



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/610/4065**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 21.08.2018

---

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	13.09.2018
Rat	Entscheidung	17.09.2018

## **Umgestaltung des Marktplatzes**

### **Beschlussvorschlag:**

Der APV gibt dem Rat der Stadt Oelde folgende Empfehlung:  
Die Verwaltung erhält den Auftrag, die Umgestaltung des Marktplatzes wie im Sachverhalt dargestellt weiter umzusetzen. Die Gesamtfreigabe für die Maßnahme wird vorbehaltlich einer Förderung erteilt.

### **Sachverhalt:**

Gemäß Ratsbeschluss vom 27.11.2017 wurde in den vergangenen Monaten die Umgestaltung des Marktplatzes in Richtung des am Ende der Mehrfachbeauftragung ausgewählten Entwurfs von B.S.L. weiterentwickelt. Den entsprechenden Planungsauftrag bis Leistungsphase 5 erhielt ebenfalls das Büro B.S.L. Die fortentwickelte Planung wurde von Herrn Schulze (B.S.L.) am 28.06.2018 im APV vorgestellt. Seitdem hat sich einerseits durch die Bewertung der Musterflächen durch die Öffentlichkeit wie auch die Verwaltung und des Planers das Meinungsbild zur Wahl des Pflasters geschärft. Andererseits sind der Umfang der archäologischen Untersuchung, die Kosten und die Einschätzung der Dauer der Umbaumaßnahme für die Umgestaltung des Marktplatzes konkretisiert worden.

## **Musterflächen**

Im Zeitraum zwischen 21. Juni und 21. August 2018 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich für eine der in den Musterflächen ausgestellten Pflasterkombination auszusprechen. Neben dem Einholen eines Meinungsbilds der Bürger bestand die Aufgabe der Musterflächen aber auch darin, der Verwaltung im Hinblick auf die weiterführende Eignung der Materialien Erkenntnisse zu liefern. Denn obwohl sich die Planer wie auch die Verwaltung im Vorfeld der Auswahl mit den zu bemusternden Materialien auseinander gesetzt haben, ist es wichtig zu sehen, wie die tatsächliche Wirkung des jeweiligen Materials im konkreten Umfeld ist.

Im Rahmen der öffentlichen Meinungsabfrage zu den Musterflächen wurden über 1.800 gültige Stimmen abgegeben. Für diese rege Beteiligung wie auch die lebhaftige Diskussion bedankt sich die Verwaltung ausdrücklich bei der Bevölkerung.

Von den rund 1.800 Stimmen wurden 50 % bereits in den ersten 14 Tagen der Abfrage geäußert als die Auswahl aus 7 Varianten bestand (bis Anfang Juli). Die übrigen 50 % gaben ihre Stimme in den Folgewochen ab als aufgrund von vermehrten Hinweisen aus der Öffentlichkeit zusätzlich Variante 8 zur Abstimmung vorgelegt wurde.

Im Ergebnis sprach sich mit 32 % der Stimmen die Mehrheit der Befragten für die buntere Pflasterkombination Nr. 3 (Pflaster von Lintel mit Klinkerpflaster) aus. 17 % wünschten sich die Kombination Nr. 7 (Pflaster von Klostermann mit einem hellen Betonstein). Insgesamt 23 % der Befragten sprachen sich für den Pflaster von Metten in unterschiedlichen Kombinationen (Nr. 6 und Nr. 8 mit hellem bzw. dunklen Betonstein oder Nr. 5 Klinker) aus.

Auf die unterschiedlichen Pflaster heruntergebrochen lässt sich insofern sagen, dass etwa ein Drittel der Bevölkerung einen farblich kräftigeren changierenden „Teppich“ rund um die Kirche wünscht, zwei Drittel der Bürger sich demhingegen ein helles Pflaster wünschen. Der helle wie auch dunkle Betonsteinrahmen wurde jeweils von etwa einem Viertel der Befragten gewünscht, während sich etwa 50 % für eine Kombination mit einem roten Klinker für die Flächen zwischen dem hellen Pflaster und den den Marktplatz umgebenden Gebäuden entschieden haben.

