

| | |
|--------------|--|
| Auftraggeber | Stadt Biberach an der Riss Stadtplanungsamt Museumsstraße 2 88400 Biberach an der Riss |
| Vorhaben | Sanierung Wielandstraße/Ochsenhauser Hof |
| Unterlagen | ENTWURF |
| Stand | 17.12.2020 |
| Planung | lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh 80796 München Bauerstraße. 8 Tel 089 / 28 77 91 - 0 Fax 089 / 28 77 91 - 29 loho@lohrer-hochrein.de www.lohrer-hochrein.de |
| Projektteam | Ursula Hochrein Tobias Drexl |

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Kurzübersicht..... | 3 |
| 2 | Grundlagen der Planung..... | 4 |
| 2.1 | an der Planung fachlich Beteiligte..... | 5 |
| 2.2 | Bearbeitungsumgriff | 5 |
| 2.3 | Erschließung | 5 |
| 2.4 | Situation / Bestand | 6 |
| 2.5 | Hydraulische Überprüfung | 6 |
| 3 | Planungsziel | 7 |
| 4 | Entwurf | 8 |
| 4.1 | Konzept..... | 8 |
| 4.1.1 | Gestaltungskonzept | 8 |
| 4.1.2 | Umfeld Ochsenhauser Hof | 9 |
| 4.1.3 | Spielplatz | 10 |
| 4.1.4 | Materialien und Ausstattung..... | 10 |
| 4.1.5 | Beleuchtung..... | 11 |
| 4.2 | Objektbeschreibung..... | 12 |
| 4.2.1 | Außenanlagen (KG 500) | 12 |
| 4.3 | Kostenermittlung..... | 16 |
| 5 | Verzeichnis der Unterlagen..... | 17 |

1 Kurzübersicht

Als Bereich der Altstadt soll nun auch das Umfeld des Ochsenhauser Hof mit den umliegenden Gassen und der Wielandstraße erneuert werden. Auch dieser Bereich der Altstadt soll als attraktiver öffentlicher Raum mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer der Altstadt angemessenen hochwertigen Gestaltung entwickelt werden.

Großes Augenmerk liegt darauf den Verkehrsraum als frei nutzbaren Bewegungsraum für alle Verkehrsteilnehmer zu gestalten, dabei aber die Verkehrssicherheit an konfliktreichen Stellen zur obersten Priorität zu machen. Die weitestgehend barrierefreie Gestaltung des Verkehrsraums darf dabei aber keines Wegs zum Nachteil bei Regenereignissen führen. Daher sind die Querschnitte auf die hydraulischen Anforderungen unterschiedlicher Regenereignisse abgestimmt.

Das Umfeld des Ochsenhauser Hofes soll als Treffpunkt für alle Generationen in der Altstadt attraktiver gemacht werden und sowohl Aufenthaltsqualität als auch Spielwert bieten.

Um die historische Ausdehnung der Altstadt und den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer begreifbar zu machen, hebt sich der Abschnitt der Wielandstraße, der außerhalb der historischen Altstadt liegt, in ihrer Gestaltung vom Altstadtbereich ab. Die Wielandstraße bekommt einen klassischen Straßenquerschnitt mit Hochborden und entspricht in ihrer Gestaltung dem Vorstadtcharakter des Bismarckrings.

2 Grundlagen der Planung

Der vorliegenden Planung liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Digitale Flurkarten, Stadt Biberach, Stand: 25.01.2018
- Vermessung, Stadt Biberach, Stand: 30.01.2018
- Spartenauskunft Kanal, Stadt Biberach, Stand: 28.05.2018
- Informationen zum Baumbestand, Stadt Biberach, Stand: 20.02.2018
- Informationen zu Bestandsbelag und Belastungsklassen, Stadt Biberach, Stand: 01.03.2018
- Planauskunft Sparten, e.wa Netze, Stand: 06.02.2018
- Genehmigte Sondernutzungsflächen, Stadt Biberach, Stand: 20.02.2018
- Planunterlagen Schützenfest mit Standplätzen und Streifenstandorten, Stadt Biberach, Stand: 20.02.2018
- Luftbild, Stadt Biberach, Stand: 21.02.2018
- Historische Karten, Stadt Biberach
- Historische Bilder, Stadt Biberach
- Fahrradabstellanlagen, kessler + hurle, Stand: 03.12.2013
- Anforderungen Bushaltestelle, Stadt Biberach, Stand: 20.02.2018
- Anforderung Anlieferung, Stadt Biberach, Stand: 20.02.2018

