

# Der Bürgermeister

Hilden, den 19.12.2006

AZ.: 66 Alter Markt



# Hilden

**WP 04-09 SV 66/059**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Umgestaltung "Alter Markt"; Bericht zum Ratsbeschluss vom 20.09.2006**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007			
Rat der Stadt Hilden	31.01.2007			

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Sanierung des „Alten Marktes“, die Bürgerbeteiligung sowie die Finanzplanung entsprechend Variante:

1. Zum Bereich Bauplanung die Variante

Variante	Beschreibung	geschätzte Kosten	Nutzung Platz
<b>A</b>	Neuerlegung Großpflaster und Neuerstellung Straßenoberbau, Entrümpelung, Jaubank, Reparatur Pflaster Mittelstr, Beibehaltung der sonstigen Ausstattung, Ersatzbäume	ca. 760.000-918.000€	jetzige Nutzung wird beibehalten
<b>B</b>	Neuerlegung Kleinpflaster und Neuerstellung Straßenoberbau, Entrümpelung, Jaubank, Reparatur Pflaster Mittelstr, Beibehaltung der sonstigen Ausstattung, Ersatzbäume	ca. 760.000-918.000€	jetzige Nutzung wird beibehalten
<b>C</b>	Austausch der Asphaltflächen gegen Mosaikpflaster und Neuerlegung des vorhandenen Mosaikpflasters auf dem ganzen Platz, Entrümpelung, Jaubank, Reparatur Pflaster Mittelstr, Beibehaltung der sonstigen Ausstattung, Neuerstellung des Straßenoberbaus, Ersatzbäume	ca. 528.000€	Freihaltung des gesamten Platzes von jeglichem Kfz-Verkehr durch Poller (Teileinziehung Verkehrsfläche und Entschädigung Anlieger erforderlich) oder bauliche Ausbildung einer „Fahrgasse“
<b>D</b>	Austausch der Asphaltflächen auf dem Platz gegen Mosaikpflaster und Neuerlegung des vorhandenen Mosaikpflasters auf dem ganzen Platz, Entrümpelung, Jaubank, Reparatur Pflaster Mittelstr, Beibehaltung der sonstigen Ausstattung und des Straßenoberbaus	ca. 297.000€ (+ ggfls 36.000€ „Fahrgasse“ aus Klein- oder Großpflaster mit neuem Oberbau)	Freihaltung des gesamten Platzes von jeglichem Kfz-Verkehr durch Poller (Teileinziehung Verkehrsfläche und Entschädigung Anlieger erforderlich) oder bauliche Ausbildung einer „Fahrgasse“
<b>E</b>	Austausch der Asphaltflächen auf dem Platz gegen Mosaikpflaster (Reparatur), Entrümpelung, Jaubank, Reparatur Pflaster Mittelstr, Beibehaltung der sonstigen Ausstattung und des Straßenoberbaus	ca. 90.000€	jetzige Nutzung wird beibehalten

2. Zum Bereich Beteiligung der Bürgerschaft:

Variante	Beschreibung	geschätzte Kosten
<b>A</b>	Bürgerinformationsveranstaltung: Abendveranstaltung mit Präsentation und Diskussion mit einem externen Moderator, Einladungen nach dem Zufallsprinzip (500 BürgerInnen)	ca. 5000€
<b>B</b>	Workshop: mehrere Veranstaltungen mit Bürgerschaft, Präsentation der Ergebnisse, Unterstützung durch externen Moderator, Einladungen nach dem Zufallsprinzip	ca. 5-10.000€ (je nach Anzahl der Workshops)
<b>C</b>	Einwohnerversammlung: Abendveranstaltung mit Präsentation und Diskussion, Einladung an alle Einwohner (möglicherweise mehrere Termine stadtteilbezogen), Organisation nach § 23 Gemeindeordnung und §9 Hauptsatzung Anmerkung: Veranstalter ist der Rat	ca. 5-15.000€ (je nach Anzahl der Termine)

	der Stadt	
--	-----------	--

3. Zum Bereich Finanzplanung:

<b>Variante</b>	<b>Beschreibung/Finanzbedarf</b>
<b>B</b>	Entsprechend der Bauplanungsvarianten A-D sind 80% der Baunebenkosten + die Bürgerbeteiligungskosten in den Haushalt 2007 als Ansatz einzustellen. Der weitere Betrag bis zur Höhe der geschätzten Gesamtkosten ist als Verpflichtungsermächtigung in den Haushalt 2007 einzustellen.
<b>A</b>	Entsprechend der Bauplanungsvariante E sind 90.000€ + die Bürgerbeteiligungskosten als Aufwand in den Haushalt 2007 als Ansatz einzustellen.

