

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/302

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	08.02.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	01.03.2021	Beschlussfas- sung			

Umgestaltung Wielandstraße/Ochsenhauser Hof Billigung Entwurf und Baubeschluss

I. Beschlussantrag

1. Der Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros lohrer.hochrein (Variante II) für die Umgestaltung des Bereichs Wielandstraße/Ochsenhauser Hof soll umgesetzt werden.
2. Für die Pflasterbeläge soll die Steinmischung der Musterfläche A verwendet werden.
3. Das Büro lohrer.hochrein wird mit der Ausführungsplanung beauftragt.
4. Das Büro Lintig+Sengewald wird mit der Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe sowie der Bauüberwachung beauftragt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Auf Basis der im Gemeinderat am 16.12.2019 beschlossenen Zielvorgaben wurde durch das Büro lohrer.hochrein die Entwurfsplanung erarbeitet. Die Verwaltung schlägt vor, die Entwurfsplanung Variante II mit Erneuerung des Pflasterbelags auf dem Ochsenhauser Hof umzusetzen.

2. Ausgangssituation und Planungshistorie

Der Bauausschuss hatte im April 2017 die Neugestaltung des Bereichs Wielandstraße/Ochsenhauser Hof auf Basis eines ersten Zielkonzeptes beschlossen (DS 2017/058). Nach mehreren Überarbeitungen (siehe DS 2019/034, DS 2019/145) hatte der Bauausschuss im Juli 2019 wesentliche Planungsinhalte als Vorgabe für einen Vorentwurf, der Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, beschlossen. Die beiden daraus resultierenden Varianten wurden anschließend in verschiedenen Abstimmungsterminen mit den Nutzern und Anliegern diskutiert und im Rahmen einer öffentlichen Präsentation vor-

gestellt. Anschließend wurde die Planung öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Biberach veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 16.12.2019 folgende Beschlüsse gefasst (vgl. DS 2019/256 und 2019/256/1):

1. Die zukünftige Gestaltung des Bereiches Wielandstraße / Consulentengasse / Ochsenhauser Hof soll grundsätzlich offen für unterschiedliche Verkehrskonzepte sein.
2. Die Wielandstraße/Consulentengasse wird im Abschnitt von der ehemaligen Stadtmauer bis zum ehemaligen „Schnellen Markt“ gepflastert. Dabei wird Wert auf eine Erkennbarkeit der Fahrbahn im Pflaster gelegt.
3. Am „Schnellen Markt“ werden 4 Pkw-Parkplätze vorgesehen. Zusätzlich wird ein Baum gepflanzt.
4. Im Bereich des „Flachsmarktes“ (Gymnasiumstraße) werden 4 Parkplätze und ein Behindertenparkplatz vorgesehen.
5. Nördlich des Gebäudes Wielandstraße 1 (Café Weichhardt) wird ein Baum vorgesehen.
6. Die Höhe des Hochbordes wird auf 15 cm festgelegt.
7. Für den Ochsenhauser Hof werden im Rahmen der Entwurfsplanung zwei Varianten untersucht:
Variante 1: Sanierung des Pflasterbelags mit Vergrößerung der Baumscheiben
Variante 2: Neue Pflasterung bei Erhalt der Bäume
8. Das Büro lohrer.hochrein wird beauftragt, auf dieser Basis die Entwurfsplanung zu erarbeiten.

3. Entwurfsplanung

Entsprechend dieser Beschlüsse wurde durch das Büro lohrer.hochrein die Entwurfsplanung erarbeitet. Besonderes Augenmerk wurde auf die Planung der Entwässerung im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse gelegt. Hierzu wurde das Ingenieurbüro Wasser-Müller in die Planung eingebunden. Die Straßenquerschnitte wurden so angepasst, dass sie ein 30-jähriges Ereignis aufnehmen können, was gegenüber dem Bestand eine deutliche Verbesserung darstellt.

Für die Pflasterbeläge ist bisher ein hellgrauer Granitbelag vorgesehen, so wie er am Schadenhof, Saumarkt oder am Alten Postplatz verwendet wurde. Alternativ schlägt das Landschaftsarchitekturbüro eine Mischung von hellgrauen, mittelgrauen, leicht gelblichen und leicht rötlichen Steinen vor. Diese Farbmischungen sind deutlich weniger schmutzempfindlich, darüber hinaus erzeugen sie bei starker Sonneneinstrahlung keine Blendwirkung. Am Ochsenhauser Hof wurden entsprechende Musterflächen zur Begutachtung angelegt.

