Gemeinderatsdrucksache-Nr.

285 / 2025

Heilbronn
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV	Datum	16.10.2025
Amt für Straßenwesen	Gz.	66.11-66.1-72/2016-194/2025-362643/2025
	Telefon	56-2147

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Kirchhausen	17.11.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Bau- und Umweltausschuss	18.11.2025	öffentlich

Anlagen

Anlage 1 - Kostenberechnung
Anlage 2 - Lageplan

Betreff

Erschließung Buckelgärten
Genehmigung einer überplanmäßigen Mittelbereitstellung in 2025
Genehmigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung

I. Antrag

1. Für das Projekt Erschließung Buckelgärten in Heilbronn/Kirchhausen wird ein überplanmäßiger Mehrbedarf in Höhe von 792.200 EUR genehmigt.
   Die Deckung erfolgt bei der Maßnahme „Erschließung Mühlberg/Finkenberg in Höhe von 400.000 € und bei der Maßnahme „Erschließung Steinäcker“ in Höhe von 392.200 €.

2. Die Entwurfsplanung für das Erschließungsgebiet Buckelgärten wird genehmigt.

3. Die Gesamtkosten für die Erschließung Buckelgärten in Höhe von

Gesamtkosten netto (inkl. ca. 10% f. Unvorhergesehenes)	1.176.471 €
+ 19 % MwSt.	223.529 €
Gesamtkosten brutto	1.400.000 €

   werden genehmigt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorgenannten Leistungen im Umfang der freigegebenen Mittel zu vergeben

II. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 27.07.2022 den Bebauungsplan für das Erschließungsgebiet Buckelgärten in Heilbronn-Kirchhausen beschlossen (GR-DS 193/2022). Hierauf basierend erfolgt die Planung der verkehrlichen Erschließung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha für ca. 30 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern sowieso bis zu 30 neue Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten (z.B. als Appartements in einem Seniorenwohnheim). Es ist durch die Schlossstraße im Norden und im Osten, die Hausener Straße im Süden und den Wimpfener Weg im Westen umgrenzt.
Das Erschließungsgebiet „Buckelgärten“ wird durch eine neu herzustellende Sammelstraße mit Anschluss im Nordwesten sowieso im Südosten an die Schlossstraße verkehrlich erschlossen. Zusätzlich wird eine Stichstraße in Ost-West-Ausrichtung zur umfassenden Erschließung aller künftigen Baugrundstücke im Plangebiet hergestellt.

Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 3,75 m und 6,35 m je nach Sammel- oder Stichstraße und orientieren sich an den jeweiligen Erschließungsansprüchen. Zudem tragen die variierenden Fahrbahnbreiten zur Entschleunigung des Verkehrs bei und prägen unterstützt von einem neuen kleinen Quartiersplatz den individuellen Erschließungscharakter.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen ohne Gehwege geplant. Südlich des zur Nutzung als „Wohnanlage-Altersheim“ vorgesehenen Grundstücks wird ein „Grüngürtel“, bestehend aus einem Kinderspielplatz sowieso angrenzenden öffentlichen Grünflächen, angelegt. Für den ruhenden Verkehr werden südlich der Sammelstelle für Abfallbehälter im Nordwesten des Plangebiets in jeweiligen 2-er-Gruppen, unterbrochen von Grün-/Baumquartieren, insgesamt 8 Senkrechtparkstände angelegt, ergänzt durch 4 weitere, eingebettet in eine Grünfläche in der Stichstraße.

Die Fahrbahnen werden in Asphaltbauweise mit einem Gesamtaufbau von 65 cm dimensioniert. Die Anschlussbereiche bzw. Ausfahrbereiche zur Schlossstraße im Norden und Südosten des Baugebiets sind als überfahrbare Fußwege mit einer optisch hervorgehobenen Pflasterfläche vorgesehen und erhalten eine Aufbaustärke von 50 cm. Die 12 neuen öffentlichen Parkstände werden mit einem Gesamtaufbau von 55 cm realisiert und mit Pflastersteinen mit Rasenfugen ausgeführt. Die Randeinfassungen der Verkehrsflächen erfolgen mit einem abschließenden Granitleistenstein sowie Mehrzeilern aus Granitsteinen.