Günter Scheib

Finanzielle Auswirkungen:		je nach Beschluss		
Produktnummer:		120101	<b>Bezeichnung:</b>	Verkehrsflächen und Brücken
Mittel stehen zur Verfügung:		nein		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	Auszahlung €	Einzahlung €	Investitions- haushalt ja/nein	Beschreibung
je nach Beschluss	95.000 bis 933.000		je nach Beschluss	Alter Markt
<b>Sichtvermerk Kämmerer</b>				

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Rat fasste in seiner Sitzung vom 20.9.06 folgenden Beschluss:

*„Der Rat stellt fest, dass das Bürgerbegehren „Hände weg vom 'Alten Markt'“ zulässig ist und beschließt,*

1. *Dem Bürgerbegehren zur Umgestaltung des Alten Marktes wird entsprochen. Der Ratsbeschluss vom 21.06.2006 zu diesem Thema wird aufgehoben.*
  
2. *Da die grundsätzliche Sanierungsnotwendigkeit des Alten Marktes weiterhin besteht, wird der Bürgermeister beauftragt, die möglichen Alternativen für eine künftige Sanierung des Marktes zusammen zu stellen und die hierfür bereits ermittelten Kosten darzustellen. Dies betrifft insbesondere*
  - *Erhalt aller dort vorhandenen Bäume;*
  - *Erhalt und - soweit erforderlich -Ausbesserung und Wiederherstellung des vorhandenen Kleinpflasters;*
  - *Entrümpelung, d. h. Beseitigung/Verlegung der Telefonzelle, Stromkästen und Geländer;*
  - *Verzicht auf Errichtung einer Sitzmauer zwischen dem „Alten Markt“ und dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde;*
  - *Aufstellung einer „Jaubank“ um die „Friedenseiche“;*
  - *Verzicht auf zwölf Lichtstelen, auf bis zu 15 fest installierte Sonnenschirme und auf die von der Stadtverwaltung auf einer Musterfläche präsentierte „Möblierung“;*
  - *Erhalt der Trennung zwischen „Alter Markt“ und Mittelstraße, d. h. das Pflaster der Mittelstraße bleibt unverändert.*

*Die Alternativen sind in einer Sitzungsvorlage dem Stadtentwicklungsausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen und sollen danach mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.*

3. *Die Zusammenarbeit mit dem bisherigen Planungsbüro ist zu beenden.*

Mit diesem Ratsbeschluss werden sehr enge Grenzen für Sanierungen des Platzes gesteckt. Umgestaltungen oder Änderungen der Ausstattungsgegenstände sind damit ausgeschlossen. Da auch die Beibehaltung des jetzigen Kleinpflasters (Anmerkung: tatsächlich handelt es sich fachlich um Mosaikpflaster) aufgegeben wird, ist der Aufzeigung von Alternativen ein engster Rahmen gesetzt.

Aus fachlichen Erwägungen hat die Verwaltung bezüglich des Belages zusätzliche Alternativen ermittelt, welche den o.a. Rahmen verlassen. Die Begründung dazu ist nachfolgend ausführlich dargelegt.

### **1.Erläuterungen zum Thema Platzbelagsanierung**

Im Rahmen der bisherigen Planungsüberlegungen hat das Thema „Platzbeläge“ einen großen Raum eingenommen. Dabei wurden allerdings in der öffentlichen Diskussion vorrangig gestalterische Aspekte behandelt. Die technischen Einsatzrandbedingungen für Belagmaterialien müssen aber genauso bekannt sein, um eine sachgerechte Entscheidung über Sanierungsmaßnahmen und deren Erfolgsaussichten zu treffen. Aus diesem Grund werden straßenbautechnische Ansprüche nachfolgend einmal ausführlicher dargestellt, um die Informationsgrundlage für eine sachgerechte Entscheidungsfindung zu schaffen.

### 1.1 Einsatz von Mosaikpflaster

Auf dem Markt ist derzeit Mosaikpflaster verlegt. Dabei handelt es sich um Grauwacke als Gesteinsmaterial. Mosaikpflaster hat Kantenlängen von 4-6cm. Dieses Pflaster ist technisch **nicht für befahrene** Verkehrsflächen geeignet. Der Einsatzbereich und damit auch die Einsatzgrenzen von (Naturstein)Pflaster insgesamt ergibt sich u.a. aus den „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Pflasterdecken und Plattenbelägen –ZTV P-StB-). Die kommen regelmäßig als „Regel der Technik“ bei Ausschreibungen nach VOB zum Einsatz. Darin ist ausgewiesen: *„Mosaikpflastersteine.....sind für Verkehrsflächen, die mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ungeeignet“.*

Dies schließt einen Einsatz zumindest für Teile des Alten Marktes unter technischen Gesichtspunkten aus, da mindestens Rettungs-, städtische Entsorgungs- und Betriebsfahrzeuge und Lieferfahrzeuge der Anlieger die Platzfläche benutzen müssen. Weiterhin sind etwaige Zufahrtsrechte von Anliegern zu ihren Grundstücken zu beachten. Bei Beibehaltung der jetzigen Nutzungssituation kommen zusätzlich noch die Fahrzeuge für die Veranstaltungen hinzu. Wenn der Bauherr trotzdem Mosaikpflaster einsetzt, so bedeutet dies, dass Planer und Baufirma **keine Gewährleistung** für das erstellte Werk übernehmen müssen.

Für eine völlige Freihaltung von Kfz-Verkehr müsste eine sogenannte Teileinziehung des Platzes nach Straßen- und Wegegesetz NRW erfolgen. Da das aber bezogen auf die Anlieger rechtlich einer Teilenteignung gleichkommt, würde dies eine (in der Höhe nicht bezifferbare) Entschädigungspflicht durch die Stadt Hilden nach sich ziehen.