Die Verwaltung schließt sich diesem Vorschlag an und schlägt zur Umsetzung die Musterfläche A vor.

Im Bereich der Fahrbahn soll der Anteil der dunkleren Steine erhöht werden. Darüber hinaus wird die Ablesbarkeit der Fahrbahn durch dunkel abgesetzte Muldenrinnen, Einzeiler und Plattenbänder erreicht. Wo dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, erfolgt die Abgrenzung der Fahrbahn durch Hochborde.

Die Widmung von Behindertenstellplätzen obliegt der unteren Verkehrsbehörde (Ordnungsamt). Neben den in der Planung enthaltenen Behindertenparkplätzen auf dem Schneller Markt und in der Gymnasiumstraße ist es möglich, einen weiteren Behindertenstellplatz beim Eingang des Ochsenhauser Hof auszuweisen.

Für den Ochsenhauser Hof wurden 2 Varianten erarbeitet.

Bei Variante I wird der bestehende Pflasterbelag erhalten und dort ergänzt, wo bisher Asphaltflächen vorhanden sind. Es sind bei dieser Variante 2 neue Bäume geplant, die das bestehende Baumraster ergänzen.

Bei Variante II wird sowohl der Pflasterbelag als auch die Mauer erneuert. So ergibt sich die Möglichkeit, die Entwässerungssituation in der Zeughausgasse deutlich zu verbessern. Die neue Mauer verläuft wie im Bestand entlang der Nord- und Westseite der Freifläche des Ochsenhauser Hof, sie wird um 50 cm in die Zeughausgasse hinein verlegt, um Falschparken an dieser Stelle vorzubeugen. Zusätzlich werden zwei Sitzbänke zum Platzbereich hin orientiert an der Mauer angebracht. Das unregelmäßige Polygonalpflaster hebt sich deutlich vom regelmäßigen Belag der umgebenden Straßenflächen ab und unterstreicht den Gartencharakter. Das Polygonalpflaster ist befahrbar. Der Baumbestand wird unregelmäßig durch kleine Baumgruppen, bestehend aus jeweils 3 zusammen in ein Pflanzloch gepflanzten Bäumen, ergänzt, so dass ein lockerer Baumhain entsteht.

Unabhängig von der Belagsvariante soll beim Ochsenhauser Hof ein neuer Kleinkinderspielplatz entstehen. Die vorgeschlagenen Spielgeräte nehmen Bezug auf die historische Funktion von Schneller Markt und Flachmarkt. Anlage 5 und 8 zeigen Lage und Gestaltung der Spielgeräte, die im Rahmen der Ausführungsplanung noch auf Verkehrssicherheit und Standards hin optimiert werden.

Die Planung im Umfeld des Ochsenhauser Hof wurde mit interessierten Anwohnern sowie Vertretern des Lokalen Bündnis für Familie, dem Beirat für Inklusion, dem Kuratorium des Ochsenhauser Hof, der Feuerwehr und des Ordnungsamtes bei einem gemeinsamen Termin am 29.09.2020 diskutiert. Die Diskussion verlief sehr positiv und konstruktiv. Einige Anregungen konnten aufgegriffen werden und in den Entwurf einfließen.

So wurde auch entschieden, dass auf die Fahrradüberdachung am Ochsenhauser Hof verzichtet werden soll. Die Stadtverwaltung prüft, ob stattdessen eine Fahrradüberdachung auf dem Gießübelplatz realisiert werden kann.

4. Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Die reinen Baukosten für die Umgestaltung der Freiflächen des Ochsenhauser Hof betragen laut aktueller Kostenberechnung für Variante I rund 217.000,00 Euro netto, für Variante II 410.000,00 Euro netto.

Im Rahmen der Städtebauförderung - Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) ist für die Umgestaltung der Freiflächen des Ochsenhauser Hof am 07.04.2020 eine Zuwendung in Höhe von 242.000 Euro bewilligt worden. Die Zuwendung wurde als Anteilsfinanzierung in Höhe von 90 % (Fördersatz) der zuwendungsfähigen Kosten be-

willigt. Bei Antragstellung ging die Verwaltung von 385.000 € Baukosten aus. Der Zahlungsbetrag ist jedoch abhängig von den tatsächlichen Baukosten der Maßnahme.

