

## Vorlage Nr. 402/17

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme A 3 - Neugestaltung Marktplatz (5941-003)**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Bauausschuss			15.11.2017	Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herr Dr. Vennekötter Frau Lintel / Büro Scape		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	2.024.350 €	Einzahlungen	7.897.550 €
Aufwendungen	3.109.000 €	Auszahlungen	11.299.100 €
Verminderung Eigenkapital	1.084.650 €	Eigenanteil	3.419.550 €

**Finanzierung gesichert**

Ja       Nein  
 durch  
 Haushaltsmittel im Sonderprojekt „Rahmenplan Innenstadt“  
 sonstiges (siehe Begründung)

Budget	Jahr	Investitionsplan Betrag	Ergebnisplan Betrag
594	2015	-1.175.000	-99.750
594	2016	-429.250	-143.100
594	2017	-308.200	-231.750
594	2018	-342.650	-217.750
594	2019	-369.250	-86.750
594	2020-22	-795.200	-305.550
<b>Gesamt</b>		<b>-3.419.550</b>	<b>-1.084.650</b>

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

1. Der Bauausschuss nimmt den Ausbautentwurf für die Neugestaltung des Marktplatzes (Maßnahme A 3 des Rahmenplanes Innenstadt) zur Kenntnis und beschließt die Offenlage der Ausbauplanung gemäß der Variante 3 und die damit verbundenen Aufwendungen in den Diensträumen des Planungsamtes der Stadt Rheine im Neuen Rathaus.
2. Der Bauausschuss beschließt, dass der Kirchengvorplatz in das Teilprojekt A 3 Marktplatzneugestaltung einbezogen wird.
3. Der Bauausschuss beschließt, dass der für die Kirchengvorplatz zu tragende 30 %ige Eigenanteil sowie die diesbezüglich nicht förderfähigen Aufwendungen jeweils zu gleichen Teilen hälftig von der Stadt und der katholischen Kirchengemeinde St. Dionys getragen werden und hierfür eine verbindliche Regelung zwischen den Parteien erfolgt.
4. Damit die Umsetzung in 2018 beginnen kann, wird die Verwaltung beauftragt, bis zur Abgabefrist am 30.11.2017 einen Förderantrag auf Basis der aktuellen Kostenberechnungen zu den Teilmaßnahmen bei der Bezirksregierung einzureichen.

**Begründung:**

**1. Hintergrund, bisheriger Verfahrensablauf**

Die Neugestaltung des Marktplatzes von Rheine ist eine wichtige Maßnahme innerhalb des Handlungsfeldes A „Besondere Orte in der Innenstadt“ im Rahmenplan Innenstadt. Als Ausgangspunkt der Entwicklung wurde am 29.11.2016 eine Ideenwerkstatt mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, deren Ergebnisse vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2017 (Vorlage Nr. 045/17) zur Kenntnis genommen wurden.

Durch das daran anschließende Verfahren einer Mehrfachbeauftragung zur Erstellung von Vorplanungskonzepten für die Marktplatzgestaltung wurde die planerische Grundlage für eine den Zielsetzungen des Rahmenplanes entsprechende, qualitätvolle und funktionsgerechte Neugestaltung des Marktplatzes geschaffen. Drei Büros entwickelten im Zeitraum Februar bis Mai 2017 Planungsideen, die im Verlauf des Verfahrens den Stand einer Vorplanung erreichten.

Eine Jury aus Fachleuten hat den Prozess mit Unterstützung eines Beratungsgremiums aus Vertretern von Politik, EWG, Kirche, Verkehrsverein und Ordnungsamt begleitet. Im Ergebnis sprach sich die Jury einstimmig für das Planungskonzept des Büros scape aus Düsseldorf aus und formulierte für eine weitere Bearbeitung der Planung folgende Empfehlungen:

1. Die **Übergänge** vom Marktplatz zu den anliegenden Straßen (insbesondere zur Münsterstraße) sind zu bearbeiten, v. a. im Hinblick auf die bestehende politische Beschlusslage (Beachtung der Beschlüsse zum Ausbau des 2. Bauabschnittes Münsterstraße und zum Gestaltungskatalog für die Fußgängerzone Innenstadt). Abweichungen sind zu begründen und im weiteren Verfahren mit der Stadtverwaltung zu erörtern und zu

klären.

2. Die Auswahl der **Ausstattungsgegenstände**, wie z. B. Möblierung und Leuchten, hat den politisch beschlossenen Gestaltungskatalog zu berücksichtigen. Auch hier sind Abweichungen zu begründen und im weiteren Verfahren mit der Stadtverwaltung zu erörtern und zu klären.
3. Die verwendeten **Materialien/Pflasterung** sind im Hinblick auf Barrierefreiheit und Einhaltung des Budgets zu prüfen.

Der Bauausschuss fasste auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 29.06.2017 (Vorlage 220/17) den Beschluss, den Empfehlungen der Jury zum Verfahren Mehrfachbeauftragung Neugestaltung Marktplatz zu folgen und das Büro SCAPE aus Düsseldorf auf Grundlage seines Planungskonzeptes und unter Beachtung der Hinweise und Empfehlungen der Jury mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Das Büro SCAPE hat daraufhin die für die nächsten Planungsschritte erforderlichen Klärungen und Abstimmungen herbei geführt und eine Entwurfsplanung erstellt, die die Planungen weiter vertieft und detailliert, die o. g. Prüfaufträge klärt und eine belastbare Kostenberechnung beinhaltet, die dann im Rahmen des Förderantrages 2018 bei der der Bezirksregierung eingereicht wird.

