



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 31.01.08

Drucksachen-Nr.: IV/948 neu

Beschluss-Nr.: 542/36/08

Beschlussdatum 31.01.08  
m:

Gegenstand: Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg  
Neugestaltung der Marktoberfläche, Freianlagen Markt/Stargarder  
Str./Treptower Str. 2. BA  
Bestätigung der Genehmigungsplanung „Markt“ und Zustimmung zum  
Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Neugestaltung der  
Marktoberfläche

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input type="checkbox"/>		Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	22.01.08	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	24.01.08	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input type="checkbox"/>		Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>		Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	15.01.08	Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		Zeitweiliger Ausschuss URBAN II

Neubrandenburg, 17.01.08

gez. Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung folgender Beschluss gefasst:

1. Die Stadtvertreter stimmen der Genehmigungsplanung unter Kenntnisnahme der Alternative gem. Anlage 1, Variante 2 zur Neugestaltung der Marktoberfläche und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von bis zu 2.231.000,00 EUR zu.
2. Die Stadtvertreter beauftragen den Oberbürgermeister, die Realisierung des Vorhabens zu sichern und die dafür erforderlichen Eigenmittel (nicht förderungsfähige Kosten) in Höhe von 1.649.000,00 EUR in den Haushaltsplan des Jahres 2008 einzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten der Maßnahme:	3.880.000,00 EUR
Städtebauförderungsmittel	2.231.000,00 EUR
davon Komplementärmittel der Stadt	743.700,00 EUR
Nicht förderungsfähige Kosten (Finanzierung durch Stadt)	1.649.000,00 EUR

Die Zuordnung der städtischen Mittel erfolgt abschließend mit der Aufstellung des Haushaltsplanes 2008 der Stadt Neubrandenburg sowie des Wirtschaftsplanes des Jahres 2008 des Städtischen Immobilienmanagements.

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 06.09.07 (Beschluss-Nr. 469/32/07) bestätigte die Stadtvertretung die Gestaltungsplanung „Markt“ sowie den Einsatz von 1.890.000,00 EUR Städtebauförderungsmitteln und 1.700.000,00 EUR zusätzliche Eigenmittel der Stadt Neubrandenburg mit der Auflage, die Genehmigungsplanung der Stadtvertretung ebenfalls vorzulegen.

Mit der Erarbeitung der Genehmigungsplanung wurden nicht nur die technischen Parameter festgeschrieben, sondern ebenfalls alle Hinweise und Anregungen, welche von der Vorstellung der Gestaltungsplanung in der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.08.07 bis hin zur gemeinsamen Sitzung von Betriebs- und Stadtentwicklungsausschuss am 30.10.07 zusammengetragen wurden, geprüft und soweit sie nicht der Grundidee der Planung entgegenstehen mit eingearbeitet.

Aufgrund der Kostenentwicklung wurde mit Stadtentwicklungsausschuss am 03.12.07 und mit Betriebsausschuss am 04.12.07 die Verwaltung aufgefordert, die Kosten der Gesamtmaßnahme zu minimieren. Das Ergebnis der Kostenminimierung ist in der Anlage 2 ersichtlich.

Die in der Anlage 2 dargestellten Möglichkeiten zur Kostenminimierung basieren auf der Gestaltungsvariante Platte/Platte und dem Entfall der Kennzeichnung der archäologischen Bergungs- und Dokumentationsergebnisse mit Bronzestreifen sowie der Minimierung des Fontänenhauptfeldes um 10 Fontänen (2 Reihen). Ebenfalls entfallen alle versenkbaren Elektropoller bzw. Hydranten.

Die Oberflächengestaltung des Marktplatzes erfolgt nunmehr mit Natursteinplattenbelag in verschiedenen Größen inkl. der Streifenbänder.

Die moderne zurückhaltende Ausstattung mit Bänken, Fahrradständern und Papierkörben bleibt erhalten, wobei die Anzahl von Bänken und Fahrradständern halbiert wurde.

Auf den Einsatz von Pflanzkübeln, einheitlichen Stühlen und Tischen wird verzichtet. Die Pflanzung von Bäumen in der Stargarder Straße erfolgt nicht mit dieser Maßnahme.

