

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
07.11.2012

1. **Betreff:** Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	03.12.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	17.12.2012	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)

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 140.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 140.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €
Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Niemann, Kirstin	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 07.11.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Der Sachstand zur Erstellung eines „Entwicklungskonzeptes Innenstadt“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erweiterte, ganzheitlich angelegte Prozesskonzeption inklusive der breit gefassten Beteiligung der Bürgerschaft wird unterstützt.
3. Der unverzüglichen Beauftragung der genannten Büros für Planung sowie Prozessbegleitung und Moderation wird zugestimmt.
4. Der außerplanmäßigen Bereitstellung von 140.000 EUR wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt mit 40.000 EUR aus vorhandenen Budgetmitteln des Fachbereichs Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung und mit 100.000 EUR aus allgemeinen Haushaltsmitteln (Gewerbsteuerermehreinnahmen).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
07.11.2012

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und
Projektfinanzierung

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Nr. 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft

2. Hintergrund

Die Stadt Offenburg beabsichtigt ein Entwicklungskonzept für den Bereich der Innenstadt zu erarbeiten. Der Anlass für das geplante Vorgehen zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes wurde von der Verwaltung bereits in der Drucksache-Nr. 185/10 „Entwicklungskonzept Innenstadt / Reparatur Lindenplatz“ dargelegt, die ursprünglich geplante Herangehensweise an das Projekt wurde in der Drucksache 007/12 ausführlich beschrieben.

Wie in den beiden genannten Drucksachen ausgeführt, besteht ein wesentlicher Anlass für die Erstellung des Entwicklungskonzepts in der von der Stadt derzeit angestrebten Projektentwicklung „Nördliche Innenstadt“, bei der zur Abrundung des Angebots und Bindung der Kaufkraft in der Innenstadt die Errichtung einer Einkaufsgalerie auf dem jetzigen Sparkassenareal an der Gustav-Rée-Anlage vorgesehen ist. Weiterer Anlass ist aktueller Sanierungs- und Erneuerungsbedarf im Bereich Straßen- und Platzoberflächen sowie der Stadtmöblierung.

Nach Beratung im Planungsausschuss hat der Gemeinderat am 26. März 2012 den Sachstand und das beabsichtigte Vorgehen für die Erstellung des Konzeptes inklusive der Bürgerbeteiligung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage einen Vorschlag für eine erweiterte Herangehensweise an das Entwicklungskonzept Innenstadt vor, informiert über den Sachstand und legt den Bedarf weiterer Mittel zur Finanzierung des Projektes dar.

3. Weiterentwicklung des Projektansatzes

Parallel zur Projektentwicklung „Nördliche Innenstadt“ soll mit dem Entwicklungskonzept die weitere positive Entwicklung des Innenstadtraums sicher gestellt werden. In der ursprünglichen Planung lag das besondere Augenmerk darauf, mit der Projektentwicklung „Nördliche Innenstadt“ Synergien für eine Stärkung der gesamten Innenstadt zu schaffen und insbesondere hinsichtlich deren Attraktivität als Geschäftslage zu nutzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Niemann, Kirstin	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 07.11.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Wettbewerbliche Dialog zur Entwicklung der Nördlichen Innenstadt nur begrenzte Möglichkeiten für die Beteiligung der Bürgerschaft bietet, erscheint eine breite Beteiligung bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes für den gesamten Innenstadtraum umso angebrachter. Daher sieht die veränderte Konzeption des Entwicklungskonzeptes einen insgesamt breiter angelegten Beteiligungsprozess vor. Darüber hinaus soll nunmehr bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden, der den komplexen Raum Innenstadt mit seinen vielfältigen Nutzungen berücksichtigt.

Mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt kann somit konsequent an den langjährig betriebenen und 2010 erfolgreich abgeschlossenen Prozess der Stadtsanierung angeschlossen werden. Ziel des Sanierungsprozesses war es, die Offenburger Innenstadt als „lebendiges Zentrum zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und zur Freizeitgestaltung zu erhalten bzw. wiederzugewinnen“ (vgl. Schlussbericht zur Stadtsanierung). Mit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes wird dazu beigetragen, den Prozess der Stadtsanierung weiter zu führen und nachhaltig zu verstetigen.