Da eine völlige Freihaltung des Platzes von Kfz-Verkehr nicht erkennbar ist, muss die Verwaltung von Einsatz eines solchen Materials für eine Sanierung der Gesamtfläche abraten, wenn dies nicht zweifelsfrei dauerhaft sichergestellt werden kann. Davon ausgenommen sind natürlich notwendige Sanierungen kleineren Umfangs innerhalb des Mosaikpflasters als Arbeiten im Bestand.

### 1.2 Einsatz von Kleinpflaster

Darunter versteht man Steine mit einer Kantenlänge bis 10cm, wie sie z.B. auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde verlegt worden sind.

Auch hierzu gibt es Festlegungen zu Einsatzgrenzen: Verkehrsflächen (dazu gehören natürlich auch Plätze und Fußgängerzonen) sind nach der „Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen –RStO-) anzulegen. Fußgängerzonen mit Ladeverkehr, dieser tritt ja auch auf dem Markt unzweifelhaft auf (auch ohne Festivitäten), sind danach in die so genannten Bauklassen III oder IV einzustufen. In der o.a. ZTV P-StB steht: *„Kleinpflastersteine.... sind für Verkehrsflächen der Bauklassen V und VI (Anmerkung: dies sind Klassen mit geringeren Anforderungen als die o.a. Klassen III und IV) der RStO geeignet. Für Verkehrsflächen der Bauklasse IV sind besondere Maßnahmen (z.B. Verband) vorzusehen.*

Dies bedeutet, dass sie für Bauklasse III nicht geeignet sind. Im Rahmen der Kostenberechnung zu den §14-Unterlagen Alter Markt, wurde die gesamte Fläche (Mittelstr und Markt) pauschal, auf der sicheren Seite liegend, der Bauklasse III zugeordnet. Dies erfolgte bezüglich der Marktfläche wegen der Befahrung mit schweren LkW bei bestimmten Veranstaltungen. Wenn man bei einer möglichen zukünftigen Umgestaltung / Sanierung ernsthaft den Einsatz von Kleinpflaster in Betracht zieht, wären noch detaillierte Berechnungen zur Ermittlung der Bauklasse vorzunehmen.

Auch wenn eine solche Berechnung die Bauklasse IV ergeben sollte, sind besondere technische Vorsorgen zu treffen. Dies zumindest dann, wenn die jetzige Nutzung so bestehen bleibt. Danach wären eine so genannte „gebundene Bauweise“ oder mindestens besondere Maßnahmen der „ungebundenen Bauweise“ angezeigt. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich bei der „gebundenen Bauweise“ um eine wasserundurchlässige Bauweise, bei der das Pflaster in „Beton“ verlegt wird und die Fugen „vermörtelt“ sind. Es handelt sich hierbei nicht um eine Standardbauweise und sie wurde bisher in Hilden auch nicht eingesetzt. Sie sind keine „Regel der Technik“ und verbindliche technische Normen gibt es (noch) nicht.

Neben dem unzweifelhaften Vorteil der dauerhaft stabilen Fuge sind aber auch einige gravierende Nachteile damit verbunden: z.B. höhere Baukosten (ca 30-60€/m<sup>2</sup>), äußerst schwierige Situation bei Instandsetzungen, Änderungen und Aufbrüchen für nachträgliche Leitungsverlegungen. Noch

ungeklärt ist bei dieser Bauweise der Erhalt der Friedenseiche wegen der notwendigen Bewässerung und Belüftung der Wurzeln. Ausführlich ist ein Vergleich zwischen der ungebundenen (Standardbauweise bei Pflaster) und der gebundenen Bauweise in der Anlage dargelegt.

Die Standardbauweise im Pflasterbau (die ungebundene Bauweise als wasserdurchlässige Konstruktion mit Schotter, Splitt, Sand) kann bei Kleinpflaster nicht ohne nähere Untersuchung empfohlen werden. Da die Maßgenauigkeit der Standardsteine eingeschränkt ist, entstehen relativ breite Fugen und wegen der Kleinformatigkeit hohe Fugenanteile. Dies kann zu erheblichen Problemen in der Fugen- und damit Pflasterstabilität führen. Dies ist auf Auswaschungsprozesse insbesondere bei Tropfwasser (Stichwort Sonnenschirme) und Ausaugprozesse bei der Straßenreinigung (Stichwort Kehr-/Saugmaschine) zurückzuführen.

Neben den rein technischen Aspekten beim Einsatz von Kleinpflaster sei aber auch auf die Fragestellungen der allgemeinen Nutzungsansprüche hingewiesen. So war bei der Umgestaltung der Mittelstr. zur Fußgängerzone Mitte der 80-er auch ein Natursteinkleinpflaster vorgesehen. Nachdem bereits ein Teil so hergestellt war, wurde dies wieder verworfen, u.a. wegen des schlechten Gehkomforts für die Fußgänger. Vom Behindertenbeirat wurde ein solches Pflaster übrigens im Rahmen der Planung zum Alten Markt mit Schreiben vom 25.9.2005 abgelehnt (s. Anlage).

