  - 1.1 den Entwurfsunterlagen vom 28.07.2022,
  - 1.2 der Kostenberechnung vom 20.09.2022 mit Gesamtkosten in Höhe von 3.785.200 € zuzüglich 227.000 € aktivierte Eigenleistungen wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Die Finanzierung des Bauvorhabens "Egginger Weg/Grimmfinger Weg, 1. BA" erfolgt über Projekt 7.54108047. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. ". Im Haushalt 2022 stehen insgesamt für alle Maßnahmen in der Erschließung 5.418.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.  
Zur Herstellung der erstmaligen Erschließung ohne Ausbau der Endbeläge werden insgesamt rund 2.900.000 € benötigt. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 100.000 € für das Baugebiet "Egginger Weg/Grimmfinger Weg, 1. BA" verausgabt.  
Zur Sicherstellung der Finanzierung in den Folgejahren werden darüber hinaus Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.800.000 € benötigt. Hiervon stehen bei Projekt

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

7.541080XX.02 derzeit noch 2.290.000 € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Es wird genehmigt, die darüber hinaus gehenden 510.000 € überplanmäßig über Projekt 7.55200006 "Starkregen- und Hochwasserschutz Einsingen" zu binden.

4. Die jährlichen Folgekosten für das gesamte Erschließungsgebiet in Höhe von 123.012 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von rund 5.284.677 € 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: 5410-751/5510-751 Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108047		PRC:	
Einzahlungen	1.186.000 €	Ordentliche Erträge	28.075 €
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	28.075 €
Auszahlungen	3.785.200 €	Ordentlicher Aufwand	117.172 €
Aktiviert Eigenleistungen	227.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	97.111 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	33.914 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.826.200 €	Nettoressourcenbedarf	123.012 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		<b>2022 ff.</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	100.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	20.061 €
Verfügbar:	5.418.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	102.951 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.685.200 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg, 1. Teil" (GD 455/19) am 10.12.2019 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 18.12.2019 im Gemeinderat
- Antrag 141 "Verbesserung des Schulweges vom Grimmelfinger Weg zu Jörg-Syrlin-Schule" von Herrn Nolle (FWG) am 27.07.2020 (schriftliche Antwort am 27.08.2020)
- Antrag 145 "Fußgänger-Wegeführung am Egginger Weg" von Herrn Rivoir (SPD) am 27.07.2020 (schriftliche Antwort am 31.08.2020)

## 2. Erläuterung des Vorhabens

Um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Ulm gerecht zu werden, soll in der Weststadt das Neubaugebiet "Wohnquartier Egginger Weg/Grimmelfinger Weg, Teil 1" mit Mehrfamilienhäusern erschlossen werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde dafür am 18.12.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Norden über den Egginger Weg auf Höhe des Knotenpunktes Königstraße, welche im Neubaugebiet in einen verkehrsberuhigten Bereich mündet und über einen Quartiersplatz eine Verbindung zum Grimmelfinger Weg herstellt. Vom Grimmelfinger Weg gibt es eine weitere Erschließung, die ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet ist und für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgebildet wird. Der Grimmelfinger Weg wird im nördlichen Bereich so umgestaltet, dass ein Längsparkstreifen mit Baumstandorten auf Gehwegniveau angelegt werden kann. Neue Parkplätze, ebenfalls mit Baumstandorten unterbrochen, werden auch als Längsparkplätze am Egginger Weg (hier Parkbuchten) sowie in den verkehrsberuhigten Bereichen straßenbegleitend hergestellt.

Das Gebiet wird von mehreren Fußwegen durchzogen. So wird entlang der Maienwiese ein Gehweg entlang des Grimmelfinger Weges und Egginger Weges angelegt, der die Maienwiese besser zugänglich macht. Weiterhin wird der heute bestehende Weg auf der baugebietszugewandten Seite entlang der Maienwiese für mehr Aufenthaltsqualität verbreitert. Der verkehrsberuhigte Bereich vom Grimmelfinger Weg (Sackgasse für den Kfz-Verkehr) abgehend, bekommt für den Fußverkehr einen Durchstich zum Egginger Weg, um kurze Verbindungen herzustellen.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen werden ca. 11.890 m<sup>2</sup> Straßenflächen davon im Endausbau ca. 5.140 m<sup>2</sup> Gehwegflächen (mit Verkehrsgrün) neu erstellt sowie ca. 3.680 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen angelegt.

