

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Planung und Durchführung der Maßnahme "Umgestaltung des Rochusplatzes" in Köln-Bickendorf aus dem Programm "Starke Veedel – Starkes Köln" (Sozialraum Bickendorf, Westend und Ossendorf)**

**hier: Bedarfsfeststellungsbeschluss zur Beauftragung von externen Planungsleistungen und Grundstückskosten**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	03.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018
Finanzausschuss	17.12.2018
Rat	18.12.2018

### Beschluss:

Der Rat

- stellt den Bedarf für die Durchführung der Maßnahme "Umgestaltung des Rochusplatzes" in Köln-Bickendorf fest. Die Planungs- und Grundstückskosten – ohne Ausbaurkosten - für das Verfahren werden insgesamt auf etwa 231.500 EUR netto (= 275.485 EUR brutto für Bodengutachten, Grundstückskosten, Honorar für Verkehrsanlagen Leistungsphasen 5-9 und Honorar für technische Ausrüstung Leistungsphasen 1-9) geschätzt;
- beschließt die Umsetzung der Maßnahme " Umgestaltung des Rochusplatzes" in Köln-Bickendorf (Sozialraum Bickendorf, Westend und Ossendorf);
- beschließt, die Erstellung eines Bodengutachtens, die Erarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 6 für Technische Anlagen und der Leistungsphasen 5 bis 6 für Verkehrsanlagen sowie unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Fördermittel die Leistungsphasen 7, 8 und 9 an für das jeweilige Fachgebiet qualifizierte Ingenieurbüros zu vergeben;
- beschließt zur Finanzierung der Planungs- und Grundstückskosten in Höhe von 231.500 EUR netto (=275.485 EUR brutto) die außerplanmäßige Bereitstellung von Finanzmitteln gemäß § 83 Abs. 2 GO NW auf der neu einzurichtenden Finanzstelle 1502-0902-4-1006, Starke Veedel, Umgestaltung Rochusplatz, im Haushaltsjahr 2019. Die Deckung erfolgt aus dem Teilfinanzplan 0902 Stadtentwicklung, Finanzstelle 1502-0902-0-1200, Städtebauförderung.

**Alternative:** Die Maßnahme wird nicht umgesetzt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>275.485</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>192.859</u>	<u>70</u> %
<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	_____ €

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

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung****1. Anlass und Ziel**

In der Sitzung am 12.11.2015 hat der Rat die Verwaltung ermächtigt, vorbereitende Arbeiten zur Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes "Starke Veedel – Starkes Köln" auszuführen (s. Anlage 1). Am 20.12.2016 beschloss der Rat die Erarbeitung der Einzel-ISEKs (integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte) sowie die Anerkennung des Bedarfes für die Einzelmaßnahmen (s. Anlage 2).

Die Maßnahme Umgestaltung des Rochusplatzes soll durch eine gesonderte Beschlussvorlage in das vom Rat der Stadt Köln am 28.09.2017 beschlossene Einzel-ISEK Bickendorf, Westend und Ossendorf nachträglich aufgenommen werden.

Der Rochusplatz liegt im Stadtteil Bickendorf innerhalb des Sozialraumgebietes Bickendorf, Westend und Ossendorf. Er soll im Rahmen des Förderprogramms „Starke Veedel – Starkes Köln“ als Ortsmittelpunkt gestärkt und aufgewertet werden. Der Platz ist im Norden und Osten umgeben von den Hauptverkehrsstraßen Venloer Straße und Äußerer Kanalstraße. Im Süden schließt eine viergeschossige Wohnbebauung an, die durch einen öffentlichen Fußweg in Ost-West-Richtung erschlossen ist. Auf der westlichen Platzkante befindet sich ein eingeschossiges Gewerbegebäude mit Einzelhandel, Kultur- und Gastronomienutzung. Dahinter steht das sogenannte Westcenter mit 24 Geschossen, das überwiegend mit Wohnnutzung belegt ist. Die denkmalgeschützte Rochuskapelle bildet mit der umgebenden Baumgruppe direkt an der nördlichen Platzgrenze einen architektonischen Auftakt für den städtischen Raum. Nördlich der Venloer Straße befinden sich die Feuerwache sowie ein Schnellrestaurant und Wohnhäuser mit teilweise Einzelhandel in den Erdgeschossflächen. Der Platz ist durch die Stadtbahn sowie mehrere Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Platzfläche wird zurzeit als Parkplatz sowie für den Wochenmarkt genutzt. Die Zufahrt für die Marktaussteller erfolgt von Süden über die Vitalisstraße.

Der Rochusplatz war lange Zeit vom Baukörper des Rochusbades und von großzügigen Verkehrsflächen geprägt. Um den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büros und Dienstleistung zu ermöglichen, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens fand 2011 eine zweistufige moderierte Bürgerbeteiligung statt. Als Ergebnis der Beteiligung beschloss der Stadtentwicklungsausschuss 2013, den Bebauungsplan abgeändert fortzuführen:

- Um eine Verlegung der Venloer Straße gemäß dem Planungsvorschlag der „Künstler für Bickendorf“, der auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbes von 1993 basiert, zu ermöglichen, wurde der nördliche Baukörper um 3 Grad nach Süden verschwenkt.
- Der südliche Baukörper wurde nach Osten verschoben, um die Sichtachse Vitalisstraße/Rochusstraße freizuhalten.