Die Beleuchtungsstelen des Lichtkonzeptes bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Leuchten an den nördlichen und südlichen Platzrändern ergänzt, nun aber in reduzierter Anzahl. Die bodenbündigen Fontänen sind für alle Nutzungen offen und somit wird auch ein Ergänzen mit Sitzelementen möglich.

Ansonsten wird die geplante Gestaltung beibehalten.

In Abstimmung mit der neu.sw muss die Entwässerung des Platzes weiterhin mit verzögerter Einleitung in das öffentliche Netz über einen Staukanal erfolgen, jedoch konnte das erforderliche Stauvolumen reduziert werden.

Mit der Überarbeitung der Kostenberechnung ergeben sich nunmehr Kosten in Höhe von insgesamt 3.880.000,00 EUR.

Der m<sup>2</sup>-Preis für den modernen, zeitgemäßen und multifunktional genutzten Marktplatz liegt nunmehr bei rund 320 EUR/m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Empfehlung des Betriebsausschusses vom 15.01.08 wird die Anlage 2 – Darstellung der Kostenreduzierung (Seite 1) und der Gegenüberstellung der Kostenentwicklung (Seite 2) angefügt.

## Neugestaltung Marktplatz Neubrandenburg

Ziel der Platzgestaltung ist es, einen modernen zeitgemäßen Platz zu konzipieren, der die geforderten Funktionen Wochenmarkt, Festplatz, Begegnungs- und Zentrumsbereich selbstverständlich aufnimmt. Die fußläufige Erlebbarkeit des Platzes hat Priorität. Der Platz selbst ist befahrbar. Der Verkehr soll zugunsten Fußgänger zurückgenommen werden.

Der Marktplatz ist durch die vier städtebaulich wirksamen Bebauungskanten Marktplatz-Center, HKB—Quartier, Wohnbebauung Stargarder Straße und Hotel räumlich und flächig begrenzt, d. h. der Platz zieht sich bis an die Gebäudekanten heran, so dass die Gebäude am Platz stehen und ihn direkt begrenzen. Der äußere Rahmen um die innenliegende Fläche bietet einen ruhigen Plafond für die unterschiedlichen Fassaden und gliedert die Bereiche.

Die öffentliche Tiefgarage nimmt einen großen Teil unter der Platzfläche ein. Auf dem Platz befinden sich drei Tiefgaragenausgänge und ein weiterer Tiefgaragenausgang unter dem HKB-Turm.

### Oberfläche

Die Oberflächengliederung entspricht der des Wettbewerbs. Es gibt zwei Gestaltungsvorschläge:

1. Die Sequenz der Pflasterstreifen, die die großformatigen Natursteinplatten gliedert, ist in Teilbereichen verdichtet worden. In der Stargarder Straße findet ein Verweben der Pflasterarten statt.
2. Die klare Gliederung unterschiedlicher Streifen wird hier aus unterschiedlichen Formaten und Arten von Natursteinplatten gebildet.

Im Ergebnis einer Studie zum Verlauf der Stargarder Straße wurde die Linienführung/Gradiente der Straße auf dem Marktplatz vorgeschlagen. Die „Straßenbreite“ beträgt 6,50 m. Der Markt vom Hotel bis zum HKB wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) ausgewiesen. Somit können die Fußgänger ungehindert auf der ganzen Breite des Marktplatzes queren. Die Straßenführung der Stargarder Straße wird durch einen 3 cm hohen Bordanschlag verdeutlicht. Die Planung ist behindertengerecht.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Rinnen und Straßenabläufe. Die Wassermengen werden, gedrosselt von Staukanälen, in die Sammler eingeleitet.

### Fontänensequenz

Die Fontänensequenz auf der Sonnenseite des Platzes vor dem HKB-Medienzentrum verdichtet sich hin zum Marktplatz-Center. Die Fontänen können in unterschiedlichen Choreographien sprudeln und mit verschiedenen Lichteffekten besetzt werden. Auch am Abend setzen die Fontänen interessante Akzente. Die Fläche ist bodenbündig begehbar und befahrbar und somit für alle Nutzungen offen. Die Stufenanlage am HKB in ihrer Geometrie und Lage reagierend auf die Neuplanung des Daches mit seinen Stützen soll zum Sitzen einladen.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung des Marktes mit Bänken, Fahrradständern, Papierkörben zeigt sich in einer modernen, zurückhaltenden Formensprache.

