

## Begründung:

### 1. Anlass und Ziel

Im Rahmen des Projektes "Parkstadt Köln-Süd" soll ein kooperatives Verfahren mit fünf interdisziplinären Planungsteams (Stadtplaner, Landschaftsplaner) mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Planungsziel des Verfahrens ist unter anderem:

- die Optimierung und Fortführung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein,
- die Generierung von Bauflächen zur standortadäquaten Nachverdichtung,
- die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen.

Das Planungsgebiet ist insgesamt circa 115 ha groß und identisch mit dem Sanierungsgebiet "Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Köln-Bayenthal, -Raderberg, -Zollstock und -Sülz".

Das kooperative Verfahren soll die Planungs- und Entwicklungskonzeption für diesen Bereich entwickeln, die dann die Grundlage für weitere Planungen/Workshops/Realisierungswettbewerbe etc. (Konkretisierungsphase) bilden. Je nach Ergebnis kann auf der Grundlage des kooperativen Verfahrens bereits mit der Erarbeitung der erforderlichen Bebauungspläne begonnen werden. Eine Aussage, wie genau diese Konkretisierungsphase aussehen könnte, beziehungsweise welche Verfahren für welche Bereiche gewählt werden sollten, ist erst nach Abschluss des kooperativen Verfahrens möglich. Nur die Durchführung des kooperativen Verfahrens ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage.



## 2. Beschlusslage

Es liegen folgende Beschlüsse zu dem Projekt vor:

- **Ratsbeschluss vom 22.06.2006** zur Neuplanung des Gebietes Vorgebirgstor/Südstadion
- **Beschluss des Ausschusses Umwelt, Gesundheit und Grün vom 15.03.2007** zur Vervollständigung des Inneren Grüngürtels
- **Ratsbeschluss vom 19.06.2007** zur Verlagerung des Großmarktes in 2020
- **Ratsbeschluss vom 29.05.2008** über den Beginn der vorbereitenden (Sanierungs-) Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für den Bereich südliche Innenstadt-Erweiterung/Südsstadion in Köln-Bayenthal/Raderberg/Zollstock
- **Ratsbeschluss vom 24.06.2008** zur Vorbereitung der Bewerbung zur Bundesgartenschau in Köln mit Weiterentwicklung des Grüngürtels aufbauend auf den Überlegungen des Masterplanes. **Ratsbeschluss vom 05.05.2009** zur Umsetzung des städtebaulichen Masterplanes Innenstadt Köln
- **Ratsbeschluss vom 10.09.2009** über wichtige verkehrspolitische Maßnahmen unter anderem mit der Beauftragung der Verwaltung, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu prüfen, wie der Bereich des heutigen Großmarktes unter anderem als zukünftiger Wissensstandort durch eine Verlängerung des S-Bahn-Weststrings über den Rhein (Südbrücke) und die Anlage neuer Haltestellen erschlossen werden kann
- **Ratsbeschluss vom 20.09.2012** mit Kenntnisnahme der vorbereitenden (Sanierungs-) Untersuchung, Beschluss des Entwicklungskonzeptes südliche Innenstadt-Erweiterung und Beauftragung einer Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Absatz 3 BauGB
- **Ratsbeschluss vom 18.06.2013** zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung-ESIE in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz", Satzungsbeschluss
- Die Sanierungssatzung ist am 10.07.2013 in Kraft getreten.

## 3. Planungsvorgaben

Planungsvorgaben für das Kooperative Verfahrens ist das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung in Bayenthal/Raderberg/Zollstock und Sülz (ESIE) sowie der Masterplan Innenstadt Köln.

### Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Bayenthal/Raderberg/Zollstock und Sülz

Am 29.05.2008 wurde vom Rat der Stadt Köln der Auftrag zur Erstellung eines Rahmen- beziehungsweise Entwicklungskonzeptes (Entwicklungskonzept südliche Innerstadterweiterung – ESIE) zum Zwecke der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit gemäß § 141 Bau GB erteilt. Ziel ist eine Inwertsetzung und Entwicklung der disponiblen Flächen für das Gebiet der südlichen Innenstadt – Bayenthal/Raderberg/Zollstock.

Das nun vorliegende Entwicklungskonzept ist vom Rat der Stadt Köln am 20.09.2012 beschlossen worden.

