

Wettbewerb (WB) Fußgängerzone Wunstorf

CDU-Stammtisch im Küsters am 04.12.2025

Fragestellungen die im Vorfeld zur Verfügung gestellt wurden:

- **Wer hat die Ausschreibungskriterien für eine Umgestaltung der Fußgängerzone festgelegt?**
→ Die Bewertungskriterien, die in der Auslobung formuliert sind, sind durch die Verwaltung mit Unterstützung des wettbewerbsbetreuenden Büros auf Grundlage verschiedener vorangegangener Planungen, den Ergebnissen von Beteiligungen, des ISEKs und fachlicher Einschätzungen festgelegt worden.
- **Wie hoch werden die Kosten (Planungen und Umsetzung der Maßnahme) für den Wettbewerbssiegerentwurf geschätzt?**
→ Für das Wettbewerbsverfahren wurde den Büros ein orientierender Kostenrahmen von 5 Mio. Euro brutto genannt. Das entspricht etwa der Summe, die auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Umgestaltung der Fußgängerzone und des Ville-De-Flers-Platzes hinterlegt ist (diese war Bestandteil des einstimmigen Beschlusses vom ISEK und des Antrags zur Aufnahme in die Städtebauförderung). Im Vertrag mit den Freiraumplanern wird dies als Kostenobergrenze festgesetzt, um so auch Planungssicherheit zu bekommen. Im Zuge der konkretisierenden Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanungen werden die Kosten fortlaufend präzisiert. Dabei kann es – abhängig von planerischer Weiterentwicklung, technischen Erfordernissen, Bauabschnittsbildungen, veränderten Baukosten oder förderrechtlichen Vorgaben – ggf. noch zu Anpassungen des Kostenrahmens kommen. Sollten sich förderrelevante Änderungen ergeben, werden die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben und die entsprechenden Mittel beim Fördermittelgeber beantragt.
- **Welche Aufgaben hätte der noch zu bildende Arbeitskreis, wenn zuvor bereits die Architektenleistungen vergeben wurden und der Sanierungsträger bereits feststehen sollte?**
→ Ein begleitendes Gremium soll die Belange der Anlieger, der Gewerbetreibenden und der Stadtgesellschaft in die weitere Konkretisierung der Planung einfließen lassen. Die Wettbewerbsbeiträge haben den Stand einer Vorplanung und zeigt die grundsätzliche Planungsidee. Der Arbeitskreis begleitet die nun folgenden Phasen (Entwurfs-, Ausführungs- und Genehmigungsplanung), bei der noch viele gestalterische und konzeptionelle Detailfragen zu klären sind. Dabei kann es u.a. um Fragestellungen wie Bedarfe von Außengastronomie und Markt, Zugänglichkeiten, Lieferanforderungen, Pflastermaterial und -farbigkeit, die Gestaltung des Ville-de-Flers-Platzes sowie die Bildung von Bauphase oder das Baustellenmarketing gehen.
- **Müsste nicht vor dieser Beauftragung ein Sanierungskonzept für eine ev. Reparatur der Abwasserrohe erstellt sowie die Planungen für ein ev. Fernwärmennetz abgeschlossen sein?**
→ Die beiden Planungen müssen miteinander verzahnt werden, da die Planung der Fußgängerzone Auswirkungen auf die Sanierung der Kanäle haben kann. Bäume nicht an bestimmten Stellen nicht gepflanzt werden können, weil die Kanäle (neu) das nicht

hergeben. Aber auch die Planung von Rückhalteanlagen ist Teil der Kanalplanung, hat aber auch Schnittstellen mit der Fußgängerzone. Die Ausschreibung der Kanalsanierung soll im Frühjahr starten. Hinzu kommen auch alle anderen Versorger wie z.B. Wasser, Nahwärme, Glasfaser etc.

→ Neue Hausanschlüsse müssen durch die Eigentümer bezahlt werden. Die Untersuchung der Hausanschlüsse soll auch in 2026, 1. Halbjahr erfolgen.

