

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

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

## Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung)

Die Verwaltung 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 Einkaufsquartiers „Rée Carré“ zu beginnen und die erforderlichen Finanzmittel entsprechend in der Stufe II des Doppelhaushalts 2016/2017 und in der Stufe I des Doppelhaushalts 2020/2021 anzumelden.
5. den dargestellten Beteiligungsprozess in der Entwurfsplanungsphase zur Kenntnis zu nehmen.
6. die Verwaltung zu beauftragen, vor dem Baubeschluss eine Bemusterung der Oberflächenbeläge (Naturstein und Betonstein) durchzuführen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

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

## Sachverhalt/Begründung

### 1. Einführung

In der Sitzung des Planungsausschusses am 26.10.2015 wurde die Drucksache 144/15 „Ostflügel – Überarbeitung Wettbewerb (Planungsauftrag)“ ausführlich vor allem hinsichtlich der Kosten, der Materialien und der Zeitplanung (Umsetzung der Steinstraße erst ab 2022) diskutiert. Dabei konnten in der Sitzung viele Fragen durch die Verwaltung und das Planungsbüro faktorgrün beantwortet werden. Dem Gemeinderat werden diese zusätzlichen Informationen für seine Entscheidung mit dieser Ergänzungsvorlage zur Verfügung gestellt.

### 2. Genauigkeit der Kostenbetrachtung in den jeweiligen Planungsphasen:

Für die Genauigkeit der einzelnen Kostenermittlungsarten nach DIN 276 gibt es keine eindeutigen gesetzlichen oder normativen Bestimmungen. Aus der Fachliteratur lassen sich jedoch Werte für die zulässigen Abweichungen von den letztlich zu erwartenden bzw. tatsächlich entstehenden Kosten (Kostenfeststellung auf der Grundlage geprüfter Schlussrechnungen) entnehmen.

So geht die Fachliteratur in der Leistungsphase 2 (Vorplanung, Kostenschätzung) in der Regel von 30 bis 40% Abweichung aus. In der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung, Kostenberechnung) werden 20 bis 25% Abweichung angenommen. Beim sogenannten Kostenanschlag in der Leistungsphase 7 (Vergabe) wird eine Abweichung von den Sollkosten von ca. 10% eingeräumt und erst in der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung, Kostenfeststellung) ist eine Genauigkeit von 100 % möglich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

## 2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss

26.10.2015

öffentlich

2. Gemeinderat

16.11.2015

öffentlich

Grundsätzlich ist es das Bestreben der Verwaltung, bereits in der Kostenschätzung eine Genauigkeit von 20 bis 25 % sowie in der Kostenberechnung schon eine Genauigkeit von 10% nach oben oder unten zu erreichen. Deshalb wurden für die Kostenschätzung beim Ostflügel bereits Preise aus aktuellen Ausschreibungen verwendet. Gleichzeitig wurde für den noch nicht geklärten Unterbau die kostenintensive gebundene Bauweise eingerechnet (siehe hierzu auch gesondertes Kapitel).

## 3. Differenzierte Kostenausweisung zu einzelnen Hauptpositionen für die Variante 2:

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Kostenpositionen. Folgende Kostenpositionen sind in ihrer Größenordnung nicht beeinflussbar, so dass hier auch kein wesentlicher Spielraum vorhanden ist:

- die Abbruch- und Entsorgungskosten
- ein Großteil der Lichtkosten (Anteil der öffentlichen Beleuchtung rund 450.000 €)
- die Kosten für Entwässerung und Einbauteile (z. B. Kanalschächte)
- die Verkehrssicherung und Baubehelfe
- die Bauneben- und Wettbewerbskosten

Damit verbleibt aus den übrigen Positionen eine Kostensumme von 4,2 Mio. €, bei der noch ein gewisser Gestaltungsspielraum bei den Kosten vorhanden ist. Dieser wird sehr stark durch die Wahl des Oberflächenmaterials und der Einbauart bestimmt (siehe auch unter 5.).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