Zur Wahrung einer durchgehenden Transparenz und Information der Öffentlichkeit wurde am 21.09.2017 in einer Veranstaltung im Falkenhof ein Zwischenstand des Planungsprozesses präsentiert und mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern erörtert.

Neben der weiteren Detaillierung der Planung wurden im Zeitraum Juli bis Oktober 2017 seitens Planungsbüro und Stadtverwaltung fachliche Abstimmungen mit den einzubindenden Fachämtern und Institutionen hinsichtlich ihrer Belange durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in die nun vorliegende Entwurfsplanung des Büros scape eingeflossen sind (Gesamtplan verkleinert, siehe Anlage 1).

## **2. Hauptinhalte der Entwurfsplanung, Ergebnisse der Prüfaufträge**

Bestandteil der nun vorliegenden Entwurfsplanung war die Klärung der gemäß Juryempfehlung und entsprechendem Bauausschussbeschluss zu bearbeitenden Prüfaufträge wie folgt:

### **2.1 Prüfauftrag 1 - Die Übergänge vom Marktplatz zu den anliegenden Straßen**

Wie im Planungskonzept des Büros scape vorgeschlagen, soll sich der Marktplatz als besonderer Ort und „Herz der Innenstadt“ in der Gestaltung und Materialwahl der Oberflächen von der sonstigen innerstädtischen Struktur abheben. Dieser Ansatz ist bereits im Beschluss des Bauausschusses vom 22.10.2015 enthalten, wo als Zielsetzung aufgegeben wurde, den Unterschied zwischen Straße und Marktplatz in den gestalterischen Konzepten und Ausbauentwürfen (Beispiel Münsterstraße/Marktplatz) herauszuarbeiten.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung der Pflasterung der Straßen an der Schnittstelle des räumlichen Übergangs zwischen Wegeflächen und Platzflächen. Die Besonderheit des Ortes „Marktplatz“ wird durch den Materialwechsel von Betonsteinpflaster in der Münsterstraße zu Naturstein auf dem Marktplatz deutlich hervorgehoben.

Der Übergang zur Münsterstraße ist in Anlage 2 zu dieser Vorlage als Plandetail und Foto-

montage dargestellt.

## **2.2 Prüfauftrag 2 - Ausstattung, Berücksichtigung Gestaltungskatalog**

Auch bezüglich der Ausstattung des Marktplatzes wurde bereits im Bauausschuss vom 22.10.2015 festgelegt, dass „eine Festlegung von Grundelementen („Gestaltungslinie“) für die Möblierung, die in der gesamten Innenstadt zum Einsatz kommen sollen, zu erarbeiten ist“ (der 24.11.2016 im Bauausschuss beschlossene „Gestaltungskatalog für die Fußgängerzone“, Vorlage 382/16), „aber für besondere Situationen (z.B. Emsufer oder Marktplatz) Sonderlösungen (z.B. durch andere Materialien) möglich“ sein sollen.

In der vorliegenden Entwurfsplanung werden Sonderlösungen zum Marktplatz für Bänke (wobei die im Bereich der historischen Innenstadt festgelegte „Holzoptik“ der Sitzflächen erhalten bleibt) und Lichtstelen (aber auch hier in einem, dem Gestaltungskatalog entsprechendem, modernem Duktus) vorgeschlagen. Die Lichtstelen werden ergänzt durch Mastleuchten, wie sie im Gestaltungskatalog vorgegeben sind. Diese Abweichungen sind im Hinblick auf die Gestaltungsziele des Entwurfes und seiner Kernelemente – Bänke als Bestandteil des Entwurfselementes Intarsienrahmung, damit korrespondierende, repräsentative Beleuchtung – sinnvoll und zielführend.

Die weiteren Ausstattungselemente wie Abfalleimer, Fahrradbügel und mögliche Poller entsprechen vollständig den Vorgaben des Gestaltungskataloges und sind identisch mit denen im gesamten historischen Bereich der Innenstadt, wie er auf dem Lageplan auf Seite 30 des Gestaltungskataloges umgesetzt wird (Anlage 3 Ausstattung).

## **2.3 Prüfauftrag 3 - Materialien/Pflasterung, Barrierefreiheit, Einhaltung Budget**

### **2.3.1 Prüfung der Barrierefreiheit**

Im Zuge der fachlichen Abstimmungen und Klärungen wurde insbesondere auch die Frage der Barrierefreiheit in den Blick genommen (Abstimmungen mit den Beiräten für Behinderte, Senioren, Familien).

Hinsichtlich der Einbindung des Orientierungssystems (taktile und optische Leitlinien) wurde in Kombination der Intarsienrahmung mit einem 50 cm breiten, sandsteinfarbenen Plattenband mit Zuführungen aus den Straßen in Form von Natursteinplatten eine Lösung gefunden, die funktioniert, ohne den gestalterischen Anspruch an den Ort einzuschränken (Anlage 4 Plan verkleinert).

Das hell kontrastierende Plattenband zur Einfassung der Platzintarsie dient dabei als begleitender Kontraststreifen und taktiles Leitelement. Die Führung erfolgt entlang der nördlichen und östlichen Platzseite, auf der keine - möglicherweise störenden - Ausstattungselemente vorgesehen sind. Der Anschluss des Leitsystems vom zentralen Marktplatzbereich zu Münsterstraße, Klosterstraße, Marktstraße und Kirche wird durch die o. g., in Bändern verlegten Natursteinplatten, 30x30cm geschaffen.

