

| | | | |
|------------------|---|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | VGV - Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung | | |
| Datum | 26.01.2021 | | |
| Geschäftszeichen | VGV * 12 | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 02.03.2021 | TOP |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 23.03.2021 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 24.03.2021 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 041/21 |

Betreff: Erschließungsgebiet "Am Weinberg"
- Bericht über das weitere Vorgehen -

Anlagen: Kostenberechnung (Anlage 1)

Antrag:

1. Der Bericht zum weiteren Vorgehen beim Erschließungsgebiet "Am Weinberg" wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung der jährlichen Folgekosten von 460.000 € auf 196.990 € und der statistischen Lebenszykluskosten von 21 Mio. € auf 9,2 Mio. € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

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

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* | 11.000.000 € | Ordentliche Erträge* | 272.695 € |
| Auszahlungen 1. BA | 2.700.000 € | Ordentlicher Aufwand | 326.885 € |
| Auszahlungen 2. BA | 5.900.000 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 267.385 € |
| Auszahlungen 3. BA | 3.800.000 € | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 142.800 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 1.400.000 € | Nettoressourcenbedarf | 196.990 € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| 1. Finanzhaushalt 2021 | | 2021 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 1.400.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750 | 54.190 € |
| Verfügbar: | 5.000.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | 0 € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | 142.800 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| 2. Finanzplanung 2022 ff | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 6.740.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 10.000.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* Die Einnahmen aus der Kostenbeteiligung Kampfmittelsondierung sowie die Höhe der Erschließungsbeiträge waren bei GD 265/18 noch nicht bekannt und sind erst bei GD 041/21 in der Berechnung der Folgekosten berücksichtigt.

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
- GD 265/18: Erschließungsgebiet "Am Weinberg" - Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss - am 17.07.2018 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und am 18.07.2018 im Gemeinderat
- GD 365/18: Erschließung "Am Weinberg" - Vergabe der Tief- und Straßenbauarbeiten - am 02.10.2018 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
- GD 220/20: Baugebiet am Weinberg, Konzeptvergabe - Beschluss - am 14.07.2020 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

2. Sachdarstellung

Die Erschließung des Weinberg-Areals wurde aufgrund der besonderen Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in drei Bauabschnitte aufgeteilt. Durch diese Aufteilung konnte in kurzer Zeit die Erschließung (1. BA) geplant, ausgeschrieben und ausgeführt werden.

Um eine Kostensicherheit für das Gesamtprojekt zu bekommen wurde die Kostenberechnung für alle drei Bauabschnitte gesamt mit 12,4 Mio. € ermittelt.

Der erste Bauabschnitt umfasst ausschließlich die Verkehrserschließung mit den gesamten Hauptleitungen von SWU, EBU und FUG sowie Telekom (teilweise) und Unity Media und endet mit der Asphalttragschicht ohne seitliche Befestigung.

Diese Leistung wurde im Juli 2020 abgenommen. Die Hochbauarbeiten der UWS laufen seit Juli 2019 parallel zu den Erschließungsarbeiten.

Im zweiten Bauabschnitt werden innerhalb des Plangebiets die Einfassungen und die Oberflächen der Straßen sowie die Bereiche Parken, Fußgänger, Bepflanzung, Beleuchtung, Ausstattung usw. nach Erfordernis bzw. nach Fertigstellung der Hochbauten - ebenfalls in 1-3 Abschnitten - erstellt.

Der dritte Bauabschnitt beinhaltet die Leistungen außerhalb des Plangebiets, also die Anschlüsse der Straßen, Wege und Gebäude auf der Ost-, West- und Nordseite an das Plangebiet. Der dritte Bauabschnitt kann zeitlich auch parallel mit dem zweiten Bauabschnitt ausgeführt werden und möglicherweise auch aus eins bis drei Bauabschnitten bestehen.

Die Abgrenzung zwischen den drei Bauabschnitten ist fließend und die Entwurfsplanung ist für alle drei Bauabschnitte fertig und freigegeben. Ab März 2021 beginnt die Ausführungsplanung des zweiten Bauabschnitts und im Sommer 2021 die Ausschreibung für den ersten Teil der Ausführung des zweiten Bauabschnitts.

Im Zuge der Aushubarbeiten des Regenrückhaltebeckens (EBU) wurde im November 2018 ein Bombenkopf gefunden. Aufgrund der nicht erfolgten teilweise Kampfmittelfreigabe im Plangebiet im Zuge der Abbrucharbeiten, wurde in der kleinen Projektlenkungsgruppe festgelegt, dass die kompletten öffentlichen Flächen – außer der Restfläche Grünstreifen Süd zum Fort - kampfmittelfrei hergestellt werden. Größtenteils Leistungen, die erst in der Ausführung des zweiten Bauabschnitts angefallen wären.