Abgeschlossene Grundlagenermittlung vom 19.03.2018, abgeschlossene Vorentwurfsplanung vom 14.03.2019 und deren Überarbeitung vom 27.08.2019 sowie die Ergebnisse der prozessbegleitenden Abstimmungsgespräche.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden die Sparten in der Wielandstraße teilweise erneuert.

2.1 an der Planung fachlich Beteiligte

Hydraulische Überprüfung Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7+9
88400 Biberach
Tel. 07351/1586-0
info@wm-bc.de

2.2 Bearbeitungsumgriff

Das Bearbeitungsgebiet umfasst in erster Linie die Straßenräume der Wielandstraße, Gymnasiumstraße, Weberberggasse, Zeughausgasse, Gießübelgasse und der Consulengasse, mit den Flurstücksnummern 249, 47/7, 24/1, 56,258/1 und 57/25. Von der Wieland-, Gymnasiumstraße und Zeughausgasse umgeben liegt der Ochsenhauser Hof mit seiner Freianlage, den Flurstücken 64/13,64/1 und 64/2.

Die genaue Abgrenzung kann der Bearbeitungslinie im Lageplan Vorentwurf entnommen werden.

2.3 Erschließung

Die Wielandstraße verbindet den nördlichen Stadtbereich mit dem Marktplatz im Zentrum. Bis zur Emmingergasse herrscht hier Begegnungsverkehr. Hieran schließen die Anrainerstraßen Zeughausgasse und Gießübelgasse an.

Die Consulengasse verlängert die Wielandstraße als Einbahnstraße Richtung Marktplatz.

Die von Süden kommende Weberberggasse ist Einbahnstraße und wird über die Emmingergasse und die westliche Gymnasiumstraße mit Einbahnverkehr angedient. Die östliche Gymnasiumstraße bindet als Spielstraße die Wielandstraße an die Altstadtgassen an.

Entlang der Wielandstraße und Consulengasse führt stadteinwärts ein 15 bis 30 minütiger Bustakt zum Marktplatz mit Halt in der Wielandstraße.

2.4 Situation / Bestand

Der Bestand zeigt großflächige Verkehrsflächen in sanierungsbedürftigem Zustand. So sind nicht nur die Fahrbahnbeläge in einem schlechten Zustand, auch die Sparten bedürfen einer Erneuerung..

Die Fußgängerführung nimmt dabei eine untergeordnete Rolle ein und ist weitestgehend nicht barrierefrei. Im Bereich des Ochsenhauser Hofes stehen erhaltenswerte Bestandsbäume.

2.5 Hydraulische Überprüfung

Um mit der Sanierung die Wielandstraße und die angrenzenden Gassen für künftige Regenereignisse zu ertüchtigen, wurde eine hydraulische Überprüfung beim Ingenieurbüro Wasser-Müller in Auftrag gegeben. Es wurde die Aufnahmefähigkeit des Kanals und das resultierende Einstauvolumen in den Straßenquerschnitten für 5 bis 100-jährige Regenereignisse berechnet und dargestellt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurden die geplanten Straßenquerschnitte abgestimmt, sodass mit der Planung Problemstellen, soweit es möglich ist, abgeschwächt bzw. behoben werden können.

Ein weiteres Ergebnis ist, dass im Planungsgebiet keine Retentionsmöglichkeiten sinnvoll sind.

Die genauen Ergebnisse der hydraulischen Überprüfung, mit der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsstraßenquerschnitte, sind den Unterlagen des Ingenieurbüros zu entnehmen.

