

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1

Bearbeitet von:
Mußler, Bernhard

Tel. Nr.:
82-2310

Datum:
04.10.2023

1. **Betreff:** Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	15.11.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	20.11.2023	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

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

1.610.000,- €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 2.350.000,- €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Baustellenunterstützungsfond (brutto) 50.000,- €

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.

177/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1

Bearbeitet von:
Mußler, Bernhard

Tel. Nr.:
82-2310

Datum:
04.10.2023

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

1. die überarbeitete Entwurfsplanung gemäß Anlage 1 des Büros Faktorgrün Landschaftsarchitekten BDLA als Grundlage für die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistung zu beschließen (Baubeschluss).
2. die Erweiterung der Umgestaltung für den Bereich des Fischmarktes zurückzustellen (Kapitel 2.2).
3. der Erweiterung der Bauleistung für den Bereich der Spitalstraße (Steinstraße bis Ritterstraße) zuzustimmen (Kapitel 2.2).
4. den Umfang und die Zeitplanung der Arbeiten der Versorgungsunternehmen zur Kenntnis zu nehmen (Kapitel 3).
5. die Zeitplanung und Bauablaufplanung zur Umgestaltung zur Kenntnis zu nehmen (Kapitel 4).
6. der Fortführung des Baustellenunterstützungsfonds Östliche Innenstadt auf Grundlage der „Richtlinie über den Fonds für freiwillige Unterstützungsleistungen bei der Baumaßnahme zur Neugestaltung der Östlichen Innenstadt“ zuzustimmen und Herrn Oberbürgermeister Marco Steffens zur Ernennung der Beiratsmitglieder zu ermächtigen (Kapitel 5).
7. die Beauftragung des Büros Faktorgrün für die Leistungsphasen 5 bis 9 HOAI für die Steinstraße (Kapitel 6) vorzunehmen.
8. die notwendigen zusätzlichen Haushaltsmittel unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung im Rahmen der Haushaltsberatungen für die Jahre 2024 bis 2026 zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1

Bearbeitet von:
Mußler, Bernhard

Tel. Nr.:
82-2310

Datum:
04.10.2023

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und 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“.

1. Einführung

Am 10.10.2016 hatte der Gemeinderat der Entwurfsplanung für die Straßen der östlichen Innenstadt (Gustav-Rée-Anlage, Lange Straße, Lindenplatz und Steinstraße) zugestimmt und den Baubeschluss gefasst (DS 148/16). Entsprechend dem Beschluss wurden im Doppelhaushalt 2016/17 die nach der damaligen Kostenschätzung erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 7,11 Mio. € bereitgestellt. Hiervon wurden für die Gustav-Rée-Anlage, Lange Straße und Lindenplatz 5,93 Mio.€ in die Stufe I und für die Steinstraße 1,18 Mio.€ in Stufe II eingestellt.

Zwischen 2017 und 2021 wurden sukzessive der Lindenplatz, die Lange Straße sowie die Gustav-Rée-Anlage ausgebaut und umgestaltet. Die Umbaumaßnahmen wurden mit Festen zusammen mit den Anliegern und reger Teilnahme aus der Bürgerschaft eingeweiht.

Die neue großzügige Gestaltung des Straßenraums mit niveaugleichem Ausbau, mehrfarbigem Beton wie auch Natursteinpflaster, den neuen Lichtstelen und der Architekturbeleuchtung für einzelne Gebäude wie auch der Stadtmauer haben den Straßenraum erheblich aufgewertet. Betont wird dies auch durch das neu entwickelte Sitzmobiliar, das insbesondere auf dem Lindenplatz stark angenommen wird. Auch der neue Brunnen am Klosterplatz wertet den gesamten Bereich erheblich auf. Als letzte Straße der Östlichen Innenstadt soll nun auch die Steinstraße in der Materialität des Lindenplatzes und der Lange Straße umgebaut werden.

Da bereits mit dem Baubeschluss vorgesehen war, die Steinstraße erst zeitverzögert auszubauen, wurde die Erstellung der Ausführungsplanung für diesen Bauabschnitt zurückgestellt. Dies wurde auch vor dem Hintergrund gesehen, dass erst die Ergebnisse und Erfahrungen aus den drei realisierten Straßen zu sammeln sind, um damit die beschlossene Entwurfsplanung noch einmal überprüfen zu können.

Mit der aktuellen Vorlage sollen die verschiedenen Elemente der Fortschreibung der bisherigen Entwurfsplanung vorgestellt werden. Gleichzeitig soll die fortgeschriebene Entwurfsplanung (Anlage 1) als Grundlage für die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistung zur Realisierung der Straße ab 2025 beschlossen werden (Baubeschluss).

