

Erschließung des Neubaugebietes „Maiengässle“ incl. Endausbau der Straße „Maiengässle“ und Ringschluss der Wasserleitung „Maiengässle/Köbelestraße“ sowie für das Neubaugebiet „Harthausen Süd II“

- Auftragsvergaben

In der Sitzung des Gemeinderates vom 23. Februar 2016 hat der Gemeinderat die beiden Bebauungsplanverfahren über die Wohngebiete „Maiengässle“ in Feldhausen und „Harthausen Süd II“ im Stadtteil Harthausen mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Lutz aus Gammertingen hat in derselben Sitzung die Erschließungsplanungen für beide Baugebiete dem Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Verwaltung und das Planungsbüro ermächtigt die Erschließungsarbeiten öffentlich auszuschreiben.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat inzwischen die im Submissionstermin vorliegenden Angebote geprüft und ausgewertet und die beiden als Anlage 1 und 2 beigefügten Preisspiegel bzw. Vergabevorschläge erstellt. Die Ausschreibung war in 2 Gewerke aufgeteilt. Das Gewerk 1 umfasst die Tiefbau- und Straßenbauarbeiten sowohl für das Baugebiet „Maiengässle“ in Feldhausen als auch für eine Teilerschließung des Wohnbaugebietes „Harthausen Süd II“.

Im Gewerk Tiefbauarbeiten sind sowohl die Tiefbauarbeiten für den notwendigen Ringschluss der Wasserleitung zwischen der Köbelestraße und dem Maiengässle in Feldhausen, die Tiefbauarbeiten Wasser und Abwasser für die Erschließung der 6 neuen Baugrundstücke am Maiengässle, die Tiefbauarbeiten für die Erschließung von 3 Baugrundstücken des Wohnbaugebietes „Harthausen Süd II“ als auch die kompletten Straßenbauarbeiten im Maiengässle und dem bisher nicht ausgebauten Teil der Köbelestraße enthalten. Lagepläne der beiden Baugebiete sind als Anlage 3 und 4 beigefügt.

Gegenüber der im Februar 2016 im Gemeinderat erläuterten Kostenberechnung ergeben sich bei den Tiefbauarbeiten bei einer Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter Einsparungen für die Erschließungsmaßnahmen in Feldhausen in Höhe von 60.508,95 €.

Im Gewerk Rohrverlegearbeiten Wasser sind die notwendigen Arbeiten für den Ringschluss Maiengässle, die Erschließung aller 6 Baugrundstücke in Feldhausen sowie der Erschließung von 3 Grundstücken in Harthausen enthalten. Auch hier liegt die Vergabesumme für den Bereich Maiengässle in Feldhausen um 6.779,10 € unter dem kalkulierten Kostenansatz. Insgesamt rechnet die Stadtverwaltung einschließlich der Baunebenkosten mit Einsparungen gegenüber dem Haushalt 2016 in Höhe von ca. 70.000 €.

Für das Baugebiet in Harthausen waren bisher lediglich 28.500 € an Haushaltsmitteln im Haushaltsplan 2016 eingestellt. Diese Haushaltsmittel würden für eine Beauftragung zur Herstellung von 3 Hausanschlüssen Kanal und Wasser gerade ausreichen. Für die Erschließung aller 5 Baugrundstücke wären allerdings zusätzliche

Tiefbauarbeiten zusätzliche Rohrverlegearbeiten und bei einer Kompletterschließung auch noch Straßenbauarbeiten notwendig. Hierfür würde auf der Basis des wirtschaftlichsten Bieters ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 49.226,74 € für die Tiefbauarbeiten sowie von 1.210,94 € für die Rohrverlegearbeiten anfallen.

Aufgrund der voraussichtlich zu erzielenden Einsparungen beim Baugebiet in Feldhausen schlägt die Stadtverwaltung vor, den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben und bei der Vergabe auch die Kompletterschließung aller 5 Baugrundstücke in Harthausen sowie der hierzu notwendigen Straßenbauarbeiten zu erweitern.

In den Vergabesummen sind die anfallenden Planungs- und Baunebenkosten noch nicht enthalten. Ebenso fehlen die bereits abgewickelten Kosten für Grunderwerb, „Bebauungsplan und Grünordnungsplanung. Insgesamt ergeben sich für die Baugebieterschließung in Feldhausen, einschließlich der ergänzenden Baumaßnahmen, voraussichtliche folgende Aufwendungen:

- Grunderwerb und Planung	75.000 €
- Oberfläche Köbelestraße	90.000 €
- Straßenbau innerhalb des Baugebietes	280.000 €
- Wasserleitung, Lückenschluss	70.000 €
- Kanalbau einschl. Kontrollschächte	<u>45.000 €</u>
Summe	560.000 €

Die Refinanzierung erfolgt insbesondere über den Verkauf der 6 Baugrundstücke sowie über die Veranlagung von Erschließungsbeiträgen. Beim Straßenbau werden die kompletten Aufwendungen, abzüglich eines 5%-igen Eigenanteils der Stadt über den zu veranlagenden Erschließungsbeitrag umgelegt. Die Aufwendungen für den Lückenschluss der Wasserleitung sowie den Kanalbau innerhalb des Baugebietes sind über die zu veranlagenden Wasser- und Abwassergebühren langfristig zu refinanzieren. Diese Baukosten werden über 50 Jahre abgeschrieben und stellen somit einen jährlichen Aufwand in der Gebührenkalkulation Wasser und Abwasser dar. Die Aufwendungen für die Kontrollschächte mit ca. 15.000 € werden als Kostenersatz von den Bauplatzerwerbern erhoben. Die Planungs- und Grunderwerbskosten werden in den Bauplatzverkaufspreis einkalkuliert. Insgesamt können somit die gesamten Aufwendungen, abgesehen vom 5%-igen städtischen Eigenanteil an den Straßenbaukosten alle Aufwendungen zumindest mittel- langfristig refinanziert werden.

Beim Baugebiet in Harthausen stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Kosten des Grunderwerbs einschl. Planung und Vermessung	160.000 €
- zusätzliche Straßenbaukosten	<u>30.000 €</u>
Zwischensumme:	190.000 €

Diese Aufwendungen können nach Ansicht der Verwaltung komplett über den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert werden. Zusätzlich fallen rund 70.000 € für die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen an. Hier erfolgt die Refinanzierung wie in Feldhausen langfristig über Wasser- und Abwassergebühren.

Über die konkreten Konditionen beim Verkauf der Baugrundstücke kann der Gemeinderat erst in seiner nächsten Sitzung Ende Mai abschließend beraten und entscheiden, da im Neubaugebiet Feldhausen noch einige erschließungsbeitragsrechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Endausbau der Köbelestraße und der Straße „Maiengässle“ abschließend zu klären sind. Diese Klärungen haben auch Auswirkungen auf die Höhe des zu kalkulierenden Ablösebetrages auf den Erschließungsbeitrag für die von der Stadt zu veräußernden Baugrundstücke.

Anlagen