



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

1. Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 21.09.2016 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 10.10.2016 | öffentlich |

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH 16/17 Stufe I bereit:

Nein Ja

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

5.930.000 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen für DHH 16/17 Stufe I:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 6.178.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 600.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 5.578.000 €

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.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

1. die auf Basis der Vorentwurfsplanung und durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 7) erstellten Entwurfsplanung gemäß Anlage 1 bis 5 des Büros Faktorgrün Landschaftsarchitekten BDLA als Grundlage für die europaweite Ausschreibung der Bauleistung zu beschließen.
2. die bemusterten Oberflächenmaterialien aus Naturstein und Betonstein gemäß Abbildung 13 und 14 produktneutral ohne Beschränkung auf bestimmte Herkunftsländer aber beschränkt auf Produkte ohne ausbeuterische Kinderarbeit im Sinne der ILO-Konvention 182 auszuschreiben.
3. dem Gestaltungskatalog für die Ausstattung zuzustimmen (Anlage 6)
4. die geplante Bauablaufplanung und die geplante Beteiligung der Anlieger zur Kenntnis zu nehmen (Kapitel 9).
5. die Beauftragung des Büros Faktorgrün für die Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI nach den geplanten Bauabschnitten getrennt vorzunehmen (Kapitel 9).
6. der Bewertungsmatrix zur Entscheidung der Vergabe der Bauleistung gemäß Kapitel 10 zuzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung

Die Vorlage dient vorwiegend der Erreichung des strategischen Ziels D1 „Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt“.

0. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Entwurfsplanung der östlichen Innenstadt (Gustav-Rée-Anlage, Lange Straße, Lindenplatz, Steinstraße) wurde die Grundidee der Gestaltung des Siegerergebnisses des im Mai 2015 durchgeführten Freianlagenwettbewerbs planerisch vertieft. Viele im Vorentwurf noch nicht abschließend geklärte Planungsinhalte, konnten nun festgelegt werden. Dies waren insbesondere die Anzahl der Bäume in der Gustav-Rée-Anlage, die Ausgestaltung des Klosterplatzes, die Art der öffentlichen Beleuchtung sowie die Größe und Ausgestaltung der Sitzelemente bzw. Holzdecks. Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung vom Dezember 2015 wurden zur Abwägung der fachlichen Belange einbezogen und teilweise übernommen. Im Rahmen einer öffentlichen Bemusterung der geplanten Oberflächenbeläge fand die Idee des changierenden Belags aus Naturstein im Altstadtbereich und der Fortführung dieser Gestaltung mit Betonstein in der Gustav-Rée-Anlage breite Zustimmung. Eine detaillierte Abstimmung fand an der Schnittstelle mit dem geplanten Hochbau des Rée Carrés statt.

Im Ergebnis konnten im Bereich der Gustav-Rée-Anlage vor der Stadtmauer mehr Bäume als im Vorentwurf vorgesehen eingeplant werden. Die zwei Platanen vor dem Rée Carré werden durch drei zusätzliche Bäume ergänzt. Für den Klosterplatz ergab sich nach Prüfung mehrerer Planungsvarianten eine Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses mit einem einheitlichen Oberflächenmaterial.

Die Sitzgelegenheiten und Holzdecks wurden insbesondere im Bereich Gustav-Rée-Anlage und in der Lange Straße im Bereich Karstadt deutlich verkleinert. Eine Abfrage bei den Hauseigentümern, deren Gebäude für eine Verankerung der geplanten Beleuchtungsüberspannung vorgesehen sind, ergab eine breite Zustimmung. Lücken in Abschnitten ohne Zustimmung für eine Verankerung am Gebäude können durch das Setzen von gebäudenahen Abspannmasten überbrückt werden. Von 18 Ankerpunkten müssen nach derzeitigem Abstimmungsstand fünf bis sechs Punkte durch Masten überbrückt werden.

In gesonderten Rundgängen mit Behindertenvertretern wurden wichtige Grundlagen und Informationen für eine möglichst barrierefreie Planung gewonnen. Nach dem Landes-Behindertengleichstellungsgesetz Baden-Württemberg sollen größere Umbaumaßnahmen von Straßen barrierefrei ausgebildet werden. Die Verwaltung hat für die Planung einen externen Auditor zum Thema Barrierefreiheit hinzugezogen. In der Planung konnten alle wesentlichen Belange für gehbehinderte Personen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

sehbehinderte Personen mit Langstock umgesetzt werden. So wird erstmals in Offenburg im öffentlichen Raum ein durchgehendes taktiles Leitsystem umgesetzt.

Die Kostenberechnung ergibt gegenüber der Kostenschätzung vom November 2015 eine Kostenerhöhung von 3,1% bzw. 184.000 € für die im Haushalt 2016/17 Stufe I finanzierten Bauabschnitte Gustav-Rée-Anlage, Lange Straße und Lindenplatz (5,93 Mio. €). Diese Kosten liegen deutlich innerhalb des Schwankungsbereiches einer Kostenschätzung von 20 bis 25%. In dieser Kostensteigerung ist die Reduzierung der Umbaufläche im Bereich der Klosterstraße als Kompensation schon eingerechnet. Die Berücksichtigung des taktilen Blindenleitsystems (49.000 €) und die Vorbereitungen für die Umsetzung des Lichtmasterplans im Bereich Lindenplatz (15.000 €) ergeben insgesamt zusätzliche Kosten von 248.000 €. Eine nachträgliche Finanzierung im Haushalt ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da die Ausführungsplanung und die Vergabe der Bauleistung in Bauabschnitten vorgesehen sind und dann je nach Ausschreibungsergebnis noch planerisch oder haushaltstechnisch zu einem späteren Zeitpunkt nachgesteuert werden kann.

Um die enge Zeitplanung zur rechtzeitigen Fertigstellung des Umbaus des Lindenplatzes und der Lange Straße vor Eröffnung des Rée Carrés sicherzustellen, werden die Bauabschnitte zeitlich überlappend umgesetzt. Am Lindenplatz soll mit dem Bau Ende April 2017 begonnen werden. Die Bauzeit wird ca. ein Jahr betragen (Fertigstellung April 2018). Der Baubeginn Lange Straße ist im September 2017 vorgesehen. Je nach Bauablauf kann dieser Abschnitt zwischen September und November 2018 abgeschlossen werden. Der Baubeginn der Gustav-Rée-Anlage ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht exakt bekannt, da dieser von der Fertigstellung des Rohbaus des Rée Carrés abhängt. Ein detaillierter Zeitplan für den Bau des Rée Carrés wird derzeit noch erarbeitet. Die Bauzeit wird für den Bereich Gustav-Rée-Anlage ca. 10 Monate betragen.

Die von den Bau- und Umleitungsmaßnahmen betroffenen Anlieger werden jeweils vor Ausschreibung der Bauleistung und nach erfolgter Vergabe vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr für detaillierte Abstimmungen des Bauablaufs einbezogen. Über diese „technische“ Einbeziehung hinaus ist ein kontinuierliches Baustellenmanagement und Baustellenmarketing vorgesehen, das gemeinsam mit der Programmleitung des Innenstadtprogramms GO OG sowie dem Stadtmarketing umgesetzt wird. Ein erster Termin mit betroffenen Gewerbetreibenden wird am 15.09.2016 durchgeführt. Zielsetzung ist es, zu den Planungen bezüglich Bauablauf und Bauabschnittsbildung zu informieren sowie erste Ideen für Werbeaktionen und sonstige Maßnahmen abzustimmen, um die Belastungen und Beeinträchtigungen etwas abzumildern. Erste Ergebnisse können in der Sitzung mündlich berichtet werden.

Die Verwaltung ist verpflichtet, die Bauleistungen europaweit und produktneutral auszuschreiben. Hierfür muss das Natursteinmaterial in ausreichender Genauigkeit beschrieben werden, um in diesem Verfahren die gewünschte Gestaltung umsetzen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

zu können. Für die Vergabeentscheidung wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt, wo der Gesamtpreis mit 65% und die Gestaltungskriterien des Natursteins mit 35% gewichtet werden. Es ist nicht vorgesehen, die Herkunft des Natursteinmaterials räumlich zu begrenzen, es wird aber eine Zertifizierung bzgl. der Produktion ohne Kinderarbeit gefordert.

1. Einführung

Am 16.11.2015 beauftragte der Gemeinderat die Entwurfsplanung der östlichen Innenstadt (Gustav-Rée-Anlage, Lange Straße, Lindenplatz und Steinstraße. Entsprechend wurden im Doppelhaushalt 2016/17 die nach der damaligen Kostenschätzung erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 7,11 Mio. €, davon 5,93 Mio. € in Stufe I und gemäß Beschluss 1,18 Mio. € in der Stufe II (Steinstraße) eingestellt. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, eine Bemusterung der Oberflächenbeläge aus Natur- und Betonstein vorzunehmen, bevor eine finale Entscheidung für die Umgestaltung der Lange und Steinstraße sowie des Lindenplatzes mit dem teurerem Naturstein gemäß des Ergebnisses des Gestaltungswettbewerbs gefällt werden kann. Diese Bemusterung fand im April 2016 mit Mitgliedern des Gemeinderats und auch der Öffentlichkeit statt.

