



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-122/2017

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
Datum	18.10.2017

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	23.10.2017
Haupt - und Finanzausschuss	24.10.2017
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	09.11.2017

Erschließung im Unteren Sand - Pflänzerweg/Im Oberberg

Anlage(n):

1. Vermerk vom 11.04.2017 - Einleitbedingungen
2. Schreiben Vermessungsbüro Riehl vom 26.11.2016
3. Straßenplanung
4. Regelquerschnitt Ausbau
5. Kostenberechnung - verpreistes LV

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenber. Ausgaben: 1.014.329,14 € . HH-Ansatz: 775.000 € . Überpl. Ausgaben: 239.329 €
Kostenber. Einnahm.: 943.000,00 € HH-Ansatz: 720.000 € Überpl. Einnahmen: 223.000 €

Beschlussvorschlag:

1. Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Unteren Sand – Pflänzerweg/Im Oberberg“ werden die überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 239.329 € Im Vorgriff auf den Haushalt 2018 genehmigt..
2. Die Finanzierung des zusätzlichen Investitionsbetrages erfolgt zum großen Teil über zusätzliche überplanmäßigen Erträge in Höhe von 223.000 € die im Haushalt 2018 veranschlagt werden.

Sachverhalt:

Die Baulandumlegung ist nahezu abgeschlossen und kann in Kürze ins Grundbuch übernommen werden. Parallel hierzu laufen die Arbeiten zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungen sind mit den Fachbehörden /Trägern und Versorgungsträgern soweit abgestimmt. Aufgrund der Forderung der Oberen Wasserbehörde ist das Baugebiet im Trennverfahren zu entwässern. Das Schmutzwasser wird dem Kanal Pflänzerweg zugeführt (entspricht auch dem generellen Kanalentwässerungsplan).

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) kann analog dem Baugebiet „Im Sand“ über den Regenwasserkanal „Walkenberg“ in den Flutgraben und letztendlich der Walluf zugeführt werden. Die Leitfadenbetrachtung der Walluf zur Erkennung kritischer Gewässereinleitungen (Studie durch den Abwasserverband Oberer Rheingau) sieht kein Handlungsbedarf vor. Allerdings dar die im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Im Sand“ festgesetzte Einleitmenge nicht verändert werden. Somit ist ein größerer Sauraumkanal, der das Oberflächenwasser gedrosselt abgibt, notwendig. Wie aus dem angefügten Vermerk vom 11.04.2017 (Anlage 1) zu entnehmen ist, wurde letztendlich die geplante Rückhaltung mit 160 m³ und einem Drosselabfluss von 30 l/ha zu

definiert. Das Volumen liegt ca. 100 m³ über der geschätzten Stauraumvolumen zum Zeitpunkt der Haushaltsberatung.

Einhergehend mit der zwischenzeitlich eingetretenen Baupreiserhöhung ergibt dies Mehrkosten der Rückhaltung Kostenberechnung zum Haushaltsansatz von 170.000 €.

Übersicht der Haushaltsansätze Doppelhaushalt 2016/17 und der Kostenberechnung Okt.2017

Bezeichnung	Haushaltsansatz 2016/2017	Kostenberechnung
Umlegung	55.000,00	60.049,02
Kanal	240.000,00	635.590,45
Straße (einschl. Tiefbau Wasserleitung)	330.000,00	194.238,69
Beleuchtung	25.000,00	im Straßenbau enthalten
Planungsleistungen	125.000,00	124.500,00
	775.000,00	1.014.329,14

Die Kosten für Straßenentwässerung, Schachtbauwerke sowie die Hausanschlüsse der Grundstücke waren bei der Ermittlung des Haushaltsansatzes bei den Kosten für Straßenbau zugeordnet. Nach dem Leistungsverzeichnis und somit der Kostenberechnung sind diese Kosten dem Kanal zugeschlagen!

Die aufgezeigten Planungsleistungen beinhalten die Leistungsphase 1 bis 8, Bauoberleitung sowie die Kosten für den SiGeKO (Sicherheits- und Gesundheitsschutzbeauftragter).

Aus den oben aufgezeigten Kosten ergeben sich letztendlich Mehrkosten gegenüber dem Haushaltsansätzen von insgesamt 239.329 €.

Dem gegenüber steht die Verbesserung der Einnahmen der Erschließungsbeiträge gegenüber (93 % der Ausgaben- Prozentsatz entspricht dem Verhältnis im Zusammenhang mit den Haushaltsansätzen). Die Erhöhung der Einnahmen beträgt somit 223.000 €, so dass sich der Eigenanteil der Gemeinde um insgesamt 16.329 € erhöht.

Nimmt man die über die Kostenberechnung angesetzten Erschließungskosten im Bezug auf die tatsächlich ergebene Netto-Wohnbaufläche von 12.426 m², ergibt dies ein Betrag von weit unter 90 €/m².

Bei der Umlegung durch das Vermessungs- und Planungsbüro Riehl wurde im Zusammenhang mit der Festlegung der Einwurfs- und Zuteilungswerte von einem Erschließungskostenanteil i.M. vom 90 €/m² - differenziert nach der Ausnutzung bei 0,6 – 75 €/m² und bei der Ausnutzung von 1,2 - 112 €/m² angesetzt (Anlage 2).

Die Durchführung der Ausschreibung für die Erschließungsmaßnahmen kann erst nach der Bereitstellung der er hierfür erforderlichen Haushaltsmittel, d.h. nach Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgen.

Geplanter zeitlicher Ablaufplan:

09.11.17 - Bereitstellung der Haushaltsmittel durch die Gemeindevertretung

13.11.17 - Einstellung der Maßnahmen im HSAD (Hess. Ausschreibungsdatenbank)

27.11.17 - Versendung der Ausschreibungsunterlagen

20.12.17 - Submission

Baubeginn: Frühjahr 2018

gez.

Manfred Kohl, Bürgermeister