- **Zu welchem Zeitpunkt muss die Gesamtmaßnahme abgeschlossen sein, damit Fördermittel nicht verloren gehen, bzw. wann müssten spätestens die Fördergelder abgerufen sein- gibt es hierfür auch Fristverlängerungen?**

→ Die Städtebauförderung ist als Projektförderung grundsätzlich zeitlich befristet. Für Gesamtmaßnahmen, die ab dem Programmjahr 2022 neu in die Förderung aufgenommen wurden, sieht Artikel 10 Abs. 2 Satz 4 f. der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung eine maximale Förderlaufzeit von 15 Jahren vor. Das Fördergebiet „Innenstadt Wunstorf“ wurde im Jahr 2023 in die Städtebauförderung aufgenommen, sodass die Jahre 2023 bis 2039 als potenzielle Förderjahre zur Verfügung stehen. Die Umgestaltung der Fußgängerzone wurde dabei als eine priorisierte Maßnahme im ISEK definiert. Eine Verlängerung der Förderfrist über diesen Zeitraum hinaus ist nicht möglich.
- **Welcher Auftrag soll an den Sanierungsträger gegeben werden? Nur der jetzt geplante Abschnitt, oder auch die folgenden wie z.B. Nordwallparkplatz?**

→ Der Sanierungsträger wird mit der Begleitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beauftragt und ist damit für alle im Fördergebiet vorgesehenen Projekte zuständig – einschließlich der heute bereits konkret geplanten Maßnahmen ebenso wie möglicher späterer Projekte, etwa am Nordwallparkplatz.
Die Aufgaben des Sanierungsträgers umfassen dabei insbesondere das Verfahrens- und Fördermittelmanagement, die Förderberatung privater Immobilieneigentümer, die steuernde und koordinierende Begleitung der Gesamtmaßnahme, die Vorbereitung politischer Beschlüsse, die Dokumentation sowie das beratende Mitwirken in fachlichen und organisatorischen Prozessen.
Nicht zum Auftrag des Sanierungsträgers gehören jedoch eigene Planungsleistungen sowie die bauliche Umsetzung von Projekten. Diese Leistungen werden – je nach Projekt – separat vergeben und von entsprechenden Fachbüros und beauftragten Unternehmen erbracht.
- **Wie viele Quadratmeter hat die Fläche, die nun umgestaltet werden soll?**

→ Im Rahmen des Wettbewerbs wurde von einer Fläche von rund 14.000 m² ausgegangen. Der konkrete Umgriff der späteren Baumaßnahme kann sich jedoch noch verändern – beispielsweise, wenn sich im Zuge der Planung herausstellt, dass bestimmte Bereiche der Fußgängerzone im Zusammenhang mit der Kanalsanierung nicht bearbeitet werden müssen oder an anderer Stelle ein besserer Übergang zum Bestand geschaffen werden kann. Für diese detaillierten Abgrenzungsfragen ist es zudem gut vorstellbar, ein begleitendes Gremium einzubeziehen, um fachlich und städtebaulich sinnvolle Übergänge festzulegen.

