

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes, Bauabschnitte 1 und 3; Bauabschnitt 2 hier: Kostenentwicklung und weitere Beschlüsse****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Verkehrsausschuss	01.03.2016
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	03.03.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016
Finanzausschuss	14.03.2016
Rat	15.03.2016

**Beschluss:**

Der Rat beschließt:

1. Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 3:  
Neugestaltung der östlichen Domumgebung, Dionysoshof und Baptisterium  
Neugestaltung des Domsockels im Bereich der Straße mit dem historischen Römerpflaster

Die Kostenerhöhung für die städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Dionysoshof/Baptisterium sowie im Bereich der Straße mit dem historischen Römerpflaster von 20,16 Mio. € um 8,34 Mio. € auf 28,5 Mio. € wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird mit dem Abschluss der Baumaßnahme beauftragt.

Die zur weiteren Durchführung der Maßnahme benötigten investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von rund 3,6 Mio. € sind im Haushaltsplanentwurf 2016/2017 inklusive Finanzplanung 2018 bis 2020 bei den Finanzstellen 6901-1202-1-0500, Umgestaltung Dionysoshof-Masterplan, Teilplanzeile 8 -Auszahlungen für Baumaßnahmen-; Haushaltsjahr 2016, und 6901-1202-1-0520, Umgestaltung Domumgebung 3. BA-Masterplan, Teilplanzeile 8 -Auszahlungen für Baumaßnahmen-; Haushaltsjahr 2016, eingeplant.

2. Bauabschnitt 2:  
Neugestaltung der nördlichen Domumgebung, Bereich Trankgasse

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) weiter zu betreiben und diese dann inklusive der geprüften Kostenberechnung zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Die voraussichtlichen Bau- und Planungskosten werden sich auf circa 2,1 Mio. € belaufen.

Gleichzeitig beschließt der Rat zur Sicherstellung der Maßnahme die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen des Finanzplanes in Höhe von 345.000 € (für Planungskosten) bei der Finanzstelle 6901-1202-1-0510, Umgestaltung Domumgebung 2. BA-Masterplan, Teilplanzeile 8 -Auszahlungen für Baumaßnahmen-; Haushaltsjahr 2016.

3. Bauabschnitt 4:  
Übergangsbereich Roncalliplatz - Am Hof (Anlage 4)

Der Rat beschließt, die Umgestaltung (Planung und Bau) des öffentlichen Raumes des Bauabschnittes 4 zurückzustellen und bei der Umsetzung der "Historischen Mitte" zu berücksichtigen.

**Alternative:**

zu 1. Aufgrund der laufenden Baumaßnahme besteht keine Alternative.

zu 2. Aufgrund der unter 1. angezeigten Kostenentwicklung im Projekt "Östliche Domumgebung" (Bauabschnitt 1) wird die Durchführung der weiteren Planung sowie die bauliche Umsetzung des Bauabschnitts 2 zurückgestellt.

zu 3. Umsetzung im Rahmen der jetzigen Bauabschnitte.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

**Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>10.300.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>765.000 €</u>

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

## **Begründung:**

### **Anlass**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die städtebauliche Neuordnung Dionysoshof/Baptisterium zur Kenntnis genommen. Er beauftragte die Verwaltung, ein Gesamtkonzept zur städtebaulichen Verbesserung der Domumgebung zu erarbeiten. Die Entwurfsidee der Allmann/Sattler/Wappner Architekten (ASW), die im internationalen Workshop 2002 vom Fachgremium für die weitere Bearbeitung empfohlen wurde, sollte dabei weiterverfolgt und das Büro mit der Rahmenplanung beauftragt werden. Die Verwaltung wurde weiterhin beauftragt, die Rahmenplanung durch ein moderiertes Beteiligungsverfahren mit allen relevanten Personen und Institutionen der Stadtgesellschaft sowie den Urhebern der Domplatte und der anliegenden Bauwerke begleiten zu lassen und damit für einen erneuten Förderantrag 2010 zum Förderprogramm des Bundes für nationale UNESCO-Welterbestätten zu qualifizieren.

