

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Teilprojekt aus dem Sanierungsgebiet Finkenberg
 hier: Umbau des Nahbereichszentrums Finkenberg**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Verkehrsausschuss	11.05.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.06.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	14.06.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes mit der Vergabe und Durchführung des Umbaus des Nahbereichszentrums Finkenberg mit Gesamtkosten in Höhe von 990.000,- € brutto (hierin enthalten sind Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 100.340,80 € brutto).
2. Der Finanzausschuss beschließt die Freigabe von Kassenmitteln in Höhe von 990.000 € im Teilfinanzplan 0902 Stadtentwicklung bei Finanzstelle 1502-0902-7-5200 (2009:1502-0901-7-5200), Porz-Finkenberg – Stadtsanierung/-erneuerung, Auszahlungen für Baumaßnahmen im Haushaltsjahr 2010.
3. Der Verkehrsausschuss stellt den Bedarf für den Umbau des Nahbereichszentrums Finkenberg fest und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme. Auf eine Wieder-vorlage im Rahmen des Vergabeverfahrens wird verzichtet.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf eine nochmalige Vorlage, falls der Ver-kehrsausschuss, die Bezirksvertretung 7 und der Finanzausschuss ohne Einschränkung zu-gestimmt haben.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf den kostenintensiven Umbau des Nahbereichszentrums Finkenberg und beschließt stattdessen die Instandsetzung der öffentlich gewidmeten Flächen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 990.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses %	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja 399.000 €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
					€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der geplante Umbau des bestehenden Nahbereichszentrums Finkenberg ist Teilprojekt des Sanierungsgebietes Finkenberg. Die öffentlich gewidmeten Flächen der Fußgängerzone gehören drei verschiedenen Privateigentümern, deren Tiefgaragen sich teilweise darunter befinden. Das Nahbereichszentrum befindet sich in sehr schlechtem Zustand.

Mit Ds-Nr. 1013/000 beschließt der Rat der Stadt Köln in der Sitzung am 27.06.2000 den Satzungsbeschluss über das Sanierungsgebiet Finkenberg in Köln-Porz. Die Finanzierung wird soweit möglich über Städtebaufördermittel sichergestellt. Im Rahmen des beschlossenen 4. Städtebauförderungsprogramms 1998-2002 hat die Stadt Köln ein Maßnahmenpaket in Höhe von 6 Mio. DM vorgesehen.

Mit Ds-Nr. 14/703 beschließt die Bezirksvertretung Porz am 12.06.2003 den Entwurf zur Umgestaltung des Nahbereichszentrums Finkenberg. Die Kosten der Maßnahme werden mit 793.766,-- € beziffert.

Mit Ds-Nr. 1025/003 beschließt der Rat der Stadt Köln am 29.07.2003, dass die Landesregierung gebeten werden soll, kurzfristig für die Maßnahme Städtebaufördermittel zur Verfügung zu stellen. Am 29.10.2003 wird mit Zuwendungsbescheid des Landes 05/61/03 für die Umbaumaßnahme Nahbereichszentrum eine Zuwendung in Höhe von 490.595,00 € bewilligt.

Ende 2005 wird die Liegenschaft Konrad-Adenauer-Str. 72-80, 56-66 von der UHB Wohnungsgesellschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Die UHB plant, neben der Umstrukturierung der vorhandenen Geschäftsflächen zusätzlich neue Geschäftsflächen an der Theodor-Heuss-Straße zu errichten. Mit Ds-Nr. 1513/005 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 die von der Verwaltung entwickelten Vorschläge für die Fortentwicklung des Nahbereichszentrums Finkenberg mit Ansiedlung von Einzelhandel weiter zu verfolgen. Gemeinsam mit der Stadt Köln wird eine Umplanung des Vorentwurfs von 2003 erarbeitet. Die UHB zahlt die bereits entstandenen Planungskosten in Höhe von 38.024,62 € an die Stadt Köln zurück.