### **1.3 Einsatz von Großpflaster**

Die bisherige Planung sah den Einsatz von Großpflaster vor. Eingesetzt werden sollten Steine in den Abmessungen von 10x20cm bis 20x40cm und einer Dicke von 15cm. Weiterhin sollten die Oberflächen und Seiten in bestimmten Arten bearbeitet werden. Zielrichtung dabei war einerseits gute Optik und Begehbarkeit und andererseits die Erreichbarkeit von möglichst engen Fugen.

Mit solchen Steinen ist eine RStO-konforme Pflasterfläche herstellbar, wobei die Art der Steine unter gestalterischen, preislichen und sonstigen Gesichtspunkten gewählt werden kann. Auch andere Steinformate sind grundsätzlich denkbar, solange sie sich mindestens im Bereich des Großpflasters (Mindestgröße 12x12 cm) bewegen. Mit den Mindeststeingrößen von 12x12cm können somit auch Platzflächen hergestellt werden, die optisch dem Kirchengelände, der Fläche vor dem Bürgerhaus oder der Schwanenstr vergleichbar sind (Altstadtcharakter). Die unter Pkt 1.2 geschilderten Probleme können damit vermieden werden.

### **1.4 Schichten unter dem Pflaster**

Neben der Frage des Belages ist auch die sonstige sogenannte Oberbausituation mit zu betrachten. Unter Oberbau versteht man dabei vereinfacht gesagt die gesamte Konstruktion aus Trag- und Frostschuttschicht (Schotter), Bettung (Sand) und Belag. Nur der fachtechnisch richtige Gesamtaufbau nach RStO gewährleistet eine dauerhaft funktionsfähige und schadenfreie Platzfläche. Mit dauerhaft funktionsfähig sind hier Zeiträume von über 50 Jahren gemeint.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurde ein Bodengutachten erstellt, welches bereits Mitte August den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden ist. Daraus geht hervor, dass die derzeit unter dem Mosaikpflaster eingebauten Schichten keinen tragfähigen und regelgerechten Oberbau darstellen. Sofern auf diesem Material neue Beläge aufgebracht werden, ist wieder mit Schäden im Gesamtsystem zu rechnen. Auch eine Gewährleistung für die Schadenfreiheit der neuen Fläche ist dann nicht zu erlangen.

Vor diesem Hintergrund hat die bisherige Planung einen kompletten Neubau des Oberbaus vorgesehen. Die Verwaltung ist auch weiterhin der Auffassung, dass nur dieser Weg die Grundlage für eine langfristige Schadenfreiheit bietet.

### **1.5 Fazit**

Bei der Durchführung von reinen Belagarbeiten mit Mosaikpflaster muss man sich also darüber im Klaren sein, dass es sich nicht um langfristige Sanierungen auf der Basis der Regeln der Technik handelt, sondern um vorübergehende Reparaturarbeiten. Die Einsatzmöglichkeit von Kleinpflaster müsste erst noch detailliert untersucht werden. Die Einsatzmöglichkeit von Großpflaster ist uneingeschränkt möglich. Der Oberbau unter dem jetzigen Mosaikpflaster muss entsprechend den Regeln der Technik neu erstellt werden, wenn man eine langfristig schadenfreie Konstruktion erreichen will. Nur dann sind auch Gewährleistungen der Baufirma erzielbar.

## 2. Kostenangaben

Trotz der oben deutlich gemachten Bedenken zu bestimmten Materialien und Bauweisen/Sanierungsvorstellungen werden natürlich entsprechend des Auftrages an die Verwaltung zu allen Varianten Kosten angegeben, soweit dies aus dem derzeitigen Datenbestand möglich ist.

Alle nachfolgenden Angaben gehen davon aus, dass Abmessungen und Höhensituation des jetzigen Platzes unverändert bestehen bleiben. Dies bedeutet auch die Beibehaltung der Stufen zur Mittelstr. Das Kirchengelände ist ebenfalls nicht Gegenstand der Planung. Zur Verdeutlichung ist das Plangebiet als Anlage beigefügt.

Zur Genauigkeit der nachfolgenden Kostenangaben muss deutlich darauf hingewiesen werden, da es sich nur um **Richtgrößen** handeln kann, da ja noch keine konkreten Planungen und Massenermittlungen vorliegen.

### 2.1 Reparaturen am Mosaikpflaster

Eine Variante besteht darin, im Mosaikpflaster nur die Fehlstellen, welche derzeit mit Asphalt gefüllt sind, neu zu erstellen. Für den STEA am 22.6.05 sind in der SV 66/025 schon einmal Kosten für Reparaturen am Mosaikpflaster ermittelt worden. Die dafür angesetzten Preise werden für die neuerliche Kalkulation übernommen. Die Gesamtkosten für den Ersatz der Asphaltflächen durch Mosaikpflaster belaufen sich auf ca. 30.000 €

In der jetzigen Pflasterung bestehen umfangreiche Absackungen, Verschiebungen und Ausbrüche. Daraus ergibt sich als weitergehende Reparaturmöglichkeit, das gesamte Pflaster aufzunehmen und höhengerecht neu zu verlegen, sowie die o.a. Fehlstellen zu beseitigen. Als Preisansatz stehen hier derzeit nur Vertragspreise aus der Teilsanierung 1999 zur Verfügung. Für eine Neuverlegung des vorhandenen Pflasters wäre danach mit Kosten von 125€/m<sup>2</sup> zu rechnen. Es sei noch einmal deutlich gemacht, dass dies keine Maßnahme nach den Regeln der Technik ist, wenn der Fahrzeugverkehr nicht vollständig vom Platz verbannt wird. Der Platz hat eine Größe von 1500m<sup>2</sup>. Bei einer kompletten Neuverlegung wären dafür 190.000€ aufzuwenden. Im Bereich der Mittelstr am Alten Markt sind im Klinkerpflaster ebenfalls Schäden vorhanden, ohne das dadurch die Verkehrssicherheit gefährdet ist. Wenn man hier ebenfalls Sanierungen aus optischen Gründen vornehmen will, so werden diese ohne nähere Neukalkulation auf ca. 10.000€ geschätzt.

