

DIE BÜRGERMEISTERIN  
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:

**WF 214/2019**

Berichterstattung:

Beigeordneter Stadtbaurat Mönter

Vorlagenersteller/in:

Herr Scholz

Datum:

23.09.2019

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
02.10.2019	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung					
02.10.2019	Bauausschuss					
10.10.2019	Stadtverordnetenversammlung					

### Tagesordnungspunkt:

IGZ-Quartier: Umgestaltung von Platz- und Verkehrsflächen

### Beschlussentwurf:

1. Der Vertreter des Ingenieurbüros Lohaus-Carl-Köhlmos, Herr Dipl.-Ing. Köhlmos, wird als sachkundige Person angehört.
2. Der Bericht über den aktuellen Planungsstand wird zur Kenntnis genommen.
3. Es wird entschieden, dass die für die Umgestaltung des Marktplatzes vorgelegte Variante \_\_\_ weiter als Entwurf ausgearbeitet und ein entsprechender Ausbaubeschluss vorbereitet wird.

### Begründung:

Zu 1.)

Das Planungsbüro Lohaus-Carl-Köhlmos (LCK) aus Hannover ist mit den Planungen zur Umgestaltung der öffentlichen Platz- und Verkehrsflächen im IGZ-Quartier beauftragt worden. Herr Dipl.-Ing. Köhlmos soll als sachkundige Person in der Sitzung über den aktuellen Planungsstand berichten.

## Zu 2.):

Das Hochbauprojekt „Intergeneratives Zentrum Dülmen“ (IGZ), das inzwischen in „einsA“ umbenannt worden ist, hat mittlerweile sehr konkrete Konturen angenommen. Das architektonisch und städtebaulich bedeutsame Gebäude wird zum Frühjahr 2020 fertiggestellt und in Nutzung genommen. Gleichzeitig sollen auch die Umbaumaßnahmen im Rathaus abgeschlossen werden. Die im Rahmen der REGIONALE 2016 erarbeitete und mit Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von 8,5 Mio. € geförderte Quartiersentwicklung umfasst darüber hinaus auch die Umgestaltung der öffentlichen Platz- und Verkehrsflächen im IGZ-Quartier. Mit dem Marktplatz, dem Kirchplatz sowie den Bereichen Rathausgasse, Bült, Schul- und Kirchgasse werden demnach wesentliche Freiflächen im unmittelbaren Innenstadtbereich neu gestaltet.

Da das IGZ Quartier als Gemeinschaftsprojekt der Stadt Dülmen und der Katholischen Kirchengemeinde St. Viktor konzipiert wurde und der Markt- und der Kirchplatz räumlich und funktional in einem engen Zusammenhang stehen, haben Stadt und Kirche gemeinsam das Planungsbüro Lohaus-Carl-Köhlmos aus Hannover beauftragt, ein Planungskonzept für die o.g. Flächen zu entwickeln.

In einem ersten Schritt war zuvor zum Ende des Jahres 2016 das Planungsbüro Pesch+Partner, Dortmund, mit der Erstellung einer städtebaulichen Studie für beide in Rede stehende Bereiche beauftragt worden. In diesem Kontext sollten die städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen ermittelt sowie bereits vorliegende Gestaltungsideen überprüft werden. Im Rahmen eines sehr gut besuchten Planungsworkshops, der am 02. Mai 2017 im Kolpinghaus stattfand, sind auch die Bürgerinnen und Bürger an dem Prozess beteiligt worden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass seitens der Bürgerinnen und Bürger mehrheitlich weder eine Randbebauung des Marktplatzes noch des Kirchplatzes gewünscht wurde. Im Hinblick auf die Veränderung des Marktplatzniveaus konnte dagegen keine eindeutige Tendenz festgestellt werden. Es gab viele positive Meinungsäußerungen sowohl zu der Variante, die das Absenken des Marktplatzniveaus unter Einbeziehung der Marktstraße in die Platzgestaltung vorsah, als auch zu der Variante, die das Beibehalten des aktuellen Marktplatzniveaus und den Ersatz der bestehenden Mauer durch die Herstellung einer durchgehenden Stufenanlage entlang des Platzes als Konzeptidee zum Gegenstand hatte. Für den Kirchplatz konnte festgehalten werden, dass zwar eine gewisse Öffnung des Platzes zum städtischen Raum gewünscht wurde, gleichzeitig der Platz aber eher seine ruhige Atmosphäre mit umfangreicher Begrünung behalten sollte. Die Durchführung von Veranstaltungen sollte dort zwar möglich sein, sich jedoch auf den Bereich zwischen IGZ und Kirche beschränken.

