

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

1. Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.04.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2011	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein  Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

57.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 75.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

\_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 75.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten 0,00 €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme

5.000,00 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

0,00 €

Jährliche Belastungen

5.000,00 €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

---

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

- 1.) den Sachstand und das beabsichtigte Vorgehen zur Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.) im Jahr 2011 eine Reparatur des Lindenplatzes durchzuführen zu lassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele:

Nr. 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

Nr. 7: Ausbau der Position Offenburgs als attraktives kulturelles Oberzentrum im Ortenaukreis und künftig auch im Eurodistrikt.

### 2. Grundlage

Am 06.10.2008 wurde durch den Gemeinderat beschlossen (siehe Drucksache Nr.122/08), dass das von Herrn Prof. Martin Schirmer vorgelegte städtebauliche Zielkonzept der angestrebten Entwicklung der nördlichen Innenstadt zu Grunde zu legen ist. Wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes sind auch Zielvorgaben für eine übergreifende Entwicklung der gesamten Innenstadt. Im Einzelnen sind dies (detaillierte Erläuterung siehe Anlage 1):

- Geschichte erlebbar machen
- Stadtbildqualität sichern
- Mischung von Wohnen und Arbeiten fördern
- Grünflächenangebot sichern und stärken
- Verbindung zwischen Mobilitätsknoten Bahnhof und Innenstadt stärken
- Verbindung zwischen Oststadt und Bahnhof verbessern
- Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickeln
- Verkehrsanlagen integrieren

Mit den genannten Entwicklungszielen soll, parallel zur Realisierung der geplanten „Stadtgalerie“, die weitere positive Entwicklung der Innenstadt sichergestellt werden. Ziel ist es, die „Schubkraft“ der Entwicklungsmaßnahme nördliche Innenstadt synergetisch für eine Stärkung der gesamten Innenstadt, insbesondere hinsichtlich deren Attraktivität als Geschäftslage, nutzbar zu machen. Mit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes sollen die oben formulierten Ziele in konkrete Maßnahmen übersetzt werden.

Weiterer Anlass zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt sind aktuelle Sanierungs- und Erneuerungsbedarfe. Zu nennen ist hier insbesondere der Lindenplatz.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

Im letzten Jahr wurde in Zusammenhang mit der unzulässigen Aufstellung von Kundenstoppfern an den Einmündungen der Nebengassen zur Hauptstraße ein grundsätzlicher Bedarf zur Aufwertung dieser Geschäftslagen deutlich. Mit dem Entwicklungskonzept für die Innenstadt sollen auch hierfür konkrete Vorschläge erarbeitet werden.

### 3. Beabsichtigtes Vorgehen:

Vor dem Hintergrund der angestrebten Projektentwicklung in der nördlichen Innenstadt wird die Verwaltung, auf der Basis der von Herrn Prof. Schirmer formulierten und vom Gemeinderat beschlossenen Zielvorgaben, ein übergreifendes Entwicklungskonzept zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt erstellen. Zur Bearbeitung und Koordinierung der damit verbundenen Aufgaben wird, unter Leitung der Stadtplanung, eine verwaltungsinterne „Projektgruppe Innenstadtentwicklung“ eingerichtet. In einem ersten Schritt wird diese Projektgruppe eine detaillierte Analyse des Ist-Zustandes der städtebaulichen und stadtgesterischen Situation der Innenstadt erstellen. Aufbauend darauf sollen konkrete Entwicklungsmaßnahmen in einer Art Katalog zusammengestellt, bewertet (Vor- und Nachteile, Prioritäten, Kosten, Planungs- und Abstimmungslauf, Einbindung von Interessengruppen, zeitliche Eintaktung usw.) und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Mögliche Bausteine eines solchen Maßnahmenkataloges (nicht abschließend):

- Vorschlag für ein Wettbewerbsverfahren zur späteren Neugestaltung des Lindenplatzes (Phase II)
- Prüfung der vorhandenen Gestaltung der Lange Straße inkl. „Klosterplatz“ hinsichtlich der zukünftigen Verbindungsfunktion zwischen der neuen Einkaufsgalerie und dem Lindenplatz (Verkehrsführung, Stellplätze, Oberflächen usw.)
- Formulierung von konkreten Anforderungen zur zukünftigen Gestaltung und Verkehrsführung der Gustav-Rée-Anlage als Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme „Stadtgalerie“
- Vorschläge zum Vorgehen zur gestalterischen Aufwertung der Steinstraße
- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten des „Dreikönig-Areals“
- Überprüfung, ggf. Aktualisierung der Werbeanlagensatzung in Bezug auf die Altstadt (z. B. Umgang mit neuen Werbemitteln, Werbebannern usw.)
- Überprüfung, ggf. Anpassung der Sondernutzungsrichtlinien (z. B. Abgleich der Ist-Situation mit den Richtlinien, Umgang mit Kundenstoppfern, Überprüfung von Alternativflächen für Außenbestuhlungen, Verbesserung der Gestaltqualität bei Außenmöblierungen usw.)
- Überprüfung, ggf. Aktualisierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

