

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**MÜLHEIM 2020, Optimierung und Anpassung Marktplatz Berliner Straße;  
hier: Entwurfsplanung**

### Beschlussorgan

Bezirksvertretung 9 (Mülheim)

Gremium	Datum
Veedelsbeirat	05.03.2012
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	12.03.2012

### Beschluss:

Die Bezirksvertretung Mülheim beschließt

1. die von der Verwaltung vorgelegte Entwurfsplanung (Anlagen 1 bis 7) und beauftragt die Verwaltung, diese in einer Bürgerinformation vorzustellen sowie
2. die Vergabe der zur Realisierung der Maßnahme erforderlichen Ausführungsplanung.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

**Ja, investiv**      Investitionsauszahlungen \_\_\_\_\_ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse       Nein  Ja \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ %

**Ja, ergebniswirksam**      Aufwendungen für die Maßnahme      23.000,00 €  
 Zuwendungen/Zuschüsse       Nein  Ja      18.400,00 €      80 %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):      ab Haushaltsjahr: \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen      \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc.      \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen      \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge      \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten      \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen      \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc.      \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer      \_\_\_\_\_

**Begründung:**

In ihrer Sitzung am 15.02.2011 hat die Bezirksvertretung Mülheim folgenden Beschluss gefasst:

Die Bezirksvertretung beauftragt die Verwaltung auf Basis des vorgelegten Vorentwurfes für die "Optimierung und Anpassung des Marktplatzes an der Berliner Straße in Köln-Mülheim Nord" als städtebauliches Projekt des "Integrierten Handlungskonzeptes MÜLHEIM 2020" die Bürgerinformationsveranstaltung zusammen mit der Maßnahme "Umgestaltung Berliner Straße" durchzuführen.

Die Bürgerinformationsveranstaltung zur "Umgestaltung der Berliner Straße" und zur "Optimierung und Anpassung des Marktplatzes Berliner Straße" hat am 25.05.2011 im Kulturbunker Mülheim stattgefunden. Dort wurden beide Vorentwurfsplanungen ausführlich vorgestellt und erläutert. Das Konzept wurde positiv aufgenommen. Vorbehalte konnten weitestgehend ausgeräumt werden (Protokoll Anlage 8). Die Entwurfsplanung berücksichtigt die Anregungen hinsichtlich der Behindertenstellplätze am Kulturbunker, der Neugestaltung des Kinderspielplatzes für Kinder und Jugendliche und zusätzlicher Außengastronomieflächen für den Kulturbunker. Die bestehende defekte WC-Anlage verstellt die Anbindung an die Berliner Straße und wird deshalb entfernt. Mit dem Kulturbunker wird derzeit verhandelt, ob während der Öffnungszeiten die dortige Toilettenanlage genutzt werden kann.

## **1. Entwurf**

### **1.1 Räumlich-funktionale Neuordnung**

#### **1.1.1 Marktplatz West/Platzbereich**

Ausschlaggebend für den Marktplatz wird sein, dass er an der Berliner Straße als einladender städtischer Freiraum mit einem attraktiven Nutzungsangebot für bürgerschaftliche Zwecke wahrgenommen wird. Dazu muss die Platzfläche zwischen Berliner Straße und Markthalle frei geräumt werden. In der Randzone an der Berliner Straße verbleiben als feste Einbauten die neue Bushaltestelle in der Berliner Straße und der Kiosk. Die derzeit geschlossene Toilettenanlage wird abgebaut, die Glascontainer erhalten einen neuen Standort in der Markgrafenstraße.

Eine großzügige Querungsfläche in der neu gestalteten Berliner Straße verbindet den Platz mit dem Straßenraum. Das Vorfeld des Kulturbunkers und der Markthalle wird von Parkplätzen befreit. Die so gewonnene Freifläche, umgeben von Markthalle, Sparkasse und Kulturbunker, bildet den engeren Marktplatz an der Berliner Straße, der an Markttagen den klassischen Wochenmarktständen vorbehalten bleiben soll. Die Randzone wird durch den auf die Tiefgarage verlagerten neuen Spielplatz zwischen Kulturbunker und Berliner Straße, den Kiosk, neue massive Sitzsteine und den reaktivierten Marktbrunnen neu belebt und attraktiviert. Insbesondere wird so der Zugang zum Kulturbunker einsehbar betont und durch den Einbau von taktilen Elementen auch behindertengerecht auffindbar gestaltet.

An Markttagen kann der Platz auf der Nordseite und Südseite für die Marktbesucher angefahren werden, ansonsten erfolgt die gesamte Erschließung über die Markgrafenstraße.

