

<p>Laufende Nummer 2.1.1</p>	<p>Handlungsfeld Öffentlicher Raum</p>
<p>Maßnahme</p>	<p>UMGESTALTUNG ROCHUSPLATZ Sozialraum Bickendorf, Westend und Ossendorf</p> <p style="text-align: center;">Umbau der vorhandenen Platzfläche</p> <p>Baumaßnahmen: Neugestaltung des Rochusplatzes als Ortsmittelpunkt, Einbindung eines vier- bis fünfgeschossigen Neubaus der GAG mit Wohn- und Gewerbenutzung</p>
<p>Inhalt</p>	<p>Ausgangslage</p> <p>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 der GAG 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 zwei Mal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt und die Kirmes genutzt. Die Zufahrt für die Marktaussteller erfolgt von Süden über die Vitalisstraße.</p> <p>Der Rochusplatz war lange Zeit vom Baukörper des Rochusbades und von großzügigen Verkehrsflächen geprägt. Nach dem Abriss des Bades in 2010 wurde die frei gewordene Fläche überwiegend als Parkplatz mit temporärer Markt- und Kirmesnutzung belegt. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. Das Grundstück für den Neubau wurde von der GAG Immobilien AG erworben, die für die Planung eine Mehrfachbeauftragung mit fünf interdisziplinären Planungsteams durchführte. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde durch die Bezirksvertretung und den Stadtentwicklungsausschuss 2017 beschlossen.

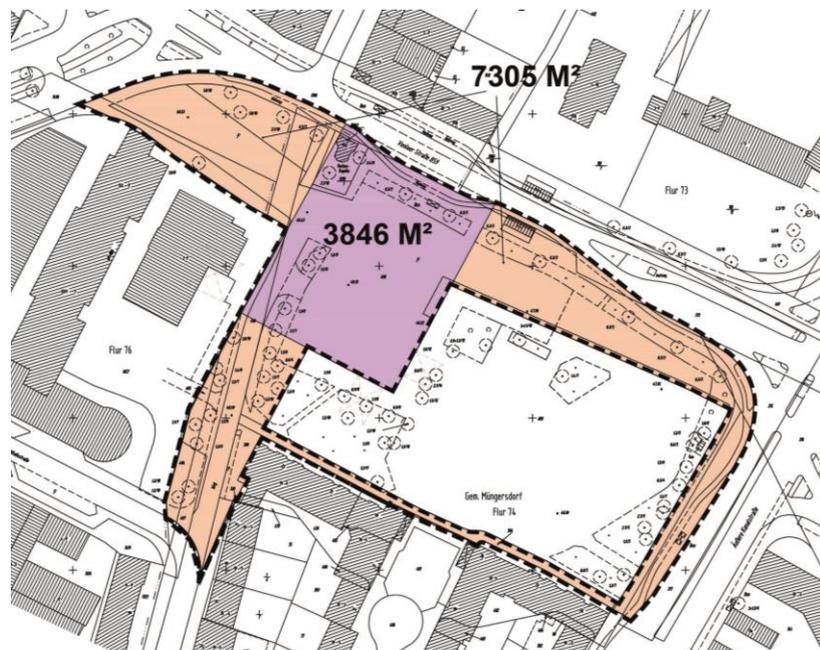
Der Bebauungsplan sieht im westlichen Bereich ebenfalls eine neue Bebauung mit gemischter Nutzung vor. Grundlage der zu erarbeitenden Planung ist in diesem Bereich vorerst die Bestandsstruktur, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Absicht für einen Neubau besteht.

