

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Planungsbeschluss Tiefgarage Ebertplatz

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Verkehrsausschuss	27.06.2017
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Verkehrsausschuss	
Rat	11.07.2017

### Beschluss:

1. Der Rat stellt den Bedarf zur Planung und dem Bau einer Tiefgarage unterhalb der Platzfläche des Ebertplatzes **nicht** fest und stimmt zu, die Planung für die Tiefgarage **nicht** weiterzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nunmehr die Gestaltungsplanung (unter Berücksichtigung der Leitlinien für die Ringstraßen) für den Ebertplatz wieder aufzunehmen, eine geeignete Abgrenzung zur Umgebung zu schaffen und für die Beteiligung der Stadtgesellschaft einen geeigneten Verfahrensvorschlag zu erarbeiten sowie im dritten Quartal 2017 den zuständigen Ausschüssen und der Bezirksvertretung eine Zeit- und Kostenplanung des Verfahrens vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt unabhängig zur Planung Ebertplatz eine Konzeptausschreibung für Parken in Kombination mit Wohnen auf der städtischen Fläche an der Turiner Straße/ Dagobertstraße zu veranlassen und die Voraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen. Darüber hinaus sollen in einem erweiterten Suchraum Optionen zur Realisierung von Anwohnerparkflächen geprüft werden, z.B. nächtliche Nutzung von Einzelhandelsparkplätzen, Nutzung der Bahnbögen etc.

Der Verkehrsausschuss verzichtet auf einen 2. Durchgang, sofern die Bezirksvertretung Innenstadt und der Stadtentwicklungsausschuss der Vorlage uneingeschränkt zustimmen.

Alternative

keine Alternative

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Begründung

### Auftrag aus der Politik

In der Ratssitzung der Stadt Köln vom 13.10.2011 wurde folgender Beschlussvorschlag für die Anpassung der an die Platzfläche angrenzenden Ingenieurbauwerke (Fußgängertunnel und Stadtbahnhaltestelle) beschlossen:

„Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung für die Anpassung der vorhandenen an die Platzfläche angrenzenden Ingenieurbauwerke als vorbereitende Maßnahmen für die Umgestaltung des Ebertplatzes auf Grundlage des städtebaulichen Masterplans Innenstadt Köln.“

Dieser Beschlussvorschlag wurde zudem um den Auftrag ergänzt, dass „der mögliche Bau einer Tiefgarage unterhalb des Ebertplatzes im Rahmen der weiteren Planung tiefer untersucht“ werden soll.

„Dabei werden neben den bereits untersuchten Varianten auch die in die politische Diskussion eingebrachten Vorschläge mit eingeschlossen.“ „Darüber hinaus soll die Verwaltung weitere Varianten vorschlagen, die geeignet sind, eine Quartiersgarage in relativer Nähe zum Ebertplatz mit Blick auf Investitionskosten und mögliche Mieteinnahmen zu verwirklichen.“

Letztlich wurde am 05.12.2013 im Verkehrsausschuss der Stadt Köln der Beschluss gefasst, der Verwaltung den Arbeitsauftrag zu geben, eine externe Vergabe zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie für eine Quartiersgarage unterhalb der Platzfläche des Ebertplatzes zu beauftragen.

### Machbarkeitsstudie

Das Büro BPR Dipl.-Ing. Bernd F- Künne & Partner wurde damit beauftragt, die ingenieurtechnische Machbarkeit des Baus einer Tiefgarage unter der Platzfläche des Ebertplatzes zu prüfen.

Es wurden drei bereits in einfacher Form von der Verwaltung betrachtete Varianten und zusätzlich zwei weitere Vorschläge aus der Politik untersucht, beurteilt, miteinander verglichen und bewertet. Für alle fünf Varianten wurden zeichnerische Darstellungen erarbeitet, für die aus städtebaulicher Sicht verträglicheren Varianten wurden zusätzlich die Kosten geschätzt und Anmerkungen zur Wirtschaftlichkeit gemacht.

