



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.09.2023		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 351/23

Betreff: Neugestaltung zentrale Fußgängerzone
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen:	Lageplan - nur digital	(Anlage 1)
	Lagepläne Detailbereiche - nur digital	(Anlage 2.1-2.3)
	Lageplan Brückenöffnung Große Blau - nur digital	(Anlage 3)
	Lageplan Variante Kioske - nur digital	(Anlage 4)
	Lageplan Leitungserneuerungen (Vorabzug) - nur digital	(Anlage 5)
	Querschnitt Leitungserneuerungen (Vorabzug) - nur digital	(Anlage 6)
	Antrag Nr. 097/23 - nur digital	(Anlage 7)
	Kostenschätzung - nur digital	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Verwaltung mit der Fortführung des Projekts auf Grundlage des Vorentwurfs zu beauftragen.
2. Auf die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Brückenöffnung im Bereich der Glöcklerstraße zu verzichten.
3. Die Anzahl der Kioske auf einen zu reduzieren.
4. Den Antrag 097/23 für behandelt zu erklären.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, EBU, KOST, LI, RPA, SAN, VGV, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

5. Die Verwaltung wird mit der Fortführung des Projekts auf Grundlage des Vorentwurfs und auf Basis der Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von 21.100.000 € zuzüglich 1.266.000 € aktivierte Eigenleistungen beauftragt.

6. Die Finanzierung erfolgt bei Projekt 7.54100140 "Neugestaltung Fußgängerzone Innenstadt". Hier stehen folgende Mittel (ohne aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Genehmigung der folgenden Haushalte zur Verfügung:

Haushalt 2023 (außerplanmäßig)	40.000 €
Haushalt 2024 ff	19.670.000 €
<u>Neuveranschlagung folgende Haushalte</u>	<u>1.390.000 €</u>
Gesamt	21.100.000 €

In der Investitionsstrategie 2022 - 2031 und in der Finanzplanung 2023ff waren bisher für die Realisierung der Maßnahme bei Projekt 7.54100041 "Innenstadtprogramm" insg. 8.000.000 € und bei Projekt 7.51100009 "Sanierung Innenstadt West" insg. 2.900.000 € eingeplant. Die zusätzlich benötigten Finanzmittel in Höhe von rund 10.000.000 € müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.

7. Die jährlichen Folgekosten der Maßnahme in Höhe von 1.069.381 € und die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von 35.035.120 € werden zur Kenntnis genommen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 5410-750 (Gemeindestraßen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.54100140 (Neugestaltung Fußgängerzone Innenstadt)			
Einzahlungen* ¹⁾	2.900.000 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	21.100.000 €	Ordentlicher Aufwand	823.355 €
Aktivierte Eigenleistungen	1.266.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	711.525 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	246.026 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	19.466.000 €	Nettoressourcenbedarf	1.069.381 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		<u>2023</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	40.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750 (Gemeindestraßen)	111.830 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Ggf. Mehrbedarf	40.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	957.551 €
<u>Deckung Mehrbedarf in 2023 bei</u>			
Projekt-Nr. 7.54100041 (Innenstadtprogramm.)	10.000 €		€
Auftrag L74051100014 (Planung UG Bahnhof-/ Hirschstraße)	30.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	21.060.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	19.670.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.390.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*1) Voraussichtlicher Zuschuss Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

2. Kurzdarstellung

Aus dem freiraumplanerischen Wettbewerb für die zentrale Fußgängerzone mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ging 2022 die ARGE Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln als Sieger hervor. Der prämierte Entwurf zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung der Fußgängerzone mit bodengebundenen Baumstandorten in Verbindung mit Maßnahmen zur Regenwassernutzung und -rückhaltung aus. Der Entwurf trägt dem Klimawandel und seinen Auswirkungen in besonderem Maße Rechnung. Zunehmende Erwärmung und die Entstehung von Hitzeinseln erfordern einen neuen Umgang mit der bislang stark versiegelten Fußgängerzone, die gegenüber Wetterextremen besonders anfällig ist.

Die beiden Planungsbüros wurden auf Grundlage ihres Wettbewerbsbeitrags mit der Bearbeitung der weiteren Leistungsphasen stufenweise beauftragt.

