



Sachbearbeitung	VG/VP - Verkehrsplanung		
Datum	14.09.2017		
Geschäftszeichen	VG/VP1-Str * 85		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 333/17

**Betreff:** Erschließungsgebiet "Safranberg - Leimgrubenweg"  
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss des 2. Bauabschnitts -

**Anlagen:** Kostenberechnung und Folgelastenermittlung vom 12.09.2017 (Anlage 1)  
Übersichtslageplan und Lageplanausschnitte des 2.BA (unmaßstäblich) (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Safranberg - Leimgrubenweg" als 2. BA" mit
  - 1.1 den Entwurfsunterlagen vom 31.03.2017
  - 1.2 der Kostenberechnung vom 12.09.2017 mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,70 Mio. € wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung mit dem gekennzeichneten Maßnahmenumfang wird genehmigt.
3. Die Deckung der Kosten erfolgt über den Erschließungstopf bei Projekt 7.54108039 "Safranberg - Leimgrubenweg". Im Erschließungstopf (7.541080\*) stehen, vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2018, für 2018 insgesamt 4.550.000 € zur Verfügung (4.000.000 € Straßenbau, 75.000 € Verkehrsgrün, 275.000 € öffentliches Grün, 200.000€ Straßenbeleuchtung). Daneben sind in der Mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2019ff ebenfalls 4.550.000 € für den Erschließungstopf vorgesehen.
4. Die jährlichen Folgekosten in Höhe von rd. 143.000,00 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von rd. 4,5 Mio. € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, KOST2020, LI, LII, OB, RPA, SUB, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

\*(ohne Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge im FFH und EHH)

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

<b>MITTELBEDARF</b>			
Erschließungsgebiet "Safranberg - Leimgrubenweg"			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 5410-751</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108039</b>			
Einzahlungen*	€	Ordentliche Erträge*	€
Auszahlungen	2.700.000 €	Ordentlicher Aufwand	107.592 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	94.104 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	35.475 €
Saldo aus Investitionstätigkeit*	2.700.000 €	Nettoressourcenbedarf*	143.067 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 5410-751</b>	107.592 €
Verfügbar im Erschließungstopf:	4.550.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	35.475 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.700.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" (GD 303/14) am 21.10.2014 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 19.11.2014 im Gemeinderat

- Baubeschluss des 1. Bauabschnittes "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" (GD 071/16) am 01.03.2016 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 23.03.2016 im Gemeinderat
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" (GD 346/17) am 17.10.2017 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 15.11.2017 voraussichtlich im Gemeinderat
- Unerledigte Anträge liegen keine vor.

## 2. Erläuterung des Vorhabens

Zur Nachverdichtung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wurde der Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" im südlichen Bereich überarbeitet und bildet nun als Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" den zweiten Bauabschnitt im Konversionsareal rund um das ehemaligen Klinikum am Safranberg. Die Flächen im neu überplanten Teilbereich verteilen sich neben den Wohnbauflächen auf die zur Erschließung des Quartiers notwendigen Verkehrsflächen sowie einbezogene bestehende Verkehrsflächen, eine Parkplatzfläche für die psychiatrische Klinik und öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes sowie den zur Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet benötigten Retentionsflächen.

### Südliche Erschließungsstraße (Leimgrubenweg)

Der bestehende Anschluss des Leimgrubenweges an die Heidenheimer Straße bleibt nunmehr bestehen, ebenso wie die ersten rd. 80 m der bestehenden Fahrbahn in Asphaltbauweise. Im Knotenpunktbereich soll u.a. aufgrund der künftigen Schulwegführung eine Fußgängerschutzanlage das Queren der Heidenheimer Straße erleichtern. Der bisher auf der Südseite des Leimgrubenweges verlaufende und straßenbegleitende Gehweg wird auf die Nordseite verlegt, auf rd. 4 m verbreitert und mit einem Längsparkstreifen ergänzt.

Nördlich des Gewerbegrundstückes bleibt die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage der Psychiatrie bestehen und verbindet trotz schwieriger topografischer Verhältnisse künftig den südlichen Bereich mit der ehemaligen Chirurgie über eine Gehwegverbindung ohne Treppenanlagen.

Unmittelbar südlich der psychiatrischen Klinik werden Gehweg und Fahrbahn durch den der Klinik zugewiesenen privaten Parkplatz voneinander getrennt geführt und münden im östlichen Bereich in einer als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mischverkehrsfläche. Sowohl Fahrbahn, als auch Gehwege werden in Asphaltbauweise hergestellt und mit Granitrandsteinen eingefasst.

