



Stadtplanungsamt

11.11.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Lahn/ Frau Wächter

Telefon:

492 6146/ 492 6649

Lahn@stadt-muenster.de

Waechter@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Sanierung der Platzfläche Servatiiplatz 7-9
Planungs- und Baubeschluss

Beratungsfolge

26.11.2019 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster aufgestellten Ausführungsplanung Platzfläche Servatiiplatz 7-9 Lageplan Reg.-Nr. 10703 Blatt 1(1) vom August 2019 (s. Anlage 1) sowie der baulichen Ausführung wird zugestimmt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster Baukosten in Höhe von ca. 712.000,- € sowie Folgekosten von insgesamt 41.350,- € pro Jahr entstehen. Nach Prüfung können die Kosten nicht nach Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) auf die Anlieger umgelegt werden. Städtebauförderung steht für die Maßnahme nicht in Aussicht, wohl aber kann Denkmalförderung in Frage kommen. Die Städtische Denkmalbehörde hat daher bereits fristwährend einen entsprechenden Antrag gestellt.

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Investitionsmaßnahme	0007	Verkehrsflächen, Neubau und Erneuerung			
Auszahlungen			2020	712.000	Ansatz: 8.000.000,- €

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff.	5.500	
	14	Bilanzielle Abschreibungen	2021 ff.	21.850	
Produktgruppe	1301	Grün- und Freiflächen			
	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff.	14.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2020 bei den o. g. Produktgruppen veranschlagt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2020 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Begründung

Anlass

Der Servatiplatz als Wegeverbindung zwischen Altstadt, Ostviertel und Bahnhofsviertel wird von der Öffentlichkeit stark frequentiert und als Verweilmöglichkeit genutzt. Ein Spielplatz grenzt an den Platz und eine Radwegeverbindung führt von der Promenade zur Eisenbahnstraße. Die Platzflächen um das Hochhaus und den Pavillon Servatiplatz 7-9 sind dringend erneuerungsbedürftig und müssen grundsätzlich neu wieder hergestellt werden. Seit der erstmaligen Fertigstellung (1961) ist zwar das Hochhaus grundlegend renoviert worden, die Außenflächen jedoch nicht.

Die Pflasterflächen sind in einem desolaten Zustand (s. Anlage 2). Die Oberflächenbefestigung ist nahezu vollständig abgängig. Die Pflasterflächen sind seit Jahren jeweils nur notdürftig in Stand gesetzt worden, um die Verkehrssicherheit einigermaßen zu gewährleisten. Die Möglichkeiten der Reparatur sind jedoch inzwischen erschöpft. Eine Komplettsanierung ist unausweichlich und muss dringend ausgeführt werden. In dem Zuge ist auch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche geboten.

Beteiligung der Anlieger

Die nachfolgend näher beschriebene Planung (s. Anlage 1) wurde am 07.10.2019 dem Eigentümer und den Mietern des Hochhauses und des Pavillons vorgestellt. Anwesend waren auf Einladung des Eigentümers etwa 15 Mieter. Im Ergebnis traf die denkmalgerechte Planung auf einhellige Zustimmung. Ergänzend wurden Anregungen zu einer weiteren Optimierung gegeben, wie z.B. zu einer größeren Anzahl von Fahrradbügeln im Bereich der Eisenbahnstraße, zu ausreichenden, aber in die Gestaltung sich einfügenden Müllbehältern mit Ascherfunktion, zu einem Rückschnitt der Bäume, die die Architektur inzwischen weniger zur Geltung kommen lassen, und zur Beleuchtung. Alle gegebenen Anregungen werden im Zuge der Ausführungsplanung aufgegriffen und so weit wie möglich umgesetzt.

Planung

Baudenkmal und Bedeutung

Die gesamte Anlage besteht aus einem Büro- und Geschäftshochhaus, einem Ladenpavillon und einer gestalteten Freifläche. Zu der Freifläche gehören die aus vier Zierbrunnen bestehende Brunnenanlage, die im Raster gepflasterten Fußgängerbereiche, die rechteckigen Beete, die Rasenstücke und die Solitärbäume. Das Ensemble steht als Ganzes seit August 1994 unter Denkmalschutz (s. Anlage 3, Luftbild 1962).

