



Sachbearbeitung	VG/VP - Verkehrsplanung		
Datum	04.09.2020		
Geschäftszeichen	VG/VP1-Str	* 103	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.10.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 291/20

Betreff: Gewerbegebiet "Himmelreich" im Stadtteil Jungingen
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung mit Folgelastenberechnung Gewerbegebiet (Anlage 1)
Lageplan (ohne Maßstab) (Anlage 2)
Regelquerschnitt (ohne Maßstab) (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Verkehrserschließungsanlagen im Gewerbegebiet "Himmelreich" in Jungingen mit
 - 1.1 den Entwurfsunterlagen aus 08/2020
 - 1.2 der Kostenberechnung vom 07.09.2020 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 3.120.000 € wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage der Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Die Finanzierung des Gewerbegebiets "Himmelreich" erfolgt über Projekt 7.54108044. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. ". Im Haushalt 2020 stehen insgesamt für alle Maßnahmen der Straßenerschließung 3.100.000 € zur Verfügung. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 100.000 € für das Gewerbegebiet "Himmelreich" verausgabt. Für die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen stehen bei der Straßenerschließung bereits 1.800.000 € als Verpflichtungsermächtigung für die Jahre 2021 und 2022 zur Verfügung. Darüber hinaus werden überplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.220.000 € benötigt. Die Deckung des überplanmäßigen Bedarfs wird wie folgt genehmigt:

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

Für 2021:	
<u>Projekt 7.54108042.02 (Straßen - Erschließung)</u>	<u>720.000 €</u>
	720.000 €

Für 2022:	
<u>Projekt 7.55100014 (Gestaltung Donauufer)</u>	<u>500.000 €</u>
	500.000 €

4. Die Folgekosten des ersten Jahres in Höhe von 613.356 € sowie die darauf folgenden jährlichen Folgekosten für das gesamte Erschließungsgebiet in Höhe von 55.295 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von rund 2.492.346 € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Erschließung Gewerbegebiet "Himmelreich"			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5410-751			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.54108044			
Einzahlungen*	3.366.000 €	Ordentliche Erträge *	39.900 €
Auszahlungen	3.120.000 €	Ordentlicher Aufwand	95.195 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	71.838 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	10.547 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	- 246.000 €	Nettoressourcenbedarf	55.295 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2020		zusätzliche Aufwendungen erstes Jahr	
Auszahlungen (Bedarf):	100.000 €	Ordentliche Erträge	0 €
Verfügbar bei der Erschließung:	3.100.000 €	Ordentlicher Aufwand	558.062 €
Ggf. Mehrbedarf	0 €	<i>davon Abschreibungen</i>	158.062 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC		Kalkulatorische Zinsen (netto)	0 €
PS-Projekt 7	€		
bzw. Investitionsauftrag 7	€	Nettoressourcenbedarf	558.062 €
2. Finanzplanung 2021 ff		2021	
		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750 (laufend)	44.747 €
Auszahlungen (Bedarf):	3.020.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	5.440.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750 (einmalig)	558.062 €
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	10.547 €

*Entsprechend des Halbtteilungsgrundsatz können hiervon zunächst nur rund 1,7 Mio. € in 2021 und 2022 vereinnahmt werden. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 4,3. Entsprechend sind bei der Berechnung der Folgekosten derzeit auch nur die Hälfte der Einnahmen berücksichtigt.

1. **Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates**

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Himmelreich" (GD305/20) am 13.10.2020 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 14.10.2020 im Gemeinderat.
- Unerledigte Anträge liegen keine vor.

2. **Erläuterung des Vorhabens**

Um die Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu decken, soll im Ulmer Norden auf der Gemarkung Jungingen das Gewerbegebiet "Himmelreich" entstehen. Das Gebiet befindet sich östlich der L 1165 (Beimerstetter Straße) und nördlich der Bundesautobahn A 8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist in gleicher Sitzung am 14.10.2020 durch den Gemeinderat vorgesehen.

Haupterschließungsstraße

Die ca. 620 m lange und in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße wird mit einer für Gewerbegebiete üblichen Breite von 7 m ausgeführt, bei der bereits ein entsprechend hoher Schwerverkehrsanteil berücksichtigt ist. Daran schließen auf der Nordseite 2,25 m breite Doppelparkbuchten an, welche in der Länge durch einzelne Baumbeete begrenzt werden und so ausschließlich von PKW zum Parken genutzt werden können. Die Baumbeete selbst werden mit Granithochborden eingefasst. Der anschließende 2,05 m breite Radweg ist durch einen 0,75 m breiten Sicherheitstrennstreifen von den Parkständen abgerückt. Unmittelbar an den Radweg schließt dann noch der 2,25 m breite Gehweg an.