Die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgte in Einzelgewerken und nicht als Vergabe in einem Generalunternehmervertrag. Die kleinteilige und gewerkweise Vergabe verlief teils ergebnislos, da entweder keine oder mangelhafte Angebote oder auch nur ein Angebot in dem vorgegebenen Zeitraum eingereicht wurden. Die mehrfachen Ausschreibungen hatten Verzögerungen und Erschwernisse in der Koordination der Gewerke untereinander und damit Kostensteigerungen für die Baumaßnahme insgesamt zur Folge. Als besondere Erschwernisse galten unerwartete Leitungssituationen und unbekannte Baufragmente im Untergrund, die sich auf den Baufortschritt und damit die Kosten auswirkten. Die Beauftragung aller Gewerke konnte erst im Frühjahr 2015 abgeschlossen werden. Damit konnte das Kostenvolumen erfasst werden, das zu einer Finanzierungslücke führte. Diese ist dem Rat zur Kenntnis zu geben und darüber zu beschließen. Eine Alternative zum Weiterbau besteht nicht, da durch Rückbau und bereits fertiggestelltem Rohbau die Baumaßnahme wie geplant zu Ende gebracht werden muss.

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 17.06.2010 wurde ein Zuwendungsantrag für das Projekt "Städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Dionysoshof/Baptisterium" (Bauabschnitt 1) zum Förderprogramm des Bundes für nationale Welterbestätten gestellt. Das geschätzte gesamte Bauvolumen betrug 24,6 Mio. €. Mit Bescheid vom 22.07.2010 erfolgte eine Förderzusage des Bundes mit einer maximalen Förderhöhe von 5 Mio. €. Mit Beschluss vom 07.10.2010 (Vorlage 3690/2010) hat der Rat eine Finanzierungsentscheidung über die Bereitstellung des benötigten Finanzvolumens von 19,5 Mio. € zur Umsetzung dieses Projektes getroffen. Das Volumen in Höhe 19,5 Mio. € resultierte aus einer Kostenschätzung der Maßnahme, die in 2010 durch das beauftragte Architekturbüro Allmann/Sattler/Wappner Architekten (ASW) vorgelegt worden ist. Darin waren die zu erwartenden Planungs- und Baukosten auf Grundlage des bis zu diesem Zeitpunkt konkretisierten Planungsstandes ermittelt worden.

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung, verbunden mit detaillierter ausgearbeiteten Planungsständen, wurden im Rahmen der Baubeschlussvorlagen Kostenberechnungen vorgelegt, die somit zu einer Grundlage der Baubeschlüsse wurden. Die Kostenberechnungen zu Bauphase 1 (Ratsbeschluss am 20.09.2012, Vorlage 2266/2012) und Bauphase 2 (Ratsbeschluss am 01.10.2013, Vorlage 2296/2013) bestätigten den in 2010 geschätzten Kostenansatz. Bei Bauphase 3 "Straßenbau" (Ratsbeschluss am 08.04.2014, Vorlage 0458/2014) wurde dieser geschätzte Ansatz allerdings überschritten.

### **Kostenentwicklungen**

Die Betrachtung der Kostenentwicklung umfasst die Bauabschnitte 1 und 3.

Im Zuge der sukzessive fortgeführten Planungen und ihrer baulichen Umsetzung ergaben sich zusätzliche Kosten, die Ursachen sowohl durch das Projekt selber wie auch durch zusätzliche Maßnahmen haben. Hierzu wird auf die Gesamtübersicht "Kostenentwicklung" in Anlage 2 verwiesen. Nachfolgend sind zunächst die maßgeblichen Gründe der Kostensteigerung aufgeführt, die sich aus

der Umsetzung des Projektes für den Bauabschnitt 1 - Bereich östliche Domumgebung - sowie des Bauabschnittes 3 - Domsockel im Bereich des alten Römerpflasters - ergeben haben.

### **Bauabschnitt 1 – "Östliche Domumgebung/Dionysoshof/Baptisterium"**

### **Bauabschnitt 3 – "Domsockel im Bereich der Straße mit dem historischen Römerpflaster"**

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 01.10.2013 (Vorlage 2296/2013) erfolgte die Integration des Bauabschnittes 3 mit Kosten in Höhe von 662.370 € in den Bauabschnitt 1. Hier sollten terminliche und finanzielle Synergien genutzt werden, da es sich um die bauliche Weiterführung gleichartiger Gewerke aus Bauabschnitt 1 handelt.

Neben den projektinternen Kosten sind auch Mehrkosten aus zusätzlichen Maßnahmen entstanden. Eine Auflistung ist der Anlage 2 zu entnehmen, die nachfolgend textlich erläutert wird.