Im Oktober 2017 wurde der Beschluss gefasst, dass die Pläne weiter ausgearbeitet und erneut vorgelegt werden sollten, um dann über eine Gestaltungslösung zu entscheiden, die letztlich umgesetzt werden soll (WF 212/2017).

Im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens sind Anfang 2019 die Planungsleistungen ausgelobt worden. Das Büro Lohaus-Carl-Köhlmos ist als geeignetes Büro ausgewählt und mit der Planung beauftragt worden. Begleitet durch ein Planungsteam aus Vertretern der Verwaltung und der Kirchengemeinde sind die vorliegenden Konzepte überarbeitet und konkretisiert worden. Für den Marktplatz sind die beiden Grundvarianten „Beibehalten des derzeitigen Platzniveaus und Herstellung einer Stufenanlage zur Marktstraße“ (Variante 1) und „Absenken des Marktplatzes auf das Niveau der Marktstraße“ (Variante 2) ausgearbeitet worden.

Nachfolgen werden die beiden Varianten für den Marktplatz sowie die Planung für den Kirchplatz kurz erläutert:

#### Variante 1 (Anlage 1):

Die Grundidee dieser Variante besteht darin, das derzeitige Platzniveau beizubehalten und die Mauer entlang der Marktstraße durch eine durchgehende Stufenanlage zu ersetzen, um die Barrierewirkung der Mauer aufzuheben. Rampen im Bereich der Marktstraße und vor dem Rathaus ermöglichen einen barrierefreien Zugang zum Marktplatz und zum Rathaus/IGZ-Bereich. Der Brunnen kann an seinem jetzigen Standort verbleiben. Das Gestaltungskonzept sieht als weitere Option die Herstellung eines Wasserspiels (z.B. Nebeldüsen) vor. Im Bereich der Marktstraße sollen neue Bäume gepflanzt werden, um dem Marktplatz eine begrünte Rahmung zu verleihen. Ein weiterer größerer Solitärbaum soll im Bereich Eisdiele/Wielens gepflanzt und mit einem Bankelement umgeben werden. In Abstimmung mit der Denkmalpflege soll die Maueranlage als Intarsie im Pflaster des Platzes abgebildet werden, um die historische Situation nachvollziehbar zu machen. Durch ein Herausschieben der Stufenanlage in Richtung Marktstraße verbleibt trotz der geplanten Terrassen- und Stufenanlage vor dem Rathaus eine großzügige Platzfläche, die die Durchführung aller aktuellen Veranstaltungsformate ermöglicht. Als Material für die Platzfläche wird die Verwendung des bereits im Bereich der Markt- und Viktorstraße verbauten Klinkerpflasters vorgeschlagen. Aus Stabilitätsgründen soll das Pflaster im sog. Fischgrätverband verlegt werden. Die Stufenanlagen sollen aus einem hellen Beton- oder Naturstein angelegt werden. Insgesamt entsteht eine großzügig und harmonisch wirkende Platzfläche, die viele verschiedene Nutzungen aufnehmen kann und sich hinsichtlich der Materialität sehr gut in die umgebende Bebauung einfügt.

#### Variante 2 (Anlage 2):

Ausgangspunkt für diese Variante war die Überlegung, den Marktplatz auf das Niveau der Marktstraße abzusenken und hierdurch einen großzügigen Platz mit umsäumender Stufenanlage zu erhalten. Hierdurch entsteht im Randbereich eine kurze Abfolge von Stufenanlagen auf das alte Marktplatzniveau und die neue Terrassenanlage vor dem Rathaus. Diese Stufen können bei Veranstaltungen auch als eine Art Tribüne fungieren. Durch Rampenanlagen wird die Barrierefreiheit gewährleistet. Die eigentliche Platzfläche ist recht großzügig, so dass unter Einbeziehung der Marktstraße auch hier die aktuellen Veranstaltungsformate - mit kleineren Einschränkungen - umgesetzt werden können. Da im Bereich der Marktstraße aufgrund der Einbeziehung in die Platzfläche keine Bäume platziert werden können, schlägt der Planer vor, auf der Ebene des bisherigen Marktplatzes unmittelbar vor dem Rathaus eine Baumreihe vorzusehen. Der Brunnen müsste bei der Variante 2 versetzt werden. Die Option zur Platzierung eines Wasserspiels wäre ebenfalls gegeben. Wie bei Variante 1 schlägt der Planer auch hier die Verwendung von Klinkerpflaster für die Platzfläche sowie Beton- oder Naturstein für die Stufenanlagen vor.