## 2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss

26.10.2015

öffentlich

2. Gemeinderat

16.11.2015

öffentlich

|                                                                                                   | Lindenplatz      | Steinstraße      | Lange Straße     | Gustav-Rée Anlage | Gesamtsumme      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Abbruch und Entsorgung                                                                            | 150.000          | 90.000           | 168.000          | 160.000           | <b>568.000</b>   |
| Oberflächen/<br>Beläge                                                                            | 685.000          | 540.000          | 1.133.000        | 605.000           | <b>2.963.000</b> |
| Trag-/ Frost-<br>schichten                                                                        | 115.000          | 75.000           | 125.000          | 55.000            | <b>370.000</b>   |
| Licht                                                                                             | 168.000          | 58.000           | 168.000          | 134.000           | <b>528.000</b>   |
| Möblierungen                                                                                      | 166.000          | 45.000           | 95.000           | 150.000           | <b>456.000</b>   |
| Brunnen                                                                                           | 0                | 0                | 155.000          | 0                 | <b>155.000</b>   |
| Entwässerung,<br>Einbauteile                                                                      | 93.000           | 56.000           | 153.000          | 118.000           | <b>420.000</b>   |
| Verkehrssicherung,<br>Baubehelfe                                                                  | 24.000           | 19.000           | 30.000           | 30.000            | <b>103.000</b>   |
| Baumpflanzungen,<br>Roste                                                                         | 0                | 99.000           | 25.000           | 78.000            | <b>202.000</b>   |
| Baunebenkosten,<br>Wettbewerb                                                                     | 328.000          | 204.000          | 492.000          | 323.000           | <b>1.347.000</b> |
| <b>Gesamt</b>                                                                                     | <b>1.729.000</b> | <b>1.186.000</b> | <b>2.544.000</b> | <b>1.653.000</b>  | <b>7.112.000</b> |
| 1) In die Baukosten eingerechnet sind 3% Preissteigerung und 5% Unvorhergesehenes/Kleinleistungen |                  |                  |                  |                   |                  |
| 2) Die gebundene Bauweise wirkt sich auf die Kosten des Belags und der Tragschicht aus            |                  |                  |                  |                   |                  |

## 4. Erläuterung der Kostenentwicklung

Noch deutlich vor der Auslobung des freiraumplanerischen Wettbewerbs Ostflügel wurde für die Gesamtmaßnahme eine Kostenprognose erstellt. Da zu diesem Zeitpunkt noch kein Planungskonzept vorlag, wurden für die Prognose folgende Rahmenbedingungen formuliert und Annahmen getroffen:

- In der Steinstraße, Lindenplatz und Hauptstraße (Bereich Burg/Sparkasse) sollte der gesamte Straßenraum umgestaltet werden. Als Belag wurden rund 40 % Naturstein und 60% Betonwerkstein zugrunde gelegt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

### 2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss

26.10.2015

öffentlich

2. Gemeinderat

16.11.2015

öffentlich

- Da die Lange Straße auch zukünftig eine große Erschließungsfunktion haben wird und kaum technische Mängel aufweist, sollte die Fahrbahn in Asphaltbauweise erhalten und im Hocheinbau saniert werden. Für die Seitenbereiche sollte wiederum Naturstein oder Betonwerkstein (auch im Mischungsverhältnis 40 zu 60) verwendet werden. Einzelne Straßenabschnitte, wie zum Beispiel der Klosterplatz sollten komplett ohne Asphalt umgestaltet werden.
- Die Gustav-Rée-Anlage sollte komplett umgestaltet werden. Als Belag waren in der Fahrbahn Asphalt (Belieferungsverkehr) und in den Seitenbereichen Naturstein oder Betonwerkstein vorgesehen.
- Eine Effektbeleuchtung für Gebäude etc. wurde nicht vorgesehen.

Für die Kostenprognose wurden unter Berücksichtigung dieser planerischen Annahmen und den Erfahrungen aus den Sanierungsgebieten MehrLin und Mühlbach grobe spezifische Kostenansätze als Grundlage verwendet. Daraus ergab sich ein Kostenansatz von 217 €/qm als Durchschnittswert für das gesamte Planungsgebiet. Zusätzlich wurden noch für Ausstattungselemente, Brunnen und den freiraumplanerischen Wettbewerb selbst weitere 600.000 € veranschlagt.

### Veränderte Anforderungen auf Grundlage des Siegerentwurfs

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs stellte hingegen vollständig neue Anforderungen an den Umfang und den Ausbaustandard der Umgestaltung. Dies wurde bereits in der Sitzung des Preisgerichts deutlich und bestätigt. In dem Siegerentwurf sollten nun mit Ausnahme des Anschlussbereichs an der nördlichen Hauptstraße die Straßen komplett umgestaltet und flächendeckend aus hochwertigem Natursteinbelag hergestellt werden. Asphaltbeläge wurden bis auf wenige Anschlussbereiche ausgeschlossen.