Durch die höhentechischen Anpassungen unter Verzicht auf Stufen und Regelung des Höhenunterschiedes von rd. 1m von Ost nach West über die Fläche – Hauptgefälle 2,5 bis 3,5% - wird eine eindeutige Verbesserung hinsichtlich einer homogenen Abwicklung von Gefälle und Steigungen gegenüber dem z. T. hier sehr heterogenen Ist-Zustand erreicht. Die bereits heute weitgehend vorhandenen barrierefreien Zugänge zu den umliegenden Gebäuden und die diesbezüglichen Höhenanschlüsse werden dabei erhalten.

Kritisch gesehen im Hinblick auf eine uneingeschränkte Begehbarkeit und Nutzbarkeit der Flächen als Teilaspekt der Barrierefreiheit wurde die vom Planungsbüro vorgeschlagene Oberflächengestaltung/Pflasterung des Marktplatzes mit Wiederverwendung des vorhandenen Pflasters.

Entsprechend wurde geprüft, in wie weit hier Optimierungen möglich sind, ohne die Grundprinzipien des Planungskonzeptes und seiner klaren Gliederung auch bezüglich der Oberflächenstruktur in Frage zu stellen.

Aus diesem Grund wurden Ansätze, wie eine **weitere Untergliederung** der Pflasterteilbereiche, z. B. zugunsten von über den Platz verlaufenden, besonders ebenen Wegeführungen für eine „bessere“ Begehbarkeit/Querbarkeit oder eine Veränderung des Entwurfs in den Flächendimensionierungen (z. B. Verbreiterung der im Vergleich zum Großsteinpflaster dann besser begehbaren Intarsienrahmung) als nicht entwurfskonform und somit auch als nicht konsequent bezüglich der Gestaltungsidee des Planungsbüros verworfen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Pflasterungen – unabhängig vom gewählten Stein – in ungebundener Bauweise zu verlegen. Die ungebundene Bauweise entspricht der „Regelbauweise“ für Pflasterdecken im öffentlichen Raum nach DIN 18318.

Hinsichtlich des Komforts in Bezug auf die Begehbarkeit kann eine **gebundene Bauweise** jedoch weitere Vorteile bringen („glattere“ Fugenübergänge), auch für die Unterhaltung der Flächen (kein „Nachverfugen“, weniger Fugenpflege) sind Vorteile erkennbar.

Demgegenüber sind bei einer gebundenen Bauweise folgende Nachteile und Einschränkungen zu beachten:

- Aufwendige, teure Herstellung – je nach zu füllender Fugengröße zusätzliche Kosten von 60 bis 80 €/m<sup>2</sup> (inkl. Mehrkosten für gebundenen Aufbau / Tragschicht); im Falle einer gebundenen Bauweise z. B. innerhalb der Intarsie bezifferten sich die Mehrkosten auf rd. 50.000 bis 60.000 € (bei 793 m<sup>2</sup>)
- „unnatürlicheres“ Erscheinungsbild gegenüber der ortsüblichen, ungebundenen Bauweise
- Erfordernis besonderer Sorgfalt und fundierter Fachkenntnisse bei der Herstellung von gebundenen Pflasterdecken (häufige Fehlerquellen, Haftzugfestigkeit des Pflasters, Einbau nur bei gutem Wetter, etc.)
- Bewegungsfugen
- Sonderbauweise (ungebundene Pflasterdecken = Regelbauweise nach DIN 18318)
- Schwierigeres Arbeiten im Untergrund (Leitungen) bei späteren Arbeiten
- auch die gebundene Bauweise erfordert eine Unterhaltung; Haarrissbildung und Nacharbeiten sind i. d. R. unvermeidbar
- aufwendige Reparaturen
- keine Wiederverwendung des Pflasters bei einer späteren Baumaßnahme möglich

Aus diesen Gründen wurde auf eine weitere Betrachtung der gebundenen Bauweise auf dem Marktplatz verzichtet.

Im Ergebnis wurden insgesamt **4 Varianten** in Bezug auf die Wahl des jeweiligen Pflasters innerhalb der festgelegten Teilbereiche – Intarsie und Außen-/Zuwegungsflächen – erarbeitet:

- **Variante 1: Wiederverwendung Bestandspflaster gemäß bisheriger Planung**  
**Grundprinzipien:** Wiederverwendung des vorhandenen Pflasters sowohl für das Großpflaster

(Intarsie) als auch für das Kleinpflaster (außen)

Zukäufe von Pflastersteinen in begrenztem Umfang, da Teile des vorhandenen Pflasters aufgrund Zustand oder Format auszusortieren sind (Qualitätssicherung)

- **Variante 2: Neues Betonpflaster in den Außenbereichen**

**Grundprinzipien:** Einbau von neuem, hochwertigem Betonpflaster (wie z. B. in der Münsterstraße) anstelle des vorhandenen Kleinpflasters in den Außenbereichen des Platzes

Wiederverwendung Großpflaster Naturstein Bestand innerhalb der Intarsie (wie in Variante 1)

- **Variante 3: Neues Kleinpflaster, Naturstein „glatt“ in den Außenbereichen**

**Grundprinzipien:** Einbau von neuem, „geglättetem“ (geschnittenem, geflammtem) Kleinsteinpflaster Naturstein in den Außenbereichen

