



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.10.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2015	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht) Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit: Nein Ja

in voller Höhe teilweise 3.600.000 €
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 5.926.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

600.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 5.326.000 €

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.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

1. das Ergebnis der Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit des Büros faktorgrün Landschaftsarchitekten BDLA, Freiburg sowie die Variante 2 der Kostenschätzung für die Beauftragung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) zugrunde zu legen.
2. der geringfügigen Erweiterung des bisherigen Planungsgebiets im Bereich Lindenplatz und Hauptstraße zuzustimmen.
3. die Verwaltung zu beauftragen, die gegenüber den Vorgaben der Wettbewerbsauslobung höheren Finanzmittel in den Haushalt 2016/17 und 2018/19 anzumelden.
4. den Umbau der Steinstraße erst drei Jahre nach Eröffnung des Einkaufs- quartiers „Rée-Carré“ zu beginnen und die erforderlichen Finanzmittel entsprechend in der Stufe II des Haushalts 2020/21 anzumelden.
5. den dargestellten Beteiligungsprozess in der Entwurfsplanungsphase zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Sachverhalt/Begründung:

Die Maßnahme dient den strategischen Zielen

Nr. 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbildes, des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft“

Nr.11: „Erhöhung der Umwelt- und Stadtverträglichkeit des Verkehrs“.

1. Einführung

Abgeleitet aus dem Entwicklungskonzept Innenstadt und der Notwendigkeit, das neu geplante Einkaufsquartier an die bestehende Innenstadt attraktiv anzubinden, ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt worden. Ziel war es, eine neue Gestaltungsidee für den öffentlichen Raum der Gustav-Rée-Anlage, der Lange Straße, des Lindenplatzes und der Steinstraße zu bekommen. In seiner Sitzung am 29.06.2015 hat der Gemeinderat das Ergebnis des Wettbewerbs zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, gemäß der Empfehlung des Preisgerichts nur mit dem Siegerbüro „faktorgrün“ Landschaftsarchitekten BDLA, Freiburg in die weitere Vertragsverhandlung einzutreten (Drucksache-Nr. 088/15).

Das Preisgericht, welches sich aus externen Fachleuten, den drei Dezernenten und je einem Vertreter der Fraktionen des Gemeinderates zusammengesetzt hat, gab u.a. folgende Hinweise für die Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit des Büros faktorgrün:

- die geforderten Ladezonen im Bereich Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage sind darzustellen
- die Entwässerung ist in Teilbereichen zu klären
- es ist eine Abwägung zwischen dem neuen Brunnen auf dem Klosterplatz und dem Entfall des Baumes durchzuführen
- die Abmessung der Stadtbühne auf dem Lindenplatz ist in Bezug auf die seitlichen Durchgänge sensibel zu prüfen
- die Holzdecks in der Gustav-Rée-Anlage im Querungsbereich vom Haupteingang des Einkaufsquartiers zur Lange Straße ist eher störend
- Richtung Osten wäre eine Verlängerung der Baumreihe in der Gustav-Rée-Anlage wünschenswert
- im Bereich der Ausfahrt der Ladezone des Einkaufsquartiers wird mindestens ein Baum entfallen müssen
- Der vorgeschlagene Bodenbelag aus Granitmaterial scheint bei dem vorgegebenen Budget nicht umsetzbar. Es ist alternativ die Ausführung mit hochwertigem Betonstein zu überprüfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Mit diesen Vorgaben hat das Büro faktorgrün seine Wettbewerbsarbeit weiterentwickelt. Diese Überarbeitung ist die Grundlage für die weitere Entwurfsplanung (siehe Anlage).

Bei den Auftaktgesprächen zwischen Verwaltung und dem Büro faktorgrün zur Überarbeitung der Planung wurde vereinbart, dass die im Wettbewerb als Ideenteil dargestellten Flächen zwischen Goldgasse und Widerlager der Zauberflötbrücke (Vorfläche des Lindenplatz) sowie der Hauptstraße vor der Sparkasse mit in die Planungen einbezogen werden sollen, soweit sich dies für die Herstellung dieser Bereiche als notwendig und sinnvoll darstellt.