Zu Beginn der Entwurfsplanung im November/Dezember 2015 sowie in der Phase der Bemusterung des Pflasters im April 2016 fand eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis der vom Gemeinderat beschlossenen Vorentwurfsplanung statt („Bürgerdialog Östliche Innenstadt“). Bürgerinnen und Bürger wurden in unterschiedlichen Veranstaltungen wie Bürgerrundgang, Onlineforum und öffentlicher Bemusterung eingeladen, ihre Wünsche und Anregungen zur geplanten Umgestaltung der östlichen Innenstadt zu äußern. Ziel seitens der Verwaltung war es, die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger möglichst in die Planung einfließen zu lassen. Die Auflistung der Bürgerwünsche und der planerische Umgang mit den Anliegen sind in Anlage 7 zusammenfassend dargestellt. Auch über gesonderte Rundgänge mit Behindertenvertretern (Seh- und Gehbehinderten) konnten viele Anregungen für die weitere Planung gewonnen werden.

Zur Klärung wichtiger Details der Entwurfsplanung gab es im Mai und Juni 2016 weitere Beteiligungen. So wurde eine Abfrage und Information bei den Gebäudeeigentümern durchgeführt, wo die geplante Überspannung der öffentlichen Beleuchtung der Lange Straße und Steinstraße angebracht werden müsste. Darüber hinaus wurden auf Anfrage von Gewerbetreibenden am Lindenplatz mögliche Bauphasenplanungen diskutiert und Planungsdetails in diesem sehr frühen Planungsstand abgestimmt. Die aus diesen Beteiligungen gewonnen Erkenntnisse gingen in die nachfolgend beschriebene Entwurfs- und Bauablaufplanung ein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

2. Entwurfsplanung

2.1 Weiterentwicklung des Vorentwurfs

Im Vergleich zum Stadium Vorentwurf vertiefte und konkretisierte sich die Planung insbesondere bei folgenden Punkten:

Bäume in der Gustav-Rée-Anlage, Südseite

Die die Parkbucht auf der Südseite der Gustav-Rée-Anlage flankierenden bestehenden Bäume waren im Vorentwurf nicht als Teil der weiteren Planung berücksichtigt. Dem im Rahmen der Bürgerbeteiligung mehrfach geäußerten Wunsch, den westlichen Bestandsbaum zu erhalten, konnte nachgekommen werden. Zusätzlich wird ein zweiter Baum auf Höhe des Café Maurer gepflanzt, der die Bepflanzung am neuen Platz vor dem Rée Carré vervollständigt.

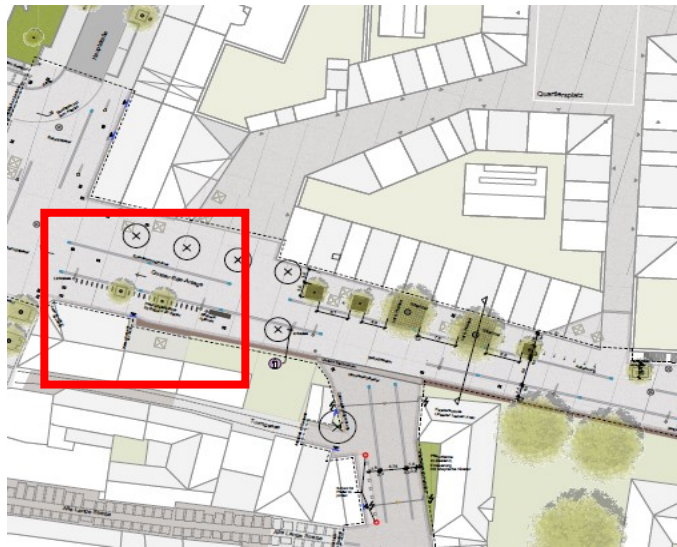


Abb. 1: Darstellung des Bestandsbaums und der Neupflanzung auf der Südseite vor dem Café Maurer

Bäume in der Gustav-Rée-Anlage, Nordseite

Die beiden bestehenden Platanen vor der zukünftigen Fassade des Rée Carrés werden durch drei zusätzliche Bäume ergänzt und somit das Konzept des grünen Stadtmauerrings aus dem Wettbewerbsverfahren fortgeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss



Abb. 2: Ansicht der Baumreihe vor dem Rée Carré

Der neue Baum an der Anlieferungsausfahrt des Rée Carrés (rechter Baum in der Abbildung 2) ist in enger Abstimmung mit der OFB von seiner Lage her geplant. Der Baum funktioniert grundsätzlich bei Ausfahrt eines 40-Tonnners oder dem Abbiegen kleiner Lieferfahrzeuge von der Gustav-Rée-Anlage in das Rée Carré. Allerdings bestehen bei der OFB auch Überlegungen, die Eckfassade an dieser Stelle als „aktive“ Fassade, also zum Beispiel als Eckschaufenster auszubilden. Sollte die weitere Planung des Rée Carrés eine hohe Qualität der Fassade ergeben, wird der Baum noch mal zur Disposition gestellt. Eine Entscheidung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens des Rée Carrés zu fällen.

Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs Gustav-Rée-Anlage

Der verkehrsberuhigte Bereich beginnt in der Schnittstelle mit der Einmündung des Weges aus dem Bahngraben. Damit liegt die Ausfahrzone der Anlieferung des Rée Carrés im verkehrsberuhigten Bereich und der Radfahrer hat, eine ausreichende Länge zum relativ konfliktarmen Übergang vom Radweg auf die Mischverkehrsfläche.

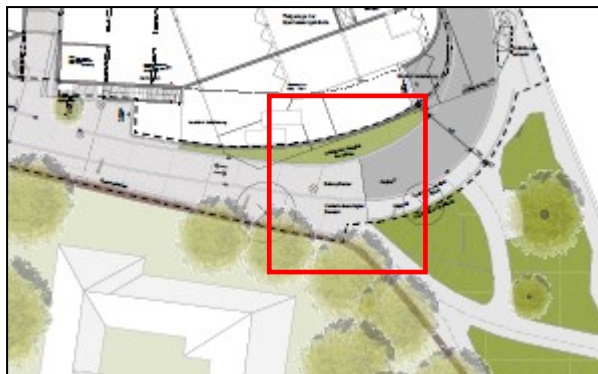


Abb. 3: Darstellung Beginn verkehrsberuhigter Bereich – Führung Radverkehr

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Klosterplatz / Brunnen und Entwässerung

Der ursprüngliche Wettbewerbsgedanke, die Entwässerung in Richtung der Platzmitte zu führen, wurde aufgrund des hierfür erheblichen Mehraufwands für Aushub und Angleichung des Planums verworfen. Stattdessen wird der Brunnen in der Platzmitte angehoben, um auch optisch besser in Erscheinung zu treten. Das Wasser wird ähnlich der bisherigen Situation in der Verkehrsachse über ein Dachgefälle in die auch für die Verkehrsführung dienlichen Rinnen geleitet.

Der Platz wird mit einem Wasserthema in Form eines Brunnens ausgestattet. Dieser greift das Thema Wasser in der Stadt auf. Gleichzeitig ermöglicht der Brunnen auch Kindern einen weiteren interessanten Aktionsraum in der Innenstadt, da er von der Höhe der Umrandung her (Sitzhöhe) gut zum Spielen erreichbar ist. Die Lage des Brunnens orientiert sich zum einen an der Achse der Kirche, zum anderen liegt er am strategisch richtigen Punkt zur Lenkung des Verkehrs. Der Brunnen bildet den Mittelpunkt und Schwerpunkt des Platzraums und schirmt die Außengastronomie zum Verkehr hin ab. Im Entwurf wurden mehrere Varianten untersucht und sich für die Brunnenschale mit teilweiser Holzauflage zum Sitzen (passend zur Bankfamilie) entschieden.

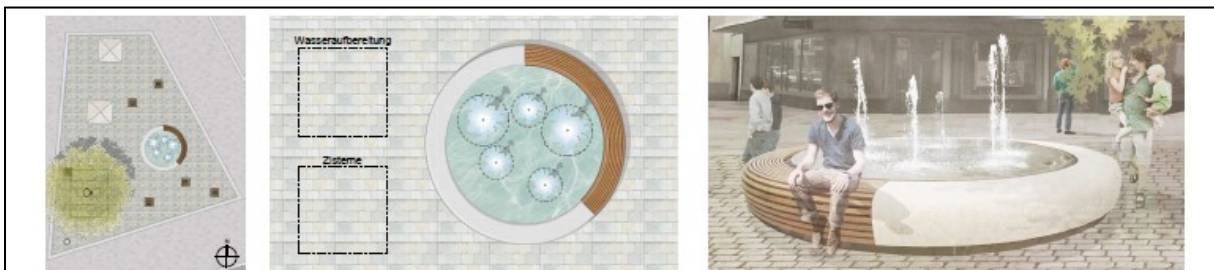


Abb. 4: Brunnen mit teilweiser Sitzfläche

Klosterplatz – Varianten des Oberflächenbelags

Im Rahmen des Bürgerdialogs wurde gehäuft der Wunsch geäußert, die Platzfläche nicht wie im Wettbewerbsergebnis vorgesehen mit nur einem Oberflächenmaterial auszuführen. Begründung der Bürger war, dass die heutige Materialvielfalt den Platz lebendig erscheinen lässt. Nach Abwägung der Argumente und Darstellung von Planvarianten mit Wiederverwendung des bestehenden Sandsteinpflasters als Platzintarsie (siehe Abbildung 5), wurde für die Entwurfsplanung dieser Vorschlag nicht aufgegriffen.