Der Aufwand für die Kampfmittelbeseitigung des ersten und zweiten Bauabschnitts sowie die Anteile der Leitungsträger wurde 2018 auf gesamt ca. 1,8 Mio. € geschätzt. Davon werden ca. 500.000 € für die beteiligten Leitungsträger und ca. 1.300.000 € für den zweiten Bauabschnitt verauslagt. Der zusätzliche Aufwand für den ersten Bauabschnitt selbst ist zu vernachlässigen.

Weiter wird derzeit die teilweise Rückerstattung der Kontaminationen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geprüft und beantragt.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. 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 + 57 Bestandsbäume im gesamten Umgriff des Bebauungsplans. Einzelbaumstandorte von insgesamt rd. 370.000 € wurden darin ebenfalls berücksichtigt.

3.2. Finanzierung:

Für die Umsetzung entsteht folgender Finanzbedarf für Auszahlungen:

| | |
|-----------------------|---|
| 2018: ca. 560.000 € | Bauabschnitt 1 (BA) |
| 2019: ca. 2.235.000 € | BA 1 |
| 2020: ca. 700.000 € | BA 1 und Vorbereitung Planung BA 2 (im Plangebiet) + 3 (Randbereiche) |
| 2021: ca. 1.400.000 € | Abrechnung BA 1 und Bau BA 2 + 3 |
| 2022: ca. 2.600.000 € | Bau BA 2 + 3 |
| 2023: ca. 4.140.000 € | Bau BA 2 + 3 |

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über Projekt 7.54108040 "Am Weinberg". Die bereits bis 31.12.2020 insgesamt abgeflossenen rund 3,5 Mio. € wurden über den Erschließungstopf (7.541080*) gedeckt. Die in 2021 für den ersten BA benötigten Finanzmittel in Höhe von 1.400.000 € werden ebenfalls über die im Erschließungstopf zur Verfügung stehenden 5 Mio. € gedeckt.

3.3. 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 die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung berücksichtigt werden.

3.4. 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: 2,4 % (2019 noch 1,934 %)) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Erträgen aus der Kostenerstattung der Kampfmittelondierung der Leitungsträger (50 Jahre) sowie die Auflösung der Beiträge aus den Erschließungsbeiträgen (Aufbau inkl. Straßenentwässerung 50 Jahre; Ausstattung 20 Jahre; Trafostation 17 Jahre).

| | GD 265/18 | | GD 041/21 | |
|---|-----------------|---------------------|------------------|--------------------|
| | jährlich | Lebenszyklus | jährlich | Lebenszyklus |
| Unterhalt (50 Jahre) | 52.475 € | 2.623.750 € | 49.975 € | 2.498.750 € |
| Unterhalt (40 Jahre) | 5.650 € | 226.000 € | 5.650 € | 226.000 € |
| Unterhalt (20 Jahre) | 3.600 € | 72.000 € | 3.600 € | 72.000 € |
| Unterhalt (17 Jahre) | 275 € | 4.675 € | 275 € | 4.675 € |
| Abschreibungen (50 Jahre) | 209.900 € | 10.495.000 € | 199.900 € | 9.995.000 € |
| Abschreibungen (40 Jahre) | 28.250 € | 1.130.000 € | 28.250 € | 1.130.000 € |
| Abschreibungen (20 Jahre) | 36.000 € | 720.000 € | 36.000 € | 720.000 € |
| Abschreibungen (17 Jahre) | 3.235 € | 54.997 € | 3.235 € | 54.997 € |
| Verzinsung (50 Jahre) | 101.487 € | 5.074.333 € | 119.940 € | 5.997.000 € |
| Verzinsung (40 Jahre) | 10.927 € | 437.084 € | 13.560 € | 542.400 € |
| Verzinsung (20 Jahre) | 6.962 € | 139.248 € | 8.640 e | 172.800 € |
| Verzinsung (17 Jahre) | 532 € | 9.041 € | 660 € | 11.220 € |
| Auflösung von Beiträgen (50 Jahre) * | - | - | -141.028 € | - 7.051.388 € |
| Auflösung von Beiträgen (20 Jahre) * | - | - | -34.899 € | -697.983 € |
| Auflösung von Beiträgen (17 Jahre) * | - | - | -3.136 | -53.315 € |
| Verzinsung Beiträge (50 Jahre) | - | - | -84.617 € | -4.230.833 € |
| Verzinsung Beiträge (20 Jahre) | - | - | -8.376 € | -167.516 € |
| Verzinsung Beiträge (17 Jahre) | - | - | -640 € | -10.877 € |
| Summe | 459.293€ | 20.986.128 € | 196.990 € | 9.212.931 € |

* 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 12,4 Mio. € für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 196.990 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.