

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2017/058**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	06.04.2017	Beschlussfassung			

### Umgestaltung Wielandstraße/Ochsenhauser Hof

#### I. Beschlussantrag

1. Das Zielkonzept (Ziffer 3 der Vorlage) wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.
2. Das Büro lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH aus München wird mit der Planung (LPH 1-3) beauftragt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Im Jahr 2015 hat die Stadt begonnen, im nördlichen Bereich der Altstadt über die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ Flächen neu zu gestalten. Der Saumarkt wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und die Umgestaltung des Alten Postplatzes ist für das Jahr 2017 vorgesehen. Im Vorfeld zu diesem Sanierungsgebiet wurde auch der Bereich Wielandstraße/ Consulentengasse/ Ochsenhauser Hof im Hinblick auf Bausubstanz, Gestaltung, Funktionalität und Raumstruktur analysiert. Festgestellt wurden insbesondere Defizite im Hinblick auf die Raumstruktur und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Daher ist vorgesehen, den gesamten Bereich neu zu gestalten. Beabsichtigt ist die Stärkung der Funktionen Aufenthalt, Kinderspielen und Gastronomie unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktion. Die Straßen stellen sowohl für Pkws als auch für den ÖPNV eine wichtige Zufahrt in die Altstadt dar.

Mit der Umgestaltung verfolgt die Stadt konsequent das Ziel, die öffentlichen Räume in der Innenstadt attraktiv zu gestalten und die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen.

## **2. Ausgangssituation**

### **Exkurs: Historische Entwicklung des Ochsenhauser Hofes**

Der Ochsenhauser Hof, auch einst der Preußenhof genannt, wurde in Fachwerkbauweise in den Jahren 1339 – 1340 errichtet. Zwischen 1450 und 1499 erfolgte eine Umbauphase. Betroffen davon waren das Ober- und das Dachgeschoss. Der ehemalige Pflughof des Ochsenhauser Klosters diente von 1775 bis 1961 als Schulhaus, seit 1903 war es Lateinschule und damit der Vorläufer des heutigen Wieland-Gymnasiums. 1976-78 wurde er zur Seniorenbegegnungsstätte umgebaut.

### **Wielandstraße/Consulentengasse**

Vom Bismarckring her ist die Wielandstraße mit der Verlängerung Consulentengasse, als Tempo 30 Zone, die nördliche Hauptzufahrt zum westlichen Marktplatz. Dieser zentrale Punkt innerhalb der Altstadt nimmt zahlreiche Funktionen für alle Verkehrsarten auf:

- Fußgänger und Radfahrer
- Bushaltestellen sämtlicher Linien im ÖPNV
- Individualverkehr (fließender und ruhender Verkehr)

Entlang der Fahrbahn sind die Gehwege als Hochborde ausgeführt. Ab der Einmündung Emmingergasse Richtung Marktplatz verengt sich die Fahrspur der Consulentengasse von ca. 4,10 m auf ca. 2,85 m. An der engsten Stelle, auf Höhe Consulentengasse 3, beträgt die Gehwegbreite nur noch ca. 0,70 m. Generell ist in diesem Abschnitt der Gehwegbereich nur an wenigen Stellen in seiner Größe so dimensioniert, dass mehrere Fußgänger unproblematisch und bequem passieren können.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Auf Höhe des Gebäudes Wielandstraße 11 befindet sich die Bushaltestelle Wielandstraße, die die Linien 1 bis 5, 7 und 10 bis 12 bedient. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Haltestelle Marktplatz gilt es im Vorfeld der Planung die Notwendigkeit dieser Haltestelle zu überprüfen.

Auf dem westlichen Marktplatz befindet sich vor dem Müller Markt eine der wichtigsten Haltestellen innerhalb des Buslinienetzes, die von allen Linien angefahren wird. Die Nutzer können direkt in der Innenstadt aus- und einsteigen. Die Haltestelle ist daher sehr stark frequentiert, was zu einem hohen Aufkommen an Bussen führt, die über die Wielandstraße und Consulentengasse einfahren.