Projektbeschreibung

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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundlagenermittlung und Vorplanung (Durchführung der Leistungsphasen 1-2) <p>Baustein 2: Bürgerinformation (2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Vorplanung wurde den Bürgerinnen und Bürgern am 12.07.2018 öffentlich vorgestellt. <p>Baustein 3: Fortschreibung der Vorplanung (2018-2019)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anregungen und Vorschläge aus der Bürgerinformation werden geprüft und in die Fortschreibung der Planung integriert. – Einholung des Planungsbeschlusses <p>Baustein 4: Entwurfsplanung (2019)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erstellen der Entwurfsplanung (Durchführung der Leistungsphase 3) – Erstellung des Förderantrags – Einholung des Baubeschlusses <p>Baustein 5: Bauphase (2020-2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erstellung der Leistungsphasen 5 bis 9 (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Objektbetreuung) – Ausführung der Maßnahmen nach Fertigstellung des östlichen Neubaugebietes
Zielgruppe	alle Altersgruppen, Geschlechter und Lebensstile, insbesondere Familien, Jugendliche, Senioren, Migranten
Ziele	<p><u>Operative Ziele</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – identitätsstiftende Aufwertung des Platzes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität – Sicherung der Nutzung für den Wochenmarkt und Stärkung der Funktion als Treffpunkt für die Bevölkerung – Stärkung der Verbindung zum nördlich anschließenden Wohngebiet – Neuordnung der Fuß- und Radwegverbindungen – gut erkennbare und begehbare Wegeverbindungen – Schaffung einer raumbildenden Grünstruktur unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bestandsbäume – Erhöhung der Wahrnehmung des Platzes als Ortsmittelpunkt – Einbindung von Außengastronomieflächen für das

	<p>vorgesehene Marktcafé (Neubau)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Rochuskapelle als Wegekappelle am Platzrand - Integration der vorhandenen, südlich gelegenen Geschosswohnungsbauten <p><u>Projektziele</u></p> <p>Ziel der Umgestaltung ist die Schaffung einer zentralen Platzfläche zur sozialen Stärkung des Stadtraums Bickendorf. Durch den Entfall des Individualverkehrs entsteht die Möglichkeit der Stärkung des Rad- und Fußverkehrs. Die städtebauliche Wahrnehmung der Platzfläche soll gestärkt sowie die Nutzung sowohl zum Durchqueren als auch für den Aufenthalt erhöht werden.</p> <p>Zielfeld Sozial- und Freiraum:</p> <p>Sicherung eines quartiersbezogenen Treffpunktes zur Stärkung des sozialen Austausches und Zusammenhalts. Aufwertung der Freiflächen zur Steigerung der Lebensqualität für die Anwohner. Erhöhung des Sicherheitsgefühls durch Herstellung freier Sichtachsen und ausreichende Beleuchtung. Steigerung der Identifikation zur Vermeidung von Vandalismus. Belebung der Platzfläche zur Sicherung der sozialen Kontrolle.</p> <p>Zielfeld Verkehr und Mobilität:</p> <p>Neuordnung der Wegeverbindungen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Angebot von Fahrradabstellplätzen zur Stärkung des Radverkehrs, Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Barrierefreiheit.</p>										
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> - erhöhte Aufenthaltsnutzung - Identifikation der Anwohner - Verminderung der Wärmebelastung 										
Kosten	<p>Rochusplatz:</p> <p>Leistungsbild Freianlagen (Leistungsphasen 1 - 4) in Eigenleistung durch das Stadtplanungsamt Köln.</p> <p>Leistungsbild Verkehrsanlagen (Leistungsphasen 5 - 9) gemäß §§ 45ff. HOAI. Einordnung in die Honorarzone IV unten.</p> <p>Geschätzte anrechenbare Herstellkosten netto:</p> <p>Kernbereich Platzfläche: 3.900 qm x 320 €/qm = 1.248.000 EUR <u>umgebende Platzflächen: 7.350 qm x 220 €/qm= 1.617.000 EUR</u> 2.865.000 EUR</p> <table border="1" data-bbox="547 1787 1407 2076"> <thead> <tr> <th colspan="2">Planungshonorar Verkehrsanlagen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 % Honorar bei 2.865.000 EUR:</td> <td>45 % v. 202.649 EUR 91.192 EUR</td> </tr> <tr> <td>20 % Umbauschlag Lph 5-9</td> <td>18.238 EUR</td> </tr> <tr> <td>Zwischensumme Honorar</td> <td>109.430 EUR</td> </tr> <tr> <td>+ 3,5 % Nebenkosten</td> <td>3.830 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Planungshonorar Verkehrsanlagen		45 % Honorar bei 2.865.000 EUR:	45 % v. 202.649 EUR 91.192 EUR	20 % Umbauschlag Lph 5-9	18.238 EUR	Zwischensumme Honorar	109.430 EUR	+ 3,5 % Nebenkosten	3.830 EUR
Planungshonorar Verkehrsanlagen											
45 % Honorar bei 2.865.000 EUR:	45 % v. 202.649 EUR 91.192 EUR										
20 % Umbauschlag Lph 5-9	18.238 EUR										
Zwischensumme Honorar	109.430 EUR										
+ 3,5 % Nebenkosten	3.830 EUR										