Wiederverwendung Großpflaster Naturstein Bestand innerhalb der Intarsie (wie in Variante 1 und 2)

- **Variante 4: Neues Kleinpflaster, Naturstein „glatt“ in den Außenbereichen und Neues Großsteinpflaster, Naturstein „glatt“ in der Intarsie**

**Grundprinzipien:** Einbau von neuem, „geglättetem“ (geschnittenem, geflammtem) Kleinsteinpflaster Naturstein in den Außenbereichen (wie in Variante 3)

Einbau von neuem, „geglättetem“ (geschnittenem, geflammtem) Großsteinpflaster Naturstein innerhalb der Intarsie

### 2.3.2 Inhaltliche Beurteilungskriterien für die Varianten der Pflasterung

In einem ersten Bewertungsschritt waren die 4 oben genannten Varianten dahingehend zu überprüfen, ob und in welchem Maße sie den Zielsetzungen einer Neugestaltung des Marktplatzes fachlich entsprechen. Dabei wurden die diesbezüglichen Kernansprüche – entsprechend den bereits im Anforderungsprofil der Mehrfachbeauftragung bezüglich der Oberflächengestaltung formulierten Zielsetzungen – wie folgt zugrunde gelegt:

- Gestaltung und Wirkung der Oberflächen
- Barrierefreiheit, Nutzbarkeit durch alle Bevölkerungsgruppen, Begehbarkeit
- Denkmalbelange, Geschichts- und Ortsbezug, besondere Lage
- Nachhaltigkeit, langfristige Qualitätssicherung
- **Variante 1: Bestandspflaster insgesamt**
  - **Gestaltung und Wirkung:**

Das Material entspricht dem gestalterischen Anspruch an den besonderen Ort im Zusammenspiel mit der Kulisse der Gebäudefassaden.

Es unterstützt die Wirkung des Marktplatzes als „gute Stube“ und „Herz der Innenstadt“.

Die Gliederung der Formate verdeutlicht die Zonierung des Platzes.

Die Übergänge zwischen Platz und den zuführenden Straßen werden betont.
  - **Barrierefreiheit, Teilaspekt Begehbarkeit:**

Eine Begehbarkeit ist gegeben, jedoch aufgrund der „Rauheit“ und „Unebenheit“ der Steine im Zusammenspiel mit den Fugen mit Komforteinschränkungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Rollstuhlfahrer, Rollatoren, Gehbehinderte, Kinderwagen, „hohe“ Absätze/Schuhwerk).
  - **Denkmalbelange und Ortsbezug:**

Das Material nimmt die Besonderheit des Ortes auch in seiner historischen Bedeutung auf und unterstützt auch diesbezüglich das Zusammenspiel mit

den denkmalgeschützten bzw. geschichtlich bedeutsamen Fassaden der Gebäude und der Kirche.

- **Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung:**  
Die Oberflächen sind sowohl optisch als auch materialtechnisch haltbar und nachhaltig im Sinne der Zielsetzungen, die Steine sind dauerhaft von hoher Qualität; aufgrund der Wiederverwendung vorhandener Steine ist darauf zu achten, dass bei der Sortierung eine ausreichende Qualitätskontrolle erfolgt.
  
- **Variante 2: Betonsteinpflaster außen / Großsteinpflaster Bestand innen**
  - **Gestaltung und Wirkung:**  
Das Material entspricht dem gestalterischen Anspruch an den besonderen Ort nur innerhalb der Intarsienpflasterung (Natursteinpflaster); das Betonsteinpflaster in den Außenbereichen hat demgegenüber eine eher sachliche, funktionale Ausstrahlung; die Wirkung des Marktplatzes als „gute Stube“ und „Herz der Innenstadt“ wird nur mit Abstrichen umgesetzt; die Gliederung der Formate verdeutlicht zwar die Zonierung des Platzes; die Übergänge zwischen Platz und zuführenden Straßen werden aufgrund der Verwendung jeweils von Betonsteinpflaster, selbst bei unterschiedlichen Formaten und Farben für Marktplatz und Münsterstraße, nicht so deutlich herausgearbeitet wie bei einem Wechsel von Betonstein auf Naturstein.
  - **Barrierefreiheit, Teilaspekt Begehbarkeit:**  
Eine Begehbarkeit des Platzes ist in den Außenbereichen voll umfänglich gegeben, das Betonsteinpflaster ist für alle Bevölkerungsgruppen ohne Einschränkungen nutzbar, eine Querung des Platzes und eine Zugänglichkeit zu den Gebäuden ist ohne Einschränkungen möglich; das innerhalb der Intarsie geplante Großpflaster (Bestand) ist jedoch aufgrund der „Rauheit“ und „Unebenheit“ der Steine im Zusammenspiel mit den Fugen mit Komforteinschränkungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Rollstuhlfahrer, Rollatoren, Gehbehinderte, Kinderwagen, „hohe“ Absätze/Schuhwerk) verbunden (ggf. Einschränkungen z. B. bei der Wochenmarktnutzung).
  - **Denkmalbelange und Ortsbezug:**  
Nur das Großsteinpflaster (innerhalb der Intarsie) nimmt die Besonderheit des Ortes auch in seiner historischen Bedeutung auf und unterstützt das Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten bzw. geschichtlich bedeutsamen Fassaden der Gebäude und der Kirche; die Außenflächen werden auch optisch in die sachlichen Strukturen des Wegepflasters der zuführenden Straßen eingebunden und betonen dadurch eher die Funktion der Wegeführungen.
  - **Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung:**  
Die Oberflächen sind hinsichtlich des Großsteinpflasters optisch wie materialtechnisch haltbar und nachhaltig im Sinne der Zielsetzungen; für das Betonsteinpflaster gilt dies bezogen auf die optische Wirkung und die „Alterung“ der Steinoberflächen nur bedingt.
  