Einziges noch nicht umgesetzter Bestandteil der Stadtsanierung ist die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt, die in den kommenden Jahren ansteht. Die Realisierung dieses Projekts wird sicherlich ein Impuls für weitere Veränderungen in der Innenstadt (Handelsangebote, Verkehrsführung, Plätze mit Aufenthaltsqualität, etc.) sein.

Anspruch und Ziel des Entwicklungskonzeptes Innenstadt soll es daher sein, die Offenburger Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitzentrum ganzheitlich zu betrachten und weiter zu etablieren. Auf diese Weise lässt sich die Beseitigung des letzten, noch zu behebbenden städtebaulichen Missstands in der Nördlichen Innenstadt in eine ganzheitlich angelegte Betrachtung und daraus resultierende Weiterentwicklung der Innenstadt einbetten.

Zu diesem Zweck gilt es, zunächst die in der Gesamtinnenstadt gegebenen Stärken und Schwächen zu identifizieren. Auf dieser Grundlage ist anschließend der gesamte innerstädtisch bestehende Handlungsbedarf zu identifizieren. Bei diesen Betrachtungen ist die Innenstadt jeweils als komplexer Gesamttraum mit einer Vielzahl von dort realisierten Nutzungen zu betrachten (Wohnen, Leben (Eventnutzung, gastronomische Nutzung, kulturelle Nutzung), Einkaufen / Sich Aufhalten / Flanieren, Arbeiten (Handelsanbieter, Anbieter von Dienstleistungen, etc.)). Die Betrachtung der Innenstadt wird dabei über rein planerisch-gestalterische Aspekte hinausgehen und vielmehr ganzheitlich erfolgen.

Der nunmehr vorgeschlagene, ganzheitliche Ansatz zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt impliziert, dass alle relevanten Nutzer- und Interessensgruppen der Innenstadt in den Prozess aktiv mit einbezogen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Niemann, Kirstin	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 07.11.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

Der erweiterte Prozess wurde von Frau Oberbürgermeisterin Schreiner angestoßen und bereits mehrfach angekündigt und hat stets Befürwortung und Unterstützung erfahren.

4. Grundlegender Aufbau des Entwicklungskonzeptes Innenstadt

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Entwicklungskonzept Innenstadt sollen auf Grundlage einer durch das zu beauftragende Planungsbüro erstellten, umfassenden Bestandsanalyse und -bewertung Entwicklungsziele für die gesamte Innenstadt erarbeitet werden und daraus konkrete Maßnahmen abgeleitet werden.

Diese Maßnahmen sollen priorisiert werden und damit mit Blick auf den Zeitpunkt ihrer möglichen Umsetzung eingeordnet werden. Zugleich sollen für jede Maßnahme Kosten(-schätzungen) hinterlegt werden. Die mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt erarbeiteten Ziele sollen für die nächsten zehn bis 15 Jahre Bestand haben. Die im Prozess erarbeiteten Maßnahmen werden einer Priorisierung folgend ihre Umsetzung finden. Auch die Umsetzung der Maßnahmen wird in unterschiedlichen Zeitstufen erfolgen und sich über einen längeren Zeitraum erstrecken.

5. Erweiterter Beteiligungsprozess

Zur Beteiligung der verschiedenen Nutzer- und Interessensgruppen sowie der Bürgerschaft insgesamt ist eine Vielzahl von Veranstaltungen vorgesehen.

Zur Eröffnung des öffentlich geführten Prozesses soll Anfang 2013 eine erste Bürgerinformation stattfinden, im Rahmen derer der Öffentlichkeit der Prozess zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes inklusive der Möglichkeiten, sich zu beteiligen, vorgestellt werden wird.