#### Kirchplatz (Anlage 3):

Auch für den Kirchplatz sind verschiedene Varianten im Vorfeld geprüft worden. Letztlich hat sich die Kirchengemeinde aber der Empfehlung des Planers und des Gestaltungsbeirats angeschlossen, die Grünkulisse mit dem alten Lindenbestand im vorderen Bereich des Kirchplatzes zu erhalten und im Bereich zwischen einsA (IGZ) und der St. Viktor-Kirche einen attraktiven Platz für Kommunikation, Spiel und Veranstaltungen zu schaffen. Löwendenkmal und Kirchmauer bleiben erhalten, Stufenanlagen werden erneuert und leicht in den Kirchplatz geschoben. Der Platz soll vollständig von Hecken und Untergehölz befreit werden, so dass er transparent und offen wirkt und ein freier Blick auf Rathaus, einsA und Kirchengebäude ermöglicht wird. Der Kirchplatz soll im westlichen Teil somit seine Qualität als „grüne Oase“ im Stadtraum behalten und sich somit von der Ge-

staltung und Funktion der umgebenden Plätze (Marktplatz, Markt der Möglichkeiten zw. Rathaus und einsA) absetzen. Dennoch kann er auch weitere Funktionen aufnehmen, die z.B. dem intergenerativen Ansatz des einsA folgen. So schlägt der Planer vor, einen Niedrigseilspielement zu errichten, das in seiner Form den Grundriss der alten Lateinschule abbildet, die noch im 19. Jahrhundert auf dem Kirchplatz gestanden hat.

Auch im Bereich zwischen dem einsA, dem dortigen KiTa-Standort und dem Kirchengebäude soll der Platzraum attraktiv gestaltet und mit Spiel- und Sitzelementen ergänzt werden. Das Planungsbüro schlägt vor, als Pflastermaterial das vorhandene Kleinmosaikpflaster wieder zu verwenden. Lediglich im Bereich der Zufahrt zum Untergeschoss des einsA und im Bereich der Stufenanlagen sind andere Beton- bzw. Natursteine vorgesehen. Die alte Scharre bleibt als verbindendes Element zwischen Kirchplatz und Marktplatz geöffnet. Aufgrund des tieferliegenden Zufahrt zum Untergeschoss des einsA sind zum Kirchplatz allerdings Stufen notwendig. Hier wird noch geprüft, ob die Möglichkeit besteht, doch eine barrierefreie Querung zu schaffen.

Weitere Erläuterungen zu den Plänen werden in der Sitzung gegeben.

### Zu 3.):

Das IGZ-Quartier ist auch Bestandteil der Fördermaßnahme und somit an den Förderzeitrahmen gebunden. Demnach müssen sämtliche Baumaßnahmen im Quartier bis 2022 abgeschlossen sein. Damit die Planungen entsprechend zügig weitergeführt und mit der Umsetzung der Maßnahmen im nächsten Jahr begonnen werden kann, ist zu entscheiden, welche der zuvor dargestellten Varianten für den Marktplatz zur Ausführung gelangen soll. Um auch ein Meinungsbild zu den Varianten von der Bürgerschaft einzuholen, ist am 10.09.2019 ein weiterer Bürgerworkshop in der Aula des Schulzentrums durchgeführt worden. Neben interessierten Bürgerinnen und Bürgern haben zahlreiche Anlieger und Kaufleute der Innenstadt an der Veranstaltung teilgenommen. Von der Gelegenheit, sich die jeweiligen Planvarianten erläutern zu lassen und zu den Varianten ein Statement oder weitere Anregungen abzugeben, haben die Teilnehmer rege Gebrauch gemacht (s. Anlage 4 „Dokumentation“). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der deutlich überwiegende Teil der Veranstaltungsbesucher die Variante 1 befürwortet, bei der der Marktplatz nicht abgesenkt werden soll.

Auch das im Vorfeld eingeholte erste Meinungsbild der Verwaltungsstellen aus dem Bereich des Veranstaltungsmanagements (u.a. Marktwesen, Kultur, Dülmen Marketing) sowie der Fachstellen Tiefbau und Stadtentwicklung hat ergeben, dass sich diese für die Umsetzung der Variante 1 aussprechen. Gleiches gilt für die beteiligten Fachstellen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Archäologie, Baudenkmalpflege, städtebaulicher Denkmalschutz) und für den Gestaltungsbeirat.