2. Überarbeitete Wettbewerbsplanung

In dem nun vorgelegten Vorentwurf sind die vorgenannten Punkte überarbeitet und berücksichtigt worden. Die Erläuterung des Vorentwurfs basiert hinsichtlich der Bodenbeläge auf der empfohlenen Variante 2.

Die Planer erläutern den Vorentwurf wie folgt:

Gesamtkonzept

Offenburg besticht durch seine weitestgehend intakte und klar ablesbare Altstadt mit der umlaufenden Stadtmauer, dem grünen Ring und einer weitgehend durchgängigen Pflasterung aus Natursteinpflaster. Darin liegt ein einmaliges Potenzial, das es im Zuge der Gestaltung des Ostflügels zu stärken und herauszuarbeiten gilt. Dem Bereich der mittelalterlichen Stadtgründung kommt dabei eine führende Rolle zu, indem eine Gestaltung vorgelegt wird, die jederzeit in die übrigen Bereiche der Altstadt fortgeführt werden kann. Die unterschiedlichen Zeiträume der Stadtgründung bleiben ablesbar, verbinden sich aber zu einem einheitlichen Stadtbild, der „neuen Altstadt von Offenburg“.

Freiflächenkonzept „Straßen- und Platzräume“

Der „Ostflügel“ stellt den Bereich der ursprünglichen mittelalterlichen Stadtgründung von Offenburg dar. Er zeichnet sich durch eine Raumfolge von Straßen- und Platzräumen aus. Dieser Charakter soll wieder herausgearbeitet und zur tragenden Gestaltungsidee des neuen Ostflügels werden. Der heutige, einseitig durch Verkehr dominierte Straßencharakter wird zugunsten eines durchgängigen Stadtraumes aufgehoben. Gleichzeitig bleiben alle wichtigen Fahrbeziehungen bestehen und ordnen sich dem Vorrang des Fußgängers unter. Während der mittelalterliche Straßenraum der Lange Straße frei bleibt von Bäumen werden die Platzräume durch bewusste Baumpflanzungen betont.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Das gesamte Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und erhält einen einheitlichen, durchgängigen Stadtboden in Form des „Altstadtparketts“. Die einzelnen Platzräume sind jeweils mit einem Wasserthema in Form eines Brunnens ausgestattet, diese greifen das Thema Wasser in der Stadt auf und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Stadtboden

Die Gestaltung des Stadtbodens in Form des „Altstadtparketts“ nimmt die Materialität und Farbigkeit der vorhandenen Naturstein-Pflasterbeläge in der Offenburger Altstadt mit ihren verschiedenen Rot- und Grautönen auf und schreibt sie auf neu interpretierte Weise fort. Vorgeschlagen wird für den Altstadtbereich ein robuster Großpflasterbelag in Granit, mit seiner parkettähnlichen Verlegung in unterschiedlich changierenden Rötlich-bis Grau-beige-Tönen. Er erzeugt ein warmes und lebendiges Erscheinungsbild und fügt sich in den historischen Kontext ein. Es entsteht eine markante, eigenständige Belagsfläche, die eine sensible Vernetzung mit den Bestandsflächen herstellt, ohne einen störenden Bruch zu erzeugen.

Für die Bereiche außerhalb der historischen Altstadt, also die Gustav-Rée-Anlage, die nördliche Hauptstraße sowie die Flächen des angrenzenden neuen Einkaufsquartiers wird eine subtile Abstufung in der Materialität in Form eines Betonwerksteins in gleicher Farbigkeit vorgeschlagen, um eine gestalterische Einheit zu erzeugen und gleichzeitig dem neuzeitlichen Charakter als Vorstadt gerecht zu werden.

Steinstraße (Anlage 1)

Die Steinstraße als Fußgängerzone erhält ebenfalls eine durchgängige Pflastergestaltung in Form des Pflasterparketts. Der markante stadträumliche Bogen in den Fassaden wird aufgegriffen und herausgearbeitet. Ein durchgängiges Rinnenband bildet den Stadtraum nach und nimmt zugleich die Entwässerung auf. Der vorhandene Brunnen wird beibehalten und freigestellt. Die derzeit vorhandenen Kugel-Ahorne sind in einem schlechten Zustand und sollten im Zuge der Baumaßnahme durch eine andere, weniger pflegeaufwändige Baumart ausgetauscht werden. An statt der heute 6 Bäume werden 8 neue Bäume gepflanzt, diese bieten im Frühjahr einen markanten Blühaspekt und tragen zur Begrünung und Belebung des Raumes bei. Einzelne Bänke, teilweise mit Rückenlehne, bieten attraktive Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, sie setzen Akzente und verbinden die verschiedenen Räume miteinander. Ansonsten wird die Steinstraße freigehalten von störenden Einbauten und kann auch weiterhin den Wochenmarkt aufnehmen.