3 Planungsziel

Es gilt den Straßenraum der Wielandstraße, Gymnasiumstraße, Weberberggasse, Zeughausgasse, Gießübelgasse und der Consulentengasse gestalterisch aufzuwerten, um auch in diesem Teil der Altstadt einen angemessenen und qualitätsvollen Raum zu gewährleisten, welcher neben der Abwicklung der erforderlichen Erschließung, allen Formen der Mobilität gerecht wird und gleichzeitig Aufenthaltsqualität besitzt. Das Umfeld des Ochsenhauser Hofes soll gemäß seiner historischen Bedeutung aufgewertet werden und Aufenthaltsangebote für alle Generationen bieten. Die Verkehrsführung und Fußgängersicherheit in der Consulentengasse bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Aus Sicherheitsgründen ist hier ein Hochbord mit 15 cm Aufkantung vorgesehen.

Auch die Freischankflächen und die Bushaltestelle in der Wielandstraße sind im Straßenprofil zu berücksichtigen.

Die Durchführung des Schützenfests ist zu gewährleisten. Dabei sind die Freischankflächen und die Einsatzzentrale der Sicherheitskräfte zu bedenken. Bei der Umgestaltung des Umfeldes des Ochsenhauser Hofes bedarf es einer Entscheidung zwischen zwei Varianten. In der ersten Variante soll die Mauer in ihrer heutigen Form erhalten bleiben sowie das bestehende Betonpflaster in den fehlenden Bereichen ergänzt werden. Die zweite Variante beinhaltet eine Überplanung der Fläche mit einem Ersatz der Mauer und deren Weiterentwicklung mit Sitzelementen und einem offeneren Ansatz im Nordosten.

4 Entwurf

4.1 Konzept

4.1.1 Gestaltungskonzept

Die historische Begebenheit, dass entlang der Weberberggasse und der Gießübelgasse die alte Stadtmauer verlaufen ist, soll mit der Umgestaltung wieder im Stadtraum begreifbar werden. So soll im Innenbereich der Altstadt ein freier Bewegungsraum entstehen, der niveaugleich und gepflastert von Fassade zu Fassade reicht und der Idee des gemeinsamen Verkehrsraums für alle Verkehrsteilnehmer folgt. Rinnen, Plattenbänder und durch Einzeiler abgegrenzte Längsparker dienen der Führung und Orientierung.

Der Bereich der Wielandstraße, der außerhalb des Altstadtbereichs liegt, erhält eine funktionalere Gestalt aus Gehweg, Längsparkern und Verkehrsfläche mit einer räumlichen Trennung durch Hochborde. Eine Baumreihe stellt Kontrast zum baumfreien Altstadtbereich dar.

Der historische „Schneller Markt“ soll im Straßenraum wieder erlebbar werden. Dieser erhält durch eine Baumpflanzung einen neuen Charakter. Eine Sonderrolle nimmt das Umfeld des Ochsenhauser Hofes ein. Angelehnt an die historischen Gartenanlagen sollen mehrstämmige Baumgruppen sowie Sitzmöglichkeiten den Außenbereich des Ochsenhauser Hofes als Aufenthaltsort attraktiver machen.

Der Spielplatz und die Bank-Tisch-Kombination erweitern das funktionale Angebot und unterstreichen die Treffpunktfunktion des Ortes.

Der besonders beengte südliche Teil der Consulentengasse erhält eine Verkehrsführung mit Hilfe von Hochborden. Folglich ist im südlichen Abschnitt ein symmetrischer Querschnitt notwendig, der teilweise sehr knapp in Bezug auf Barrierefreiheit ausfällt, aber hierfür nicht als Hauptverkehrsachse dient. Dennoch wird durch das Hochbord der Fußgängerbereich wie durch einen Anfahrtschutz geschützt. Zusätzlich hebt sich die in Asphalt gehaltene

Fahrbahn vom gepflasterten Gehweg ab. Dies unterstreicht die Trennung und die Aufmerksamkeit zwischen Fußgänger und Fahrzeugen wird erhöht. Der Verkehr in der Wielandstraße wird im Bereich des Ochsenhauser Hofes durch Stahlbügel räumlich geführt.

4.1.2 Umfeld Ochsenhauser Hof

Für das Umfeld des Ochsenhauser Hofes wurden zwei Varianten ausgearbeitet.

