

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
08.04.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	20.04.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	21.04.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	06.05.2021	Entscheidung

UrbaneBERKEL: TB 2 - Berkelgasse

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Stadt Coesfeld ist mit der vorliegenden Entwurfsplanung zum Teilbereich 2 Berkelgasse im Grundsatz einverstanden.

Die Anliegenden der Berkelgasse sind im Frühjahr/Sommer 2021 erneut zu beteiligen. Die endgültige Entwurfsplanung ist dem Rat im September 2021 vorzulegen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Maßnahme „Berkelgasse“ soll als Antrag zur Städtebauförderung zum 30.09.21 eingereicht werden.

Sachverhalt:

Das Projekt „Berkelgasse“ ist eines der fünf Projektabschnitte aus dem Regionale 2016-Projekt „UrbaneBERKEL“, welches die Ziele verfolgt, die Berkel in der Innenstadt wieder sichtbar zu machen, neue/attractive Rad- und Fußwegeverbindungen sowie öffentliche Aufenthaltsflächen am Wasser zu schaffen. Zu den Teilbereichen gehören: 1-Davidstraße (Umgestaltung Davidstraße, südl. Berkelresidenz und Berkelpromenade), 2-Berkelgasse (Aufwertung des überdeckelten Berkelbereiches in der Fußgängerzone/Innenstadt), 3-Schlosspark („Ein Park für alle“, Umgestaltung und Erlebarmachung der Berkel), 4-Bernhard-v-Galen-Straße (Neustrukturierung des Auto-, Rad- und Fußverkehrs, Barrierefreiheit, eine Einheit mit Schlosspark), 5-Wiemannweg (Ausbau zu einer Berkelpromenade, mit Heranführung ans Wasser).

Das Projekt UrbaneBERKEL konnte damals mit seinem Gesamtkonzept für die Innenstadtberkel sowohl im Rahmen der Regionale 2016 als auch gegenüber dem Fördergeber (Bezirksregierung Münster und Ministerium) überzeugen. Deshalb war es dem Fördergeber auch wichtig, dass das Gesamtkonzept umgesetzt wird und nicht nur einzelne Teilbereiche.

Die Bereiche Schlosspark, Wiemannweg und Bernhard-v-Galen-Straße sind fertiggestellt und der Bereich Davidstraße befindet sich mit dem südl. Abschnitt der Berkelresidenz und der Berkelpromenade derzeit in der Umsetzung. Abschließend zum UrbaneBERKEL-Projekt soll nun auch die Planung zum Teilbereich 2 – Berkelgasse weitervorangetrieben und eine Umsetzung angestrebt werden.

A Ausgangssituation/Rahmenbedingungen Berkelgasse

Die Berkel fließt in diesem Abschnitt in einem ca. 4 m breiten Betontrog mit Deckel. Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin des Abschnitts Schuppenstraße bis Kuchenstraße (nördlicher Abschnitt). Der Abschnitt zwischen Kuchenstraße und der Liebfrauenschule (südl. Abschnitt) gehört „den Anliegern“.

Die beiden Betondeckel wurden Ende der 1950er bzw. 1960er Jahre gebaut. Um die Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit dauerhaft zu gewährleisten, hat die Begutachtung der Bausubstanz ergeben, dass eine Ertüchtigung des gesamten Deckels notwendig ist (Kossin+Vismann GmbH, 2015).

Über den Berkeldeckel verlaufen Zuwegungen und Fluchtwege der angrenzenden Gebäude, diese sind zu erhalten bzw. sicherzustellen.

Außerdem befinden sich in dem Trog Leitungen der Stadtwerke. Diese müssen bei der Ertüchtigung des Deckels berücksichtigt werden.

Rechts und links neben der Berkel befinden sich private Grundstücke und Gebäude. Dementsprechend ist eine Umgestaltung der Gasse ohne die Zustimmung und dem privaten Engagement der Eigentümer:innen nicht möglich.

Für den Teilbereich Berkelgasse hat der Rat der Stadt Coesfeld am 11.04.2019 folgende Beschlüsse gefasst (Vorlage 060/2019):

- 1. Auf Grundlage des neuen Gestaltungsansatzes soll die weitere Planung zum Teilbereich 2-Berkelgasse erfolgen.*
- 2. Die Öffentlichkeit und die Anlieger sind in dem Planungsprozess zu beteiligen.*

Daraufhin hat die Verwaltung **die Öffentlichkeit und die Anliegenden** der Berkelgasse an der Planung beteiligt.