Der nun vorliegende Vorentwurf entwickelt den Wettbewerbsbeitrag insbesondere hinsichtlich der Aspekte Regenwassernutzung, Ausstattungen, Beläge und Zonierung weiter.

Die komplette Leitungsinfrastruktur wird im Zuge des Projekts erneuert und der Breitbandausbau wird vorangetrieben.

Die Umsetzung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, um den Zugang zu Einzelhandelsbetrieben und Anliegern durchgehend zu gewährleisten. Im Zuge der weiteren Planung werden Einzelhändler, Bürger und Anlieger regelmäßig informiert.

3. Beschlusslage

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.05.2020 (GD 139/20) Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße - geplantes Vorgehen
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 02.02.2021 (GD 006/21) Neugestaltung Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße, Hirschstraße - Beschluss über die Ziele und den öffentlichen Dialog
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.03.2021 (GD 091/21) Sanierungsgebiet „Innenstadt West“; Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 24.02.2022 (GD 079/22) Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone, Bericht über den öffentlichen Dialog und Beschluss über die Auslobung des freiraumplanerischen Wettbewerbs
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.10.2022 (GD 360/22) Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone, Bericht über das Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs

4. Vorentwurf Freiraum- und Verkehrsanlagenplanung

4.1. Idee

Ziel der bisherigen Planung war es, die Hauptthemen des Wettbewerbs weiterzuverfolgen und zu schärfen. Es erfolgt eine räumliche Zonierung der Fußgängerzone in ein Mittelband und seitliche Bewegungsflächen. Das Mittelband beinhaltet die Gestaltungselemente Begrünung, Wasser und Beleuchtung und definiert zukünftig die Aufenthaltsflächen der Fußgängerzone (Gastronomie, Sitzgelegenheiten, Spielpunkte).

Neben dem Erhalt der Bestandsbäume sind ca. fünfzig neue Bäume vorgesehen. Das anfallende Regenwasser soll zurückgehalten und im Untergrund über ein Baumrigolensystem für die Bewässerung der Bäume genutzt werden (Schwammstadtprinzip).

Parallel zu dieser sogenannten „Grünen Meile“ mit den Baumpflanzungen erstreckt sich die Große Blau als „Blaue Meile“. Diese beiden Bereiche verbindet die Achse Wengengasse/Glöcklerstraße in Form eines Baumhains.

4.2. Bäume

Bis auf wenige Bestandsbäume sollen alle Bäume in der Fußgängerzone erhalten bleiben und in die Gestaltung integriert werden. Bei den Bäumen, die nicht erhalten werden, handelt es sich um Bäume, die bereits im Vorfeld zum Wettbewerb als nicht mehr vital eingestuft worden sind. Die Einbindung der Bestandsbäume in das neue Konzept erfolgt zum Teil in Hochbeeten, ggf. kombiniert mit Sitzgelegenheiten.

Beim Rückbau bestehender Leitungen muss teilweise in geschützte Kronenbereiche eingegriffen werden. Gemeinsam mit einem Baumgutachter wird bewertet, welche Schutzmaßnahmen ergriffen und ob die entsprechenden Bäume gehalten werden können. Dem Baumerhalt kommt grundsätzlich eine sehr hohe Priorität zu.

Im Projektgebiet sind ca. fünfzig Baumpflanzungen geplant. Im Bereich der Fußgängerzone sind bodengebundene, mehrstämmige Solitärbäume mit hohem Kronenansatz vorgesehen, in den angrenzenden Seitenstraßen sind Hochstämme geplant. Im Mittelband sollen verschiedene Baumarten gepflanzt werden, um eine Vielfalt hinsichtlich Blattform, Herbstlaub, Baumfrüchten zu erhalten. Die Baumauswahl wird im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt. Ausgewählt werden dabei passende Klimabäume, die gegenüber den Folgen des Klimawandels möglichst widerstands- und anpassungsfähig sind und so auch in Zukunft ihren Beitrag zur Verschattung und Kühlung des öffentlichen Raums leisten können.

Um die gewünschte Qualität der Bäume zu erhalten, sollen durch eine vorgezogene Ausschreibung geeignete Solitärbäume ausgewählt werden.