### Varianten

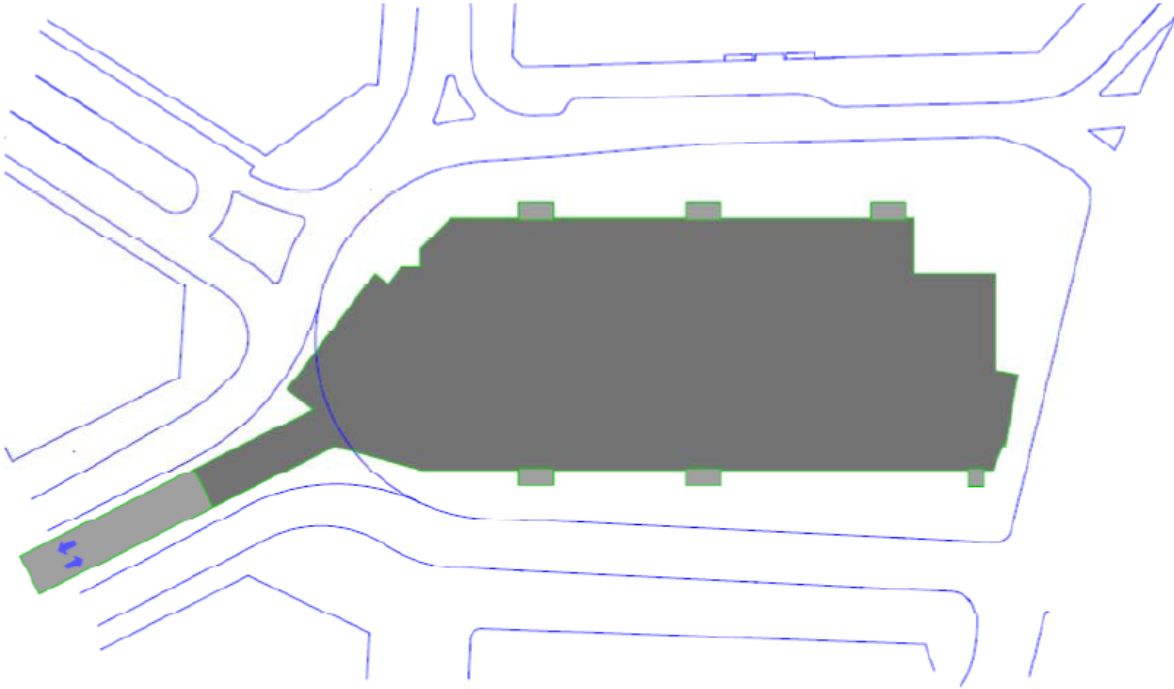
Die in der Beauftragung enthaltenen fünf Varianten wurden in zwei Stufen unterschiedlicher Ausarbeitungstiefe untersucht. Die erste Stufe (Variante Nummer 1 bis 5) dient dazu, die städtebauliche Verträglichkeit insbesondere der entstehenden Rampen zu beurteilen. Nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt verblieben 4 Varianten, die in der vertiefenden zweiten Stufe (Variante A bis D) auf die technische Machbarkeit überprüft wurden. Danach wurden diese Varianten so weit ausgearbeitet, dass eine Kostenschätzung erstellt werden konnte.

#### Variante A (entwickelt aus Variante 1.1)

Die Tiefgarage befindet sich vollflächig unter der Platzfläche. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Hansaring. Der bestehende Kanal muss großräumig verlegt werden, das bedingt einen kostenintensiven Neubau des Kanalbauwerks. Aus Sicht der Stadtentwässerungsbetriebe steht eine Erneuerung der Kanäle am Ebertplatz frühestens in 20 bis 30 Jahren an.

