

Stadtverwaltung Münzenberg

Der Magistrat der Stadt Münzenberg Münzenberg, den 18.03.2025
Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage für die Stadtverordnetensitzung am 19.03.2025

TOP 2 Neugestaltung Marktplatz Münzenberg

Sachverhalt:

Die Neugestaltung des Marktplatzes in Münzenberg markiert den Höhepunkt der Dorfentwicklung im Stt. Münzenberg. Sie bildet das zentrale Bindeglied in einer Reihe von Erneuerungsmaßnahmen, die das Ortsbild nachhaltig prägen. Den Auftakt machte der Ausbau des Steinwegs, gefolgt von der Sanierung des Ärztehauses. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes schließt sich nun die Lücke im Herzen des Dorfes. Die Neugestaltung wird durch die Modernisierung des Rathauses, dessen Fassade 2025 fertiggestellt wird, sowie die Aufwertung des Burgwegs (Fertigstellung Ende April 2025) komplettiert. So entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das die Dorfmitte zu neuem Leben erweckt und Münzenbergs Charakter stärkt. Es ist eine historische Chance für die Stadt Münzenberg mit diesem Projekt das Stadtbild im Antlitz der Burgruine zu neuem Glanz zu erwecken.

Gestaltungskonzept / Baubeschreibung:

Der Marktplatz mit seinen Teilbereichen „Oberer Marktplatz“, „Mittlerer Marktplatz“ und „Unterer Markplatz“ wird städtebaulich von der historischen Randbebauung gefasst und geprägt vom historischen Rathaus und der mächtigen Stauferburg als Blickfang im Süden.

Oberflächengestaltung - Platzbelag

Großzügige Platzgestaltung durch optisch zusammenhängende Belagsgestaltung. Es entsteht eine einheitliche Belagsfläche, die eine dem Marktplatz angemessene einladende Lässigkeit und Großzügigkeit ausstrahlt. Vorgesehen ist ein an Naturstein anmutender Betonwerkstein, der die gesamte Fläche von Fassade zu Fassade bedeckt und lediglich durch Pflasterrinnen zur Entwässerung und Pflasterzeilen / Läufer zur subtilen Gliederung strukturiert wird. Als Belagsmaterial ist der Betonwerkstein „Typ ARENA“ als Versickerungsbelag im Reihenverband vorgesehen, in nuancierender hell-beiger Farbgebung, welche sich aus der überwiegenden örtlichen Farbgebung ableitet.

Der „Obere Marktplatz“ wird durch eine Mauer aus gelbl.- rötlichem Sandstein gefasst und angehoben, sodass ein neuer, nahezu ebener Platzbereich vor dem Rathaus mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsteht. Ein umlaufendes Geländer aus Flachstahl in leichter, transparenter Anmutung mit historischen Gliederungselementen zur unteren Marktplatzseite dient als Absturzsicherung und fasst den oberen Platzbereich. Eine Rundbank um die vorhandene Stadtlinde als skulpturales Holzobjekt aus nachhaltigem, heimischem Holz sowie flankierende Bänke entlang der Sandsteinmauer laden zum Verweilen ein. Ein Trink-Wasserbrunnen lädt ein zur Erfrischung und erinnert an einen ehemals in der Nähe befindlichen historischen Ziehbrunnen. Der Bereich um die Stadtlinde wird zugunsten eines offenen Pflanzbeetes entsiegelt. Weitere Pflanzbeete sind seitlich an den Sandsteinmauern vorgesehen. Die Bepflanzung mit artenreichen Mischstauden und Gräsern hat „ökologischen“ Schmuckcharakter und dient der Steigerung der innerörtlichen Biodiversität. Einige Pflanzkübel mit Schmuckgrün schirmen in Verbindung mit Pollern den angrenzenden Straßenraum ab.

