

Aktuelle Information zur Umgestaltung des Marktplatzes



Nach dem Ratsbeschluss im November 2017 wurde in den vergangenen Monaten die Umgestaltung des Marktplatzes auf der Grundlage des Entwurfs des Planungsbüros B.S.L. weiterentwickelt.

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 die Kosten und die Einschätzung der Dauer der Umbaumaßnahme für die Umgestaltung des Marktplatzes konkretisiert worden.

Musterflächen: Verwaltung und Planer folgen Meinungsbild der Bürger

Im Zeitraum zwischen 21. Juni bis 21. August 2018 hatten die Oelder Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich für eine der Musterflächen auszusprechen. Neben dem Meinungsbild der Bürger sollten die Musterflächen auch Erkenntnisse zur Eignung der Materialien liefern.

So war es wichtig zu sehen, wie die tatsächliche Wirkung des jeweiligen Materials im konkreten Umfeld ist. Für die Auswahl des Pflasters ist daher neben dem Meinungsbild der Bürger auch die fachliche Bewertung der verschiedenen Beläge von entscheidender Bedeutung. Neben Faktoren wie Kosten, Belastbarkeit und Rutschhemmung war die Bemusterung auch Gelegenheit, u.a. die Materialien in puncto Schmutzempfindlichkeit, Trocknungsdauer und Farbveränderung bei Nässe zu begutachten.

1.800 Bürgerinnen und Bürger gaben ihre Stimme ab. Diese große Resonanz belegt neben einer in Teilen auch kritisch geführten öffentlichen Diskussion eine positiv-konstruktive Auseinandersetzung der Bürgerschaft mit der beabsichtigten Umgestaltung des Marktplatzes.

Im Ergebnis sprach sich mit 32 % der Stimmen die Mehrheit der Befragten für die buntere Pflasterkombination Nr. 3 aus. 17 % wünschten sich die Kombination Nr. 7. 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.

Bezogen auf die unterschiedlichen Pflaster lässt sich feststellen, dass etwa ein Drittel der Bevölkerung einen farblich kräftigeren changierenden „Teppich“ rund um die Kirche wünscht, zwei Drittel der Bürger sich dahingegen ein helles Pflaster. Der helle wie auch dunkle Betonsteinrahmen wurde jeweils von etwa einem Viertel der Befragten favorisiert, 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.

Dem mehrheitlichen Meinungsbild schließen sich die Verwaltung und der beauftragte Planer an. Daher schlägt die Verwaltung die

Musterfläche 5

(Metten Umbriano als Teppich um die Kirche, außen herum Klinker in jetziger Bestandsfarbe) zur Beschlussfassung durch den Rat vor.

Der bemusterte Klinkerstein ist abgesehen von einer gewissen Problematik bei angefrorener Nässe geeignet. Material und Farbe entsprechen dem Entwurf und lassen sich dadurch, dass es sich um den bereits vorhandenen Klinker, nur als neuen Stein, handelt, problemlos in die umgebenden Flächen Richtung Bahnhofstraße und Lange Straße einfügen. Dass es dort dennoch Farbunterscheide zum Bestandspflaster geben wird, versteht sich von selbst.

Archäologische Untersuchungen

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.

Daher ist die Stadt Oelde angehalten, die weitaus umfangreicheren archäologischen Untersuchungen sowohl im Zeit- als auch Kostenplan zu berücksichtigen. In welchem Umfang diese Untersuchungen wirklich erforderlich sein werden, wird 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 €.

Der gestiegene Umfang der archäologischen Untersuchungen führt, abhängig von der Befundlage, zu geschätzten 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 sich zusätzliche zwingende Anforderungen 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 Bürgerbeteiligung im Umfang von rund 17.000 € sowie
- ein aufgrund der aktuell zu beobachtenden starken Baupreissteigerung erforderlicher zusätzlicher Risikozuschlag von 6 % bzw. 87.000 € hinzugerechnet werden.

Die Gesamtkosten in der von B.S.L. vorgestellten Form belaufen sich somit auf 1.756.000 €. 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 hohen 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 nicht möglich und liegt auch nicht im Einflussbereich der Stadt Oelde.

Durch ein Baustellenmanagement wird sichergestellt, dass alle Ladenlokale stets 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 sollen im Haushalt 2019 Mittel für ein Baustellenmarketing eingestellt werden. 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 ist eine Erneuerung des gesamten Marktplatzes weiterhin sinnvoll und notwendig.

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 wird ein Mangel an Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten in Form von öffentlichen Sitzgelegenheiten sichtbar.

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.

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 größtenteils beschädigt und brechen an vielen Stellen aus der Fläche aus. Da vorhandene Schäden das Auftreten weiterer Schäden beschleunigen, wird davon ausgegangen, dass das Schadensmaß exponentiell steigen wird.

Als Resümee kann somit festgehalten werden, dass 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 in Gänze umzubauen sein, da dann ein simples „Flicken“ die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleisten kann.

Kontext Masterplan Innenstadt

Mit dem mit viel Bürgerbeteiligung entwickelten „Masterplan Innenstadt“ ist eine Gesamtmaßnahme vom Rat zur Stärkung der Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt verabschiedet worden.

Die „Umgestaltung des Marktplatzes“ ist das Schlüsselprojekt des Masterplans Innenstadt, der als Städtebauförderantrag Ende November des vergangenen Jahres gestellt wurde. Die Förderzusage steht noch aus, die inhaltlichen Ziele und Maßnahmen wurden vom Fördergeber als sinnvoll bewertet und im Rahmen einer Landesausstellung des Landes NRW als beispielhaft präsentiert.

Die Förderzusage würde den Startschuss für den Masterplan Innenstadt bedeuten. Fördermittel würden damit nicht nur für den Marktplatz fließen, sondern auch für weitere förderfähige Projekte des Masterplans Innenstadt, z. B. die Erweiterung der Stadtbücherei, die Entwicklung eines Grünzuges entlang des Rathausbaches, die Umgestaltung der Herrenstraße oder die Aufwertung der Fußgängerzone.

Umsetzungsbeschluss durch den Rat

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, trotz der dargestellten Entwicklungen die Maßnahmen wie geplant umzusetzen.

Die Fördermöglichkeit stellt mit einer Förderquote von 50 % eine große Chance dar, mit den eingesetzten Mitteln größere Ziele zu erreichen. Ob sich eine solche Chance in den nächsten Jahren erneut ergibt, ist fraglich. Zudem kommt sie einer in den nächsten Jahren ohnehin erforderlich werdenden Sanierung des Marktplatzes zuvor.