Die Erschließungsmaßnahme wird in zwei Baustufen umgesetzt. Zunächst werden die Pflasterflächen und die Fahrbahnen ohne Asphaltdeckschicht hergestellt. Auf die Realisierung größerer Grünanlagen wird verzichtet. Dies geschieht, um Fahrbahnbeläge und Grünanlagen vor den Folgen der Bautätigkeit bzw. dem schweren Geräteeinsatz der privaten Bauherren zu schützen (Baggerarbeiten, Kranarbeiten, Materiallagerungen). Innerhalb der späteren 2. Baustufe werden die notwendige Deckschicht (1.725 m²) der Fahrbahn der Erschließung asphaltiert und die dazu gehörigen Straßeneinläufe (ca. 20 Stück) auf das endgültige Fahrbahnniveau reguliert.

Vor der eigentlichen Baumaßnahme werden im Straßenbereich Voruntersuchungen hinsichtlich möglicher archäologischer Funde durchgeführt. Diese Thematik stellt ein Zeit- und Kostenrisiko dar.

Laufende Folgekosten

Die nachstehenden Ansätze zur Ermittlung der Folgekosten sind überschlägig ermittelt.

Kalkulierte AfA n=25 Jahre 4 % x 1.400.000,00	=	56.000 EUR
Kalkulierter Zins 0,8 % x 0,5 x 1.400.000,00	=	5.600 EUR
Personal- / Betriebs- / Unterhaltungskosten Straßenbau (inkl. bestehende Straßenflächen) ca. 1.725 m² x 1,73 EUR / m²	=	2.984 EUR
Laufende Folgekosten pro Jahr (rd.)	=	64.584 EUR

III. Finanzwirtschaft

a) Finanzwirtschaftliche Beurteilung:

Derzeit stehen im Haushaltsplan über Ermächtigungsreste aus 2024 107.800 EUR zur Verfügung. Weitere 250.000 EUR stehen als Planansatz jeweils in 2025 und 2026 zur Verfügung.

Es werden überplanmäßig Mittel in Höhe von 792.200 EUR bei I54105423300 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt bei der Maßnahme „Erschließung Mühlberg/ Finkenberg“ in Höhe von 400.000 € und bei der Maßnahme „Erschließung Steinäcker“ in Höhe von 392.200 €.

Die Deckung über „Erschließung Mühlberg / Finkenberg“ ist möglich, da die Maßnahme kostengünstiger als geplant durchgeführt werden konnte. Der Betrag von „Erschließung Steinäcker“ wird in 2025 nicht benötigt. Er ist bei Bedarf ggf. im Haushalt 2027/28 neu anzumelden.

Im Rahmen des Haushaltsplanverfahren 2027/2028 werden die entsprechenden Einzahlungen von Erschließungsbeiträgen entsprechend angepasst.
Derzeit sind im Jahr 2026 Einzahlungen in Höhe von 400.000 € veranschlagt gewesen.

b) Buchhalterische Abwicklung/betroffene Buchungsobjekte:

Wo sind die Mittel veranschlagt/gebucht?:

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag (EUR)
66	I54105423300 Buckelgärten Planung, Bau	78720000	ER 2024 Plan 2025 Plan 2026	107.800 250.000 250.000
SUMME				**607.800**

Wo stehen Deckungsmittel zur Verfügung?:

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag
66	I54105427300 Erschließung Steinäcker	78720000	Plan 2025	392.200
66	I54105406300 Erschließung Mühlberg Finkenberg	78720000	Plan 2025	400.000
SUMME				**792.200**
GESAMTSUMME				**1.400.000**

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Die Anwohner, die von der Baumaßnahme unmittelbar betroffen sind, werden vor Baubeginn schriftlich über verkehrliche Einschränkungen und bauliche Aktivitäten informiert. Eine formelle Bürgerbeteiligung wurde durch das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:
Flächenversiegelung