- a. Es wurden insgesamt 18 Einzelaufträge erteilt. Dabei wichen die Angebote der bietenden Firmen im Vergleich zu den kalkulierten Preisen deutlich nach oben ab. Dies ist offensichtlich mit der besonderen innerstädtischen Lage der Baustelle mit eingeschränkten Lagerflächen und erhöhtem Baulogistikaufwand als auch mit den sehr engen Zeitvorgaben für die Bauausführung begründet. Eine weitere Ursache liegt in der deutlich angezogenen Baukonjunktur seit Beginn der Leistungsausschreibungen. Insgesamt lag die Summe der angebotenen Preise um 1.798.836,39 € über der Kalkulation.
- b. Zusätzliche Planungsleistungen wurden erforderlich. Beispielhaft mussten bereits fertig gestellte und zum Bauen freigegebene Pläne aufgrund aktueller Entwicklungen wieder geändert werden. Das passierte zum Beispiel, wenn nachträglich Mauerwerksöffnungen vorgesehen werden mussten, um zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannte Türöffnungen oder Leitungskanäle berücksichtigen zu können. Der Planungsumfang wurde zudem auf den angrenzenden Bauabschnitt 3 erweitert. Insgesamt fallen zusätzliche Planungskosten in Höhe von circa 288.068 € an.
- c. Die ursprünglich geplante Beweissicherung der angrenzenden Bauwerke hat sich aufgrund der zusätzlichen Anforderungen durch die Museen und durch die Dombauverwaltung als nicht ausreichend dargestellt. Es wurden zur Sicherung der Gemälde, der historischen Funde und zur Sicherung des Domes deutlich mehr und wesentlich empfindlicher eingestellte Messsensoren installiert. Durch die längere Bauzeit erhöhen sich entsprechend die Vorhaltekosten der Geräte. Sowohl am Dom als auch in den beiden benachbarten städtischen Museen wurde ein dauerhaftes Erschütterungsmonitoring mit einem Frühwarnsystem erforderlich, um zum einen die wertvollen Kunstwerke, aber insbesondere auch das höchst sensible Bauwerk "Kölner Dom" zu schützen. Es muss von Zusatzkosten in Höhe von circa 557.263 € ausgegangen werden.
- d. Die Beleuchtung im Straßentunnel wird auf der Grundlage der bestehenden Konzessionsverträge von der RheinEnergie AG geplant und installiert. Für die technisch erforderliche Beleuchtung der Straße und der Gehwege übernimmt die RheinEnergie AG die Kosten für Beleuchtungsanlagen in Tunneln. Ein wesentlicher Bestandteil für die Aufwertung des Tunnels "Am Domhof" ist das gestalterische Konzept zur Wand- und Deckenbekleidung einschließlich der Beleuchtung. Tunnelwände und Decken werden durch helle Fassadenplatten deutlich attraktiviert. Das Beleuchtungskonzept sieht dabei eine Kombination der üblichen Tunnelbeleuchtung mit zusätzlichen Wandleuchten vor, die insgesamt eine ansprechende Ausleuchtung des Tunnels erzeugen. Aus diesem Grund wird die künftige Beleuchtung nicht nur den notwendigen Sicherheitsvorschriften genügen, sondern darüber hinaus den bislang dunklen und unwirtschaftlichen Tunnelbereich in einen hellen und freundlichen Stadtraum verändern. Die Kosten für die zusätzliche Beleuchtung, die nicht von der RheinEnergie AG übernommen werden können, summieren sich auf circa 235.570 €.
- e. Für den Straßenbau ergaben sich erschwerte Bauabläufe, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht absehbar waren. Insbesondere durch unerwartete Leitungssituationen und anderer unbekannter Baufragmente im Untergrund, Bauverzögerungen bei anderen, dem Straßenbau vorlaufenden Gewerken, fehlenden Baufreiheiten und einer dauerhaften Aufrechterhaltung aller Verkehrsbeziehungen entstand ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 984.561 €.

- f. Des Weiteren wurden sukzessive Nachträge durch Baufirmen angezeigt, die sich unter anderem aus dem in dem Umfang nicht vorhergesehenen komplexen Bauablauf ergeben haben. Aufgrund der engen Terminvorgaben und den bereits bei den bei der Vergabe von Bauaufträgen entstandenen Verzögerungen sind auf Seiten der Baufirmen Behinderungen entstanden. Bauabläufe mussten häufig geändert und aktuellen Entwicklungen angepasst werden, was zu weiterem Mehraufwand geführt hat. Nachträge von circa 4.730.836,18 € stellen den größten Anteil an dem zusätzlichen Kostenvolumen.
- g. U. a. Schadenersatzforderung des Museums Ludwig, wo es im Zuge der Abbrucharbeiten zu Mehraufwendungen kam, verursachten einen Aufwand in Höhe von circa 40.400 €.