Die Variante I beinhaltet den Fortbestand der umgrenzenden Mauer. Die bestehende Pflasterfläche wird, in den aktuell asphaltierten oder mit Fallschutzbelag belegten Flächen, mit möglichst ähnlichem Betonpflaster ergänzt. Die bestehenden Baumscheiben werden wiederbepflanzt bzw. die Bäume erhalten. Die Gestaltqualität bleibt daher mit der aktuellen Situation vergleichbar.

Variante II lässt inmitten der Altstadt eine grüne Oase entstehen. Der Ochsenhauser Hof soll sich, im Sinne eines Gartens, von der formalen Altstadt abheben. Auch in der Historie gab es hier im Umfeld immer wieder Gärten. Um die Begehrbarkeit bei jeder Witterung zu gewährleisten, wird ein Polygonalplattenbelag vorgeschlagen. Die bestehenden Bäume erhalten größere Baumscheiben, an denen der Plattenbelag offen endet. Zusätzliche Baumpflanzungen, mit mehreren eng aneinander gestellten Bäumen, sorgen für mehr Grün und Schatten im Sommer. Der Ochsenhauser Hof erhält ein umlaufendes Plattenband sowie eine neue Mauer mit integrierten Sitzgelegenheiten, an Stelle der alten Mauer.

Unabhängig von der Belagsgestaltung sind für das Umfeld ein großes Angebot an Fahrradständern, eine Umhausung des Müllbereichs für das Café Kolesch, Bänke und Sitzmöglichkeiten sowie eine Bank-Tisch-Kombination vorgesehen.

4.1.3 Spielplatz

Das Thema des Spielplatzes nimmt Bezug auf die historische Funktion des Flachs- und Schneller Markts im Bereich des Planungsgebietes. Unter den Schlagworten „Spinnen“, „Weben“ und „Fachwerk“ soll mit bodennahen Spielangeboten, zum Wippen und Drehen, ein für den Ort spezifischer Kleinkinderspielplatz geschaffen werden. Eine kleine Sandspielfläche ergänzt das Angebot.

Ein Spielhaus, welches in schlichter Form die Kubatur eines Fachwerkhauses nachzeichnet, soll zum freien Spielen und für Rollenspiele dienen.



4.1.4 Materialien und Ausstattung

Der Altstadtbereich soll sich in die bereits sanierte Umgebung einfügen und mit Natursteinpflaster den Altstadtcharakter unterstreichen. Für eine optimale Scherfestigkeit im Busbereich, wird ein Flechtverband vorgeschlagen. Bezüglich Farbauswahl wurden zwei verschiedenfarbige Musterflächen angelegt. Muldenrinnen Leistensteine und Plattenbänder werden zur Orientierung und räumlichen Führung dunkel abgesetzt. Auch soll die

Fahrbahn zusätzlich mit einem größeren Anteil an dunkleren Steinen erkennbar herausgearbeitet werden.

Ein Plattenband definiert den Übergang von Altstadt zum Außenbereich in der Wielandstraße. Der äußere Bereich der Wielandstraße orientiert sich an der Materialität des Bismarckrings mit Plattenbelag auf den Gehwegen und der asphaltierten Fahrbahn.



4.1.5 Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt in der üblichen Altstadtbeleuchtung mit Mastleuchten. Die Bäume und Fassaden an markanten Punkten des Straßenraums erhalten Akzentbeleuchtung.

Das Blätterdach des Baumhains und die Fassade des Ochsenhauser Hofes werden durch Strahler betont und heben sich somit auch nachts vom Umfeld ab.

4.2 Objektbeschreibung

4.2.1 Außenanlagen (KG 500)

4.2.1.1 Geländeflächen (KG 510)

512 Bodenarbeiten

Der Aushub von Baumgruben ist enthalten.

4.2.1.2 Befestigte Flächen (KG 520)

521 Wege

Die Gehwege in der äußern Wielandstraße erhalten ein Betonpflaster im Format 20 x20 cm, in der Stärke 10 cm, und orientieren sich am Belag am Bismarckring.

522 Straßen

Tragschichten werden ausgetauscht.

Im Bereich der Busspur werden bodenverbessernde Maßnahmen einkalkuliert.