### 2.2 Neuerstellung des Oberbaus

Ein im Rahmen der Entwurfsplanung erstelltes Bodengutachten (Januar 2006) gibt Aufschluss über die Baugrundsituation. Dieser ist nicht in ausreichendem Maße tragfähig. Schon aus diesem Grund war natürlich in der bisherigen Entwurfsplanung ein kompletter Austausch des Oberbaus eingeplant. Mit den vorgenannten Arbeiten ist auf dem Markt das Problem der mangelhaften Trag- und Frostschutzschichten nicht gelöst. Dies muss man aber angehen, wenn man Gewährleistungen erlangen und eine dauerhafte Sanierung erreichen will. Bei einer Platzfläche von ca. 1500m<sup>2</sup> ist auf der Basis der Kostenberechnung der §14-Unterlage für einen Austausch der Frostschutz- und Tragschicht mit 125.000€ zu rechnen. Aus den unter Punkt 1 deutlich gemachten technischen Randbedingungen ist dies aber beim Einsatz von Mosaikpflaster aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll, da es sich unter fachlichen Gesichtspunkten beim Mosaikpflaster bei den gegebenen Randbedingungen um das falsche Material handelt. Beim Einsatz von (evtl.) Kleinpflaster und Großpflaster ist mit der Erneuerung des Oberbaus eine dauerhaft schadensfreie und den technischen Regeln entsprechende Baukonstruktion erzielbar. Besondere Aufwendungen für Sicherungsmaßnahmen an bleibenden Ausstattungsgegenständen (Bäumen, Lampen, Pflaster Mittelstr etc.) sind in der Kostenangabe nicht enthalten. Hierzu wäre eine nähere Planung als Kalkulationsgrundlage erforderlich.

### 2.3 Neues Klein- oder Großpflaster

Genaue Kosten für eine umfassende Umgestaltung mit Kleinpflaster oder Großpflaster können nicht genannt werden, da nicht auf vorhandene Kostenermittlungen zurückgegriffen werden kann. Sie hängen auch entscheidend vom einzusetzenden Material ab. Zur Verdeutlichung sind einmal zur allgemeinen Information Richtpreisangaben für die **Lieferung** unterschiedlicher Materialien,

Formate und Qualitäten als Anlage beigelegt. Als **Richtpreis** können für die Verlegung 40€/m<sup>2</sup> aus der bisherigen Kostenberechnung angesetzt werden. Dieser Preis gilt für Großpflaster in Reihenverlegung. Daraus ergibt sich eine Preisbandbreite von 142-218€/m<sup>2</sup> (Hinweis: die Preise beziehen sich auf Material aus Vietnam. Preise für europ. Material liegen nicht konkret vor).

Bei diesem Pflaster steht auch mindestens optisch ähnliches Material zur Verfügung wie das jetzige Mosaikpflaster.

#### **2.4 Allgemein**

Die obigen Kostenangaben beinhalten keine Baunebenkosten. Erfahrungswerte liegen bei 10-20% der Baukosten. Diese Erfahrungswerte werden auch bei der Gesamtkostenübersicht unter Punkt 5 eingesetzt. Genauere Angaben setzen eine neue Kostenberechnung voraus.

### **3. Entrümpelung**

Dieses Thema zieht sich durch alle bisherigen Planungsüberlegungen. Darunter werden die Verlagerung der Schaltschränke (Stadtwerke, Stadt, Ish, Deutsche Telekom), der Telefonzellen, der oberirdischer Reste der ehemaligen Toilettenanlage und eigentlich auch des Briefkastens verstanden (auch wenn nur ein Teil dieser Gegenstände im Ratsbeschluss vom 20.9.06 erwähnt sind).

Alle bisherigen Planungen haben dieses Ziel auch berücksichtigt. Vorgesehen war daher bisher eine Verlagerung der Schaltschränke zum Axlerhof Ecke Mittelstr und der Telefonzellen sowie des Briefkastens zur Kurt-Kappel-Str Ecke Markt. Mit den Versorgungsträgern waren die technischen Sachverhalte im Rahmen der Entwurfsplanung bereits abgestimmt.

Bezüglich der Kostentragung ist bezüglich der Telekommunikationseinrichtungen eine Regelung im Telekommunikationsgesetz enthalten. Danach hat der Leitungsträger auf seine Kosten die Anlage zu ändern, wenn die Beibehaltung einer beabsichtigten Änderung des Verkehrsweges entgegensteht. Bei der bisher geplanten grundlegenden Umgestaltung war der Sachverhalt eindeutig. Die Schaltschränke standen nicht im Einklang mit dem Planungsziel. Die Kostentragung lag damit bei den Leitungsträgern. Wenn es nur um Sanierungen von Pflasterflächen geht, ist dies möglicherweise nicht mehr so eindeutig. Hier müssten evtl. Verhandlungen mit den Firmen geführt werden. Über eine schlimmstenfalls bei der Stadt liegende Kostentragungshöhe kann derzeit keine Angabe gemacht werden.

