

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 Alte Az

Vorlagen-Nummer

3485/2018

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Qualifizierungsmaßnahme Quartiersplatz Am Salzmagazin (Eigelstein); hier:
Bedarfsfeststellungsbeschluss und Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	06.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, dass die Fläche Am Salzmagazin nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt, sondern für das dicht bebaute Eigelstein - Viertel zu einem Quartiersplatz aufgewertet wird;
2. stellt den Bedarf für die Maßnahme (ohne Ausbaurkosten) fest. Die Kosten für die gesamte Maßnahme werden auf etwa 216.000 € geschätzt;
3. beschließt, die Erarbeitung der Leistungsphasen 1-3 nach HOAI an ein interdisziplinär besetztes Planungsteam aus den Fachbereichen Freiraumplanung und Verkehrsplanung zu vergeben;
4. beschließt die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens;
5. beschließt, auf der Grundlage erster skizzenhafter Ideen des ausgewählten interdisziplinären Planungsteams, die Öffentlichkeit in den Planungsprozess zu integrieren;

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>216.000 brutto</u>	€
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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**

Heute stellt sich die Platzfläche, westlich des Eigelstein an der Bahntrasse (Bahnbögen Eigelstein) gelegen, als öffentlicher Parkplatz ohne Aufenthaltsqualitäten dar.

Ziel der geplanten Qualifizierungsmaßnahme "Quartiersplatz Am Salzmagazin" ist die Realisierung eines Quartiersplatzes. Neben der eigentlichen Platzfläche sollen die den Platz umgebenden Verkehrsflächen Am Salzmagazin und Eintrachtstraße einschließlich der Flächen unter der S-Bahntrasse in die Neugestaltung einbezogen werden (siehe Anlage 1 "Plangebiet").

Der Platz wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes Eigelstein in den 90 er Jahren als Parkplatz ausgebaut, langfristig sollte die Fläche einer städtebaulich sinnvollerer Nutzung zugeführt werden. Anlass für die geplante Maßnahme war die Entwicklung zweier Bebauungspläne für die angrenzenden Planungsprojekte "Bahnbögen Eigelstein" und "Eigelstein 41".

Das Grundstück der ehemaligen Gaffel-Brauerei (Eigelstein 41) grenzt südöstlich an den Platzraum an. Der seit dem 18.04.2018 rechtskräftige vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Eigelstein 41" setzt neben einem Hotelkomplex ein Wohngebäude Am Salzmagazin fest. Statt der Realisierung der nach Bauordnung NRW für das Wohngebäude vorgegebenen privaten Kleinkinderspielfläche im beengten Hofbereich des Bauvorhabens soll sie in die geplante öffentliche Spielfläche auf dem Platz integriert werden. Zudem ist eine öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Am Salzmagazin und Eigelstein über das Hotelgrundstück vorgesehen, die somit den zukünftigen Quartiersplatz direkt an den Eigelstein anbindet. Zurzeit befindet sich auf dem Platz Am Salzmagazin die Baustelleneinrichtung für den Abriss und den Neubau, sodass die öffentlichen Parkplätze nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die von der Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1) gewünschte Einbeziehung des städtischen Grund-

stücks in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes wurde zurückgestellt. Da die Fläche einen wichtigen Baustein für eine geplante zukünftige attraktive Nutzung der Bahnbögen Eigelstein darstellt, sollte vor Einleitung einer Vermarktung und Bebauung geklärt werden, ob die Bahnbögen kurz- bzw. mittelfristig umgenutzt und der Bereich insgesamt einer Aufwertung unterzogen werden kann.

Für den Bereich der Bahnbögen Eigelstein befindet sich seit 2010 der Bebauungsplan "Bahnbögen Eigelstein" in Aufstellung. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hat die Bahnbögen Köln GmbH als Pächterin der Flächen der Deutschen Bahn AG vertraglich übernommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höherwertigere Nutzung (Einzelhandel, Gastronomie etc.) der Bahnbögen einschließlich der Sicherung der öffentlichen Erschließung zu schaffen. Für die Realisierung neuer Nutzungen ist die Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Voraussetzung. Das Verfahren wird jedoch bis heute nicht kontinuierlich fortgeführt.