Insgesamt erscheint Variante 1 in städtebaulich-gestalterischer und funktionaler Hinsicht besser geeignet. Mit Bezug auf die historische Situation wird der Platz modern gestaltet und fügt sich dabei harmonisch in den Stadtraum ein. Der Eingriff in den Boden ist zudem überschaubar, so dass sich die Kosten und die zeitliche Verzögerung durch erforderliche archäologische Untersuchungen nach derzeitigem Stand in Grenzen halten dürften. Diese würden dagegen bei Variante 2 sicherlich deutlich höher ausfallen und zu einer erheblichen zeitlichen Verzögerung der Umsetzung der Maßnahme führen. Gleichzeitig würde der Marktplatz zusätzlich zu der Bauphase auch durch erforderliche Arbeiten im Zusammenhang mit archäologischen Maßnahmen über einen längeren, derzeit nicht kalkulierbaren Zeitraum nicht nutzbar sein. Zudem wurde von vielen Workshopteilnehmern wie auch von Vertretern der Fachbehörden und des Gestaltungsbeirats bemängelt, dass bei der Variante 2 eine zu groß und undefiniert wirkende Platzfläche mit einer Abfolge von

vielen Stufenanlagen zum Rathaus hin entstehen würde. Die Marktstraße würde auf Höhe der Platzfläche aufgelöst und die historische Situation deutlich verändert, was mehrheitlich nicht gewünscht war.

Die Verwaltung empfiehlt daher, Variante 1 weiterzuentwickeln.

**Ausblick:**

Nach der Entscheidung über die Varianten soll die Planung im Rahmen der Entwurfsphase weiter konkretisiert und eine Kostenberechnung erstellt werden. Auf dieser Grundlage soll dann zum Ende des Jahres 2019/Anfang 2020 ein Ausbaubeschluss erfolgen (ggf. zunächst für Teilflächen, die zuerst in die Umsetzung gehen sollen). Die im Rahmen der Workshops vorgetragenen Anregungen zur Ausgestaltung der Plätze – z.B. im Hinblick auf die Begrünung, die Ausstattung mit Spielgeräten und Wasserspielen – sollen in der Entwurfsphase ausgewertet und soweit möglich in das Gestaltungskonzept einbezogen werden. Zudem soll ein Konzept für die Führung von Menschen mit einer Sehbehinderung (Blindenleitsystem) erstellt und in die Planung einbezogen werden.

Nach ersten Überlegungen zur Umsetzung der Maßnahmen sollen im Frühjahr 2020 die Bauleistungen ausgeschrieben und mit der Umsetzung erster Bauabschnitte im September 2020 begonnen werden. Nach derzeitigem Stand werden die Baumaßnahmen zunächst im Bereich Bült/Rathausgasse/Kirchgasse/Schulgasse starten. Möglicherweise kann parallel auch schon mit den Bauarbeiten im Bereich des Kirchplatzes begonnen werden. Dies ist jedoch noch im Hinblick auf die Erschließung des einsA-Gebäudes hin zu prüfen, das ja dann bereits im Betrieb sein wird. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes soll dann in 2021 begonnen werden. Da die Platz- und Verkehrsflächen im historischen Zentrum Dülmens liegen, sind Archäologische Untersuchungen durchzuführen. Diese sollen soweit möglich vor den jeweiligen Baumaßnahmen abgeschlossen werden. Hierzu werden sehr frühzeitig entsprechende Grabungskonzepte mit dem Westfälischen Amt für Archäologie in Westfalen abgestimmt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass ein Regenwasserkanal im Bereich der Marktstraße vor Beginn der dortigen Umgestaltung neu verlegt werden muss (voraussichtlich Herbst 2020).

### **Finanzierung:**

Für die Varianten zur Gestaltung des Marktplatzes wie auch für den Bereich der umgebenden Gassen und den Kirchplatz liegt eine erste Kostenschätzung des Büros LCK vor.