Lindenplatz (Anlage 2)

Der Lindenplatz bildet das Gelenk zwischen Fußgängerzone, Grünem Ring und den östlichen Stadtquartieren und wird als zentraler Platz in der Innenstadt von Offenburg aufgewertet. Der Platz wird in einem durchgehenden Belag gestaltet, die zentrale Platzfläche wird durch ein Feld aus größerformatigen Platten abgesetzt und erhält dadurch seinen eigenständigen Charakter. Der Narrenbrunnen wird erhalten und in die Gestaltung einbezogen. Zentrales und markantes Gestaltungselement bildet ein großzügiges Holzdeck, das durch seine asymmetrische Anlage den räumlichen Abschluss zur Zauberflötebrücke schafft, ohne die fußläufigen Beziehungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

entsteht ein neuer Treff- und Anlaufpunkt auf dem Platz, im Rahmen von Festen kann dieser als Bühne genutzt werden. Die vorhandenen Linden können erhalten und in das Holzdeck bzw. in ein Feld aus wassergebundener Decke integriert werden.

Klosterplatz

Neben dem Lindenplatz bildet der zukünftige Klosterplatz einen zweiten Schwerpunkt entlang der Langen Straße. Die historische Klosteranlage kommt wieder neu zur Geltung und wird in den Stadtraum integriert. Der Platz wird mit einem Wasserthema in Form eines Brunnens ausgestattet, dieser greift das Thema Wasser in der Stadt auf und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Lage des Brunnens orientiert sich zum Einen an der Achse der Kirche, zum anderen liegt er am konzeptionell richtigen Punkt zur Lenkung des Verkehrs, ohne dass es weiterer Einbauten oder Verkehrslenkungselemente wie Poller o.ä. bedarf. Der Brunnen bildet den Mittelpunkt und Schwerpunkt des Platzraums und schirmt die Außengastronomie zum Verkehr hin ab. Im Randbereich werden zwei Längsparker als Anlieferungszone ausgewiesen, die tagsüber Kurzzeitparken und nachts Anwohnerparken ermöglichen. Bei den vorhandenen Blumeneschen handelt es sich um Kleinbäume in einem nicht erhaltenswerten Zustand. Es wird vorgeschlagen, diese durch die Pflanzung eines markanten Großbaums, z.B. einer Stadtlinde zu ersetzen. Diese wirkt in den Straßenraum der Lange Straße hinein und unterbricht wohltuend den linearen Charakter.

Lange Straße (Anlage 3)

Die Lange Straße wird zu einer Einkaufs- und Erlebniszone mit einer einheitlichen Pflasterung in Form des Altstadtparketts umgestaltet. Die Fahrbahnbreite wird auf 4,75 m reduziert, der durchgängige Straßencharakter wird zugunsten einer Mischfläche aufgehoben. Die Fahrbahnbereiche werden durch flache Rinnen aus Pflasterbändern markiert. Diese reagieren jeweils auf einmündende Seitengassen und unterbrechen so den linearen Charakter des Straßenraums. Es entsteht ein Stadtraum, der sowohl von den Fußgängern als auch durch den Verkehr genutzt werden kann. Vor den Läden und Geschäften entstehen breitere Vorbereiche für Auslagen oder Gastronomie, das öffentliche Leben kehrt in den Straßenraum zurück. Zwei markante Platzräume, der Lindenplatz sowie der Klosterplatz gliedern sich an die Lange Straße an und unterbrechen wohltuend die Linearität der heutigen Straße. Die Bäume vor dem Karstadt werden erhalten und in ein langgezogenes Holzdeck als Sitzmöbel integriert, hier werden auch ausreichend Rückenlehnen angeboten. An markanten Stellen, im Bereich des Klosterplatzes sowie an der Einmündung der Schuttergasse werden weitere Baumpflanzungen vorgeschlagen.