Zum einen ist das bestehende Sandsteinmaterial für Gehbehinderte schwer zu begehen. Zum anderen sind die Abrollgeräusche beim Überfahren von Fahrzeugen hoch und die technische Standfestigkeit sowie Stabilität des Materials unter diesen Belastungen kritisch zu sehen. Auch ist es im Sinne der Planungsidee nicht zielführend, eine Sandstein-Intarsie mit einem Rahmen um den Brunnen zu gestalten. Diese Zonierung des ohnehin kleinen Platzes würde die Fahrfunktion überbetonen und sich negativ auf die „Weitläufigkeit“ des neuen Innenstadtplatzes auswirken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

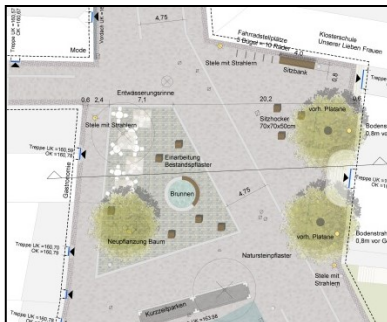
Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Einziges Gliederung des Klosterplatzes bilden die für die Entwässerung und die Verkehrsführung notwendigen Rinnen.

Die Fahrbahn muss aus allerdings verkehrsrechtlichen und Verkehrssicherheitsgründen vom Platz abgegrenzt werden (durch sichtbare Rinnen oder Poller). Hintergrund ist, dass die Verkehrsbelastung in der Lange Straße für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs recht hoch ist. Aufgrund des Flanier- und Querungscharakters der Straße kann die Anordnung erfolgen. Im Platz mit Aufenthaltsfunktion muss eine Leitlinie für die Kfz umgesetzt werden. Daher werden die mittlere, die nördliche und die südliche Rinne in einem grauen Farbton ausgeführt, der aus dem Parkett hervortritt. Die beiden Rinnen im Osten und Westen sollen im changierenden Farbmuster des Parketts hergestellt werden und somit optisch in den Hintergrund treten. Die Fahrbahn ist dann zur Brunnenfläche mit einer herausgehobenen Rinne ausreichend abgehoben (siehe Abbildung 6).



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Abb.5: Varianten der Platzgestaltung des Klosterplatzes

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss



Abb. 6: Klosterplatz – weiterzuführende Variante
(Wettbewerbsergebnis, als durchlaufendes Stadtparkett; weiterentwickelt mit Rinnen, diese teilweise ausgestaltet zur Verkehrsführung, teilweise unauffällig in Parkettmuster)

Holzdecks Lange Straße und Lindenplatz

Das geplante Holzdeck in der Lange Straße auf Höhe Karstadt wurde verkleinert. Aus dem ursprünglich vorgesehenen länglichen Holzdeck werden künftig drei quadratische Holzdecks analog zur Situation in der Gustav-Rée-Anlage den Seitenbereich charakterisieren. Im Bereich der heute verorteten Fahrradstellplätze entsteht durch die Reduzierung des Holzdecks eine Fläche, die künftig für Roller- und Motorradstellplätze genutzt werden kann.



Abb. 7: Holzdecks in Lange Straße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Die Holzdecks am Lindenplatz wurden im Laufe des Entwurfs vertiefend überarbeitet und in der Höhenlage sowie Abstufung an das vorhandene Gefälle angepasst und präzisiert. Alle Holzdecks wurden im Gestaltungskatalog zusammengefasst. Detailliertere Informationen zur Möblierung und Ausstattung finden sich im Kapitel 7 (siehe auch Anlage 6).

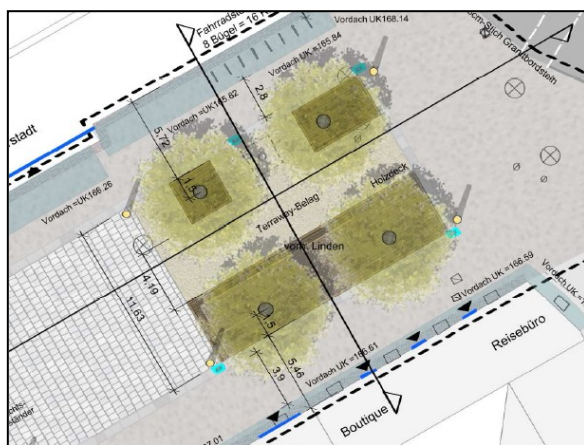


Abb. 8: Holzdecks am Lindenplatz

Bankstandorte Lindenplatz

Der Standort der Bänke wird jeweils 70 cm vor die Gebäude gestellt. Die Lage ist so festgelegt, dass eine potentielle Sondernutzung eines Geschäftes immer noch möglich ist. Ausnahme ist die Bank vor der Sparkasse, die 2,0 m vor die Fassade gestellt wird. Für Marktstände ergeben sich dadurch nur kleinere Auswirkungen bzw. sind im Rahmen der Ausführungsplanung noch abzustimmen. Die Bank vor dem Schaufenster Karstadt wird auf einen Abstand von ca. 1,0 m vom Schaufenster und ohne Rückenlehne geplant.

Fahrradstellplätze Lindenplatz

Im Vorentwurf sollten alle Fahrradstellplätze vor dem Karstadt-Eingang auf die Vorfläche der Tiefgarageneinfahrt des Karstadt verlegt werden. In der Bürgerbeteiligung wurde das kritisiert und daraufhin überplant. Acht Fahrradbügel für 16 Fahrräder verbleiben am heutigen Standort und nur sieben Bügel für 14 Fahrräder werden wie ursprünglich geplant verlagert. Die Glascontainer werden in dieser Fläche etwas verschoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

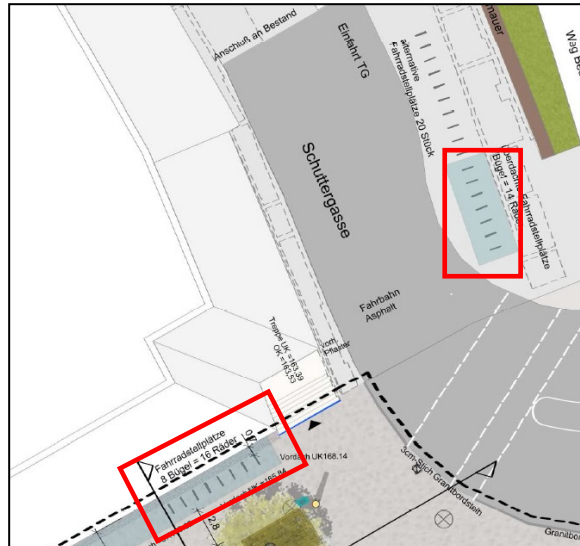


Abb. 9: Fahrradstellplätze Lindenplatz vor Karstadt

2.2 Neue/zusätzliche Elemente der Planung:

Planung zur Einhausung Trafostation Lange Straße/Turmgerasse

Zusätzlich zur bisherigen Planung in der Lange Straße wird für den Bereich des Trafohäuschens Turmgerasse/Lange Straße eine Einhausung mit Cortenstahl als Sichtschutz vorgeschlagen. Damit könnte die private Fläche des E-Werks abgetrennt und das heute auftretende illegale Müllablageren verhindert werden. Es wird versucht, beim E-Werk ähnlich wie an anderen Stellen eine Mitfinanzierung zu erreichen.

Blindenleitsystem

Bei den Rundgängen mit betroffenen Bürgern (Vertreter/in des Runden Tisches Behindertenfreundliches Offenburg) zur barrierefreien Gestaltung ergaben sich insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von blinden/sehbehinderten Personen weitere Fragestellungen. Im Fortschreiten der Planung wurde ein externer Auditor hinzugezogen. In Kapitel 6 dieser Vorlage werden detaillierte Aussagen zum Thema Blindenleitsystem getroffen.

Masterplan Stadtlicht

Der Lichtraumplaner für die öffentliche Beleuchtung der Östlichen Innenstadt entwickelt zeitgleich für Fachbereich 3 den Masterplan Stadtlicht. Im Bereich der Östlichen Innenstadt sieht er Beleuchtungselemente (Fassaden, Stadtmauer, Bäume) vor, die nicht in den Projektkosten Östliche Innenstadt vorgesehen waren und sind. Weitere Ausführungen werden in Kapitel 4 genannt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

3. Baumbilanz

Im Vorgriff auf die Ausarbeitung des Entwurfes wurden die Bestandsbäume im Planungsgebiet von einem externen Baumgutachter geprüft.

Dabei wurden die Linden auf dem Lindenplatz als zukunftsfähig eingestuft, diese werden selbstverständlich als platzprägende Bäume erhalten.

Die Bäume in der Steinstraße und am Klosterplatz wurden bis auf die beiden Platanen vor dem Klostereingang als nicht erhaltenswert eingestuft, hier werden entsprechende Neupflanzungen vorgeschlagen, die dann auch bisher nicht vorhandene Baumquartiere gem. den FLL-Richtlinien erhalten und damit nachhaltig gesichert sind. Zur Gestaltung des Bereichs der Trafostation Lange Straße/ Turmgasse muss der Bestandsbaum gefällt werden. An der Ecke Lange Straße/Schuttergasse wurde im Vergleich zum Wettbewerb ein zusätzlicher Baumstandort eingeplant.