4.3. Regenwassermanagement

Die 2018 erstellte Stadtklimaanalyse definiert die Fußgängerzone als den am höchsten bioklimatisch belasteten Raum. Ihm kommt daher eine Schlüsselrolle in der Klimafolgenanpassung der Innenstadt zu. Die Integration von Baumpflanzungen nach dem Schwammstadtprinzip und der Einbau einer Regenrückhaltung tragen dazu bei, die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zu verbessern, klimatische Belastungen zu mindern und die Stadt anpassungsfähiger an den Klimawandel zu machen.

Das anfallende Regenwasser soll den Baumstandorten zugeleitet werden. Geplant sind hierzu sogenannte Schwammkörper in abgestufter Bauweise, die sich im Bereich des Mittelbands befinden. In der weiteren Planung wird geklärt, wie die Systeme zur Regenrückhaltung und Bewässerung der Baumstandorte im Detail ausgeführt werden können.

Durch die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erfolgt einerseits ein verzögerter Abfluss des Regenwassers in die Kanalisation. Andererseits kann das anfallende Regenwasser im Untergrund gespeichert, zur Bewässerung der Bäume genutzt und damit die Verdunstung am Ort erhöht werden. Die Konstruktionsweise erfordert einen aufwändigen Umbau der Infrastruktur im Untergrund, um ein Maximum an Wurzelraum

und Retentionsvolumen zu erhalten. Inwieweit eine Versickerung in den Untergrund zur Grundwasseranreicherung an dieser Stelle möglich und sinnvoll ist, wird derzeit geprüft.

Das Bekenntnis zu einer klimaangepassten Planung mit Baumpflanzungen und Regenwasserbewirtschaftung wird neben der Erstinvestition auch einen erhöhten personellen und finanziellen Aufwand im Hinblick auf Pflege und Unterhalt nach sich ziehen.

4.4. Brückenöffnung Große Blau

Ein weiteres gestalterisches Element des Wettbewerbsentwurfes stellt die Öffnung der Brücke über der Großen Blau im Bereich der Glöcklerstraße dar (vgl. Anlage 3). Diese Öffnung stellt das zentrale Gestaltungselement des von den Entwurfsverfassern als "Blaue Meile" bezeichneten Verlaufs der Großen Blau dar: Der entwurfsleitende Gedanke ist dabei, durch die Öffnung den spezifischen Ortsbezug und die verloren gegangene Präsenz der Großen Blau an dieser Stelle wieder erlebbar zu machen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfes wurden die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine Brückenöffnung überprüft:

Im Kreuzungsbereich von Glöcklerstraße und Bahnhofstraße/Hirschstraße quert bzw. kreuzt der Radverkehr in wichtigen Achsen den Fußgängerbereich. Dabei geht es zum einen um die Nord-Süd-Verbindung (Wengengasse-Glöcklerstraße-Fischergasse) und zum anderen um die Ost-West-Verbindung (Lederhof-Lautengasse). Beide Routen sind in der Radkarte Ulm/Neu-Ulm als Nebenrouten ausgewiesen.

Die Fahrbeziehungen der Kfz mit den erforderlichen Schleppkurven sollen auch bei einer Brückenöffnung aufrechterhalten werden. Das betrifft die Zu- und Ausfahrt aus dem Lederhof, aber auch die Andienung und die Erreichbarkeit der Fußgängerzone für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehre.

Eine Öffnung der bestehenden Brücke ist aus statischen und konstruktiven Gründen nicht möglich. Die Öffnung kann nur durch einen Neubau der Brücke bzw. einen Neubau zweier Brücken (Ost und West) realisiert werden.

Der Brückenzustandsbericht stuft die Brücke mit der Note 3,4 ein. Die Zustandsnote bedeutet nicht zwangsläufig eine Nutzungseinschränkung des Bauwerkes, sondern ist ein Indikator dafür, dass mittelfristig eine Instandsetzungsmaßnahme zu planen ist, wobei die Zustandsnote keinen Aufschluss über den Umfang der Schäden und die Kosten der Instandsetzungsmaßnahme gibt. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Ersatzneubau frühestens in 15-20 Jahren erforderlich wird.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven und Beibehalt der verkehrlichen Beziehungen kann die Brückenöffnung nicht in einer Größenordnung erfolgen, die eine qualitätsvolle Aufwertung des öffentlichen Raumes erwarten lässt. Um die Erlebbarkeit der Großen Blau in diesem Bereich planerisch weiterzuentwickeln, wären detaillierte Untersuchungen unter Einbeziehung angrenzender Bereiche (Lederhof, Touristenbusparkplatz etc.) erforderlich. Dies wäre aus Sicht der Verwaltung nur über ein separates Projekt umsetzbar.