- 24.04.2019: Informationsveranstaltung für Anlieger- und Eigentümer:innen

In zwei unterschiedlichen Runden wurden die Eigentümer:innen und Anlieger:innen über die Inhalte der Überlegungen und über die Durchführung der Bürgerbeteiligung am 11.05.2019 (Tag der Städtebauförderung) informiert. Die Anlieger:innen und Eigentümer:innen begrüßten die Ideen und haben ihre Mitwirkung grundsätzlich zugesagt, da sie eine Handlungsnotwendigkeit einsehen.

- 11.05.2019: Tag der Städtebauförderung 2019 genutzt für die Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Die Darstellung der Berkel mittels Farbmarkierung durch die Gasse erfährt Zustimmung
 - Markierung der Brücken mit Leuchtstele und blauen Fließstreifen als Wiedererkennungseffekt entlang der Innenstadtberkel wird positiv gesehen
 - Es wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere die Beleuchtung in der Gasse wichtig sei, da sie im Dunkeln sonst ein Angsträum ist.

- Begrünung der Gasse (Fassade Woolworth, einzelne Elemente) wird positiv gesehen, um die Gasse aufzuwerten.
 - Zum Thema Öffnung der Berkel: Ein Einblick in die Berkel wurde mehrfach genannt; es kam auch der Vorschlag einer größeren Öffnung mit Einbau von Stegen, damit die Gasse weiter begehbar bleibt.
 - In einzelnen Gesprächen werden die Kosten für die Umgestaltung der Gasse sehr kritisch gesehen
- Januar/Juli 2020, März 2021: diverse Gespräche mit „Schlüssel“-Eigentümern und Anliegern
- Zur punktuellen Öffnung der Fußgängerzone mit Stadtmarketing und betroffenem Einzelhändler
Ergebnis: Beide tragen die Idee positiv mit, insbesondere die Ausgestaltung des Geländers werde als Eye-Catcher für die Fußgängerzone dienen
 - Einbeziehung von privaten Flächen für die Umgestaltung des kleinen Parkplatzes im Innenhof sowie Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges
Ergebnis: Bis zum Vorlagenschluss hat die Verwaltung noch keine Rückmeldung seitens der Eigentümer erhalten. Diese soll bis zur Sitzung vorliegen und wird dort vorgestellt.
 - Zur Fassadenbegrünung des Woolworthgebäudes
Ergebnis: Die Grundstückseigentümerinnen lehnen einen Verkauf der Fläche zwischen Gebäude und überdeckeltem Berkelbereich ab. Der derzeitige Erbpachtnehmer hat keine Bedenken gegen die Planung und würde einer Begrünung der rückwärtigen Fassade nicht entgegenstehen.
 - Die Öffnung des St. Katharinenstifts in Richtung Berkelgasse
Ergebnis: Grundsätzlich verfolge die Einrichtung den Grundgedanken eines offenen Hauses und begrüßt deshalb die Öffnung zur Innenstadt. Die Ideen sind allerdings noch mit dem Vorstand der Christophorus Kliniken abzustimmen.
 - Verkauf des südlichen Berkeldeckes (Abschnitt zwischen Kuchenstraße und Liebfrauenschule)
Ergebnis: Zusammen mit dem Grundstücksmanagement wurden diverse Gespräche mit den Eigentümer:innen des südl. Berkeldeckelabschnitts bzgl. des Grunderwerbs des Berkeldeckels durch die Stadt geführt. Die Eigentümer:innen haben einem Verkauf zugestimmt. Infolgedessen hat der Rat der Stadt Coesfeld am 03.09.2020 in der nicht öffentlichen Sitzung den Ankauf beschlossen (Vorlage 193/2020)

Aus der Öffentlichkeits- und Anliegerbeteiligung ist festzuhalten, dass bei der überwiegenden Mehrheit der Wunsch bzw. Bedarf einer Aufwertung der Gasse gesehen wird. Kritisch hinterfragt werden die Kosten für die Aufwertung der Gasse. Inwieweit die Gebäudeeigentümer tatsächlich auch selbst bereit sind private Investitionen zu tätigen, muss vertiefenden Gesprächen erörtert werden. Hierzu müssen auch die Fördermöglichkeiten für private Investitionen erörtert werden.

B Weiterentwickelte Planung/Entwurf Berkelgasse

Herr Franke, Landschaftsarchitekt vom Büro SWUP GmbH, wird die weiterentwickelte Planung in der Ausschusssitzung Planen und Bauen am 21.04.2021 im Detail erläutern.