Um auch dem Schwerlastverkehr adäquate Abstellflächen im öffentlichen Raum ermöglichen zu können, wurde auf der Südseite der Fahrbahn ein 3 m breiter und durchgängiger LKW-Parkstreifen vorgesehen. Dieser wird im Gegensatz zur Nordseite nicht durch Baumbeete unterbrochen, sondern durch einen ebenfalls 3 m breiten Grünstreifen mit Baumstandorten von dem benachbarten Geh- und Radweg getrennt ausgeführt.

Die Erschließungsstraße endet im östlichen Abschnitt mit einem Wendehammer für Schwerverkehrsfahrzeuge, welcher gleichzeitig an das bestehende Feldwegenetz nach Hagen bzw. Buckenhof und St.-Moritz angeschlossen wird und so die südlich gelegene und entfallende Feldwegeverbindung ersetzt. Im Falle einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes kann diese Wendefläche entfallen.

Für die künftige Anbindung des Gewerbegebietes an das ÖPNV-Netz werden bereits Bushaltestellen in Form von Buskaps am östlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehen. Der spätere Ausbau erfolgt im üblichen barrierefreien Haltestellenstandard mit Wartehäuschen auf beiden Straßenseiten.

Der Ausbau aller Verkehrsanlagen ist in Asphaltbauweise mit Randeinfassungen aus Granit vorgesehen. Die Entwässerung der Verkehrsanlagen erfolgt über Straßenabläufe am nördlichen Fahrbahnrand.

Knotenpunkt L 1165 / Mergelgrube / Haupteerschließungsstraße GE Himmelreich

Der Anschluss der Haupteerschließungsstraße auf der Westseite erfolgt unmittelbar an die L 1165. Die bereits bestehende Einmündung wird dabei um einen weiteren Knotenpunktarm zu einem vollwertigen Kreuzungspunkt erweitert und gleichzeitig mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Die L 1165 wird nördlich der Einmündung verbreitert und erhält auch hier eine vollwertige Linksabbiegespur.

Die Geh- und Radwege werden mittels signalisierter Furten über den Knotenpunkt geführt.

Um den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die L 1165 gewährleisten zu können, muss eine bereits am östlichen Fahrbahnrand bestehende Busbucht um ca. 25 m in Richtung Süden verschoben werden. Die gegenüberliegende Busbucht am westlichen Fahrbahnrand der L 1165 ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Die künftige ÖPNV-Erschließung erfordert zudem die Ergänzung von zwei Bushaltestellen im Einmündungsbereich der Mergelgrube, welche ebenfalls als Buskap ausgebildet werden. Obwohl sich die beiden Buskaps im unmittelbaren Knotenpunktbereich befinden, sind durch die geringen Taktzeiten im Liniennetz keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des signalgeregelten Knotenpunktes zu erwarten.

Die Darstellung der zusätzlichen Bushaltestellen Mergelgrube im Lageplan (vgl. Anlage 2) ist dabei lediglich nachrichtlich zu verstehen. Die Finanzierung und Umsetzung erfolgt außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nachgang über ein separates Projekt.

3. Abwicklung der Maßnahme / Weiteres Vorgehen

Im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben werden unmittelbar im Anschluss noch die Abstimmungen für die straßenbauliche Genehmigung und die Vereinbarung für den Umbau des Knotenpunktes mit dem Straßenbaulastträger der L 1165 durchgeführt. Die Ausführungsplanung sowie die Vergabeunterlagen werden parallel dazu erstellt. Die öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen ist dann im Frühjahr 2021 vorgesehen.

Ein Beginn der Bauarbeiten ist damit ab Sommer 2021 zu erwarten.

Die Bauzeit ist mit ca. 1,5 Jahren veranschlagt.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Baukosten

Nach der beiliegenden Kostenberechnung vom 07.09.2020 werden Investitionskosten von ca. 3.120.000 € für das Gewerbegebiet "Himmelreich" ermittelt (s. Anlage 1). Sie umfassen die Kosten für den Straßen- und Wegebau einschließlich der Beleuchtung, den Grünflächen sowie der Straßenverkehrstechnik.

Zudem sind die späteren Unterhaltskosten für den erforderlichen Umbau des Knotenpunktes gemäß Vereinbarung bei dem Straßenbaulastträger der L 1165 abzulösen. Dies betrifft voraussichtlich auch die Lichtsignalanlagen, welche in der Gesamtsumme von ca. 400.000 € bereits berücksichtigt wurde.