Der „Mittlere Marktplatz“ ist über eine Verbindungstreppe aus Stellstufen mit ARENA-Belag zwischen der Sandsteinmauer mit dem Oberen Marktplatz verbunden. Als zentrales Gestaltungselement ist eine lockere Baumgruppe aus klimaresistenten Eisenholzbäumen vorgesehen, mit einladenden offenen Rondellen als skulpturale Sitzobjekte anstelle der maroden Brunnenanlage, die abgebaut wird. Der Platzbereich unter den Bäumen erhält einen offenen versickerungsfähigen Belag in wassergebundener Optik. Als besonderer Blickfang ist ein tastbares historisches Stadtmodell aus Stahl/ Bronze auf einem Holzsockel denkbar mit ergänzenden Informationen zur Stadtgeschichte. Als weiterer Blickfang, Spiel- und Erlebnisbereich ist ein Wandbrunnen in der Sandsteinmauer zur oberen Platzebene vorgesehen. In Anlehnung an historische Trogbrunnen sprudelt das Wasser aus der Wand in einen offenen Trog aus Beton-/ Sandsteinoptik. Die Pflanzbeete mit „ökologischem“ Schmuckcharakter am Fuß der Sandsteinmauer erhalten ebenfalls eine Bepflanzung mit artenreichen Mischstauden und Gräsern zur Steigerung der innerörtlichen Biodiversität.

Im unteren Marktplatzbereich werden die bestehenden Stellplätze für Anwohner und Kurzzeit-Parker weitgehend erhalten und in das Platzkonzept integriert. Die optische Markierung auf dem Platzbelag erfolgt mit Alu-Tellernägeln. Für Radfahrer / Radtouristen sind im oberen Bereich einige Fahrradstellplätze vorgesehen. Eine Baumreihe aus den beiden bestehenden Bäumen (Zierapfel) und zwei weiteren Bäume gliedert die westliche Platzseite entlang den Fassaden und verbindet die verschiedenen Ebenen des Marktplatzes. Die Baumbeete erhalten unterirdische Pflanzquartiere und werden offen gestaltet, ebenfalls mit einer „ökologischen“ Schmuckbepflanzung aus artenreichen Mischstauden und Gräsern zur Steigerung der innerörtlichen Biodiversität.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. Das innerörtliche Kanalsystem wird jedoch durch die Versickerungsfähigkeit des vorgeschlagenen Belagspflasters entlastet.

Die Baumstandorte müssen in niederschlagsarmen Zeiten zusätzlich bewässert werden. Daher ist für alle Baumstandorte ein Bewässerungsset zur manuellen Bewässerung im Bedarfsfall vorgesehen.

Die Beleuchtung des Marktplatzes erfolgt beidseitig mit Mastleuchten. Als Leuchtentyp ist die bestehende Leuchte des Steinwegs vorgesehen. In Verbindung mit dem optionalen Stadtmodell in der Platzmitte ist eine inszenierende Schmuckbeleuchtung des Modells angedacht.

Für Veranstaltungen und zur Marktnutzung sind auf dem Marktplatz zwei Versorgungs-Elektranten (1x Obere Ebene / 1x Untere Ebene) vorgesehen.

Zustand Kanal und Wasserleitung:

Die Wasserhauptleitung stammt aus dem Jahr 1978 und laut Bauhofleiter Sames liegen keine Wasserrohrbrüche in diesem Bereich vor. Im Zuge der Maßnahme würden jedoch die Schieberkreuze und Hydranten ausgetauscht werden, was mit ca. 25.000€ / brutto zu kalkulieren ist. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt jedoch über den Wasser- und Abwassergebührenhaushalt.

Der Abwasserhauptkanal ist auf der Gesamtlänge des Marktplatzes zu sanieren. Dies ist das Ergebnis aus der Befahrung im Zuge der Eigenkontrollverordnung (EKVO). Die Sanierung kann im Inlinerverfahren erfolgen und ist losgelöst vom Projekt „Neugestaltung Marktplatz“ durchzuführen.

Es wurden im Vorfeld auch die Kanalhausanschlüsse befahren. Dabei wurde lediglich bei einem Anschluss festgestellt, dass dieser in offener Bauweise erneuert werden muss. Auch diese Maßnahme ist losgelöst vom Projekt Marktplatz sowieso durchzuführen.