Um den Eingang zur Altstadt zu betonen, orientierte sich der Entwurf von Prof. Dr. Friedrich Wilhelm Kraemer aus Braunschweig an der alten Straßenführung im Bereich der historischen Bastion. Mit der Wegführung zwischen Hochhaus und Pavillon öffnet sich der Blick auf den historischen Standort des Servatiitores am Beginn der Salzstraße, wo sich auch heute noch der Durchlass durch die Promenade befindet. Die Anlage mehrerer rechteckiger Beete und der darin angeordneten vier Zierbrunnen setzte einen besonderen Akzent in dieser Sichtachse.

Zwischen Architektur und Freifläche hat der Architekt bewusst einen engen Zusammenhang geschaffen. Wichtig für die Gesamtwirkung sind die im Raster gepflasterten Fußgängerbereiche, sowie auch die streng rechteckig angelegten Beete, die Rasenstücke und Solitärbäume. Als modernes Material aus der Zeit wurde bewusst Betonstein gewählt. Das Raster der Pflasterung bezieht sich auf das Konstruktionsachsmaß der Gebäude, das 5 x 5 Meter beträgt. Bänder aus 40 cm x 40 cm anthrazitfarbenen Betonsteinplatten führen auf die Stützen der Bauten zu und umfassen Felder aus 30 cm x 30 cm hellen Betonsteinplatten. Das Raster der Vorhangfassade spiegelt sich im Linienraster der Pflasterflächen wider.

Die Außenanlagen sind Teil des Denkmalensembles. Ihre Sanierung bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und erfolgt daher in enger Abstimmung mit der Städtischen Denkmalbehörde.

Denkmalgerechte Wiederherstellung

1996 wurde die inzwischen über 35 Jahre alte, marode gewordene Fassade komplett saniert. Die Freiflächen wurden dagegen immer wieder nur notdürftig „geflickt“, um der Verkehrssicherheit Genüge zu tun. Sie sind deshalb in einem desolaten Zustand und müssen dringend saniert werden. Durch lose, gebrochene und fehlende Platten, als auch die zahlreichen provisorisch beseitigten Schadstellen sind Stolper- und Gefahrenstellen entstanden. Die Verkehrssicherheit ist daher kaum noch gewährleistet. Auch entspricht die nach damaligen Ausbaustandards erstellte Fläche in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Daher ist eine Instandsetzung inzwischen nicht mehr möglich. Die Flächen müssen mitsamt Unterbau grundsätzlich neu wieder hergestellt werden.

Die damals verwendeten Materialien stehen nicht mehr zur Verfügung und sind auch nicht mehr erhältlich. Als Ersatz für diese Platten gibt es aber ähnliches Material aus dickerem und dadurch auch tragfähigerem Betonwerkstein, das den damaligen Platten auch farblich sehr ähnlich ist. So kann gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Denkmals mit seinen gestalteten Freiflächen unbeeinträchtigt gewahrt bleibt; insbesondere das im Raster verlegte Pflaster, das prägend für die Gestaltung der Freiflächen ist und sich unmittelbar auf die Gebäude bezieht, wird in Format und Farbe wieder hergestellt.

Gestaltung der Platzränder Nord und Ost

Die verlorengegangene Pflasterung soll an der Nordseite bis jeweils zu der Grünfläche ergänzt werden. An der Ostseite soll die neue Pflasterung des Platzes bis zur Bordsteinkante reichen. Im Westen bildet die Pflasterung der Promenade den Abschluss des Platzes. Um ein Befahren des Platzes zu verhindern, müssen wieder Poller aufgestellt werden. An der Querung in Richtung der Mittelinsel zur Eisenbahnstraße werden Bodenindikatoren gemäß „Altstadt-Detail“ in Anthrazit vorgesehen. Der gesamte Platz ist barrierefrei zu begehen, bzw. zu befahren. Die Planung berücksichtigt die Belange von Menschen mit Behinderungen. Eine neue Straßenbeleuchtung ist auf dem Servatiplatz nicht erforderlich, da die vorhandene Beleuchtung ausreichend ist.

Pflanzung

Der Baumbestand im Umfeld der Maßnahme wird weitestgehend erhalten. Im Zuge der Bauarbeiten muss lediglich eine überalterte Birke gefällt werden. Zur Verbesserung der Transparenz wird zudem die niedrige Strauchpflanzung zur Salzstraße entfernt.