Dringender Handlungsbedarf besteht in der Steinstraße für die Erneuerung unterschiedlicher Versorgungsleitungen sowie für den Ausbau des Fernwärmenetzes in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

der Altstadt. Diese Tiefbaumaßnahmen werden von Versorgungsunternehmen eigenständig durchgeführt und sollten der eigentlichen Umgestaltung vorgelagert werden. Die Stadt übernimmt dabei eine koordinierende und begleitende Rolle insbesondere auch hinsichtlich der Kommunikation mit den Anliegern.

2. Weiterentwicklung der Entwurfsplanung

2.1 Eckpunkte des Entwurfs

Die Entwurfsplanung zur Gestaltung der Straßen in der östlichen Innenstadt basiert auf dem fortgeschriebenen Siegerergebnis des im Mai 2015 durchgeführten Freianlagenwettbewerbs. Dementsprechend soll auch in der „neuen“ Steinstraße die Oberfläche im Offenburger Altstadtparkett aus Naturstein hergestellt werden. Analog zu den bereits abgeschlossenen Bauabschnitten Lindenplatz und Lange Straße, soll ein farblich changierender Belag mit fünf verschiedenen Farben und mehreren Formaten entstehen. Auch die Bauweise mit der „Knirschverlegung“ und der damit verbundenen Scheinfugenfräsung „Lapis perfectus“ wird fortgeführt. Zur Ableitung des Oberflächenwassers verläuft in der Straßenmitte eine Entwässerungsrinne aus Naturstein, welche etwas flacher ausgeführt werden soll (siehe Kapitel 2.6). Zu den Einläufen hin wird es erforderlich, die Ausmuldung der Rinnen um ca. 1 cm zu vertiefen, damit die Regelausrundung von klassischen Sinkkastenabdeckungen beibehalten werden kann. Hierfür werden Sondersteine als Übergangsteine erforderlich.

Um Gebäuderücksprünge und Lichtschächte in eine gerade Linie zu bekommen, werden die Ränder bzw. Bestandsanschlüsse zu den Gebäuden hin in gesägtem Kleinsteinpflaster ausgeführt. Auch dieses Fassadenanschlussband entspricht den bereits ausgebauten Straßen.

Insgesamt soll die Anzahl der Bäume in der Steinstraße gegenüber dem heutigen Zustand bzw. im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis deutlich erhöht werden (siehe Kapitel 2.4), um den Anforderungen an die Klimaanpassung gerecht zu werden und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Baumstellungen sollen so gewählt werden, dass im mittigen Bereich der Steinstraße eine flexibel nutzbare Aufweitung entsteht.

2.2 Erweiterung des Ausbau- und Umgestaltungsumgriffs

Die 2016 erstellte und freigegebene Planung sah vor, nur die Steinstraße umzugestalten (siehe Anlage 2). Keine Arbeiten erfolgen sollten in der Spitalstraße (Steinstraße bis Ritterstraße) und auf dem Fischmarkt. Im Rahmen der Überplanung wurden nun auch diese Bereiche untersucht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass zum einen die Versorgungsunternehmen ihr Netz auch in diesen Abschnitten sanieren müssen und zum anderen die Hauptzufahrt zur Baustelle über die Spitalstraße erfolgen soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Fischmarkt:

Durch das Planungsbüro wurde zum Fischmarkt eine erste Gestaltungsidee entwickelt (siehe Anlage 3), die sich an der Gestaltung des Lindenplatzes orientiert. Auch auf dem Fischmarkt wäre grundsätzlich eine Baumpflanzung auf der Nordseite möglich.

Eine erste Kostenprognose geht von rund 850.000,- € Herstellungskosten aus. Die Verwaltung schlägt vor, den Ausbau und die Umgestaltung des Fischmarktes zunächst zurückzustellen.

Der Platzbelag hat derzeit keine baulichen Mängel, auch wenn das Kleinpflaster nicht so komfortabel zu begehen ist, wie der neue Belag. Gleichzeitig entspricht die vorhandene Gestaltung des Fischmarktes mit dem kleinteiligen Natursteinpflaster und den Intarsien im Randbereich immer noch der umgebenden, weitgehend historischen Bebauung im Altstadtzentrum. Aus Sicht der Verwaltung wäre daher erst noch zu diskutieren, ob hier ggf. auch dauerhaft die vorhandene Pflasterung beibehalten werden sollte. Die im Zuge der Verlegung der Versorgungsleitungen entstehenden Aufgrabungen sollen daher wieder mit dem vorhandenen Material geschlossen werden, um dem Platz die heutige Gestaltung zu erhalten. Die Verwaltung wird prüfen, ob eventuell Möglichkeiten bestehen, die Begehrbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen zu verbessern. Hierüber wird in 2024 gesondert berichtet.