Bezüglich der Stadtwerke regelt sich die Kostentragung nach dem Konzessionsvertrag. Die Verteilung der Kosten erfolgt zwischen Stadt und SWH nach dem Alter der Einrichtungen. In der bisherigen Kostenberechnung zur Umgestaltung Alter Markt sind 26.000€ (ohne Baunebenkosten) eingeplant gewesen.

Für den Abbruch der oberirdischen Reste der ehemaligen Toilettenanlage waren 1.000€ in der Kostenberechnung (ohne Baunebenkosten) enthalten.

### **4. „Jaubank“**

Auch die Frage der öffentlich zugänglichen Sitzgelegenheiten war immer Gegenstand der Planungen. Wie bereits in der Vergangenheit und auch jetzt aus der Politik eingebracht, ist im bisherigen Entwurf eine „Jaubank“ rund um die Friedenseiche enthalten.

Die max. möglichen Abmessungen der Jaubank sind begrenzt, wenn auch weiterhin das Festzelt an der bisherigen Stelle und Größe aufgestellt werden soll.

In der Kostenberechnung waren dafür 17.000€ (ohne Baunebenkosten) enthalten.

### **5. Sonstiges**

Die sonstigen Vorgaben aus dem Bürgerbegehren und dem Ratsbeschluss lassen keine weiteren

Ansatzpunkte für bauliche Maßnahmen erkennen. Insofern können von der Verwaltung auch keine Alternativen vorgelegt werden.

Es würden somit die Bäume, die Beleuchtung sowie alle sonstigen Ausstattungsgegenstände in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Da nach der Beschlusslage auch die Stufen zur Mittelstr beibehalten werden sollen, wird zur allgemeinen Information ein weiteres Schreiben des Behindertenbeirates als Anlage beigefügt.

Eine Einschränkung muss aber zu den Kugeluhnen gemacht werden. Die 60-70cm tiefen Ausschachtungsarbeiten für einen neuen Oberbau würden zwangsläufig fast bis an die Stämme heranreichen. Es ist eher wahrscheinlich, dass in größerem Umfang dann Wurzeln gekappt werden müssen und die Bäume dann wahrscheinlich nicht erhalten werden können und durch neue ersetzt werden müssen. Alternativ wäre noch ein vorübergehender Verbleib der Bäume in einem Einschlag einer Baumschule sowie ein dafür notwendiger starker Kronenrückschnitt denkbar.

Ein Gesamtaustausch der Bäume einschließlich Baumschutzgitter und -scheibe wird auf 43.000€ geschätzt (Kostenberechnung Entwurf). Ein Einschlag ist voraussichtlich nicht kostengünstiger.

Der Vollständigkeit halber sei auch noch einmal klar gestellt, dass auch folgende bisher vorgesehene Maßnahmen nach dem Ratsbeschluss nicht zur Ausführung kommen:

- unterirdische Versorgungseinrichtungen für Veranstaltungen (Strom, Wasser, Veranstaltungstechnik)
- Beleuchtung Reformationskirche
- neuer Standort und Sockel Fabry-Denkmal

## 6. Gesamtkostenübersicht

(Alle Angaben mit 19% Mwst)

Teilkosten/ Variante €	Klein-/Großpfl.+Oberbau	Neuerlegung Mosaikpfl.+Oberbau (keine Gewährl. bei jetziger Nutzung)	Neuerlegung vorhandenes Mosaikpfl. (keine Gewährl.)	Reparatur Mosaikpfl. (keine Gewährl.)
	A+B	C	D	E
<b>Pflaster Markt</b>	<b>411.000-543.000</b>	<b>218.000</b>	<b>218.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Pflaster Mittelstr.</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Oberbau</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>Entrümpelung</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Jaubank</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>
<b>Ersatzbäume</b>	<b>43.000</b>	<b>43.000</b>		
<b>Baunebenkosten</b>	<b>127.000-153.000</b>	<b>88.000</b>	<b>27.000</b>	<b>8.000</b>
<b>Gesamt €</b>	<b>760.000-918.000</b>	<b>528.000</b>	<b>297.000</b>	<b>90.000</b>
evtl. „Fahrgasse“			<b>36.000</b>	

## 7. Schlussfolgerungen

-Mosaikpflaster ist grundsätzlich nach den Regeln der Technik nicht geeignet, sofern die Flächen auch zukünftig befahren werden. Wenn dies wegen der Anliegernutzungsrechte nur teilweise erreichbar ist, müsste mindestens eine „Fahrgasse“ z.B. zwischen den jetzigen Baumstandorten und den Gebäuden nach den Regeln der Technik (Belag in Klein- oder Großpflaster, neue Trag- und Frostschutzschicht) hergestellt werden.

-Eine auf Dauerhaftigkeit ausgerichtete Sanierung setzt einen Neubau der Trag- und Frostschutzschicht voraus.