Die Planung verfolgt folgende **Ziele**:

1. Aufwertung des Stadtraumes durch Erhöhung der Aufenthaltsfunktion
2. Sichtbarmachung der Berkel durch verschiedene Gestaltungselemente und nur einer punktuellen Öffnung (Gestaltungskanon UrbaneBERKEL)

3. Erlebbarkeit der Berkel (sehen – hören – fühlen)

4. Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines stark versiegelten Stadtraumes

Hierfür sollen folgende **zentrale Gestaltungselemente** eingesetzt werden:

Auftakt Schüppenstraße:

Im Bereich der Schüppenstraße/Fußgängerzone soll eine punktuelle Öffnung der Berkel (6 m x 1,5 m) vorgenommen werden, um einen Einblick in die Berkel zu gewähren. Die Brückensituation an dieser Stelle wird durch blaue Pflasterstreifen dargestellt. Diese sind typisch für eine Querung der Berkel und werden flankiert von zwei Leuchtstelen. Als zusätzlichen Vorteil gewährleistet die Öffnung den notwendigen Notüberlauf für das Regenwasser an dieser Stelle.

Die untenliegende Berkelsohle erhält an dieser Stelle eine Schwelle, um einen durchgehenden Wasserspiegel zu erzeugen sowie Berkelsteine zur Dekoration. Diese spannende Szenerie wird gezielt ausgeleuchtet. Die Schwelle macht die Berkel in diesem Bereich ebenfalls hörbar.

Es wird auf den breiten Längsseiten ein Stahlgeländer gestellt, wie es typisch bei Umbaumaßnahmen in der Berkel ist, wie beispielsweise am Brückengeländer Schlosspark. An den Stirnseiten wird Glas verwendet, um die Umwehrgung nicht zu massiv erscheinen zu lassen.

Es soll ein kommunikativer Ort entstehen, in der Fußgängerzone treffen sich Besucher der Stadt aus allen Himmelsrichtungen. Der Ort soll verbinden und seine eigene Geschichte erzählen.

An den Längsseiten ist es daher vorgesehen, verschiedene lebensgroße Figuren-Silhouetten in das Geländer zu integrieren. Die Figuren werden aus farbbeschichtetem Stahl (DB 703) gestaltet und haben eine Tiefe von 25 cm. Die Figuren sollen Besucher animieren sich hineinzustellen und als Fotomotiv zu inszenieren, um den Ort auch stärker im Gesamtbild zu verankern. Bei den Figuren handelt es sich um den „Verteller“, der eine Erzählerrolle hat sowie neutrale Figuren in verschiedenen Größen. Die Figuren selbst sind mit Glas bis zur Höhe des Geländers gefüllt, zur Absturzsicherung und für den Blick nach unten in die Berkel.

Berkelverlauf und Berkelsteine:

Da die Berkel in der Gasse nicht sichtbar ist und eine Öffnung nicht in Frage kommt, soll der Berkelverlauf als blaues Band auf dem Berkeldeckel dargestellt werden. Ein weiteres Leitelement sind Berkelsteine, die erhaben und als Intarsie entlang des blauen Bandes in der Berkelgasse liegen. Es hängt von der Befahrbarkeit ab, ob die Steine eingelassen sind oder erhaben als Sitzwürfel dienen.

Beleuchtung:

Die Beleuchtung der Gasse wird weitestgehend über zwischen den Gebäuden gespannten Seilen erfolgen und ohne Mastleuchten auskommen. Hierzu muss eine Abstimmung mit den Anrainern erfolgen.

Berkelquelle:

An der „Berkelquelle“ (Bereich hinter der Woolworth/westl. Katharinenstift/Verbindungsweg Kuchenstr. – Ritterstraße) wird Wasser gefördert. Es soll den Anschein haben, dass es Berkelwasser ist. Das zu verwendende Wasser wird aus dem Brunnen im Schlosspark per Leitung zugespeist. Der Auslöser wird aktiv per Muskelkraft ausgelöst. An der Oberfläche befindet sich ein Edelstahlgerinne, eingelegt in den herzustellenden Gussasphalt. Das geförderte Wasser läuft in die Rinne und nach einigen Metern in eine Öffnung im Deckel der Berkel – „Es plätschert“. Die Rinne wird überfahrbar ausgebaut.