Gustav-Rée-Anlage (Anlage 4)

Die Gustav-Rée-Anlage bildet die Fortsetzung des Grünrings nach Norden, gleichzeitig kommt ihr eine wichtige Rolle als Verbindung zum neuen Einkaufsquartier zu. Die Belagsgestaltung des Stadtparketts wird in Form eines Betonwerksteins weitergeführt und kann so auch innerhalb des neuen Einkaufsquartiers fortgesetzt werden. Das Thema des Grünen Ringes wird durch eine Baumreihe ablesbar gemacht. Ein Band aus einzelnen Sitz- und Grünelementen macht den grünen Ring erlebbar und bietet attraktive Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten vor dem Einkaufsquartier. Im westlichen Abschnitt öffnet sich der Raum und schafft die Verknüpfung zur Hauptstraße. Hier entsteht Platz für eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

großflächige Außengastronomie. Die Stadtmauer wird freigestellt und neu erlebbar gemacht. Durch eventuelle akzentuierende Lichtelemente, wird ihre historische Bedeutung in ein neues Licht gerückt. Der Radweg wird im Abschnitt vor dem Einkaufsquartier auf der Fahrbahn geführt, nach Osten in Richtung Union-Rampe erhält er eine eigene Trassenführung.

Nördliche Hauptstraße

Die historische Bedeutung der Hauptstraße im Schnittpunkt mit dem Grünen Ring und der Lage des ehemaligen Stadttors wird wieder herausgearbeitet und ablesbar gemacht. Das „Pflasterparkett“ der historischen Altstadt endet mit dem Grünen Ring und wird nach Norden in Form eines Betonwerksteins passend zum Natursteinbelag bis auf Höhe der Sparkasse fortgesetzt. Die Stadtkirche wird als nördlicher Abschluss der Innenstadt in den städtischen Kontext einbezogen, die bestehenden Grünanlagen bleiben erhalten. Die bestehenden Bäume der nördlichen Hauptstraße bleiben erhalten und schaffen aus Norden kommend einen Auftakt zur Gustav-Rée-Anlage.

Materialien und Möblierung

Die Auswahl der Materialien nimmt Bezug auf die Geschichte des Ostflügels als die ursprüngliche mittelalterliche Stadtgründung von Offenburg. Es werden einfache Materialien, nämlich Stein und Holz verwendet Materialien, die immer schon als Baustoffe verwendet wurden. Diese werden neu interpretiert und in moderner, zeitgemäßer Form eingesetzt. In Verbindung mit Baumpflanzungen entsteht ein harmonischer Dreiklang von Stein, Holz und Pflanze.

Als Belag für sämtliche Gehwege und Fahrbereiche wird ein robuster Großpflasterbelag in Form eines „Pflasterparketts“ vorgeschlagen, die Formatigkeit kann sich in Bahnen von 20 - 30 cm Breite mit freien Längen bewegen. Die Oberfläche wird gesägt und feingestockt ausgeführt, dadurch wird eine optimale Begehbarkeit und Barrierefreiheit auch für ältere Menschen und Behinderte erzielt. Das Abrollgeräusch im Bereich von Fahrbahnen kann dadurch ebenfalls auf ein Minimum reduziert werden. Die Farbigkeit nimmt die charakteristischen Rottöne der Stadt Offenburg auf und bewegt sich in einem changierenden Farbspektrum von Rot bis zu warmen Grau-beige-Tönen. Das Pflasterparkett sollte im Bereich der historischen Altstadt innerhalb der Stadtmauer in Naturstein ausgeführt werden, während außerhalb der Stadtmauer eine subtile Abstufung in Form eines Betonwerksteins in der gleichen Farbigkeit und Oberflächenbeschaffenheit vorgenommen werden kann.

Die Möblierung besteht aus einem Baukastensystem von einzelnen Bänken bis hin zu großzügigen Holzdecks, das Holz schafft als warmes Material einen angenehmen Kontrast zum Stein des Stadtbodens.

