

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Qualifizierungsmaßnahme für den Freiraum im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd als Grundlage für die Bauleitplanung hier: Bedarfsfeststellungsbeschluss und Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	06.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. stellt den Bedarf für die Maßnahme fest. Die Kosten für die gesamte Maßnahme werden auf etwa 312.000 € (ohne Ausbaukosten) geschätzt;
2. beschließt die Erarbeitung der Leistungsphasen 1-3 nach HOAI (Grundlage für die Bauleitplanung), der Leistungsphasen 5,6,8 und 9 nach HOAI an ein interdisziplinär besetztes Planungsteam aus den Fachbereichen Freiraumplanung und Verkehrsplanung | Bauingenieurwesen zu vergeben;
3. beschließt die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens für den Freiraum im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd als Grundlage für die Bauleitplanung;
4. beschließt, die Öffentlichkeit in den Planungsprozess zu integrieren;

Alternative:

Es erfolgt kein Qualifizierungsverfahren. Als Alternative zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens wird das bestehende Planungskonzept (Anlage 5) als Grundlage für die weitere Bauleitplanung genutzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **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>312.000</u> €	
	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:

Hintergrund der Planung ist der Ratsbeschluss vom 16.12.2014 (Session-Nr. 2899/2014), der den Standort –Trierer Straße, 50674 Köln Neustadt Süd, Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 621– zur Errichtung von konventionellem Wohnen für die Flüchtlingsunterbringung vorsieht. Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.06.2018 (Session-Nr. 1264/2018) wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Trierer Straße in Köln-Neustadt/Süd" mit dem Ziel beschlossen, Wohnbauflächen festzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Damit wurde das Bauleitplanverfahren zur Umsetzung der Planung eingeleitet.

Da das Plangebiet aktuell in einem städtebaulich ungeordneten und mindergenutztem Zustand vorliegt und unerschlossen ist, muss zur Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung die Erschließung sichergestellt werden. Dies soll zum Anlass genommen werden, Wohnumfeldqualitäten für das Quartier zu schaffen. Diese Wohnumfeldqualitäten sollen auch dazu beitragen, dem hohen Bedarf an Spielflächen im Stadtteil Neustadt/Süd zu begegnen.

Daher soll eine Qualifizierungsmaßnahme für den Freiraum im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd (Anlage 1) mit dem Ziel durchgeführt werden, eine räumliche Neuordnung des öffentlichen Raums vorzunehmen und verschiedene Funktionen auf dem begrenzten städtischen Grundstück gestalterisch zu bündeln und damit zur Stadtreparatur beizutragen. Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens sind im Planungsentwurf die Erschließung sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Grünelementen gestalterisch zusammenzufassen. Die Übergänge zur Trierer und Moselstraße sind herzustellen. Dabei soll die verkehrliche Erschließung zugunsten der Spiel- und Aufenthaltsbereiche geringer dimensioniert werden. Weitere Ausführungen können den Anlagen 2 und 3 entnommen werden. Die Anlagen 2 und 3 stellen die Basis für die Leistungsbeschreibung zur Vergabe der Planungsleistungen dar.

Für die Durchführung der Qualifizierungsmaßnahme ist vorgesehen, dass die Planungsleistungen in

den Leistungsbildern Freianlagen und Verkehrsanlagen an ein interdisziplinäres Planungsteam aus Fachplanerinnen und Fachplanern aus den Fachbereichen Freiraumplanung und Verkehrsanlagen | Bauingenieurwesen vergeben werden.

Zunächst sollen die Leistungsphasen 1 bis 3 im Leistungsbild Freianlagen beauftragt werden. Unter Einbeziehung der Öffentlichkeit ist eine Entwurfsplanung zu erarbeiten, die als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren "Trierer Straße in Köln-Neustadt/Süd" dient.

Anschließend ist vorgesehen, die Leistungsphasen 5, 6, 8, 9 auf Basis der Entwurfsplanung differenziert in den Leistungsbildern Freianlagen und Verkehrsanlagen zu beauftragen. Hierbei behält sich die Stadt Köln vor, einzelne Leistungsphasen selbstständig zu bearbeiten und nicht zu vergeben, sofern es die dienststellen- bzw. stadtverwaltungsinternen Kapazitäten zulassen. In den Leistungsbildern Freianlagen und Verkehrsanlagen werden die Leistungsphasen 4 und 7 nicht vergeben.

Für die Vergabe der Planungsleistungen ist vorgesehen, durch ein zweistufiges Verfahren mit einem zu erbringenden Lösungsvorschlag und einem Auswahlgremium ein qualifiziertes Planungsteam auszuwählen. Auf diese Weise kann bereits bei der Auswahl des Planungsteams die Qualität sichergestellt werden. Im Rahmen der Ausschreibung sollen bis zu vier Büros aufgefordert zu werden, einen Lösungsansatz einzureichen. Bedingt durch die Höhe der voraussichtlichen Planungskosten empfiehlt das Vergabeamt (27) die Planungsleistungen EU-weit auszuschreiben. Aufgrund von mangelnden Kapazitäten wird die EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen extern vergeben.