Für die Auswahl des Pflasters ist neben dem Meinungsbild der Bürger auch die fachliche Bewertung der verschiedenen Beläge von entscheidender Bedeutung. Zusätzlich zu den auch durch Herstellerangaben nachprüfbar Faktoren wie Kosten, Belastbarkeit und Rutschhemmung war die Bemusterung auch Gelegenheit, u.a. das Verhalten des Steins in puncto Schmutzempfindlichkeit, Trocknungsdauer und Farbveränderung bei Nässe zu begutachten.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren empfiehlt die Verwaltung daher, unterstützt durch eine gleichlautende Empfehlung des beauftragten Planungsbüros, abschließend das „Teppichpflaster“ von der Firma Metten (Musterflächen 5, 6 und 8). Dieser bereits in vielen weiteren Kommunen eingesetzte Stein dunkelt mit der Zeit in angemessenem Rahmen nach und wird ebenfalls etwas gräulicher. Sowohl im Neuzustand als auch nach Jahren wirkt der Stein ansprechend und hochwertig. Die unterschiedlichen Formate unterstützen diesen Eindruck. Farblich ist die Kombination mit der prägnanten Kirchenfassade abgestimmt und in sich ruhig. Im Vergleich zum ebenfalls betrachteten Stein der Fa. Lintel (Musterfläche 3), der bei Feuchtigkeit in ein dunkles Braun schwenkt, wirkt die Oberfläche bei Metten im nassen Zustand nicht zu dunkel. Darüber hinaus vermittelt letztgenannte Oberfläche auch bei zu erwartenden Verschmutzungen einen optisch ansprechenden Eindruck. Ein Erfahrungsaustausch mit anderen Städten hat gezeigt, dass trotz der anfänglichen Helligkeit eine Reinigung nach Markttagen auch im Bereich von Ständen mit öl- u. fetthaltigen Lebensmitteln mit überschaubarem Aufwand praktikabel ist. Dieser Eindruck wird durch die Oelder Musterflächen bestätigt: Der Stein nimmt Verschmutzungen in ähnlichem Maße an wie das bei der Bürgerbeteiligung ebenfalls votierte Pflaster von Firma Lintel (Musterfläche 3). Letzteres ist zwar in sich sehr changierend, vermittelt aber nach längeren Zeiträumen ohne schmutzlösenden Niederschlag sowohl im Detail als auch in der Gesamtanmutung einen verdreckten Eindruck, der den Ansprüchen in Oelde nicht gerecht würde. Somit kann auch im

Hinblick auf Verunreinigungen und Unterhaltung der Stein von Firma Metten empfohlen werden.

Bezüglich der weiteren technischen Eigenschaften wie Belastbarkeit, Verschiebesicherheit, Rutschhemmung und Verlegung ist das von der Verwaltung favorisierte Pflaster der Fa. Metten zweifelsfrei geeignet. Ebenso befinden sich die Kosten des Materials innerhalb des gesteckten Rahmens.

Die Wahl eines Steines für die verbleibenden Flächen zwischen „Teppich“ und den den Marktplatz umgebenden Gebäuden kann nach Meinung der Verwaltung sowie des beauftragten Planers dem Votum der Bürger folgen: Der bemusterte Klinkerstein entspricht in Material und Farbe dem Entwurf und lässt sich problemlos in die umgebenden Flächen Richtung Bahnhofstraße und Lange Straße einfügen, da es sich ebenfalls um einen Klinkerstein handelt. Dennoch wird es leichte Farbunterscheide zum Bestandspflaster geben, da es sich um neue Steine handelt.

In der Summe lautet somit die Empfehlung der Verwaltung:

Musterfläche 5

Metten Umbriano als Teppich um die Kirche, außen herum Klinker in jetziger Bestandsfarbe.