Ein Brückenneubau ist aus verkehrlichen Gründen zudem erst nach der Bauzeit der Fußgängerzone möglich. Um die Baustellenandienung der verschiedenen Baufelder zu gewährleisten und die Andienung auch während der Bauzeit sicherzustellen, ist der Wegfall der Zufahrtsmöglichkeit von der Neuen Straße baulogistisch nicht sinnvoll.

Aufgrund der aktuell vielen sanierungsbedürftigen Brückenbauwerke im Stadtgebiet liegt die Priorität auf anderen dringlicheren Projekten. Die Brücke in der Glöcklerstraße ist aufgrund ihrer Zustandsbewertung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im

Sanierungsprogramm enthalten. Angesichts der geschätzten Kosten von rund 3,5 Mio. € erscheint das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht angemessen.

Die Verwaltung spricht sich aus den oben genannten Gründen, insbesondere aber dem sehr hohen Aufwand für einen nur sehr geringfügigen Qualitätsgewinn für einen Verzicht auf die Brückenöffnung aus. Ohne eine Öffnung ist es möglich, an dieser Stelle eine Entflechtung der Verkehre vorzunehmen und ein verträgliches Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Funktionen (Radfahrende, zu Fuß-Gehende, Fahrradabstellmöglichkeiten, Außengastronomie, Aufenthalt und Spiel) zu ermöglichen.

4.5. Kioske (Antrag 097/23)

Aktuell befinden sich in der Fußgängerzone zwei Kioske.

Dabei handelt es sich zum einen um den Kiosk im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Deutschhausgasse. Dieser Standort ist an die Bäckerinnung Ulm vermietet, die den Verkaufstand vor rund 20 Jahren errichtet hat und seitdem an dieser Stelle Backwaren verkauft. Die 2002 städtischerseits zugesagte Vertragslaufzeit von 15 Jahren ist abgelaufen, eine Kündigung unter Einhaltung der Fristen ist vertraglich ohne Schadensersatzpflicht möglich.

Zum anderen handelt es sich um einen etwas östlicher gelegenen Kiosk, im Bereich Bahnhofstraße/Glöcklerstraße. Dieser Kiosk befindet sich im Eigentum der Stadt und wird vermietet. Im hinteren Teil des Kioskes befinden sich Werbeflächen von Ströer. Angeboten werden hier insbesondere Presse- und Tabakwaren. Eine Kündigung des Vertragsverhältnisses ist unter Einhaltung der Fristen vertraglich möglich.

Während der Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzone können beide Kioske nicht an ihrem Standort erhalten werden. Ein Rückbau ist bautechnisch unausweichlich. Im Bereich der Kioskstandorte müssen bestehende Versorgungsleitungen ausgebaut und umfangreiche Neuverlegungen vorgenommen werden. Aufgrund der Kreuzungssituation queren hier viele Versorgungsleitungen. Der in diesem Bereich verlaufende Kanal der Kleinen Blau soll darüber hinaus so weit wie möglich zurückgebaut werden.

Es liegt ein fraktionsübergreifender Antrag (Antrag 097 aus 2023, siehe Anlage 7) vor, der für den Erhalt beider Kioske plädiert. Auch mit Antrag 162/22 wurde dieser Wunsch bereits geäußert und die Verwaltung hat eine Überprüfung des Sachverhaltes zugesagt (vgl. GD 360/22).

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, in der Planung zur Neugestaltung wieder einen Standort für einen Kiosk oder auch mehrere Kioske zu integrieren.

Vorgeschlagen wird, lediglich einen Kioskstandort im Bereich des jetzigen Bäckereiverkaufsstandes vorzusehen (siehe Anlage 4). Bei der Vermietung bzw. Festlegung des Sortimentes und der Öffnungszeiten sollte darauf geachtet werden, dass ein Mehrwert zur Versorgung der Bürger*innen entsteht. Backwaren werden aktuell im Umkreis von 200 Metern zum bestehenden Kiosk an drei weiteren Verkaufsstellen angeboten (Wengengasse, Hirschstraße und Sedelhöfe).