Spitalstraße bis Ritterstraße:

Der Betonplattenbelag der Spitalstraße weist bereits heute, wie die Steinstraße selbst, starke Unterhaltungsprobleme auf. Da über diesen Straßenabschnitt praktisch der gesamte Baustellenverkehr laufen muss und gleichzeitig das Netz der Fernwärme in Richtung Grimmelshausen-Gymnasium verlängert wird, ist ein Komplettausbau unumgänglich.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Abschnitt der Spitalstraße von der Ritterstraße bis zur Steinstraße in der Gestaltung der Steinstraße/Langestraße mit auszubauen. Nach der bereits vorliegenden Kostenberechnung fallen hierfür rund 300.000,- € an.

2.3 Umgang mit den Bestandsbäumen und 10 neue Baumstandorte

In der bisherigen Planung von 2015 war vorgesehen, die bestehenden 6 Bäume in der Steinstraße durch eine Neupflanzung von insgesamt 8 Bäumen zu ersetzen (siehe Anlage 2). Die überarbeitete Planung verdoppelt die zukünftige Anzahl von Bäumen in der Steinstraße. Zwei der Bestandsbäume werden erhalten, vier abgängige Bäume durch zukunftsfähige Neupflanzungen ersetzt und weitere zehn neue Baumstandorte realisiert. Zukünftig werden also sechzehn Bäume in der Steinstraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

stehen.

Bereits im Vorgriff auf die Ausarbeitung des Entwurfes wurden die Bestandsbäume im Planungsgebiet von einem Baumgutachter geprüft und als nicht dauerhaft erhaltungsfähig eingestuft. Die vier Bäume in Richtung Lindenplatz werden nach wiederholter Prüfung als nicht erhaltenswert eingestuft. Sie weisen verschiedene Mängel an der Krone, Stamm und Wurzelbereich auf, teilweise auch Anfahrschäden. Ursächlich dafür ist vermutlich, dass die Baumquartiere zu klein und teilweise (wie auch bei den ehemaligen Bäumen am Lindenplatz) massiv einbetoniert sind, so dass praktisch kaum nutzbarer Wurzelraum besteht. Deutlich sichtbar ist dies auch am geringeren Baumumfang als bei den westlicheren Bäumen.

Die zwei Bäume auf der Westseite (Café Gmeiner) hingegen zeichnen sich durch eine bessere Kronenbildung und größeren Stammumfang aus, was auf eine bessere Versorgung schließen lässt.

Mit der Überplanung schlägt die Verwaltung vor, diese zwei Bäume zu erhalten und an diesen Standorten kein neues Pflaster zu verlegen, sondern die offenen Baumquartiere zu belassen. Um die Risiken einer Beeinträchtigung der Bäume durch die Baumaßnahme weiter eingrenzen zu können, werden noch Suchschlitze durch die TBO außerhalb der Baumringe durchgeführt. Sollten die Feinwurzeln über den offenen Bereich hinausgewachsen sein wird vorgeschlagen, den bestehenden Belag in einem größeren Umgriff zu belassen. Dies stellt an die Planung und Bauausführung eine große Herausforderung dar, was jedoch aus Sicht der Verwaltung zu vertreten ist, um den Baumerhalt zu gewährleisten. Ein Ausbau mit den Baumquartieren nach den FFL-Richtlinien sowie nach der neuen Gestaltung soll erst dann erfolgen, wenn die Bäume aus Vitalitätsgründen nicht mehr gehalten werden können.

2.4 Erweiterung der Baumpflanzungen zur Erhöhung der Verschattung

Die Auswirkungen des Klimawandels sind bereits heute in Form von Hitzesommern und zunehmender Trockenheit spürbar. Gerade in der hoch verdichteten Altstadt sind diese Phänomene besonders stark ausgeprägt. Die Stadt muss sich an die veränderten Gegebenheiten anpassen. Wie in der Stadtklimaanalyse und Rahmenplan Stadtklimawandel mit dem Schwerpunkt Hitze (DS-Nr. 137/23) vorgestellt, wird zur Senkung der Hitzebelastung im öffentlichen Raum eine Verbesserung der Verschattung und möglichst weitgehende Entsiegelung erforderlich. Am effektivsten geschieht dies mit Bäumen, da diese durch Verdunstung die Umgebung zusätzlich kühlen. Auf Grundlage des erstellten Rahmenplans schlägt die Verwaltung vor, die Anzahl der Bäume in der Steinstraße auf insgesamt 16 deutlich zu erhöhen. Zu den zwei zu erhaltenden Bäumen auf der Westseite kommen 14 neue Bäume hinzu. Damit soll ein wichtiger Baustein für die Klimaanpassung und die stadträumliche Weiterentwicklung der Offenburger Altstadt umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1