### Weiterentwicklung des Siegerentwurfs

Der Siegerentwurf wurde auf Grundlage der Empfehlungen aus dem Preisgericht weiterentwickelt. Hintergrund war vor allem die mit dem Entwurf einhergehende Kostenentwicklung, aber auch weitere konzeptionelle Ansatzpunkte. Eine wie vom Büro faktorgrün im Wettbewerb vorgesehene vollständige Herstellung des Ostflügels mit Naturstein würde spezifische Kosten von rund 470 €/qm ergeben (Variante 1).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

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

Bei der Überarbeitung wurde sowohl der Entwurf konzeptionell weiterentwickelt, als auch die Kosten durch die Verwendung von hochwertigem Betonwerkstein außerhalb der Stadtmauer gegenüber dem Wettbewerbsergebnis gesenkt. Damit ergibt sich ohne einen grundsätzlichen Qualitätsverlust gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ein Kostenansatz von 435 €/qm (Variante 2). Inklusive der Kosten für die Ausstattungselemente, Brunnen, Effektbeleuchtung und dem Wettbewerb (insgesamt etwa 950.000 €) ergibt sich somit ein Finanzbedarf von 7,112 Mio. €.

## 5. Der Ausbau als gebundene und ungebundene Bauweise

Bei Pflasterbelägen unterscheidet man grundsätzlich zwischen der gebundenen und ungebundenen Bauweise. Bei der gebundenen Bauweise (z. B. Lindenplatz und Steinstraße) werden die Steine in Beton verlegt und mit Mörtel ausgefugt. Bei der ungebundenen Bauweise (Hauptstraße, Marktplatz) liegt das Pflaster auf einer Schottertragschicht und wird mit Sand ausgefugt.

Beide Bauweisen haben Vor- und Nachteile, die im Rahmen der weiteren Planung und Bemusterung gegeneinander abgewogen werden müssen. So wird zum Beispiel durch die gebundene Bauweise praktisch eine fugenlose Oberfläche erzeugt. Gleichzeitig werden aber auch Reparaturarbeiten deutlich erschwert, und die Steine können kaum wiederverwendet werden. Bei der ungebundenen Bauweise stellen die Fugen zwischen den Steinen gewisse Probleme in der Unterhaltung und hinsichtlich der Begehrbarkeit dar. Betonpflaster wird üblicherweise nicht in gebundener Bauweise verlegt.

Das Planungsbüro schlägt analog bereits realisierter Bauvorhaben vor, die Natursteinflächen in gebundener Bauweise herzustellen. Da diese Bauweise höhere Kosten verursacht und die Abwägung der Bauweise erst im weiteren Planungsprozess zusammen mit Fachgutachtern erfolgen kann, wurde für die Kostenschätzung die kostenintensivere Bauweise zugrunde gelegt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

## 2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss

26.10.2015

öffentlich

2. Gemeinderat

16.11.2015

öffentlich

## 6. Qualität und Nachhaltigkeit von Naturstein

Das Ergebnis diverser Nachhaltigkeitsstudien zum Thema Naturstein und Betonstein ist für den „Kunststein“ nicht positiv ausgefallen. Im ästhetischen Vergleich ist Naturstein im öffentlichen Raum jedem modernen Betonbaustoff deutlich überlegen. Zweifellos ist Beton allerdings die kostengünstigere Alternative.

In einer Altstadt erwartet man aufgrund der historischen Gebäude- und Straßennetzstruktur einen in diesen Kontext passenden Oberflächenbelag. Das z. B. heute verbreitete "Altsteinpflaster" aus Beton kann in diesem Sinne nicht überzeugen. Langfristig kann ein industriell gefertigter Kunststein nicht mit der Formen- und Farbvarianz des Natursteins konkurrieren. Farbiger Beton bleicht unter UV-Bestrahlung stets aus und wird mit dem Alter immer grauer. Naturstein behält seine natürliche Textur und Färbung bzw. altert mit einer gestalterisch angenehmen Patina.

Planungsgrundlage ist heutzutage eine Straßenraumnutzung von etwa 30 Jahren. Naturstein, insbesondere Hartgesteine, sind weitaus nachhaltiger und halten selbst noch nach 30 Jahren. Die Straßenraumnutzungsdauer gilt sowohl für die Konstruktion, als auch für den Baustoff. Da die Konstruktion meist viel früher versagt, kann der Baustoff „Naturstein“ an anderer Stelle wieder verwendet werden. Der Baustoff „Betonstein“ muss teuer entsorgt und neu beschafft werden.

