

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2023/050

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	27.04.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	08.05.2023	Beschlussfassung			

### Umgestaltung Ulmer-Tor-Straße - Billigung Entwurf

#### I. Beschlussantrag

1. Der Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros Koeber ist Grundlage für die Sanierung und Umgestaltung der Ulmer-Tor-Straße.
2. Als Belag wird ein Betonstein vorgesehen, über dessen Gestaltung der Gemeinderat im Zuge der Ausführungsplanung entscheidet.
3. Das Büro Rapp & Schmid wird mit der weiteren Planung und Bauüberwachung beauftragt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Die Ulmer-Tor-Straße weist erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf und ist dringend sanierungsbedürftig. Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung wurde letztmalig im Juni 2021 im Bauausschuss umfassend vorgestellt. Das Gremium hatte beschlossen, die Baumaßnahmen auf das Jahr 2024 zu schieben und die Verwaltung beauftragt, im Hinblick auf die Kosten weitere Optimierungsmaßnahmen zu prüfen. Auf Basis der Ergebnisse soll nun die Planung abgeschlossen und die Baumaßnahme vorbereitet werden.

##### 2. Ausgangssituation

Das Büro Koeber hatte in 2021 auf Basis der beschlossenen Vorentwurfsvariante und nach Durchführung einer Anliegerbeteiligung die Planung bis zum Entwurfsstadium fertiggestellt (DS 2021/096). Bezüglich der Planinhalte wird auf diese Drucksache verwiesen.

Die hohen Kosten der Baumaßnahme ergeben sich aus den anspruchsvollen örtlichen Gegebenheiten. Der Untergrund ist schlecht, weshalb in erheblichem Umfang belastetes Material abgefahren und der Untergrund verbessert werden muss. Ein weiterer Kostentreiber ist das sehr geringe Längsgefälle von nur 0,4% - 0,8%, welches sich außerhalb jeglicher Norm befindet. Dies führt zu höheren Anforderungen an den Einbau der Deckschicht und die Genauigkeit des einzubauenden Materials, damit die Entwässerung der Straße funktioniert.

### 3. Prüfergebnis

Die planerischen Grundannahmen wie Baumstandorte, Breite und Verlauf der Fahrbahn und das Entwässerungssystem wurden nochmals geprüft. Unter Beachtung des beschlossenen Zielkonzeptes ergaben sich hierdurch jedoch keine wesentlichen Einsparpotenziale.

#### Bodenverhältnisse

Einsparung: ca. 135.000 €

Die Verwaltung hat zudem in 2022 die Bodenverhältnisse nochmals tiefer untersuchen lassen. Der Umfang des belasteten Materials ist erfreulicherweise deutlich geringer als ursprünglich angenommen.

#### Anforderungen Genauigkeit

Einsparung: ca. 185.000 €

Nochmals hinterfragt wurden auch die Anforderungen an die Verlegung des Pflasters in den Nebenflächen. Aufgrund des teils starken Quergefälles im Gehweg erscheint die Entwässerung hier auch ohne erhebliche Aufschläge an die Genauigkeit der Verlegung des Pflasters gesichert zu sein, so dass Pfützenbildung nicht zu befürchten ist.

#### Oberflächengestaltung

Einsparung: ca. 215.000 €

Standard in der Altstadt ist bislang die Verwendung von Granitstein. Dieser zeichnet sich durch eine sehr hohe Lebensdauer (ca. 50 Jahre) und hohe Gestaltungsqualität aus. Als Alternative kommt die Verwendung von Betonpflaster analog zur Pfluggasse in Frage. Werden die geringere Haltbarkeit (ca. 20- 30 Jahre) und die geringere gestalterischer Wertigkeit akzeptiert, bestehen durch den Einbau von Betonpflaster Einsparmöglichkeiten bei der Erstinvestition. Auf die gesamte Lebensdauer gerechnet bestehen zwischen Granit und Pflaster nur noch geringe Kostenunterschiede.

### 4. Kostenvergleich

Zum Vergleich wurden die im Mai 2021 ermittelten Kosten auf das aktuelle Kostenniveau fortgeschrieben. Demnach ergäbe sich eine Kostensteigerung um ca. 25 %. Unter Berücksichtigung der unter Nr. 3 genannten Einsparpotenziale ergeben sich Gesamtkosten von 2,00 Mio. € (Variante Granitstein) bzw. ca. 1,77 Mio. € (Variante Betonpflaster).

