

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Parkstadt Süd:
Bedarfsfeststellungsbeschluss für unterstützende Dienstleistungen für
Umsetzungsvorbereitende Maßnahmen**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021
Finanzausschuss	06.12.2021
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	06.12.2021
Rat	14.12.2021

Beschluss:

Der Rat

1. erkennt den Bedarf für unterstützende Dienstleistungen für "Umsetzungsvorbereitende Maßnahmen" für das städtebauliche Großprojekt Parkstadt Süd in Höhe von 3.864.882 €/brutto (3.247.800 €/netto) für 24 Monate (2022/2023) an,
2. beauftragt die Verwaltung, die Weiterbeauftragung der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH mit Dienstleistungen zu "umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen" einzuleiten.

Alternative:

Der Rat beschließt keine weitere Beauftragung einer unterstützenden Dienstleistung an die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH. Stattdessen beauftragt der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung mit der EU-weiten Ausschreibung des Verfahrens nach Vergabeverordnung zur Auswahl eines geeigneten Dienstleisters.

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 in 2022	1.085.994 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>2.778.888 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Durch die Gesamtmaßnahme werden maßgebliche Anpassungen der städtischen Strukturen an die Folgen des Klimawandels effektiv realisiert und gegenüber Extremwetterereignissen resilienter ausgestaltet. Große, zum heutigen Zeitpunkt versiegelte Flächen erfahren mit der Maßnahme eine Entsiegelung. Freiflächen in maßgeblichem Umfang werden gesichert bzw. geschaffen und dienen u.a. als Kaltluftschneisen. Mit rund 3.500 Wohneinheiten wird dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Die im Zuge der Aufsiedlung geplanten Infrastrukturmaßnahmen stärken den Umweltverbund, befördern den Ausbau nachhaltiger Mobilität und leisten durch innovative Bau- und Freiraumkonzepte einen Beitrag zum Klimaschutz. Die zügige Vorbereitung zur Umsetzung der Maßnahme unterstützt von einem Dienstleister lässt die aufgezeigten vielschichtigen Auswirkungen wirksam werden.

Begründung

Das Projekt Parkstadt Süd ist eines der größten städtebaulichen Projekte, das derzeit in Köln entwickelt wird. Es umfasst die Planung für mehr als 4000 Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten, Schulen, Spiel- und Sportflächen, die Verlängerung des Inneren Grüngürtels und mehr als 3000 Wohneinheiten. Zur Einleitung der Umsetzung ist die Bearbeitung von grundlegenden umsetzungsvorbereitenden Aufgaben und Fragestellungen erfolgsnotwendig.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 07.02.2019 die Integrierte Planung Parkstadt Süd beschlossen und die Verwaltung mit der Vorbereitung ihrer Umsetzung beauftragt (Vorlage 1250/2018).

Bevor das städtebauliche Großprojekt Parkstadt Süd in die Umsetzungsphase einsteigen kann, sind weitere umfängliche umsetzungsvorbereitende Maßnahmen erforderlich. Daran anschließend soll – ausgehend von einer ersten, sorgfältigen Prüfung unterschiedlicher Umsetzungsmodelle (Neugründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft, Beauftragung eines treuhänderischer Erschließungs- und Entwicklungsträger (tET), Ausbau von Verwaltungsstrukturen) – ein tET mit der Umsetzungsbegleitung beauftragt werden. Das Modell des tET zeigte sich in der Prüfung eindeutig als Vorzugsvariante bei der vergleichenden Betrachtung hinsichtlich Wahrung städtischer Steuerungsmöglichkeiten, Einrichtungsaufwand, inhaltlicher Kompetenz, Zeithorizont zur Aufnahme der Umsetzungsarbeit, Effizienz und anfallenden Kosten.

Entsprechend besteht zum heutigen Zeitpunkt die Absicht, die weitere Projektbearbeitung in zwei Stufen vorzunehmen:

1. Stufe: Umsetzungsvorbereitende Maßnahmen
2. Stufe: Umsetzungsbegleitung durch einen treuhänderischen Erschließungs- und Entwicklungsträger

Die vorgenannte Prüfung der Umsetzungsmodelle ist auf Grundlage der Resultate der nun beabsichtigten umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen nochmals zu vertiefen und final abzuschließen.

Die 1. Stufe "umsetzungsvorbereitende Maßnahmen", für die mit dem vorliegenden Beschlussvorschlag der Bedarf anerkannt werden soll, umfasst im Wesentlichen zwei Bausteine:

- Erarbeitung eines Kosten- und Finanzierungsplans inkl. Prüfung möglicher Fördermittelansprüchen
- Erarbeitung eines Vermarktungs- und Realisierungskonzeptes

Die umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen sollen in einem Zeitraum von zwei Jahren (2022/2023) bearbeitet werden. Für diesen Zeitraum soll die moderne stadt GmbH – anschließend an das bestehende Vertragsverhältnis als Dienstleister – im Rahmen einer Inhouse-Vergabe mit den vorgenannten Aufgaben weiter beauftragt werden.