Dies trifft insbesondere auf Naturstein als Groß- und Kleinpflaster in ungebundener Bauweise zu. In der gesamten Innenstadt von Offenburg finden sich Beispiele hierzu. Auch die vorgesehenen Natursteinplatten können bei ungebundener Bauweise wieder verwendet werden. Würde der Naturstein allerdings in gebundener Bauweise verlegt, so ist seine Wiederverwendung stärker eingeschränkt. Die Steine müssten aus dem Beton- /Mörtelbett herausgebrochen und aufgearbeitet werden. Die Wiederverwendung ist auch hinsichtlich der Formate der Steine unterschiedlich. So ist die Flexibilität hinsichtlich der Wiederverwendung bei kleinteiligen Formaten wesentlich höher.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

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

Zusammenfassend sind die Vorteile von Naturstein

- hohe Festigkeit und Verschleißfestigkeit
- Widerstandsfähigkeit gegen Witterungseinflüsse
- extrem lange Haltbarkeit
- problemlose Wiederverwendung bei ungebundener Bauweise und kleinteiligeren Formaten
- dauerhaft besseres, optisches Erscheinungsbild

Um auch in der Gustav-Rée-Anlage ein vertretbares Maß an Nachhaltigkeit zu erhalten, wird dort analog zum Planungsansatz im Rée Carré mit hochwertigem geschliffenen Betonstein gearbeitet, der zum Naturstein dann aber auch keine erhebliche Kosteneinsparung bedeutet.

## 7. Zeitplan der Bauausführung, Begründung der Verschiebung einer Straße

Die Bauausführung in den innerstädtischen Straßen ist weitaus komplexer als in vielen anderen Bereichen und wird von verschiedenen Faktoren sehr stark beeinflusst:

- enge Bebauung mit einer Vielzahl von Haus- und Geschäftseingängen
- notwendige Belieferung der Geschäfte
- Anfahrbare Baustelle mit Schwerverkehr
- Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen
- mögliche Vollsperrung von Straßenabschnitten und
- wirtschaftlichem Personal und Geräteeinsatz.

Um die Auswirkungen auf die Innenstadt insgesamt und die Geschäfte insbesondere zu minimieren, geht die Verwaltung davon aus, dass die Belieferung der Baustellen mit Schwerverkehr nicht über die Hauptstraße/Fußgängerzone, sondern über die Zauberflötebrücke und die Okenstraße/Unionrampe erfolgt. Gleichzeitig soll während der Bauphase eine noch verträgliche Erreichbarkeit der Geschäfte gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht sinnvoll, in der Steinstraße und am Lindenplatz mit mehr als jeweils einer Arbeitskolonne zu arbeiten.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/15



Stadt  
Offenburg

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 6, Tiefbau/Verkehr

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Andreas Demny

Jutta Herrmann-Burkart

Tel. Nr.:

82-2308

82-2294

Datum:

05.11.2015

## 1. Betreff: Ostflügel - Überarbeitung Wettbewerb - Ergänzungsvorlage

## 2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| 1. Planungsausschuss | 26.10.2015 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat       | 16.11.2015 | öffentlich |

In der Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage können jeweils zwei Kolonnen eingesetzt werden, da hier der Bereich der Baumaßnahme wesentlich größer ist.

Daraus resultieren für die einzelnen Straßenabschnitte folgende Bauzeiten (diese können nach Abschluss der Entwurfsplanung noch präzisiert werden):

- Steinstraße: 12 Monate
- Lindenplatz: 13 Monate
- Lange Straße: 10 Monate
- Gustav-Rée-Anlage mit nördlicher Hauptstraße: 13 Monate

Vor dem Hintergrund, dass die Planung und Ausschreibung nicht vor Ende 2016 abgeschlossen werden kann, und direkt nach der Eröffnung des Rée Carré keine großen Baustellen in den Geschäftslagen der Innenstadt mehr sein sollen, ist es nicht möglich, alle vier Straßen in dem Zeitraum bis Ende 2018 abschließend umzubauen. Eine der Straßen muss auf jeden Fall in den Zeitraum nach 2019 verschoben werden.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, und zwar die Lange Straße und die Steinstraße. Die Lange Straße zeitlich zu verschieben würde bedeuten, dass die gewollte Verknüpfung und Aufwertung zwischen neuem Einkaufsquartier und Lindenplatz nicht erreicht werden kann. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund des vorgesehenen „Rundlaufs“ innerhalb der Innenstadt nicht zu empfehlen. In der Steinstraße hingegen ist heute schon eine Fußgängerzone vorhanden, so dass der Quantensprung an Funktionalität und Attraktivität im öffentlichen Raum im Vergleich zur Lange Straße nicht erreicht wird.

Es wird daher empfohlen, dass für einen gewissen Zeitraum nach Eröffnung des neuen Einkaufsquartiers in den Straßen keine großen Baustellen mehr sind. Für die Gesamtsituation in der Innenstadt wäre es kontraproduktiv, genau in der Zeit nach Eröffnung des Rée Carré die Steinstraße durch eine Großbaustelle empfindlich zu schwächen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Umbau der Steinstraße nach 2022 zu schieben.