Beginn und Ende der Mischverkehrsfläche, sowie weitere Übergangsbereiche werden mit Aufmerksamkeitsfeldern aus Granitkleinpflaster hervorgehoben. Neben der Fahrbahn aus Asphalt, werden die öffentlichen Parkplätze in Betonpflaster ausgeführt, ebenso wie die als Besonderheit in diesem Baugebiet vorgesehenen 2- 3 m breiten und niveaugleich zur Fahrbahn verlaufenden Trauf- bzw. Oberstreifen entlang der künftigen Bebauung.

Die Mischverkehrsfläche mündet weiter westlich in einer asphaltierten Wendefläche, an welche südlich zudem eine ähnlich große Quartiersfläche in wassergebundener Bauweise anschließt.

Im Bereich des Leimgrubenweges sind dabei über 20 Einzelbaumquartiere vorgesehen, sowie über 30 neue Baumpflanzungen in größeren öffentlichen Grünflächen.

### Örlinger-Tal-Weg

Entgegen dem Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" soll der Örlinger-Tal-Weg nicht mit umgebaut werden, sondern bleibt im jetzigen Bestand vorhanden. Begründet wird dies mit dem ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis dieser

Maßnahme. Während das Ziel des Bebauungsplanes letztlich eine Fahrbahnverbreiterung auf 5,50 m mit Verlegung des Gehweges auf die Nordostseite vorsah, hätte dies nicht nur einen vollständigen Straßenneubau zur Folge, sondern zudem auch umfangreiche Kanalbauarbeiten. Die Gesamtkosten für den nur rd. 300 m langen Ausbauabschnitt hätten sich dabei auf rd. 450.000,00 € (Brutto) belaufen, ohne dass davon eine direkte Erschließung neuer Wohnbauflächen profitieren würde.

#### Geh- und Radwege

Mehrere eigenständig geführte Gehwege, bzw. Geh-/Radwege verbinden die nördliche Erschließungsstraße (künftig Breitensteinweg), den Leimgrubenweg und den Örlinger-Tal-Weg / Stuttgarter Straße miteinander und sind dabei im Regelfall 3 m breit. Trotz der schwierigen topographischen Gegebenheiten, berücksichtigt die Planung weitestgehend barrierefreie Verbindungen ohne Treppenanlagen. Alle Geh-, bzw. Geh-/Radwege sind in Asphaltbauweise mit Granitrandeinfassung vorgesehen.

Der Gehwegabschnitt südlich der ehemaligen Chirurgie, soll nach jetzigem Stand der Gespräche durch den Vorhabenträger im Rahmen des Klinikumbaus durchgeführt werden. Intention ist neben einer hochwertigeren Oberflächengestaltung auf Kosten des Investors, auch eine mit dem Geh-/Radweg kombinierte Zu-/Ausfahrt in die Steinhövelstraße. Zudem würde eine Trennung der Maßnahmen eine zeitliche Entzerrung bedeuten, da die künftige Gehwegfläche derzeit noch als Baustelleneinrichtungsfläche vom dem Hochbauvorhaben benötigt wird. Während in diesem Bereich teilweise bestehende Gehwegverbindungen erhalten bleiben, wird der u.a. nicht mehr benötigte Hubschrauberlandeplatz zurückgebaut.

#### Öffentliche Grünflächen und Spielplatz

Der Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" weist insgesamt rd. 1,3 ha öffentliche Grünflächen aus. Hinzu kommen noch rd. 0,1 ha an Verkehrsgrünflächen aus Einzelbaumstandorten oder der bepflanzten Quartierflächen im nordwestlichen Bereich. Neben lockerer Bepflanzung in Verbindung mit Landschaftsrasen, sowie der Erhaltung zahlreicher Baum- und Strauchstandorte, sind darüber hinaus über 50 Baumneupflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und den Baumquartieren vorgesehen.

Die südliche öffentliche Grünfläche wird dabei gleichzeitig als Retentionsfläche für die Regenwasserrückhaltung ausgebildet.

Die nördliche Grünfläche erhält einen Kinderspielplatz.

#### Lärmschutz

Die Kosten für den Lärmschutz sind bereits vollständig in der Kostenberechnung für den 1. Bauabschnitt enthalten (vgl. GD 071/16 "...Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg...").