Bearbeitet von:
Mußler, Bernhard

Tel. Nr.:
82-2310

Datum:
04.10.2023

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Die Baumstellungen sollen so gewählt werden, dass im mittigen Bereich der Steinstraße eine flexibel nutzbare Aufweitung entsteht. Diese wird in Richtung des Lindenplatzes durch den Steinriesen abgegrenzt. Das abfließende Wasser aus diesem Brunnen soll über einen Einlauf aufgefangen und dann mittels Drainageleitungen in die Baumquartiere eingeleitet werden. Die Baumquartiere werden entsprechend den FFL-Richtlinien mit Baumsubstrat hergestellt und untereinander verbunden, damit nachhaltige Baumpflanzungen möglich sind (siehe Anlage 4).

Als Baumart werden die Blumen-Esche (auch Manna-Esche) genannt (*Fraxinus ornus*) vorgeschlagen. Diese ist stadtklimafest, salzverträglich, verträgt nahezu alle Bodenarten und toleriert auch Hitze und Trockenheit. Im Mai/Juni blüht die Baumart in cremeweißen Rispen und verbreitet einen angenehmen Duft. Die Endhöhe ist mit ca. 10 m zu erwarten. Der Kronenumfang wird 8 m nicht überschreiten.

2.5 Umgang mit dem vorhandenen Brunnen, dem Steinriesen

Der Steinriese verbleibt an der heutigen Stelle und wird wieder an die sanierte Kalbsbrunnenleitung angeschlossen (siehe Anlage 5). Der Steinriese soll mit Kleinsteinpflaster gerahmt werden, um gerade Anschnittkanten zum Pflasterbelag zu erhalten. Das bisherige Gerinne des Steinriesen soll gänzlich verschwinden um den freigewordenen Raum für eine flexible Nutzung nicht unnötig einzuschränken. Am Wasserauslauf soll lediglich eine kleine, tieferliegende Umpflasterung mit Granitkleinpflaster entsprechend den Fassadenanschlüssen für den Einlauf vorgesehen werden. Durch die Aufgabe der heutigen Rinne, welche in den Sommermonaten nur einen geringen Wasserabfluss hat und häufig eher als Hindernis und Stolperfalle empfunden wird, gewinnt der aufgeweitete Bereich der Steinstraße an Attraktivität. Um an dieser Stelle nicht nur einen einfachen Straßeneinlauf zu haben, soll die Abdeckung gestaltet werden. Das Überlaufwasser des Steinriesen soll anstatt in den Mischwasserkanal abgeleitet mittels Sickerrohren durch die Baumquartiere geleitet werden. Die Bäume erhalten dadurch eine zusätzliche Wassergabe.

2.6 Barrierefreiheit, Blindenleitsystem

Das Blindenleitsystem sowie die Maßnahmen zur Barrierefreiheit sollen grundsätzlich analog der bisherigen Planung weitergeführt werden.

Die Rückmeldungen der Nutzenden zu den zwei unterschiedlichen Ansätzen für Blindenleitsysteme am Lindenplatz (Führung durch Muldenrinnen) und am Klosterplatz sowie in der Lange Straße (Führung durch gefräste Leitlinie) hat ergeben, dass die Fräsung sich deutlich besser als Leitsystem eignet. Daher soll nun das Leitsystem in der Steinstraße ebenso wie am Klosterplatz und in der Lange Straße als ein in den Natursteinteppich gefrästes System hergestellt werden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Dieses wird in der Steinstraße in einem gewissen Abstand parallel und südlich der Entwässerungsrinne verlaufen (siehe Anlage 6). Sobald die Lage der neuen Versorgungsleitung und den damit verbundenen Schieberkappen geklärt ist, wird die endgültige Lage im Laufe der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Versorgern geklärt. Aufmerksamkeitsfelder werden an den Endpunkten bzw. Abzweigungen vorgesehen. Das Leitsystem auf dem Lindenplatz muss noch verbessert werden und soll mit der Fertigstellung der Steinstraße gemeinsam gefräst werden. Gerade im Übergangsbereich vom Lindenplatz auf die Steinstraße werden im vorhandenen neuen Belag noch Änderungen erforderlich.