In der Gustav-Rée-Anlage wird die Stadtmauer frei gestellt. Entgegen dem Wettbewerb bzw. Vorentwurf soll aber ein Bestandsbaum vor dem Café Maurer erhalten bleiben und durch eine Neupflanzung ergänzt werden. Damit wird ein oft genannter Wunsch aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt. Vor der Kulisse des neuen Rée Carrés ergänzen drei neue Bäume die beiden Bestandsplatanen.

Die Baumbilanz ergibt für den gesamten Bereich der Östlichen Innenstadt drei Bäume weniger als im heutigen Bestand. Die Neupflanzungen haben aber im Gegensatz zu heute ausreichend große Baumquartiere und erhalten damit zukunftsfähige Bedingungen. Die Bilanzierung ist in der Anlage 8 übersichtlich in einem Plan dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

4. Öffentliche Beleuchtung

Im freiraumplanerischen Wettbewerb zur Neugestaltung des sog. „Ostflügel“ waren u.a. Aussagen zum künftigen Lichtkonzept und zur Beleuchtung des Stadtbereichs gefordert. Daher war im Preisgericht auch ein Lichtplaner als Sachverständiger vertreten. Das Lichtkonzept für die Östliche Innenstadt ist dabei Teil des künftigen gesamtinnerstädtischen Masterplans Stadtlicht. Daher wurde hier derselbe Lichtplaner – das Büro licht.raum.stadt – beauftragt. Das nunmehr als Grundkonzept vorliegende Gesamtkonzept Licht für den Bereich Östliche Innenstadt sieht folgende wesentliche Komponenten vor, die nur im Zusammenhang ein stimmiges Konzept ergeben:

- Überspannungsleuchten in Gassen und Straßen
- Lichtstelen an Plätzen und besonderen Räumen
- Beleuchtung/ Unterleuchtung (Bodenstrahler) ausgewählter Objekte (hier: Holzpodeste, Brunnen am Klosterplatz)
- Unterleuchtung (Bodenstrahler) von ausgewählten Bäumen soweit nicht von Lichtstelen aus möglich
- Architekturbeleuchtung ausgewählter privater/ öffentlicher Gebäude
- Beleuchtung der Stadtmauer

Ein Ziel der Beleuchtungsplanung für den Bereich der Östlichen Innenstadt ist es, die Neugestaltung der Straßen- und Platzräume zu unterstützen. Durch eine größere Lichtpunkthöhe (5m) können die Leuchten gegenüber der heutigen Beleuchtungsanlage deutlich weiter auseinander gezogen werden. Gleichzeitig sollen die Leuchten in engeren Straßenräumen, wie z.B. in der Lange Straße als Überspannungsleuchten ausgeführt werden, um den Aufenthaltsraum besser von störenden Einbauten frei- und für andere Nutzungen vorzuhalten. Der Lindenplatz, die Gustav Ree Anlage, der Platz vor dem Kloster in der Lange Straße und im Kreuzungsbereich Schuttergasse/Lange Straße sollen mit Lichtstelen ausgeleuchtet werden (siehe Pläne der Anlage 1 bis 4). Dieser Wechsel von Leuchtstelen auf Plätzen und Überspannungsleuchten in den Gassen und Straßen unterstreicht die jeweilige Eigenart der Stadträume und den Rhythmus ihrer Abfolge im Gefüge der Innenstadt. Dieses Grundkonzept des Masterplans Stadtlicht ist auch auf die gesamte Innenstadt übertragbar.

Nach der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der Gebäude, an denen die Befestigung der Überspannung vorgesehen ist, haben ca. 3/4 dieser Maßnahme zugestimmt. In den Abschnitten, in denen keine Zustimmung einzuholen war, wird die Überspannung an nah am Gebäude stehenden Masten abgespannt (siehe Abbildung 10). So kann der Stadtraum weiterhin weitestgehend von technischen Einbauten freigehalten werden. In der Lange Straße sind neun Überspannungsleuchten und acht Beleuchtungsstelen in den Platzbereichen vorgesehen. Von den 18 Verankerungspunkten der Überspannung an Gebäuden müssen nach derzeitigem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Planungsstand fünf durch Mastabspannungen gewährleistet werden. Dies betrifft die östliche Straßenseite des nördlichen Teils der Lange Straße.

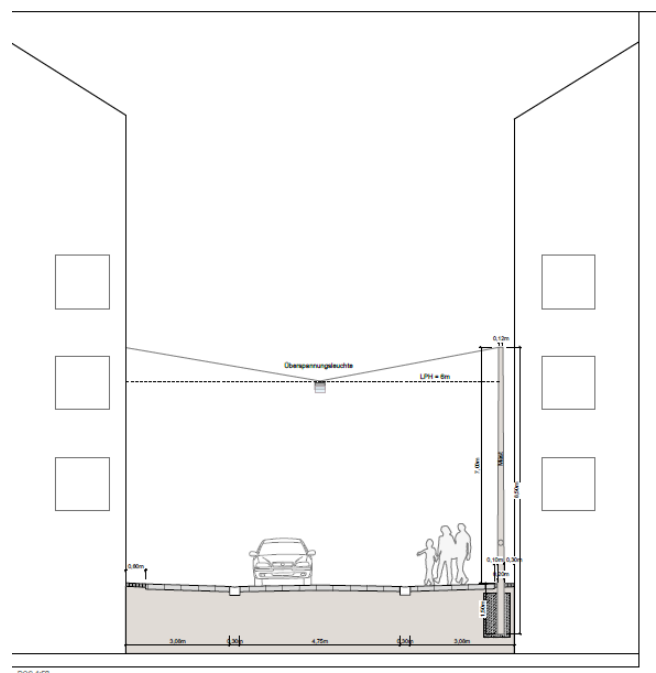


Abb. 10: Überspannung mit 5m Lichtpunkthöhe mit Abspannmast, 0,4m vor Fassade

Nach erfolgtem Baubeschluss werden mit den Gebäudeeigentümern Gestattungsverträge für die Genehmigung der Verankerung der Abspannung am Gebäude abgeschlossen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird noch geprüft, ob auch eine weitere Überspannung im Bereich des Klosterparkplatzes die vorgesehene Lichtstele ersetzen kann.

Im Rahmen des Innenstadtprogramms GO OG ist auch die Umsetzung eines Masterplans Stadtlicht vorgesehen. Gewisse Grundüberlegungen für die Umsetzung eines Masterplans Stadtlicht liegen bereits vor (s.o.). Da dieser in Gänze noch nicht fertiggestellt ist und noch in den politischen Gremien beraten werden muss, kann die notwendige Infrastruktur nicht gleichzeitig mit der Bauleistung der östlichen Innenstadt ausgeschrieben werden. Für den Lindenplatz als ersten Bauabschnitt sind die Überlegungen allerdings soweit fortgeschritten, dass zumindest Leerrohre für eine zukünftige inszenierende Beleuchtung mit vorgesehen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

5. Unterflurmülleimer

Bereits im Wettbewerb war formuliert, dass auf dem Lindenplatz vier Unterflurmülleimer eingebaut werden sollen. Im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2016/17 wurde der Prüfauftrag gestellt, ob auch in den anderen Straßen Unterflurmülleimer eingebaut werden können.

Der große Vorteil von Unterflurmülleimern ist, dass sie an der Oberfläche nur eine geringe sichtbare Abmessung haben, jedoch im Untergrund ein großes Stauvolumen vorhalten. Deshalb können die Leerungszyklen deutlich verlängert werden. Nachteile sind der erforderliche Platzbedarf im Untergrund, die hohen Herstellungskosten von 6.000 €/Stück und die notwendige Anfahrbarkeit mit Lkw (Saugwagen).



Abb. 11: Beispielbilder Unterflurmülleimer

Die Fotos stellen lediglich Beispiele dar. Bedingung für die Standortsuche war, dass die Mülleimer im Bereich der Laufwege oder von Aufenthaltsflächen liegen sollen und gleichzeitig keine Kabel- und Leitungen der Versorgungsunternehmen verlegt werden müssen. Während auf dem Lindenplatz vier Standorte festgelegt werden konnten, hat die Überprüfung der Leitungspläne für die Lange Straße und Steinstraße kein befriedigendes Ergebnis gebracht. Gerade in der Lange Straße liegen in den heutigen Gehwegen eine Vielzahl von Kabeln und Leitungen, u.a. auch Glasfaserkabel der Telekom, welche nur mit sehr hohem Aufwand verlegt werden könnten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2Bearbeitet von:
Demny, AndreasTel. Nr.:
82-2308Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