Hinzugekommene Maßnahmen:

- h. Das durch den Stadtentwicklungsausschuss am 07.02.2012 beschlossene Verkehrskonzept für den Maßnahmenbereich sieht als Voraussetzung der Umsetzung eine Umorganisation der Tiefgarage "Am Domhof" vor. Hierzu waren sowohl Planungsleistungen als auch Bauleistungen in einem erheblichen Umfang notwendig. Diese Maßnahme war zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenschätzung noch gar nicht bekannt und von daher nicht berücksichtigt. Hier entstehen Kosten in Höhe von 226.892 €.
- i. Zur Optimierung der besonderen Verkehrssituation im Domumfeld zur Weihnachtszeit 2014 wurde ein zusätzliches Verkehrsgutachten beauftragt. Ein Ergebnis des Gutachtens war der Einsatz von sogenannten "Verkehrsengeln" zur besseren Verkehrslenkung. Der finanzielle Aufwand für Planung und Umsetzung belief sich auf 83.300 €.
- j. Zur Realisierung der neuen Baukörper wurde es erforderlich, den in der Trankgasse/Am Domhof verlaufenden Abwasserkanal zu verfüllen und durch einen neuen Kanal in geänderter Lage zu ersetzen. Zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Stadtentwässerung erfolgte über die gesamte Bauzeit eine aufwändige provisorische Wasserhaltung mit Auswirkungen auf die Baukosten. Die Planung war nicht umsetzbar, da die geplante Lage durch andere - unbekannte Versorgungsstrassen belegt war. Nur mit erheblichem planerischem und bauphysikalischem Aufwand wurde es möglich, den neuen Kanal zu bauen. Dadurch entstanden Kosten in Höhe von ca. 535.202 €.
- k. Als Vorgabe aus geltenden Vorschriften im Zusammenhang mit der sicherheitstechnischen Sanierung des Tunnels Am Domhof musste eine spezielle Entwässerung in Form einer Schlitzrinne in die Straße eingebaut werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 219.287 €.
- l. Geänderte Nutzeranforderungen bei den neuen Räumlichkeiten im Domsockel führten zu weiteren Aufwendungen in Höhe von ca. 19.620 €. Hierzu zählen unter anderem erhöhte Sicherheitsanforderungen an die Fenster und Türen im Zusammenhang mit den Ausstellungsflächen in den neu geschaffenen Räumlichkeiten.

Gemäß des Ratsbeschlusses vom 01.10.2013 soll das geplante Medienband auf der östlichen Tunnelwand im Zuge dieser Baumaßnahme hergestellt werden. Die dafür eingeplanten Kosten sind bei der Kostenbetrachtung berücksichtigt und somit Bestandteil erhöhten Kostenvolumens. Zu Realisierung und Betrieb des Medienbandes erfolgt eine gesonderte Beschlussvorlage.

## **Bauabschnitt 2 – "Bereich nördliche Domseite/Trankgasse" (Anlage 3)**

Der Rat hat in der Sitzung vom 18.12.2014 (Vorlage 4201/2012) die Planung der städtebaulichen Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Trankgasse "Bauabschnitt 2" beschlossen. Um Einsparungen durch gemeinsame Ausführung der Bauleistungen zu erreichen, wurde der Rückbau der Betonpilze an der Trankgasse mit den Leistungen für den laufenden Bauabschnitt 1 ausgeschrieben. Der Rückbau der Betonpilze mit angefallenen Kosten in einer Größenordnung von circa 41.947 € erfolgte im November 2013. Diese Kosten müssen grundsätzlich dem Bauabschnitt 2 (nördliche Domseite/Trankgasse) zugeordnet werden. Da für diesen Bauabschnitt noch kein Baubeschluss des Rates erfolgt ist, wurden die Baukosten bisher im Rahmen der laufenden Maßnahme für den Bauabschnitt 1 vorfinanziert und sind dort Bestandteil der Mehrkosten.

Aufgrund des gefassten Planungsbeschlusses vom 06.11.2012 wurden bereits Planungsaufträge für die Objektplanung und Tragwerksplanung erteilt. Die geschätzten Bau- und Planungskosten beliefen sich hierbei auf circa 1,4 Mio. €.