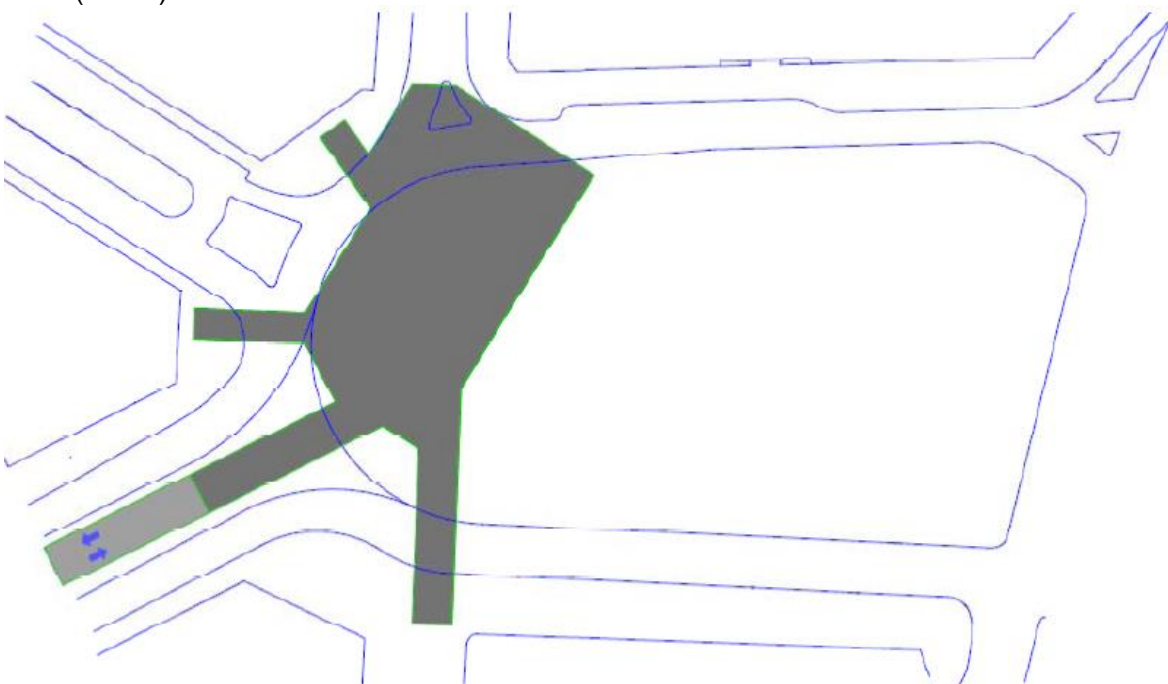
Auf einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundfläche werden insgesamt 222 Stellplätze realisiert. Die Kosten pro Stellplatz betragen brutto 56.000 Euro ohne und 74.000 Euro mit Berücksichtigung der Kosten für eine Kanalverlegung. Die Überschüttungshöhe über der Tiefgarage beträgt über den gesamten Bereich

des Ebertplatzes ca. 1,40 m, so dass Bäume gepflanzt werden können. Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf ca. 12.500.000,- bis 16.500.000,- Euro (brutto) belaufen.



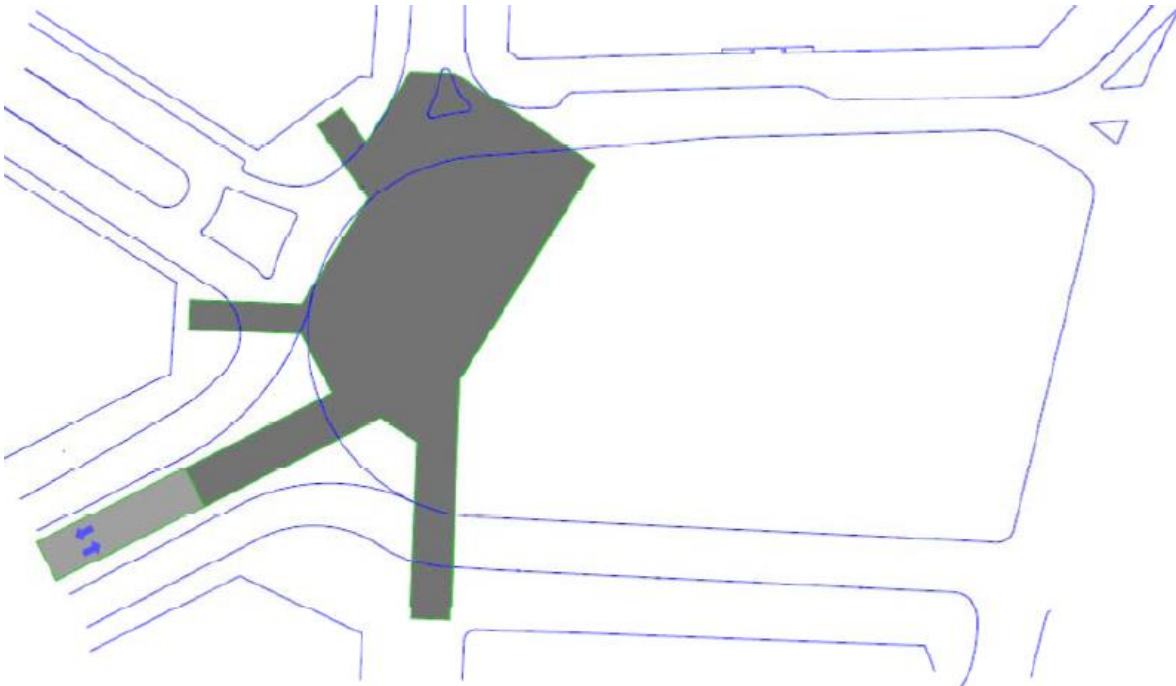
#### Variante B (entwickelt aus Variante 4.0)