In den Sitzungen der Bezirksvertretung Porz am 26.09.2006 (TOP 9.2.7) und des Stadtentwicklungsausschuss am 26.10.2006 (TOP 17.1) teilt die Verwaltung den Sachstand zur geänderten Entwicklung des Nahbereichszentrums mit. Die Mitteilung enthält auch den Hinweis, dass die Mittel zur Finanzierung der öffentlichen Flächen in den Haushalt eingestellt sind und die Zuwendungen aus der Städtebauförderung 2007 zur Verfügung stehen.

Mit Beschlussvorlagen-Nr. 3479/2008 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 den Entwurf zur Umgestaltung des Nahbereichszentrums Finkenberg. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt. Die Kosten der Maßnahme in der Beschlussvorlage 3479/2008 sind mit 730.000,-- € beziffert.

Die mit allen Akteuren abgestimmte Ausbauplanung zum Umbau des Nahbereichszentrums und eine aktualisierte Kostenberechnung nach DIN 276 werden der Verwaltung im Dezember 2009 übergeben. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich demnach für die öffentlich gewidmeten Flächen einschließlich der nachfolgend näher beschriebenen Erschwernisse und Entwässerungsanlagen auf rund 990.000,-- €.

Integration taktiler Leitelemente in der Fußgängerzone:

In einem Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Behindertenverbände wird am 28.07.2008 verabredet, dass deren Vorschläge für ein System taktiler Bodeninformationen in die Ausbauplanung eingetragen werden. Nach Fertigstellung der abgestimmten Ausbauplanung wird diese erneut am 22.02.2010 mit dem Büro der Behindertenbeauftragten der Stadt Köln und allen Beteiligten besprochen. Die Abstimmung mit dem Büro der Behindertenbeauftragten ist noch nicht abschließend erfolgt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Finanzierung der Gesamtbaukosten in Höhe von 990.000,-- € erfolgt über Finanzstelle 1502-0902-7-5200 (2009:1502-0901-7-5200), Porz-Finkenbergr – Stadtsanierung/-erneuerung, Auszahlungen für Baumaßnahmen im Haushaltsjahr 2010. Die erforderlichen Mittel stehen bei oben angegebener Finanzstelle zur Verfügung.

Die Ausbaurkosten der Maßnahme in der Beschlussvorlage 3479/2008 sind auf Grundlage der Kostenberechnung vom 16.06.2008 des Entwurfsverfassers Schilling Planung GmbH mit 728.875,-- € brutto benannt. Die aktuelle Kostenberechnung zur Ausbauplanung des Ingenieurbüros IFEBA vom 01.12.2009 beläuft sich auf:

989.276,75,-- € brutto.

Die Differenz zur Kostenberechnung vom 16.06.2008 beträgt 260.402,-- € und ergibt sich aus den nachfolgenden Mehrkosten.

Die Kostenberechnung zur Ausbauplanung vom 01.12.2009 des Büro IFEBA enthält in den Kostengruppen Grundstück, Erschließung, Bauwerk, technische Anlagen und Ausstattung/Kunstwerke Kosten in Höhe von:

81.634,-- € brutto

Vorbereitende Untersuchungen haben ergeben, dass der Neubau und die Sanierung des Kanalsystems zur Oberflächenentwässerung erforderlich werden und dass Erschwernisse bei der Aufbringung des Oberbelags durch die unter den öffentlich gewidmeten Flächen liegenden privaten Tiefgaragen entstehen.

Die Herstellung und Sanierung eines Kanalsystems zur Entwässerung der Oberfläche des Nahbereichszentrums belaufen sich auf:

106.707,-- € brutto

Schwierigkeiten bei der Aufbringung des Oberbelages über zwei privaten Tiefgaragendecken wegen geringer Aufbauhöhen und der Einsatz von Spezialrinnen zur Oberflächenentwässerung erhöhen die Kosten um:

56.644,-- € brutto

Die Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist bei der Neugestaltung der Oberflächen des Nahbereichszentrums zwingend erforderlich.