Die Fahrradständer vor dem Bereich Marktplatzcenter werden wie bisher mobil aufgestellt.

## **Lichtkonzept**

Die Leuchtstelen bieten eine räumliche Gliederung des Platzes und stehen in Korrespondenz mit den Stützen des HKB-Turmes. Die Lichtkonzeption unterstreicht signifikant die Bedeutung des neugestalteten Marktes. Die Leuchtstelen bestehen aus einem Natursteinsockel und einem mit Edelstahlseilen verkleideten Mastkopf. Als Leuchtmittel kommen darin integrierte Planflächenstrahler zum Einsatz.

## **Bühne/Veranstaltungen/Märkte**

Der Wochenmarkt kann entsprechend der Vorgaben aufgestellt werden. Das Eislaufzelt kann ebenfalls errichtet werden

Zur Versorgung der Märkte und Events sind entsprechende Elektro-, Wasser- und Abwasseranschlüsse auf dem Markt platziert sowie Elektroanschlüsse in die Rampenwand des HKB und in die Leuchtstelen integriert.

Im Bereich des alten Rathauses kann die Bühne aufgebaut werden.

## **Eingangsbauwerke Tiefgarage**

Im Schnittpunkt dreier Raumachsen soll auf dem Markplatz Neubrandenburg ein Auftaktsymbol mit hohem Wiedererkennungswert entstehen. Die über 12 m hohe, mit einer bedruckten und nachts hinterleuchteten Glasfassade umhüllte Sichtbetonkonstruktion ist als neuer Identifikationspunkt im Herzen Neubrandenburgs geplant.

Die äußere Gestaltung ist auf die Materialien Glas-Beton-Stahl reduziert, um ein unaufgedrängtes modernes Erscheinungsbild zu erreichen.

Die auf der Ostseite umgreifenden Edelstahlseile stellen den Bezug zu den neuen Lichtstelen her. Der zwischen den Treppenläufen liegende Schacht wird zur Belüftung der Tiefgarage genutzt. Die auf drei Seiten des Treppenabganges geplanten Ganzglasgeländer bilden den filigranen äußeren Abschluss und öffnen sich zur nördlichen Platzhälfte.

Die zwei weiteren Abgänge zur Tiefgarage stellen die südliche Begrenzung des Platzes dar.

## **Fazit**

Die Gesamtgestaltung zielt darauf ab, den Kontext der unterschiedlichen Bauarten, Bauzeiten und Entwurfsauffassungen der umliegenden Gebäude zu erfassen, damit anzuerkennen und als Stadtmittelpunkt neu zu präsentieren.

## Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg Neugestaltung Marktoberfläche

### Möglichkeiten der Kostenreduzierung mit Stand 07.01.2008 nach Beratung zwischen KEG und Stadtverwaltung

Reduzierung der Kosten mit Stand 17.12.2007:

a) Umgestaltung unter den Arkaden ECE Einsparung von 420 m <sup>2</sup>	65.000,00 EUR
b) Bäume im Bereich Stargarder Straße sowie Pflanzkübel	45.900,00 EUR
c) einheitliche Stühle und Tische für die Gastronomie im Außenbereich	14.900,00 EUR
d) Fahnenmaste	6.300,00 EUR
e) Infobildschirm am Ausgangsbauwerk	12.500,00 EUR
f) zusätzliche Bänke an den Fontänen und Fahrradständer (reduziert um 50 %)	34.500,00 EUR
g) Bronzestreifen Archäologie	45.200,00 EUR
h) zusätzliche Beleuchtung in Ergänzung zu den Stelen (reduziert um 50 %)	13.000,00 EUR
i) Schmutzwasserentsorgung inkl. Hydranten (Anzahl reduziert)	15.000,00 EUR
j) versenkbare Elektropoller zusätzlich zur E-Versorgung in den Stelen	28.000,00 EUR
k) Angleichung der Fahrgassen Stargarder Straße auf den Markt	49.500,00 EUR
l) Einsparung von Planungskosten aufgrund der vorgenannten Leistungsbegrenzung	<u>25.000,00 EUR</u>
	354.800,00 EUR
	<u>~ 355.000,00 EUR</u>