Die Pflanzbeete innerhalb der Platzfläche werden, in Anlehnung an die ursprüngliche Pflanzung aus der Entstehungszeit der Anlage, mit einer niedrigwüchsigen, abwechslungsreichen Staudenpflanzung bepflanzt. Die derzeit vorhandenen gitterförmigen Einfassungen der Beete waren nicht Bestandteil der ursprünglichen Anlage und können entfallen.

Brunnenanlage

Die Brunnenanlage ist ein integraler Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage. Zudem erzeugt das Plätschern des Wassers eine Klangkulisse, die die Geräusche der angrenzenden Straßen in den Hintergrund drängt und somit die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erheblich erhöht.

Die Brunnen wurden bislang aus dem Hochhaus heraus betrieben. Die gesamte Technik ist im Keller des Gebäudes untergebracht. Da die Technik ohnehin abgängig ist, wird eine neue Brunnentechnik, unabhängig von den Liegenschaften, in einer Pumpenkammer auf städtischem Grundstück, neu hergestellt. Das Erscheinungsbild der Anlage wird entsprechend der ursprünglichen Planung erneuert. In hellgrauen Sichtbetonschalen werden Schaumfontänen plätschern. Um die Wasserhygiene zu verbessern, werden die Becken zu Zeiten, in denen die Pumpen nicht in Betrieb sind, trocken fallen.

Radständer

Die vorhandenen Radständer werden durch Fahrradlehnenbügel (nach Regelblatt Altstadt) ersetzt. Standort auf dem Pflaster und nicht in der Grünfläche.

Skulptur Paul Wulff

Über den weiteren Verbleib der Skulptur ist zu gegebener Zeit separat zu beschließen. Sollte der Standort dauerhaft auf dem Servatiiplatz bleiben, ist die Stelle, an der die Skulptur heute steht, beizubehalten. Während der Bauzeit muss die Skulptur versetzt werden.

Widmung des Platzes

Die öffentlich genutzten Freiflächen um das Hochhaus und den Pavillon sind in privat-städtischem Eigentum und bisher nicht öffentlich gewidmet. Die wegerechtliche Erschließung der Gebäude Servatiiplatz 7 und 9 ist derzeit nicht geregelt. Nach der Erneuerung der Flächen soll der Platz anschließend als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Erläuterung zu den finanziellen Auswirkungen

Hinweis zur Tragung der Kosten

Die gesamte Außenfläche ist Eigentum der Stadt Münster. In der Vergangenheit wurden Unterhaltung und Pflege des Platzes, der Brunnen und der Beete durch die Eigentümer der Immobilie „Iduna-Hochhaus“, bestehend aus dem Hochhaus und dem Pavillon, finanziert. Dies resultierte aus einer mit dem Ersteigentümer der Gebäude vereinbarten Verpflichtung. Eine juristische Prüfung hat ergeben, dass die mit dem Ersteigentümer vertraglich vereinbarte Pflicht zur Unterhaltung der Fläche bei zwischenzeitlichem Eigentümerwechsel auf den jetzigen Eigentümer nicht übertragen wurde. Die Unterhaltungskosten sind daher von der Stadt Münster, hier von den Ämtern für Mobilität und Tiefbau sowie für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, zu tragen.

Kosten und Folgekosten

Für die Pflasterfläche entstehen Kosten von 550.000,- € sowie Folgekosten in Höhe von ca. 19.250,- € pro Jahr (Unterhaltung 5.500,- €).

Für die Erneuerung der Brunnenanlage und die Wiederherstellung der Pflanzflächen werden insgesamt 162.000,-€ veranschlagt, sowie Folgekosten in Höhe von 14.000,- € pro Jahr (Betrieb der erneuerten Brunnenanlage ca. 10.000,-€, Unterhalt und Pflege der Pflanz- und Rasenflächen ca. 4.000,-€).

Die bilanzielle Abschreibung der Gesamtmaßnahme beträgt 21.850,-€.

Die Investitionskosten sind ausschließlich in der Produktgruppe 1201 veranschlagt, da es sich überwiegend um eine Verkehrsfläche handelt. Bei der Erneuerung der Brunnenanlage und der Wiederherstellung der Pflanzflächen unterstützt das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit das Amt für Mobilität und Tiefbau.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen

1. Lageplan Servatiiplatz 7-9, Nr. 10703, Blatt Nr. 1 (1) von August 2019
2. Bestandsfotos
3. Luftbild Originalzustand 1962