Durch eindringende Feuchtigkeit sind Schäden an tragenden Teilen der Tiefgarage Konrad-Adenauer-Straße 48-54 entstanden, die bisher nicht behoben wurden. In den vergangenen

Jahren fanden mehrfach Eigentümerwechsel statt, die im Rahmen von Gesellschaftsverträgen abgewickelt wurden und daher bei der Stadt Köln nicht genehmigungspflichtig sind. Den jeweiligen Eigentümern wurde angeboten, vor Aufbringung des Oberbelages deren Tiefgaragenabdichtung auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Die schwierigen Verhandlungen führten bei der Ausbauplanung zu zeitlichen Verzögerungen und blieben bisher ohne verbindliches Ergebnis.

Höhe der Förderung sowie des bewilligten Zuschusses:

2003 wurde mit Zuwendungsbescheid des Landes 05/61/03 für die Umbaumaßnahme Nahbereichszentrum eine Zuwendung in Höhe von 490.595,00 € bewilligt. Die zu Grunde gelegte Größe der umzubauenden öffentlich gewidmeten Fläche belief sich ursprünglich auf 6.550 m². Durch die erforderlich gewordene Umplanung verringern sich die auszubauenden Flächen von 6.550 m² auf 5.320 m². Diese Reduzierung um 1.230 m² liegt in den folgenden Änderungen begründet:

Der bestehende öffentliche Spielplatz vor dem Kindergarten Konrad-Adenauer-Str. 18 (ca. 628 m²) wird von der Investorin UHB auf eigene Kosten neu gestaltet. Durch den Neubau eines Discounters an der Theodor-Heuss-Straße entfällt private Spielplatzfläche für das Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 72-80. In einem städtebaulichen Vertrag mit der Investorin wurde festgelegt, dass der nach Spielplatzsatzung erforderliche Nachweis des wohnungsnahen privaten Spielplatzbedarfs für die Konrad-Adenauer-Straße 72-80 auf der Fläche des öffentlichen Spielplatzes als Teil der Fußgängerzone erbracht werden kann.

Die Investorin UHB konnte davon überzeugt werden, im südlichen Teil der Fußgängerzone den PLUS-Parkplatz auf eigene Kosten umzubauen. Die Entwurfsplanung von 2003 sah ursprünglich den Ausbau dieses öffentlich gewidmeten Parkplatzes vor. Durch die Entwidmung nach dem privaten Umbau reduziert sich die ursprüngliche Ausbaufäche des Nahbereichszentrums entsprechend.

Am 01.07.2009 wird der Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass sich durch den Wegfall der Flächen PLUS-Parkplatz und öffentlicher Spielplatz die auszubauende Fläche auf 5.320 m² reduziert. Die Bezirksregierung Köln teilt am 02.07.2009 mit, dass die Landesmittel durch die geänderten Flächen auf 399.000,00 € gekürzt werden. Eine nachträgliche Förderung von Erschwernissen oder Entwässerungsanlagen beim geplanten Ausbau der Fußgängerzone ist ausgeschlossen, da sich die Zuwendung des Landes mit 75,00 € auf die Quadratmeter auszubauende öffentlich gewidmete Fläche bezieht und die ursprünglichen Förderbedingungen aus 2003 Anwendung finden.

Alternative:

Die Alternative zum Umbau des Nahbereichszentrums Finkenbergs wäre eine Instandsetzung der vorhandenen öffentlichen Flächen. Der schlechte Zustand im öffentlichen Raum wirkt sich seit Jahren negativ auf die Geschäftsentwicklung aus und beeinträchtigt die Attraktivität des gesamten Sanierungsgebietes Finkenbergs. Die Nahversorgung bleibt weiterhin instabil. Viele Besucher empfinden die Fußgängerzone als Angstraum und meiden sie daher. Dies führt zur Verödung und zieht weitere Vandalismusschäden nach sich. Instandsetzungsmaßnahmen werden zu 100 % durch die Stadt Köln finanziert. Das Förderkontingent von 399.000,00 € wird nicht in Anspruch genommen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1