Eine im Vergleich zu den anderen Varianten kleinere Tiefgarage befindet sich unterhalb des westlichen Bereichs der Platzfläche. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Hansaring. In den Abmessungen der bisherigen Fußgängerunterführung wird sie neu gebaut und etwas nach Osten ausgedehnt. So können für eine Tiefgarage optimierte Rastermaße realisiert werden. Auf einer ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundfläche werden insgesamt 74 Stellplätze realisiert. Die Kosten pro Stellplatz betragen brutto 62.000 Euro. Die Überschüttungshöhe beträgt über den gesamten Bereich ca. 0,70 m, so dass keine Großbäume gepflanzt werden können. Allerdings ist der größere Teil des Platzes nicht unterbaut, so dass für diesen Bereich keine Einschränkungen bestehen. Im westlichen Bereich können Bauteile des bestehenden Fußgängertunnels wie Außenwände, Bodenplattenteile und Unterführungen konstruktiv weiterverwendet werden. Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf ca. 4.600.000,- Euro (brutto) belaufen.



#### Variante C (entwickelt aus Variante 4.1)

Wie bei Variante B befindet sich die kleinere Tiefgarage unterhalb des westlichen Bereichs des Ebertplatzes. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Hansaring. Es werden die Abmessungen der bisherigen Fußgängerunterführung weitestgehend genutzt. Die Fußgängerunterführung ist aufgrund der Anordnung der tragenden Wände und Stützen nur bedingt als Garage nutzbar, da keine Rastermaße für KFZ-Parken vorliegen. Auf einer Grundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> werden insgesamt 55 Stellplätze realisiert. Die Kosten pro Stellplatz betragen brutto 54.000 Euro. Die mögliche Überschüthungshöhe ist im Bereich der Tiefgarage minimal, so dass nur eine extensive Begrünung möglich ist. Die restliche, nicht unterbaute Platzfläche hat keinerlei Einschränkungen für eine Begrünung. Wesentliche Bauteile des bestehenden Fußgängertunnels wie Außenwände, Bodenplattenteile und Unterführungen können konstruktiv weiterverwendet werden, auf der östlichen Seite muss die Konstruktion ergänzt werden. Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf ca. 3.000.000,- Euro (brutto) belaufen.



#### Variante D (entwickelt aus Variante 5)

Wie bei Variante 5 befindet sich die Tiefgarage unterhalb des westlichen und nördlichen Bereichs der Platzfläche und somit nördlich des Kanalbauwerkes und der Wagenkammer. Unter Ausnutzung der freien Platzfläche entwickelt sich die Geometrie der Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrten liegen in Mittellage auf dem Hansaring. Auf einer Grundfläche von ca. 4.550 m<sup>2</sup> werden insgesamt 141 Stellplätze realisiert. Die Kosten pro Stellplatz betragen brutto 70.000 Euro. Die Parkebene wird so gestaltet, dass in Teilbereichen die maximale Überschüthungshöhe von 1,40 m erreicht werden kann, so dass Bäume gepflanzt werden können. Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf ca. 9.900.000,- Euro (brutto) belaufen.



### Kostenschätzung

Für die vier Varianten A, B, C und D wurden Bruttokosten mit Nebenkosten und Mehrwertsteuer geschätzt. Die Kosten wurden insgesamt, auf den einzelnen Stellplatz und auch auf die Grundfläche der Tiefgarage bezogen ermittelt. Um eine Vergleichbarkeit sicherzustellen wurde davon ausgegangen, dass der gegenwärtige umgrenzende Straßenraum an der Oberfläche in vorhandener Geometrie und Qualität wieder hergestellt wird und für alle Varianten ein gleichartiger Aufbau für die Überschüttung der Tiefgarage neben den Verkehrsanlagenflächen berücksichtigt wird.