- Prüfung von Verbesserungsmöglichkeiten beim Einsatz von Grün zur Gestaltung von Geschäftsstraßen (z.B. Abstimmung von Standorten, Gestaltung von Pflanzkübeln, Bepflanzung, Pflege usw.)
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Aufwertung der Nebengassen als Geschäftslage (z. B. Küfergasse, Alte Lange Straße)
- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes für die Altstadt
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Unterstützung von Aufwertungsmaßnahmen an Gebäudefassaden in der Innenstadt
- Erarbeitung eines Konzeptes zur verstärkten „Herausstellung“ der historischen Stadtmauer als besonderes Merkmal Offenburgs (z.B. Gestaltung vorgelagerter Flächen, Bewuchs, Beleuchtung, Beschilderung usw.)
- Weiterentwicklung der geplanten Parkanlage am Bürgerhof bis zum Ölberg als qualitativ hochwertiger Freiraum der Innenstadt
- Analyse der Gebäudenutzung bzw. Nutzungsverteilung im Bestand / Leerstände, Bedarfe usw.
- Abklärung von Fördermöglichkeiten zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

## 4. Gestaltung Lindenplatz und Lange Straße

Eine der wichtigsten Zielvorgaben Herrn Prof. Schirmers für die Innenstadt ist die Stärkung und Entwicklung der zentralen Einkaufslagen zwischen den 3 zukünftigen „Einkaufsmagneten“, Karstadt am Lindenplatz, H&M am Marktplatz und der geplanten „Stadtgalerie“ an der Gustav-Rée-Anlage (siehe Plan in der Anlage 2). Im Rahmen der Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt werden deshalb Möglichkeiten für eine gestalterische Aufwertung und Umgestaltung in diesen Bereichen geprüft werden. Dem Lindenplatz kommt hier, als wesentlichem Baustein im zukünftigen „Kräftedreieck“ der Innenstadt, eine besondere Bedeutung zu. Als einer der wichtigsten städtebaulichen Eingangssituationen in die Altstadt Offenburgs bildet er gleichzeitig den östlichen Abschluss der Fußgängerzone in der Steinstraße. Die Gestaltung des Platzes liegt mittlerweile über 30 Jahre zurück und ist nicht mehr zeitgemäß. Aus stadtgestalterischer Sicht eine Neugestaltung des Platzes anzustreben.

Bis zur Bereitstellung der Mittel für eine solche Neugestaltung macht der aktuelle Zustand der Platzoberfläche dringend kurzfristige Reparaturmaßnahmen erforderlich (siehe unten).

Die Lange Straße bekommt durch die „Stadtgalerie“ eine deutlich stärkere städtebauliche Bedeutung als bisher. In ihrer Verbindungsfunktion zwischen Lindenplatz und „Stadtgalerie“ bestehen nicht nur große Entwicklungspotenziale für die Straße

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

selbst, sondern auch für die anschließenden Nebengassen mit ihren zurzeit teils eher schwach frequentierten Geschäftslagen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes sollen hierfür Lösungen entwickelt werden, die sowohl den Ansprüchen als Geschäftslage als auch den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechen.

Wesentlich für eine Wirksamkeit der zu erarbeitenden übergreifenden städtebaulichen Maßnahmen ist deren zeitliche „Eintaktung“ in die Entwicklungsmaßnahme der nördlichen Innenstadt. Um hier rechtzeitig Lösungsvorschläge für die teilweise sehr komplexen städtebaulichen Fragestellungen entwickeln zu können, beabsichtigt die Verwaltung die Vergabe von Teilleistungen bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes.

## 5. Reparatur Lindenplatz

Der Lindenplatz wurde in zwei Etappen zur Fußgängerzone umgebaut. Beim ersten Bauabschnitt 1977/78, welcher sich zwischen Narrenbrunnen und Karstadt erstreckte, wurde das bienenwabenartige Gestaltungsmuster und als Belag ein 6 cm dicker Plattenbelag gewählt, welcher in einen Magerbetonunterbau verlegt wurde. Diese Ausführungsart, sowie das vorgegebene Gestaltungsmuster wurden 1986 beim 2. Bauabschnitt, welcher sich zwischen Narrenbrunnen und Lindenapotheke erstreckte, weitergeführt.