	<table border="1"> <tr> <td>Gesamt Honorar netto</td> <td>113.260 EUR</td> </tr> <tr> <td>gerundet</td> <td>113.500 EUR</td> </tr> </table> <p>Leistungsbild Technische Ausrüstung (Leistungsphasen 1 - 9) gemäß §§ 55 ff. HOAI. Einordnung in die Honorarzone III unten.</p> <p>Geschätzte anrechenbare Herstellkosten netto: 250.000 EUR</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Planungshonorar Technische Ausrüstung (Brunnenplanung)</td> </tr> <tr> <td>100 % Honorar bei 250.000 EUR:</td> <td>100 % v. 65.418 EUR 65.418 EUR</td> </tr> <tr> <td>+ 3,5 % Nebenkosten</td> <td>2.290 EUR</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Honorar netto</td> <td>67.708 EUR</td> </tr> <tr> <td>gerundet</td> <td>68.000 EUR</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Grundstücks- und Baunebenkosten</td> </tr> <tr> <td>Grundstückskosten</td> <td>40.000 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Kosten für den Grundstückserwerb Flurstück 1298/1 (Umgebung Rochuskapelle): 180 qm x 200 EUR/qm (geschätzt) zzgl. 10% für Steuern, Gebühren</i></td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten</td> <td>20.000 EUR</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><u>Gesamtkosten Honorar netto: 181.500 EUR</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Grundstücks- und Baunebenkosten netto: 60.000 EUR</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Gesamtkosten Bau netto: 2.865.000 EUR</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Projektkosten gesamt netto: 3.106.500 EUR</u></p> <p style="text-align: right;">Gesamtkosten (inkl. 19% MwSt) brutto: 3.696.735 EUR</p> <p style="text-align: right;"><u>gerundet 3.700.000 EUR</u></p>	Gesamt Honorar netto	113.260 EUR	gerundet	113.500 EUR	Planungshonorar Technische Ausrüstung (Brunnenplanung)		100 % Honorar bei 250.000 EUR:	100 % v. 65.418 EUR 65.418 EUR	+ 3,5 % Nebenkosten	2.290 EUR	Gesamt Honorar netto	67.708 EUR	gerundet	68.000 EUR	Grundstücks- und Baunebenkosten		Grundstückskosten	40.000 EUR	<i>Kosten für den Grundstückserwerb Flurstück 1298/1 (Umgebung Rochuskapelle): 180 qm x 200 EUR/qm (geschätzt) zzgl. 10% für Steuern, Gebühren</i>		Baunebenkosten	20.000 EUR
Gesamt Honorar netto	113.260 EUR																						
gerundet	113.500 EUR																						
Planungshonorar Technische Ausrüstung (Brunnenplanung)																							
100 % Honorar bei 250.000 EUR:	100 % v. 65.418 EUR 65.418 EUR																						
+ 3,5 % Nebenkosten	2.290 EUR																						
Gesamt Honorar netto	67.708 EUR																						
gerundet	68.000 EUR																						
Grundstücks- und Baunebenkosten																							
Grundstückskosten	40.000 EUR																						
<i>Kosten für den Grundstückserwerb Flurstück 1298/1 (Umgebung Rochuskapelle): 180 qm x 200 EUR/qm (geschätzt) zzgl. 10% für Steuern, Gebühren</i>																							
Baunebenkosten	20.000 EUR																						
Prognose Mittelabfluss	2021: 800.000 € 2022: 2.400.000 € 2023: 500.000 €																						
Projektlaufzeit / Zeitraum	3 Jahre 2020 bis 2022 Es ist vorgesehen, den Förderantrag Ende 2019 zu stellen. Der Baubeginn ist für Anfang 2021 geplant.																						
Projektverantwortung	Stadt Köln: Stadtplanungsamt Leistungsphasen 1 bis 4, Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung Leistungsphasen 5 bis 9																						
Förderung	Städtebauförderung																						