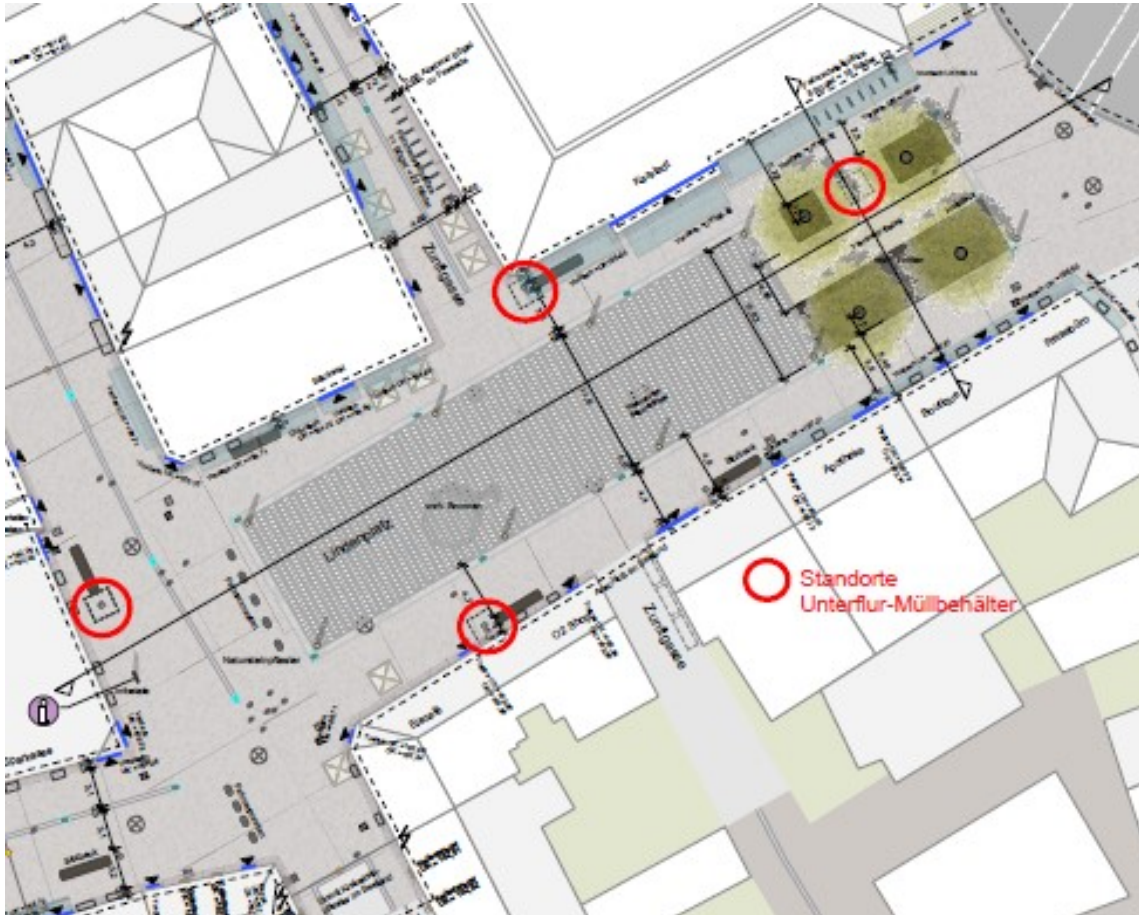


Abb. 12: Standorte Unterflurmülleimer auf dem Lindenplatz

Für die weitere Planung sollen daher die vier Standorte auf dem Lindenplatz realisiert werden. Für die Leerung müssen keine zusätzlichen Geräte beschafft werden, da dies bei der kleinen Anzahl von Unterflurmülleimer wirtschaftlich noch mit vorhandenen Geräten durch die TBO erfolgen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2Bearbeitet von:
Demny, AndreasTel. Nr.:
82-2308Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

6. Barrierefreiheit

Nach §7 des Landes-Behindertengleichstellungsgesetzes BW 2014 sollen große Umbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften des Landes BW barrierefrei gestaltet werden. Hauptgruppen der Behinderten sind die geh- sowie sehbehinderten Menschen, die sehr unterschiedliche Ansprüche an eine barrierefreie Gestaltung haben. Auch technische Richtlinien stehen teilweise im Konflikt mit den Ansprüchen an eine vollkommen barrierefreie Gestaltung. Im Rahmen der Planung der Straßenräume der östlichen Innenstadt kann weitgehend die Barrierefreiheit umgesetzt werden, was einen großen Fortschritt in der Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen im Straßenraum darstellt. Die Planung wurde mit der Beratung durch einen externen Auditor erstellt. Das Konzept zur Barrierefreiheit wird am 12.09.2016 im Runden Tisch behindertenfreundliches Offenburg und dem Seniorenbeirat vorgestellt.

6.1 Gehbehinderte

Für den Personenkreis der Gehbehinderten (Rollstuhlfahrer und Rollatornutzer) sind die Kriterien Rutschfestigkeit des Bodenbelags, Querneigung sowie Breite/Tiefe der Entwässerungsrinne von elementarer Bedeutung.

Die Oberflächen der im Rahmen des Projekts verwendeten Bodenbeläge werden gesägt und gestrahlt ausgeführt. Durch die damit entstehende Ebenflächigkeit wird eine optimale Begeh- und erschütterungsarme Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und ältere Menschen mit Rollator erzielt. Dies wurde bei der Bemusterung des Pflasters durch Betroffene bestätigt.

Um Barrierefreiheit zu gewährleisten wird empfohlen, eine Querneigung von 2% zu erreichen (2,5% ohne Längsgefälle). Dies widerspricht den Technischen Regelwerken für die Ausführung von Pflasterbelägen. Diese sehen u.a. aus Gründen der Entwässerung ein Quergefälle von mindestens 2,5% vor. In der weiteren Planung wird angestrebt, die Querneigung von 2,5% weitestgehend einzuhalten. Die geplanten Entwässerungsrinnen werden mit einer Breite von 0,50m und einer Tiefe von einem Dreißigstel ihrer Breite (1,5 bis 2 cm) ausgebildet, um Rollstuhlfahrern und Rollatornutzern eine normgerecht barrierefreie Überfahrbarkeit zu gewährleisten.

6.2 Sehbehinderte

In der Gustav-Rée-Anlage und der Lange Straße ist die Nutzung von Gebäudekanten als Leitelement für Menschen mit dem Blindenstock an natürlichen Kanten wie Stadtmauer und Gebäuden weitestgehend gegeben. Die durch Zufahrten und Eingangsbereichen entstehenden Lücken müssen durch taktile Leitstreifen überbrückt werden. Dies ist mit einem sich vom übrigen Natursteinbelag taktil

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

abhebenden kleinteiligen Pflasterstreifen, der grundsätzlich als Materialabschluss entlang der Gebäude verwendet wird, sichergestellt (Abbildung 13).

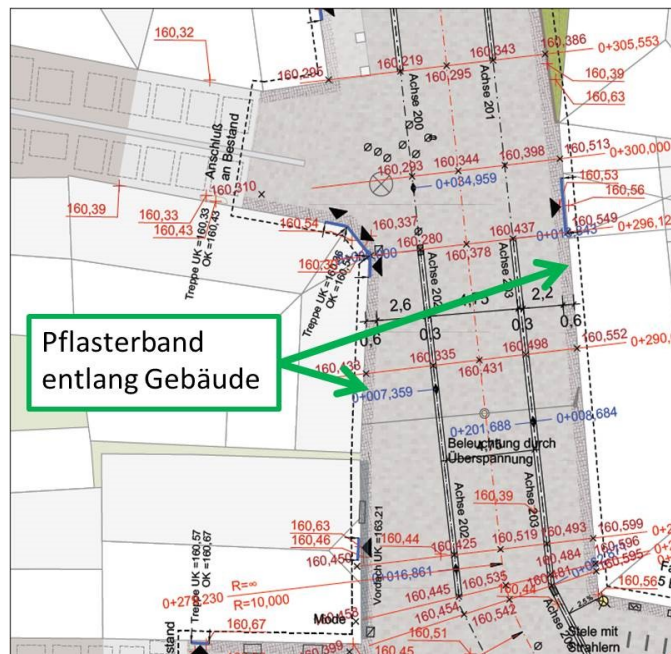


Abb. 13: Pflasterband entlang der Gebäude als Abschluss des Natursteinbelags

Für Menschen mit dem Blindenstock eignet sich die östliche Seite der Lange Straße zum Gehen besser, da hier weniger Unterbrechungen durch Seitengassen gegeben sind. Diese Seite bietet die beste Möglichkeit den Blindenstock an der Häuserfront zu führen.

Durch mögliche Sondernutzungen für Geschäftsauslagen ist die Nutzung der Häuserfronten in einigen Abschnitten als taktile Leitlinie problematisch. Derzeit wird die Sondernutzungsrichtlinie der Stadt mit dem Ziel überarbeitet, einheitlichere Regelungen zu schaffen und diese künftig auch konsequent durchzusetzen. Dadurch wird es grundsätzlich für sehbehinderte Menschen zukünftig etwas verlässlicher, Geschäftsauslagen zu erkennen bzw. zu umgehen. Da Sondernutzungen keine statischen Einrichtungen sind, sondern je nach Inhaber eines Geschäftes aber evtl. auch je nach Jahreszeit unterschiedlich genutzt werden, kann baulich durch taktile „Umfahrungen“ kaum auf diese unterschiedlichen Gegebenheiten reagiert werden. Von daher wird die Verwaltung bei evtl. auftretenden Problemen für Einzelfälle Lösungen mit den Geschäftstreibenden entwickeln.