### **Archäologie**

Entgegen der Einschätzung der Stadt Oelde, dass aufgrund der bereits in den 1980er Jahren erfolgten Baumaßnahme sowie der vielfach vorhandenen Störungen wie Leitungstrassen, der Verrohrung des Rathausbaches und der Kanäle im Untergrund des Marktplatzes mit keinen nennenswerten archäologischen Funden zu rechnen ist, rechnet der LWL mit umfangreicheren archäologischen Funden. Dieses hat zur Konsequenz, dass flächendeckend zumindest eine konstante archäologische Begleitung der Baumaßnahme gefordert wird. Auch die Vorlage eines Gesamtplans, der die geplanten Sollhöhen des neugestalteten Marktplatzes, dessen Unterbaumächtigkeit wie auch Informationen aus einem Bodengutachten berücksichtigt, welches die Tiefe der Bodeneingriffe bei der letzten Marktplatzsanierung angibt, konnte den LWL nicht von seiner Meinung abrücken lassen. Aus den dargestellten Gründen ist die Stadt Oelde angehalten, die archäologischen Untersuchungen sowohl im Zeit- als auch Kostenplan zu berücksichtigen. In welchem Umfang diese Untersuchungen wirklich erforderlich sein werden, wird erst die Befundlage nach Öffnung des vorhandenen Pflasters zeigen.

### **Kostenentwicklung**

Im Rahmen des Masterplans Innenstadt waren für die Umgestaltung des Marktplatzes 1.361.500 € (inklusive 25.000 € für die Planungskosten bis Leistungsphase 5 für den Erweiterungsbereich östlich der Kirche) veranschlagt. Darin enthalten waren Brutto-Baukosten in Höhe von 1.083.000 €. Im Rahmen der Leistungsphase 3 wurde die Kostenschätzung von Seiten des Büros B.S.L. konkretisiert. Dabei stellte sich heraus, dass der im Baugrundgutachten nachgewiesene mangelhafte Untergrund des bestehenden Marktplatzes zu Mehrkosten in Höhe von rund 180.000 € (brutto) führt. In Summe kommt die von B.S.L. vorgelegte Baukostenberechnung auf 1.243.000 €, was einer Kostensteigerung von 15 % entspricht.

Darüber hinaus führen die über die ursprüngliche Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung hinausgehenden Anforderungen, die sich aus weiteren Gesprächen mit dem LWL zwecks Abstimmung des Umfangs der archäologischen Untersuchungen ergeben haben, zu geschätzten (abhängig von der Befundlage) Mehrkosten in Höhe von 150.000 €. Eine weitere Kostensteigerung in Höhe von rund 58.000 € hat sich im August 2018 aus dem Abstimmungsgespräch mit den Versorgern ergeben, in dem zusätzliche zwingende Anforderungen (z.B. Verlegung der Wasserleitung unter dem Fontänenfeld, Zusatzkosten für die Ausstattung für WLAN, zusätzlichen Aufwand durch „Keller“ unter dem Marienbrunnen, ...) herauskristallisiert haben. In Summe entstehen somit Baukosten in Höhe von 1.451.000 €.

Zur Darstellung der Gesamtkosten müssen neben den Baukosten auch

- die Baunebenkosten (u.a. Planungsauftrag, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator, Beweissicherung) in Höhe von 87.000 €,
- die Kosten für die durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung im Umfang von rund 17.000 € sowie
- ein aufgrund der aktuell zu beobachtenden starken Baupreissteigerung erforderlicher zusätzlicher Risikozuschlag von 6 % bzw. 87.000 € summiert werden.

Die Gesamtkosten in der von B.S.L. vorgestellten Form belaufen sich somit auf 1.756.000 € (+31 % im Vergleich zum Ansatz des Masterplans Innenstadt). Davon könnten im Falle einer Bewilligung voraussichtlich mindestens 800.000 € durch Fördermittel finanziert werden.