Bislang liegt lediglich eine Kostenschätzung der Baumaßnahmen aus dem Jahre 2010 vor. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Kostenentwicklung der Bauabschnitte 1 und 3 ergibt sich hier ein Finanzierungsvolumen in Höhe von circa 2,1 Mio. € brutto einschließlich Planungskosten.

#### **Bauabschnitt 4 – Übergangsbereich Roncalliplatz - Am Hof (Anlage 4)**

Mit der zwischenzeitlichen Entwicklung der "Historischen Mitte" und den Museumsneubauten beziehungsweise Sanierungen empfiehlt die Verwaltung, hier die Umgestaltung des öffentlichen Raumes zurückzustellen und bei der Umsetzung der "Historischen Mitte" zu berücksichtigen.

#### **Finanzierung:**

Insgesamt ergeben sich für das Gesamtprojekt "Städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes" folgende Gesamtkosten:

Bauabschnitte 1 und 3 werden zusammen umgesetzt, Gesamtvolumen	circa	28.500.000 €
davon Bauabschnitt 1	circa	27.570.000 €
davon Bauabschnitt 3	circa	930.000 €
(Für Bauabschnitt 3 waren gemäß Beschluss des Rates vom 01.10.2013 Mittel in Höhe von 662.370 € veranschlagt. Die aktuelle Baukostenentwicklung ergibt für den Bauabschnitt 3 Gesamtkosten in Höhe von circa 930.000 € brutto.)		
Bauabschnitt 2	circa	2.100.000 €
Bauabschnitt 4, wird zurückgestellt, mit Verweis auf "Historische Mitte"		
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>circa</b>	<b>30.600.000 €</b>

Es ergibt sich ein Gesamtbedarf bei Umsetzung der Bauabschnitte 1, 2 und 3 von 30.600.000 €. Dem stehen bislang durch Beschlüsse genehmigte Mittel in Höhe von 20.300.370 € gegenüber.

Bauabschnitt (BA) 1	Beschluss vom 07.10.2010	19.500.000 €
Bauabschnitt (BA) 2	Beschluss vom 18.12.2014	138.000 €
Bauabschnitt (BA) 3	Beschluss vom 01.10.2013	662.370 €
		<u>20.300.370 €</u>

Der freizugebende Auszahlungsbedarf beläuft sich somit auf rund 10,3 Mio. € (davon rund 2,1 Mio. € aus Ermächtigungsübertragungen für den Bauabschnitt 2).

Im Haushaltsplan veranschlagt sind für BA 1 24,6 Mio. € und für BA 3 0,3 Mio. €. Damit müssen für BA 1 und BA 3 noch weitere 3,6 Mio. € berücksichtigt werden.

Alle Mehrbedarfe sind wie folgt ausgewiesen und sind im Haushaltsplan 2016/2017 aufzunehmen:

#### **Finanzstelle 6901-1202-1-0500,**

Umgestaltung Dionysoshof-Masterplan, 2010 bis 2015

Teilplanzeile 8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, veranschlagte Mittel	24,6 Mio. €
taxierte Gesamtkosten	27,57 Mio. €
<b>Veranschlagung im Haushaltsplan 2016/2017</b>	<b>2,97 Mio. €</b>

**Finanzstelle 6901-1202-1-0520,**

Umgestaltung Domumgebung 3. BA-Masterplan,2015, bereitgestellte Mittel	0,3 Mio. €
taxierte Gesamtkosten	0,93 Mio. €
<u>Veranschlagung im Haushaltsplan 2016/2017</u>	<u>0,63 Mio. €</u>

Summe BA 1 + BA 3 = 3.6 Mio. €.

**Finanzstelle 6901-1202-1-0510,**

Umgestaltung Domumgebung 2. BA-Masterplan, 2015, bereitgestellte Mittel in Höhe von **2,198 Mio. €** werden im Rahmen der Ermächtigungsübertragung zur Jahresrechnung 2015 übertragen.

**Anlagen**

- 1 Übersicht Bauabschnitte 1 bis 4 Domumgebung
- 2 Kostenentwicklung Bauabschnitt 1 und 3 (Stand 02.12.2015)
- 3 Entwurfsskizze für den Bauabschnitt 2 - Trankgasse
- 4 Entwurfsskizze für den Bauabschnitt 4