Pflanzkonzept

Die vorhandenen Bäume im Bereich Lindenplatz und Lange Straße werden erhalten und durch Neupflanzung ergänzt. In der Steinstraße müssen die vorhandenen und abgängigen Kugel-Ahorne durch eine neue robuste Baumart ersetzt werden. Im Bereich des Klosters müssen die hier vorhandenen Blumeneschen ebenfalls durch eine Neupflan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

zung ersetzt werden, hier wird die Pflanzung einer Stadtlinde vorgeschlagen. In der Gustav-Ree-Anlage wird eine neue Baumreihe als Fortsetzung des Grünen Rings vorgeschlagen. Insgesamt fällt die Baumbilanz positiv aus, so dass mehr neue Bäume gepflanzt werden als entfernt werden müssen. Dies trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Beleuchtung

Die Abfolge von Straßen- und Platzräumen wird durch die Beleuchtung unterstützt und differenziert herausgearbeitet. Während die Straßen und Gassen in Form einer Hängeleuchte mit Abspannung ausgeleuchtet werden, die den Straßenraum von störenden Einbauten freihalten, werden die Platzräume über einzelne Lichtstelen ausgeleuchtet. Es entsteht eine warme und angenehme Lichtstimmung, markante Gebäude werden betont und herausgestellt. Bei der Auswahl der Leuchten wird auf eine zeitgemäße Bestückung durch LED-Technik geachtet.

Grundsätzlich wird die Beleuchtung mit einem Lichtraumplaner und vor dem Hintergrund des Masterplans Stadtlicht im Entwurf detailliert ausgearbeitet.

Fazit:

Beim freiraumplanerischen Entwurf handelt es sich um ein stabiles Konzept, das nachhaltige Materialien vorschlägt und behutsam auf den Bestand eingeht.

Im weiterführenden Entwurf gilt es dann die auszuarbeitenden und konkreten Vorschläge zu Materialität, Farbigkeit und Oberflächen zu machen. Für einen Baubeschluss auf der Grundlage der nun fortzuführenden Entwurfsplanung werden u.a. die Beläge und Ausstattungselemente bemustert und ggf. in Alternativen vorgestellt.

3. Kosten

Die Auslobung des Freiraumplanerischen Wettbewerbs Ostflügel hat den teilnehmenden Büros einen Kostenrahmen von insgesamt 3,6 Mio. Euro für die Umgestaltung des Ostflügel gesetzt. Diese Kosten beinhalteten:

- den Abbruch und den Neubau der Fläche des Realisierungsteils im Wettbewerbsgebiet mit insgesamt 13.800 m²
- der Anschluss der Straßenentwässerung an die vorhandenen Kanäle
- das Stadtmobiliar, Brunnen, Bäume
- die technisch erforderliche Beleuchtung der öffentlichen Flächen (keine Akzentbeleuchtung)
- die Planungskosten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Die Installation von zusätzlicher künstlerischer Beleuchtung von Gebäuden sowie Kanal- und Leitungsverlegungen in erhöhtem Maße waren in dieser Kostenvorgabe nicht enthalten. Nach Abzug der Planungskosten von ca. 600.000 € war mit 217 €/m² brutto für die Bauausführung der Kostenrahmen für die Planer gesetzt. Aufgrund dieses Kostenbudgets wurde im Auslobungstext ausdrücklich auch die Verwendung von Asphalt als möglichen Bodenbelag erwähnt.

Dem Preisgericht war bei seiner einstimmigen Entscheidung für den Wettbewerbsentwurf des Büros faktorgrün bewusst, dass der im Auslobungstext vorgegebene Kostenrahmen nicht zu halten sein wird. Deshalb gab das Preisgericht für die weitere Bearbeitung den Hinweis, auch alternative Stadtbodenbeläge wie hochwertigen Betonstein dem im Entwurf vorgesehenen Naturstein gegen-überzustellen. Grundsätzlich war es dem Preisgericht allerdings wichtig, einen von Hauskante bis Hauskante einheitlichen Stadtbodenbelag umzusetzen, so dass eine teilweise Ausführung in Asphalt ausscheidet.

Auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs hat das Büro faktorgrün für drei Varianten eine Kostenschätzung nach DIN 276-1 vorgenommen. Die Varianten unterscheiden sich ausschließlich in der Ausführung der Stadtbodenbeläge.