Um die fehlende natürliche taktile Leitlinie an den Häuserfronten zwischen Schuttergasse und Beginn Fußgängerzone auf Höhe Glaserstraße zu überbrücken, wird vorgeschlagen, auf diesem Abschnitt ein taktiles Kleinpflasterband entlang der Rinnen einzubringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

In den Straßenabschnitten Steinstraße und Lindenplatz, welche als Fußgängerzone ausgewiesen sind, sind für Langstocknutzer die Muldenrinnen mit einer Breite von 0,50m und einer Tiefe von einem Dreißigstel ihrer Breite (1,5 bis 2,0 cm) als Leitlinie barrierefrei nutzbar. Um die Muldenrinnen taktil aufzufinden müssen sie am Beginn und am Ende mit einem Auffindestreifen angebunden werden. Die fehlenden entwässerungstechnischen Verbindungen zwischen Steinstraße, Lindenplatz und Lange Straße müssen mittels eines taktilen Leitstreifens verknüpft werden, um eine durchgehende taktile Wegeführung innerhalb dieser Verkehrsflächen zusammenhängend herzustellen.

Auf wichtige Ziele wie Apotheke, Sparkasse, Seh- und Hörgeräteläden, Lebensmittelgeschäfte wird mittels eines taktilen Abzweigefelds hingewiesen. Als Fahrbahnquerungen sind im Verkehrsberuhigten Bereich „ungesicherte Querungsstellen“ (also ohne Lichtsignalanlage oder Zebrastreifen) vorzusehen. Die geplante Verortung der ungesicherten Querungsstellen orientiert sich in ihrer Lage und Anzahl an den heute mittels Zebrastreifen versehenen Querungen. Die Ausführung erfolgt mit taktilen Elementen gemäß DIN 32984.

Die Querungsstelle Lindenplatz / Zauberflötebrücke ist verkehrstechnisch als „gesicherte Querungsstelle“ definiert. Sämtliche Übergänge müssen visuell und taktil erfassbar sein. Dazu sind weiße Randeinfassungen notwendig und Bodenindikatoren nach DIN 32984 mit Rippen- und Noppenstrukturen einzusetzen.

Das Gesamtkonzept der Führung der Sehbehinderten im Bereich der östlichen Innenstadt ist in Anlage 5 dargestellt. Für Sehbehinderte ohne Langstock oder sonstige Hilfsmittel bleibt die übliche Orientierung, wie sie in allen bestehenden Straßenräumen Offenburgs derzeit besteht (z.B. Orientierung nach Hausfassade und Gehör). Hinzuzufügen ist, dass es durchweg Fußgängerzonen- oder Verkehrsberuhigte Bereiche sind, in denen der Fußgänger mindestens gleichberechtigt unterwegs ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

7. Material

7.1 Oberflächenbeläge

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden seitens des Planungsbüros verschiedene Musterpaletten für eine mögliche Auswahl von Natur- und Betonsteinen in Bezug auf die Farbigkeit, die Farbmischung und die Oberfläche zusammengestellt.

Das Natursteinpflaster soll ein Großpflasterbelag aus Granit mit unterschiedlich changierenden rötlichen bis grauen Farbtönen und verschiedenen Steinlängen bei gleicher Breite werden. Die Kanten sind gesägt und die Oberfläche ist gestockt. Damit ergibt sich eine sehr ebenflächige Belagsoberfläche mit deutlich geringeren Fugen als das bei nicht bearbeitenden Natursteinflächen der Fall ist. Damit ist der Belag sowohl familien- als auch seniorenfreundlich und für Rollstuhlfahrer gut benutzbar. Das Betonpflaster lehnt sich an diese Gestaltung sowohl in der Farbigkeit als auch in der parkettartigen Verlegeweise an, seine Oberfläche ist geschliffen.

Es wurden zunächst aus sieben Natursteinpaletten durch die Verwaltung vier passende Natursteinvarianten ausgewählt. Für den Betonstein standen drei Varianten zur Verfügung, da bei Betonstein die Varianz durch ähnliche Mischungsverfahren nicht so groß wie bei Naturstein ist.

Danach hatten die Mitglieder des Gemeinderats die Möglichkeit, diese Auswahl zu besichtigen. Die Muster wurden durch das Büro erläutert, die Fachleute des Baudezernats standen für Fragen zur Verfügung. Die anwesenden Mitglieder des Gemeinderats haben sich einstimmig für je eine Materialität bzw. eine Musterpalette entschieden, die öffentlich ausgelegt werden sollte.



Abb. 14: Naturstein



Abb. 15: Betonstein

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Vom 16. bis 19. April 2016 wurde dann am Lindenplatz die Natursteinpalette und an der Gustav-Rée-Anlage die Musterpalette für das Betonpflaster ausgelegt. Die Bevölkerung, aber auch der Gemeinderat konnte dabei die optische Wirkung der Materialien im Stadtraum ansatzweise prüfen. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich dort einen eigenen Eindruck verschaffen und sich im Gespräch mit den Planern ausführlich informieren. An drei Tagen standen an beiden Standorten das Planungsbüro und die Fachplaner der Stadt Offenburg für ausführliche Erläuterungen und Fragen zur Verfügung. Die Bürgerschaft konnte dort dann ein Votum abgeben, um so ein Meinungsbild zu erhalten. Die Beläge wurden sowohl in der Farbigkeit aber ganz besonders in ihrer Ebenflächigkeit mehrheitlich positiv bewertet. Für die Medien gab es am 15. April 2016 die Möglichkeit der Vorabbesichtigung der Musterflächen. Bürgermeister Oliver Martini stand mit Fachleuten aus seinem Dezernat für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Das Natursteinmaterial wird, wie der Betonstein auch gemäß den vergaberechtlichen Vorgaben produktneutral ausgeschrieben. Beim Naturstein wird keine Beschränkung der Steinbrüche auf Europa gesetzt. Der Abbau und die Verarbeitung der Natursteine müssen allerdings bzgl. der Herstellung ohne Kinderarbeit zertifiziert sein (ILO-Konvention 182). Für das Granitpflaster wird der Ausschreibung auch eine optische Bewertungsmatrix beigelegt, die in die Wertung neben dem Preis einfließt, um das gewünschte Bild zu erhalten (siehe auch Kapitel 10).

7.2 Ausstattungen

Die Ausstattungselemente beschränken sich auf drei Materialien: Sichtbeton, Holz und Metall. Sie sollen sich als eine Ausstattungsfamilie gestalterisch ergänzen.

Die Ausstattung unterteilt sich in Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Beleuchtung sowie Fahrradabstellanlagen und Baumroste. Als besonderes Element ist ein Brunnen am Klosterplatz in der Anmutung der Sitzgelegenheiten ergänzt durch Sichtbeton vorgesehen.

Die Holzdecks und Bänke sind als Sonder- und Maßanfertigungen im Sinne eines Baukastensystems geplant, um auf die entsprechende Gefällesituation und Bestandsbäume reagieren zu können. Dies gilt insbesondere für das Holzdeck auf dem Lindenplatz. Wo es möglich ist, wird es in der Ausschreibung aber auch alternativ eine industriell gefertigte Produktfamilie aus kleinen Holzdecks und Bänken von Herstellern geben.

In den Straßen bzw. Fußgängerzonen sind einzelne Abfallbehälter vorgesehen, während auf dem Lindenplatz Unterflurmülleimer eingebaut werden. Die Beleuchtung wird in der Lange Straße und der Fußgängerzone als Überspannungsleuchten geplant. Am Lindenplatz und auch an den platzartigen Aufweitungen in der Lange Straße werden Lichtstelen angeordnet. Die Produkte und mögliche Varianten sind im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Gestaltungskatalog des Büros (Anlage 6) beschrieben und ausführlich mit Bildern dargestellt.

Ebenso wie die Beleuchtung wird auch die Möblierung des öffentlichen Raums in der östlichen Innenstadt vor dem Hintergrund der sukzessiven Übertragbarkeit auf die gesamte Innenstadt entwickelt. Im sog. Gestaltungsleitplan für die gesamte Innenstadt sollen die Ausstattungselemente im Sinne eines wieder erkennbaren und einheitlichen Gestaltungskonzeptes zusammengefasst werden.

8. Kosten

Mit der Entwurfsplanung wurde auch eine Kostenberechnung erstellt. Die Baukosten belaufen sich für alle vier Straßen nach der Kostenberechnung auf 6,96 Mio. Euro zzgl. 250.000 € für Wettbewerb und Grenzwiederherstellung. Damit liegen die Gesamtkosten des Projekts mit 7,21 Mio. € um 100.000 € bzw. 1,5 % über der Kostenschätzung zum Planungsbeschluss (7,11 Mio. €) (Drucksache Nr. 144-1/15).

Im Haushalt 2016/17 sind in der Stufe I die Lange Straße, die Gustav-Rée-Anlage sowie der Lindenplatz zusammen mit 5,93 Mio. € finanziert. Die Kostenberechnung ergibt für diese drei Abschnitte einen um 3,1% höheren Finanzbedarf in der Stufe I (+ 184.000 €). Damit wird die in der Vorlage zum Planungsbeschluss genannte Kostenunsicherheit von +/- 20 bis 25% deutlich unterschritten. Auch bei der Kostenberechnung wurden aktuelle Einheitspreise aus Ausschreibungsergebnissen zugrunde gelegt. Bezogen auf die Gesamtfläche der drei Bauabschnitte mit ca. 12.000 m² beträgt die Kostenzunahme 15 €/m². Bei den Gesamtkosten nach Kostenschätzung von 494 €/m² wird deutlich, wie gering diese Abweichung auf die Gesamtmaßnahme zu sehen ist.

