

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2021/096

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	17.06.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.06.2021	Beschlussfassung			

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

#### I. Beschlussantrag

1. Der Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros Koeber für die Umgestaltung der Ulmer-Tor-Straße wird umgesetzt.
2. Das Büro Rapp & Schmid wird mit der weiteren Planung und Bauüberwachung beauftragt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Die Ulmer-Tor-Straße soll im Abschnitt zwischen Pfluggasse und dem Ulmer Tor umgestaltet werden. Ziel ist eine Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer.

Auf Basis der beschlossenen Vorentwurfsvariante hat das Landschaftsarchitekturbüro Koeber die nun vorliegende Entwurfsplanung erarbeitet.

##### 2. Ausgangssituation

Nach der mittelalterlichen Stadterweiterung nach Osten im 14. Jahrhundert bildete das Spitaltor, später Ulmer Tor, einen wichtigen Zugang zur Stadt. Die Ulmer-Tor-Straße (im Mittelalter „Spital Gasse“, später „Ulmer Straße“) stellte die Verbindung zwischen der ursprünglichen Kernstadt und dem neuen Stadteingang her.

Später wurde die Ulmer-Tor-Straße über die Stadtgrenze hinaus bis zum heutigen evangelischen Friedhof verlängert. Mit dem Bau der Bahnlinie im 19. Jahrhundert und dem Bau des Eselsbergs wurde sie in ihrem räumlichen Zusammenhang zerschnitten.

Der innerhalb der Altstadt gelegene Abschnitt der Ulmer-Tor-Straße führt heute als Einbahnstraße aus der Kernstadt heraus und mündet in den Bismarck- bzw. Zeppelinring. Die Straßen in der Altstadt sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die Fahrbahn und die Gehwege sind asphaltiert und stark sanierungsbedürftig. Es sind in diesem Bereich 19 Pkw-Stellplätze ausgewiesen, 6 davon befinden sich auf dem Gehweg. Insgesamt wird die Ulmer-Tor-Straße vom Autoverkehr dominiert. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist damit stark eingeschränkt. Zudem gibt es in der Ulmer-Tor-Straße weder schatten spendende Bäume noch Sitzgelegenheiten.

Mit der Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor und der Eröffnung des neuen Rewe-Marktes in der Eisenbahnstraße hat die Bedeutung der Fußverkehrsverbindung durch die Ulmer-Tor-Straße noch weiter zugenommen. Im Fußverkehrskonzept 2018 ist als Maßnahme für die Ulmer-Tor-Straße die „Neugestaltung und Aufwertung von Fußwegen“ festgelegt.

In der Sitzung des Bauausschusses am 28.03.2019 wurde mehrheitlich das Zielkonzept für die Planung der Ulmer-Tor-Straße beschlossen (vgl. DS 2019/043).

Auf Basis dieses Zielkonzeptes hat das Landschaftsarchitekturbüro Koeber aus Stuttgart mehrere Vorentwurfsvarianten erarbeitet. In der Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2020 wurden diese Vorentwürfe vorberaten (vgl. DS 2020/051). Im Ergebnis wurde beschlossen, die Planvarianten 1 und 3 weiter auszuarbeiten und mit den betroffenen Anliegern zu diskutieren.

### **3. Anliegerbeteiligung**

Im Sommer fand eine Beteiligung der Angrenzer (Eigentümer, Geschäftstreibende, Mieter) auf Basis der Varianten 1b und 3 statt. Unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2020 beschlossen, dass die Variante 1b der weiteren Planung zugrunde gelegt werden soll (vgl. DS 2020/151). Anschließend wurde die Planung vom 19.10.2020 bis zum 30.10.2020 öffentlich zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt ausgelegt.

Daraufhin ist im Stadtplanungsamt die Stellungnahme eines Angrenzers eingegangen. Dieser fordert, dass der geplante Baum gegenüber dem Gebäude Ulmer-Tor-Straße 3 nicht gepflanzt oder weiter nach Westen verschoben wird, dass die bestehende Anzahl Pkw-Stellplätze erhalten wird und dass an der Fassade seines Gebäudes keine Wandleuchten angebracht werden sollen.

Die Entwurfsplanung greift die Bedenken auf, indem keine neuen Straßenleuchten an den Hauswänden mehr vorgesehen sind. Vorgesehen sind Mastleuchten, nah an die Hausfassaden gestellt. Die Bedenken gegenüber dem Baumstandort sind nicht nachvollziehbar, da der Baum auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen ist. Eine Reduzierung der Parkplätze erfolgt zu Gunsten von Bäumen und großzügigeren Fußgängerbereichen. Auch diese Bedenken können nicht berücksichtigt werden.