Die Variante 1 berücksichtigt eine Ausführung des Stadtbodens über die gesamte Fläche mit Natursteinpflaster. Die Variante 2 legt für den Bereich außerhalb der Stadtmauer (Gustav-Rée-Anlage) hochwertigen Betonstein zugrunde, während innerhalb der Stadtmauer weiterhin Natursteinpflaster verwendet wird. Variante 3 geht davon aus den Stadtboden ausschließlich mit Betonstein auszuführen.

In den nachfolgenden Kosten sind alle in der Vorentwurfsplanung dargestellten Bäume, technische und Akzent-Beleuchtung, Stadtmöbel und Brunnen sowie die Planungskosten berücksichtigt. Ebenso sind die Kosten für den Wettbewerb und die Grenzabmarkung enthalten.

Ebenfalls wurden die Preissteigerungen bis zur Ausschreibung der Bauleistung in den Jahren 2017 bzw. 2018 mit 3% und ein kleiner Zuschlag für Unvorhergesehenes von 5% berücksichtigt. Diese Kostenschätzung auf Basis der derzeitigen Planungstiefe besitzt noch einen Schwankungsbereich in den Kosten von ca. 25%.

Die Kostenschätzung ergibt folgende Bruttokosten bei den einzelnen Varianten:

Variante 1 (alles in Naturstein):	7.665.000 Euro
Variante 2 (Betonstein/Naturstein):	7.112.000 Euro
Variante 3 (alles in Betonstein):	5.853.000 Euro

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Diese Kostenschätzungen liegen weit über dem im Wettbewerb vorgegebenen 3,6 Mio. Euro. Allerdings sind diese Werte nicht direkt mit der Wettbewerbsvorgabe vergleichbar. Die Vorentwurfsplanung enthält eine Akzent-Beleuchtung in der Größenordnung von 95.000 Euro, die bei der Wettbewerbsvorgabe ausgenommen war. Des Weiteren wurden bei der Kostenschätzung die zusätzlichen Flächen im Bereich Lindenplatz und der Hauptstraße in der Größenordnung von 5% mit berücksichtigt.

Berücksichtigt man, dass bei der Wettbewerbsvorgabe teilweise Asphalt als Bodenbelag vorgesehen war, sind mindestens weitere 260.000 Euro von den o.g. Summen abzuziehen, die nicht kalkuliert waren. Als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens ist allerdings festzuhalten, dass das Preisgericht einstimmig eine höherwertige Gestaltung in diesem Innenstadtbereich als richtig empfindet.

Um diesen Qualitätsstandard zu erreichen wird vorgeschlagen, die Zeitplanung wie folgt zu ändern:

Umbau Lindenplatz:	2017
Umbau Lange Straße:	2018
Umbau Gustav-Rée-Anlage/Hauptstraße:	2018/19
Umbau Steinstraße:	2022

Die Steinstraße ist der einzige Bereich in dem es weder funktionelle Einschränkung noch Änderungen nach dem Sanieren gibt.

Es ist sinnvoll, die Steinstraße erst nach einem Entwicklungszeitraum des Rée-Caré von etwa drei Jahren anzugehen.

Damit können aus der Stufe I des Doppelhaushaltes 2016/17 1.186.000 Euro in die Stufe II geschoben werden.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, die Variante 2 den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Der Wettbewerb ergab, dass es eine einheitliche Bodenbelagsgestaltung über die gesamte Breite der öffentlichen Fläche geben sollte. Eine Ausführung dieses Belags mit Betonstein ist in dieser Flächengröße im gesamten Altstadtbereich innerhalb der Stadtmauer gestalterisch und im Sinne der Nachhaltigkeit nicht vorstellbar.

Außerhalb der Stadtmauer, wo die „neuzeitliche“ Stadt beginnt, ist dies gut begründbar. In einem ersten Abstimmungsgespräch mit den Planern des Rée-Carrés wurde dies bestätigt und begrüßt.