Es wird empfohlen, auf die (Wieder-) Errichtung eines zweiten Kioskes zu verzichten und den Standort des Tabak- und Zeitungskiosks im Zuge der Neugestaltung in den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Deutschhausgasse zu verschieben. Insbesondere das Warenangebot der Bäckereifiliale ist geeignet, in die randständige Bebauung integriert zu werden und dort einen Beitrag zur Belebung der Erdgeschosszone zu leisten.

4.6. Beläge und Ausstattung

Charakteristisches Grundelement des Entwurfs bildet ein heller Natursteinbelag mit spezieller Oberflächenbearbeitung, der der zentralen Fußgängerzone ein eigenständiges Erscheinungsbild und eine Zusammengehörigkeit geben soll. Die Anmutung des Stadtbodens wird in Anlehnung an das "Ulmer Barchent" (Webstoff, einem Mischgewebe aus Baumwoll-Schuss und Leinen-Ketten, auch als "Ulmer Geld" bezeichnet) entwickelt.

Geplant ist ein homogener Belag in den Randbereichen. Davon heben sich das Mittelband mit einer Rillierung und die Beläge in Deutschhausgasse und Glöcklerstraße ab. Ein breiter Saumstreifen entlang der Fassaden ermöglicht das Einbinden von Lichtschächten, Treppen, Fallrohren und Fassadenbegrünung mit einem einheitlichen Anschluss an den Belag der Fußgängerzone.

Die Fußgängerzone soll ein taktiles Leitsystem erhalten. Im Bereich der Bahnhofstraße erfolgt der Anschluss an das bestehende Leitsystem.

Die Ausstattungselemente (insbesondere Sitzmöblierung, Spielpunkte, Mülleimer, Trinkwasserbrunnen) befinden sich im Bereich des Mittelbands. Die genauen Standorte sind in Abhängigkeit zu Bäumen, Leitungen, Feuerwehraufstellflächen und Außengastronomieflächen noch im Entwurf zu überprüfen.

Aufgrund der Verlagerung der Außengastronomieflächen in das Mittelband werden sich Lage und Größe der Flächen verändern. Teilweise kann es auch zu einer Reduzierung der heute genehmigten Flächen pro Gastronomieeinheit kommen. Dem steht der Mehrwert durch unverstellte Laufbereiche entlang der Schaufenster und eine hohe Aufenthaltsqualität entgegen.

Im Bereich des Anfangs- und Endpunktes sowie des Kreuzungsbereiches sind im Zusammenhang mit den Bestandsbäumen Sonderelemente geplant, sie bilden die Eingangsbereiche zur Fußgängerzone. Sitzmodule und Sonderelemente werden im Rahmen der Entwurfsplanung detaillierter entworfen.

Im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Hirschstraße ist ein Wasserspiel mit Fontänen vorgesehen.

Die Beleuchtung wird als abgehängte Beleuchtung geplant. Dabei sollen punktuell abgehängte, opake Leuchtenzylinder in freier Anordnung die spielerische Grundordnung des Entwurfs unterstützen. Aufgrund des leicht geschwungenen Stadtraums vereinzeln oder verdichten sich die Lichtpunkte und geben wechselnde Ausblicke in den Stadtraum frei. Im Planungsprozess wird zudem eine Event- und Weihnachtsbeleuchtung integriert gedacht.

4.7. Verkehrsführung

Aufgrund der Einteilung der Fußgängerzone in Mittelband und Seitenbereiche ergeben sich Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrsführung (Lieferverkehre, Rettungsfahrzeuge). Im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet die ARGE ein entsprechendes Verkehrskonzept.

Es ist davon auszugehen, dass ein Einbahnstraßenverkehr eingeführt werden muss. Die Lieferzeiten sind ggf. an das neue Konzept anzupassen. Darüber hinaus verringern sich in Einzelfällen die Flächen für künftige Baustelleneinrichtung.

