



Sachbearbeitung	VGV/VP - Verkehrsplanung		
Datum	03.02.2016		
Geschäftszeichen	VGV/VP1-Str	* 16	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.03.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.03.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 071/16

Betreff: Erschließung "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss des 1. Bauabschnitts
-

Anlagen: Kostenberechnung mit Folgelastenberechnung (Anlage 1)
Lageplan und Regelquerschnitte (ohne Maßstab) (Anlage 2)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg, 1. BA" mit
 - 1.1 den Entwurfsunterlagen vom 02.02.2016
 - 1.2 der Kostenberechnung vom 02.02.2016 mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 1,32 Mio. €wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Die Deckung der Kosten erfolgt im Rahmen des Erschließungstopfes (Profit Center 5410-751) bei Projekt 7.54108031.

Feig

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5410-751			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108031			
Einzahlungen	641.580 €	Ordentliche Erträge	14.727 €
Auszahlungen	1.320.000 €	Ordentlicher Aufwand	40.505 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	33.930 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	9.833 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	678.420 €	Nettoressourcenbedarf	35.611 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	450.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750	35.611 €
Verfügbar bei 7.54108*:	3.400.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC 5410-751			
PS-Projekt 7.54108023 als Vorgriff auf den Nachtrag	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	870.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen (2017)	3.050.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung bei 7.54108*			

1. Erläuterung des Vorhabens

Mit dem Umzug der Chirurgie an den Oberen Eselsberg werden innenstadtnahe Flächen des ehemaligen Universitätsklinikums Safranberg für eine neue Nutzung frei.

In den Bebauungsplan sind zwei Wohngrundstücke, ein Holzverarbeitender Betrieb, Freiflächen und Parkplätze einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" sollen zur Deckung des Bedarfs die Rechtsgrundlagen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und einem Mischgebiet an der Heidenheimer Straße sowie einem Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik geschaffen werden. Die besondere ökologische Bedeutung des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal sollen durch einen hohen Freiflächenanteil Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 9,4 ha. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt dabei über einen südlichen und einen nördlichen Straßenarm, welche jedoch für den Kfz-Verkehr nicht miteinander verbunden sind.

Im Umgriff des Bebauungsplanes soll es im südwestlichen Bereich noch zu Änderungen / Anpassungen kommen, weshalb der Baubeschluss dieser Beschlussvorlage nur die nordöstliche Erschließungsstraße als 1. Bauabschnitt umfasst.

Nordöstliche Erschließungsstraße (künftig Breitensteinweg)

Die geplante nördliche 5 m breite Erschließungsstraße Breitensteinweg erhält einen Anschluss an die bereits bestehende Steinhövelstraße und hat damit anders als der Leimgrubenweg ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die noch anzusiedelnde Wohnbebauung. Der Ausbau erfolgt dabei vollständig als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg in Asphaltbauweise und mit Mittelrinne in Granitkleinpflaster.

Auf der Nordseite bilden am Fahrbahnrand angeordnete Längsparkstände den Übergang zur öffentlichen Grünfläche.

Die Fahrbahn mündet im Westen in eine Wendefläche, welche ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Übergangsbereich aus Granitkleinpflaster sowie mittig angeordneten Baumquartieren ausgebildet wird. Der mittig anschließende Geh- und Radweg erhält in der Fahrbahn ebenfalls ein Aufmerksamkeitsfeld aus Granitkleinpflaster.

Geh- und Radwege

Zwei eigenständig geführte Gehwege mit Treppenanlagen verbinden die nördliche Erschließungsstraße mit den umliegenden Quartiersbereichen. Alle Wege werden dabei in Asphaltbauweise hergestellt und sind 3 m breit.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan zeichnet sich weiterhin durch eine große Anzahl öffentlicher Grünflächen aus.

Neben der Ansaat von Salbei-Glatthaferwiesen und der Erhaltung zahlreicher Baum- und Strauchstandorte sind darüber hinaus ca. 4 Baumneupflanzungen in der Wendefläche vorgesehen.

Lärmschutz

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde zugleich eine Lärmschutzwand im Bereich der Bahnstrecke Stuttgart / Ulm für das neue Erschließungsgebiet festgesetzt. Diese Lärmschutzwand dient sowohl dem

nordöstlichen als auch dem zu einem späteren Zeitpunkt zu erschließenden südwestlichen Bereich und wird im Zuge des 1. BA vollständig hergestellt. Die Baukosten der etwa 177m langen Lärmschutzwand belaufen sich auf ca. 354.000 € und sind nicht erschließungsbeitragsfähig.

2. Abwicklung der Maßnahme

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Obwohl es das Ziel ist, noch in 2016 mit der Herstellung des 1. Bauabschnitts zu beginnen, hängt der Straßenbau dennoch erheblich von der Bedarfsplanung der Leitungsträger ab.

Ein Großteil der jeweiligen Kanäle und Leitungen befindet sich dabei nicht nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege, sondern muss auch hinsichtlich der übrigen Gebietsentwicklung dimensioniert werden.

Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt dabei zunächst als Baustraße, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen. Der endgültige Ausbau mit Endbelägen und Parkstreifen erfolgt dann sukzessive im Zuge der Fertigstellung der Hochbauten.

3. Kosten und Finanzierung

Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 02.02.2016 werden Investitionskosten von rd. 1,32 Mio. € ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der vorgesehenen Herstellung der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen, der Beleuchtung und der gesamten Lärmschutzwand. Die Kosten für den Grunderwerb durch die Abteilung LI liegen zusätzlich bei rund 380.800 €.

Nicht enthalten sind die Kosten für den Rückbau von bestehender Infrastruktur (Gebäude, Kanäle und Leitungen, Oberflächenbefestigungen oder Grünanlagen) in den künftigen privaten Baufeldern. Die Kostentragung der Leitungsträger ist entsprechend den jeweiligen Konzessionsverträgen noch zu prüfen.

Finanzierung:

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

2016: 450.000 € 2017ff: 870.000 €

Die Mittel stehen im Haushaltsplan 2016 sowie in der Finanzplanung 2017ff. im Erschließungstopf (Profit Center 5410-751) bei Projekt 7.54108031 "Safranberg" zur Verfügung.

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 675.350 €, davon entfallen rund 110.000 € auf den Grunderwerb. Die nicht beitragsfähigen Kosten bzw. die im Erschließungsbeitragsrecht anderweitig nicht zu berücksichtigenden Kosten belaufen sich auf rund 1.020.500 €; hiervon entfallen 354.000 € auf den Bau der Lärmschutzwand und rund 270.000 € auf nicht beitragsfähige Grunderwerbskosten.

Die nicht beitragsfähigen Kosten können ggf. im Rahmen der Kalkulation der Verkaufspreise durch LI berücksichtigt werden.

Folgekosten:

Es entstehen Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße: 50 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre, Nutzungsdauer Grün: 40 Jahre, Nutzungsdauer Lärmschutz: 30 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,92%) in Höhe von 50.338 €, die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 14.727 € gegenüber. Die Nettobelastung des Ergebnishaushaltes beträgt daher 35.611 €.

Die Unterhaltung dieser zusätzlichen Verkehrs- und Grünflächen wird das jährlich für den Unterhalt zur Verfügung stehende Budget zusätzlich belasten. Damit stehen für derartige im Stadtgebiet zu bewirtschaftende Flächen relativ weniger Mittel zur Verfügung.