An die Bürgerinformation wird sich eine Bürgerwerkstatt anschließen, deren Zweck in erster Linie darin liegt, die im Innenstadtraum bestehenden Stärken und Schwächen zu diskutieren und daraus mögliche Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen abzuleiten.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt werden in verschiedenen, durch Vertreter der relevanten Nutzer- und Interessengruppen besetzte Arbeitsgruppen (z. B. zu den Themen Wohnen in der Innenstadt oder zum Handel in der Innenstadt) vertieft diskutiert und weiter entwickelt. Die Arbeitsgruppen setzen sich in dieser Phase insbesondere mit möglichen Zielen der künftigen Innenstadtentwicklung auseinander und formulieren erste Vorschläge für mögliche Maßnahmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Niemann, Kirstin	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 07.11.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

Anschließend werden die Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmvorschläge im Rahmen einer zweiten Bürgerwerkstatt (vor der Sommerpause 2013) weiter konkretisiert und mit Blick auf ihre Umsetzung priorisiert.

In einer weiteren Runde von Arbeitsgruppensitzungen werden letzte Ergänzungen und Nachbesserungen erarbeitet. Der Abschluss des Beteiligungsprozesses soll im Rahmen einer zweiten Bürgerinformation (vorauss. Herbst 2013) erfolgen.

Alle Veranstaltungen sollen von professionellen Moderatoren geleitet und von den fachlich zuständigen Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung begleitet werden. Im Rahmen der Veranstaltungen findet der kontinuierliche Austausch zwischen den Experten des Planungsbüros und der Bürgerschaft statt. Begleitend zum Beteiligungsprozess entwickelt das zu beauftragende Planungsbüro sukzessive und in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung das räumlich-gestalterische Konzept weiter. Bausteine sind auch hier die formulierten Bedarfe, die Ziele für die Innenstadtentwicklung und der konkrete, zeitlich eingeordnete und mit Kosten hinterlegte Maßnahmenkatalog.

Der Grad der Öffentlichkeit der einzelnen Veranstaltungen variiert zwischen gesamtöffentlichen und teil-öffentlichen Treffen. Gesamtöffentliche Veranstaltungen sind notwendig, um die gesamte Bürgerschaft an den zentralen Punkten am Prozess teilhaben zu lassen. Teil-öffentliche Veranstaltungen wiederum haben den Vorteil, dass in konzentrierter Arbeitsatmosphäre eines begrenzten Teilnehmerkreises besonders konstruktiv und ergebnisorientiert gearbeitet werden kann. In die Reihe der öffentlichen wie auch der teil-öffentlichen Veranstaltungen werden jeweils auch Stadträtinnen und Stadträte einbezogen werden. Angedacht ist in diesem Zusammenhang die Benennung eines / einer Vertreter/in pro Fraktion.

Der Gemeinderat wird kontinuierlich über den Fortgang des Prozesses informiert. Die Beratung des ersten Gesamtentwurfs für das Entwicklungskonzept Innenstadt mit seinen Maßnahmvorschlägen ist für Herbst 2013 anvisiert. Gemäß der Beschlüsse und Festlegungen des Gemeinderats soll das Entwicklungskonzept in der Folgezeit sukzessive umgesetzt werden.

6. Weiterer Finanzierungsbedarf

Der Prozess wurde auf Grundlage vorhandener Planungsmittel begonnen und hätte in seiner ursprünglichen Konzeption auf Grundlage vorhandener Mittel geschultert werden können. Die Weiterentwicklung des Prozesses hin zur Erstellung eines ganzheitlichen, alle Nutzungen und Nutzergruppen einbeziehenden Entwicklungskonzeptes, dessen Erarbeitung im Rahmen eines breiten Beteiligungsprozesses erfolgt, bringt eine hohe Komplexität und einen verwaltungsintern höheren Aufwand mit sich. Darüber hinaus entsteht ein höherer Bedarf an externer Beratung, Moderation und Begleitung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Niemann, Kirstin	82-2498	07.11.2012

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und Projektfinanzierung

Zur planerischen Begleitung der Erstellung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt wurde im Herbst 2011 das Speyerer Büro Nachtrieb und Weigel beauftragt. Die Zusammenarbeit mit dem Büro musste im Juli 2012 aufgegeben werden, da das Büro aufgrund organisatorisch-personeller Veränderungen die gefragten Leistungen nicht weiter erbringen konnte. Als Teilleistung erbracht wurde die zeichnerische Bestandsaufnahme der Platz-, Straßen- und Grünräume in der Innenstadt sowie eine umfassende Inventarisierung von Möblierungen und Objekten im öffentlichen Raum. Die Leistungen wurden vertragsgemäß honoriert.