Fassadenbegrünung:

Die geplante begrünte Wand vor der fensterlosen, tristen rückwärtigen Woolworthfassade wird durch eine selbststehende und -tragende Konstruktion umgesetzt. Stahlpfosten stehen verankert mit einem Abstand von 80 cm auf einem Streifenfundament. Gefüllt werden die Abstände mit vorgepflanzten Gabionen. Die Bepflanzung ist abgestimmt auf die Beleuchtungsverhältnisse. Die Wand ist aufgrund von Frostsicherheit 25 cm stark gewählt. Da es sich um eine Staudenpflanzung handelt, ist die Wand im Winter durch die teilweise sich

zurückziehenden Stauden nicht vollständig grün. Hier sollte ein solider Mix mit Immergrünen gewählt werden. Der Vorteil dieser Wand ist es, dass nichts an die Fassade gehängt werden muss, die Lösung völlig losgelöst vom Untergrund gestellt werden kann. Die Wände müssen künstlich bewässert werden, vorzugsweise durch Brunnenwasser aus dem Schlosspark. Die Leitung kann unterhalb des Berkeldeckels geführt werden. Die Wand wird nicht zur Seite des Gebäudes begrünt und wird daher seitlich zum Gebäude geschlossen. Die Höhe der Wand sollte mit angenommenen 3,2 m genügen, der obere Teil der Woolworthwand wird optisch nicht weiter ins Gewicht fallen. Insgesamt kann man von ca. 120 m² begrünter Wandfläche ausgehen. In die Wand integriert wird der Berkelverlauf, der auch nachts hinterleuchtet wird. In die Wand integriert werden auch die Rahmen für bspw. eine Galerie, in die Bilder wechselnder Ausstellungen gehängt werden können. Hierfür wäre die Übernahme durch einen örtlichen „Paten“ sinnvoll.

Städtisches Grundstück Kuchenstraße 12

Auf dem städtischen Grundstück Kuchenstraße 12 befindet sich derzeit ein Gebäude, das zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Das Gebäude (Baujahr 1935/48) ist stark abgenutzt und müsste, wenn es längerfristig genutzt werden soll, vollständig modernisiert werden. Bei Abriss des Gebäudes stellt die Entwurfsplanung als mögliche Gestaltungsperspektive eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten dar.

Neben den oben genannten zentralen Gestaltungselementen gibt es ein paar Punkte, die im Detail noch weitere Abstimmungen, insbesondere mit den Gebäudeeigentümern, bedürfen. Dies betrifft vorrangig die Fassadengestaltung, Möglichkeiten zur Anbringung von weiterer Begrünung und der Einhausung von Mülltonnen inkl. Dachbegrünungen. Diese Gespräche sollen, sollte der Rat die Entwurfsplanung zur Berkelgasse und deren grundsätzliche Umsetzung beschließen, im Frühjahr und Sommer 2021 geführt werden.

C Kostenschätzung Berkelgasse

Die vorläufige Baukostenschätzung für den Teilbereich 2 Berkelgasse beläuft sich auf rd. 1.400.000 € (netto). Die großen Kostenpositionen teilen sich wie folgt auf:

Position	Kosten (netto), gerundet
Tiefbau/Landschaftsbauarbeiten	734.000 €
Elektroarbeiten	98.000 €
Ausstattung	160.000 €
Betonsanierung Berkeldeckel	338.000 €
Kunstwerke und Skulpturen	70.000 €
gesamt	1.400.000 €

Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Projekt:

- Grunderwerb Berkel inkl. Nebenkosten (Abschnitt zw. Kuchenstr.-Liebfrauenschule): rd. 20.000 €
- Zweiter Baulicher Rettungsweg, nicht förderfähig: rd. 57.000 € (lt. Kostenschätzung Thume + Kösters Architekten PartGmbH, 16.03.21)

D Fördermöglichkeiten und angedachte Zeitplanung

Das Projekt Berkelgasse ist, ebenso wie die anderen UrbaneBERKEL-Maßnahmen, grundsätzlich über das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung förderfähig. Der

Fördersatz für die Stadt Coesfeld liegt bei 60%. Die Antragsfrist für den Programmaufruf 2022 ist der 30.09.2021.

Mit einem Förderbescheid kann voraussichtlich im Frühjahr 2022 gerechnet werden. Davon ausgehend könnte mit der Maßnahme Berkelgasse im Sommer/Herbst 2022 begonnen werden. Begonnen wird im Berkelkanal mit der Sanierung des Berkeldeckels.

Für den Grunderwerb hat die Stadt bereits im Ende September 2020 einen Förderantrag gestellt, das Programm 2021 wurde bis zum Versand der Vorlage noch nicht veröffentlicht. Der Bau eines zweiten baulichen Rettungsweges ist eine von dem Umgestaltungsprojekt unabhängige bauordnungsrechtliche Maßnahme und ist damit nicht förderfähig.

Anlagen:

TB 2 – Berkelgasse: Entwurfsplanung