### **4. Entwurfsplanung**

Die Entwurfsplanung wurde auf Basis der Vorentwurfsvariante 1b erarbeitet. Besonderes Augenmerk wurde dabei - wie beim Projekt Wielandstraße/Ochsenhauser Hof - auf die Planung der Entwässerung im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse gelegt.

Da die Ulmer-Tor-Straße abschnittsweise kaum Längsgefälle aufweist, kann das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht abfließen, sondern wird zunächst im Straßenraum angestaut, bevor es durch den Kanal abgeführt wird. Der Straßenquerschnitt wurde gegenüber der Vorentwurfsplanung so angepasst, dass dieselbe Wassermenge eingestaut werden kann wie im Bestand (ca. 80 m<sup>3</sup>). Deshalb ergeben sich für die Anlieger, trotz der neu geschaffenen barrierefreien Übergänge, keine nachteiligen Veränderungen.

In der Wielandstraße wird ein Granitbelag mit einer Mischung aus hellgrauen, mittelgrauen und gelblichen Steinen als Flechtverband verlegt. Für die Pflasterbeläge in der Ulmer-Tor-Straße soll das gleiche Material verwendet werden. Ähnlich wie in der Wielandstraße wird auch in der Ulmer-Tor-Straße die Ablesbarkeit der Fahrbahn durch dunkel abgesetzte Plattenbändern bzw. Rinnenplatten erreicht.

#### Bestehende Leitung der Telekom

Durch die Ulmer-Tor-Straße verlaufen Hauptversorgungsleitungen der Telekom für die Kernstadt Biberachs. Für den neuen Belag ist ein frostsicherer Unterbau mit einer Stärke von insgesamt rund 75 cm geplant, weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Untergrundverbesserung erforderlich wird. Die gesamte Aushubtiefe beträgt somit etwa 1,00-1,10 m.

Im Februar wurden mangels ausreichender Planunterlagen der Telekom durch das Baubetriebssamt Suchschlitze in der Ulmer-Tor-Straße angelegt. Die Sondierung hat ergeben, dass die Leitungen der Telekom mit nur 30-60 cm Überdeckung durchgehend zu nah unter der Belagsoberfläche liegen. Folglich müssen die Leitungen der Telekom über die gesamte Länge der Ulmer-Tor-Straße neu verlegt werden. Die Kosten hierfür trägt die Telekom. Jedoch wird die Verlegung der Leitungen einen Zeitraum von mehreren Monaten in Anspruch nehmen, weshalb die bisherige Zeitplanung nicht mehr einzuhalten ist (s. auch Nr.7).

#### Straßenbeleuchtung

Die Planung der Straßenbeleuchtung ist nicht Teil der Entwurfsplanung des Büros Koeber, sondern wird durch ein Lichtplanungsbüro erstellt. Eine Entwurfsplanung für die Straßenbeleuchtung liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Straßenbeleuchtung in der Aufstellung der Gesamtkosten noch nicht enthalten.

#### Baugrundgutachten und Pflastergutachten

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde aufgrund des sehr geringen Längsgefälles von nur 0,4% - 0,8% in der Ulmer-Tor-Straße ein anerkannter Pflastergutachter in die Planung eingebunden. Bei solch einem geringen Längsgefälle funktionieren Längsentwässerungsrinnen nur noch eingeschränkt und der Ausbau erfolgt außerhalb jeglicher technischen Regelwerke.

Weiterhin wurde parallel ein Baugrundgutachten für die Ulmer-Tor-Straße erstellt. Die Bohrungen haben ergeben, dass nach den Kiesschichten des Straßenoberbaues neben Auffüllungen und Auelehm auch Torfschichten erkundet wurden. Aufgrund der Mächtigkeit der Schichten ist ein kompletter Austausch nicht möglich. Somit sind Setzungen in der neuen Straßenoberfläche grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Einbau eines Geogitters zur Stabilisierung des Straßenoberbaues ist aufgrund der vielen Leitungstrassen und Einbauten nur bedingt realisierbar. Unabhängig vom Oberflächenbelag kann ein dauerhafter Ausbau nur durch eine Verbesserung des Untergrundes erreicht werden.

### **5. Kostenberechnung**

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Kosten für die Maßnahme aktualisiert. Demnach werden die Gesamtkosten für die Umgestaltung der Ulmer-Tor-Straße (ohne die weiteren Maßnahmen, s. Nr. 7) aktuell auf 1.862.545 € berechnet.