- **Variante 3: Geglättetes Kleinpflaster außen/Großsteinpflaster Bestand innen**
  - **Gestaltung und Wirkung:**  
Das Material entspricht dem gestalterischen Anspruch an den besonderen Ort im Zusammenspiel mit der Kulisse der Gebäudefassaden.  
Es unterstützt die Wirkung des Marktplatzes als „gute Stube“ und „Herz der Innenstadt“.  
Die Gliederung der Formate verdeutlicht die Zonierung des Platzes.  
Die Übergänge zwischen Platz und den zuführenden Straßen werden betont.

- **Barrierefreiheit:**  
Eine Begehbarkeit ist in den Außenbereichen gegeben, jedoch in der Intarsie aufgrund der „Rauheit“ und „Unebenheit“ der Steine im Zusammenspiel mit den Fugen mit Komforteinschränkungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Rollstuhlfahrer, Rollatoren, Gehbehinderte, Kinderwagen, „hohe“ Absätze/Schuhwerk) verbunden.
  - **Denkmalbelange und Ortsbezug:**  
Das Material nimmt die Besonderheit des Ortes auch in seiner historischen Bedeutung auf und unterstützt auch diesbezüglich das Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten bzw. geschichtlich bedeutsamen Fassaden der Gebäude und der Kirche.
  - **Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung:**  
Die Oberflächen sind sowohl optisch als auch materialtechnisch haltbar und nachhaltig im Sinne der Zielsetzungen, die Steine sind dauerhaft von hoher Qualität; aufgrund der Wiederverwendung vorhandener Steine ist darauf zu achten, dass bei der Sortierung eine ausreichende Qualitätskontrolle erfolgt.
- **Variante 4: Geglättetes Kleinpflaster außen / Geglättetes Großpflaster Intarsie**
    - **Gestaltung und Wirkung:**  
Das Material entspricht dem gestalterischen Anspruch an den besonderen Ort im Zusammenspiel mit der Kulisse der Gebäudefassaden.  
Es unterstützt die Wirkung des Marktplatzes als „gute Stube“ und „Herz der Innenstadt“.  
Die Gliederung der Formate verdeutlicht die Zonierung des Platzes.  
Die Übergänge zwischen Platz und den zuführenden Straßen werden betont.
    - **Barrierefreiheit:**  
Eine Begehbarkeit ist auf der gesamten Marktplatzfläche gegeben, Komforteinschränkungen sind aufgrund durchgehend „geglätteter“ Oberflächen auf ein Minimum beschränkt (Fugen).
    - **Denkmalbelange und Ortsbezug:**  
Das Material nimmt die Besonderheit des Ortes auch in seiner historischen Bedeutung auf und unterstützt auch diesbezüglich das Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten bzw. geschichtlich bedeutsamen Fassaden der Gebäude und der Kirche.
    - **Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung:**  
Die Oberflächen sind sowohl optisch als auch materialtechnisch haltbar und nachhaltig im Sinne der Zielsetzungen, die Steine sind dauerhaft von hoher Qualität.

### 2.3.3 Kosten und der Wirtschaftlichkeit der Varianten

Gemäß Kostenberechnung des Büros scape vom 27.10.2017 stellen sich die Bruttoaufwendungen - **Baukosten** - für den Planungsstand „Entwurf“ je Variante gerundet wie folgt dar:

- |  |            |                |
|--|------------|----------------|
| • <b>Variante 1</b> – komplett mit Bestandspflaster                      | brutto rd. | 892.000,00 €   |
| • <b>Variante 2</b> – Betonsteinpflaster außen<br>Bestandspflaster innen | brutto rd. | 883.000,00 €   |
| • <b>Variante 3</b> – geglättetes Kleinpflaster außen                    | brutto rd. | 1.016.000,00 € |

## Bestandspflaster innen

- **Variante 4** – geglättetes Klein- und Großpflaster      brutto rd.      1.113.000,00 €

Insgesamt wird in allen Varianten das aus dem Verfahren Mehrfachbeauftragung vorgegebene Budget von 700.000 € Baukosten überschritten. Dies wurde bereits im Vorprüfbericht wie folgt angemerkt: „Alle drei Büros haben Kosten ermittelt, die sehr nah an der vorgegebenen Obergrenze Baukosten von 700.000 € brutto liegen („Punktlandungen“). Sicherheitszuschläge bzw. eine Position „Unvorhergesehenes“ sind nicht enthalten. Unabhängig von einer Prüfung einzelner Ansätze/Einheitspreise ist davon auszugehen, dass alle drei Planungen das vorgegebene Budget zumindest ausschöpfen.“

Im Abgleich zwischen der damaligen Kostenschätzung des Büros scape im Verfahren Mehrfachbeauftragung und der vorliegenden Kostenberechnung bezüglich der vergleichbaren Kosten der Variante 1 (Bestandspflaster) besteht eine Differenz von knapp 200.000 € brutto.