Beurteilung Straßenzustand:

Augenscheinlich macht die gepflasterte Straße „Marktplatz“ auch nach ca. 50 Jahren noch einen passablen Eindruck. Es sind keine Spurrinnen zu erkennen, was auf einen guten Zustand des Unterbaus schließen lässt. Auch die Tatsache, dass es in diesem Bereich keine Wasserleitungsschäden gegeben hat, wirkt sich positiv auf den Straßenzustand aus.

Eine grundhafte Sanierung der Straße ist aus diesen Gründen nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Somit würden im Falle der Umsetzung des Marktplatzprojektes auch keine Kosten für das Abrechnungsgebiet 3, Münzenberg, im Rahmen der wiederkehrenden Straßenbeiträge zukommen.

Parkplätze / Parksituation / Verkehrskonzept:

Das Verkehrskonzept sieht vor die Straße „Marktplatz“ auf eine Breite von 3,80m zu reduzieren. Ein Begegnungsverkehr ist weiterhin möglich. Eine Verkehrsberuhigung soll neben der verengten Fahrbahnbreite auch durch eine Verschwenkung der Fahrbahn auf Höhe der Hausnummern 9+11 erfolgen.

Die Planung sieht im unteren Marktplatzbereich Stellplätze für Anlieger und Besucher vor. Aktuell gibt es hier 10 Stellplätze in Fahrtrichtung zum Rathaus hin und 3 Stellplätze auf dem Seitenstreifen in Fahrtrichtung Steinweg. Die Planung sieht in Fahrtrichtung Rathaus 8 Stellplätze vor und auf dem Seitenstreifen in Fahrtrichtung Steinweg vor den Hausnummern 13, 17 und 21 die Möglichkeit für 3 Stellplätze. Ergänzend erwähnt sei hier, dass im „Neuen Weg“ auf der rot gepflasterten Seitenfläche geparkt werden darf und dadurch die zwei Stellplätze die gegenüber dem IST-Zustand entfallen kompensiert werden können.

Bodenuntersuchungen:

Die Bodenuntersuchungen für den Bereich Marktplatz erfolgen in der 14.KW. Die Ergebnisse dazu sollen in der 16.KW vorliegen.

Kosten / Förderung / Varianten:

Im Zuge der Planung und Prüfung von möglichen Förderungen durch die Dorfentwicklung möchte die Verwaltung drei Varianten gegenüberstellen.

Wichtig ist hierbei zu beachten, dass Verkehrsflächen, Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr nicht zuwendungsfähig sind.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Planungsbereich	Komplette Fläche von Rathaus bis Einmündung Steinweg / Neuer Weg	Komplette Fläche von Rathaus bis Einmündung Steinweg / Neuer Weg	Oberer Marktplatz von Rathaus bis Einmündung Pfarrgasse
Straßenführung / Straßenverkehr	Straße verschmälert sich im kompletten Planungsbereich und verschwenkt zur Verkehrsberuhigung im oberen Bereich	Umwidmung zur Fußgängerzone mit Anlieger frei. Durchfahrt nur für Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr und Anlieger	Straße verschmälert sich im oberen Bereich
Parkplätze	Wegfall von zwei Parkplätzen	Wegfall aller Parkplätze im Planungsbereich	Kein Wegfall von Parkplätzen
Barrierefreiheit	Straße und Platzfläche sind auf einem Niveau. Keine Gehwege / Bordsteine	Straße und Platzfläche sind auf einem Niveau. Keine Gehwege / Bordsteine	Absatz zwischen Straße und Platzfläche, Barrierefreiheit in Teilbereichen
Bepflanzung / Begrünung	Mehrere zusätzliche Bäume und Pflanzflächen	Mehrere zusätzliche Bäume und Pflanzflächen	Neue Baumgruppe und Pflanzflächen
Gesamtkosten (Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten)	1.000.000€ / brutto	1.000.000€ / brutto	600.000€ / brutto
Förderung	ca. 200.000€	400.000€ (Maximalbetrag)	ca. 200.000€
Anteil Stadt	ca. 800.000€ /brutto	ca. 600.000€ / brutto	ca.400.000€ / brutto

Der jährliche Preissteigerungsindex beträgt ca. 6-7%.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt die entsprechenden Schritte einzuleiten und den Förderantrag für die Variante 3 zu stellen.



Dr. Isabell Tammer,
Bürgermeisterin