Die erhebliche Kostensteigerung gegenüber der ersten Kostenschätzung resultiert im Wesentlichen auf folgenden Aspekten:

- Empfehlungen aus den Baugrund- und Pflastergutachten
- Aufwendige Entsorgung von 2.600 m<sup>3</sup> Aushub, Kosten allein ca. 327.000 €
- aufgrund der Corona Krise aktuell auch im Baubereich deutlich spürbare Baukostensteigerungen
- provisorische Wiederherstellung des Asphaltbelags nach der Leitungsverlegung in 2022 sowie der Verschiebung der Hauptbaumaßnahme in das Jahr 2024 (s. Nr. 9)

Zur Erläuterung:

Die Ulmer Tor Straße verfügt nur über ein sehr geringes Längsgefälle von 0,4 bis 0,8 % (4 bis 8 mm Gefälle auf 1 m Länge). Dies liegt außerhalb jeglicher Regelwerke im Asphalt – und Pflasterbau. Allein die Maßtoleranzen der dortigen Regelwerke lassen pro Meter deutlich größere Fertigungstoleranzen zu. Deshalb müssen hier vom Bauherrn die einzuhaltenden Maßgenauigkeiten und Anforderungen an die Ausbaumaterialien definiert werden. Hierzu wurde eine umfangreiche Baugrunderkundungen durchgeführt und ein Pflastergutachter mit eingeschaltet (s.o.). Damit eine derartige Maßgenauigkeit überhaupt erreicht werden kann ist eine Untergrundverbesserung sowie eine Drainagebetonschicht im Fahrbahnbereich erforderlich. Dies ist die Hauptursache für die erheblichen Mehrkosten. Weiter kommen dort Belastungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in den Fahrbahnbelägen vor. Deshalb müssen die hiervon betroffenen Fahrbahn- und Gehwegbeläge als Sondermüll teuer entsorgt werden. Seit dem 2. Quartal 2021, steigen die Preise für Asphalt, Natursteinpflaster, Kunststoffmaterialien, Metalle und weiteren Baustoffen um bis zu 25 Prozent. Im Bereich der Ulmer Tor Straße steht das Grundwasser bereits 1,50 m unter der Oberfläche an. Dies verteuert auch die Neuverlegung von Ver – und Entsorgungsleitungen.

Die aktualisierten Kosten stellen sich im Vergleich zur bisherigen Kostenschätzung wie folgt dar. Ein genauer Vergleich der einzelnen Kostengruppen zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung ist leider nicht möglich, weil mit der zwischenzeitlichen Überarbeitung der entsprechenden DIN neue Kostengruppen eingeführt wurden und sich die einzelnen Kostenzuordnungen teils verschoben haben.

<b>Bisherige Kostenschätzung (brutto)</b>	<b>Vorentwurf (V 1b)</b>
Summe Baukosten, hiervon	792.000 €
KG 520 Befestigte Flächen	511.000 €
KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen	78.000 €
KG 550 Technische Einbauten in Außenanlagen	10.000 €
KG 570 Pflanz- und Saatflächen	44.000 €
KG 590 Sonstige Außenanlagen	149.000 €
<b>Baunebenkosten</b>	<b>73.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>865.000 €</b>

<b>Aktuelle Kostenberechnung (brutto)</b>	<b>Entwurf</b>
Summe Baukosten, hiervon	1.672.545 €
KG 510 Erdbau	29.750 €
KG 520 Gründung/Unterbau	57.120 €
KG 530 Oberbau/Deckschichten	765.170 €
KG 540 Baukonstruktion	59.500 €
KG 550 Technische Anlagen	45.220 €
KG 560 Einbauten in Außenanlagen	9.520 €
KG 570 Vegetationsflächen	50.575 €
KG 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	655.690 €
<b>Baunebenkosten</b>	<b>190.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.862.545 €</b>

## 6. Fördermittel

Das Stadtplanungsamt hat die Möglichkeit einer Erweiterung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ auf die Straße geprüft. Das Regierungspräsidium Tübingen hat nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsministerium der geplanten Gebietserweiterung zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme mit den bewilligten Finanzmitteln (Abrufrest 475.000 €) durchgeführt wird. Eine weitere Aufstockung der Finanzhilfe wird nicht in Aussicht gestellt. Für die Gebietserweiterung wird ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich, hierzu erfolgt zeitnah eine separate Vorlage. Die für das Sanierungsgebiet noch vorhandenen Finanzmittel sind ausreichend. Die Baumaßnahme ist voraussichtlich mit einem Umfang von **ca. 292.500 € förderfähig**.