Als Kostenkompensation wird der Übergangsbereich in die Klosterstraße auf den Platzrand reduziert, wodurch sich keine gestalterischen oder funktionalen Nachteile ergeben. Hierfür konnten die Baukosten um rund 80.000 € reduziert werden, die in den obigen Zahlen schon eingeflossen ist.

Die Steinstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden soll, ist mit 1,18 Mio. € in der Stufe II (ab 2020) finanziert. Die Kostenberechnung ergibt eine Kostenreduzierung von 86.000 €. Diese kann jedoch als Gegenfinanzierung nicht für die Stufe I herangezogen werden. Eine Übersicht über die Entwicklung der einzelnen Kostenpositionen gibt nachfolgende Tabelle.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

| | Lindenplatz (Stufe I) | | Lange Straße (Stufe I) | | Gustav-Rée-Anlage (Stufe I) | | Summe DHH 16/17 Stufe I | | Steinstraße (Stufe II) | |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | KB | KS | KB | KS | KB | KS | KB | KS | KB | KS |
| Abbruch und Entsorgung | 200.000 | 150.000 | 200.000 | 168.000 | 197.000 | 160.000 | 597.000 | 478.000 | 98.000 | 90.000 |
| Oberflächen/ Beläge | 730.000 | 685.000 | 1.075.000 | 1.133.000 | 495.000 | 605.000 | 2.300.000 | 2.423.000 | 509.000 | 540.000 |
| Trag-/ Frost- schichten | 87.000 | 115.000 | 70.000 | 125.000 | 107.000 | 55.000 | 264.000 | 295.000 | 40.000 | 75.000 |
| Licht | 141.000 | 168.000 | 155.000 | 168.000 | 95.000 | 134.000 | 391.000 | 470.000 | 57.000 | 58.000 |
| Möblierungen | 284.000 | 166.000 | 160.000 | 95.000 | 155.000 | 150.000 | 599.000 | 411.000 | 50.000 | 45.000 |
| Brunnen | 0 | 0 | 170.000 | 155.000 | 0 | 0 | 170.000 | 155.000 | 0 | 0 |
| Entwässerung, Einbautteile | 149.000 | 93.000 | 177.000 | 153.000 | 103.000 | 118.000 | 429.000 | 364.000 | 72.000 | 56.000 |
| Verkehrssicherung, Baubehelfe | 36.000 | 24.000 | 35.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 101.000 | 84.000 | 35.000 | 19.000 |
| Baumpflanzungen, Roste | 0 | 0 | 16.000 | 25.000 | 66.000 | 78.000 | 82.000 | 103.000 | 65.000 | 99.000 |
| Baunebenkosten ohne Wettbewerb | 307.000 | 259.000 | 388.000 | 388.000 | 236.000 | 250.000 | 931.000 | 897.000 | 174.000 | 204.000 |
| Wettbewerb/Grenz wiederherstellung | | | | | | | 250.000 | 250.000 | | |
| Gesamt | 1.934.000 | 1.660.000 | 2.446.000 | 2.440.000 | 1.484.000 | 1.580.000 | 6.114.000 | 5.930.000 | 1.100.000 | 1.186.000 |

KB: Kostenberechnung nach Entwurfsplanung KS: Kostenschätzung nach Vorentwurfsplanung

Tabelle 1: Kostenvergleich Kostenberechnung zu Kostenschätzung

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ergaben sich zusätzliche Kosten, welche bisher nicht im Projekt enthalten waren. Im einzelnen sind dies für

ein Blindenleitsystem (siehe Kapitel 6)

für die Lange Straße, Lindenplatz und Gustav Rée Anlage

49.000 € (Stufe I)

für die Steinstraße

13.000 € (Stufe II)

den Lichtmasterplan (siehe Kapitel 4)

Vorbereitende Tiefbauarbeiten am Lindenplatz

15.000 € (Stufe I)

Insgesamt ergibt sich mit den zusätzlichen Maßnahmen in der Stufe I eine Kostenerhöhung von 248.000 € bzw. 4 %. Bei dieser geringen Veränderung gegenüber der Kostenschätzung ergeben sich derzeit keine Notwendigkeiten, weitere Finanzmittel in den Haushalt einzustellen. Da vorgesehen ist, die Baumaßnahme der Stufe I in drei Abschnitten getrennt auszuschreiben (siehe Kapitel 9), kann je nach den ersten Ausschreibungsergebnissen noch rechtzeitig nachgesteuert werden (planerisch oder durch nachträgliche Haushaltsanmeldungen).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

9. Bauabläufe und Beteiligung

9.1 Bauablaufplanung

Mit der Entwurfsplanung wurde auch ein erstes Bauablaufkonzept erstellt. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen mit Verkehrsbehörde, Polizei und Feuerwehr sowie den Rettungsdiensten noch vertiefend beraten, um Eingang in die Ausschreibung der Straßenbauarbeiten zu finden. Gleichzeitig stellt dieses Konzept die Grundlage dar für die Information und Beteiligung der betroffenen Anlieger im gesamten Quartier. Ziel der Bauablaufplanung ist zum Einen die Auswirkungen durch den Baubetrieb und die Straßensperrungen zu minimieren und zum Anderen einen möglichst zügigen Bauablauf zu gewährleisten. Da diese Ziele sich teilweise konträr gegenüber stehen, wird ein Schwerpunkt auch die kontinuierliche Kommunikation mit den betroffenen Geschäftsleuten sein.

Für den Bauablauf und damit den Baufortschritt gibt es grundsätzliche, begrenzende Faktoren wie

- die Lieferzeiten des Natursteinmaterials (Europa 160 bis maximal 240 m² pro Woche, Asien 14 Wochen Lieferzeit)
- der maximal mögliche zeitgleiche Einsatz von 2 Kolonnen je Abschnitt (1 Kolonne Tiefbau, 1 Kolonne Pflastern).
- Notwendigkeit, Rettungswege insbesondere Klosterschule und Karstadt/Schuttergasse freizuhalten
- Notwendigkeit, Anlieferungs- und Anwohnerverkehr über die Hauptstraße zuzulassen, damit längere Sperrungen möglich sind
- der zeitgleiche Ausbau und Sperrung Lindenplatz und Lange Straße sind nur in einem gewissen Überlappungszeitraum je nach Anlieferzeiten Pflaster möglich.
- die Enge des Baufeldes, da die einzelnen Bauabschnitte zwar für den Kfz-Verkehr gesperrt werden können, Fußgängerverkehr jedoch aufrechterhalten werden muss
- Sanierungsarbeiten an Versorgungs- und Hausanschlussleitungen
- Die Bereitstellung von Lagerflächen im direkten Umfeld der Maßnahmen
- die jahreszeitlichen Wetterbedingungen

Die umzugestaltenden Straßen sollen nicht in einer Gesamtausschreibung, sondern jeweils getrennt für sich ausgeschrieben werden. Begonnen werden soll mit dem Lindenplatz. Das Ausschreibungsverfahren soll Ende Dezember 2016 gestartet werden, so dass bis März 2017 die Vergabe der Arbeiten abgeschlossen werden kann. In Abhängigkeit der Natursteinlieferung könnte der Ausbau im April 2017 beginnen. Er erfolgt in verschiedenen Bauabschnitten, die Bauzeit für den Lindenplatz beträgt rund ein Jahr.

Als zweite Maßnahme wird die Lange Straße ausgeschrieben. Mit den Arbeiten soll ab September 2017 begonnen werden. Die vorgesehene Baurichtung ist von der Gustav Rée Anlage in Richtung Lindenplatz. Beide Maßnahmen, Lange Straße und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Lindenplatz müssen teilweise parallel laufen, damit die anvisierte Fertigstellung vor Inbetriebnahme des Rée Carré eingehalten werden kann. Die Arbeiten in der Lange Straße erfolgen ebenfalls in Bauabschnitten, die sich im Wesentlichen am vorhandenen Straßennetz orientiert. Es ist von einer Bauzeit von 14 Monaten auszugehen. Hauptzulieferung für beide Maßnahmen ist die Zauberflötbrücke und die Schuttergasse.

Der Ausbau der Gustav-Rée-Anlage bis zur Unionbrücke sowie der Hauptstraße im Bereich der Einmündung Okenstr./ Gustav-Rée-Anlage steht im direkten Zusammenhang mit der Hochbaumaßnahme des Einkaufsquartiers. Da die Hochbauarbeiten in überwiegenden Abschnitten nicht zeitgleich mit den Tiefbauarbeiten laufen können, ist eine enge Koordination unumgänglich. Es ist davon auszugehen, dass zur geplanten Eröffnung des Rée Carré der Straßenumbau nicht vollständig abgeschlossen ist. Es ist mit einer Bauzeit von rund 10 Monaten für diesen Bereich zu rechnen. Der Umbau und die Sperrung der Hauptstraße stehen im direkten Zusammenhang mit der Fertigstellung der Lange Straße, damit die Erreichbarkeit des Quartiers gewährleistet werden kann. Die Belieferung der Baustellen für das Einkaufsquartier sowie die Straßenbauarbeiten der Gustav-Rée-Anlage ist von Norden über die Unionrampe mit Ausfahrt nach Norden auf der Hauptstraße vorgesehen.