Die "Lenkungsgruppe Masterplan" hat im Rahmen ihrer Sitzung am 04.09.2017 darüber beraten, dass die städtische Fläche nicht bebaut, sondern als Freiraum für das Quartier umgestaltet werden sollte.

Das Nutzungskonzept der Pächterin sieht für die Bahnbögen, die an die städtische Platzfläche angrenzen, eine gastronomische Nutzung vor. Diese bezieht die städtische Platzfläche weitgehend als Außengastronomiefläche in die geplante Nutzung der Bahnbögen ein, da die Wirtschaftlichkeit des Betriebes wesentlich von der Größe der Außengastronomiefläche abhinge. Aus stadtplanerischer Sicht verbliebe damit zukünftig zu wenig Fläche für andere öffentliche Nutzungen.

Ein aktuell von der Pächterin vorgelegtes Nutzungskonzept für den Platzraum wünscht eine Außengastronomiefläche entlang der Bahnbögen mit einer Fläche von bis zu 300 qm, das heißt ca. 63 % der Platzfläche, (siehe Anlage 5 "Nutzungskonzept Pächterin").

Um auch Kindern und Jugendlichen eine vielfältige Nutzung des geplanten Quartiersplatzes zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die vorgesehene Spielfläche von ca. 150 qm bei zu behalten und die verbleibende Platzfläche von ca. 320 qm als Quartiersplatz mit Aufenthaltsbereichen für weitere Nutzungsbedarfe auszugestalten. Auf der Hälfte dieser Fläche soll eine temporäre Außengastronomie-nutzung (März bis Oktober) im Bereich der Bahnbögen gestalterisch integriert werden. Aufgrund eines notwendigen Gehweges entlang der zukünftigen Bahnbögenbebauung sowie einer Radabstellfläche, Bepflanzungen und ggfs. Glascontainer wird sich die jeweils nutzbare Fläche entsprechend reduzieren.

2. Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Als erster Schritt zur Umsetzung der Qualifizierungsmaßnahme "Quartiersplatz Am Salzmagazin" ist die Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens für die Platzfläche vorgesehen. Dieses soll die Vergabe von Planungsleistungen nach der "Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2013" (HOAI 2013) für die Leistungsbilder "Freianlagen und Verkehrsanlagen" der Leistungsphasen 1 bis 3 (bis einschließlich Entwurfsplanung) umfassen. Beide Planungsleistungen sollen an ein interdisziplinäres Planungsteam von Fachplanerinnen und Fachplanern der Bereiche Freiraumplanung und Verkehrsplanung vergeben werden.

Es ist ein zweistufiges Vergabeverfahren vorgesehen, in dem anhand von Auswahlkriterien 4 bis 5 Planungsteams ausgewählt werden, die neben einem Honorarangebot einen planerischen Lösungsvorschlag abgeben. Anhand von Zuschlagskriterien erfolgt aus diesen die Auswahl des zu beauftragenden Planungsteams. Dabei stellt das Planungskonzept das wesentliche Zuschlagskriterium dar.

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens ist geplant, die Öffentlichkeit auf der Grundlage erster skizzenhafter Ideen des ausgewählten Planungsteams im Rahmen einer Veranstaltung zu beteiligen. Es wird geprüft, ob diese als Pilotprojekt für die systematische Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Leitlinienprozesses zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geeignet wäre.

Der Entwurf der Aufgabenstellung "Quartiersplatz Am Salzmagazin" (siehe Anlage 2) formuliert die

städtebaulichen Vorgaben für die Platzplanung und soll die Grundlage für die Leistungsbeschreibung im Rahmen des geplanten Vergabeverfahrens bilden.