Der Öffentlichkeit soll die Möglichkeit geboten werden, sich am Entwurfsprozess zu beteiligen. Der durch das Planungsteam erarbeitete Planungsentwurf soll der Öffentlichkeit präsentiert und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger integriert werden, insbesondere die Anregungen und Wünsche der Kinder und Jugendlichen sind zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund, dass die Qualifizierungsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 16.12.2014 (Session-Nr. 2899/2014; Errichtung von Systembauten und Beauftragung von Machbarkeitsstudien für konventionelle Wohnhäuser zur Flüchtlingsunterbringung) steht, wird eine erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit vermutet. Deswegen ist eine externe Moderation der Öffentlichkeitsveranstaltung vorgesehen, die einen wichtigen Bestandteil zur Akzeptanzsteigerung beitragen kann.

Der Aufwand für die Qualifizierungsmaßnahme wird auf etwa 262.000 € netto, 312.000 € brutto geschätzt (ohne Ausbaurkosten).

Die Kosten lassen sich differenzieren in:

- Vergabe der EU-weiten Ausschreibung	rd. 15.000 € netto	18.000 € brutto
- Beauftragung der Planungsleistungen	rd. 179.000 € netto	213.000 € brutto
- Weitere Kosten für die Qualifizierung	rd. 44.500 € netto	53.000 € brutto
- sonstige Kosten	rd. 23.500 € netto	28.000 € brutto

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

Für das Jahr 2019 ist geplant, das EU-weite Vergabeverfahren durchzuführen. Ebenfalls soll im Jahr 2019 das Qualifizierungsverfahren beginnen, welches voraussichtlich Anfang 2020 abgeschlossen sein wird. Entsprechend werden in den Jahren 2019 und 2020 Mittel in Höhe von 137.500 € netto | 164.000 € brutto abgerufen. Nach Abschluss des sich anschließenden Bauleitplanverfahrens (geplant 2021/2022) werden die weiteren Mittel in Höhe von rd. 124.500 € netto | 148.000 € brutto abgerufen.

Das Rechnungsprüfungsamt (14) hat mit RPA-Nr. 2018/1199 eine Stellungnahme zur Bedarfsprüfung abgegeben. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 4 beigelegt.

Aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes ergibt sich ein Einsparpotential für die 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 benannten Einsparpotentiale im Hinblick auf die anrechenbaren Kosten und den Umbauzuschlag können nicht mitgetragen werden. Die Kostenschätzung soll möglichst realistische Kosten widerspiegeln, weswegen keine geringeren anrechenbaren Kosten –wie von 14 empfohlen- in Ansatz gebracht werden.

Die Minimierung der Kriterien –Verzicht auf einen zu erbringenden Lösungsvorschlag und ein Auswahlgremium- zur Auswahl eines qualifizierten Planungsteams steht konträr zur Zielsetzung des Qualifizierungsverfahrens. 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 wird im Hinblick auf die Reduzierung der Honorarzone für die Freianlagen gefolgt. Für Freianlagen wird eine geringere Honorarzone – Honorarzone III, Mindestsatz – zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der geringeren Honorarzone reduzieren sich die geschätzten Planungskosten. Ebenso wurden auf Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes die Baukosten überprüft. Hierbei lag eine Dopplung vor; die Baukosten für die Qualifizierungsmaßnahme liegen bei etwa 1,3 Mio. Euro. In den Verdingungsunterlagen wird eine Baukostenobergrenze aufgenommen. Die sonstigen Dienst- und Sachleistungen werden gemäß der Kölner Vergabeordnung vergeben.

Trotz der reduzierten Planungskosten durch die Anwendung der geringeren Honorarzone für die Freianlagen wird der Aufwand nicht insofern reduziert als dass auf eine EU-weite Ausschreibung verzichtet werden kann. Der Empfehlung des Vergabeamtes, die Planungsleistungen EU-weit auszuschreiben wird seitens des Stadtplanungsamtes gefolgt.

Alternativ zum Qualifizierungsverfahren für den Freiraum im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd kann das städtebauliche Planungskonzept (Anlage 5) des Aufstellungsbeschlusses vom 28.06.2018 als Grundlage für die weitere Bauleitplanung verwendet werden.

Anlagen 5

Anlage 1 Betrachtungsraum

Anlage 2 Grundlage für die Leistungsbeschreibung

Anlage 3 Anlagepläne zur Leistungsbeschreibung

Anlage 4 Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Anlage 5 Planungskonzept zum Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2018