Weitere Reduzierung der Kosten mit Stand 14.01.2008:

m) Versenkpoller entfallen vollständig: dafür vor Hotel je 2 St. oberirdischer Versorgungspoller mit ELT, Wasser, Abwasser	17.000,00 EUR
n) Realisierung der Variante Platte / Platte und dafür Entfall der gebundenen Bettung	64.000,00 EUR
o) Änderung Fontänenanlage: Edelstahl V2A statt V4A	69.000,00 EUR
Reduzierung 10 Fontänen im Hauptfeld	17.800,00 EUR
p) Dränbeton Gehweg Stargarder Straße	10.000,00 EUR
q) Einsparung von weiteren Planungskosten aufgrund geänderte anrechenbare Baukosten	12.400,00 EUR
<hr/>	
Summe weitere Reduzierungen	190.200,00 EUR
Summe Reduzierung vom 17.12.2007	354.800,00 EUR
Mögliche Kostenreduzierung insgesamt	545.000,00 EUR
r) - Staukanal (Einsparung/ mögliche Reduzierung des Stauvolumens	

wird derzeit durch neu.sw ermittelt)  
EUR

70.000,00

**Gesamtsumme (mit Einsparung Staukanal)**

**615.000,00**

**EUR**

## Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg Neugestaltung Marktoberfläche

---

### Gegenüberstellung der Kostenentwicklung

- Bruttokosten in EUR -

	Beschluss SV 06.09.08	DS IV/948 SV 20.12.07	DS IV/948 neu SV 31.01.08
-----			
Gesamtkosten der Maßnahme	3.590.000,00	4.495.000,00	3.880.000,00
Städtebauförderungsmittel	1.890.000,00	2.350.000,00	2.231.000,00
davon Komplementärmittel der Stadt	630.000,00	783.400,00	743.700,00
nicht förderungsfähige Kosten	1.700.000,00	2.145.000,00	1.649.000,00
-----			
Kosten Stadt (nicht förderungsfähige Kosten und Komplementärmittel)	2.330.000,00	2.928.400,00	2.392.700,00

=====



# Visualisierungen



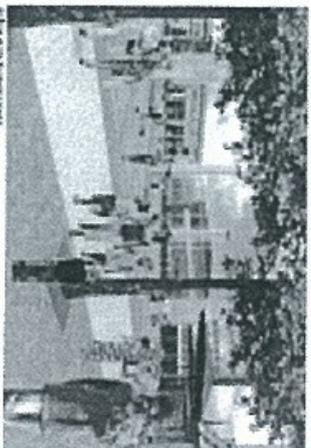
Architectural rendering of a modern building facade.



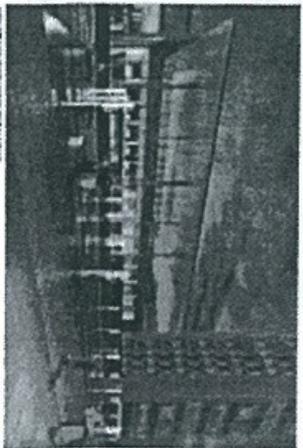
Architectural rendering of a modern building facade.



Architectural rendering of a modern building facade.



Architectural rendering of a modern building facade.

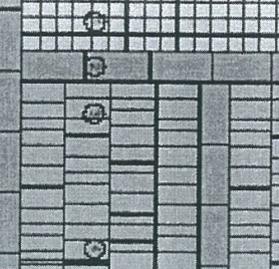
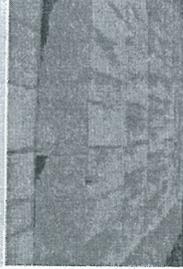
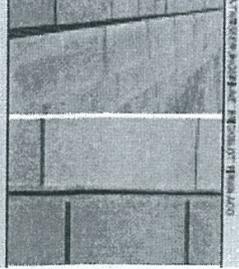
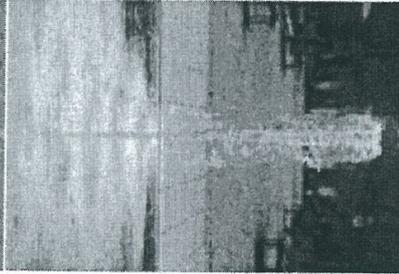
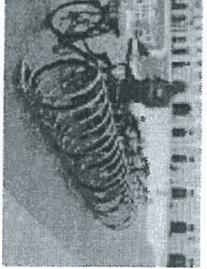
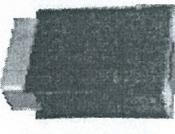


Architectural rendering of a modern building facade.

