



Sachbearbeitung	VGV/VP - Verkehrsplanung		
Datum	03.05.2017		
Geschäftszeichen	VGV/VP-Str	* 27	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 186/17

---

Betreff: Erschließungsgebiet "Allewind - Greut, 1.BA", Ermingen  
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss -

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

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Allewind - Greut, 1.BA" in Ermingen mit
  - 1.1 den Entwurfsunterlagen aus 12/2016
  - 1.2 der Kostenberechnung vom 07.03.2017 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.441.650 € wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Deckung der Ausgaben bei Projekt-Kennziffer: 7.54108036.
4. Die jährlichen Folgekosten in Höhe von 51.686 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von 2.092.271 € werden zur Kenntnis genommen.

I.V. Bernstein

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, ER, KoKo, LI, OB, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

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

MITTELBEDARF			
Erschließung Wohngebiet "Allewind - Greut, 1.BA			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5410-751 Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108036			
Einzahlungen	640.000 €	Ordentliche Erträge	10.533 €
Auszahlungen	1.441.650 €	Ordentlicher Aufwand	43.261 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	36.053 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	18.958 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	-801.650 €	Nettoressourcenbedarf	51.686 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	350.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750	32.728 €
Verfügbar bei 7.54108*	2.600.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>0 €</b>	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	18.958 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.091.650 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	8.700.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung bei 7.54108*			

**1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates**

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Allewind - Greut, 1.BA" (GD 028/16) am 10.05.2016 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 15.06.2016 im Gemeinderat

- unerledigte Anträge liegen keine vor

## 2. Erläuterung des Vorhabens

Um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Ulm gerecht zu werden, soll ebenfalls im Ulmer Ortsteil Ermingen ein Baugebiet als 1. Bauabschnitt mit 31 Einfamilienhäusern erschlossen werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde dafür am 15.06.2016 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im 1. BA ausschließlich über die K9905 im westlichen Bereich, bei der die Erschließungsstraße mit einem Kreisverkehr angebunden wird. Der Außendurchmesser des Kreisverkehrs beträgt 28,00 m und ersetzt den vorhandenen Fahrstreifenversatz zur Geschwindigkeitsdämpfung im Ortseingangsbereich. Ein südlich des Kreisverkehrs verlaufender Feldweg wird dabei etwas verlegt, sowie die jeweils angrenzenden Gehwege mit dem Kreisverkehr an den entsprechenden Fahrbahnteilern verbunden.

Erschließungsstraßen und -wege

Die an den Kreisverkehr anschließende Haupterschließungsstraße des Neubaugebietes führt nach rd. 60m nahezu rechtwinklig als 6,00 m breite Fahrbahn mit einseitigem Gehweg in das eigentliche Neubaugebiet und mündet im 1.BA in einer 21,00 x 23,00 m breiten Platz-, bzw. Wendefläche. Eine mögliche Fortführung dieser ist bereits im B-Plan dargestellt.

Während südlich der Haupterschließungsstraße noch ein kurzer Anschlussast vier Baugrundstücke erschließt, verbinden nördlich daran zwei unterschiedlich breite Straßenanschlüsse einen parallel zur Haupterschließungsstraße verlaufenden und 5,50m breiten Wohnweg, welcher im östlichen Bereich auch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und kleinere LKW bietet. Die Nebenstraßen selbst werden als verkehrsberuhigten Bereiche ohne Gehwege hergestellt. Parkplätze werden in diesem Bereich entsprechend markiert und nach Möglichkeit alternierend angeordnet.

Der bereits bestehende und das Baugebiet auf der Nord- und Westseite begrenzende Feldweg, erhält neben einem Anschluss an die Haupterschließungsstraße auch zwei Gehweganschlüsse.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen werden ca. 8.595 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen erstellt. Davon entfallen ca. 3.141 m<sup>2</sup> auf Geh- und Feldwege. Die Verkehrsgrünflächen liegen nach der Flächenbilanz des Bebauungsplanes bei etwa 3.208 m<sup>2</sup> und die öffentlichen Grünflächen bei ca. 3.814 m<sup>2</sup>.