- **Die Rede ist von jeweils 10-15 Prozent dieser Fläche, die immer abschnittsweise bearbeitet werden soll. Also ca. acht Bauabschnitte. Wie lange ist ein Bauabschnitt geplant? (8x2 Monate= 16, 8x3=24, 8x4=32, 8x5=40) Bei einer Bauzeit von ca. 3 Jahren ist jedes Geschäft also ca. 4-5 Monate direkt betroffen?**
 - ➔ Die konkrete Bauphasierung – und damit auch die damit verbundenen Einschränkungen für Anlieger – ist stark abhängig vom endgültigen Bau- und Ablaufkonzept und wird in Abstimmung mit den betroffenen Gewerbetreibenden zu erarbeiten sein. Die Bedürfnisse der Anlieger sind dabei unterschiedlich: Für einige kann eine schnelle, kompaktere Bauausführung trotz größerer Absperrungen vorteilhaft sein, während andere eine kleinteilige Vorgehensweise bevorzugen. Diese unterschiedlichen Interessen sollten im Rahmen eines begleitenden Gremiums zusammengeführt und abgewogen werden.
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch innerhalb der definierten Bauabschnitte in kleineren Teilabschnitten gearbeitet wird. Üblicherweise wird zunächst der innenliegende „Straßenraum“ bearbeitet, sodass entlang der Geschäftszeilen ein ausreichend breiter Streifen erhalten bleibt, um die Erreichbarkeit der Geschäfte sicherzustellen. Auch mögliche Maßnahmen zur Entlastung der Anlieger während der Bauzeit sind vielfältig und sollten ebenfalls im Begleitgremium abgestimmt werden, um den verschiedenen Anforderungen bestmöglich gerecht zu werden.
- **Was haben die Verhandlungen mit den beiden Büros ergeben?**
 - ➔ Die Verhandlungsphase läuft noch bis zum 10.12., dann gehen die finalen Preisangebote ein. Das Ergebnis wird nach Abschluss des Verfahrens bekannt gemacht.
- **Ein Bewertungskriterium ist die Bereitschaft sich auf Veränderungen des Entwurfes einzulassen. Wie viele von wie vielen möglichen Punkten haben die Büros in dieser Kategorie erhalten?**
 - ➔ S.o.
- **Ist es möglich die Büros seitens der WGW bzw. der Initiative zu kontaktieren, um ihnen Fragen zu stellen?**
 - ➔ Eine direkte Kontaktaufnahme mit den am Verfahren beteiligten Büros ist während des laufenden Vergabeprozesses aus vergaberechtlichen Gründen nicht zulässig. Um die Gleichbehandlung der Bieter sicherzustellen und das Vergabeverfahren nicht zu beeinflussen, dürfen keine individuellen Gespräche oder Rückfragen außerhalb der formalen Vergabewege geführt werden.
Nach der Beauftragung des entsprechenden Büros wird jedoch ein enger und transparenter Austausch vorgesehen. Dann besteht die Möglichkeit, Fragen, Hinweise und Anregungen jederzeit einzubringen. Diese können sowohl über die Verwaltung als auch – je nach Struktur – im Rahmen eines begleitenden Gremiums oder anderer Beteiligungsformate an das Planungsbüro herangetragen werden. Auf dieser Basis soll gewährleistet werden, dass die Expertise und die Perspektiven der WGW sowie der beteiligten Initiativen frühzeitig und konstruktiv in die weitere Planung einfließen.
- **Welche Büros wurden als Sanierungsträger angefragt? Wieso wurden diese Büros gewählt?**
 - Auch die Auswahl des Sanierungsträgers wurde im Rahmen eines VgV Verfahrens ermittelt. Es haben nur 2 Bieter ein Angebot abgegeben.

- **Wieso gab es keine Beteiligung der Akteure der Innenstadt, die jahrelang mit dem Sanierungsträger zusammenarbeiten sollen?**

→ Eine Beteiligung privater Akteure der Innenstadt an der Ausschreibung des Sanierungsträgers fand nicht statt, da die Aufgaben und Zuständigkeiten eines Sanierungsträgers klar durch das Baugesetzbuch (BauGB) definiert sind. Die Auswahl erfolgt auf Grundlage fachlicher Kriterien und rechtlicher Vorgaben, die sicherstellen sollen, dass der Träger unabhängig, neutral und auf Basis seiner fachlichen Eignung bestimmt wird. Im Rahmen solcher Vergabeverfahren ist es daher weder üblich noch vorgesehen, private Akteure in die Auswahl einzubeziehen. Dies dient sowohl der Wahrung der vergaberechtlichen Gleichbehandlung als auch der Sicherstellung eines transparenten und unbeeinflussten Auswahlprozesses.