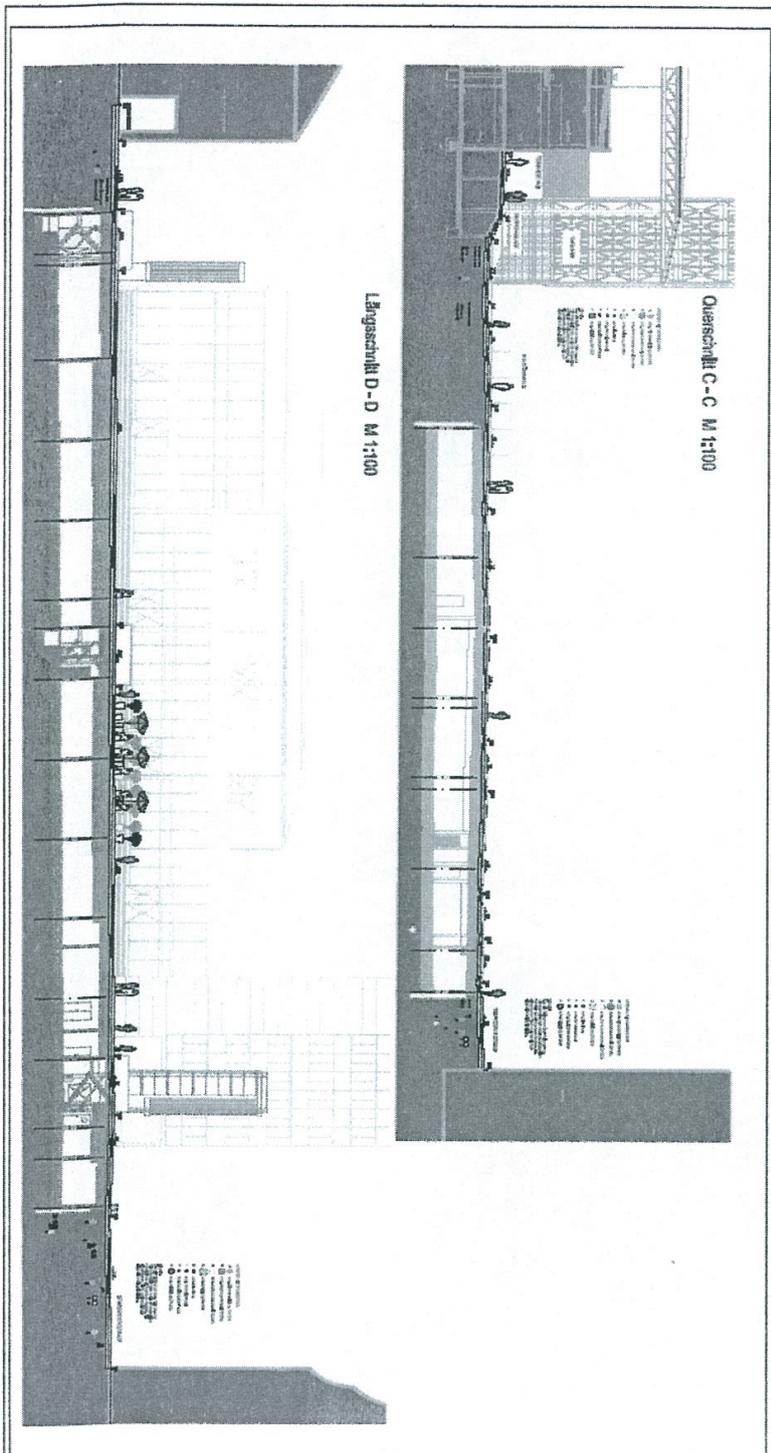
KIC  
NEUBRANDENBURG  
Stadt der Zukunft