- Marktplatz Variante 1: Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,7 Mio Euro. Hierin enthalten sind auch der Ausbau der Marktstraße bis zur Lüdinghauser Straße, ein mögliches Wasserspiel sowie ein Ansatz für Spielgeräte auf dem Marktplatz. Hinzuweisen ist darauf, dass aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens in größerem Umfang gering belasteter Boden aufgenommen und entsorgt werden muss. Die Mehrkosten für diese Entsorgung werden auf 140.000 Euro beziffert. Nicht enthalten sind Kosten für die archäologischen Untersuchungen. Da nicht sehr tief in den Boden eingegriffen wird, wird aktuell davon ausgegangen, dass die Kosten unter 100.000 Euro liegen werden.
- Marktplatz Variante 2: Bei gleicher Ausstattung sind die Baukosten für diese Lösung etwas höher, da mehr Boden ausgekoffert und entsorgt sowie der Brunnen einschließlich Technik versetzt werden muss. Die Mehrkosten liegen bei etwa 150.000 Euro, so dass insgesamt mit Baukosten in Höhe von 1,85 Mio Euro zu rechnen ist. Aufgrund des größeren Eingriffs in den Boden ist allerdings mit sehr umfangreichen Archäologischen Untersuchungen zu rechnen, die heute nicht zu kalkulieren sind, jedoch auch schnell im mittleren sechsstelligen Bereich liegen

können.

- Rathausgasse, Bült, Schul- und Kirchgasse: Im Rahmen der ersten Kostenschätzung des Büros LCK sind für diesen Bereich Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 780.000 Euro ermittelt worden. Für die Entsorgung des auch hier untersuchten, etwas stärker belasteten Bodens fallen voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von ca. 80.000 Euro an, die in dem Baukostenansatz enthalten sind. Auch in diesem Bereich werden Kosten für archäologische Untersuchungen anfallen, die noch nicht kalkuliert werden können, allerdings aufgrund der geringeren Eingriffstiefe voraussichtlich nicht so hoch ausfallen dürften.
- Kirchplatz: Für die Maßnahmen auf dem Kirchplatz fallen gemäß Kostenschätzung ca. 660.000 Euro Baukosten an. Hierin enthalten ist ein Niedrigseilspielgerät im westlichen Teil des Kirchplatzes. Die Kosten für die auch hier durchzuführenden archäologischen Untersuchungen (ehemaliger Friedhof) sind derzeit noch nicht abzuschätzen. Da die Baumaßnahmen jedoch überwiegend im Bereich bereits bestehender Wege- und Platzflächen erfolgen sollen, werden sich die Kosten voraussichtlich in einem überschaubaren Rahmen halten. Der Übergangsbereich zu den Außenflächen der KiTa ist hinsichtlich seiner Abgrenzung und Ausgestaltung noch in der Abstimmung. Je nach Umfang einer möglichen Platzfläche in diesem Bereich ist mit zusätzlichen Kosten zwischen 30.000 und 90.000 Euro zu rechnen.

Zu den o.g. Baukosten kommen weitere Baunebenkosten für Planung, Vermessung und Gutachten in Höhe von insgesamt ca. 400.000 Euro hinzu.

Für die Umgestaltung des Marktplatzes und der das einsA/Rathaus umgebenden Verkehrsflächen werden gemäß Förderbescheid Fördermittel in Höhe von insgesamt ca. 820.000 Euro bereitgestellt. Hierin sind Zuschüsse für mögliche archäologische Untersuchungen bereits enthalten. Für den Kirchplatz ist eine Förderung in Höhe von ca. 475.000 Euro vorgesehen – ebenso einschließlich möglicher Kosten für archäologische Untersuchungen. Aufgrund der Preisentwicklung im Bausektor sowie bisher nicht eingeplanter Aufwendungen (u.a. Entsorgung belasteter Böden, Wasserspiel) werden sich die Baukosten gegenüber dem bisherigen Ansatz erhöhen. Da die Maßnahme nach Auskunft der Bezirksregierung grundsätzlich ausfinanziert ist, kann eine Erhöhung der Förderung nicht in Aussicht gestellt werden. Somit wird rechnerisch ein Fördersatz von 50% für die Maßnahmen im öffentlichen Raum nicht erreicht werden können.

Derzeit wird noch seitens der Bauverwaltung geprüft, ob in Teilbereichen KAG-Beiträge zu erheben sind. Dadurch kann sich der Finanzierungsanteil der Stadt in gewissem Umfang noch reduzieren.

Zum Ende der Entwurfsplanung wird eine differenzierte Kostenberechnung erarbeitet und im Rahmen des Ausbaubeschlusses den politischen Gremien vorgestellt.

Ansätze für Planungs- und Baukosten zur Umgestaltung der städtischen Flächen werden in das Budget 2020 bereits eingeplant. Die Kirchengemeinde wird ihrerseits entsprechende Beschlüsse zur Umsetzung ihres Teilprojektes in ihren Gremien treffen und die erforderlichen Finanzmittel bereitstellen.

In Vertretung

Stadtbaurat Mönter  
Beigeordneter

**Anlagen:**

Gestaltungsvarianten, Dokumentation