4.2. Finanzierung

Die Finanzierung des Gewerbegebiets "Himmelreich" erfolgt über Projekt 7.54108044. Die Deckung der Ausgaben erfolgt über den Erschließungstopf 7.541080XX. ". Im Haushalt 2020 stehen insgesamt für alle Maßnahmen der Straßenerschließung 3.100.000 € zur Verfügung. Hiervon werden bis zum Jahresende voraussichtlich 100.000 € für das Gewerbegebiet "Himmelreich" verausgabt. Für die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen stehen bei der Straßenerschließung bereits 1.800.000 € als Verpflichtungsermächtigung für die Jahre 2021 und 2022 zur Verfügung. Darüber hinaus werden überplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.220.000 € benötigt. Die Deckung des überplanmäßigen Bedarfs wird wie folgt genehmigt:

Für 2021:

<u>Projekt 7.54108042.02 (Straßen - Erschließung)</u>	720.000 €
	720.000 €

Für 2022:

<u>Projekt 7.55100014 (Gestaltung Donauufer)</u>	500.000 €
	500.000 €

4.3. 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 aus derzeitiger Kostenschätzung heraus ermittelt rund 3,4 Mio. und enthält weitere Kosten als die in der Anlage 1 genannten Investitionskosten. Diese weiteren Kosten sind, Grunderwerbskosten für das beitragsfähige Straßengrundstück, den Straßenentwässerungsanteil und den Anteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme.

Da die Erschließungsstraße bis auf Weiteres nur eine einseitige Anbaubarkeit erhält, ist der aus dem Erschließungsbeitragsrecht heraus resultierende Halbteilungsgrundsatz bei der Erhebung der Erschließungsbeiträge anzuwenden. Das heißt im Ergebnis, dass nur die Hälfte der beitragsfähigen Kosten auf die durch den Bebauungsplan "Himmelreich" beplanten Grundstücke verteilt und jetzt erhoben werden kann. Die Abwälzbarkeit für die andere Hälfte der beitragsfähigen Kosten bleibt solange blockiert, bis die derzeit noch nicht bebaubaren Grundstücke bebaubar werden und damit der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen.

Somit sind verteilt im Jahr 2021 und 2022 Einnahmen in Höhe von rund 1,7 Mio. für diese Hälfte zu erwarten.

4.4. Folgekosten

Gewerbegebiet Himmelreich

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung, Bepflanzung, Beschilderung: 20 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz derzeit: 2,4 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Erschließungsbeiträgen gegenüber.

Im Falle einer Ablösung geht mit Inbetriebnahme der Signalanlage die Zuständigkeit für Unterhalt und Wartung in die Straßenbaulast des Landes über. Es fallen daher keine Aufwendungen für den Unterhalt und die Verzinsung an.

Die Baukosten der Signalanlage sind mit Inbetriebnahme außerordentlich abzuschreiben.

Daneben ist ein einmaliger Ablösebetrag an das Land in Höhe von geschätzt 400.00 € zu entrichten.

		jährlich	Lebenszyklus
laufend	Unterhalt (50 Jahre)	11.252 €	450.075 €
	Unterhalt (20 Jahre)	1.558 €	31.156 €
	Abschreibungen (50 Jahre)	56.259 €	2.250.374 €
	Abschreibungen (20 Jahre)	15.578 €	311.564 €
	Verzinsung (50 Jahre)	27.004 €	1.080.180 €
	Verzinsung (20 Jahre)	3.739 €	74.775 €
	Verzinsung Erschließungsbeitrag (50 Jahre) ¹⁾	-20.196 €	-807.840 €
	Auflösung von Beiträgen (50 Jahre) ²⁾	-32.900 €	-1.316.000 €
	Auflösung von Beiträgen (20 Jahre) ²⁾	-7.000 €	-140.000 €
	Summe laufend	55.295 €	1.934.284 €
einmalig	Abschreibung Signalanlage	158.062 €	158.062 €
	Ablöse Verkehrsanlagen /-technik	400.000 €	400.000 €
	Summe einmalig erstes Jahr	558.062 €	558.062 €
Summe gesamt			2.492.346 €

¹⁾Entsprechend des Halbteilungsgrundsatz können zunächst nur rund 1,7 Mio. € des Erschließungsbeitrags in 2021 und 2022 vereinnahmt werden. Bei der Berechnung der Folgekosten ist daher auch nur der Hälftige Anteil des Beitrags berücksichtigt. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 4.3.

²⁾ 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 Straßenausstattung werden über 50 bzw. 20 Jahre aufgelöst.

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 3.120.000 € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 55.295 € jährlich sowie 558.062 € im ersten Jahr über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.