-Zur Einsatzmöglichkeit von Kleinpflaster sind noch weitergehende technische Untersuchungen nötig.

-Ein komplette Neuverlegung des (vorh.) Mosaikpflasters ist nur dann eine Wertverbesserung und damit eine Investitionsmaßnahme, wenn gleichzeitig die Frostschutz- und Tragschicht ausgetauscht wird. Ansonsten handelt es sich um Aufwand, welcher komplett im Jahr der Durchführung zu verbuchen ist. Ein neuer Oberbau mit (evtl.) Klein- oder Großpflaster stellt eine Wertverbesserung daher, welche über die Nutzungszeit abgeschrieben werden kann.

Dieser Unterschied wird im neuen Haushaltswesen unter NKF besonders wichtig.

## 8. Bürgerbeteiligung

Der Rat hat beschlossene, eine weitere Bürgerbeteiligung zum Alten Markt durchzuführen. Da die Art des Verfahrens dabei nicht festgelegt worden ist, macht die Verwaltung dazu einen Vorschlag. Im Rahmen des städtebaulichen Projektes „Rahmenplan Nördliche Unterstadt“ wurden bereits einmal umfassend die möglichen Beteiligungsverfahren dargestellt. Diese sind in der Anlage nochmals beigefügt.

Im Rahmen der Planungen zum Alten Markt wurden bisher 2 Verfahren eingesetzt:

### -Workshop

Im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zu einem Landeswettbewerb wurden Workshops mit verschiedenen Beteiligtenkreisen an mehreren Tagen durchgeführt. Dabei sollten die grundlegenden Nutzungswünsche und Gestaltungsideen erarbeitet werden.

Im Rahmen der verworfenen Entwurfsplanung wurden mehrere Veranstaltungen mit den Anliegern durchgeführt. Zentrales Thema war dabei die Gastronomienutzung (Schirme, Bestuhlung etc.).

### -Vortrag und Diskussion

Nach dem Zufallsprinzip wurden mehrere hundert Bürger sowie Vereine etc. zu einer Abendveranstaltung eingeladen. Nach einer Vorstellung der Planung wurde mit den Anwesenden diskutiert. Hier handelte es sich um das City-Konzept und den Alten Markt.

Die Verwaltung schlägt das Verfahren „Vortrag und Diskussion“ vor. Dabei sollen mit den Einladungen Vorinformationen über die bisherige Planungs-, Diskussions- und Beschlussituation verschickt werden.

Die Durchführung eines Workshops wird schon aus organisatorischen Gesichtspunkten als problematisch erachtet. Es ist eine große Anzahl von Teilnahmewünschen zu erwarten. Ein Workshop mit vielleicht mehreren hundert Leuten ist aber nicht mehr händelbar. Hier müsste dann ggfls. die Teilnehmerzahl begrenzt werden.

Denkbar wäre auch noch eine Einwohnerversammlung. Diese wäre nach §23 Gemeindeordnung vom Rat einzuberufen. Weitere Regelungen finden sich in §9 der Hauptsatzung der Stadt Hilden.

Bei allen Arten der Beteiligung (Ausnahme Einwohnerversammlung) schlägt die Verwaltung den Einsatz eines externen Moderators vor. Bei dem Projekt „Verkehrsberuhigung Hilden Ost“ hat die Verwaltung sehr gute Erfahrungen mit einer solchen Vorgehensweise gesammelt.

## 9. Empfehlungen

-Wenn, entsprechend des Ratsbeschlusses, das Mosaikpflaster gegen die fachliche Empfehlung der Verwaltung auf jeden Fall beibehalten werden soll, steht die Platznutzungsfrage im Vordergrund. Hier wird auch auf die beigefügte Veranstaltungsliste hingewiesen. Es handelt sich um die Veranstaltungen, bei denen der Markt mit Fahrzeugen befahren wird. Nach Erfahrungen des Ordnungsamtes handelt es sich dabei regelmäßig auch um Fahrzeuge über 2,8 t. Wenn eine **vollständige** Unterbindung von Fahrzeugverkehr nicht sichergestellt werden kann, sollten nur die Reparaturarbeiten begrenzten Umfanges am Mosaikpflaster durchgeführt werden. Bezüglich der voll-

ständigen Unterbindung des Fahrzeugverkehrs sei noch einmal die rechtliche Fragestellung der Aufrechterhaltung der Erschließung der Anlieger in Erinnerung gerufen. Alle darüber hinaus gehenden Arbeiten am Pflaster sind fachlich nicht zu vertreten. Insgesamt muss man sich aber darüber im Klaren sein, dass die Entscheidung über eine technisch richtige und dauerhafte Sanierung damit nur zeitlich verschoben ist. Die Unterhaltungsaufwendungen werden sich nach hiesiger Einschätzung zukünftig immer weiter erhöhen, da die Schadenentwicklung progressiv verläuft. Weiterhin wären die sonstigen Arbeiten entsprechend Ratsbeschluss durchzuführen. Die Gesamtkosten werden auf 90.000€ geschätzt.