Unabhängig davon ist vorgesehen, dass nach der Beauftragung des Sanierungsträgers eine enge und regelmäßige Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren der Innenstadt erfolgt, um eine praxisnahe, transparente und zielgerichtete Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

- **Was passiert, wenn der Rat der Stadt den Auftrag nicht vergibt?**

→ Sollte der Rat der Stadt den Auftrag nicht vergeben, kann die geplante Umgestaltung der Fußgängerzone nicht umgesetzt werden. Die notwendigen Kanalsanierungsarbeiten wären hiervon zwar nicht betroffen, jedoch könnte die Oberfläche anschließend nur in einem sehr begrenzten Umfang ausgebessert werden – und dies ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln. Eine gestalterische Weiterentwicklung der Fußgängerzone sowie des Ville-de-Flers-Platzes wäre damit nicht möglich. Da mit der Durchführung eines Wettbewerbs ein Realisierungsversprechen verbunden ist, kann zudem kein anderes Büro mit der Planung beauftragt werden. Die Wettbewerbsentscheidung ist bindend, sodass ein Ausweichen auf andere Planungsbüros ausgeschlossen ist. Darüber hinaus bestünde theoretisch die Gefahr, dass durch das Unterlassen dieses zentralen Projekts die erfolgreiche Umsetzung der Gesamtmaßnahme insgesamt gefährdet wird. In der Folge könnten die Sanierungs- und Entwicklungsziele des Fördergebiets möglicherweise nicht erreicht werden. Der Fördermittelgeber könnte in einem solchen Fall zu der Auffassung gelangen, dass die Maßnahme nicht mehr planmäßig weitergeführt wird und daher von einer weiteren Förderung abgesehen werden muss.

Fragen die am 04.12.2025 diskutiert wurden:

Warum ist das Ergebnis der ISEK-Umfrage ein anderes, als die von der Stadtverwaltung benannten wichtigsten Wünsche?

Das ISEK bezieht sich auf ein größeres Gebiet (Sanierungsgebiet) als das aktuell diskutierte Wettbewerbsgebiet. Somit werden Teile der Umfragewünsche erst im weiteren Prozess Berücksichtigung finden. Die Sanierung der Fußgängerzone ist eine (große) Maßnahme aus dem ISEK

Das Thema Mobilitätshub / Stellplätze, Revitalisierung der Alten Südaue und weitere sind eigene Maßnahmen. Diese Maßnahmen sind nicht Teil der Sanierung der Fußgängerzone.

Zudem berücksichtigen die Ziele der Verwaltung auch die Einschätzungen der Fachabteilungen und die Erkenntnisse aus anderen Prozessen.

Warum wurde der Rat an der Auslobung nicht beteiligt?

Der Beschluss wurde mit Vorlage 61.2025/0098 in die Beratung eingebracht. Da es klare Regelungen gibt, welche Gremien zu beteiligen sind und Ausschreibungen in die Zuständigkeit des VA fallen, wurde der Rat nicht beteiligt. Auch gab es keine Hinweise, dass die Politik in diesem Fall anders verfahren möchte. Die Beschlussfassung im VA erfolgte einstimmig.

Zuvor fand eine umfangreiche Beratung im zuständigen Fachgremium (Bauausschuss) statt.

Vorlage 61. 2025/0098

Innenstadtsanierung - Einleitung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Umgestaltung der Fußgängerzone Wunstorf inklusive Beleuchtungskonzept und des Ville-de-Flers-Platzes im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren"

1. Beratungsfolge:	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	26.05.2025			
Ortsrat Wunstorf (zur Kenntnis)	27.05.2025			
2. Beschlussvorschlag:				
1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wunstorf beschließt für die Durchführung des Wettbewerbs zur Neugestaltung der Fußgängerzone inklusive Beleuchtungskonzept und des Ville-de-Flers-Platzes die in der Anlage 1 formulierten freiraumplanerischen und technischen Vorgaben.				
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs einzuleiten.				
3. Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	nein		
Buchungsstelle/Investitionsnummer	bereitgestellte Haushaltsmittel			
4431000/511100/0610000	537.697,68 € (Lfd. HH + HH-Rest)			
Kosten der Maßnahme	bereits angeordnet			
115.000 €	42.524,17 €			
jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> keine			
4. Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten	<input checked="" type="checkbox"/> Erfolgt im Verfahren	nicht erforderlich		
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	ist erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich		
6. Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes	ist erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich		
	Stellungnahme	ja	nein	