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
Grundfläche (ohne Rampe)	6.000 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	4.550 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	222 St.	74 St.	55 St.	141 St.
Höhe Überschüttung	140 cm	70 cm	0 cm	140 cm
entfallene Baumstandorte (gem. Masterplan)	1 St.	8 St.	8 St.	12 St.
Anpassung Sammelkanal erforderlich	ja	nein	nein	nein
<b>Kosten gesamt</b>	<b>16.437.880 Euro</b>	<b>4.606.728 Euro</b>	<b>2.990.232 Euro</b>	<b>9.844.632 Euro</b>
Kosten pro Stellplatz	74.045 Euro	62.253 Euro	54.368 Euro	69.820 Euro
Kosten pro m <sup>2</sup>	2.740 Euro	2.194 Euro	1.246 Euro	2.164 Euro
Wirtschaftlichkeit Multiplikatorverfahren (Miete pro Stellplatz)	<b>230 Euro</b>	<b>190 Euro</b>	<b>170 Euro</b>	<b>215 Euro</b>

Auf Grundlage der Kostenschätzung wurde auch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt. Danach sind für die wirtschaftlichste Variante C Mieten von 170 Euro pro Stellplatz erforderlich. Für die Vari-

ante A mit deutlich mehr Stellplätzen müssen Mieten von 230 Euro pro Stellplatz zugrunde gelegt werden.

## **Fazit**

Aufgrund der hohen Kosten pro Stellplatz und der daraus resultierenden hohen Mietpreise pro Stellplatz kann keine der untersuchten Varianten seitens der Verwaltung empfohlen werden. Des Weiteren zeigen die Varianten, dass eine stadträumliche Einbindung der Zufahrten zur TG in keiner der Varianten zufriedenstellend gelöst werden kann; vielmehr ist festzustellen, dass das städtebauliche Potential für eine Neugestaltung des Ebertplatzes nicht verwirklicht werden kann, da Rampen und Zufahrten die trennende Wirkung für den Platz beibehalten.

Daher schlägt die Verwaltung vor, das Referenzprojekt Hansaring / Ebertplatz / Theodor-Heuss-Anlage aus dem städtebaulichen Masterplan, unter Berücksichtigung der Leitlinie Kölner Ringstraßen, wieder aufzunehmen und eine Gestaltung zu entwickeln. Dabei ist es erforderlich, dass die Stadtgesellschaft, die in Teilen den Ebertplatz in seiner baulichen Ausformung erhalten wissen will, in einer angemessenen Form an dem Planungsprozess beteiligt wird. Hierzu eignet sich ein gestuftes Werkstattverfahren. Die Verwaltung beabsichtigt dafür, die Rahmenbedingungen mit der Aufgabenstellung, die dabei Teilnehmenden sowie einem Zeit- und Kostenplan im dritten Quartal 2017 den zuständigen Ausschüssen und der Bezirksvertretung Innenstadt vorzulegen.

Unabhängig von einer Tiefgarage am Ebertplatz, wird die Verwaltung eine Konzeptausschreibung für Parken in Kombination mit Wohnen auf der städtischen Fläche an der Turiner Straße/ Dagobertstraße veranlassen und die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Maßnahme schaffen.

## **Begründung der Dringlichkeit**

Um Planungssicherheit für die weitere Vorgehensweise für das Leitprojekt Ebertplatz des städtebaulichen Masterplanes Innenstadt zu bekommen, soll die Vorlage noch vor der langen Sommerpause in die Politik eingebracht werden; andernfalls würde sich das Projekt weiter verzögern. Eine frühere Einbringung war nicht möglich, da auf Basis der Machbarkeitsstudie intensive dezernatsübergreifende Abstimmungen notwendig waren.

### Anlagen

- Anlage 1: Bericht Machbarkeitsstudie
- Anlage 2: Kostenberechnung
- Anlage 3: Projektbeschreibung TG Donnersbergerstraße
- Anlage 4: Plan Oberfläche Variante A (VA A-01)
- Anlage 5: Plan Oberfläche Varianten B und C (VA BC-01)
- Anlage 6: Plan Oberfläche Variante D (VA D-01)
- Anlage 7: Plan Tiefgarage Variante A (ING A-02)
- Anlage 8: Plan Tiefgarage Variante B (ING B-02)
- Anlage 9: Plan Tiefgarage Variante C (ING C-02)
- Anlage 10: Plan Tiefgarage Varianten D (ING D-02)

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 10 sind über das Online-Portal der Stadt Köln abrufbar ([www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de))