

BESCHLUSSVORLAGE V0862/16 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Tiefbauamt
	Kostenstelle (UA)	6317
	Amtsleiter/in	Hoferer, Walter
	Telefon	3 05-23 40
	Telefax	3 05-23 42
	E-Mail	tiefbauamt@ingolstadt.de
Datum	14.11.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	22.11.2016	Entscheidung	
Finanz- und Personalausschuss	24.11.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Ausbau der Sebastianstraße zwischen Proviantstraße und Unterer Graben
hier: Projektgenehmigung
(Referent: Herr Ring)

Antrag:

1. Die Projektgenehmigung für den Ausbau der Sebastianstraße wird auf der Basis des vorgestellten Ausbautwurfs erteilt.
2. Die Kosten in Höhe 306.000 € (Planungs- und Baukosten) werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.
3. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 306.000 € stehen unter der Haushaltsstelle 631700.950000.9 (Altstadtstraßen Sanierung) zur Verfügung.

gez.

Alexander Ring
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 306.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 10.000 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 631700.950000.9	Euro: 460.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

A) Bestehende Situation

In der Sebastianstraße wurden in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Wohnungsbauprojekte verwirklicht. Derzeit wird auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses ein weiteres Bauprojekt realisiert. Ein Teil der Wohnungen wurde bereits bezogen, sodass die Bautätigkeiten bald zum Abschluss kommen werden.

In dem Straßenzug wurde in den vorangegangenen Jahren bereits eine Reihe von Neuverlegungen durch die Spartenträger vorgenommen. Derzeit plant auch die INKB den vorhandenen Mischwasserkanal im Frühjahr 2017 zu erneuern.

In diesem Zusammenhang wird ein nicht unerheblicher Teil der bestehenden Fahrbahn sowie Teilbereiche der Gehwege durch den Kanalbau in Mitleidenschaft gezogen bzw. abgebrochen. Nachdem eine Wiederherstellung der Verkehrsanlagen nach der Kanalbaumaßnahme erfolgt, könnten in einer gemeinsamen Aktion zwischen INKB und der Stadt Ingolstadt die nicht betroffenen Bereiche der Sebastianstraße zeitgleich mit einem geringen Aufwand verbessert werden.

B) Darstellung des Bauablaufs und der Baumaßnahme

Bauablauf

In der Sebastianstraße soll im Frühjahr 2017 der vorhandene Mischwasserkanal erneuert werden. Dies erfolgt in drei Bauabschnitten. Nach Fertigstellung des ersten Kanalbauabschnittes wird die Fahrbahn in diesem Bereich wieder durch die INKB hergestellt. Um Synergieeffekte zwischen der INKB und der Stadt Ingolstadt zu nutzen, sollte der noch vorhandene restliche Querschnitt der Sebastianstraße zeitgleich durch die INKB mit verbessert werden. Die weiteren Abschnitte des Straßenausbaus folgen und sollen voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen werden. Die Abschnittsbildung der Kanalbaumaßnahme ist aufgrund der notwendigen Rettungswege unumgänglich und trägt gleichzeitig zur Minimierung der Belastung für die Bewohner bei. Im Vorgriff zur Kanalbaumaßnahme und dem Straßenbau sollen im Bereich der JVA die Vorflächen und die innenliegende Hoffläche durch das Staatliche Bauamt grundlegend neu gestaltet werden.

Darstellung der Planung

Der Querschnitt der Sebastianstraße soll von der Proviantstraße bis auf Höhe des ehemaligen städtischen Krankenhauses fast unverändert wieder hergestellt werden. Lediglich die vormals asphaltierten Gehwege werden mit Betonpflaster befestigt.

In dem darauffolgenden Abschnitt der Sebastianstraße (Hausnummer 5) bis zum Unteren Graben wird aufgrund der Bebauung des ehemaligen städtischen Krankenhauses eine geänderte Aufteilung der Senkrechtparker erforderlich. Hier wird auf die geänderte Zufahrtssituation der Bewohner, der Feuerwehrezufahrten und der Rettungswege reagiert.

Die neu errichteten Senkrechtparker werden 2,5 m breit. Die Abgrenzung zur Fahrbahn erfolgt mit einem Granitbord. Die Begrenzung zum anschließenden südlichen Gehweg beinhaltet einen sog. Überhangstreifen von 70 cm. Der Überhangstreifen wird baugleich wie der Gehweg mit Betonpflaster hergestellt und mit einer Bordsteinhöhe von 6 cm zur Parkfläche begrenzt.

Der östlich gelegene Senkrechtparker auf Höhe des Hospiz soll als Behindertenstellplatz mit einer Breite von 3,5 m errichtet werden. Die Oberflächen der baulich hergestellten Kfz-Stellplätze sollen mittels historischem Granitpflaster aus den Beständen der Jesuitenstraße hergestellt werden. Der Behindertenstellplatz wird mit gesägtem Granit befestigt. Die Senkrechstellplätze werden wie im Bestand durch einzelne Baumstandorte unterbrochen. Es wird aber aufgrund der neuen Nutzung des Krankenhausareals nicht die gleiche Anzahl an Senkrechtparker errichtet (anstatt 23 nur noch 16).

Im Allgemeinen ist ein Mittelbord von 6 cm als Abgrenzung von Fahrbahn und Gehweg vorgesehen.

Die Gehwege sollen wie bereits vorab beschrieben in bewährter Betonpflasterbauweise mit einer variierenden Breite von 1,50 m bis 1,80 m, wie ursprünglich im Bestand vorhanden bzw. mit geringen Abweichungen, errichtet werden.

