

## über Dezernat VI

**Parkstadt Süd, Maßnahme Pionierpark**

**hier: Prüfung der Kostenberechnung**  
**RPA-Nr.: KOB 2020/0517**

Kosten eingereicht (gerundet): 336.000,- € netto, (400.000,- € brutto)  
 Kosten geprüft: siehe Schreiben

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 13.11.2017 planen Sie im nordwestlichen Bereich der Parkstadt Süd, zwischen Vorgebirgspark und Rheinufer entlang des Bahndamms auf dem Gelände des „Entwicklungskonzeptes südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE)“ einen provisorischen Grünzug herzustellen.

Für den Teilbereich „Pionierpark“, auf den Flächen ehemaliger Gütergleisanlagen nördlich des Bischofswegs und westlich des Großmarktes, reichen Sie die Kostenberechnung zur Prüfung ein. Auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung und Kostenberechnung streben Sie einen Baubeschluss im Ausschuss für Umwelt und Grün an. Die Umsetzung der Maßnahme beabsichtigen sie in 2020 und 2021.

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergab folgende Feststellungen:

- Ein Erläuterungsbericht bzw. eine Baubeschreibung wurden nicht mit eingereicht.
- Ein Rahmenterminplan lag den Unterlagen nicht bei.
- Im „Ausführungsplan“ ist eine Teilfläche innerhalb des Maßnahmenareals als „Fläche in Verpachtung“ gekennzeichnet, auf der derzeit noch keine Ausführungsumsetzung möglich ist.  
 Die Nachfrage beim Liegenschaftsamt (23) ergab, dass noch kein verbindlicher Termin genannt werden kann, ab wann das Areal 67 zur Verfügung steht. Die Mietverträge seien zwar beendet, allerdings müssten die mietereigenen Aufbauten vom Mieter noch niedergelegt werden.  
 Nach der Rücknahme und Übernahme der Flächen im vertragsgemäßen Zustand durch die Stadt Köln, müssten seitens 23 auch noch die angrenzenden Fahrbahn- und Freiflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen rückgebaut werden, bevor das Areal an 67 übertragen werden und mit dem Ausbau des Pionierparks begonnen werden kann.

- Die Fläche, die derzeit noch durch das niederzulegende Gebäude belegt ist, liegt innerhalb des geplanten Schotterrasenbereiches. Die Gebäudefläche wurde jedoch im vorgelegten Ausführungsplan planerisch nicht behandelt. Falls diese rund 1.600 m<sup>2</sup> große Fläche später ebenfalls als Schotterrasenfläche angelegt werden sollte, ergeben sich bei einem angenommenen qm-Preis von 10,-Euro zusätzliche Kosten in Höhe von 16.000,- Euro (netto) gegenüber den eingereichten Kosten.
- Planung und Ausführung der Maßnahme soll weitestgehend in Eigenleistung durch 67 erfolgen. Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten sollen durch die GaLaBau-Ausbildungsabteilung von 67 ausgeführt werden. Die kalkulierten Einheitspreise beinhalten deshalb nur die Materialkosten, Gebühren und Fremdleistungen, jedoch keine Lohn-/Maschinen und Betriebskosten. Die kalkulierten Massen und Einheitspreise erscheinen im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar.
- Nebenkosten: Da die Planung in Eigenleistung durch 67 erfolgt, sind in der eingereichten Nebenkostenauflistung lediglich die Fremdleistungen, wie z.B. Kosten von 57 für Schadstoffanalysen enthalten. Die aufgeführten Nebenkosten erscheinen der Höhe nach plausibel, es ist jedoch davon auszugehen, dass weitere Nebenkosten anfallen werden, die bislang nicht berücksichtigt wurden (z.B. für Vermessungs- und Gutachterleistungen).
- Kosten für eventuelle Kampfmittelräumung sind nicht aufgeführt. Falls eine Überprüfung der Grundstücke auf Kampfmittel noch nicht stattgefunden hat, sind entsprechende Kosten noch zu berücksichtigen.
- Die im Plan dargestellten befestigten Fuß- und Radwege (dargestellt in rot und blau) wurden durch das Stadtplanungsamt (61) geplant und sollen durch das Amt für Straßen und Verkehrstechnik (66) umgesetzt werden. Diese Wege sind nicht Bestandteil dieser Kostenberechnung. Hierzu wurde dem RPA eine separate Kostenberechnung von 66 vorgelegt (KOB 2020/0684).
- Der Auftrag der Bezirksvertretung Rodenkirchen an die Verwaltung, eine „wenig aufwändige Wegeführung“ zu erstellen, ist in der vorgelegten Planung nicht immer erkennbar. So sind sehr umfangreiche Wege als wassergebundene Wegedecke (ca. 4.900 qm) und noch einmal rund 2.300 qm befestigte Fuß- und Radwege (Asphalt) geplant. Teilweise laufen die Wege der unterschiedlichen Belagsarten in nur geringem Abstand in die gleiche Richtung. Die Wiesen und Rasenflächen werden durch die Wege stark zerschnitten.
- Die mit der Kostenberechnung eingereichte Boden-/Altlastenuntersuchung stammt aus dem Jahr 2012 und wurde im Auftrag des damaligen Grundstückseigentümers erstellt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen des Areals als Güterbahngelände und als Lagerflächen wurden in Teilbereichen nicht unerhebliche Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt.  
Da das Bodengutachten weder aktuell ist, noch von der Stadt Köln beauftragt wurde, liegt ein Kostenrisiko vor.  
Sie beabsichtigen deshalb, möglichst wenig in den vorhandenen (belasteten) Untergrund einzugreifen. Nach dem Planieren der Fläche soll der vorhandene Boden mit einem geeigneten Geotextil (Vlies) als Trennlage abgedeckt und dann darauf mit unbelastetem Material aufgebaut werden. Lediglich im Bereich der Baumgruben für die Baumpflanzungen ist ein Bodenaustausch und die Beprobung und Entsorgung des Bodenaushubs geplant.

Gegen die Fortsetzung der Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch empfehle ich die Wegeplanung auf Optimierungs- und Einsparungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Soweit eine Überprüfung der Grundstücke auf Kampfmittel noch nicht stattgefunden hat, sollten entsprechende Kosten in der Kostenberechnung noch berücksichtigt werden.

Ebenfalls mit berücksichtigt werden sollten die zusätzlichen Kosten für den Schotterrasen im Bereich des niederzulegenden Gebäudes.

Dass Sie die Maßnahme zu großen Teilen selbst planen und mit Ihrer Ausbildungsabteilung realisieren wollen ist vorbildlich!

Bitte reichen Sie zukünftige Kostenberechnungen über das Dezernat ein.

Mit freundlichen Grüßen