



**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

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

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 5110-740</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100004</b>			
Einzahlungen	228.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	380.800 €	Ordentlicher Aufwand	6.735 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	3.820 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	3.476 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	152.800 €	Nettoressourcenbedarf	10.211 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 5410-750</b>	6.735 €
Verfügbar:	300.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	3.476 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	80.800 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.555.200 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## **1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates**

### 1.1. Beschlüsse:

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (18.10.2011)  
Projektbeschluss und Auftrag an SAN zur weiteren Planung (s. Niederschrift § 295 GD-Nr. 335/11).
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (20.03.2012)  
Baubeschluss und Auftrag an SAN zur Ausführung des 1. Bauabschnittes (s. Niederschrift § 67, GD-Nr. 110/12)
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (20.11.2012)  
Baubeschluss und Auftrag an SAN zur Ausführung des 2. Bauabschnittes (s. Niederschrift § 366, GD-Nr. 423/12)
- Beschluss im Gemeinderat (23.03.2016)  
Bebauungsplan „Moltkestraße 20“ – Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss – (s. Niederschrift § 27, GD-Nr.098/16)

### 1.2. Offene Anträge: keine

## **2. Erläuterungen zum Bauvorhaben**

2.1. Die Schaffung einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte in der Weststadt ist seit 2001 erklärtes Sanierungsziel. Mit Beschluss des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.10.2011 (GD 335/11) wurde der Entwurfsplanung für die Neugestaltung des öffentlichen Raums zwischen der Söflinger Straße, der Moltkestraße, der Sedanstraße und der Magirusstraße in insgesamt 7 Teilbereichen zugestimmt. Verschiedene dieser Punkte wurden seit 2012 in insgesamt zwei Bauabschnitten realisiert.

Im o.g. Projektbeschluss wurden insbesondere die Teilbereiche "Parken Moltkestraße" sowie "Eingang Westbad und Parkplatz" aufgrund der unklaren weiteren Entwicklung in diesem Bereich ausgeklammert. Sie waren daher auch nicht Gegenstand der ersten beiden Bauabschnitte.

Der Bebauungsplan „Moltkestraße 20“ (Satzungsbeschluss: März 2016) überplant mittlerweile genau diese beiden Bereiche; er bildet die planerische Grundlage für den noch ausstehenden Umbau der Flächen, der gleichzeitig auch den Abschluss der Gesamtmaßnahme „Neugestaltung Stadtteilmitte Weststadt“ darstellt.

Auf Grundlage der Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Gegebenheiten/Erfordernissen erfolgten in den Jahren 2016 und 2017 die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die neu definierten Teilbereiche "Barrierefreier Zugang zum Westbad", "Vorplatz Westbad" und "Wegeverbindung zum Agnes-Schultheiß-Platz" (s. Anlagen 1 und 2). Diese Teilbereiche sollen nun in einem dritten Bauabschnitt realisiert werden. Zu beachten ist, dass im Vorfeld zum Baubeginn des Neubaus in der Moltkestraße 20 die bestehenden Rampen zum Westbad (barrierefreier Zugang) abgebrochen und ein neuer barrierefreier Zugang geschaffen wurde.

Davon separat zu betrachten sind die ebenfalls im Vorfeld zum Baubeginn des Neubaus in der Moltkestraße 20 teilweise hergestellten Senkrechtparkplätze vor dem Westbad. Sie werden nachrichtlich als 4. Bauabschnitt des Projekts (Neugestaltung Stadtteilmitte) in dieser GD angeführt.

## 2.2. Entwurfs-/Ausführungsplanung

### a) Barrierefreier Zugang zum Westbad

Wesentliches Element hierbei ist die neue, großzügige Treppenanlage, welche die Besucher\*innen vom Vorplatz des Westbades direkt hin zum Eingang führt. Der barrierefreie Zugang für die Gehbehinderten wurde an der Westseite des Einganges neu hergestellt und fügt sich nun in das Wegenetz ein.

### b) Vorplatz Westbad

Zwischen dem Neubau Moltkestraße 20 und dem Westbad entsteht ein neuer, öffentlicher Platz mit verschiedenen anspruchsvollen Sitzgelegenheiten. Diese laden zum Verweilen ein und sind gleichzeitig auch sicherer Wartebereich für Schüler und Kinder. Zusätzlich werden in der Nähe des Eingangs zwischen den neuen Baumquartieren Fahrradabstellanlagen für die Besucher des Westbades vorgesehen. Der neue Platz wird von der Moltkestraße mittels Pollern abgegrenzt und somit autofrei gehalten. Die Oberflächenbeläge werden an die bereits vorhandenen Beläge des Agnes-Schultheiß-Platzes angepasst.