Aufgabenstellung

Nicht layoutete Fassung zur
Vorlage im VA

Wettbewerb Fußgängerzone, Wunstorf

freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
nach RPW

Arbeitsstand: 07.05.2025



1 Blick in die Fußgängerzone von Wunstorf
Quelle: Stadt Wunstorf

Anlage 2 zur Vorlage, Auslobungstext 48 Seiten



Wettbewerb Fußgängerzone / Wunstorf

Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW

Auslobung

BPW Stadtplanung

Warum äußert sich die Stadtverwaltung dahingehend widersprüchlich, dass das Kanalsetzt einerseits total Marode ist, auf der anderen Seite die Sanierung im Rahmen der Innenstadtsanierung noch bis zu 10 Jahre Zeit hat?

Die Kanäle sind in einem extrem schlechten Zustand. In den vergangenen 5 Jahren hat sich der Zustand deutlich verschlechtert. Aus diesem Grund möchte die Verwaltung die Sanierung der Kanäle in geplanten Abschnitten und Zeiten durchführen. Dies benötigt einen planerischen Vorlauf. Die Ausführung soll aufgrund der Auswirkungen auf die Fußgängerzone nach Möglichkeit in einem zeitlichen Kontext mit der Sanierung der Fußgängerzone erfolgen. Mit einer baulichen Umsetzung wird aber nicht vor 2028 (1. Bauabschnitt) gerechnet. Das steht in keinem Widerspruch zu der Aussage, dass die Schutzwasserkanäle in einem sehr schlechten Zustand sind und eigentlich zeitnah saniert werden müssten, denn die Realität hat gezeigt, dass dies erforderlich ist und im Frühjahr ein Abschnitt im Bereich der Stadtkirche saniert werden musste. Auch werden aktuell Überlegungen angestellt, wie die Kanäle durch Lastverteilungsplatten in der Oberfläche geschützt werden können und damit die Restnutzungsdauer verlängert werden kann.

Der Hinweis auf die 10 Jahre bezieht sich auf den Förderzeitraum für die Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet Innenstadt, nicht die Instandsetzung des Kanalnetzes.

Warum sehen die Wettbewerbsentwürfe keine Fassadenbegrünung vor?

Die Fassaden sind nicht Teil der öffentlichen Flächen. Sie befinden sich in privater Hand. Die Sanierung der Fußgängerzone findet ausschließlich im öffentlichen Bereich statt. Da private Fassadenbegrünungen nicht durch die öffentliche Hand durchgeführt werden können, waren diese auch nicht Teil der Wettbewerbsaufgaben und sollten somit auch nicht dargestellt werden. Im weiteren Sanierungsprozess ist zu klären, ob und in welchem Umfang auch private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen gefördert werden sollen.

Warum sind die Anregungen der Werbegemeinschaft nicht in den Ausschreibungstext eingeflossen?

Die Anregungen Werbegemeinschaft wurden nicht 1:1 in den Ausschreibungstext eingearbeitet. Das Dokument wurde in Gänze über die Ausschreibungsunterlagen allen Planungsbüros zur Verfügung gestellt.

Wie kann sichergestellt werden, dass durch die Innenstadtsanierung der Markt, der einer der stärksten der Region ist, in vollem Umfang erhalten bleibt?

Der Erhalt des Wochenmarktes in seinem vollen Umfang war ein zentraler Punkt der Aufgabenbeschreibung. Alle Büros mussten sich hierzu Gedanken machen. Wo dies nach Ansicht der Jury noch nicht in Gänze erfolgt ist, wurde dies im Protokoll mit aufgenommen und ist in die Bietergespräche mit eingeflossen.

Darüber hinaus wird ein zentraler Baustein der Begleitgremien darin bestehen, auch die Funktionalität des Wochenmarktes über die verschiedenen Bauphasen sicherzustellen. Diese Notwendigkeit wurde auch bereits bilateral mit der Marktgilde so vereinbart. Gleichwohl sieht auch die Marktgilde erhebliches Potential durch die Herstellung eines barrierefreien Marktplatzes.