Alle Gassen und Gehwege im Bereich der Altstadt werden aus 14 cm starkem Naturstein im Flechtverband ungebunden verlegt und sind für die BK 1,0 bemessen.

Der Bereich der Busspur wird gebunden eingebaut und ist zusammen mit der Pflasterstärke von 16 cm für die BK 3,2 ausgelegt. Dieses Pflaster wird auch im Flechtverband aus Naturstein verlegt, ist in der farblichen Zusammensetzung dunkler als die Gassen und Gehwege.

Muldenrinnen Plattenbänder und Leistensteine sind zur Gliederung und Entwässerung in dunklem, zur Pflasterung kontrastierendem Material, vorgesehen. Die besonders gefährlichen Stellen, die Einmündung der Gymnasiumstraße zur Consulentengasse sowie der südliche Abschnitt der Consulentengasse, erhalten zum Schutz der Fußgänger ein Hochbord mit 15 cm Höhe.

In der äußeren Wielandstraße ist eine Asphaltfahrbahn mit der BK 3,2 vorgesehen. Abgegrenzt wird sie durch Graniteinzeiler und –hochborde (12cm).

Notwendige Leistensteine als Anschluss zu Bestandseinfahrten sind vorgesehen.

523 Plätze, Höfe

Für den Ochsenhauser Hof sind zwei Varianten kalkuliert.

1. Wiedereinbau und Ergänzung des bestehenden Betonknochenpflasters
2. Polygonalplattenbelag mit Plattenbändern um den Gartenbereich sowie den Ochsenhauser Hof.

524 Stellplätze

Die Längsparker der Wielandstraße erhalten ein Rasenfugenpflaster aus Beton.

Die Parkplätze am Schneller Markt erhalten Anfahrborde.

529 Befestigte Flächen, sonstiges

Die Wielandstraße erhält ein Busbord in der Höhe 18 cm aus Granit mit einem Blindenleitsystem.

4.2.1.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen (KG 530)

532 Schutzkonstruktionen

Vor dem Trafogebäude wird eine Umhausung als Müllabstellbereich vorgesehen. Die Konstruktion ist aus Stahl und mit Holz verkleidet.

533 Mauern, Wände

Für eine Variante des Ochsenhauser Hofes ist eine neue Mauer mit Sitzgelegenheiten kalkuliert.

534 Rampen, Treppen, Tribünen

Am nordöstlichen Ende des Gartens wird die Treppe zur Zeughausgasse erneuert und großzügiger gestaltet.

539 Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges

Entsprechende Kosten für Anschlüsse und Anpassungen sowie deren Unterbau mit Bodenaustausch sind enthalten.

Eine Anpassung von Lichtschächten ist anteilig berücksichtigt.

4.2.1.4 Technische Anlagen in Außenanlagen (KG 540)

549 Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges

Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt über Muldenrinnen bzw. Plattenbändern an Hochborden mit Straßeneinläufen.

Für das Schützenfest sind zwei Senkelekranten vorgesehen.

Es ist Akzentbeleuchtung für Gebäude und Bäume sowie Kosten für die Erneuerung der bestehenden Leuchten vorgesehen.

4.2.1.5 Einbauten in Außenanlagen (KG 550)

551 Allgemeine Einbauten

In den Fußgängerbereichen erhalten die Bäume eine Gussrostabdeckung. Es sind Baumschutzgitter mit einkalkuliert.

Die Baumscheiben im Ochsenhauser Hofgarten werden mit Riesel abgestreut.

Am Ochsenhauser Hof sowie am Café Weichhardt sind Anlehnbügel für Fahrradständer vorgesehen.

Als Ausstattung des Ochsenhauser Hof Garten sind freie Stühle, eine Tisch-Bank-Kombination und Bänke berücksichtigt.

Für den Spielplatz sind eine Hängematte, Sitzpoller, ein Spielhäuschen, ein Sandkasten, Drehspielgeräte in Spindelform mit Fallschutzbelage sowie eine Wippe mit Fallschutzbelag kalkuliert.