Die moderne stadt GmbH ist bereits mit unterstützenden Dienstleistungen im Projekt erfolgreich tätig (Vorlage 2100/2020). Der laufende Vertrag endet zum 31.12.2021.

Ziel der umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen ist es, insbesondere die Kosten- und Finanzierungsplanung zu überarbeiten. Die Bezifferung der Kosten des Gesamtprojektes und Angabe ihrer Finanzierung bedarf der Ausarbeitung eines umfassenden Kosten- und Finanzierungsplans unter Berücksichtigung aller räumlichen Projektbausteine sowie Entwicklungs- und Kostenparameter (bspw. Bodensanierungsbedarfe, Grundstückspreise, Fördermöglichkeiten). Ein solcher Kosten- und Finanzierungsplan inkl. möglicher Varianten bildet einen präzisen Ausgangspunkt für die kurz-, mittel- und langfristige Finanz- und Haushaltsplanung und ist insoweit eine maßgebliche Grundlage für die Umsetzung des Projektes. In diesem Zusammenhang wird auch das Finanzierungsmodell einer treuhänderischen Entwicklungsträgerschaft nochmals detailliert geprüft und entwickelt, daher soll die Weiterbeauftragung von moderne stadt GmbH für die kommenden zwei Jahre weiterhin als Dienstleister erfolgen.

Die städtischen personellen Kapazitäten, die für das Projekt zur Verfügung stehen, reichen nicht aus, um die Bearbeitung der umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen zu ermöglichen. Weiterhin ist eine dezidierte Kompetenz in Projektentwicklung erforderlich, die in der Kernverwaltung nicht vorliegt. Um handlungsfähig zu bleiben und die erforderlichen inhaltlich komplexen sowie umfangreichen umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen für das Projekt zu bearbeiten, soll eine Weiterbeauftragung der moderne stadt GmbH als Dienstleister für die kommenden zwei Jahre erfolgen. Moderne stadt GmbH verfügt über umfangreiche Expertise im Bereich der anstehenden Aufgaben und hat durch den bisher erfolgten Einsatz im Projekt bereits umfassende Kenntnisse zu den komplexen Projekthinhalten und -zusammenhängen erlangt.

Mit Abschluss der umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen soll eine weitere Beschlussvorlage zur Entscheidung über das einzusetzende Umsetzungsmodell und die heute beabsichtigte Umsetzungsbegleitung durch einen treuhänderischen Erschließungs- und Entwicklungsträger in die politischen Gremien zur Beschlussfassung gegeben werden.

Zum heutigen Zeitpunkt wird eine Beauftragung der moderne Stadt GmbH als treuhänderischer Entwicklungsträger (tET) ab 2024 avisiert. Die Wahl eines tET gewährleistet der Stadt Köln die dauerhafte und konsequente Umsetzung der städtischen Ziele und sichert ihr maximale Steuerungs-, Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten. Dies nicht zuletzt über die Qualitätsvorgaben, die Grundstücksvermarktung und auch die Wahl der Partner für die bauliche Umsetzung. So können die für die Parkstadt Süd definierten Zielsetzungen und Qualitäten wirksam umgesetzt und die Gesamtentwicklung effizient realisiert werden.

Als tET soll moderne stadt GmbH als inhousefähige Organisationseinheit beauftragt werden. Die Einbringung von Grundstücken in das Treuhandvermögen ist nicht beabsichtigt.

Die Absicht zur Zusammenarbeit vereinbarten Stadt Köln und moderne stadt GmbH in einem ‚Letter of Intent‘ (LoI), über den die Politik in einer Mitteilung informiert wurde (Vorlage 2618/2021).

Die Aufstockung der Kapazitäten bei der modernen stadt GmbH muss in Teilen von einer Aufstockung des Personals in der Kernverwaltung flankiert werden, die weiterhin hoheitliche, steuerungs- und fachliche Aufgaben wahrnimmt, die im Zusammenhang mit diesem Projekt entstehen. Die Zusetzung personeller Kapazitäten in der Kernverwaltung erfolgt im Rahmen des regulären Stellenplanverfahrens.

Kosten

Voraussichtlicher Auftragswert für die unterstützende Dienstleistung im Rahmen der umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen gemäß Kostenkalkulation: 3.864.882 €/brutto (3.247.800 €/netto).

Eine detaillierte Kostenkalkulation ist als Anlage 1 beigelegt.
Die Kosten stellen die Gesamtkosten für zwei Jahre (2022/2023) dar.

Für das Jahr 2022 sind 3 FTE (Full Time Equivalent) geplant: 1.085.994 € brutto (912.600 €/netto)
Für das Jahr 2023 sind 6 FTE (Full Time Equivalent) geplant: 2.171.988 € brutto (1.825.200 €/netto)

Neben dem pauschalen Honorar werden projektbezogene Aufbaukosten vorgesehen:
- für SAP ca. 178.500 €/brutto (150.000 €/netto), einmalig,
- für projektbezogenen Personalaufbau werden ca. 428.400 €/brutto (360.000 €/netto) kalkuliert.
Die Projektaufbaukosten werden im Jahr 2023 abgerechnet.