Im Zuge der Wiederherstellung der Verkehrsanlage muss eine Neuorientierung der Bewohnerstellplätze erfolgen, um die erforderlichen Rettungswege bzw. die erforderlichen Flächen für eine Anleitung durch die Feuerwehr gewährleisten zu können.

C) Projektkosten, Finanzierung und Einnahmen

Projektkosten:

Gesamtkosten			
	Reine Herstellung durch die INKB Kosten [€]	Kosten bei einem gepl. Ausbau durch die Stadt Ingolstadt Kosten [€]	Kostenanteil durch den Synergieeffekt für die Stadt Ingolstadt Kosten [€]
Abbruch- und Erdarbeiten	28.000	65.000	37.000
Entwässerung		17.000	17.000
Tragschichten	24.000	50.000	26.000
Pflasterarbeiten	38.000	86.000	48.000
Asphaltarbeiten	49.000	60.000	11.000
Straßenbeleuchtung		26.000	26.000
Bepflanzung		7.000	7.000
Ausstattung, Sonstiges (Kampfmittelberäumung, Archäologie, usw.)	8.000	15.000	7.000
Zwischensumme	147.000	326.000	179.000
Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung	17.000	34.000	17.000
Unvorhergesehenes/ Kleinleistungen		10.000	10.000
Herstellungskosten netto	164.000	370.000	206.000
Mehrwertsteuer 19%	31.160	70.300	39.140
Gesamtkosten, gerundet ca.	195.000	440.000	245.000

Durch die Synergieeffekte reduziert sich der Kostenanteil für die Stadt Ingolstadt auf ca. 245.000 €. Eine endgültige Aufteilung der Kosten erfolgt letztendlich nach dem Bauende, auf der Basis der LV-Preise.

Für die Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme wurde ein Ing.-Büro beauftragt, welches bereits durch die INKB für die Kanalplanung tätig ist. Die voraussichtlichen Honorarleistungen werden nach einer Kostenberechnung mit ca. 61.000 € beziffert. An den Honorarkosten beteiligt sich die INKB voraussichtlich anteilig auf der Basis einer fiktiven Wiederherstellung, in einer Höhe von ca. 20.000 €.

Finanzierung:

Zur Deckung der Ausgaben stehen Mittel in Höhe von 460.000 € unter der Haushaltsstelle 631700.950000 (Altstadtstraßen Sanierung) zur Verfügung.

Einnahmen:

Es werden keine Einnahmen durch das KAG erhoben. Die Sebastianstraße befindet sich in einem im umfassenden förmlichen Verfahren geschaffenen Sanierungsgebiet. Die Erhebung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Basis einer genauen Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen (siehe Anlage „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“).

D) Durchführung der Baumaßnahme

Die INKB beginnt Anfang 2017 mit dem ersten Kanalbauabschnitt. Sobald der erste Kanalbauabschnitt weitestgehend abgeschlossen ist, erfolgt der Straßenneubau. Der Straßenneubau soll nach derzeitigem Planungsstand Ende 2017 abgeschlossen werden. Eine eventuelle Verzögerung der Gesamtmaßnahme kann auf Grund der beengten Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

E) Beteiligung der Fachämter und des Bezirksausschusses

Die zu beteiligenden Fachämter wurden, soweit dies nicht schon im Zuge der Vorentwurfsplanung geschehen ist, in der weiterführenden Planungsphase mit eingebunden. Der zuständige Bezirksausschuss I – Mitte wurde über die geplante Maßnahme in Kenntnis gesetzt. Die Beteiligung erfolgte erst kurz vor dem geplanten Sitzungsdurchlauf, sodass eine Stellungnahme derzeit noch nicht vorliegt. Bei Vorlage der Stellungnahme bis zum Sitzungstermin, wird diese mündlich vorgetragen.

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

Das Wichtigste in Kürze

1. Bei Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebiets einen Ausgleichsbetrag erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben.
2. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wurde. Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind (vor allem über die Städtebauförderung).
3. Im Ausgleichsbetrag kommt die Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes zum Ausdruck. Im Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung heißt es zudem „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“.
4. Die Ausgleichsbeträge decken meistens bei weitem nicht die tatsächlichen öffentlichen Kosten der Sanierung. Es ist daher anzunehmen, dass sie häufig auch geringer sind als sonst zu zahlende Erschließungs- oder KAG-Beiträge, die im umfassenden Verfahren nicht erhoben werden.
5. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristgerechte Abrechnung kann wiederum Voraussetzung dafür sein, ob die Gemeinde für andere Sanierungsmaßnahmen weiterhin Städtebauförderungsmittel erhält.
6. Die Bemessung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen.
7. Das Baugesetzbuch und die Wertermittlungsverordnung bieten viele Möglichkeiten, um die Belastung der Eigentümer (und oft auch Mieter) durch die Ausgleichsbeträge verträglich zu gestalten.
8. Die Akzeptanz des Ausgleichsbetrags durch die Bürger setzt eine frühzeitige und umfassende Aufklärung aller Beteiligten über die Notwendigkeit und das Prinzip dieses Wertausgleichs voraus.
9. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags durch einen Vertrag mit der Gemeinde zum frühestmöglichen Zeitpunkt macht es vielen Eigentümern leichter, den Wertausgleich zu akzeptieren.
10. Gemeinden und Gutachterausschüsse können zur Entlastung ihres Verwaltungsaufwandes durch die Erhebung der Ausgleichsbeträge Dienstleistungen von privaten Unternehmen „einkaufen“. Deren Kosten können mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