Beide Entwurfsvarianten für den Ochsenhauser Hof weichen vom Vorentwurf ab, der mit dem Antrag eingereicht wurde. Bei Beschluss der Variante II wird eine den Baukosten entsprechende Erhöhung des Zuwendungsbetrags beantragt. Ob eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses in Höhe von 242.000 € möglich ist, ist noch offen. Noch offen ist auch, ob die Umsetzung der Variante I gefördert wird und wie sich das auf den Zuwendungsbetrag auswirkt.

Aus Sicht der Verwaltung lässt sich der finanzielle Mehraufwand für die Stadt Biberach bei Variante II durch die deutlich höhere Gestaltqualität rechtfertigen. Bei Variante I erfolgt eine Erneuerung des bestehenden Belags und des Spielangebotes, darüber hinaus bleibt der Bestand erhalten.

Mit Blick auf den bewilligten Zuschuss in Höhe von mind. 242.000 € empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante II.

5. Bauabschnitte und Finanzierung

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden auch die Kosten für die Maßnahme neu gerechnet. Demnach werden die Gesamtkosten für die Umgestaltung des Bereichs Wielandstraße/Ochsenhauser Hof (Variante II) aktuell auf rund 3,75 Mio. Euro brutto geschätzt. Die aktuelle Kostenberechnung geht von einem Baubeginn im zweiten Halbjahr 2021 aus.

Unter der Investitionsnummer 54110-T005 sind im Haushaltsplan 2021 2 Mio. € für die weitere Planung der Maßnahme und die Umsetzung des ersten Bauabschnittes eingestellt. Gemäß Investitionsprogramm umfasst der erste Bauabschnitt den Bereich Ochsenhauser Hof und das Umfeld mit der Weberberg-, Gießübel-, Zeughausgasse und Gymnasiumstraße. Die Umgestaltung der Wielandstraße und Consulentengasse ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Diese zeitliche Taktung entspricht dem Antrag der SPD-Fraktion im Rahmen der Haushaltsplanberatungen, zur finanziellen Kompensation einer Hochbaumaßnahme das Projekt Umgestaltung Wielandstraße/Consulentengasse auf das Jahr 2022 zu verschieben, die Maßnahme Umgestaltung Ochsenhauser Hof sollte im Haushalt 2021 verbleiben.

Das beschlossene Vorziehen der Hochbaumaßnahme „Sanierung der Sanitäreinrichtungen Turnhalle Pflugschule“ greift die Verwaltung wie folgt auf. Das Hochbauamt prüft in der ersten Jahreshälfte 2021 die Rahmenbedingungen für eine vorgezogene Sanierung des Sanitärbereichs und stellt dies in einer Beschlussvorlage mit Kostenprognose dar. In Abhängigkeit vom Ergebnis entscheidet der Gemeinderat, ob und wann die Maßnahme durchgeführt wird.

6. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf wird auf der Homepage der Stadt Biberach und in Biberach kommunal veröffentlicht. Das Büro lohrer.hochrein wird auf Basis der Entwurfsplanung, Stand 17.12.2020, die Ausführungsplanung erarbeiten. Im zweiten Halbjahr 2021 soll die Umsetzung im Bereich des Ochsenhauser Hofes und der Weberberggasse beginnen. Für 2022 ist die Umset-

zung der Maßnahme im Bereich Wielandstraße/Consulentengasse geplant. Die Bauüberwachung erfolgt durch das Büro Lintig+Sengewald.

Den Fraktionen wird jeweils eine Fertigung der Lagepläne in Originalgröße zur Verfügung gestellt.

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Ochsenhauser Hof Variante I

Anlage 3_Ochsenhauser Hof Variante II

Anlage 4_Ausschnitt Schneller Markt

Anlage 5_Ausschnitt Flachsmarkt_Ochsenhauser Hof

Anlage 6_Straßenquerschnitte

Anlage 7_TXT_Freianlagen_Entwurf

Anlage 8_Spielgeräte Ochsenhauser Hof