Auf dieser Basis ergeben sich folgende erforderliche Kostenansätze für die Planung zum Doppelhaushalt 2016/17:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Stufe I: 5.926.0000 Euro (davon 0,6 Mio. Euro Beteiligung durch die Investoren des Rée-Carré) für Lindenplatz, Lange Straße, Gustav-Rée-Anlage/Hauptstraße

Stufe II: 1.186.000 Euro
Steinstraße

Abschließend sei nochmals erwähnt, dass diese Kostenschätzung die Vorentwurfsplanung mit allen dargestellten Elementen zugrunde gelegt ist. Veränderungen oder Ergänzungen bei den Ausstattungen führen zu veränderten Gesamtkosten. Um diese Kosten einhalten zu können, ist demnach bei der Weiterentwicklung der Planung im Rahmen der Entwurfsplanung darauf zu achten, dass gewünschte Veränderungen bzw. Standarderhöhungen in ihrer Kostenwirkung berücksichtigt werden und evtl. durch Entfall anderer Elemente der derzeitigen Planung kompensiert werden müssen.

4. Beteiligungsverfahren

Das Projekt „Ostflügel“ ist Teil des Innenstadtprogramms GO OG. Im Rahmen dieses Programms ist der Anspruch an die Bürgerbeteiligung entsprechend den Bürgerworkshops bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Innenstadt in den Jahren 2012 bis 2014 nochmals höher als der übliche Standard in Offenburg. Zeichen für diesen höheren Anspruch war die gesonderte Beteiligung der Anlieger im Rahmen des Freiraumplanerischen Wettbewerbs Ostflügel. Mit Beginn der Entwurfsplanung für den Ostflügel soll die Beteiligung der Bürger fortgeführt und nochmals intensiviert werden. So findet am 15.10.2015 eine erneute Anliegerbeteiligung statt. Hierüber wird in der Sitzung gesondert berichtet.

Die bisherige, vorliegende Planung bildet den Rahmen für die Erarbeitung des konkreten Entwurfs. In dieser Entwurfsplanung werden die Standorte der Bäume, Möblierung, Stellplätze, Beleuchtung und auch die Materialien der Bodenbeläge endgültig festgelegt. Gerade für die Planung dieser Details ist die Mitwirkung der Anlieger, Senioren, Behinderten, Geschäftsinhaber aber auch der interessierten Öffentlichkeit hilfreich. Zum Start der Entwurfsplanung sind folgende Beteiligungen geplant:

1. Rundgang mit Senioren und Behindertenvertretern zur Klärung der Belange dieser Personengruppe anhand der bisher vorliegenden Vorentwurfsplanung (geplant Ende November 2015)
2. Rundgang mit der interessierten Öffentlichkeit am Samstag den 21.11.2015.
3. Internetforum im Zeitraum 21.11. bis 04.12.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr	Andreas Demny	82-2308	24.09.2015
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Jutta Herrmann-Burkart	82-2294	

Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)

Mit dieser Beteiligung soll erreicht werden, dass die Ansprüche, Ideen und Betroffenheit aller Personengruppen zu Beginn der Planung vorliegen, um diese in den Entwurf zu integrieren oder abwägen zu können. Das Ergebnis der Entwurfsplanung und der Umgang mit den vielfältigen Ideen der Bürger soll im April 2016 in einer Informationsveranstaltung öffentlich vorgestellt werden. Vor der Sommerpause soll dann der Baubeschluss im Gemeinderat herbeigeführt werden. Ab diesem Zeitpunkt sind keine oder nur noch äußerst eingeschränkt Veränderungen der Planung oder der Standorte einzelner Elemente mehr möglich. Von daher ist die oben beschriebene Beteiligungsphase die entscheidende Möglichkeit, sich in die Planung einzubringen.

Mit dem Baubeschluss werden weitere begleitende Öffentlichkeitsmaßnahmen vorgestellt werden. Zum einen wird es die bei Straßenbaumaßnahmen übliche Beteiligung der Anlieger geben. In dieser Beteiligung wird die Bauzeit, der Bauablauf, die Zugänglichkeit der Geschäfte etc. kleinteilig abgestimmt.

Da bei solchen Umbaumaßnahmen in der Stadt auch bei noch so intensiver Feinabstimmung mit den Anliegern größere Beeinträchtigungen nicht verhindert werden können, wird es parallel dazu weitere Öffentlichkeitsmaßnahmen geben, die diese Einschränkungen kompensieren sollen. Dies könnten zum Beispiel Sonderaktionen der Stadt, Händlerfeste etc. sein.