Es ist erklärtes Ziel, die Nutzbarkeit für den Markt nicht nur zu sichern, sondern vielmehr zu verbessern, z.B. durch verbesserte Befahrbarkeit, Aufstellflächen oder Anschlusstechnik.

Muss einer der Entwürfe beschlossen werden, um die Fördergelder zu erhalten?

Der Wettbewerb ist Bestandteil eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen, mit der Auslobung geht ein Vergabeversprechen für die Preisträger einher. Die Vergabe der Planungsleistung ist Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der größten und zentralen Maßnahme „Umgestaltung Fußgängerzone“ des ISEK.

Sind die Entwürfe im Rahmen der genannten Fördersumme umsetzbar?

Grundsätzlich ja, den Wettbewerbsteilnehmern ist mit den Ausschreibungsunterlagen der finanzielle Rahmen mitgeteilt und als Vorgabe benannt worden. Gleichwohl handelt es sich bei der Kostenschätzung um grobe Annahmen im Rahmen der Erstkalkulation. Da sich die Sanierung der Fußgängerzone über einen längeren Zeitraum hinzieht, kann es erforderlich werden, Preisankünfte im Rahmen der Gesamtfortschreibung vornehmen zu müssen. Keine der geplanten Maßnahmen wird zu 100% so realisiert, wie es im ISEK erstmalig festgeschrieben wurde.

Kann die Politik (Rat) und die Bevölkerung auf die Planung des Wettbewerbsgewinner Einfluss nehmen?

Bei den vorgelegten Entwürfen der Wettbewerbsteilnehmer handelt es sich um Ideenpläne mit einer Grundsatzidee. Im Rahmen der Fortführung der Planung des Siegerentwurfes kann dieser ergänzt und / oder auch in Teilen verändert werden. Dies ist Teil des Planungsprozesses. Gleichwohl ist es so, dass die Büros Wert darauf legen, dass deren Grundidee als „roter Faden“ erhalten bleibt. Hierin spiegelt sich ja auch in Großen Teilen die Bewertung durch die Jury wider.

Kann sichergestellt werden, dass die inhabergeführten Geschäfte die Sanierung der Innenstadt überleben?

Die Verwaltung nimmt die Ängste der einzelnen Gewerbetreibenden sehr ernst.

Auch der Verwaltung ist daran gelegen, dass die Geschäfte die Sanierungsphase schadlos überstehen. Ziel der Sanierung ist es die Rahmenbedingungen des stationären Einzelhandels und der Gastronomie zu stärken. Ein fortschreitender Substanzverlust würde der Attraktivität der Innenstadt mittel- bis langfristig deutlich schaden.

Es ist Aufgabe des Baustellenmanagements, durch eine mit den Händlern abgestimmte Baustellenorganisation und begleitender Maßnahmen die Belastungen für den Handeln zu minimieren.

Das Instrument der Städtebauförderung ein sehr erprobtes Instrument, welches schon über Jahrzehnte angewendet wird. Es gibt zahlreiche Publikationen / Statistische Auswertungen, wie sich die Sanierung einer Fußgängerzone auf den Einzelhandel auswirkt. Im Minimum werden für jeden investierten Euro im Rahmen der

Städtebauförderung 3 Euro Privatinvestition getätigt, was zu einer deutlichen Aufwertung des Innenstadtbereiches führt.

Wird es ein prozessbegleitendes Gremium geben?

Es besteht grundsätzlich Konsens zwischen Politik und Verwaltung ein Begleitgremien zu installieren, in denen alle Stakeholder im Zusammenhang mit der Sanierung der Innenstadt / Fußgängerzone eingebunden werden. Über die konkrete Ausgestaltung haben bereits erste Gespräche stattgefunden. Ziel ist es, mit der Beauftragung des Planungsbüros und des Sanierungsträgers diese Gremien zu bilden.