



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.02.2024

---

Amt: 66 Amt für Tiefbau und Verkehr  
Verantwortlich: Markus Wiedemann, Leiter Amt 66  
Vorlagennummer: 2024/66/720

### TOP 14

## Vorstellung der Planungen mit Beschlussfassung zum Ausbau des Kirchenwegs mit dem KKV

### Sachverhalt:

Der Kirchenweg liegt westlich der Bahntrasse nach Ulm und verbindet die Bachtelmühlstraße und den Höhenweg. Der gesamte Kirchenweg ist als Ortsstraße mit reinem Anliegerverkehr gewidmet. Im Kirchenweg liegen sowohl am südlichen als auch am nördlichen Straßenrand größtenteils die privaten Vorgärten und Zufahrten bzw. die rückwärtigen Gärten auf städtischem Grundstück. Die jetzige Straßenbreite liegt daher lediglich zwischen 3,60 und 3,75 m. Im östlichen Bereich befindet sich eine Engstelle die nur als Geh- und Radweg benutzt werden kann. Insgesamt ist die Straße in sehr schlechtem baulichen Zustand. Ebenfalls kommt es am Mischwasserkanal und den Hausanschlüssen regelmäßig zu Schäden. Laut KKV ist der Kanal dringend erneuerungsbedürftig.

### Anschluss Höhenweg

Die Durchfahrt für Krafträder und sonstige mehrspurige Kraftfahrzeuge aus Richtung Höhenweg in den Kirchenweg ist seit Oktober 2003 verboten. Dies gilt auch für Anlieger. Die Ausfahrt aus dem Kirchenweg in den Höhenweg war bislang für Anlieger bislang nur durch die Mitnutzung von Privatgrund möglich. Eine Befahrung durch LKWs in diesem Bereich war noch nie möglich.

Mit Neubau des Anwesens Höhenweg 2 wurde die bislang vorhandene Mauer abgerissen bzw. die Hecke gerodet. Die neue Winkelsteinmauer wurde ordnungsgemäß und entsprechend der erteilten Baugenehmigung an der Grundstücksgrenze auf Privatgelände und außerhalb des städtischen Grundstücks errichtet.

Durch die Stadtverwaltung wurde vorab ein Grunderwerb im Bereich der Engstelle angefragt, der jedoch nicht zustande kam. Durch die neue Mauer beträgt die Fahrbahnbreite auf öffentlichem Grund lediglich ca. 2,05 m.

### Anschluss Am Alpenblick

Die Straße Am Alpenblick ist eine Privatstraße und gehört verschiedenen Eigentümern. Die Zufahrt für die privaten Eigentümer ist mit Dienstbarkeiten untereinander geregelt. Lediglich bei einem Eigentümer ist kein Zugangsrecht eingetragen. Dies ist durch die Eigentümer privatrechtlich zu regeln.

## **Planung:**

Sanierungsbedingt muss entlang der jetzigen südlichen Fahrbahnseite ein neuer Mischwasser-Kanal durch das KKV gebaut werden. Im Zuge des Umbaus soll die Straße im Vollausbau erneuert und die Breite des Kirchenwegs auf 4,25 – 5,00 m optimiert werden. Die straßenprägenden Bestandsbäume und Hecken werden hierbei berücksichtigt. Die Engstelle im Anschluss an den Höhenweg wurde aufgrund der neuen Mauer entlang der Grundstücksgrenze neu bewertet und als Geh- und Radweg festgelegt. Die Andienung der Anlieger bleibt über die Bachtelmühlstraße gewährleistet.

### Planung Stadt

Seitens der Stadt ist angedacht, die Grundstücksverhältnisse basierend auf dem zukünftigen Fahrbahnrand neu zu gliedern; d.h. lediglich die für den Straßenraum und den Unterhalt notwendigen Flächen in städtischer Hand zu behalten und die nicht benötigten Grundstücksflächen – auf denen sich bestehende Gehölze, Vorgärten oder Zufahrten befinden – an die Privateigentümer abzutreten. Zusammen mit dem Liegenschaftsamt konnte eine in Relation kostengünstige Lösung für den möglichen Erwerb der städtischen Flächen für die Bürger gefunden werden.

Im weiteren Projektablauf ist zu klären, ob die Privateigentümer mit einem Grunderwerb der städtischen Flächen – auf denen sich private Nutzungen befinden – einverstanden sind. Bei einer Übernahme sind die Grundstücksbesitzer zukünftig für die Pflege, den Unterhalt und Winterdienst dieser privaten Flächen auch formal zuständig. Sollte ein Grunderwerb nicht zustande kommen und die Flächen bleiben in städtischem Besitz, müssen die privaten Vorgärten und Zufahrten bzw. die rückwärtigen Gärten auf Kosten der Privateigentümer zurückgebaut werden. Die Stadt gestaltet die Flächen so um, dass die Verkehrssicherungspflicht optimal erfolgen kann – ggf. sind hierzu bauliche Veränderungen und Rodungen erforderlich. Eine Nutzung der Flächen wie bisher ist dann nicht mehr möglich.