Seit der Inbetriebnahme des Lindenplatzes wurde die Verwaltung mehrfach auf die Tiefe der Rinnen angesprochen. Diese 2 cm tiefen Muldenrinnen stellen für mobilitätseingeschränkte Personen ein gewisses Problem beim Durchqueren dar. Deshalb werden die Rinnen in der Steinstraße flacher ausgeführt. Lediglich bei den Einläufen ist die Rinne auf insgesamt 2 cm vertieft.

2.7 Öffentliche Beleuchtung

Für die öffentliche Beleuchtung wäre es grundsätzlich wünschenswert, den Gedanken aus dem Wettbewerb und dem Lichtmasterplan (DS 108/18) aufzugreifen und eine Überspannungsbeleuchtung zu realisieren, um dadurch den Straßenraum von den sehr eng stehenden Leuchten zu entlasten. Wie bereits in der Lange Straße stellen sich jedoch bereits in der Planungsphase erhebliche Probleme ein. Auf Grund der vielen Absagen der Eigentümer zum Anbringen der Verankerungsplatten und dem Führen der Stromzuleitungen auf den Fassaden wären eine Vielzahl von Masten erforderlich, welche das aufgeräumte Straßenraumbild wieder verwässern. Von den 20 vorgesehenen Verankerungspunkten der Überspannung an Gebäuden müssten nach derzeitigem Planungsstand die Hälfte durch Mastabspannungen gewährleistet werden. Auch hinsichtlich der Kosten stellen die Überspannungen in Kombination mit erforderlichen Masten nicht die wirtschaftlichste Lösung dar. Insbesondere auch deshalb, weil für die Marktnutzung der Steinstraße zusätzliche Energiepoller zur Abnahme von Strom bereitgestellt werden müssen. Im Bestand erfolgt dies aus den Lichtstelen. Erschwert wird die Ausleuchtung noch durch die erheblich gestiegene Baumanzahl in Verbindung mit den Überspannungen.

Problematisch sind auch die fehlenden Zustimmungen einiger Eigentümer*innen zu den für die Überspannungsleuchten notwendigen Wandbefestigungen und Kabelzuleitungen. Insgesamt zeigt sich, dass ein flächendeckender Einsatz von Überspannungsleuchten in Gassen und Straßen wie im Lichtmasterplan als Ziel formuliert als nicht umsetzbar erscheint und eher die Ausnahme darstellen wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, ein Lichtplanungsbüro in den weiteren Planungsprozess einzubinden. Ziel ist es, dass die mit dem Lichtmasterplan beschlossenen Beleuchtungsqualitäten für die Innenstadt erreicht werden, auch wenn in Teilen der Steinstraße von den bisher vorgesehenen Überspannungsleuchten als Standardlösung in Straßenräumen abgewichen werden muss.

Die weiteren Elemente des Lichtmasterplans, wie die Architekturbeleuchtung ausgewählter privater/ öffentlicher Gebäude, sollen im Rahmen der Planung und Ausführung unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange (z.B. die Insektenverträglichkeit) berücksichtigt werden. In der Steinstraße ist konkret eine Beleuchtung des Chors der St.-Andreaskirche angedacht.

3. Maßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufbau eines Fernwärmenetzes

3.1 Umfang der Arbeiten

In der Steinstraße verlaufen eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bereits im Vorfeld der Überplanung wurde die Versorgungsunternehmen in den geplanten Straßenausbau eingebunden, damit diese ihr jeweiliges Netz überprüfen um ggf. notwendige Sanierungs- und Neubaumaßnahmen identifizieren zu können. Mittlerweile wurden folgende Maßnahmen angemeldet:

- Die Badenova erneuert die bestehende Wasserleitung, die Kalbsbrunnenleitung zur Versorgung der Brunnen und die Gasleitung einschließlich der notwendigen Hausanschlüsse.
- Die Telekom baut ein Glasfasernetz in den beidseitig bereits vorhandenen Leerrohrsystemen auf.
- Die Wärmeversorgung Offenburg (WVO) baut in der Steinstraße, Fischmarkt und Spitalstraße eine Nahwärmenetz einschließlich der Hausanschlüsse auf.
- Die Stadtentwässerung Offenburg (SEWO) saniert den Mischwasserkanal in der Bäckerstraße sowie einzelne Hausanschlussleitungen.
- Das EW Mittelbaden erneuert die Niederspannungsleitungen der Straßenbeleuchtung und muss die 20kV Leitung aus der Spitalstraße über den Fischmarkt bis zum Historischen Rathaus erneuern.
- Die Vodafone sieht keinen Handlungsbedarf