Für die Erschließungsanlagen sind die folgenden Ausbaustandards vorgesehen:

### Verkehrsberuhigter Bereich - Quartiersplatz

Alle befestigten Flächen im verkehrsberuhigten Bereich Grimmelfinger Weg - Egginger Weg um den Quartiersplatz bis zur Mobilitätsstation erhalten einen Plattenbelag gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Sämtliche Randeinfassungen werden in Naturstein ausgeführt. Die Entwässerung der Flächen erfolgt über seitlich angeordnete Straßenabläufe in einer Entwässerungsrinne. Für den Quartiersplatz werden zudem Sitzbänke und Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

### Verkehrsberuhigter Bereich - Grimmelfinger Weg

Die Mischverkehrsflächen erhalten einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Die Randeinfassungen werden auch hier in Naturstein ausgeführt.

Die Entwässerung erfolgt über eine seitlich angeordnete Entwässerungsrinne mit Straßenabläufen.

### Gehwege

Separat geführte Gehwege erhalten einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien.

Der breite Weg entlang der Maienwiese erhält aus stadtbildgestalterischen Gründen jedoch einen Plattenbelag gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Die Randeinfassung wird jeweils in Naturstein ausgeführt.

### Öffentliche Grünflächen

#### Maienwiese

Die vorhandene "Maienwiese" bleibt im Baugebiet mit ca. 2.350 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche erhalten. Ein Spielplatzangebot für Kleinkinder des neuen Baugebietes sowie Pflanzungen von zusätzlichen Bäumen ergänzt die vorhandene Grünfläche. Von Süden erhält der Spielplatz einen Zugang mit einer gepflasterten Fläche im Vorfeld samt Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen.

#### Quartiersplatz

Der südwestlich gelegene Quartiersplatz wird zum größten Teil als modellierte Grünfläche mit Bäumen und Sitzbänken hergestellt. Zum denkmalgeschützten Gebäude orientiert sich eine wassergebundene Aufenthaltsfläche mit weiteren Sitzgelegenheiten und einem markanten Baumstandort. Durch die Nord-Süd Ausrichtung ist die befestigte Fläche auch Verbindungsweg für die angrenzende Bebauung. Der Quartiersplatz wird mit Granit-Pflasterstreifen eingefasst.

#### Mobilitätsstation

An der Einmündung Egginger Weg im verkehrsberuhigten Bereich wird eine Mobilitätsstation entstehen. Hier ist der Bezug zur Straßenbahnhaltestelle "Gewerbeschulen Königstraße" wie auch zum Neubaugebiet vorhanden. Die Ausstattung der Mobilitätsstation besteht aus folgenden Elementen:

- Fahrradständer
- Abstellfläche für E-Roller
- Leih-/Ladestation für E-Lastenräder
- Radservicestation
- Car-Sharing-Fahrzeuge mit Ladesäule
- öffentliche Stellplätze mit Ladesäule

### **3. Abwicklung der Maßnahme**

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Hierfür ist der Winter 2022/23 vorgesehen, so dass die Vergabe bis Sommer 2023 erfolgen kann.

Ab Sommer/Herbst 2023 werden zuerst die Leitungen im Grimmelfinger Weg erneuert. Für den Bau der Erschließungsanlagen ist ein Zeitraum von ca. 1 Jahr vorgesehen. Die Bauzeit des Baugebiet erstreckt sich von Herbst 2024 bis Sommer 2025. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Beginn des Hochbaus kann somit ab Sommer/Herbst 2025 vorbehaltlich der derzeitigen Entwicklungen erwartet werden.