### **3. Abwicklung der Maßnahme**

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen öffentlich nach VOB ausgeschrieben, sobald die Frage zum Umgang der Altablagerung geklärt ist. Die Ausschreibung umfasst dabei die gesamten Arbeiten im Baugebiet, sowohl für den ersten, als auch für den zweiten Bauabschnitt.

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.

## 4. Kosten und Finanzierung

### 4.1. Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 12.09.2017, werden Investitionskosten von rd. 2,70 Mio. € ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der vorgesehenen Herstellung der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen, Spielplatz, Lichtsignaltechnik an der Fußgängerfurt und der Beleuchtung.

Nicht enthalten sind die Kosten für den Grunderwerb, den Rückbau von bestehender Infrastruktur (Gebäude, Kanäle und Leitungen, Oberflächenbefestigungen oder Grünanlagen) in den künftigen privaten Baufeldern, die Baukosten für den Umbau des Örlinger-Tal-Weges und den privaten Parkplatz zwischen Leimgrubenweg und der psychiatrischen Klinik, sowie ggf. anfallende zusätzliche Kosten für die Baugrundsanie rung im Bereich der Auffüllung im südwestlichen Bereich. Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt, erfolgt die Ausschreibung erst nach Klärung der erforderlichen Baugrundsanie rung.

Sollte der Vorhabenträger der ehem. Chirurgie den Umbau des südlichen Gehwegabschnittes übernehmen, beteiligt sich die Stadt Ulm auf Basis einer noch zu erstellenden vertraglichen Vereinbarung an den Baukosten, welche für den Geh-/Radweg gemäß Bebauungsplan in Asphaltbauweise angefallen wären. Die berechneten Herstellungskosten in Höhe von rd. 70.000,00 € (Brutto) wurden dem Vorhabenträger bereits mitgeteilt und sind zudem in der Kostenberechnung (Anlage 1) enthalten.

### 4.2. Finanzierung:

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

2018: 1.000.000 €                      2019ff: 1.700.000 €

Die Deckung der Kosten erfolgt über den Erschließungstopf bei Projekt 7.54108039 "Safranberg - Leimgrubenweg". Im Erschließungstopf (7.541080\*) stehen, vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2018, für 2018 insgesamt 4.550.000 € zur Verfügung (4.000.000 € Straßenbau, 75.000 € Verkehrsgrün, 275.000 € öffentliches Grün, 200.000 € Straßenbeleuchtung). Daneben sind in der Mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2019ff ebenfalls 4.550.000 € für den Erschließungstopf vorgesehen.

### 4.3. Erschließungsbeiträge:

Bei den oben beschriebenen Baumaßnahmen handelt es sich um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen, für die nach der jeweils geltenden Satzung für die beitragsfähigen Kosten Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Die Stadt trägt 5 % vom beitragsfähigen Aufwand. Die nicht beitragsfähigen Kosten bzw. die im Erschließungsbeitragsrecht anderweitig nicht zu berücksichtigenden Kosten können ggf. im Rahmen der Kalkulation der Verkaufspreise durch LI berücksichtigt werden.

### 4.4. Folgekosten:

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße: 50 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung, Verkehrsgrün, Fußgängerschutzanlage: 20 Jahre, Nutzungsdauer Spielgeräte und Ausstattung: 10 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,630 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten:

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	7.757 €	387.850 €
Unterhalt (20 Jahre)	5.156 €	103.120 €
Unterhalt (10 Jahre)	576 €	5.760 €
Abschreibungen (50 Jahre)	31.026 €	1.551.300 €
Abschreibungen (20 Jahre)	51.558 €	1.031.160 €
Abschreibungen (10 Jahre)	11.520 €	115.200 €
Verzinsung (50 Jahre)	20.400 €	1.020.000 €
Verzinsung (20 Jahre)	13.560 €	271.200 €
Verzinsung (10 Jahre)	1.515 €	15.150 €
Auflösung von Beiträgen *	- €	- €
Summe Aufwendungen	143.067 €	4.500.740 €

\* Den Aufwendungen stehen die Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen gegenüber, die die Aufwendungen im ErgebnisHH reduzieren. Diese Erträge sind noch zu ermitteln und werden dann in einer gesonderten GD bekannt gegeben.

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 2.700.000 € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 143.067 € jährlich über den ErgebnisHH zu finanzieren. Die Auflösung von Beiträgen ist dabei noch nicht berücksichtigt.