Der Umfang der Maßnahmen an den Versorgungsleitungen ist in Anlage 7 dargestellt. Vor dem Hintergrund des Umfangs der notwendigen Maßnahmen ist es nicht möglich, wie bei den bisher realisierten Umbaumaßnahmen in den anderen Bauabschnitten der Östlichen Innenstadt, die Arbeiten an den Versorgungsleitungen parallel zu den Straßenbauarbeiten durchzuführen. Gleichzeitig müssen die Maßnahmen der einzelnen Versorgungsunternehmen so koordiniert werden, dass die fußläufige

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Erreichbarkeit der Gebäude und eine fußläufige Nutzung der Besucher/Nutzer noch gewährleistet ist. Die Gesamtkoordination erfolgt durch die Verwaltung (siehe Kapitel 5).

Mit den Versorgungsunternehmen wurde festgelegt, dass in 2024 deren Arbeiten laufen und nach Abschluss aller Arbeiten an den Versorgungsnetzen in 2025 die Umgestaltung der Straße durch die Stadt erfolgt.

Die betroffenen Versorgungsunternehmen haben sich auf eine gemeinsame Planung und Ausschreibung verständigt. Damit wird eine schnellere und verträglichere Abwicklung erwartet. Vorgesehen ist, dass das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren der Versorgungsunternehmen bis Weihnachten abgeschlossen ist, so dass im Frühjahr 2024 mit den Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann.

Mit den Versorgungsunternehmen wurde ebenfalls vereinbart, dass die Arbeiten spätestens im November 2024 abgeschlossen bzw. unterbrochen werden, um in der Vorweihnachtszeit eine ungestörte Nutzung der Steinstraße gewährleisten zu können.

3.2 Zeitplanung

Oktober – Dezember 2023	Ausschreibungsverfahren und Auftragsvergabe
Februar 2024	Baubeginn in Abhängigkeit Winterphase
November 2024	Fertigstellung Steinstraße und Spitalstraße*
Frühjahr 2025	Leitungsverlegung Fischmarkt bis Rathaus*

*Der detaillierte Zeitplan der Arbeiten an den Versorgungsleitungen liegt derzeit noch nicht vor und wird in der Sitzung vorgestellt.

Ein kontinuierlicher Soll/Ist-Abgleich wird im Rahmen der Gesamtkoordination erforderlich, damit über mögliche Veränderungen rechtzeitig informiert werden kann.

3.3 Bauabläufe der Versorgungsunternehmen

Für die Arbeiten an den Versorgungsleitungen soll die Steinstraße einschl. Spitalstraße grundsätzlich in drei Abschnitte unterteilt werden, wobei immer nur in einem Abschnitt gearbeitet werden soll. Die Arbeiten werden am östlichen Ende der Steinstraße beginnen. Fertiggestellte Abschnitte werden sukzessive und provisorisch mit Asphalt verschlossen, so dass sie wieder vollständig nutzbar sind, bis die Neugestaltung des Belags durch die Stadt erfolgt.

Nicht ausgeschlossen werden kann die punktuelle Inanspruchnahme einzelner Flächen außerhalb des Baufeldes für z.B. Zwischenlagerung von Materialien. Da die hauptsächlichen Arbeiten auf der Nordseite ablaufen, kann die Südseite überwiegend für den Fußgängerverkehr genutzt werden. Aber auch auf der Südseite müssen Hausanschlussleitungen erneuert werden, so dass besonderer Augenmerk auf die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Koordination und Abstimmung mit den Anliegern notwendig wird. Der Zugang zu den Gebäuden wie auch die Überquerung von Leitungsgräben wird mit Behelfsbrücken gewährleistet. Eine Befahrbarkeit ist lediglich für Rettungsdienste möglich, der Zulieferverkehr kann nicht durch die gesperrten Bereiche abgewickelt werden. Die detaillierte Abstimmung mit den Anliegern erfolgt direkt durch die Versorgungsunternehmen mit Unterstützung durch die Verwaltung.

Als vierter Abschnitt erfolgt die Leitungsverlegung über den Fischmarkt.