### c) Wegeverbindung zum Agnes-Schultheiß-Platz

Die Wegeverbindung wird auf der Tiefgarage des Gebäudes Moltkestraße 20 als öffentlicher Aufenthaltsraum hergestellt. Aufgrund der niedrigen konstruktiven Aufbauhöhen und der notwendigen Befahrbarkeit als Feuerwehraufstellfläche ist nur eine eingeschränkte Gestaltung und Bepflanzung möglich; vorwiegend wird die Fläche als Rasenfläche hergestellt, die durch eine asphaltierte Wegeverbindung unterbrochen wird. Die Rasenfläche wird durch neue Fahrradabstellanlagen und ein Baumquartier in Form eines Hochbeets unterbrochen. Im Übergang zum Agnes-Schultheiß-Platz wird das Kunstwerk „Windfahnen II“ des japanisch-deutschen Künstlers Tomitaro Nachi aus dem Jahr 1976 wieder installiert. Dieses war im Zuge der Baumaßnahmen rund um das Westbad abgebaut und an einem sicheren Ort eingelagert worden. Am künftigen Standort erhält es nun wesentlich mehr Raum, um seine Wirkung zu entfalten.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wurde mit der Abteilung Gebäudemanagement (GM) der Stadt Ulm und der UWS abgestimmt.

## 2.3. **Baubeginn** ist für den **Sommer 2017** geplant und soll bis Ende 2017 abgeschlossen werden

## 3. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Prozess der vorbereitenden Planungsphase wird auf die GD-Nr. 098/16 verwiesen. Im März 2017 haben die Anwohner\*innen im näheren Umfeld der Baumaßnahmen von der Sanierungstreuhand einen Informationsflyer erhalten. Ab dem 14.03.2017 wurden die Werkpläne dann für vier Wochen im Weststadthaus öffentlich ausgestellt; in dieser Zeit stand die SAN für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

#### 4. Kosten und Finanzierung

##### 4.1. Kosten

- a) In der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2011 werden in GD 335/11 für die Realisierung der Teilbereiche 1-4 und 7 Gesamtkosten von rund 1,894 Mio. € angenommen. Dieser Gesamtbetrag enthielt ausdrücklich keine Summe für die Themen, welche nun im Rahmen des 3. BA realisiert werden sollen.
- b) Für die Bauabschnitte 1 und 2 wurden im Rahmen der jeweiligen Baubeschlüsse (1. BA = 1,232 Mio. €, 2. BA = 1,161 Mio. €) insgesamt 2,393 Mio. € genehmigt. Dieser Gesamtbetrag wurde im Rahmen der Realisierung nicht vollständig ausgeschöpft.
- c) Für den Bauabschnitt BA 3 (ohne Vorwegmaßnahme) wurden auf Grundlage der Entwurfsplanung mit der beiliegenden vertieften Kostenberechnung **Herstellungskosten** in Höhe von insgesamt **380.800 €** ermittelt (siehe Anlage 3). Dazu kommen Kosten in Höhe von 85.200 € für den bereits realisierten Teil des 3. BA (s.o.) Für den 3. BA ergeben sich damit Gesamtkosten in Höhe von 466.000 €.
- d) Nachrichtlich werden an dieser Stelle außerdem die Kosten für den bereits teilweise realisierten und noch zu realisierenden 4. BA in Höhe von 200.000 € angegeben (s.o.).
- e) Für das Gesamtprojekt ergeben sich damit folgende Gesamtkosten (Stand März 2017):

BA 1	"Grünes Band", "Große Wiese", "Jugendecke", "Gehweg Sedanstraße"	1.036.000 €
BA 2	Agnes-Schultheiß-Platz mit Querung Moltkestraße	1.170.000 €
BA 3	Eingang Westbad mit Wegeverbindung Agnes- Schultheiß-Platz	466.000 €
BA 4	Senkrechtparker Moltkestraße	200.000 €
	<b>Summe</b>	<b>2.872.000 €</b>

Mit der Realisierung des 3. und 4. Bauabschnitts erhöhen sich die Gesamtkosten des Projekts von 2,393 Mio. € um 479.000 € auf nun 2,872 Mio. €. Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Fortschreibung der Gesamtkosten. Die Baukosten für alle vier Bauabschnitte (eine Maßnahme mit 18.808 m<sup>2</sup>) betragen

**152,70 €/m<sup>2</sup>** neu gestalteter Fläche. Die für die Städtebauförderung maßgebliche Obergrenze von **150 €/m<sup>2</sup>** kann damit knapp **nicht eingehalten** werden. Es entstehen somit nach derzeitiger Kostenermittlung 50.800 € nicht förderfähige Kosten.