Diese Mehraufwendungen ergeben anteilig in Höhe von ca. 100.000 € aus den nun berechneten Kosten für Bodenarbeiten und eine komplette Neuherstellung des frostsicheren und tragfähigen Oberbaus in 60 cm Stärke gemäß den Vorgaben des Bodengutachters. Das Büro scape war in seiner Vorplanung im Rahmen des Verfahrens Mehrfachbeauftragung davon ausgegangen, dass lediglich Schichten im Nahbereich zur Oberfläche anzupassen sind, nicht jedoch ein kompletter Neuaufbau erfolgen muss.

Weitere Mehrkosten der nun vorliegenden Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung vom Mai 2017 (Mehrfachbeauftragung) haben sich in Höhe von ca. 100.000 € in den Bereichen Stromversorgung und Beleuchtung und in geringerem Maße Ausstattung/Möblierung sowie Baustelleneinrichtung und Abbruchmaßnahmen ergeben.

Zu den oben genannten Aufwendungen je Variante kommen in der Gesamtkostenübersicht Rahmenplan rd. 10% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes.

Zudem werden Aufwendungen im Zusammenhang mit den Auflagen des Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), LWL-Archäologie für Westfalen LWL erforderlich.

Der gesamte Marktplatz ist als Bodendenkmal eingetragen. Entsprechend wurden sowohl die Untere Denkmalbehörde der Stadt als auch die LWL-Archäologie frühzeitig in die Planungen eingebunden.

Diese teilte mit, dass davon auszugehen ist, dass bei Eingriffen in den Untergrund des Marktplatzes Maßnahmen erforderlich werden, die von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt bzw. begleitet werden müssen. Diese archäologischen Maßnahmen müssen von Beginn an in den Bauablauf eingeplant werden. Die Kosten für die archäologischen Untersuchungen liegen beim Bauherrn.

Die Verwaltung sieht in der aktuellen Kostenermittlung hierfür einen zusätzlichen Betrag von 200.000 € vor, der ebenfalls in der Gesamtkostenübersicht Rahmenplan aufgeführt ist.

Schließlich wurde geprüft, in wie weit für die Neugestaltung des Marktplatzes nach § 8 KAG seitens der Stadt Beiträge erhoben werden können, die „dem Ersatz des Aufwandes für die (nochmalige) Herstellung und/oder Verbesserung der Straße“ dienen.

Diese Betrachtung umfasst den Teil des Marktplatzes, der gemäß „Einzelsatzung“ der Stadt vom 23.12.1977 auf Grundlage von § 3 Abs. 4 der Satzung der Stadt Rheine über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für Straßenbauliche Maßnahmen zur Abrechnung als „Fußgängergeschäftsstraße“ herangezogen wurde, in diesem Falle einen 4,50m breiten Strei-

fen entlang der äußeren Begrenzung des Marktplatzes.

Die Verwaltung kommt nach umfassender Prüfung zu dem Ergebnis, dass „Bei der geplanten Baumaßnahme auf dem Marktplatz – Historische Meile – im Rahmenplan Innenstadt ..... weder eine notwendige Erneuerung – nochmalige Herstellung“ vorliegt, noch sich „eine beitragsfähige Erweiterung oder Verbesserung der Anlage“ ergibt. Entsprechend sind Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG nicht zu erheben.

### 3. Bewertung der Varianten und Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Neugestaltung des Marktplatzes ist in ihrer Zielsetzung auf eine langfristig haltbare und qualitativ hochwertige Umsetzung ausgelegt. Grundsätzlich muss es das Ziel sein, eine Lösung möglichst ohne inhaltliche Abstriche zu erreichen, sofern diese wirtschaftlich angemessen und tragbar ist.

In der Gesamtschau der unter Punkt 2.3 dargestellten Ergebnisse ergibt sich für die zugrunde gelegten Anforderungen je Variante zusammengefasst folgendes Bild:

Nr.	Bewertungskriterien Anforderungen und Zielsetzungen für die Oberflächen	Variante 1 Bestandspflaster	Variante 2 Betonpflaster außen	Variante 3 Natur „glatt“ außen	Variante 4 Natur „glatt“ gesamt
1.	Gestaltung und Wirkung	++	-	++	++
2.	Barrierefreiheit und Begehrbarkeit	-	+	o	+
3.	Denkmalbelange und Geschichts-/Ortsbezug	++	-	++	+
4.	Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung	+	o	+	++
5.	Baukosten brutto Wirtschaftlichkeit	892.000 €	883.000 €	1.016.000 €	1.113.000 €

#### Erläuterung:

- ++ erfüllt die Anforderungen voll umfänglich
- + erfüllt die Anforderungen
- o erfüllt die Anforderungen ausreichend
- erfüllt die Anforderungen nicht

Es werden Musterflächen mit den verschiedenen Pflastervarianten auf dem Marktplatz hergestellt, anhand derer der Begehrungskomfort in der Örtlichkeit überprüft werden kann. Nach aktuellem Sachstand sollen diese bis zum Bauausschusstermin 15.11. hergestellt sein. Ein diesbezüglicher Ortstermin mit den Vertretern der betroffenen Beiräte ist für die 46. KW vorgesehen.

In der inhaltlichen Bewertung wurde festgestellt, dass die Variante 4 die inhaltlich (fachlich) konsequenteste Lösung darstellt. Die Variante 3 ist dieser nahezu gleichwertig, jedoch mit Abstrichen an Begehungskomfort in der Intarsie; durch die Wiederverwendung von Bestandspflaster in der Intarsie ist bei der Qualitätssicherung besonders auf Lagerung und Sortierung zu achten.