4. Zeitplan und Bauabläufe für die Straßenbauarbeiten

4.1 Zeitplanung

Januar – Mai 2024	Ausführungsplanung mit Ausschreibungsunterlagen
Oktober-Dezember 2024	Ausschreibung der Bauleistung*
Januar 2025	Vergabe der Bauleistung*
April 2025	Baubeginn Steinstraße*
November 2025	Unterbrechung wegen Weihnachten
Juni 2026	Fertigstellung*

*Diese Termine stehen in Abhängigkeit des tatsächlichen Terminplans der Versorgungsunternehmen. Sollten sich dort deutliche Abweichungen ergeben müssen auch diese Termine angepasst werden.

4.2 Bauablaufplanung

Mit der Entwurfsplanung wurde auch ein erstes Bauablaufkonzept erstellt (siehe Anlage 8). Dieses wird im Zuge der weiteren Planung 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 für die weitere Information und Beteiligung der betroffenen Anlieger dar. 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 und Anliegern sein (siehe Kapitel 5).

Aus den Erfahrungen mit dem Ausbau der Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage werden immer zwei Abschnitte gleichzeitig gesperrt sein. Im ersten Abschnitt werden die vorbereitenden Tiefbauarbeiten, die Arbeiten an den Baumquartieren, Hausanschlüssen etc durchgeführt, im zweiten Abschnitt dann das Verlegen der Pflasterflächen. Somit können praktisch über die gesamte Bauzeit zwei Kolonnen eingesetzt und die Dauer der Bauzeit vermindert werden. Über diese zwei gesperrten Abschnitte hinaus wird es unumgänglich sein, in der übrigen Straße auch einzelne

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Mußler, Bernhard	82-2310	04.10.2023

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Flächen für die Zwischenlagerung von Materialien zusätzlich zu sperren. Insgesamt hat sich diese Vorgehensweise in den bisherigen Maßnahmen bewährt. Arbeiten an Hauseingängen werden direkt mit den Anliegern individuell abgestimmt.

Während der Bauarbeiten wird der Lieferverkehr in die Steinstraße nur sehr eingeschränkt möglich sein. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Erreichbarkeit für Rettungsdienste kann jedoch gewährleistet werden. Auch die Themen zur Müllentsorgung während der Bauzeit werden mit den zuständigen Firmen geklärt und abgestimmt. Unstrittig werden die Arbeiten in der Steinstraße aufgrund des deutlich engeren Baufeldes als in den bisherigen Straßen sowie des hohen Fußgängerandrangs eine große Herausforderung für die beteiligten Firmen wie auch die Anlieger darstellen.

5. Baustellenmanagement, Baustellenmarketing und Baustellenunterstützungsfond

Aufgrund der großen Auswirkung der Bautätigkeiten auf den Einzelhandel und die Anlieger hat die Verwaltung bereits frühzeitig den Austausch mit den betroffenen Geschäftsanliegern in der Steinstraße gesucht. So fanden bereits in 2021 sowie Anfang des Jahres 2023 erste Informationsveranstaltungen zu den geplanten Baumaßnahmen statt. Während der Bauarbeiten ist weiterhin eine zweigleisige, enge Kommunikation mit den Geschäftsanliegern vorgesehen

Zum einen wird der Fachbereich Tiefbau und Verkehr die bei öffentlichen Straßenbaumaßnahmen übliche Abstimmung der konkreten Details der Bauablaufplanung und Klärung von Anschlusspunkten an Gebäuden und Grundstücken direkt mit den jeweils betroffenen Anliegern abstimmen („Baustellenmanagement“). Hier liegt die Bauoberleitung wieder bei dem Mitarbeiter, welcher mit großem Engagement und Erfahrung die bisher realisierten Maßnahmen umgesetzt hat. Für Ausführungsplanung und die Ausschreibung werden 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 über das Innenstadtprogramm GO OG gemeinsam mit der Stadtentwicklung das Baustellenmarketing durchgeführt. Konkret sollen wieder über die gesamte Bauphase hinweg eine stringente Öffentlichkeitsarbeit und marketingwirksame Veranstaltungen wie Baustellenfeste oder andere Aktionen umgesetzt werden, um Frequenz für die von der Baumaßnahmen betroffenen Geschäfte zu schaffen. Des Weiteren wird es auf unterschiedlichen Kanälen einen kontinuierlichen, direkten Austausch zwischen Verwaltung und Geschäftsanliegern geben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 6, Abteilung 6.1Bearbeitet von:
Mußler, BernhardTel. Nr.:
82-2310Datum:
04.10.2023

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Baustellenmanagement und Baustellenmarketing werden bereits während der Arbeiten der Versorgungsunternehmen aktiviert, auch wenn dann die direkte Kommunikation mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer bei dem bauausführenden Versorgungsunternehmen liegt. Bereits mit Beginn der Arbeiten in 2024 werden deshalb aus beiden Bereichen der Verwaltung die jeweiligen Mitarbeitenden an den regelmäßig stattfindenden Jour fixe Terminen mit den Versorgern teilnehmen.