Kostenberechnung (brutto)	Bisheriger Entwurf 2021		Überarbeiteter Entwurf 2023	
	Berechnung 21	Berechnung 23	Granitstein	Betonpflaster
<b>Summe Baukosten, hiervon</b>	<b>1.672.545 €</b>	<b>2.125.935 €</b>	<b>1.802.920 €</b>	<b>1.586.010 €</b>
KG 510 Erdbau	29.750 €	92.820 €	92.820 €	92.820 €
KG 520 Gründung/Unterbau	57.120 €	60.690 €	60.690 €	60.690 €
KG 530 Oberbau/Deckschichten	765.170 €	890.120 €	702.765 €	485.855 €
KG 540 Baukonstruktion	59.500 €	66.640 €	66.640 €	66.640 €
KG 550 Technische Anlagen	45.220 €	96.390 €	96.390 €	96.390 €
KG 560 Einbauten in Außenanlagen	9.520 €	13.090 €	13.090 €	13.090 €
KG 570 Vegetationsflächen	50.575 €	86.275 €	86.275 €	86.275 €
KG 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	655.690 €	819.910 €	684.250 €	684.250 €
<b>Baunebenkosten</b>	<b>190.000 €</b>	<b>206.000 €</b>	<b>198.000 €</b>	<b>185.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.862.545 €</b>	<b>2.331.935 €</b>	<b>2.000.920 €</b>	<b>1.771.010 €</b>

In den o.g. Kosten sind noch nicht die Aufwendungen für parallel zur Straßensanierung/Umgestaltung durchzuführende Maßnahmen enthalten:

- Leerrohre IT aufgrund der Umsiedlung der IT vom Rathaus in die Ulmer-Tor-Straße
- Leerrohre Breitband im Hinblick auf den zukünftigen Ausbau der Breitbandversorgung für unterversorgte Bereiche, Schulen und die Gewerbegebiete
- Straßenbeleuchtung & Beleuchtung Ulmer Tor
- ggf. Nahwärmenetz

Bedarf und Kosten hierfür sind im Zuge der Ausführungsplanung zu ermitteln und zum Beschluss vorzulegen.

## **5. Fördermittel**

Mit Drucksache 2021/096 wurde mitgeteilt, dass die Verwaltung die Möglichkeit einer Erweiterung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ auf die Ulmer-Tor-Straße geprüft hatte. Hierdurch hätte sich eine Förderfähigkeit im Umfang von ca. 292.500 € ergeben. In der Zwischenzeit wurde verwaltungsseitig jedoch entschieden, die im Sanierungsgebiet noch vorhandenen Restmittel vollständig für das Bauvorhaben „Zwingergasse 10/12“ des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft zur Verfügung zu stellen.

## **6. Finanzierung**

Für die weitere Planung sind im Haushaltsplan 2023 unter der Investitionsnummer 54110-T007 90.721,00 € eingestellt. Für die Umsetzung der Maßnahme in 2024 werden die erforderlichen Mittel angemeldet.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Das Büro RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH (Ummendorf), welches als Subunternehmer auch bisher in die Planung involviert war, soll mit den Leistungsphasen 5-8 (Ausführungsplanung bis Bauüberwachung) beauftragt werden.

Im Zuge der Ausführungsplanung werden noch Beschlüsse über nachfolgende Sachverhalte erforderlich:

- Leerrohrstrukturen IT / Breitbandnetz
- Straßenbeleuchtung & Inszenierung Ulmer Tor
- Verlegung Nahwärme
- Auswahl Pflasterstein

Im Jahr der Heimattage werden viele Besucher Biberachs vom Bahnhof her über die Ulmer-Tor-Straße die Altstadt betreten und einen ersten Eindruck von der Stadt erhalten. Das Stadtplanungsamt möchte daher die künftige Gestaltung der Ulmer-Tor-Straße provisorisch mit einfachen Mitteln vorab herstellen und die Straße mit Pflanzkübeln begrünen. Zudem wird angestrebt mindestens an den beiden zentralen Terminen der Heimattage im Mai und September Flächen für besondere Aktionen bereitzustellen, um die Straße z.B. durch die Jugendkunstschule oder die Hochschule zu bespielen.

R. Adler  
Amtsleiter

Anlage - Lageplan A3