#### **1.1.2 Öffentlicher Spielplatz**

Der rückwärtige Spielplatz hinter der Markthalle wird an die Berliner Straße und den Kulturbunker in eine publikumsintensive Zone verlagert. Dadurch kann zusätzlicher Raum für die Außengastronomie am Kulturbunker publikumswirksam bereitgestellt werden. Der Spielplatz muss einsehbar gegen die Verkehrsflächen abgesichert werden. Durch Gehölzpflanzungen und Hecken sowie einer Einzäunung bleibt er dennoch einsichtig. Die innere Gliederung ist so gestaltet, dass das Angebot für Kleinkinder in die Nähe zu den Außengastronomieflächen zugeordnet ist, die Spielgeräte für sechs- bis vierzehnjährige Kinder werden als Kombinationsgeräte und Spielturnaufbauten zum Klettern und Schaukeln gut sichtbar ins Blickfeld an der Berliner Straße gerückt. Zur Realisierung und rechtlichen Absicherung des Spielplatzes auf der privaten Tiefgarage muss die vertragliche Regelung der heutigen Oberflächennutzung für öffentliche Parkplätze zugunsten des Spielplatzes geändert werden, wozu Einvernehmen des Eigentümers besteht.

#### **1.1.3 Marktplatz Ost/öffentlicher Parkplatzbereich**

Im rückwärtigen Platzbereich zwischen Markthalle und Bebauung an der Markgrafenstraße 81 - 85 werden alle öffentlichen Parkplätze gebündelt und unter Berücksichtigung der Freihaltung der Feuerwehrezufahrt zur Markgrafenstraße 81 - 83 neu geordnet. Dadurch wird in diesem Bereich die Orientierung verbessert und die Fußwegebeziehung zwischen Berliner Straße und Markgrafenstraße/Stadtbahnhaltestelle Von-Sparr-Straße gestalterisch gefasst und aufgewertet. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt ausschließlich über die Markgrafenstraße.

### **1.2 Gestaltung**

Zur Kostenbegrenzung müssen insgesamt Prioritäten gesetzt werden. Der Entwurf sieht deshalb eine durchgehende bauliche Neugestaltung nur für den engeren Marktplatz West an der Berliner Straße vor. Im Marktplatzbereich Ost soll primär die bestehende Pflasterung zur Kosteneinsparung bestehen bleiben. Im Rahmen der Neuordnung der öffentlichen Parkierung erhalten nur vereinzelte, bisher nicht gestaltete Flächen einen neuen Belag, während im Bestand die erforderlichen Veränderungen auf dem vorhandenen Belag durch farbliche Kennzeichnung erfolgen.

Farbe und Format der neuen Pflasterung im Marktplatz West wird der "Umgestaltung der Berliner Straße" angeglichen. Eine einheitliche Verlegerichtung des Pflastermaterials auf der gesamten Platzfläche unter Einbeziehung der Randbereiche gestaltet den Platz großzügig und gliedert ihn neu. Soweit möglich wird auf eine Abpollerung des engeren Platzbereiches verzichtet. Stattdessen sollen massive Sitzsteine aus Beton Schutz vor unberechtigtem Befahren oder Parken bieten.

Vorhandene Baumpflanzungen werden erhalten und entlang der nördlichen Begrenzung durch Zusatzpflanzungen ergänzt, damit der Platz deutliche Raumkanten erhält.

## **2. Instandsetzung Markthalle**

Die Instandsetzung der Markthalle ist dringend erforderlich. In ihrem derzeitigen Zustand ohne Glas-eindeckung der Oberlichter stellt die offene Markthalle besonders durch die Taubenverunreinigungen aus der offenen Tragkonstruktion eine erhebliche Beeinträchtigung für Passanten und Marktnutzer dar. Regen und Taubenkot sind absolut unhygienisch und für den Marktverkauf gefährlich.

Das zuständige Amt strebt eine Sanierung der Markthalle vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der Instandsetzung gleichzeitig mit dem Platzausbau an. Unter dieser Voraussetzung kann die gedeckte, aber offene Markthalle als Stadtloggia an den marktfreien Zeiten für Freizeit und Kultur neu belebt werden. Vor allem ist daran gedacht, außerhalb der Nutzungszeiten des Wochenmarktes sportliche Aktivitäten für Jugendliche als Freizeitangebote anzubieten. Ein Basketballequipment mit -körben und Ballfanggitter zwischen den Stützen der Markthalle können das Nutzungsangebot in der Halle dauerhaft erhöhen. Die Verwaltung hat deshalb das Sportamt um Unterstützung und finanzielle Beteiligung gebeten. Das Handlungsfeld Bildung des IHK MÜLHEIM 2020 mit dem Projekt "SpoBIG" und möglicherweise auch das Programm "Sport in Metropolen" können sportpädagogische und finanzielle Unterstützung leisten.