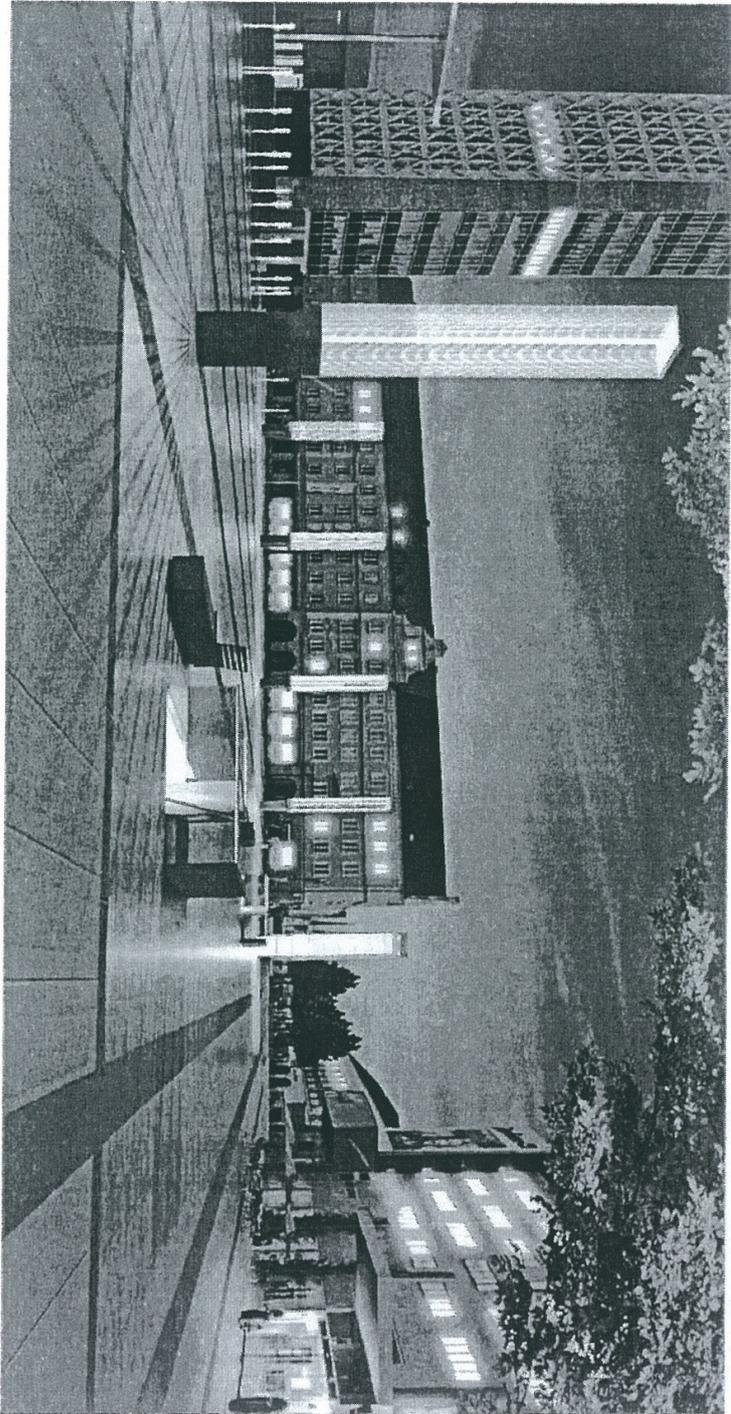
MARKTPLATZ NEUBRANDENBURG

# Material/Ausstattung

OBERFLÄCHENBELEG	FONTÄNEN	SITZELEMENTE	AUSSTATTUNG
 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) Pflaster aus Granitsteinen</li> <li>2) Pflaster aus Sandsteinen</li> <li>3) Pflaster aus Kalksteinen</li> <li>4) Pflaster aus Sandsteinen</li> <li>5) Pflaster aus Kalksteinen</li> </ul>  	 <p>Die Fontäne ist ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie ist ein zentrales Element der Gestaltung und soll die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Die Fontäne ist ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie ist ein zentrales Element der Gestaltung und soll die Aufmerksamkeit auf sich ziehen.</p>  	 <p>Die Sitzelemente sind ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie sind ein zentrales Element der Gestaltung und sollen die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Die Sitzelemente sind ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie sind ein zentrales Element der Gestaltung und sollen die Aufmerksamkeit auf sich ziehen.</p>   	 <p>Die Ausstattung ist ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie ist ein zentrales Element der Gestaltung und soll die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Die Ausstattung ist ein Beispiel für die Gestaltung der Außenanlagen. Sie ist ein zentrales Element der Gestaltung und soll die Aufmerksamkeit auf sich ziehen.</p>  