Es zeigt sich, dass die Betonplatten den Belastungsanforderungen nicht stand halten und selbst neu verlegte Platten immer wieder brechen.

Das Problem beim Belag des Lindenplatzes liegt in der geringen Plattendicke von 6 cm, bei einem relativ großflächigen Plattenformat von 60 cm. Der Magerbetonunterbau ist zwar in der Lage, Druckkräfte aufzunehmen, allerdings besteht zwischen den Platten und dem Magerbetonunterbau keine ausreichende, dauerhafte Haftung, so dass die Platten u. a. durch Frosteinwirkung lose werden und brechen.

Als Muster, bzw. Versuch wurden 2006/2008 zwei große Versuchsfelder am Rand zur Langestraße mit einem Asphaltbelag versehen. Einmal kam ein grauer (normaler) Asphalt zum Einsatz, einmal wurde ein rot gefärbter Gussasphalt eingebaut. Aus technischer Sicht hat sich der Einbau bewährt.

Die Kosten für den gesamten Platz beliefen sich bei einer Auffüllung mit grauem (normalen) Asphalt auf 120.000 Euro, mit eingefärbtem Gussasphalt auf 250.000 Euro. Damit und vor allem aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten scheidet eine Sanierung des gesamten Platzes mit Asphalt aus.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

Eine langfristig nachhaltige Lösung würde die grundlegende Erneuerung des Belags des Lindenplatzes verknüpft mit einer städtebaulichen Neugestaltung darstellen. In diesem Zusammenhang müsste der heutige Magerbetonunterbau ausgebaut werden, damit ein dickerer Pflaster- bzw. Plattenbelag aufgebracht werden kann.

Es könnten insgesamt neue, zukunftsgemäße Gestaltungs- und Ausstattungselemente mit eingesetzt werden, u. a. neue Lampen, neue Sitz- und Spielmöglichkeiten und neue z. B. unter Flur liegende Müllbehälter.

Die Kosten beliefen sich dabei auf eine Größenordnung von mindestens 650.000 Euro. Je nachdem kann sich dieser Betrag in Abhängigkeit der neuen Gestaltungselemente erhöhen. Bei einer Einbeziehung der Zunftgasse müssten weitere 200.000 Euro finanziert werden.

Bis zur Vorlage eines Konzeptes zur grundlegenden Neugestaltung des Platzes und der Bereitstellung der dazu erforderlichen Mittel kann aus Sicht der Verwaltung der heutige Zustand nicht belassen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Belag zu reparieren. Da die heutigen Platten nicht mehr lieferbar sind, sollen möglichst ähnliche Platten zur Verwendung kommen.

Mit der Reparatur kann der früher vorhandene optische Zustand nahezu erreicht werden. Allerdings werden auch danach Platten kaputt gehen, welche erneuert werden müssen. Dies wird auch im Bereich der bei der Reparatur neu verlegten Platten nicht zu verhindern sein.

Die Kosten einer Reparatur würden sich auf ca. 75.000 Euro belaufen.

Die darüber hinaus jährlich anfallenden Kosten bis zu einer Neugestaltung des Platzes würden 5.000 Euro betragen.

Der Gemeinderat hat 65.000 Euro zur Sanierung des Lindenplatzes zur Verfügung gestellt. Von diesen Mitteln wurden bisher 8.000 Euro für Musterflächen ausgegeben. Für den Nachtragshaushalt hat die Verwaltung deshalb zusätzliche Mittel in Höhe von 18.000 Euro beantragt, um die Reparatur durchführen zu können.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	15.02.2011
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2390	

---

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz

---

## 6. Beschlussempfehlung, bzw. Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand und das beabsichtigte Vorgehen zur Erarbeitung eines übergreifenden Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt zur Kenntnis.

Im Jahr 2011 soll eine Reparatur des Lindenplatzes durchgeführt werden. Hierfür werden in Abhängigkeit von den Haushaltsberatungen zusätzliche Mittel in Höhe von 18.000 Euro im Nachtragshaushalt 2011 bereitgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ablauf der Reparaturarbeiten mit den Anliegern des Lindenplatzes abzusprechen und zu koordinieren.

### Anlagen:

1. Ziele der Entwicklung für die Innenstadt (aus Gemeinderatsvorlage 122/08)
2. Ziele der Entwicklung für die Innenstadt – Plandarstellung (aus Gemeinderatsvorlage 122/08)