### **Bereich Ochsenhauser Hof**

Der Bereich um den Ochsenhauser Hof stellt sich im Raumgefüge mit den Funktionen Aufenthalt, Spielen, Gastronomie und Verkehr dar. Definiert wird der Platzbereich des Ochsenhauser Hofes im Osten durch die Gebäude Gymnasiumstraße 24 und Zeughausgasse 3. Im Norden und im nordwestlichen Eckbereich begrenzt eine ca. 1,0 m hohe Mauer die Fläche. Das Gebäude selbst stellt die südwestliche Raumkante dar. Unterstützend dazu prägen 13 Kastanien, größtenteils an den Grundstücksgrenzen angeordnet, den Platzraum. Permanent möbliert ist der Platz mit Spielgeräten für Kinder, einem Brunnen und Sitzmöglichkeiten. Temporäre Möblierung für Außengastronomie erfolgt durch das Café Kolesch.

Direkt westlich gegenüber des Ochsenhauser Hofes und getrennt durch die Wielandstraße befindet sich das Café Weichhardt mit seiner gastronomischen Nutzung. Entlang seiner östlichen Fassade ist eine permanente Möblierung einschließlich einer Holzveranda für die Außengastronomie, sowohl im Gehwegbereich als auch auf der Straßenverkehrsfläche, platziert.

### **Bereich Tweety und Weinstube „Goldener Rebstock“**

Dieser Bereich wird im Wesentlichen durch den ruhenden und fließenden Verkehr Richtung Innenstadt und Emmingergasse sowie durch Gastronomie geprägt. Während der „Goldene Rebstock“ seine Außenbewirtung zur Emmingergasse bereitstellt, nutzt das Tweety dafür den öffentlichen Raum zwischen dem Gebäude Consulentengasse 11 und den vorgelagerten öffentlichen Stellplätzen. Vor der Weinstube steht auf öffentlicher Fläche im Bereich der Außengastronomie des Tweetys eine Kastanie.

### **Öffentliche Stellplätze**

Insgesamt sind im Plangebiet (s. Anlage) 35 öffentliche Stellplätze vorhanden und markiert. Davon sind 3 für Menschen mit Behinderung ausgewiesen.

<b>Straße</b>	<b>Anzahl öffentliche Stellplätze</b>
Consulentengasse	8
Gießübelgasse	2
Gymnasiumstraße	8+1
Weberberggasse	6
Wielandstraße	8+2
<b>Summe</b>	<b>35</b>

### **3. Zielkonzept**

Ziel ist es, den gesamten Bereich analog zu den bereits umgestalteten Räumen in der Altstadt aufzuwerten und an den Anspruch der Umgebung anzupassen. Angestrebt wird eine gute Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer, die Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität, insbesondere für Familien, sowie die Förderung der Gastronomie.

Die Verkehrsführung soll beibehalten werden, sodass der westliche Marktplatz auch zukünftig über die Wielandstraße und Consulentengasse angefahren werden kann. Mit Blick auf eine Stärkung der Gastronomie und eine Verbesserung der Atmosphäre des öffentlichen Raums soll im Bereich des Tweety geprüft werden, ob die öffentlichen Stellplätze entfallen können. Als Entscheidungsgrundlage sollen zwei Alternativen erarbeitet werden:

- a) Erhalt der öffentlichen Parkplätze
- b) Verzicht auf max. sieben öffentliche Parkplätze zugunsten der Freiraumqualität

Es soll zudem geprüft werden, ob entsprechend des Gestaltungsprinzips der Mischverkehrsfläche, das bisher in der Altstadt angewendet wurde, im gesamten Planbereich auf Hochborde verzichtet werden kann. Bezüglich des Belags wird prinzipiell die Verwendung von großformatigen und gehfreundlichen Pflastersteinen sowie – wo nötig – Asphaltflächen vorgeschlagen.