Der geänderte Bebauungsplan wurde 2014 rechtskräftig und das Grundstück für das östliche Baufeld anschließend veräußert. Für die Planung des Neubaus führte der Grundstückseigentümer 2016 eine Mehrfachbeauftragung mit sechs interdisziplinären Planungsteams durch. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Stadtentwicklungsausschuss Anfang 2017 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan sieht im westlichen Bereich ebenfalls eine neue Bebauung mit gemischter Nutzung vor. Grundlage der zu erarbeitenden Planung ist in diesem Bereich vorerst die Bestandsstruktur, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Absicht für einen Neubau bekannt ist.

## **2. Projektorganisation und Durchführung des Verfahrens**

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung hat der Rochusplatz eine zentrale Bedeutung im Stadtviertel. Er soll zur Begegnung und zum Aufenthalt der Anwohner dienen sowie für Veranstaltungen und den Wochenmarkt genutzt werden.

Durch den östlichen Neubau wird die Platzfläche räumlich neu gefasst und durch die vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung zusätzlich belebt.

Aus diesen Gründen soll der Rochusplatz mit seinem direkten Umfeld aufgewertet und in seiner Funktion als Stadtteilplatz gestärkt werden.

### **Baustein 1: Grundlagenermittlung, Vorplanung (2018)**

Auf Basis der Bestandserfassung wird die Vorplanung unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzerbelange entwickelt. Insbesondere ist hier der Wochenmarkt, der zweimal wöchentlich stattfindet, zu beachten. Weiterhin ändern sich durch den Neubau im östlichen Planungsbereich die stadträumliche Wirkung sowie die Wegebeziehungen. Diese sind in Einklang mit der Anbindung des Platzes an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs zu bringen.

- Grundlagenermittlung und Vorplanung (Durchführung der Leistungsphasen 1-2)

### **Baustein 2: Bürgerinformation (2018)**

- Die Vorplanung wurde den Bürgerinnen und Bürgern am 12.07.2018 öffentlich vorgestellt.

### **Baustein 3: Fortschreibung der Vorplanung (2018-2019)**

- Anregungen und Vorschläge aus der Bürgerinformation werden geprüft und in die Fortschreibung der Planung integriert.
- Einholung des Planungsbeschlusses

### **Baustein 4: Entwurfsplanung (2019)**

- Erstellen der Entwurfsplanung (Durchführung der Leistungsphase 3)
- Erstellung des Förderantrags
- Einholung des Baubeschlusses

### Baustein 5: Bauphase (2019-2022)

- Erstellung der Leistungsphasen 5 bis 9 (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Objektbetreuung)
- Ausführung der Maßnahmen nach Fertigstellung des östlichen Neubaugebietes

### 3. Beteiligung der Stadtgesellschaft während der Leistungsphasen 1 - 3 und Zeitplan

Der Vorentwurfsplan wurde am 12.07.2018 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, Vorschläge und Anregungen einzubringen. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft und ausgewertet. Über die fortgeschriebene Planung soll die Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) im Rahmen des Planungsbeschlusses zur Ausarbeitung der Entwurfsplanung Anfang des Jahres 2019 beraten.

Auf dieser Grundlage (Entwurfsplanung Leistungsphase 3) soll Ende des Jahres 2019 der Förderantrag eingereicht werden.

### 4. Kosten des Verfahrens

Erbringung der Leistungsphasen 1 bis 4 im Leistungsbild Freianlagen in Eigenleistung durch das Stadtplanungsamt Köln.

Leistungsbild **Verkehrsanlagen (Leistungsphasen 5 - 9)** gemäß §§ 45ff. HOAI.  
Einordnung in die Honorarzone IV unten.

Geschätzte anrechenbare Herstellkosten netto:

Kernbereich Platzfläche:	3.900 qm x 320 €/qm =	1.248.000 EUR
umgebende Platzflächen:	7.350 qm x 220 €/qm =	1.617.000 EUR
		<b>2.865.000 EUR</b>

Planungshonorar Verkehrsanlagen	
45 % Honorar bei 2.865.000 EUR:	45 % v. 202.649 EUR 91.192 EUR
20 % Umbauzuschlag Lph 5 - 9	18.238 EUR
Zwischensumme Honorar	109.430 EUR
+ 3,5 % Nebenkosten (NK)	3.830 EUR
Gesamt Honorar netto	113.260 EUR
gerundet	<b>113.500 EUR</b>

Leistungsbild **Technische Ausrüstung (Leistungsphasen 1 - 9)** gemäß §§ 55 ff. HOAI.  
Einordnung in die Honorarzone III unten.