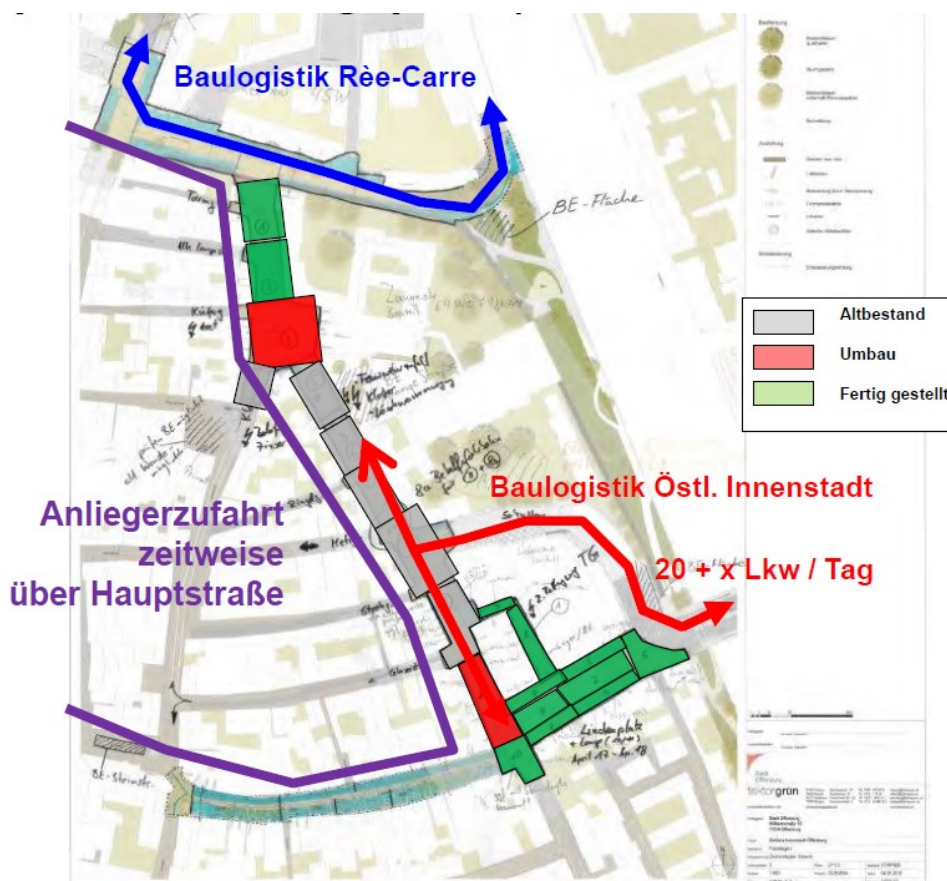


Abb. 16: Übersichtsskizze mit Hauptzufahrten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

Während der Arbeiten in der Lange Straße wird es erforderlich, die einzelnen Seitenstraßen bzw. Gassen zu sperren und als Sackgassen auszuweisen. Diese sind dann zeitweise nur über die Hauptstraße/Fußgängerzone anfahrbar. Um die Belieferung der Geschäfte gewährleisten zu können, wird es ebenso erforderlich, z.B. die Metzgerstraße, temporär für den Verkehr zu öffnen oder die Einbahnstraßenregelungen aufzuheben. Insgesamt ist für den Zeitraum der Arbeiten von einem deutlich spürbaren Lkw-Baustellenverkehr auszugehen. Zusammenfassend ist folgender grober Zeitplan vorgesehen:

| | |
|------------------|--|
| November 2016 | Ausschreibung der Bauleistung Lindenplatz |
| März 2017 | Vergabe der Bauleistung Lindenplatz |
| April 2017 | Baubeginn Lindenplatz |
| Mai 2017 | Ausschreibung der Bauleistung Lange Straße |
| August 2017 | Vergabe der Bauleistung Lange Straße |
| September 2017 | Baubeginn Lange Straße |
| April 2018 | Bauende Lindenplatz |
| Sep bis Nov 2018 | Bauende Lange Straße |

9.2 Baustellenmanagement und Baustellenmarketing

Aufgrund der großen Auswirkung der Bautätigkeiten auf den Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe (z.B. Besucher von Ärzten) ist eine zweigleisige Einbeziehung der Anlieger vorgesehen.

Zum einen wird die Verwaltung die bei öffentlichen Baumaßnahmen übliche Abstimmung der konkreten Details der Bauablaufplanung und Klärung von Anschlusspunkten an Gebäuden und Grundstücken direkt mit den jeweils betroffenen Anliegern abstimmen („Baustellenmanagement“). Das Baustellenmanagement werden seitens des Fachbereichs Tiefbau und Verkehr durchgeführt. Dabei werden im Zeitraum der Ausschreibung die grundsätzlichen Anliegen und Rahmenbedingungen abgefragt. Nach der Vergabe an den Bauunternehmer werden dann die Details im Bauablauf mit den Anliegern kommuniziert.

Zum anderen wird die Programmleitung des Innenstadtprogramms GO OG gemeinsam mit dem Stadtmarketing ein Baustellenmarketing aufbauen, um – über die gesamte Bauphase hinweg - eine stringente Öffentlichkeitsarbeit und marketingwirksame Veranstaltungen wie Baustellenfeste oder andere Aktionen umzusetzen, die Kunden in die von der Baumaßnahmen betroffenen Geschäfte locken können.

Zum Baustellenmanagement und Baustellenmarketing findet am 15.09.2016 ein erster Termin mit den Gewerbetreibenden statt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

9.3 Vergabe der weiteren Planungsleistungen

Mit dem Wettbewerb wurden an den Wettbewerbssieger Büro Faktorgrün die Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) vergeben. Diese wird in den nächsten Monaten entsprechend der vorgesehenen Reihenfolge der Maßnahmen und geplanten Ausschreibung der Bauleistung (siehe oben) erarbeitet. Beauftragt werden müssen noch die restlichen Planungsleistungen.

Die Verwaltung schlägt vor, die weiteren Planungsleistungen stufenweise, getrennt nach den einzelnen Straßen, ebenfalls an das Büro Faktorgrün Freiburg zu vergeben. Die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 6 bis 9 belaufen sich auf insgesamt 365.094 €.

- Lindenplatz auf 138.231 €
- Lange Straße auf 113.687 €
- Gustav Rée Anlage auf 72.626 € und die
- Lichtplanung auf 40.550 €.

10. Rahmenbedingungen der Ausschreibung der Bauleistung

In der öffentlichen Ausschreibung der Straßenbauarbeiten müssen die Pflastermaterialien produktneutral ausgeschieben werden. Um den gewünschten, im Rahmen der Entwurfsbearbeitung bemusterten Stadtboden zu erreichen, wird das Pflastermaterial nach Kennwerten wie z.B. Körnung, Farbe, Oberfläche, Formate etc. genau beschrieben.

Die Wertung der Angebote soll nicht nur über den Angebotspreis erfolgen, sondern es sollen auch die geforderten Kriterien der Pflastermaterialien in die Wertung eingehen. Die Verwaltung schlägt vor, dass in die Wertung der Gesamtpreis mit 65 % und die Pflasterkriterien mit 35 % eingehen (siehe Wertungsmatrix).

| Bieter: | | | | |
|--|-------------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| Kriterium | Gewichtung | Punkte | Punkte einzeln | Punkte mit Gewichtung |
| Preis | 65 | 0-10 | | 0 |
| Nachlieferfristen | 8 | 0-10 | | 0 |
| Kapazität (kann der Lieferant die Steinlieferungen in größeren Chargen liefern? Ist er sofort lieferfähig?) | 3 | 0-10 | | 0 |
| Farbe (entspricht die Farbe den mitgelieferten Vorgaben mittels Bildern) | 8 | 0-10 | | 0 |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.2

Bearbeitet von:
Demny, Andreas

Tel. Nr.:
82-2308

Datum:
17.08.2016

Betreff: Östliche Innenstadt - Baubeschluss

| | | | | |
|---|------------|------------------|--|----------|
| Körnung (entspricht die Körnung den mitgelieferten Vorgaben mittels Bildern) | 8 | 0-10 | | 0 |
| Oberfläche (wie Farbe und Körnung) | 8 | 0-10 | | 0 |
| Summe der Punkte | 100 | max. 1000 | | 0 |

Erläuterungen:

Preis = Gesamtangebot, günstigstes Angebot 10 Pkt,
teuerstes Angebot 0 Pkt
alle weiteren Angebote werden analog umgerechnet

Lieferfristen ab Bestellung

| | |
|------------|--------|
| 0-4 Wochen | 10 Pkt |
| 5 Wochen | 9 Pkt |
| 6 Wochen | 8 Pkt |
| 7 Wochen | 7 Pkt |
| 8 Wochen | 6 Pkt |
| 9 Wochen | 5 Pkt |
| 10 Wochen | 4 Pkt |
| 11 Wochen | 3 Pkt |
| 12 Wochen | 2 Pkt |
| 13 Wochen | 1 Pkt |
| 14 Wochen | 0 Pk |

Kapazität, Liefermenge/Woche

| | |
|---------------------------|--------|
| < 100 m ² /W | 0 Pkt |
| 100-150 m ² /W | 4 Pkt |
| 151-200 m ² /W | 8 Pkt |
| ➤ 201 m ² /W | 10 Pkt |

Farbe/Körnung:

Fotoabgleich