Bäume leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadtklima. Daher soll die Möglichkeit, zusätzliche Baumstandorte einzurichten, ebenfalls geprüft werden.

Der Ochsenhauser Hof ist während der Schützenzeit das Lagezentrum der Helfer und Einsatzkräfte. Ziel ist es die Koordinierung und den Ablauf der Veranstaltungen über Zusatzausstattungen (u.a. Beleuchtung, Beschilderung, Audioanlage, Fluchtwegebeschilderung, Anfahrbarkeit des Lagezentrums, etc.) zu optimieren.

Diese Aspekte fließen in die weitere Planung mit ein. In punkto Sicherheit aber auch hinsichtlich der Wegeführung bei Festivitäten können ggf. Vorkehrungen (z.B. Bodenhülsen für Straßensperren) in der Wielandstraße vorgesehen werden, die die Zufahrt zum Marktplatz temporär unterbinden.

#### **4. Planungsverfahren**

Bei den bisherigen Projekten in der Innenstadt hat das Baudezernat unterschiedliche Planungsverfahren gewählt. Nach verwaltungsinterner Auswertung der Verfahren sowie der jeweiligen Projektabläufe und Ergebnisse, kommt das Baudezernat zu dem Schluss, dass für den Bereich Wielandstraße/Ochsenhauser Hof eine direkte Beauftragung des Büros lohrer.hochrein zielführend ist. Das Büro hat bereits im Jahr 1999 Planung und Umsetzung des östlichen Marktplatzes erfolgreich bearbeitet, verfügt über sehr viel Erfahrung und kann sehr gute Referenzen besonders im Bereich der Umgestaltung öffentlicher Räume nachweisen. Sowohl in der Planung als auch in der Bauausführung zeichnet sich das Büro lohrer.hochrein durch eine sorgfältige Detaillierung aus. Der Vergleich der Projekte „Östlicher Marktplatz“, „Schadenhof“ und „Alter Postplatz/Saumarkt“ zeigt, dass dies im Hinblick auf Gestaltqualität und Funktionalität sehr wichtig ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll auf zwei Ebenen durchgeführt werden: Zunächst erfolgt eine Information der Anlieger über die geplante Maßnahme. Diese wird verknüpft mit der Abfrage von Planungsvorgaben seitens der Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets. Auf der Basis der beschlossenen Zielvorgaben und der Rückmeldungen der Anlieger erarbeitet das Planungsbüro den Vorentwurf. Dieser wird dem Gemeinderat und im Nachgang den Anliegern sowie der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Anschließend erarbeitet das Planungsbüro die Entwurfsplanung, die öffentlich im Gemeinderat präsentiert wird.

#### **5. Kosten/Finanzierung**

Auf der HHSt. 02.6300300.951602 (Gestaltung nordwestl. Altstadt) waren im Haushaltsplan 2016 bisher 126.000 € bereitgestellt. Davon wurden bereits 2.753,16 € verausgabt. Die Übertragung des Haushaltsrestes in Höhe von 123.284,84 € in das Haushaltsjahr 2017 wurde beantragt. Sobald über den Mittelübertrag entschieden ist, können weitere Planungen beauftragt werden. Die Finanzierung ist dann gesichert.

#### **6. Beschlussempfehlung**

Das Büro lohrer.hochrein wird direkt mit der Planung beauftragt und prüft im Entwurf die aufgeführten Zielsetzungen.

#### **7. Weiteres Vorgehen**

Die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf) sollen im Jahr 2017 bearbeitet werden.

Die Durchführung der Leistungsphasen 5-7 (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe) ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen.

Die Realisierung der Maßnahme ist in zwei Abschnitten geplant, d.h. jeweils ein Bauabschnitt vor und nach „Schützen“ 2018.

C. Christ

Anlage - Plan Parkplätze\_Wielandstraße\_Ochsenhauser\_Hof\_M1000