Die Variante 1 hat in Bezug auf die Begehbarkeit demgegenüber weitere Einschränkungen, da der Komfort auf der gesamten Platzfläche für bestimmte Bevölkerungsgruppen eingeschränkt bleibt, bei der Variante 2 wird zwar eine vergleichsweise gute Begehbarkeit in den Außenflächen erreicht, dies geht hier allerdings deutlich zu Lasten der qualitativen Ansprüche in Bezug auf die Gestaltung und Wirkung, den Ortsbezug und die Nachhaltigkeit sowie Qualitätssicherung.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit besteht wiederum ein Unterschied zwischen den fachlich hochwertigeren Varianten 3 und 4 einerseits rd. 1 Mio. bzw. 1,1 Mio € Baukosten – und den Varianten 1 und 2 – jeweils rd. 900.000 €.

Die Variante 4 beinhaltet gegenüber der Variante 3 noch einmal Mehrkosten hinsichtlich der baulichen Aufwendungen von rd. 100.000 € für eine Verlegung von geschnittenem und geflammtem Natursteinpflaster in der innen liegenden Intarsienfläche mit rd. 793 m<sup>2</sup>. Dies entspricht – nur bezogen auf diese Fläche – einem anteiligen Mehraufwand von rd. 126 €/m<sup>2</sup>. Der diesbezüglich seitens der Stadt zu tragende Eigenanteil dieser Mehrkosten beträgt rd. 30.000 € (30 %), bezogen auf eine Nutzungsdauer von ca. 40 Jahren entspricht dies rd. 750 € im Jahr.

Da auch die Variante 3 in den Kernansprüchen Gestaltung und Wirkung, den Ortsbezug und die Nachhaltigkeit sowie die Qualitätssicherung positiv zu bewerten ist, der Platz über die Außenflächen gut zu überqueren ist und darüber auch eine gute Zugänglichkeit zu den umliegenden Gebäuden ohne Einschränkung möglich ist, empfiehlt die Verwaltung, die Variante 3 zur Ausführung kommen zu lassen.

#### **4. Einbindung des Kirchenvorplatzes in die Neugestaltung des Marktplatzes**

Im Verfahren Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines Vorplanungskonzeptes für die Neugestaltung des Marktplatzes war es Bestandteil des Planungsauftrages, auch Ideen zur Gestaltung des Kirchplatzes einzubinden, da dieser direkt nördlich an den Marktplatz angrenzt und insbesondere die Fragestellung zu den Übergängen zwischen den Stadträumen Marktplatz und Kirchenumfeld gestalterisch und funktional zu lösen ist.

Dies ist im Konzept des Büroscape in besonderem Maße gelungen. Es verdeutlicht vor allem, dass eine Neugestaltung des Kirchvorplatzes im Abgleich mit der Marktplatzneugestaltung einen städtebaulichen und stadtgestalterischen Mehrwert für das Gesamtensemble darstellen kann.

Die Kirchengemeinde war bereits frühzeitig in die Überlegungen und Prozesse eingebunden und hat signalisiert, dass auch von ihrer Seite – insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden 500-jährigen Kirchenjubiläums im Jahr 2020 – eine gemeinsame Neugestaltung von Marktplatz und Kirchvorplatz wünschenswert ist.

##### **4.1 Regelungserfordernisse Stadt / Kirchengemeinde**

Die Stadtverwaltung hat daraufhin mit den Vertretern des Fördermittelgebers abgestimmt, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Einbindung des Kirchvorplatzes in die Förderkulisse des Rahmenplanes Innenstadt möglich ist.

Gemäß den Vorgaben des Fördermittelgebers ist dazu folgendes zu regeln:

- Städtebauliches und gestalterisches Gesamtkonzept für den Marktplatz mit dem nördlich angrenzenden Kirchplatz (ist durch den Entwurf Scape gegeben)
- Öffentliche Zugänglichkeit und Gemeingebrauch des Markt- und Kirchplatzes durch eine entsprechende Regelung/Vereinbarung (Absicherung über eine Grunddienstbarkeit)
- Sicherung der Zweckbindungsfrist der Fördermittel von 20 Jahren
- (Zulässige) Antragstellerin für die Fördermittel ist alleinig die Stadt
- Antragstellung muss bis zum 30.11.2017 erfolgen
- Möglichkeit der Beteiligung der Kirchengemeinde bezüglich der der Stadt Rheine entstandenen Ausgaben bezogen auf den Kirchplatz, die nicht durch Fördermittel gedeckt sind, durch eine zweckgebundene Geldspende (30%iger Eigenanteil sowie nicht förderfähige Aufwendungen)

#### 4.2 Kostenermittlung

Nach aktuellem Sachstand – Entwurfsplanung Scape vom 27.10.2017 – ist zzt. von folgenden Aufwendungen für die Gestaltung des Kirchvorplatzes im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Marktplatzes auszugehen:

Kostenart	Anteilige Kosten Kirchvorplatz	Förderung (70 %)	Nicht förderfähige Kosten/Eigenanteil
Planung Büro Scape * (Lph 1-7, künstl. OBL)	ca. 32.000,00 €	ca. 22.400,00 €	ca. 9.600,00 €
Bauliche Umsetzung Baukosten **	ca. 228.000,00 € (= Variante 3)	161.000,00 €	ca. 69.000,00 €
Bauüberwachung Objektbetreuung TBR (Lph 8 und 9) ***	ca. 15.000,00	0,00 €	ca. 15.000,00 €
Sonstiges, Fachgutachten, Entsorgung etc. (Rundung)	ca. 25.000,00 €	ca. 16.100,00 €	ca. 6.900,00 €
<b>Summe rd.</b>	<b>ca. 300.000,00 €</b>	<b>ca. 199.500,00 €</b>	<b>ca. 100.500,00 €</b>

