



Sachbearbeitung	UWS - Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH		
Datum	18.06.2018		
Geschäftszeichen	UWS-Timmers	* 72	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 265/18

Betreff: Erschließungsgebiet "Am Weinberg"
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss -

Anlagen:	Kostenberechnung der UWS	Anlage 1
	Übersichtsplan (ohne Maßstab)	Anlage 2
	Lageplan (ohne Maßstab)	Anlage 3
	Ausbauquerschnitt Boulevard (ohne Maßstab)	Anlage 4
	Ausbauquerschnitt Hauptstraße (ohne Maßstab)	Anlage 5
	Ausbauquerschnitt Promenade (ohne Maßstab)	Anlage 6

Antrag:

1. Die Planung für die Verkehrserschließungsanlagen im Baugebiet "Am Weinberg" wird entsprechend der Entwurfsplanung sowie der Kostenberechnung der UWS in Höhe von 12.400.000 € genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von 12.400.000 € wird zugestimmt.
3. Für die Ausführung und Vergabe des 1. Bauabschnitts wird ein Anteil von 2.700.000 € an den Gesamtkosten benötigt. Hiervon werden in 2018 voraussichtlich 800.000 € abfließen.

Die Deckung der Kosten erfolgt über den Erschließungstopf bei Projekt 7.54108040 "Am Weinberg". Im Erschließungstopf (7.541080*) stehen 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 jährlich mind. 3.550.000 € für den Erschließungstopf vorgesehen.

4. Für die Abwicklung des 1. Bauabschnitts werden 1.900.000 € als Verpflichtungsermächtigung (VE) für 2019 benötigt. Hierfür stehen im Erschließungstopf noch folgende VE's zur Verfügung:

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

Erschließung öffentliches Grün	(7.541080XX.01)	100.000 €
Erschließung Straßenbau	(7.541080XX.02)	1.510.200 €
Erschließung Verkehrsgrün	(7.541080XX.03)	50.000 €
<u>Erschließung Straßenbeleuchtung</u>	<u>(7.541080XX.04)</u>	<u>55.500 €</u>
Gesamt		1.715.700 €

Die darüber hinaus benötigten 184.300 € an VE werden überplanmäßig von Projekt 7.54100026 (Lärmschutzprogramm) zur Verfügung gestellt.

5. Die jährlichen Folgekosten in Höhe von rd. 460.000 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von rd. 21 Mio. € werden zur Kenntnis genommen.

von Winning

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Erschließung Wohngebiet "Am Weinberg"			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5410-751			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108040			
Einzahlungen*	€	Ordentliche Erträge*	€
Auszahlungen 1. BA	2.700.000 €	Ordentlicher Aufwand	339.385 €
Auszahlungen 2. + 3. BA	9.700.000 €	davon Abschreibungen	277.385 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	119.908 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	12.400.000 €	Nettoressourcenbedarf *	459.293 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf):	800.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	339.385 €
Verfügbar:	2.250.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	119.908€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf) 1. BA:	1.900.000€		
Auszahlungen (Bedarf) 2+3 BA:	9.700.000€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	17.950.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Die einzunehmenden Erschließungsbeiträge sowie die Erträge aus den aufzulösenden Erschließungsbeiträgen sind noch zu ermitteln und werden zu einem späteren Zeitpunkt in einer gesonderten GD bekannt gegeben. Der Nettoressourcenbedarf im ErgebnisHH vermindert sich noch entsprechend um die Erträge aus der Auflösung der Erschließungsbeiträge.

1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates

- GD 177/13: Beschluss über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.06.2013, Beschluss im Gemeinderat am 26.06.2013)
- GD 144/14: Beschluss über die städtebaulichen Ziele und Eckwerte und die Struktur des öffentlichen Dialogs (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014)
- GD 182/15: Beschluss über den öffentlichen Dialog, die städtebaulichen Ziele und das weitere Vorgehen (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.05.2015)
- GD 424/15: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 1 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015)
- GD 201/16: Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, Stufe 1 (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.05.2016)
- GD 259/16: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 2 (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016)
- GD 440/16: Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und Beschluss zur Durchführung eines Namenswettbewerbs für das neue Quartier (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.12.2016)
- GD 253/17: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.06.2017)
- GD 057/18: Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie über die Erfüllung des Energiestandards KfW Effizienzhaus 55 bei Neubauten mit vertraglicher Regelung über die Kaufverträge (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.03.2018)
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Am Weinberg" (GD 236/18) am 17.07.2018 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 18.07.2018 im Gemeinderat

2. Erläuterung des Vorhabens

Nach dem Abzug der Bundeswehr aus der Hindenburgkaserne wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum mit dem Bebauungsplan „Am Weinberg“ ein innerstädtisches Quartier mit rund 900 Wohneinheiten (WE) und einem Anteil von 10 % an nicht störendem Gewerbe geschaffen. Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der militärischen Konversionsfläche dient der Siegerentwurf des 2015 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs der Arbeitsgemeinschaft von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachowska Coqui Landschaftsarchitekten, Berlin.

Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Wiedernutzbarmachung der Militärkonversion stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Erschließungsstraßen und Wege

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers an die umgebende Verkehrsflächen erfolgt über zwei 5,50 m breite Erschließungsstraßen mit Gehwegen, wobei die eine im Osten an den Mähringer Weg und die andere im Norden (Haupterschließung) an den Weinbergweg anschließt. Von den Erschließungsstraßen gehen Wohnstraßen ab, die die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Sie werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und haben alle eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die Wohnstraßen sind ausreichend dimensioniert, um als verkehrsberuhigte Bereiche neben dem motorisierten Verkehr ausreichend Fläche für Fußgänger und Radfahrer bereit zu stellen. Entlang der Erschließungsstraßen und Wohnstraßen sind öffentliche Parkplätze längs der Straßen vorgesehen.

Die Flächen des zentralen Stadtteilplatzes und der östlich angrenzenden Promenade in Richtung des Mähringer Wegs sollen ebenfalls größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche befahrbar sein. Die Allee am südlichen Quartiersrand zur angrenzenden Grünfläche hin wird im zentralen Abschnitt als verkehrsberuhigte Straße befahrbar sein, um die drei von Norden her anschließenden Wohnstraßen miteinander zu verbinden und Wendeanlagen an deren Enden zu vermeiden.

Auch die Anbindung der Fußgänger und Radfahrer des neuen Quartiers an die umliegenden Siedlungsbereiche und Haltestellen spielt eine wichtige Rolle. Entlang der Hauptstraße verlaufen öffentliche Gehwege mit einer Breite von 2,00 m - 3,00 m. Als zentrale Achse für Fußgänger dient der öffentliche Gehweg entlang der grünen Achse des Boulevards.

Öffentlicher Raum

Das städtebauliche Konzept legt neben der urbanen Wohnbebauung großen Wert auf attraktive, begrünte und großzügige Freiräume, die, unter teilweisem Erhalt bestehender Baumstrukturen, das neue Quartier in die umgebenden Siedlungsbereiche einbinden und an die umliegenden Infrastruktureinrichtungen anbinden.

Das zentrale Rückgrat des öffentlichen Freiraums stellt der von Nord nach Süd verlaufende ca. 28 m breite Boulevard dar. Prägendes Merkmal des Boulevards ist die mittig verlaufende Baumstruktur, die aus bereits vorhandenen Bestandsbäumen und zusätzlich gepflanzten Straßenbäumen besteht. Der Boulevard wird auf Höhe der ehemaligen Panzerhalle von der Promenade gekreuzt, die die Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 am Mähringer Weg mit dem Stadtteilplatz verbindet.

Um die bestehende Panzerhalle herum wird ein neuer Stadtteilplatz entstehen, der das zukünftige Zentrum des neuen Wohnquartiers darstellt. Der östliche Bereich des Platzes ist durch einen zu erhaltenden Teil der Panzerhalle überdacht und bietet Raum für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Wochenmärkte, Stadtteilstädte oder sonstige Festivitäten.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden unter den neu entstehenden Straßen Ver- und Entsorgungsleitungen geschaffen, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung bereits mit den verschiedenen Leitungsträgern abgestimmt wurde. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Süden des Plangebiets ist ein neu angelegtes, unterirdisches Regenbecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert in die Kanalisation ableitet. In den Grünflächen des Boulevards und der Promenade sollen Mulden ausgebildet werden, um hier einen Teil des Oberflächenwassers

einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Nutzung dieses Bereichs als Versickerungsfläche steht unter dem Vorbehalt, dass die Fläche unbelastet ist. Eine entsprechende Untersuchung wird beauftragt.

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über vorhandene Kanäle unter den angrenzenden Verkehrsflächen.