Daraus ergeben sich folgende Kosten für die Jahre 2022 und 2023:
2022: 1.085.994 € brutto (912.600 €/netto)
2023: 2.778.888 € brutto (2.335.200 €/netto)

Die Tätigkeiten der modern stadt GmbH umfassen in erster Linie Mitwirkungs- und Unterstützungstätigkeiten. Die hoheitlichen Tätigkeiten sowie Entscheidungen obliegen selbstverständlich der Stadt Köln.

Im Leistungsumfang enthalten sind folgende Leistungen:

- **Koordinationsmanagement**

- Zeit-Maßnahmen-Planungen aufstellen und fortschreiben
 - a) für die umsetzungsvorbereitenden Maßnahmen 2022/2023 (laufend)
 - b) Rahmenterminplan Gesamtprojekt (min. quartalsweise)
 - c) Detailzeitpläne (betr. Zeiträumen oder Teilprojekten) auf Anforderung des AG
- Vor- und Nachbereitung sowie Teilnahme/Durchführung Projektgremien (insbesondere PG und LK, Begleitgremium, TP auf Anforderung des AG)

- Regelmäßige Sachstandsberichte zum Gesamtprojekt bzw. Teilprojekten (min. quartalsweise) unter Mitwirkung der Fachdienststellen
 - inhaltliche Aufbereitungen für politische Gremien auf Anforderung des AG
 - Vertragsbegleitung externen Partner nach Bedarf auf Anforderung AG
 - Begleitung der Projektkommunikation auf Anforderung des AG
 - Einrichtung und Pflege eines Projektdatenraums (laufend)
- **Kosten- und Finanzierungsplanung**
 - Erarbeitung eines Kosten- und Finanzierungsplans Gesamtprojekt
 - a) Erstellung eines Planungsgerüsts
 - b) Ermittlung von Kostenkennwerten und Planungsgrößen, Aufbereitung Grundlagen
 - c) Erstellung Entwurf Kosten- und Finanzierungsplan in Varianten
 - d) Abstimmung mit AG
 - e) Überarbeitung Kosten- und Finanzierungsplan in Varianten als Entscheidungsgrundlage
 - f) laufende Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsplanung
 - Aufstellung eines Wirtschaftsplans
 - a) Erstellung eines Planungsgerüsts
 - b) Ermittlung von Kostenkennwerten und Planungsgrößen, Aufbereitung Grundlagen
 - c) Erstellung Entwurf Wirtschaftsplan in Varianten
 - d) Abstimmung mit AG
 - e) Überarbeitung Wirtschaftsplan in Varianten als Entscheidungsgrundlage
 - Vorbereitung Fördermittelakquise
 - ggf. Konzeption und Aufbau eines Rechnungswesens (in Abhängigkeit von Finanzierungsmodell sowie Zuständigkeiten in selbigem)
- **planerische Qualifizierung**
 - VgV-Verfahren Bauleitplanung
 - a) Vorbereitung & Teilnahmewettbewerb
 - b) Durchführung Verhandlungsverfahren
 - c) Vorbereitung Zuschlagserteilung
 - d) Begleitung AN
 - Vorbereitung und Durchführung bzw. Begleitung von Qualifizierungsverfahren
 - (Wettbewerb Schulen, Workshop Nachnutzung Großmarkthalle)
Terminierung noch nicht möglich, vollständige Durchführung während Vertragslaufzeit in Abhängigkeit von konkretem Verfahrensbeginn
 - Begleitung bei der Erstellung des Quartiershandbuches
 - a) strukturelle Konzeptionierung
 - b) Definition der Inhalte in Abstimmung mit Fachdienststellen
 - c) Beauftragung und Begleitung von Fachbüros zur Erarbeitung der Inhalte
 - d) abschließende Aufbereitung zur politischen Beratung
- **Liegenschaftsmanagement**
 - Erarbeitung eines Vermarktungs- und Realisierungskonzept
 - Inhaltliche und strukturelle Konzeption
 - b) Ausarbeitung der Inhalte in Abstimmung mit AG /Rückkopplung Kosten/Finanzierungspl.
 - c) Aufbereitung zur politischen Beratung
 - Begleitung/Koordination von Grundstücksinteressenten (laufend nach Bedarf)
 - Begleitung Bodenmanagement auf Anforderung des AG

Finanzierung

Die zur Finanzierung der Maßnahme benötigte Aufwandsermächtigung im Haushaltsjahr 2022 i.H.v.

1.085.994 € steht im Teilergebnisplan 0901, Stadtplanung, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Haushaltsplan 2022, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2022 bereit.

Für die im Haushaltsjahr 2023 benötigten Aufwandsermächtigungen wird das Dezernat für Planen und Bauen im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Anlage

Anlage 1: Kostenkalkulation für unterstützende Dienstleistung Parkstadt Süd