4.2.1.6 Pflanz- und Saatflächen (KG 570)

572 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung

Die für die Pflanzung der Bäume erforderlichen Erdarbeiten sind berücksichtigt.

574 Pflanzen

Die Pflanzqualität für die Bäume ist mit 20-25 kalkuliert.

Zwischen den Längsparkern in der Wielandstraße sind Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feldahorn, keine Honigtauabsonderung), als Solitäre im Altstadtbereich Tilia tomentosa (Silberlinde, keine Honigtauabsonderung) und im Garten des Ochsenhauser Hofes Fraxinus ornus (Manna-Esche, kein Bedrohung durch Eschentriebsterben) vorgesehen.

Die Bäume werden mit Dreibock gesichert. Die Bäume, zwischen den Längsparkern in der Wielandstraße, erhalten offen Baumquartiere mit Lavaabstreu.

In der Kostenermittlung ist neben den eigentlichen Pflanzarbeiten auch die erforderliche Fertigstellungspflege ausgewiesen.

575 Rasen und Ansaaten

Die Rasenflächen werden vor der Ansaat planiert.

Die Ansaat der Rasenflächen erfolgt mit Landschaftsrasen.

4.2.1.7 Sonstige Außenanlagen (KG 590)

591 Baustelleneinrichtung

Eine Baustelleneinrichtung sowie der zu liefernde und aufzustellende Bauzaun sind pauschal berücksichtigt.

Absteckarbeiten und Schlussvermessung sind berücksichtigt.

594 Abbruchmaßnahmen

Vorhandene Straßenbeläge, inkl. Einfassungen und Einbauten inkl. Fundamente, werden abgebrochen. Im Bereich des Ochsenhauser Hofes werden Sträucher gerodet.
Durch die Freiflächengestaltung anfallender Bauschutt wird entsorgt.

4.3 Kostenermittlung

Kostenermittlung nach DIN 276

Die Verkehrsanlagen mit rund 2,1 Mio € Brutto und Freianlagen inkl. Neugestaltung Ochsenhauser Hof mit rund 900.000€ entsprechen im Gesamtwert den in der Kostenschätzung aufgerufenen Wert von rund 3 Mio € Brutto.

Es ergibt sich ein Flächenwert bei den Verkehrsanlagen von rund 356€/m² Netto bzw. 423€/m² Brutto und für die Freianlagen inkl. Neugestaltung Ochsenhauser Hof ergeben sich 342€/m² Netto bzw. 407€/m² Brutto.
Damit liegen die Maßnahmen im üblichen Rahmen für hochwertigen Ausbau mit Naturstein.

Im Vergleich zu Kostenschätzung sind keine Positionen mehr für eine Retentionsanlage enthalten, da Sie sich im Abstimmungsprozess an dieser Stelle als nicht sinnvoll herausgestellt haben.

5 Verzeichnis der Unterlagen

| Register | Bezeichnung, Maßstab | Plan-Nr. | Stand |
|-----------------------|--|-------------|------------|
| Erläuterung | Erläuterung | | 17.12.2020 |
| Pläne | Lageplan | 1470-3-300 | 17.12.2020 |
| | Lageplan – Ausschnitt Ochsenhauser Hof | 1470-3-301 | 17.12.2020 |
| | Lageplan – Ausschnitt Schneller Markt | 1470-3-302 | 17.12.2020 |
| | Ochsenhauser Hof Garten | 1470-3-305a | 17.12.2020 |
| | Polygonalplatten/Neue Mauer | | |
| | Ochsenhauser Hof Garten | 1470-3-305b | 17.12.2020 |
| | Ergänzung Belag/Bestandsmauer | | |
| | Lageplan mit Sparten | 1470-3-310 | 17.12.2020 |
| | Straßenquerschnitte | 1470-3-500 | 17.12.2020 |
| | Belagsdetails | 1470-3-510 | 17.12.2020 |
| | Belagsdetails | 1470-3-511 | 17.12.2020 |
| | Ochsenhauser Hof | | |
| | Belagsdetails | 1470-3-512 | 17.12.2020 |
| | Regelquerschnitte | | |
| | Belagsdetails | 1470-3-513 | 17.12.2020 |
| Übergang zur Altstadt | | | |