Die Kosten für das Qualifizierungsverfahren werden auf ca. 116.000 € geschätzt. Sie lassen sich differenzieren in (siehe auch Anlage 3 "Übersicht Kostenschätzung"):

Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 -3)	ca. 58.000 € netto (69.000 € brutto)
Weitere Kosten (für Vergabeverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung)	ca. 39.000 € netto (47.000 € brutto)

3. Optionale weitere Planungskosten und Realisierungskosten

Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Entwurfsplanung im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens sollen den Gremien die Ergebnisse vorgestellt und ein Planungsbeschluss für die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen Freianlagen und Verkehrsanlagen (Leistungsphasen 5 bis 9) sowie weitere Planungsleistungen eingeholt werden. Diese Kosten werden auf ca. 100.000 € geschätzt.

Die Gesamtplanungskosten umfassen somit nach überschlägiger Schätzung (Kostenrahmen) ca. 216.000 €. Für die Realisierung des Quartiersplatzes und der Umgestaltung der angrenzenden Verkehrsflächen werden nach derzeitigem Stand Baukosten von ca. 727.000 € entstehen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Teilplan 0901, Stadtplanungsamt, Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

4. Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat mit RPA-Nr. 2018/1186 eine Stellungnahme zur Bedarfsprüfung abgegeben. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 4 beigelegt.

Aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes ergibt sich ein Einsparpotential für die Umsetzung der Qualifizierungsmaßnahme. Dieses Einsparpotential wird insbesondere in der Reduzierung der anrechenbaren Kosten, im Vergabeprozess und in der Reduzierung der Qualitätssicherung gesehen.

Aufgrund von Erfahrungen aus anderen Projekten und bereits abgeschlossenen Verfahren stimmt das Stadtplanungsamt nicht in Gänze mit dem benannten Einsparpotential überein.

Die Einsparpotentiale im Hinblick auf die anrechenbaren Kosten und den Umbauzuschlag können nicht mitgetragen werden. Die Kostenschätzung soll möglichst realistische Kosten widerspiegeln, weshalb keine geringeren anrechenbaren Kosten –wie vom RPA empfohlen- in Ansatz gebracht werden. Insbesondere die Kosten für die Möblierung der Aufenthaltsflächen des geplanten Quartiersplatzes finden sich nicht in dem empfohlenen Kostenansatz vom RPA wieder.

Die Minimierung der Kriterien –Verzicht auf einen zu erbringenden planerischen Lösungsvorschlag und auf ein Auswahlgremium - zur Auswahl eines qualifizierten Planungsteams steht konträr zur Zielsetzung der Qualifizierungsmaßnahme. Bereits durch das vorgesehene zweistufige Vergabeverfahren wird eine qualifizierte Planung ermöglicht.

Der Verzicht auf eine externe Moderation der Öffentlichkeitsveranstaltung kann negative Auswirkungen auf die Akzeptanz der Planung hervorrufen, daher wird hier kein Einsparpotential gesehen.

Der Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes hinsichtlich der Aufnahme einer Baukostenobergrenze wird durch die Aufnahme in der Leistungsbeschreibung gefolgt. Es wird zu weiteren einzelnen Empfehlungen das Gespräch mit dem Rechnungsprüfungsamt im Hinblick auf eine Einigung gesucht.

5. Zeitplan und Finanzierung

Die für die gesamte Qualifizierungsmaßnahme erforderlichen Mittel von ca.181.000 € netto bzw.216.000 € brutto stehen unter der Finanzposition 6100.572.9900.6 zur Verfügung.

Die Ausschreibung der Planungsleistungen im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens (Leistungsphasen 1-3) ist für März 2019 und die Vergabe des Planungsauftrages Juni 2019 vorgesehen. Das ausgewählte Planungsteam beginnt die Planung im Anschluss und wird voraussichtlich Anfang 2020 den Entwurf der Platzplanung vorlegen können. Entsprechend sollen in den Jahren 2019 und 2020 Mittel in Höhe von ca. 97.000 € netto (116.000 € brutto) abgerufen werden.

Anlagen

- 1 Übersicht Plangebiet
- 2 Entwurf Aufgabenstellung (Qualifizierungsverfahren)
- 3 Übersicht Kostenschätzung
- 4 Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt
- 5 Nutzungskonzept Pächterin