

# Der Bürgermeister

Hilden, den 23.05.2006

AZ.: 66.1-Alter Markt



# Hilden

**WP 04-09 SV 66/054**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Umgestaltung "Alter Markt"; hier: Unterlagen nach § 14 GemHVO**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2006			
Rat der Stadt Hilden	21.06.2006			

**Beschlussvorschlag:**

„Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Umgestaltung „Alter Markt“ und stimmt den nach §14 GemHVO vorgelegten Unterlagen und den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.436.000€ zu.

Nach Bereitstellung eines 1. Ansatzes im Jahre 2005 = 43.000,00 € (+20.000 VE für 2006) für Planungen soll der weitere Betrag von 1.393.000 €

nach dem Bauzeitenplan unter Beachtung des Kassenwirksamkeitsprinzips folgendermaßen veranschlagt werden:

Hst 6310.282.9600 Umgestaltung „Alter Markt“	Ansatz 2006 =	200.000€
	VE für 2007 =	1.100.000€
	Ansatz 2007 =	1.193.000€

Mit der Projektumsetzung ist die IGH zu beauftragen.“

Günter Scheib

Finanzielle Auswirkungen	<b>Ja</b>	
Haushaltstelle: 6310.282.9600	Bezeichnung: Umgestaltung „Alter Markt“	
Kosten 1.436.000€ Folgekosten 89.160€	vorgesehen im VmH	
Mittel stehen zur Verfügung		
Finanzierung: Hst 6310.282.9600 Umgestaltung „Alter Markt“ Ansatz 2006 = 200.000€ VE für 2007 = 1.100.000€ Ansatz 2007 = 1.193.000€		

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der „Alte Markt“ ist **der** Veranstaltungs- und Treffpunkt im Herzen der Stadt Hilden. Als zentraler Platz innerhalb der Fußgängerzone kommt seiner Attraktivität eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die gesamte Fußgängerzone und die Stadt Hilden als Einkaufsstandort zu. Wie wichtig dies insgesamt für Hilden sein kann, zeigt das Ergebnis einer Befragung von Kunden der Fußgängerzone in 2004. Danach kommt der Gestaltung der öffentlichen Bereiche (Einkaufsatmosphäre) bei der Wahl des Einkaufsortes eine hohe Bedeutung zu.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.6.05 und des Rates vom 29.6.05 beauftragt, eine Entwurfsplanung für eine grundlegende Umgestaltung „Alter Markt“ zu erstellen und vorzulegen:

*Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss beschließt der Rat eine Modifizierung der ursprünglichen Beschlussfassung vom 28.4.2004 mit folgendem Inhalt:*

*„ Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der Grundzüge der Vorentwurfsgrundlage Variante 3a aus 2003 in der Plangebietsausdehnung nach Variante C (s. Anlage 4, Beschränkung auf die jetzige Platzfläche) § 10 Unterlagen zu erarbeiten. Hierzu notwendige Planungskosten (ca. 35.000€) sind überplanmäßig bereitzustellen.*

*Die Platzplanung beinhaltet auch eine Realisierungsoption aus den Rahmenplanungen des Licht- und City-Konzeptes in Bezug auf Beleuchtung, Möblierung, Wegweisung etc. und die Verlagerung der Schaltschränke im Bereich Axlerhof (Vitrinenteilabbruch).*

*Die Verwaltung wird beauftragt, ein mit den Hauptnutzern und Anliegern abgestimmten Bauzeitplan zu erarbeiten. Dieser soll eine Realisierung der Gesamtmaßnahme in 2007 gewährleisten.*

*In die Planungsvorstellungen ist der Abschnitt Mittelstraße zum alten Markt hin einzubeziehen. Sollte ein Einvernehmen mit der Kirchengemeinde erzielt werden, kann das Plangebiet auf deren Gelände ausgedehnt werden.“*

Im Juli 2005 wurde das Büro Licht/Raum/Stadt-Planung, Wuppertal mit der Erstellung der Planung beauftragt. Diese bettet sich ein in das vom gleichen Büro zu erstellende City- und Lichtkonzept für die Innenstadt.

Ein Zwischenstand (Vorentwurf) mit 2 Varianten wurde dem Stadtentwicklungsausschuss am 30.11.05 vorgestellt. Hier wurde die Planung zur Weiterbearbeitung freigegeben. Auf dieser Basis wurden Unterlagen nach §14 GemHVO erstellt und mit SV 66/051 dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.3.06 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Diese Planung mit kalkulierten Gesamtkosten von 1.923.000€ fand in wesentlichen Gestaltungspunkten sowie bei der Kostenhöhe jedoch nicht die Zustimmung des Ausschusses. Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung in wesentlichen Punkten zu überarbeiten und neu zur Entscheidung vorzulegen:

*„1. Der Alte Markt soll mit einem Belag aus Naturstein verlegt werden. Die Farbtöne zur Bemusterung sollen kurzfristig dem Ausschuss vorgestellt werden. Zielrichtung dabei ist ein graues Pflaster mit wenigen roten und braunen Farbakzenten.*

*2. Die Umgestaltung des Platzes wird auf der Basis der „kleinen Lösung“ (siehe SV 66/045 im StEA am 30.11.2005) weitergeführt, ohne eine Ausweitung der Pflasterung bis in die Mittelstraße/Schulstraße. Das Pflaster vor der Kirche bleibt erhalten. Für diese Planung müssen neue § 14 Unterlagen erstellt werden.*

*3. Auf das mobile Grün wird zunächst verzichtet. Über eine Grüngestaltung wird erst entschieden, wenn die weitere Entwicklung des Platzes erkennbar ist.*