Mit der nun vorgeschlagenen erweiterten Bürgerbeteiligung wurde eine Anpassung der notwendigen begleitenden Planungsleistungen erforderlich. Dies betrifft insbesondere den erweiterten Umfang der Bestandsanalyse und -bewertung sowie den erhöhten Aufwand bei der Vorbereitung und Durchführung des Beteiligungsprozesses, wie z. B. die laufende Fortschreibung und Darstellung von Entwicklungszielen, Testentwürfen usw.

Neben der Begleitung durch ein Planungsbüro empfiehlt sich die Begleitung des umfassenden Beteiligungsprozesses durch professionelle und neutrale Prozessbegleiter und Moderatoren. Dadurch erfährt der geplante Beteiligungsprozess die notwendige Strukturierung und kann innerhalb eines neutralen Rahmens stattfinden. Dies wiederum ermöglicht einen besonders ergebnisorientierten Austausch zwischen den verschiedenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie Gruppierungen. Darüber hinaus können auch bestehende Spannungen und Konflikte im Dialog miteinander konstruktiv ausgetragen werden.

Die Kosten für die weitere Begleitung durch ein Planungsbüro liegen bei 83.000,- € Der bisherige Kostenansatz lag bei ca. 47.000,- €. Aufgrund des ausgeweiteten Prozesses sind jedoch durch das Planungsbüro weitaus umfassendere Leistungen zu erbringen.

Die Kosten für das Büro der Moderatoren und Prozessbegleiter belaufen sich auf rund 55.000,- €

Von den insgesamt anfallenden Kosten von rund 140.000,- € können 40.000,- € über das laufende Budget des Fachbereichs Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung gedeckt werden. Als noch zu finanzierender Betrag verbleiben 100.000,- € (brutto).

Aufgrund der für beide ausgewählten Büros bestehenden Notwendigkeit, den Arbeitsprozess so bald wie möglich aufzunehmen, muss der Auftrag zeitnah vergeben werden. Deshalb ist es auch erforderlich die Finanzierung des Projektes bereits jetzt im Rahmen der Gewährung einer außerplanmäßigen Ausgabe abzuschern. Eine Mittelbereitstellung erst im Nachtragshaushalt 2013 (vs. Mai 2013) wäre zu spät.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
07.11.2012

Betreff: Entwicklungskonzept Innenstadt: Erweiterte Projektkonzeption und
Projektfinanzierung

7. Der Prozess der Bieterauswahl

Auswahl des Planungsbüros

Es wurden vier Büros um die Vorlage eines Angebotes für die erweiterten begleitenden Planungsleistungen gebeten. Von zwei Büros wurden Angebote vorgelegt. Zur Beauftragung vorgeschlagen wird das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner aus Würzburg, welches auch das günstigste Angebot abgegeben hat.

Das Büro begleitet auch die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt, wodurch eine optimale Verzahnung der beiden Planungsprozesse gewährleistet werden kann.

Auswahl der Prozessbegleitung

Als Grundlage für die Auswahl der Moderatoren und Prozessbegleiter wurden fünf Büros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Nach einem ausführlichen Auswahlprozess unter Beteiligung der Verwaltungsspitze wird das Freiburger Büro Suedlicht (früher: cg concept) zur Beauftragung vorgeschlagen. Ausschlaggebend für diesen Vorschlag ist die breite Erfahrung des Büros in der Begleitung, Beratung und Moderation von Stadtentwicklungsprozessen, insbesondere auch von Prozessen der Innenstadtentwicklung. Darüber hinaus überzeugte Suedlicht mit einer schlüssigen und auf den Offenburger Prozess passgenau ausgerichteten Herangehensweise.