5. Koordinierte Leitungsplanung

Das Ingenieurbüro degen & partner mbb, Günzburg wurde mit der koordinierten Leitungsplanung für das Projekt frühzeitig beauftragt.

Die technische Infrastruktur in der Fußgängerzone ist in die Jahre gekommen und erneuerungsbedürftig. Im Zuge der Neugestaltung der Fußgängerzone werden daher alle Versorgungsleitungen erneuert.

Die FUG stellt ihr Netz von Dampf auf Heißwasser um. Für die Anlieger der Fußgängerzone bedeutet die Umstellung, dass sie neue Heizungsanlagen benötigen, bei neueren Anlagen ist in der Regel auch eine Umrüstung möglich.

Aktuell liegen in der Fußgängerzone sowohl Gas- als auch Fernwärmeversorgungsleitungen. Im Zuge der Neuplanung soll die Doppelversorgung von Wärmeleitungen - wo künftig möglich - vermieden werden.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden die an die Fußgängerzone angrenzenden Gebäude von den Versorgern (FUG, EBU, SWU) gemeinsam begangen. Ziel war zum einen der Erkenntnisgewinn über die Lage der vorhandenen Hausanschlüsse sowie die Beratung der Eigentümer hinsichtlich eines Austauschs der Heizungsanlage bei Umstellung von Gas auf Fernwärme bzw. bei Fernwärmekunden von Dampf auf Heißwasser.

Der stillgelegte Kanal der Kleinen Blau verläuft unter den Gebäuden Bahnhofstraße 16 (Sport Sohn) und Bahnhofstraße 10 (ShoeTown Werdich) und quert dann Bahnhofstraße sowie Glöcklerstraße bis zur Einmündung in die Große Blau. Der Kanal weist eine geringe Überdeckung auf. Im Zuge der Neugestaltung wird der Kanal, dort wo möglich, entschlammt und zurückgebaut. Wo ein Rückbau aufgrund der Baumstandorte nicht möglich und sinnvoll ist, erfolgt eine Verfüllung des Kanals.

Die EBU planen ihre Kanäle im Trennsystem. Aufgrund der beengten Platzsituation, der Lage der Hausanschlüsse und der Höhenzwangspunkte liegen sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanal in großen Teilen im Mittelband, das die Baumstandorte enthält. Wenn zukünftige Entwicklungen einen Austausch der Kanäle erforderlich machen, werden aller Voraussicht nach einige der Baumstandorte nicht zu halten sein. Dieser Kompromiss ist zur Realisierung der Baumstandorte in der geplanten Menge erforderlich.

6. Weitere Planungsaspekte

6.1. Archäologie

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung entlang von Bahnhof- und Hirschstraße auf leicht verschobenem Stadtgrundriss wiederaufgebaut. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich archäologisch relevante Überreste von Kellern o.ä. in den Straßenzügen befinden.

Eine archäologische Erkundung im Vorfeld der Baumaßnahme ist daher nach jetzigem Wissenstand erforderlich. Die Bereiche, die im Vorfeld erkundet werden müssen, werden in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium festgelegt und für das Jahr 2024 eingeplant.

Um bereits vorab Kenntnisse über noch vorhandene Keller, Mauerreste etc. zu erhalten, wird eine Sondierung mittels Bodenradar durch die Abteilung Vermessung vorgenommen.

6.2. Baumgutachterliche Begleitung

Ziel ist der Erhalt der Bestandsbäume. Die bestehende Versorgungsinfrastruktur und auch der Kanal der Kleinen Blau verläuft in Teilen unter den bestehenden Bäumen (vgl. Anlage 5).

Um Konflikte zwischen Leitungen und bestehenden Baumstandorten von vornherein zu minimieren, wurde ein Baumgutachter beauftragt. Das Büro nimmt eine Zustandsbewertung der Bestandsbäume vor. Planungs- und baubegleitend werden potenzielle Gefahren für die Bäume identifiziert und Maßnahmen ergriffen, die dem Schutz der Bäume dienen und die Eingriffsschwere reduzieren.

Trotz sorgfältigem und achtsamem Umgang ist es dennoch nicht ausgeschlossen, dass bei der Erneuerung der Leitungsinfrastruktur einzelne Bäume nicht gehalten werden können.