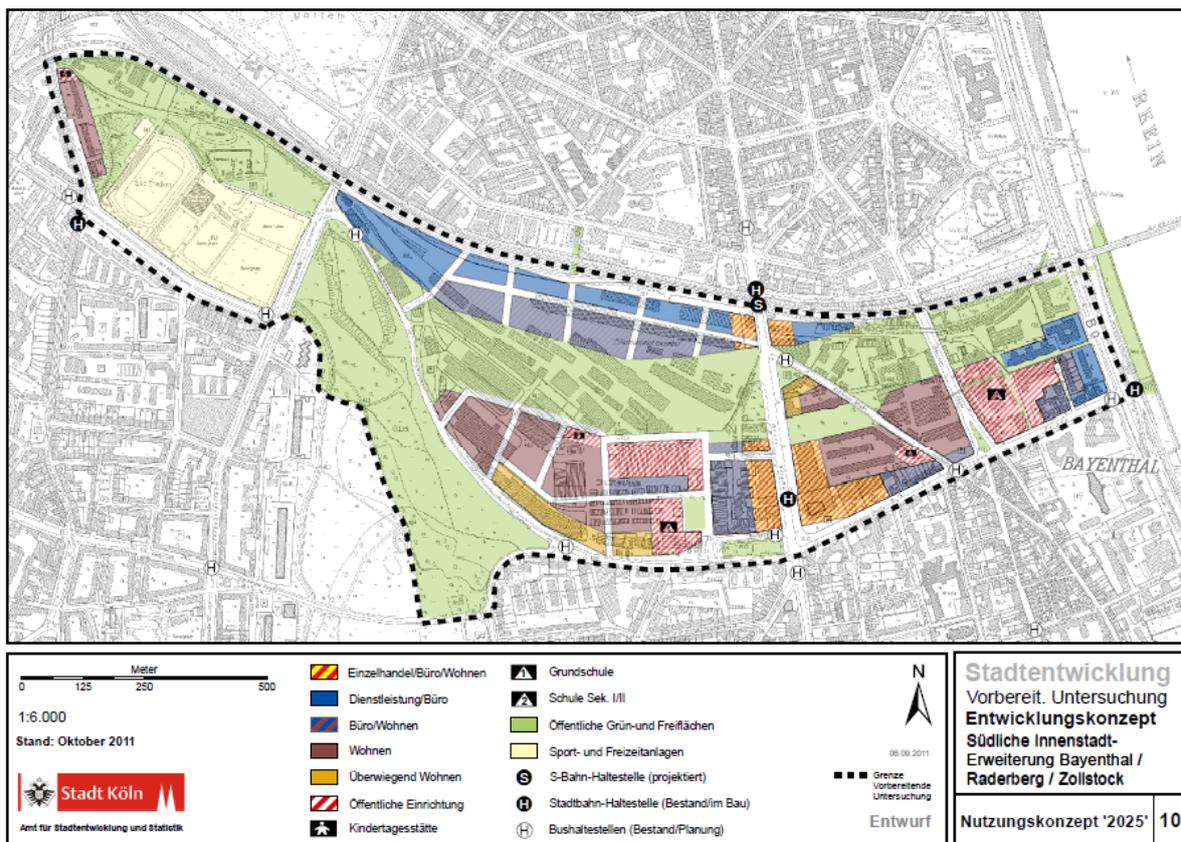
Der Rat hat am 18.06.2013 das Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB festgelegt.

Entwicklungs- und Sanierungsziele nach ESIE (Auszug aus dem ESIE):

- Beseitigung der Funktionsverluste und -defizite im Siedlung- und Freiraum,
- Stärkung der Innenentwicklung durch eine angemessene wie maßvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung (ressourcenschonende Nachverdichtung) insbesondere durch Nutzung der Potentiale disponibler beziehungsweise freiwerdender Großflächen,

- Umsetzung der hier betroffenen gesamtstädtischen Freiraumzielplanung mit einem Ausbau und einer Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutsamen Inneren Grüngürtels, wie des Grünzugs Süd und Vernetzung mit den weiteren Grünflächen der Stadtteile unter Beachtung der Nutzungs- und Erholungsansprüche der Stadtbewohner,
- Berücksichtigung zentraler Nutzungsanforderungen innerstädtischen Wohnens und Arbeitens sowie gegebenenfalls gesamtstädtischer und regionaler Gemeinbedarfe aus den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Forschung,
- Sicherstellung einer konzeptionellen Umsetzung, die eine zielführende Verknüpfung öffentlicher Investitionen und privaten Engagement ermöglicht und gewährleistet.