-Wenn eine auf Dauerhaftigkeit und Wertverbesserung abzielende Sanierung erfolgen soll, müssen die Grenzen des Ratsbeschlusses verlassen werden (evtl. Klein- oder besser Großpflaster) oder die Nutzungen rigoros eingeschränkt (bei Mosaikpflaster) werden. Bei einer Beibehaltung der Nutzung sollte Großpflaster eingesetzt und der gesamte Oberbau saniert werden. Zur Erinnerung sei noch einmal darauf hingewiesen, dass unter Großpflaster bereits Steine mit Kantenlängen ab 12cm verstanden werden.

Weiterhin wären die sonstigen Arbeiten entsprechend Ratsbeschluss durchzuführen. Auf die Ausführungen zu den Bäumen sei auch noch einmal hingewiesen.

Die Gesamtkosten werden auf 760.000-918.000€ geschätzt. Die Kostenangabe ist, wie bereits ausgeführt als Richtgröße auf der Basis vorhandener Kostendaten zu verstehen. Sie beinhalten Baunebenkosten und 19% Mwst. Bezüglich des Materiales beziehen sich die Kosten auf asiatisches Material unterschiedlicher Art und Qualität (s. Anlage, Richtpreisangebot).

-Die „Reparaturvariante“ könnte ohne Einschaltung eines externen Planers in 2007 durchgeführt werden. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Arbeiten auch während der „Terrassensaison“ der Gastronomen durchgeführt werden können. Aus hiesiger Sicht müsste dies möglich sein, da die Flächen außerhalb der Gastronomiebereiche liegen.

-Die Neuverlegung des Mosaikpflasters ohne neue Frostschutz- und Tragschicht wie auch eine grundhafte Sanierung setzten eine Fachplanung voraus. Daraus könnte sich, je nach Umfang der vom Rat beschlossenen Bürgerbeteiligung und den Abläufen der politischen Entscheidungsfindung, nachfolgender Terminplan ergeben (Anmerkung: wegen der Bedeutung des Alten Marktes wird verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass neben dem Stadtentwicklungsausschuss auch der Rat jeweils einzubinden ist (dies ist bisher bei den wesentlichen Beschlüssen zum Alten Markt auch so erfolgt). Andernfalls wäre ein entsprechender politischer Beschluss angezeigt):

#### Terminplan bei grundhafter Sanierung

17.1.07	Stadtentwicklungsausschuss	Beschluss über Bauvariante und Bürgerbeteiligung
31.1.07	Rat	Beschluss über Bauvariante und Bürgerbeteiligung
bis 28.2.	Bürgerbeteiligung (bei Ratsbeteiligung)	
bis 14.2.	Bürgerbeteiligung (ohne Ratsbeteiligung)	
21.3.07	Stadtentwicklungsausschuss	Planungsauftrag an die Verwaltung
25.4.07	Rat	Planungsauftrag an die Verwaltung und üpl-Mittelbereitstellung
6.6.07	Stadtentwicklungsausschuss	evtl. Bemusterung Steinmaterial
bis 25.6.	Entwurfsplanung, Erstellung §14-Unterlagen	
8.8.07	Stadtentwicklungsausschuss	Baubeschluss
19.9.07	Rat	Baubeschluss und üpl-Mittelbereitstellung
bis 17.10.	Ausführungsplanung, Ausschreibungsunterlage	
bis 16.11.	Angebotserstellung Bieter	
28.11.07	Auftragserteilung	
10.12.07	Baubeginn	
Frühjahr 2008	Fertigstellung	

Dieser Terminplan setzt voraus, dass an **keiner** Stelle Verzögerungen auftreten. Spätestens am

25.4.06 müsste die Politik abschließend über die Bauvariante und damit die Platznutzung entscheiden. In der Entwurfsplanung bis 25.6 wird nur **eine** Lösung durchgeplant.

## 10. Beschlussmöglichkeiten

Aus der derzeitigen Beschlusslage des Rates auf der Basis des Bürgerbegehrens heraus bleibt eigentlich nur die o.a. „Reparaturvariante E“ (s. Pkt. 6 Gesamtkostenübersicht). In den Erläuterungen und hier insbesondere unter dem Punkt Empfehlungen wurde verwaltungsseitig umfassend dargestellt, dass es dazu technisch sinnvolle/ggfls. auch dringend anzurathende (Variante A) Alternativen gibt, welche aber die Intentionen des Bürgerbegehrens verlassen. Andererseits wird damit aber dem Auftrag des Rates entsprochen, Alternativen zur Platzsanierung darzustellen.

Insofern sind im Beschlussvorschlag die denkbaren Alternativen mit dem geschätzten Finanzbedarf und den evtl. Auswirkungen zur Platznutzung dargestellt worden.

- Ein Beschluss nach Variante A bedeutet:
  - dauerhafte + nachhaltige Sanierung nach den Regeln der Technik
  - Minimierung der Instandhaltungskosten
- Ein Beschluss nach Variante E bedeutet:
  - Reparatur unter Außerachtlassung der Regeln der Technik
  - hohe und weiter steigende Instandhaltungskosten
- Die Varianten B-D liegen im Spannungsfeld zwischen den vorgenannten Lösungen unter Bezugnahme auf die umfassenden Erläuterungen
- Bürgerbeteiligung  
Auch zur Beteiligung der Bürgerschaft sind Beschlussvorschläge mit Ihrem jeweiligen geschätzten Finanzbedarf dargestellt.

Günter Scheib