\* Die Angabe erfolgt durch Ermittlung der Differenz für die Aufwendungen Marktplatz zum Paket Marktplatz/Kirchvorplatz. Eine Zusammenfassung der anrechenbaren Baukosten als Berechnungsgrundlage des Honorars nach HOAI ist günstiger als bei einer Vergabe zweier Einzelaufträge und entspricht den Fördervorgaben hinsichtlich einer Nutzung von Synergieeffekten.

\*\* Die Kosten können in Abhängigkeit von der gewählten Pflastervariante variieren. Nach aktuellem Sachstand werden die gemäß Kostenberechnung von scape ermittelten Baukosten für die Variante 3 (Empfehlung der Stadtverwaltung) zugrunde gelegt und gerundet. Die Ermittlung erfolgte konkret für den Teilbereich Kirchenvorplatz und nicht anteilig aus den Gesamtkosten, da hier eine Transparenz der Kostenanteile für die Abrechnung im Vordergrund steht.

\*\*\* Die Kosten für die Durchführung der Leistungsphasen 8 und 9 durch die TBR sind nicht förderfähig, da diese förderrechtlich als Eigenleistung des Antragsstellers gesehen werden, und müssen komplett selbst getragen werden. Die Angabe erfolgt wie bei den Planungskosten durch Ermittlung der Differenz für die Aufwendungen Marktplatz zum Paket Marktplatz/Kirchvorplatz.

#### **4.3 Kostenübernahme / -aufteilung**

Nach derzeitigem Ermittlungsstand belaufen sich die nicht förderfähigen und somit als Erhöhung des Eigenanteils der Stadt für eine Einbindung des Kirchvorplatzes zu tragenden Kostenanteile für Planung und Herstellung auf rd. 100.500,00 € brutto.

Gemäß den Vorgaben des Fördermittelgebers kann dieser Eigenanteil durch eine zweckgebundene Geldspende des Begünstigten auf bis Null reduziert werden. Üblicherweise wird dies seitens der Stadt bei Einbeziehung privater Flächen und Eigentümer so gehandhabt, dass der Eigenanteil komplett durch den Begünstigten zu tragen ist, da dieser bereits von einer anteiligen Kostenübernahme von 70% der förderfähigen Aufwendungen durch die Förderung profitiert.

Entsprechend ist der Ansatz der Stadtverwaltung, dass eine Einbindung des Kirchvorplatzes in die Maßnahme der Neugestaltung des Marktplatzes erfolgen kann, wenn der Eigenanteil der Stadt sich dadurch nicht erhöht und die Maßnahme „kostenneutral“ für die Stadt umgesetzt werden kann.

Der durch die Einbindung des Kirchvorplatzes zwangsläufig entstehende verwaltungstechnische Mehraufwand im Hinblick auf die Steuerung, Begleitung und Kontrolle des Gesamtprozesses zur Neugestaltung des Marktplatzes wird durch den Zugewinn an Qualität in der Gestaltung des öffentlichen Raumes und seines Umfeldes nach Ansicht der Stadtverwaltung aufgewogen.

Die Kirchengemeinde ist demgegenüber jedoch nur bereit, lediglich bis zu 50% der nicht förderfähigen Kostenaufwendungen für die Gestaltung des Kirchenvorplatzes zu tragen und diese durch eine zweckgebundene Geldspende - in Höhe von zzt. rd. 50.250,00 € (vorbehaltlich der Ergebnisse einer Abrechnung) - auszugleichen. Somit verbliebe ein Mehrkostenaufwand in gleicher Höhe für die Stadt. Die Maßnahme wäre aus Sicht der Stadt Rheine dann nicht „kostenneutral“ abwickelbar.

Die Kirchengemeinde führt als Argument an, dass die Stadt durch ihre Planungen und Zielsetzungen für die Neugestaltung des Marktplatzes zunächst Verursacher von Anforderungen im Umfeld der Maßnahme sei und durch die Neugestaltung und Aufwertung des Kirchvorplatzes im Sinne der Planung und die durch die zu treffende Regelung hinsichtlich der öffentlichen Zugänglichkeit und des Gemeingebrauches auch Nutznießer sei.

Entsprechend sieht sie die oben beschriebene hälftige Kostenaufteilung des ungefördernten Anteils der Planungs- und Baukosten zwischen Kirchengemeinde und Stadt Rheine als an-

gemessen.

Auf dieser Grundlage wäre die Kirchengemeinde bereit, ihre Flächen für eine Neugestaltung zur Verfügung zu stellen und entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt zu treffen. Eine vollständige Übernahme der nicht förderfähigen Kostenaufwendungen lehnt die Kirchengemeinde jedoch ab.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Gesamtplan Marktplatz, Büro scape (o. M.)
- Anlage 2: Plandetail Übergang Münsterstraße – Marktplatz, Büro scape
- Anlage 3: Ausstattungskatalog, Büro scape
- Anlage 4: Plan Taktiler Leitsystem, Büro scape
- Anlage 5: Beispielfotos Pflasterverlegung, Telgte