Weite Teile (zum Beispiel ehemalige Dombräuerei an der Alteburger Straße) stehen bereits für eine Neuordnung zu Verfügung. Das Großmarktgelände und das Gelände des Güterbahnhofs westlich der Bonner Straße sollen bis Ende 2020 freigeräumt werden und anschließend einer neuen Nutzung zugeführt werden.



### Vorgaben aus dem Verkehrsgutachten

Es wird vorab ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem Klärung darüber herbeigeführt wird, welche großräumigen, verkehrlichen Veränderungen erforderlich sind, um das Gesamtgebiet in ausreichendem Maß durch Ertüchtigung von ÖPNV-Systemen, Straßen und Radwegen zu erschließen.

Die Ergebnisse werden als Vorgaben in das Verfahren eingestellt.

### Städtebaulicher Masterplan Innenstadt Köln

Im Jahr 2008 wurde durch Albert Speer & Partner GmbH im Auftrag des Vereins "Unternehmer der Region Köln e. V." und der Stadt Köln der Städtebauliche Masterplan Köln Innenstadt erarbeitet. Der Planungsparameter umfasste die gesamte linksrheinische und rechtsrheinische Innenstadt Kölns. Das gesamte Planungsgebiet war Teil des Untersuchungsraums. Ein wesentliches, hier

verfolgtes Ziel ist, den westlich angrenzenden Inneren Grüngürtel in maximal möglicher Breite und guter Vernetzung an das Rheinufer heranzuführen und gleichzeitig eine angemessene bauliche Fassung zu realisieren.

Vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung und Zentralität des Ortes wird im Masterplan im Gesamtgebiet des Wettbewerbs die Schaffung publikumsintensiver Adressen für Wissenschaft, Forschung und Technologie beidseitig des nach Osten verlängerten Inneren Grüngürtels vorgeschlagen.

Mit Ratsbeschluss vom 05.05.2009 stellt der städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln eine grundsätzliche Handlungsempfehlung und strategische Zielausrichtung für die Entwicklung der Innenstadt Köln dar, die durch das vom Rat am 20.09.2012 beschlossene Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung insbesondere nutzungsstrukturell weiterentwickelt wurde.



#### 4. Ablauf des Verfahrens (Details siehe Anlage 2)

Der gesamte Planungsprozess soll in zwei Phasen erfolgen:

##### Planungsphase:

Kooperatives Verfahren mit fünf interdisziplinären Planungsteams mit dem Ziel der Erstellung einer Planungs- und Entwicklungskonzeption als Grundlage für die Konkretisierungsphase. **Nur diese Planungsphase ist Gegenstand dieser Vorlage.**

**Beginn 2014 – Ende 2015**

##### Konkretisierungsphase:

Auf der Grundlage des kooperativen Verfahrens sollen für einen Teilbereich konkretere Planungen erarbeitet werden. Abhängig von der Notwendigkeit können sich dann Workshops/Realisierungswettbewerbe etc. anschließen. Je nach Ergebnis kann auf der Grundlage des kooperativen Verfahrens bereits mit der Erarbeitung der erforderlichen Bebauungspläne begonnen werden. Eine Aussage, wie genau diese Konkretisierungsphase aussehen könnte, bzw. welche Verfahren für welche Bereiche gewählt werden sollten, ist erst nach Abschluss des kooperativen Verfahrens (Planungsphase) möglich.

**Beginn 2016**

Zum Ablauf des vorgeschlagenen kooperativen Verfahrens (Planungsphase) ist es beabsichtigt, folgende Leistungen an Externe zu vergeben:

**a) Kooperatives Verfahren mit fünf interdisziplinären Planungsteams** aus Stadtplanern und Landschaftsplanern: Fünf Planungsteams sollen jeweils einen Planungsvorschlag für die Entwicklung der "Parkstadt Köln-Süd" erarbeiten. Den Planungsteams wird empfohlen, sich mit einem Verkehrsplaner zu beraten.