### Planung KKV

Im Rahmen der Planung der Baumaßnahme wurden die beim KKV vorhandenen Planunterlagen zu den Grundstücksanschlüssen und den Grundstücksentwässerungen der Anliegergrundstücke im Bereich Kirchenweg, Höhenweg und Am Alpenblick gesichtet. Hierbei wurde festgestellt, dass lediglich drei Grundstücke unkompliziert an den neuen MW-Kanal angeschlossen werden können.

Im Bereich der Privatstraße Am Alpenblick kann der vorhandene Kanalgrundstücksanschluss im Kirchenweg umgeschlossen werden. Hier ist die Vorplatzentwässerung des privaten Weges zu erneuern.

Bei 5 Grundstücken geht das KKV zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass diese Grundstücke ihre bestehenden Grundstücksentwässerungen über eine nachträgliche Eintragung von notariellen Leitungsrechten weiterbetreiben können. Sollten die erforderlichen Leitungsrechte jedoch nicht zustande kommen, sind die betroffenen Grundstücksentwässerungsanlagen umzubauen, um an den neuen MW-Kanal angeschlossen werden zu können.

Die restlichen Grundstücksentwässerungsanlagen sind umzubauen, um an den neuen MW-Kanal angeschlossen werden zu können. Hierfür ist ein Entwässerungsbaugesuch erforderlich. Die Lage des neu zu errichtenden Grundstücksrevisionsschachtes erfolgt in Abstimmung mit dem KKV. Falls mehrere Anschlüsse auf den öffentlichen Kanal für ein Grundstück vorhanden sind, sollten diese zusammengefasst werden, sodass jedes Grundstück künftig nur noch einen Anschluss an den Kanal im Kirchenweg besitzt. Wie aus dem Systemschnitt in der Anlage ersichtlich, ist es für künftige Revisionsarbeiten und zur Überbrückung des vorhandenen Höhenunterschiedes zwischen den bestehenden Grundstücksentwässerungen und dem neuen, tieferliegenden MW-Kanal im Kirchenweg erforderlich, zum Anschluss der Grundstücke jeweils einen ca. 2,0 m tiefen Kontroll- bzw. Revisionsschacht auf den privaten Grundstücken zu errichten. Die Kosten hierfür belaufen sich für den Grundstückseigentümer auf ca. 2.500 – bis 3.500 € EUR netto. Sollte das Schachtbauwerk nicht in unmittelbarer Nähe zur Straßenaußenkante gebaut werden können, ergeben sich aufgrund der Hanglage im Kirchenweg erhebliche

Mehrkosten für die jeweiligen Grundstückseigentümer.  
Zum derzeitigen Planungsstand ist eine Aussage zur Notwendigkeit und den finalen Kosten von Umbauarbeiten der einzelnen privaten Grundstücksentwässerungsanlagen noch nicht möglich. Folgende Kosten können für die Privateigentümer zusätzlich anfallen: Sanierung und ggf. Planung der Hausanschlüsse, Notar, Vermessung, Entwässerungsbaugesuch, etc.

Im weiteren Vorgehen wird das KKV gemeinsam mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr und dem Liegenschaftsamt auf die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zuzugehen. Bei den jeweiligen Ortsterminen werden die Grundstückseigentümer dann individuell informiert und die nötigen Schritte zusammen abgestimmt.

#### Sonstiges

Im Rahmen einer ersten Spartenverständigung wurde durch das AÜW mitgeteilt, dass die Freileitungen im Bereich Kirchenweg und der angrenzenden – überwiegend privaten – Anliegerstraßen abgebaut und erdverlegt werden sollen. Eine gemeinsame Bauausführung ist aus Synergieeffekten zu befürworten, wird jedoch zu einer deutlich längeren Bauzeit führen.

#### Kostenrahmen

Laut Ingenieurbüro beläuft sich der Kostenrahmen der Baukosten für die Verkehrsanlagen auf ca. 765.000 EUR brutto. Für den Kanal- und Wasserleitungsbau ist derzeit von ca. 500.000 EUR brutto auszugehen. Hier sind noch Baunebenkosten incl. Planungen und Gutachten zusätzlich fällig.

#### Zeitraumen

Im nächsten Schritt werden die Anlieger durch die Verwaltung und das KKV näher informiert. Das KKV klärt die Umsetzung der Hausanschlüsse und das Liegenschaftsamt führt die Grunderwerbsabstimmungen. Erst danach kann die Ausführungsplanung finalisiert werden und die Ausschreibung erfolgen.

Aufgrund des Umfangs der Spartenarbeiten, der eingeschränkten Bauzufahrt und beengten Platzverhältnisse wird derzeit davon ausgegangen, dass die Kanal-, Wasserleitungs- und Spartenarbeiten ca. 10-12 Monate dauern werden. Für die Herstellung der Oberflächen im Anschluss muss nochmals mit ca. 6-8 Monaten gerechnet werden. Daher muss mit einer Wintersicherung geplant werden.

#### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss befürwortet die vorliegende Planung und beauftragt die Verwaltung die Ausbauarbeiten durchzuführen.

#### **Anlagen:**

Präsentation