## **3. Änderungen gegenüber der Vorentwurfsplanung**

Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Gegenüber dem Vorentwurf haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Die nördliche und südliche Fahrspur entlang der Sparkasse und am Kulturbunker sind während der Marktnutzung geöffnet. Der für die öffentliche Parkierung genutzte östliche Marktplatzbereich wird über die Markgrafenstraße erschlossen und verteilt sich auf beide Hausdurchfahren an der Markgrafenstraße 83 und 85. Die nördliche Durchfahrt muss auch für die Feuerwehrzufahrt genutzt werden, da die südliche Durchfahrt nur über eine eingeschränkte Durchfahrtshöhe verfügt.
- Der Bereich Marktplatz West an der Berliner Straße wird vom ruhenden Verkehr befreit. Zur Verhinderung von Falschparken auf dem Marktplatz werden weitere Sitzbänke am Rand vorgesehen.
- Für die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume werden die Wachstumschancen verbessert. Deshalb wird die Stellung der Baumstandorte verschoben.
- In unmittelbarer Nähe am Kulturbunker werden zwei Behindertenparkplätze, ein weiterer an der Kindertagesstätte eingerichtet.
- Der öffentliche Parkplatzbereich Ost wie auch die bisherige Brachfläche östlich der Sparkasse werden klarer gegliedert.
- Mit dem Einbau von 27 Fahrradbügeln wird das Angebot an Fahrradabstellplätzen deutlich erhöht.
- Die Spielplatzplanung wird spielpädagogisch, fachtechnisch und gestalterisch für Kinder und Jugendliche detailliert.

#### **4. Stellplatzbilanz**

Die Stellplatzbilanz weist 125 öffentliche Parkplätze aus. Darin enthalten sind drei Behindertenparkplätze. Im Bestand existieren derzeit 166 Parkplätze, die durchschnittliche Auslastung beträgt 60 %. Benötigt werden danach mindestens 100 Parkplätze.

Das Angebot für 54 Fahrradabstellplätze kann bedarfsgerecht ohne weiteres erhöht werden.

#### **5. Kosten**

##### **5.1 Kostenberechnung zum Entwurf**

Mit den Ergebnissen aus der Bürgerinformationsveranstaltung wurde die Entwurfsplanung entwickelt. Durch den mittlerweile vorhandenen Detaillierungsgrad der Planung konnte die Kostenschätzung der Vorentwurfsplanung überarbeitet werden. Die anhand des Entwurfs kalkulierten Kosten belaufen sich nach Aussage des beauftragten Architekturbüros Schaller/Theodor und einer Überprüfung durch die Verwaltung auf 582.406,00 € (brutto).

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

Ausbaukosten (brutto)		473.189,00 €
- Marktplatz	354.189,00 €	
- Spielplatz	119.000,00 €	
Baunebenkosten		109.217,00 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>		<b><u>582.406,00 €</u></b>

##### **5.2 Programm Kosteneinsparung**

Der Förderantrag für das Projekt wurde auf der Basis des vorliegenden Vorentwurfes mit einem Kostenvolumen in Höhe von 506.426,47 € (brutto) beantragt. Die Kosten des Entwurfs erhöhen sich im Gegensatz zum Vorentwurf um 75.978,53 € (brutto) auf 582.406,00 € (brutto). Da das Kostenvolumen des Förderantrages zwingend einzuhalten ist, hat die Verwaltung ein Kosteneinsparungsprogramm entwickelt, das zum Ziel hat, alle nicht absolut erforderlichen Maßnahmen so zu streichen, dass die gemäß Förderantrag veranschlagten Kosten eingehalten werden und gleichzeitig die Qualitätssicherung gewährleistet bleibt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die beim Zuschussgeber angemeldeten Kosten in der Ausführungsplanung eingehalten. Insbesondere gilt dies für die Detailausarbeitung mit einer detaillierten Kostenberechnung. Diese wird dem Rechnungsprüfungsamt rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Prüfbericht wird im Zusammenhang mit dem folgenden Bau- und Finanzierungsbeschluss vorgelegt.