Die fünf Planungsbüros (Stadtplaner) werden gemäß den städtischen Vergaberichtlinien im Rahmen eines Qualitätswettbewerbes (Zuladung von zwei Büros und Auswahl von drei Büros nach einem vorher festgelegten Kriterienkatalog) beauftragt. Alle fünf Büros müssen einschlägige Erfahrungen für die Aufgabenstellung nachweisen und dies durch Preise und Wettbewerbserfolge belegen.

Diese Städteplaner müssen sich zur Bearbeitung jeweils mit einem Landschaftsplaner zu Teams zusammenfinden. Außerdem wird die Einbindung je eines Verkehrsplaners und eines Planers Immissions- und Hochwasserschutz empfohlen. Die Planungsteams arbeiten im Austausch miteinander sowie im Dialog mit der Öffentlichkeit und dem Bewertungs- und Begleitgremium.

Es gibt keinen Siegerentwurf und keine Rangfolge. Die Jury soll nur eine Kommentierung, bzw. Empfehlung der einzelnen Entwürfe abgeben. Dies hat den Vorteil, dass in der Konkretisierungsphase mit allen fünf Entwürfen - als Grundlage für die weiteren Planungen/Workshops/Wettbewerbe, Bebauungspläne - weitergearbeitet werden kann. Angesichts der Größe und der Unterschiede des Planungsgebietes ist somit eine größtmögliche Flexibilität und eine den einzelnen Teilflächen gerecht werdende Planung möglich.

Eine Weiterarbeit der fünf Büros in der nachfolgenden Konkretisierungsphase muss aus vergaberrechtlichen Gründen ausgeschlossen werden.

**b) Bildung eines Bewertungsgremiums**

Das kooperative Verfahren soll begleitet werden von einem Bewertungs- und Begleitgremium, externen Experten sowie vier Vertretern der Bezirksvertretung Rodenkirchen.

**c) Moderation des gesamten Verfahrens durch ein externes Büro**

Die Bürgerschaft soll durch die Durchführung öffentlicher Veranstaltungen/Workshops eng in die Planung mit eingebunden werden und das Verfahren begleiten. Geplant ist ein zweitägiger Verfahrensauftritt (Formulierung eines Zielkodex als Grundlage für das Planungsverfahren) und einer jeweils eintägigen Präsentation und Diskussion des Zwischenergebnisses und des Endergebnisses der Planung. Dies macht aufgrund der Vielzahl der an dem Prozess beteiligten Akteure (Bürgerschaft/Initiativen/Schlüsselakteure, Planungsteams, Bewertungsgremium mit dem externen und internen Experten, Politikern sowie Auftraggeberin) eine unabhängige, nicht an vergangenen und aktuellen Planungen im Gebiet beteiligte externe Moderation notwendig. Nur so kann sichergestellt werden, dass eine auf das Ergebnis hin strukturierte Verfahrensweise erfolgt. Der Moderator soll das gesamte Verfahren begleiten.

**d) Regiekosten für die Durchführung des Verfahrens: (Organisation, Catering, Arbeitsmodell)**

## **5. Kosten des Verfahrens**

Der Aufwand für die Durchführung des kooperativen Verfahrens (Planungsphase) zur Erstellung einer Planungs- und Entwicklungskonzeption für die "Parkstadt Köln-Süd" wird auf circa 569.500 € netto (678.000 € brutto) geschätzt.

Der Kostenaufwand umfasst

- a) Kooperatives Verfahren mit fünf interdisziplinären Planungsteams  
(rund 55 % der Gesamtkosten)
- b) Verkehrskonzept  
(rund 3 % der Gesamtkosten)
- c) Bewertungsgremium  
(rund 12 % der Gesamtkosten)
- d) Moderation des gesamten Verfahrens durch ein externes Büro  
(rund 14 % der Gesamtkosten)
- e) Regiekosten für die Durchführung des Verfahrens  
(rund 16 % der Gesamtkosten)

Die formale, konzeptionelle und inhaltliche Vor- und Nachbereitung sowie die Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die Stadt Köln. Hierzu soll eine Arbeitsgruppe eingerichtet werden.

## **6. Finanzierung**

Die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel in Höhe von 678.000 € sind im Doppelhaushalt 2013/2014 im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung in Teilplanzelle 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 3 beigelegt.