# Schnitt C-C, Schnitt D-D





# Planung Lichtstele

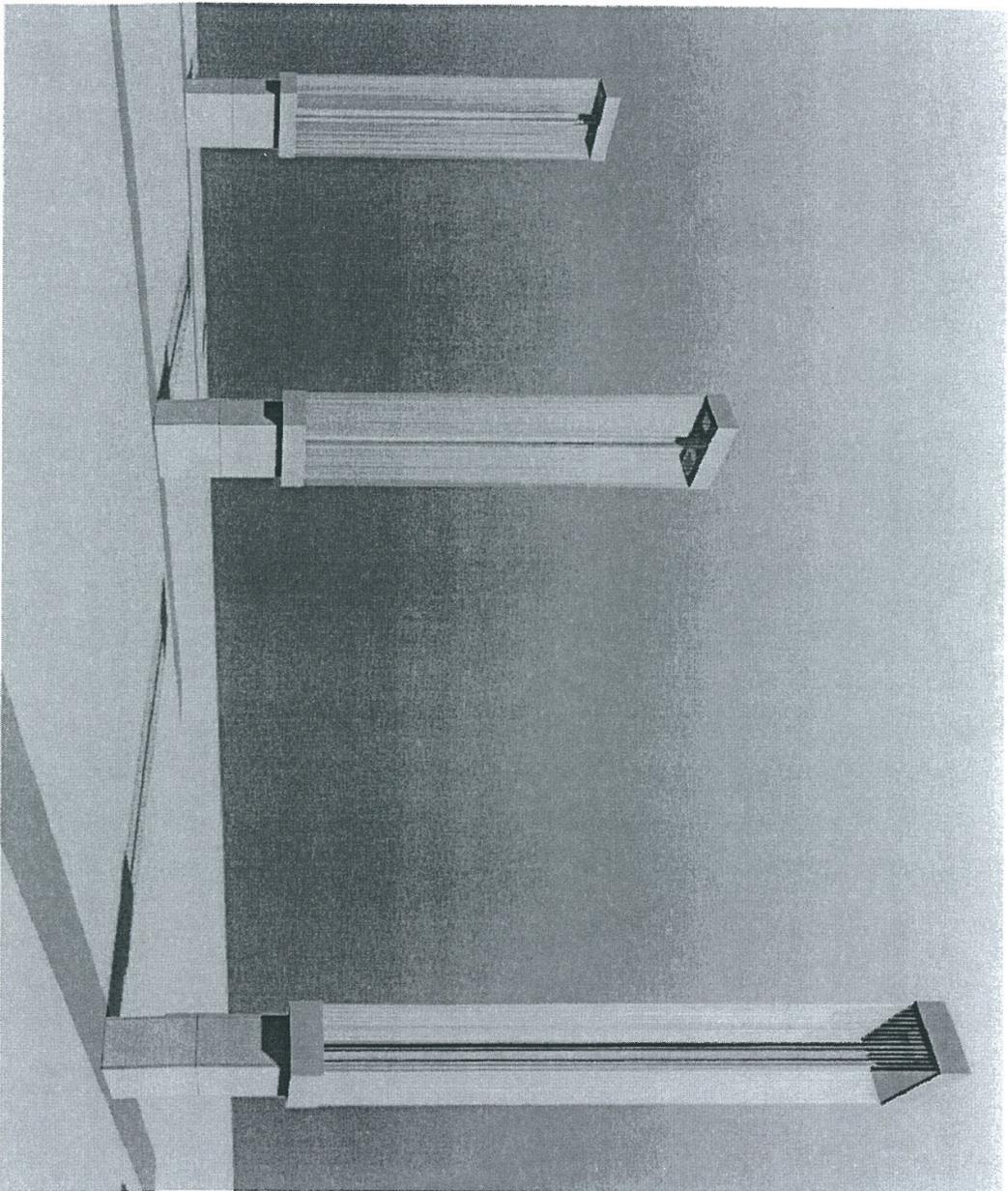
Architekt  
Karlheinz  
Köhler



NEUBRANDENBURG  
Stadt der vier Tore am Havelufer



MARKTPLATZ NEUBRANDENBURG



# Planung Lichtstele

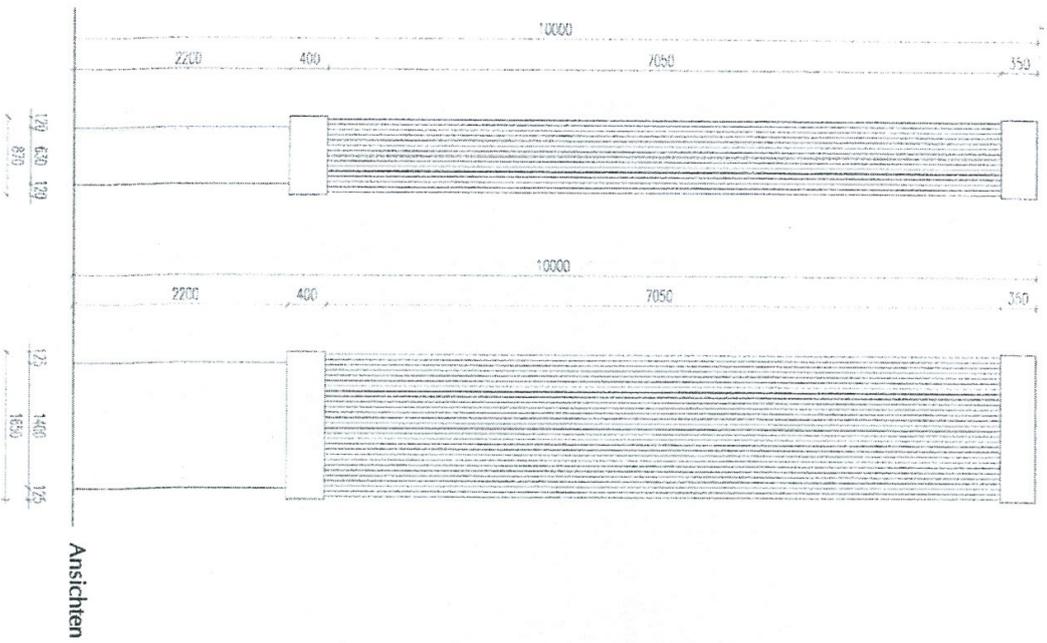
Kaufert  
Ingenieur

KEO

NEUBRANDENBURG  
Stadt der Vielfalt am Isärensee



MARKTPLATZ NEUBRANDENBURG



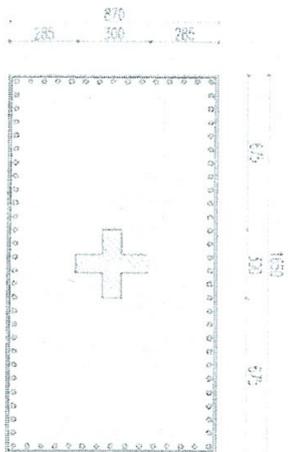
Ansichten

**Abmessungen:** 1,40 x 0,63m am Sockel / 1,65 x 0,87m am Leuchtenkopf, 10 Meter Höhe

**Konstruktion:** Zentrale Kreuzstütze trägt Leuchtenkopf, äußere Kontur der Leuchte wird durch vertikal gespannte Edelstahlseile gebildet

**Lichttechnik:** Strahler im Leuchtenkopf beleuchten den Platz sowie rückwärtig die Verkehrswege zu der Platzrandbebauung hin, Uplights im Sockel illuminieren die Stahlseile von unten  
Abstand untereinander entsprechend der Bänderung des Platzes (10/12 Meter)

**Sockel:** Naturstein abgestimmt auf den Bodenbelag



Horizontalschnitt

# Planung Lichtsteele