*4. Es wird auf den Bachlauf verzichtet wegen zu hoher Folgekosten.*

*5. Die Auswahl der Möblierung erfolgt in einer gesonderten Sitzung mit weiteren Vorschlägen.*

6. *Um die Friedenseiche sollen Sitzgelegenheiten geschaffen werden (in Form einer „Jaubank“).*

Die überarbeitete Planung und Kostenberechnung (s. Anlagen) wird hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der o.a. Beschluss sieht vor, die Pflasterung in der Mittelstr beizubehalten. Ein Abräumen des Pflasters dieses Bereiches ist wegen der umfangreichen Verlegung von Infrastrukturleitungen zwingend erforderlich. Eine Analyse hat dann dazu ergeben, dass eine Aufnahme, Lagerung und Wiedereinbau des alten Pflasters weder wirtschaftlich sinnvoll (Handarbeit, Bruch, Sortierkosten, Bautechnik) und logistisch (Bauzeit, Lagerflächen) kaum praktikabel ist. Im Ergebnis schlägt daher die Verwaltung die Gleichen Materialien in der Mittelstr und auf der Marktfläche vor.

Von der CDU-Fraktion (Herr Buddenberg) wurde in der März-Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses als Materialvorschlag kleinformatiger Naturstein (Grauwacke, ca 10x10cm) in die Diskussion gebracht, wie er in einer Marktstr in Gerresheim verlegt ist.

Neben gestalterischen Aspekten, die aus Sicht der Verwaltung gegen das Material sprechen, sind auch technische Randbedingungen zu betrachten. Wegen der Belastungssituation ist eine Verlegung in gebundener Bauweise angezeigt. Dies bedeutet aber, dass auf der gesamten Fläche eine Mörtelunterbau erstellt werden muss und auch die Fugen wasserdicht vermörtelt werden. Dies hat folgende negative Konsequenzen:

- Bei allen späteren Arbeiten an Infrastrukturleitungen sind technisch komplizierte und teure Aufbruch- und Wiederherstellungsarbeiten zur Folge
- Die Baustellenabwicklung ist komplizierter und zeitaufwendiger (Abbindezeiten)
- Die Baukosten sind wesentlich höher als in der geplanten ungebundenen Bauweise (bis zu 100%)
- Ungelöstes Problem der Wasserversorgung des Wurzelbereiches der Friedenseiche

Diese Punkte sprechen gegen die vorgeschlagene Ausführung, so dass sie bei der weiteren Planung nicht mehr berücksichtigt worden ist.

Als Material für die Flächen wird ein asiatischer Quarzit vorgeschlagen. Vor der Bauausführung werden nochmals Flächen zur Bemusterung angelegt. Über die Lieferverträge wird sichergestellt, dass die politisch beschlossenen Richtlinien zur Verhinderung von Kinderarbeit u.ä. angewendet werden.

Um die hochwertige Gestaltung der mit platzprägenden Gastronomiemöblierung zu unterstützen, ist in der Kostenberechnung eine Erstanschaffung von Sonnenschirmen durch die Stadt einkalkuliert. Angedacht ist eine Refinanzierung über Sondernutzungsgebühren. Die Bestuhlung bleibt Angelegenheit der Wirte, wobei im Einvernehmen eine Qualitätsverbesserung angestrebt wird.

Umbaumaßnahmen im Tiefbau sind naturgemäß mit einem größeren Baukostenrisiko behaftet als Neubaumaßnahmen z.B. im Hochbau. Dies ist auf teilweise unbekannte Baubestandssituationen zurückzuführen. Diese lassen sich trotz aller Sorgfalt in der Planungsphase nicht vermeiden. Bei diesem Projekt sind dies u.a.: Baugrund Markt wegen vielfacher historischer Umbauten, alte Bunkeranlagen, alte Infrastrukturleitungen, historischer Friedhof an der Kirche sowie die Problematik des Bodendenkmalschutzes.

Die in der alten §14-SV bereits aufgezeigten Fragestellungen des Bodendenkmalschutzes sind weiter aktuell. Die Thematik wurde nochmals mit dem LVR erörtert (Anlage). Für die Durchführung der Erdarbeiten wurde aber mehr bautechnischer Freiraum eingeräumt, als ursprünglich eingeschätzt.

Insgesamt wird das Kostenrisiko daraus bei **diesem** Projekt auf 62.000€ geschätzt (ca. 10% der Baukosten der Kostengruppen 2+3). Diese werden Bestandteil der kalkulierten Gesamtbaukosten.

Mit der evang. Kirchengemeinde hat ein Abstimmungsgespräch über die geänderte Planung statt-

gefunden (Anlage). Mit den Anliegern und Wirten findet das Gespräch am 6.6.06 statt. Es wird dann in der Sitzung über das Ergebnis berichtet.

Die Verwaltung schlägt eine bauliche Realisierung in 2006/2007 nach dem beigefügten Terminplan vor (Anlage ). Neben dem allgemeinen Witterungsproblem bei Winterbaumaßnahmen ist der Terminplan mit nicht näher zu kalkulierenden Risiken bezüglich des Bodendenkmalschutzes belegt.

Unter Hinweis auf die bisherigen guten Ergebnisse und Erfahrungen im Rahmen der Projektabwicklung (Neubau Altenheim, Tribüne Bandsbusch, GJWH-Waschkau) erwartet die Verwaltung bei einer Projektabwicklung durch die IGH eine mögliche Unterschreitung der Baukosten und eine optimierte Terminalsicherheit für das Projekt.

Alle weiteren Angaben sind den Anlagen zu entnehmen.

Günter Scheib

Anlagen

1. Erläuterungsbericht
2. Kostenberechnung
3. Folgekostenberechnung
4. Protokolle
5. Stellungnahme RPA
6. Terminplan/Bauablaufplan
7. Entwurfspläne