6.3. Baugrundgutachten

Ein Baugrundgutachten mit orientierender Entsorgungsuntersuchung wurde in Auftrag gegeben und liegt vor.

6.4. Beweissicherung

Im Umfeld der Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzone können Auswirkungen auf die angrenzenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Baumaßnahme wird daher eine bautechnische Beweissicherung vorgenommen, die den baulichen Zustand der Nachbarbebauung dokumentiert.

7. Kommunikation

Ein entscheidender Faktor für einen guten Projektverlauf ist die Kommunikation nach außen. Die Neugestaltung der Fußgängerzone wird Auswirkungen auf Anwohner, Einzelhändler, Gastronomen, Touristen und andere Interessengruppen haben.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit lassen sich nicht vermeiden.

Die Verwaltung ist gerade dabei, ein Kommunikationskonzept zu erarbeiten, um den stetigen Informationsfluss und den Dialog im Projekt sicherzustellen.

8. Kosten/ Finanzierung

8.1. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt bei Projekt 7.54100140 "Neugestaltung Fußgängerzone Innenstadt". Hier stehen folgende Mittel (ohne aktivierte Eigenleistungen) vorbehaltlich der Genehmigung der folgenden Haushalte zur Verfügung.

Haushalt 2023(außerplanmäßig)	40.000 €
Haushalt 2024 ff	19.670.000 €
<u>Neuveranschlagung folgende Haushalte</u>	<u>1.390.000 €</u>
Gesamt	21.100.000 €

Die Kostenschätzung erfolgt basierend auf der Berechnung der ARGE vom 04.10.2023 gemäß DIN 276.

In der Investitionsstrategie 2022 - 2031 und in der Finanzplanung 2023ff waren bisher für die Realisierung der Maßnahme bei Projekt 7.54100041 "Innenstadtprogramm" insg. 8.000.000 € und bei Projekt 7.51100009 "Sanierung Innenstadt West" insg. 2.900.000 € eingeplant. Die zusätzlich benötigten Finanzmittel in Höhe von rund 10.000.000 € müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.

8.2. Folgekosten

Durch die Realisierung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straße 40 Jahre, Beleuchtung, Bepflanzung 20 Jahre, Wasserspiel 10 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz 2,200%), die den Ergebnishaushalt dauerhaft in folgendem Umfang belasten:

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (40 Jahre)	87.715 €	3.508.600 €
Unterhalt (20 Jahre)	20.935 €	418.700 €
Unterhalt (10 Jahre)	3.180 €	31.800.€
Abschreibung (40 Jahre)	438.575 €	17.543.000 €
Abschreibung (20 Jahre)	209.350 €	4.187.000 €
Abschreibung (10 Jahre)	63.600 €	636.000 €
Verzinsung (40 Jahre)	192.973 €	7.718.920 €
Verzinsung (20 Jahre)	46.057 €	921.140 €
Verzinsung (10 Jahre)	6.996 €	69.960 €
Summe	1.069.381 €	35.035.120 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 21.100.000 € und 1.266.000 € aktivierten Eigenleistungen für den städtischen Anteil an dem Gesamtprojekt weitere 1.069.381 € jährlich über den ErgebnisHH zu finanzieren.

8.3. Förderung

Die Fußgängerzone ist Teil des künftigen Sanierungsgebietes "Innenstadt West", für das aktuell die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen werden. Ein Teil der Investitionen für die Fußgängerzone kann ggf. über die Städtebauförderung refinanziert werden. Hierbei gehen wir von einem Zuschuss von rund 2.900.000 € aus.

Für das Projekt wurde ein Antrag auf Aufnahme in das Bundesförderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ gestellt. Ab Dezember 2023 berät und entscheidet der Deutsche Bundestages in seinem Haushaltsausschuss über die Förderprojekte und die Förderhöhe.

9. Zeitschiene

Für die Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

Entwurfsplanung	11/2023 - 05/2024
Baubeschluss	05/2024
Ausführungsplanung	06/2024 -12/2024
Ausschreibung und Vergabe	01/2025 - 06/2025
Bauzeit	07/2025 – 07/2028

Diese Zeitschiene ist unter der Annahme erstellt, dass es in keiner Projektphase zu nennenswerten Verzögerungen kommt und die Finanzierung gesichert ist.