Eine erste Informationsveranstaltung mit den Anliegern fand bereits am 30.03.2023 statt um diese über die geplanten Baumaßnahmen der Versorgungsunternehmen sowie die Umgestaltung zu informieren.

Die Verwaltung empfiehlt, auch für den Bauabschnitt Steinstraße den Baustellenunterstützungsfond Östliche Innenstadt (BUF) fortzusetzen. Aus diesem Topf können Geschäfte mit besonderer Betroffenheit durch die Baumaßnahmen in der Östlichen Innenstadt eine freiwillige finanzielle Unterstützung seitens der Stadt beantragen. Über die Anträge entscheidet ein mit externen Expert*innen aus den Bereichen Steuerwesen, Betriebswirtschaft und Einzelhandel besetzter Beirat gemäß einer vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinie. Die Geschäftsstelle ist bei der Abteilung Stadtentwicklung angesiedelt.

In den Bauabschnitten Lindenplatz, Lange Straße und Gustav-Rée-Anlage stellte der BUF einen wichtigen Baustein in der Begleitung der Geschäfte während der Baustellenzeit dar, wurde damit doch das Signal gegeben, dass die Stadt deren Belastung ernst genommen hat. Da der BUF Ende 2020 ausgelaufen ist, ist hierfür eine erneute Beschlussfassung sowie eine redaktionelle Anpassung der Richtlinie erforderlich (siehe Anlage 9)

6. Vergabe der weiteren Planungsleistungen der Steinstraße

Mit dem Wettbewerb wurden an den Wettbewerbssieger Büro Faktorgrün die bisherigen Planungsleistungen bis Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) vergeben. Da die Ausführungsplanung für die Steinstraße bisher weder abgerufen noch erstellt wurde und sich der Planungsumgriff verändert hat, muss diese neu beauftragt werden. Die Verwaltung schlägt vor, wie bei den bisher realisierten Maßnahmen die weiteren Planungsleistungen ebenfalls an das Büro Faktorgrün Freiburg zu vergeben. Die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 5 bis 9 belaufen sich auf insgesamt 221.371 €.

7. Kosten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 6, Abteilung 6.1	Bearbeitet von: Mußler, Bernhard	Tel. Nr.: 82-2310	Datum: 04.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Östliche Innenstadt - Steinstraße, Fortschreibung der Entwurfsplanung und Baubeschluss

Mit der Überarbeitung der Entwurfsplanung wurde auch eine Kostenberechnung erstellt. Die Baukosten für die Steinstraße stellen sich wie folgt dar

• Baukosten	1.875.000€
• Planungskosten	325.000€
• Gutachten	40.000€
• Behelfsmaßnahmen	50.000€
• Preisrisiko bis 2025	<u>60.000€</u>
Gesamtkosten	2.350.000€

Gegenüber dem Baubeschluss von 2016 liegen die Kosten deutlich über dem damaligen Kostenansatz in Höhe von 1.180.000,- €. Bereits mit der Realisierung des Lindenplatzes wurde offensichtlich, dass die Kostenberechnungen von 2016 überschritten werden und es wurde eine Nachfinanzierung erforderlich (DS 065/17). Für die Steinstraße erfolgte diese Nachfinanzierung zum Haushalt 2022/23. In diesem sind insgesamt 1.610.000,- € für die Jahre 2024/25 und Stufe II eingestellt. Somit müssen noch weitere 740.000,- € im neuen Haushalt 2024/25 eingestellt werden.

Die höheren Kosten resultieren im Wesentlichen aus der Erweiterung des Baufeldes um die Spitalstraße (300.000,- €), aus der größeren Anzahl von Bäumen (130.000,- €) und aus den deutlich höheren Baukosten seit der letzten Kostenfortschreibung.

Da aus dem Gesamtprojekt Östliche Innenstadt noch Haushaltsreste im Höhe von 300.000,- € zur Verfügung stehen, vermindert sich der Nachfinanzierungsbedarf auf 440.000,- €.

Zusätzlich sollen für den Baustellenunterstützungsfond 50.000,- € bereitgestellt werden. Diese notwendigen Mittel werden zum Haushaltsentwurf 2024/25 angemeldet.