## 7. Finanzierung

Für 2021 sind unter der Investitionsnummer 54110-T007 100.000,00 €, zusätzlich als VE 1.034.935 € für die weitere Planung und Umsetzung der Maßnahme eingestellt. Die in den Jahren 2022 und 2024 erforderlichen Mittel werden unter Berücksichtigung der Abrufung von Fördermitteln in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

## 8. Zusätzlich im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme durchzuführende Maßnahmen

### Leerrohr IT

Im Zuge der Baumaßnahme sollen für die Umsiedlung der IT vom Rathaus in die Ulmer-Tor-Straße Leerrohrstrukturen zur Anbindung an das städtische Breitbandnetz vorgesehen werden. Die Kosten hierfür werden auf rund 46.000,00 € geschätzt.

### Leerrohr Breitband

Zusätzlich soll für den zukünftigen Ausbau der Breitbandversorgung für unterversorgte Bereiche, Schulen und die Gewerbegebiete eine weitere Leerrohrstruktur mit voraussichtlichen Kosten von 126.000,00 € mitverlegt werden.

### Beleuchtungskonzept Ulmer Tor

Das Lichtplanungsbüro Studio DL hat ein Beleuchtungskonzept für das Ulmer Tor und den vorgelagerten Platz zwischen Ulmer Tor und Bismarckring erarbeitet. Das Ulmer Tor als eines der wichtigsten historischen Gebäude Biberachs sollte eine angemessene nächtliche Inszenierung erhalten. Der Platz zum Bismarckring hin soll künftig mit Blick auf die Verkehrssicherheit besser ausgeleuchtet werden. Die aktuell vorhandenen Bodenstrahler reichen hierfür nicht aus.

Die Umsetzung dieses Beleuchtungskonzeptes soll im Zusammenhang mit der Sanierung des Ulmer Tors voraussichtlich 2024 erfolgen und wird zuvor dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Bei der Umgestaltung der Ulmer-Tor-Straße werden Leerrohre für die spätere Umsetzung des Beleuchtungskonzeptes bereits mit vorgesehen.

#### Nahwärme

Im Zuge des Aufbaus der Nahwärmeversorgung für die Altstadt soll geprüft werden, ob auch die Ulmer-Tor-Straße an das neue Nahwärmenetz angebunden werden kann. Eine entsprechende Trasse ist in der Entwurfsplanung für die Ulmer-Tor-Straße bereits berücksichtigt. Die Kosten für ein solches Nahwärmenetz sind derzeit nicht ermittelbar.

### **9. Weiteres Vorgehen**

Der Entwurf wird auf der Homepage der Stadt Biberach und in Biberach Kommunal veröffentlicht. Das Büro RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH (Ummendorf), welches als Subunternehmer auch bisher in die Planung involviert war, soll mit der weiteren Planung und der Bauüberwachung beauftragt werden.

Bislang war geplant die Maßnahme im Jahr 2022 umzusetzen. Nach aktueller Rückmeldung der Telekom wird jedoch allein die Leitungsverlegung der Telekom rund 6-8 Monate in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund ist die Zeitschiene nicht mehr einzuhalten. Hinzu kommt, dass das Ulmer Tor im Jahr 2024 saniert werden soll, bei der ebenso in den Untergrund eingegriffen werden muss. Daher macht es nun Sinn die Umgestaltung der Straße zeitlich auf die Sanierung des Ulmer Tores hin abzustimmen, um zu viele Bauabschnitte zu vermeiden.

Folgender Zeitablauf wird nun angestrebt:

Im Jahr 2022 sollen zunächst vorbereitende Maßnahmen, insbesondere die Verlegung von Leitungen inkl. der Leitung der Telekom, umgesetzt werden. Die Straße wird anschließend nur provisorisch wiederhergestellt.

Im Jahr 2023 finden die Heimattage statt. Viele Besucher werden vom Bahnhof her über die Ulmer-Tor-Straße die Altstadt betreten. Die Verwaltung schlägt daher vor die provisorisch hergestellte Straße temporär mit einfachen Mitteln zu gestalten, z. B. mittels Pflanzkübeln, Flächen für besondere Aktionen, Sperrung von Parkplätzen etc. Angrenzer und andere Akteure wie die Jugendkunstschule sollen hierzu eingebunden werden. Die konkreten Maßnahmen werden zu gegebener Zeit zusammen mit dem Gemeinderat festgelegt.

Im Jahr 2024 soll dann die eigentliche Umgestaltung der Straße stattfinden. Da 2024 auch die Sanierung des Ulmer Tors und die Verlegung der Nahwärmeleitungen abgeschlossen sein sollen, kann der neue Straßenbelag zu diesem Zeitpunkt in einem Zuge vollständig hergestellt werden.

Adler  
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Münsch  
Amtsleiter Tiefbauamt

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

Anlage 1\_Lageplan  
Anlage 2\_Regelquerschnitt