Durch den Verzicht von Ausstattungselementen wie die Oelder Spiellinie, das mobile Grün, zusätzliche Strompoller o.ä. könnten in Summe gut 90.000 € an Baukosten gespart werden. Im Sinne einer lebendigen Platzgestaltung mit einer großen Aufenthaltsqualität erscheint diese Lösung aber nicht ratsam.

### ***Dauer der Baumaßnahme***

Durch das Erfordernis der archäologischen Untersuchung ist anzunehmen, dass sich die auf acht Monate kalkulierte Bauzeit verlängern wird. Da der Umfang der archäologischen Untersuchung von der Fundlage abhängig ist, ist eine genauere zeitliche Angabe nahezu unmöglich.

Durch ein Baustellenmanagement wird sichergestellt, dass alle Ladenlokale bestmöglich erreichbar sein werden und die Baumaßnahme in sinnvollen Abschnitten durchgeführt wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass der Marktplatz zumindest immer in Teilen nutz- bzw. betretbar ist.

Neben dem Baustellenmanagement sind im Haushalt Mittel für ein Baustellenmarketing eingestellt. Durch gezielte Veranstaltungen, Aktionen und Öffentlichkeitsarbeit soll gewährleistet werden, dass Handel und Gastronomie durch die Baumaßnahme so wenig Einbußen haben wie möglich. Dass dieser Ansatz gelingen kann, hat nicht zuletzt die entsprechende Begleitung des Umbaus der Ruggestraße gezeigt.

### ***Weitere Schritte***

Trotz der neuen Erkenntnisse macht die Verwaltung hiermit nochmals deutlich, dass sie eine Erneuerung des gesamten Marktplatzes für sinnvoll und notwendig hält. Dies hat mehrere Gründe:

#### ***A. Ausgangsposition: Die Aufgabenstellung***

Die Umgestaltung des Marktplatzes ist eine Schlüsselmaßnahme zur Attraktivierung der Oelder Innenstadt. Im Masterplan Innenstadt, im Stadtmarketingprozess und in der allgemeinen öffentlichen Diskussion wird seit langem eine Aufwertung dieses zentralen Platzes der Innenstadt gefordert. Insbesondere durch die aus heutiger Sicht ungünstig angelegten Hochbeete und Beleuchtungsinstallationen bestehen räumliche Einschränkungen für Veranstaltungen, Wochenmarkt und die lokale Gastronomie. In seiner Funktion als zentraler innerstädtischer Platz kann ein Mangel an Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten in Form von öffentlichen Sitzgelegenheiten identifiziert werden. Nicht zuletzt in Zeiten des zunehmenden interkommunalen Wettbewerbs sowie der zunehmenden Konkurrenz des Internethandels ist es von zentraler Bedeutung, die Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen – wie auch die städtebauliche Aufwertung - zu stärken.

Vor dem skizzierten Hintergrund ist in 2017 die Aufgabe formuliert worden, einen multifunktionalen Stadtplatz zu schaffen, der auch abseits von Veranstaltungen für alle Generationen ein hohes Maß

an Aufenthaltsqualität bietet. Diese Ausgangsposition und das Erfordernis die Oelder Innenstadt zukunftsfit zu machen, ist aus fachlicher Sicht von hoher Bedeutung. Dies wurde auch von Experten wie Herrn Heinze (Heinze und Partner, Dortmund) im Rahmen des Markenprozesses oder Herrn Imorde vom Netzwerk Innenstadt NRW bestätigt. Aktuell hat die Stadt Oelde noch eine funktionierende Fußgängerzone. Damit es so bleibt, sind zwingend vereinte Anstrengungen von allen Akteuren, insbesondere aber von Handel, Immobilieneigentümern, Verwaltung und Politik, erforderlich.