Die Verkehrsflächen werden bis zur Vollendung des Hochbaus zunächst als Baustraßen, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen, hergestellt.

Der Bau von Gehwegen erfolgt in Abhängigkeit des Vorhandenseins 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.

### **4. Kosten und Finanzierung**

#### Baukosten

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 20.09.2022 werden Investitionskosten von 3.785.200 € ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der vorgesehenen Baumpflanzungen (öffentliches Grün) und Anlage der Verkehrsgrünflächen sowie die Beleuchtung, die Beschilderung und die Markierung.

#### Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens "Egginger Weg/Grimmelfinger Weg, 1. BA" erfolgt über Projekt 7.54108047. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. ". Im Haushalt 2022 stehen insgesamt für alle Maßnahmen in der Erschließung 5.418.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Zur Herstellung der erstmaligen Erschließung ohne Ausbau der Endbeläge werden insgesamt rund 2.900.000 € benötigt. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 100.000 € für das Baugebiet "Egginger Weg/Grimmelfinger Weg, 1. BA" verausgabt.

Zur Sicherstellung der Finanzierung in den Folgejahren werden darüber hinaus Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.800.000 € benötigt. Hiervon stehen bei Projekt 7.541080XX.02 derzeit noch 2.290.000 € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Es wird genehmigt, die darüber hinaus gehenden 510.000 € überplanmäßig über Projekt 7.55200006 "Starkregen- und Hochwasserschutz Einsingen" zu binden.

### Erschließungsbeiträge

Bei den oben beschriebenen Baumaßnahmen handelt es sich 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 1.186.000 € und beinhaltet unter anderem den Grunderwerb, den Anteil der Straßenentwässerung usw. Diese Kosten sind in den Baukosten nicht enthalten, da der Grunderwerb von der Abteilung Liegenschaften getätigt wird und der Anteil der Straßenentwässerung bei den Entsorgungsbetrieben anfällt.

Die nicht beitragsfähigen Kosten in Höhe von rund 2.890.000 € entstehen vor allem durch den Rückbau des Alten Grimmelfinger Weges von einer Fahrbahn in einen anbaufreien Gehweg und 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 Lärmschutzeinrichtung: 30 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung, Bepflanzung Verkehrsgrün, Beschilderung: 20 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz derzeit: 2,4 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen gegenüber.

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	16.194 €	809.711 €
Unterhalt (40 Jahre)	1.563 €	62.538 €
Unterhalt (20 Jahre)	2.155 €	43.098 €
Unterhalt (10 Jahre)	148 €	1.484 €
Abschreibungen (50 Jahre)	64.777 €	3.238.846 €
Abschreibungen (40 Jahre)	7.817 €	312.691 €
Abschreibungen (20 Jahre)	21.549 €	430.984 €
Abschreibungen (10 Jahre)	2.968 €	29.679 €
Verzinsung (50 Jahre)	38.866 €	1.943.307 €
Verzinsung (40 Jahre)	3.752 €	150.092 €
Verzinsung (20 Jahre)	5.172 €	103.436 €
Verzinsung (10 Jahre)	356 €	3.562 €
Auflösung von Beiträgen (50 Jahre)*	-19.251 €	-962.558 €
Auflösung von Beiträgen (40 Jahre)	-2.348 €	-93.931 €
Auflösung von Beiträgen (20 Jahre)	-6.476 €	-129.511 €
Auflösung von Beiträgen (10 Jahre)	0 €	0 €
Verzinsung Beiträge (50 Jahre)	-11.551 €	- 577.535 €
Verzinsung Beiträge (40 Jahre)	-1.127 €	-45.087 €
Verzinsung Beiträge (20 Jahre)	- 1.554 €	-31.083 €
Verzinsung Beiträge (10 Jahre)	0 €	0 €
<b>Summe</b>	<b>123.012 €</b>	<b>5.284.677 €</b>

\* 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 3.785.200 € und 227.000 € aktivierten Eigenleistungen sind weitere 123.012 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.