##### 4.2. Finanzierung und Förderung

Die Baumaßnahme wird von der SAN als Treuhänderin durchgeführt und über das für das Sanierungsgebiet "Weststadt II" gebildete Treuhandvermögen finanziert.

Im Rahmen der jährlichen Maßnahmen- und Finanzierungsplanung wurden in den vergangenen Jahren für die Realisierung der Bauabschnitte 1 und 2 die notwendigen Finanzmittel eingeplant und parallel über den städtischen HH finanziert. In gleicher Weise wurden die Finanzmittel für den bereits realisierten Teil des 3. Bauabschnitts und für die Realisierung des 4. BA eingeplant.

Für die Realisierung der noch offenen Teilmaßnahmen des 3. BAs besteht in den

kommenden beiden HH-Jahren ein Finanzierungsbedarf von insgesamt 380.000 €. Dieser Verteilt sich folgendermaßen auf die einzelnen HH-Jahre.

2017: 300.000 €

2018: 80.000 €

Der Finanzplanung 2017 ff sieht für die kommenden Jahre bei Projekt 7.5110004 "Sanierung Weststadt II" ausreichend Mittel für die Finanzierung dieser Auszahlungen vor, sodass eine Zuweisung an das Treuhandvermögen erfolgen kann. Eine Erhöhung des Gesamtfinanzrahmens für das Sanierungsgebiet aufgrund der erhöhten Kosten für die Realisierung des 3. Bauabschnittes ist nicht notwendig.

Die Maßnahme wird von Bund/Land im Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" gefördert. Hierfür wurde bisher ein Förderrahmen von 7,333 Mio. € bewilligt.

Die oben genannten Herstellungskosten sind innerhalb dieses Rahmens förderfähig. Bei einem Fördersatz von 60 % der förderfähigen Kosten kann mit einer Finanzhilfe von rd. 228.000 € gerechnet werden. Die Einzahlung der Mittel ist für 2018 vorgesehen.

Für das Gesamtprojekt lassen sich den Auszahlungen damit folgende Fördermittel gegenüberstellen:

<b>Herstellungskosten</b>	<b>1. BA</b>	<b>2. BA</b>	<b>3. BA</b>	<b>4. BA</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Baukosten in €</b>	1.036.000	1.170.000	466.000	200.000	2.872.000
<b>Zusch. Bund/Land in €</b>	621.600	702.000	279.600	89.520	1.692.720
<b>Anteil Stadt</b>	<b>414.400</b>	<b>468.000</b>	<b>186.400</b>	<b>110.480</b>	<b>1.179.280</b>

#### 4.3. Folgekosten

Für Pflege und Unterhalt der neu gestalteten öffentlichen Flächen werden folgende Folgekosten ermittelt:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		<b>€</b>	<b>Afa/ kalk. Zins</b>	<b>€</b>
Abschreibung	Abschreibung	380.800	40 Jahre	9.520
	./. Zuschuss	228.000	40 Jahre	-5.700
Summe Abschreibung				3.820
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten (nett)	152.800	2,275 %	3.476
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>7.296</b>
<b>Unterhalt/Pflege p.a. (1.325 m<sup>2</sup> à 2,2€/m<sup>2</sup>)</b>				<b>2.915</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>10.211</b>

Bezogen auf den Lebenszyklus ergeben sich die folgenden Kosten:

	<b>jährlich</b>	<b>Lebenszyklus</b>
<b>Unterhalt</b>	2.915 €	116.600 €
<b>Abschreibungen (netto) (40 Jahre)</b>	3.820 €	152.800 €
<b>Verzinsung</b>	3.476 €	139.040 €
<b>Summe</b>	<b>10.211 €</b>	<b>408.440 €</b>

Die Folgekosten belaufen sich damit pro Jahr auf 10.211 €. Hochgerechnet auf den Lebenszyklus sind aus dem ErgebnisHH über die Jahre insgesamt rund 408.000 € zu finanzieren.