### *B. Baulicher Zustand des Marktplatzes*

Gestützt durch das seit Januar 2018 vorliegende Gutachten vom Sachverständigen Dieker werden einzelne Eingriffe in den Marktplatz weiterhin für nicht sinnvoll erachtet. Da das Konstrukt der Pflasterfläche des Marktplatzes bei partiellen Eingriffen seine Tragfähigkeit vollends verlieren würde, können Eingriffe wie beispielsweise Verkabelungen für Veranstaltungs- oder Beleuchtungstechnik ebenso wenig separat durchgeführt werden wie Reparaturarbeiten der vorhandenen Infrastruktur.

Dass vor dem Hintergrund des aktuellen Zustands der Oberflächen Handlungsbedarf besteht, ist vor Ort offensichtlich. Die vorhandene Pflasterfläche ist insgesamt abgesackt, die Steine sind in Teilen beschädigt und brechen an vielen Stellen aus der Fläche aus. Da vorhandene Schäden das Auftreten weiter Schäden beschleunigen, wird davon ausgegangen, dass das Schadensmaß exponentiell steigen wird.

Als Resümee kann somit festgehalten werden, dass neben den Kernzielen des Umbaus wie Steigerung der Aufenthaltsqualität und Schaffung einer Multifunktionalität auch aus technischer Sicht eine Umgestaltung dringend empfohlen wird. Das Schadensbild wird sich, ohne einen Zeitpunkt festmachen zu können, signifikant ausweiten. Spätestens bei Schäden an vorhandenen technischen Einrichtungen (Ver- und Entsorgung) wird der Platz großflächig umzubauen sein, da dann ein simples „Flicken“ die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleisten kann.

### *C. Kontext Masterplan Innenstadt*

Die „Umgestaltung des Marktplatzes“ ist das Schlüsselprojekt des Masterplans Innenstadt, der als Städtebauförderantrag Ende November des vergangenen Jahres gestellt wurde. Der entsprechende Förderbescheid steht noch aus. Mit dem mit viel Bürgerbeteiligung entwickelten „Masterplan Innenstadt“ ist in 2014 und in fortgeschriebener Fassung in 2017 eine Gesamtmaßnahme verabschiedet worden, die eine nachhaltige Stärkung der Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt zum Ziel hat. Das aufeinander abgestimmte Paket der Projekte des Masterplans Innenstadt bietet gleichermaßen die Chance, auf die, nicht zuletzt aufgrund des Alters der Fußgängerzone, zunehmend festzustellenden baulichen, gestalterischen und funktionalen Mängel als auch auf die aktuellen Entwicklungen in der Oelder Innenstadt und die sich verändernden Rahmenbedingungen zu reagieren. Auf diesem Weg soll einer Verfestigung einer negativen Abwärtsspirale vorgebeugt werden.

Der Förderantrag stellt mit seiner Förderquote von 50 % für die Stadt Oelde eine große Chance dar, mit vergleichsweise kleinem Aufwand große Ziele zu erreichen. Ob sich eine solche Chance in den nächsten Jahren erneut ergibt, ist aus verschiedenen Gründen (Glaubwürdigkeit gegenüber dem Fördergeber, Alter des Masterplans Innenstadt, Beteiligungswille der Öffentlichkeit bei der ggf. erforderlichen erneuten Entwicklung eines Konzeptpapiers, ...) fraglich.

### **Fazit**

Vor dem Hintergrund, dass die Beendigung der Maßnahme der Umgestaltung des Marktplatzes zu keiner Lösung der oben dargestellten Probleme führt, sondern letztendlich nur ein Aufschieben des Themas bedeutet - mit dem Risiko relativ schnell ohne Förderung und in der Planung unvorbereitet

eine Lösung für einen möglicherweise nicht mehr verkehrssicheren oder technisch funktionalen Platz finden zu müssen, empfiehlt die Verwaltung trotz der dargestellten Entwicklungen die Fortsetzung des Vorhabens in Form des oben dargestellten Beschlussvorschlags.