

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2023/107/1

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Gemeinderat	öffentlich	10.07.2023	Beschlussfassung			

### Umfeld Ochsenhauser Hof – Weitere Vorgehensweise

#### I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt der Fertigstellung des Umfeld Ochsenhauser Hof auf Basis der Variante 3 zu.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Während des Ausbaus des Freibereichs um den Ochsenhauser Hof kamen vermehrt Stimmen auf, die den dort eingebauten Polygonalplattenbelag betroffen haben. Es gab Diskussionen über die Eignung des Materials. Zu diesem Zeitpunkt waren der Bereich entlang der Konditorei Kolesch und der Spielbereich bereits eingebaut. Deshalb erfolgte ein Baustopp und die Restfläche wurde nur noch provisorisch hergestellt.

##### 2. Ausgangssituation

##### **Vorgeschichte:**

Der Gemeinderat hat sich in den Jahren 2017 bis 2021 mehrfach mit dem Ausbau der Wielandstraße, Consultengasse, Weberberggasse, Zeughaus- und Gießübelgasse auseinandergesetzt. Auch das Umfeld des Ochsenhauser Hofes war dort ein umfangreiches Thema. Mit der Drucksache 2020/302/1 hat der Gemeinderat am 01.03.2021 den Baubeschluss auf der Grundlage der Entwurfsplanung Variante 2 für die o.g. Straßenzüge und das Umfeld des Ochsenhauser Hofes gefasst. In dieser Entwurfsplanung des Landschaftsarchitektenbüro war im Umfeld des Ochsenhauser Hof ein Polygonalplattenbelag ohne nähere Beschreibung der Qualität beinhaltet. Grundlage für diese Entscheidung war, dass dieser Belag besser im Bereich der Bäume sowie an das stärker bewegte Gelände angepasst werden kann und durch die breiteren Fugen auch mehr Wasser an das Wurzelwerk der Bäume gelangen könne.

##### **Ist-Situation:**

Der jetzt eingebaute spaltraue Polygonalplattenbelag hat teilweise größere Unebenheiten sowie im Fugenbereich teilweise Absätze bis zu 2 Zentimeter. Dies ist vor allem bei den größeren Platten der Fall. Dieser Belag wurde vom Landschaftsplanungsbüro in dieser Form festgelegt. Es gibt jetzt Zweifel, ob dieser Belag im Umfeld des Ochsenhauser Hof als geeignet angesehen werden

kann. Desweiteren sind auch in dem fest verfügbaren Bereich der angrenzenden Gastronomie im Außenbereich Unebenheiten in denen sich Wasser sammelt. Ein Austausch müsste dort in jedem Fall noch erfolgen. Dies wurde jedoch zurückgestellt bis klar ist, wie mit dem vorhandenen Material weiter verfahren werden soll.

### **Rechtliche Würdigung:**

Für die Planung am Freibereich des Ochsenhauser Hof wurden von der Stadt Biberach keine gesonderten Anforderungen an die Barrierefreiheit festgelegt. Auch in dem Beschluss zur Entwurfsplanung wurden keine speziellen Anforderungen zur Qualität des Polygonalplattenbelag formuliert.

### **3. Weitere Vorgehensweise**

Das Stadtplanungsamt und das Tiefbauamt haben zusammen jetzt verschiedene Ideen über mögliche Lösungsansätze erarbeitet. Ziel war jeweils eine, den vielen, teils gegensätzlichen funktionalen und gestalterischen Anforderungen möglichst gerecht werdende Lösungen aufzuzeigen, welche die jetzt angeprangerten Mängel bestmöglichst beheben. Diese Anforderungen sind insbesondere:

- Barrierefreiheit mit Fokus auf mobilitätseingeschränkten Menschen
- Kleinklima mit Fokus auf vermehrt auftretende Hitzemonate
- Gestaltungsqualität vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung des Freiraumes
- Baumbestand mit Fokus auf Erhalt und Sicherung
- Schützenfest
- Winterdienst

Die Varianten sehen wie folgt aus:

- **Variante 0**

Umsetzung ursprüngliche Planung mit den gespaltenen Polygonalplatten

- **Variante 1a**

Abbruch Teilfläche des Polygonalplattenbelags, Ersatz durch gesägtes Rechteckpflaster in Granit wie im Zugangsbereich Ochsenhauser Hof, Rest Polygonalplattenbelag  
Problem: teilweise starke Schrägneigung, schwierige Anpassung an Polygonalpflaster

- **Variante 1b**

Barrierefreie Gehbereiche aus gesägtem Rechteckpflaster in Granit wie im Zugangsbereich Ochsenhauser Hof, zusätzlich zwischen Gebäude und der Gymnasiumstraße, Rest Polygonalplattenbelag

- **Variante 2**

Abbruch gesamter Polygonalplattenbelag, Ersatz durch oberflächlich behandeltem Asphaltbelag (Grinding)

- **Variante 3**

Abbruch gesamter Polygonalplattenbelag, Ersatz durch eine Stabilizer Wegedecke

Die Variante 3 erfüllt die drei wichtigsten Anforderungen Barrierefreiheit, Kleinklima und Gestaltungsqualität am besten, schneidet aber auch in der Gesamtschau aller Anforderungen gut ab. Nur bei dieser Variante 3 können zudem die Baumscheiben mit dem als störend empfundenen

Split aufgegeben werden, da die Wegedecke bis an die Bäume herangeführt werden kann. Zudem kann voraussichtlich ein Fallschutzbereich entfallen.

#### **4. Kosten**

In der nachfolgenden Tabelle werden die bisher entstandenen und noch zu erwartenden Kosten für die Fertigstellung aufgezeigt. Die Stadt Biberach erhält aus Mitteln der Stadtsanierung Zuschüsse für die Gestaltung des Umfeld Ochsenhauser Hof.

Variante	Gesamtkosten	Förderung	Stadtanteil	Schaden		Gesamt
				Wert Rückbaumaterial	Rückbau	
0	513.217 €	309.000 €	204.217 €	1.000 €	8.064 €	9.064 €
1a	590.412 €	309.000 €	281.412 €	20.825 €	13.222 €	34.047 €
1b	539.041 €	309.000 €	230.041 €	1.500 €	10.955 €	12.455 €
2	604.071 €	309.000 €	295.071 €	63.070 €	26.000 €	89.070 €
3	522.151 €	309.000 €	213.151 €	63.070 €	17.213 €	80.283 €

Die Stadt Biberach erhält aus der Stadtsanierung vom Land Baden-Württemberg hier eine finanzielle Förderung bis maximal 309.000 €. Von diesem Zuschuss wurden bisher 219.000 € abgerufen. Der Schlussverwendungsnachweis muss spätestens Ende April 2024 vorgelegt werden. Wenn die Stadt Biberach diesen Zuschuss ausschöpfen möchte muss die bauliche Fertigstellung des Umfelds Ochsenhauser Hof noch in diesem Jahr erfolgen. Nur so ist sichergestellt, dass die geprüften Schlussrechnungen der baulichen Anlage und der Honorare der beauftragten Planer bis spätestens Mitte März 2024 verfügbar sind. Deshalb sollte hier noch vor der Sommerpause eine Entscheidung gefunden werden, wie der weitere Ausbau dort erfolgen soll.

#### **5. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Ausführung gemäß Variante 3 im Bereich des Ochsenhauser Hof umzusetzen.

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Freigabe des Gemeinderates können die restlichen Ausbauarbeiten des Umfeld Ochsenhauser Hof an die Firma Grüner und Mühlshlegel vergeben werden, bevor die dortigen Straßenausbaumaßnahmen voll abgeschlossen sind. In diesem Zuge soll das noch fehlende Spielhaus ergänzt sowie möglichst ein neuer, konfliktärmerer Fallschutzelag gewählt werden. Somit ist eine bauliche Umsetzung in diesem Jahr noch möglich.

Stiehle  
Stv. Leiter Tiefbauamt

Adler  
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1\_Ochsenhauser Hof\_V3  
Anlage 2\_Beispielbilder Stabilizer Wegedecke  
Anlage 3\_Übersichtstabelle Varianten