3. Abwicklung der Maßnahme

Aufgrund der Länge der Ausführungszeit wird es 2 Bauphasen geben, die getrennt ausgeschrieben werden. Phase 1 = Bauabschnitt 1 (Erschließung und Straßenprovisorien) und Phase 2 = Bauabschnitt 2 + 3. (Bauabschnitt 2: Ausbau der Oberflächen im Plangebiet und Bauabschnitt 3: alle Anschlüssen an den Bestand) Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden die Leistungen (als koordiniertes Leistungsverzeichnis, gemeinsam mit den Leitungsträgern) öffentlich nach VOB im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens ausgeschrieben. Hierfür ist der Beginn im Sommer 2018 vorgesehen, so dass der Baubeginn Ende 2018 erfolgen kann. Für den Bau der Erschließungsanlagen sind 3 Bauabschnitte mit je einem Zeitraum von ca. 6 bis 8 Monaten vorgesehen. Daraus ergibt sich ein möglicher Hochbaubeginn im Sommer 2019. Die Verkehrsflächen werden zunächst als Baustraße, d.h. ohne Endbeläge und Parkstreifen hergestellt. Für den endgültigen Ausbau sind daher in den Haushaltsjahren 2020 - 2023 insgesamt 9.700.000 € 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

4.1. Baukosten:

Nach der beiliegenden Kostenberechnung der UWS vom 19.06.2018 werden Investitionskosten von rund 12.400.000 € 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. 1.130.000 €, sowie die Herstellung der Verkehrsgrünflächen mit insg. 152 (Neupflanzungen im gesamten Umgriff des B-Plans) + 57 (Bestandsbäume im gesamten Umgriff des B-Plans) Einzelbaumstandorten von insgesamt rd. 370.000 € wurden darin ebenfalls berücksichtigt.

4.2. Finanzierung:

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

2018: ca. 800.000 €	Bauabschnitt 1 (BA)
2019: ca. 1.900.000 €	BA 1
2020 - 2023: ca. 9.700.000 €	Bauabschnitt 2 + 3*

* die Kostenverteilung in den Jahren 2021 - 2023 ist eine mögliche Variante, da die Verteilung direkt von der Zeitschiene Grundstücksverkauf (hierzu liegen derzeit keine Angaben vor) und der Fertigstellung der Bebauung (hierzu liegen derzeit keine Angaben vor) in den Bauabschnitten abhängig ist.

Für die Ausführung und Vergabe des 1. Bauabschnitts wird somit ein Anteil von 2.700.000 € an den Gesamtkosten benötigt. Hiervon werden in 2018 voraussichtlich 800.000 € abfließen.

Die Deckung der Kosten erfolgt über den Erschließungstopf bei Projekt 7.54108040 "Am Weinberg". Im Erschließungstopf (7.541080*) stehen 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 jährlich mind. 3.550.000 € für den Erschließungstopf vorgesehen.

Für die Abwicklung des 1. Bauabschnitts werden 1.900.000 € als Verpflichtungsermächtigung (VE) für 2019 benötigt. Hierfür stehen im Erschließungstopf noch folgende VE's zur Verfügung:

Erschließung öffentliches Grün	(7.541080XX.01)	100.000 €
Erschließung Straßenbau	(7.541080XX.02)	1.510.200 €
Erschließung Verkehrsgrün	(7.541080XX.03)	50.000 €
<u>Erschließung Straßenbeleuchtung</u>	<u>(7.541080XX.04)</u>	<u>55.500 €</u>
Gesamt		1.715.700 €

Die darüber hinaus benötigten 184.300 € an VE werden überplanmäßig von Projekt 7.54100026 (Lärmschutzprogramm) zur Verfügung gestellt.

4.3. 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. 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:

Es entstehen Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Straße inkl. Markierung und Beschilderung 50 Jahre; öfftl. Grün 40 Jahre, Beleuchtung und Verkehrsgrün: 20 Jahre; Trafostation: 17 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 1,934 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	52.475 €	2.623.750 €
Unterhalt (40 Jahre)	5.650 €	226.000 €
Unterhalt (20 Jahre)	3.600 €	72.000 €
Unterhalt (17 Jahre)	275 €	4.675 €
Abschreibungen (50 Jahre)	209.900 €	10.495.000 €
Abschreibungen (40 Jahre)	28.250 €	1.130.000 €
Abschreibungen (20 Jahre)	36.000 €	720.000 €
Abschreibungen (17 Jahre)	3.235 €	54.997 €
Verzinsung (50 Jahre)	101.487 €	5.074.333 €
Verzinsung (40 Jahre)	10.927 €	437.084 €
Verzinsung (20 Jahre)	6.962 €	139.248 €

Verzinsung (17 Jahre)	532 €	9.041 €
Auflösung von Beiträgen *	-	-
Summe	459.293€	20.986.128 €

* 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 rund 12.400.000 € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 459.293 € jährlich über den ErgebnisHH zu finanzieren. Die Auflösung von Beiträgen ist dabei noch nicht berücksichtigt.