Geschätzte anrechenbare Herstellkosten netto: 250.000 EUR

Planungshonorar Technische Ausrüstung	
100 % Honorar bei 250.000 EUR:	100 % v. 65.418 EUR 65.418 EUR
+ 3,5 % Nebenkosten (NK)	2.290 EUR
Gesamt Honorar netto	67.708 EUR
gerundet	<b>68.000 EUR</b>

Baunebenkosten	
Gutachten, Voruntersuchungen	10.000 EUR
Grundstückskosten	40.000 EUR

*Kosten für den Grundstückserwerb Flurstück 1298/1  
(Umgebung Rochuskapelle, Eigentümer: Katholische Kirchengemeinde St. Rochus): 180 qm x 200 EUR/qm (geschätzt)  
zzgl. 10 % für Steuern, Gebühren;  
die Ankaufsprüfung und Wertermittlung wird zurzeit beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster bearbeitet*

Planungs- und Grundstückskosten gesamt	231.500 EUR
zzgl. MWSt 19 %	43.985 EUR
<b>beantragte Mittel</b>	<b>275.485 EUR</b>
<b>GESAMTKOSTEN:</b>	
Planungskosten	181.500 EUR
Grundstückskosten	40.000 EUR
Baunebenkosten	20.000 EUR
Herstellkosten	2.865.000 EUR
<u>Projektkosten gesamt netto:</u>	<u>3.106.500 EUR</u>
Gesamtkosten (inkl. 19% MwSt) brutto:	3.696.735 EUR
<b>gerundet</b>	<b>3.700.000 EUR brutto</b>

Auf der Grundlage der noch im integrierten Stadtentwicklungskonzept anzuerkennenden Maßnahme werden die darin aufgeführten Einzelmaßnahmen sukzessive zur Bewilligung angemeldet.

Die Gesamtkosten in Höhe von 3,7 Mio. € wurden vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt (siehe Anlage 4). Die Kostensteigerung gegenüber der Bedarfsprüfung vom 28.05.2018 (siehe Anlage 5) von 37.500 EUR resultiert zum einen aus der Erhöhung der Honorarermittlung für die Brunnenplanung (Leistungsbild Technische Ausrüstung), die den vollen Umfang der Grundleistungen gemäß HOAI voraussetzt. Zum anderen liegen zum aktuellen Zeitpunkt neuere Erkenntnisse aus der Liegenschaftsabteilung vor, die von einem höheren Grundstückspreis für die Ankaufverhandlungen ausgeht. Die erforderlichen Mittel, einschließlich der hier beantragten **außerplanmäßigen Ausgaben für 2019** in Höhe von **275.485 € brutto**, werden auf der neu einzurichtenden Finanzstelle 1502-0902-4-1006, Starke Veedel, Umgestaltung Rochusplatz, in der mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt.

Die Leistungsphasen 1 bis 6 HOAI können förderunschädlich bereits vor einer Bewilligung der Förderung beauftragt und durchgeführt werden.

Die folgenden Leistungsphasen 7 bis 9 HOAI können förderunschädlich erst nach erfolgter Bewilligung oder einem von der Stadt Köln zu beantragenden und durch den Zuschussgeber formal zu genehmigenden förderunschädlichen vorzeitigen Beginn vergeben werden. Die Refinanzierung der förderunschädlich vergebenen Planungsleistungen erfolgt mit der Bewilligung der Maßnahme.

Da zwischen Antragstellung und angestrebter Bewilligung einer Maßnahme regelmäßig 9 bis 12 Monate liegen, sichert die frühzeitige Beauftragung der Planungsleistungen gemäß HOAI den fristgerechten Mittelabfluss nach Bewilligung und eine schnelle Umsetzung der Maßnahme sowie die Bindung der externen Ingenieurbüros. Andernfalls könnten die Planungsleistungen erst nach der Bewilligung ausgeführt werden und würden eine erhebliche zeitliche Verzögerung in der Realisierung der Maßnahme bedingen.

Um das Zeitfenster zwischen Förderantragstellung und Entscheidung über die Bewilligung des Förderantrags zu überbrücken, werden die Leistungsphasen 1 bis 4 im Leistungsbild Freianlagen für die Planung der Oberflächen durch das Stadtplanungsamt in Eigenleistung erbracht.

Das Rechnungsprüfungsamt hat mit Schreiben vom 04.06.2018 den Gesamtbedarf der Maßnahme anerkannt. Die ergänzenden Ausführungen der Stellungnahme (vgl. Anlage 4) finden Berücksichtigung.

**Anlagen**

Anlage 0	Begründung der Dringlichkeit
Anlage 1	Auszug aus der Niederschrift des Rates vom 12.11.2015
Anlage 2	Auszug aus der Niederschrift des Rates vom 20.12.2016
Anlage 3	Maßnahmenblatt Umgestaltung Rochusplatz
Anlage 4	Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt vom 04.06.2018
Anlage 5	Bedarfsprüfung 61 für Planungs- und Grundstückskosten vom 28.05.2018