Für die Erschließungsanlagen sind dabei die folgenden Ausbaustandards vorgesehen:

Haupterschließungsstraße und Kreisverkehr

Sowohl die Fahrbahn, als auch die Gehwege erhalten einen bituminösen Aufbau gemäß den aktuell geltenden Richtlinien. Sämtliche Randeinfassungen werden aus Naturstein ausgeführt. Die Entwässerung der Fahrbahnen erfolgt über seitlich angeordnete Straßenabläufe, bzw. im Bereich der Grünflächen über seitlich angeordnete Entwässerungsmulden.

Untergeordnete Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche)

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

Die Entwässerung erfolgt über seitlich angeordnete Straßenabläufe.

Um die untergeordnete Verkehrsbedeutung hervorzuheben, sind die Anschlussbereiche an die Haupterschließungsstraße mit abgesenktem Bordstein und Kleinpflasterbelag aus Naturstein versehen.

### **3. Abwicklung der Maßnahme**

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Hierfür ist das Frühjahr/Sommer 2017 vorgesehen, so dass der Baubeginn im Sommer/Herbst 2017 erfolgen kann. Für den Bau der Erschließungsanlagen ist ein Zeitraum von ca. 8 bis 10 Monaten vorgesehen. Daraus ergibt sich ein möglicher Hochbaubeginn im Sommer 2018. Die Verkehrsflächen werden zunächst als Baustraße, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen hergestellt. Für den endgültigen Ausbau sind daher in den Haushaltsjahren 2018 ff. insgesamt 1.091.650 € vorgesehen.

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

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

Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 07.03.2017 werden Investitionskosten von ca. 1.441.650 € 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. 45.000 €, sowie die Herstellung der Verkehrsgrünflächen von insgesamt rd. 35.000 € wurden darin ebenfalls berücksichtigt.

#### **4.1. Finanzierung**

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

2017: 350.000 €	2018: 841.650 €	2019 ff: 250.000 €
-----------------	-----------------	--------------------

Die Mittel stehen im Erschließungstopf (7.541080\*) zur Verfügung und werden bei Projekt 7.54108036 "Allewind - Greut 1.BA" verausgabt

#### **4.2. 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 673.000 €, so dass Einnahmen in Höhe von rund 640.000 € zu erwarten sind.

Die Straßenbaukosten für den westlichen Straßenabschnitt der Haupterschließungsstraße sind in voller Höhe durch die Stadt Ulm zu tragen. Es handelt sich dabei nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes um eine Straße die nicht zum Anbau bestimmt ist, jedoch das eigentliche Baugebiet mit dem übrigen Straßennetz verbindet (so genannte Sammelstraße). Nach der aktuell gültigen Erschließungsbeitragssatzung, erhebt die Stadt Ulm keine Erschließungsbeiträge für Sammelstraßen.

Ebenfalls durch die Stadt Ulm zu tragen, sind die anteiligen Kosten für die Herstellung des Kreisverkehrs an der K9905. Die Kosten für die oben genannte Sammelstraße und den Kreisverkehr belaufen sich auf rund 565.000 €. Daneben fallen für die Stadt Ulm für die Herstellung der Feldwege Kosten in Höhe von ca. 170.000 € sowie für den Bau der öffentlichen Grünflächen ca.33.650 € an.

Dieser Kostenanteil kann ggf. im Rahmen der Kalkulation der Grundstückskaufpreise für das Erschließungsgebiet "Allewind - Greut, 1.BA" berücksichtigt und refinanziert werden.

#### 4.3. Folgekosten

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße und Verkehrsgrün: 50 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,630 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen gegenüber:

	<b>jährlich</b>	<b>Lebenszyklus</b>
Unterhalt (50 Jahre)	6.005 €	300.250 €
Unterhalt (20 Jahre)	1.203 €	24.065 €
Abschreibungen (50 Jahre)	24.020 €	1.201.000 €
Abschreibungen (20 Jahre)	12.033 €	240.650 €
Verzinsung (50 Jahre)	15.793 €	789.658 €
Verzinsung (20 Jahre)	3.165 €	63.291 €
Auflösung von Beiträgen (50 Jahre) *	- 10.533€	- 526.642 €
Summe	51.686€	2.092.271 €

\* 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 1.441.650 € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 51.686 € jährlich über den ErgebnisHH zu finanzieren.