Das Kosteneinsparungsprogramm gliedert sich in folgende möglich einzusparende Maßnahmen (siehe Anlage 5):

Fläche (1)		
zwischen TGA und Berliner Straße 18:	25.000,00 €	
Fläche (2)		
zwischen Sparkasse und Berliner Straße:	5.355,00 €	
Fläche (3)		
Parkplatz östlich der Markthalle:	24.600,00 €	
Spielplatz (4)	9.669,65 €	
Markthalle (5)		
sportliche Ertüchtigung für Basketball:	7.140,00 €	
Planungskosteneinsparung:	4.214,35 €	
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>		<b><u>75.979,00 €</u></b>

Die Fläche (1) dient sowohl der Zufahrt zur Tiefgarage als auch im Bauwuch der Andienung des Ladenlokals in der Berliner Straße 18, der Feuerwehr sowie einer Trafostation. Sie schließt direkt an die neu zu gestaltende Berliner Straße an, so dass zwar in den bestehenden Zustand der Fläche eingesehen werden kann, jedoch angesichts der Oberflächenqualität nicht neu hergerichtet werden muss. In der Ausführungsplanung ist dennoch zu prüfen, ob die Teilfläche direkt zwischen der Berliner Straße und Höhe Rampe der Tiefgarage in die Umgestaltung zur einheitlichen Gestaltung des Spielplatzvorbereiches einbezogen werden kann.

Für die Fläche (2) hat die Verwaltung eine Kostenübernahmeanfrage bei der Sparkasse KölnBonn als Nutzer der Erdgeschosszone Berliner Straße 32 gestellt, da diese Fläche in privater Hand liegt.

Der Umbau der Fläche (3) kann komplett entfallen, da dort nur die Anordnung der öffentlichen Parkierung durch Markierung optimiert wird.

Zur Kosteneinhaltung ist zu prüfen, wie der Spielplatz (4) unter Wahrung spielplatzpädagogischer und gestalterischer Zielsetzungen günstiger realisiert werden kann.

Zur Nutzungsintensivierung der vorhandenen Markthalle (5) wird derzeit die Finanzierung für die geplante Einrichtung von Basketballsport durch die Stadt Köln oder durch sonstige externe Sponsoren geprüft.

Sofern das Sportamt die Ausstattung für den Freizeitsport in der vorhandenen Markthalle (5) übernimmt, kann die Nachrüstung zur Verbesserung des Nutzungsangebotes für Basketballsport entfallen.

## **6. Bürgerinformation**

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen der Veranstaltung zugesichert, eine weitere Informationsveranstaltung zum Entwurfsstand der Projektes "Optimierung und Anpassung Marktplatz" zusammen mit dem Projekt "Umgestaltung der Berliner Straße" durchzuführen. Da für den Marktplatz keine Straßenbaubeiträge anfallen, wird nur der Entwurf erläutert. Für die Umgestaltung der Berliner Straße werden die Kosten für den Umbau und die entstehenden Straßenbaubeiträge (KAG) dargestellt.

## **7. Ausführungsplanung und Realisierung**

Wesentliche Zielsetzung der Vorentwurfsplanung war es, den öffentlichen Spielplatz aus seiner rückwärtigen versteckten Lage an die Berliner Straße einsehbar in die Öffentlichkeit zu verlagern. Diese Maßnahme verlangt in der Ausführungsplanung und Realisierung die fachliche Betreuung eines Landschaftsplaners. Deshalb wird dazu ein geeignetes Fachbüro beauftragt. Die Optimierung und Anpassung des Marktplatzbereiches im Westen und des öffentlichen Parkplatzes im Osten sind ingenieurtechnische Aufgabenstellungen und werden für die Ausführungsplanung und Realisierung an Ingenieurbüros vergeben.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 13.10.2011 sind die Gesamtkosten für das Projekt auf 506.426,47 € begrenzt. Die Kostenberechnung bildet derzeit Gesamtkosten in Höhe von 582.406,00 € ab. Die unter Punkt 5.2 dargestellten Einsparpotenziale ermöglichen es, die im Ratbeschluss festgelegten Kosten einzuhalten.

Die notwendige Aufwandermächtigung steht im Teilergebnisplan 0902 (Stadtentwicklung) in Teilplanzeile 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) zur Verfügung.

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Entwurfsplanung Marktplatz West Gestaltungsplan
3. Entwurfsplanung Marktplatz Ost Gestaltungsplan
4. Entwurfsplanung Marktplatz Ost Stellplatzordnung
5. Entwurfsplanung Details, Grundriss, Schnitt Platzfläche
6. Spielplatz
7. Übersicht Kosteneinsparung
8. Niederschrift zur Bürgerinformation am 25.05.2011