

14 über Dez. VI

Parkstadt Süd

Hier: Bedarfsprüfung für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (5 Teilbebauungspläne und ein Bebauungsplanänderungsverfahren) inklusive der Durchführung der Vergabe von Fachgutachten für das Städtebauprojekt Parkstadt Süd

Kosten eingereicht: ca. 950.000 € (Netto)

RPA-Nr. 2020/1244, Ihr Schreiben vom 13.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die im Betreff genannte Stellungnahme bedanke ich mich und gebe Ihnen zu den genannten Punkten folgende Rückmeldung:

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem Städtebauprojekt Parkstadt Süd um eine komplexe Aufgabenstellung handelt, die auf vielschichtigen Ebenen bearbeitet wird. Räumlich gliedert sich das Projekt in folgende Teilbereiche:

- Sportpark Süd
- Innerer Grüngürtel
- Quartier Parkstadt
- Quartier Marktstadt
- Quartier Bildungscampus

Um Baurecht für die Umsetzung des Gesamtprojektes zu schaffen, ist die Erarbeitung von Bebauungsplänen erforderlich. Angestrebt wird die Aufstellung von fünf Teilbebauungsplänen und die Änderung eines Bebauungsplans, die den Geltungsbereich des Gesamtprojektes abdecken. Dieser Aufgabenstellung widmet sich die im Betreff genannte Bedarfsprüfung und der hierauf aufbauende Bedarfsfeststellungsbeschluss. Dieser beinhaltet darüber hinaus auch die Durchführung der Vergabeverfahren zur Vergabe der erforderlichen Fachgutachten.

Eine Prüfung, welche Gutachten voraussichtlich erforderlich sein werden, ist erfolgt. Darauf basierend ist in der Kostenschätzung die Anzahl der diesbezüglich zu erwartenden Vergabeverfahren berücksichtigt worden. Da in diesem Stadium der Planung der genaue Umfang der Gutachten nicht genau einschätzbar ist, können hierfür bislang keine Kosten geschätzt werden. In der Regel ergibt sich der Untersuchungsumfang der Gutachten nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachdienststellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist. Daher können hierzu noch keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.

Da die Vorlagegrenze für die Einbindung des Rates unter Berücksichtigung der genannten Folgekosten für die Gutachten voraussichtlich erreicht wird, wurde der Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes gefolgt und der Rat als beschließendes Gremium vorgesehen.

Das gesamte Leistungspaket (Grundleistungen, besondere Leistungen, Vergabe der Fachgutachten) soll im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens in Form eines Teilnahmewettbewerbs mit Verhandlungsverfahren vergeben werden.

Die geschätzten Kosten für die Grundleistungen orientieren sich an § 19 HOAI i.V.m. Anlage 3 HOAI. Die Kosten für die besonderen Leistungen gem. Anlage 9 HOAI sowie den frei definierten zusätzlichen Leistungen basieren auf Annahmen, die sich an marktüblichen Preisen orientieren. Die Herleitung der Kostenschätzung ist nachvollziehbar und detailliert erfolgt. Es ist festzuhalten, dass hier kein zusätzlicher Aufschlag als „Puffer“ einkalkuliert wurde. Da bereits Grundlagen für die Erarbeitung der Bebauungspläne vorliegen, sind bei der Kostenschätzung für die Honorare der Leistungsphasen 1 und 2 leichte Abschläge berücksichtigt worden.

Der Umfang der besonderen Leistungen stellt in der Tat ein umfangreiches Paket dar, das jedoch erforderlich ist, um die zu erwartenden Aufgaben im Rahmen der Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung möglichst zügig, in der erforderlichen Qualität abzuwickeln. Ich bitte zu berücksichtigen, dass sich dieser Prozess über mindestens vier Jahre erstrecken wird und ein intensives Abstimmungserfordernis mit unterschiedlichen Projektbeteiligten mit sich bringt. Außerdem handelt es sich insgesamt um sechs Planungsverfahren, die durchgeführt werden, so dass sich die Kosten im Hinblick auf den Umfang des Gesamtprojektes deutlich relativieren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für das Projekt Parkstadt Süd bisher folgende Beschlüsse gefasst worden:

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Parkstadt Süd in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz – V. 3574/2015
- Beschluss über die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Parkstadt Süd – Sportpark Süd in Köln-Zollstock – V. 2167/2020

Klarstellend weise ich darauf hin, dass der Beschluss über die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Parkstadt Süd – Sportpark Süd in Köln-Zollstock keinen Bedarfsfeststellungsbeschluss darstellt. Die zu erwartenden Kosten sind hier als eine erste grobe Schätzung angegeben. Diese haben sich nach genauerer Prüfung im Rahmen der Bedarfsplanung als zu gering erwiesen.

Die Abweichungen der Flächenangaben ergeben sich aus der Plangebietsgröße des Sportparkes, die ca. 6 ha umfasst und der Fläche des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes, der auch die umliegenden Verkehrsflächen (Vorgebirgstraße und Straße Am Vorgebirgstor) umfasst und sich daher auf ca. 7,5 ha erstreckt, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Der Vorschlag die Honorare des Auftragnehmers nach tatsächlich überplanten Flächen abzurechnen, wird im weiteren Verfahren als Option berücksichtigt.



Quelle: Auszug KölnGIS, 18.11.2020

Darüber hinaus gibt es anderweitige Beschlusslagen und Beauftragungen, die das Projekt betreffen und zu dessen Umsetzung beitragen. Diese werden im Folgenden mit den geschätzten Kosten zusammengefasst. Es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende Darstellung aller Beschlüsse, die zu dem Projekt vorliegen, sondern lediglich der Beschlüsse, die nach Beschluss über die Integrierte Planung Parkstadt Süd im Februar 2019 gefasst wurden und kostenmäßige Auswirkungen haben (Ausgenommen sind Beschlüsse zum Inneren Grüngürtel Teilbereich Eifelwall).

Gesamtprojekt

- Bedarfsfeststellungsbeschluss für eine unterstützende Dienstleistung für das Gesamtprojekt Parkstadt Süd – V. 2100/2020

Kosten geschätzt: 272.826€/netto (324.663€/brutto)

Das Leistungsbild umfasst neben dem Koordinationsmanagement, das Kosten- und Finanzierungsmanagement, das auch die Prüfung von Fördermöglichkeiten beinhaltet, sowie die Mitwirkung bei der Qualitätssicherung, in Form eines Quartiershandbuches, der Planrechtschaffung, der Kommunikation/ Beteiligung.

Die Mitwirkung bei der Planrechtschaffung bezieht sich auf die Durchführung der Vergabe der Planungsleistungen für die Erarbeitung der Teilbebauungspläne.

- Bedarfsfeststellungsbeschluss für ein Kommunikationskonzept mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit für das Gesamtprojekt Parkstadt Süd – V. 3700/2019

Der Beschluss beinhaltet die Anerkennung für den Bedarf für die Erstellung eines Kommunikationskonzepts mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit für das Gesamtprojekt Parkstadt Süd in Höhe von 383.837 €/netto (456.766 €/brutto).

- Parkstadt Süd; Errichtung eines Stadtteilbüros durch Umbau und Nutzungsänderung von bestehenden Räumlichkeiten im Verwaltungstrakt der Großmarkthalle. – V. 0674/2018

Der Beschluss beinhaltet die nicht mehr genutzten Räumlichkeiten in dem eingeschossigen Verwaltungstrakt der Großmarkthalle zu einem Stadtteilbüro umzunutzen und den Auftrag an die Verwaltung, die dafür notwendigen Umbaumaßnahmen zu veranlassen und durchzuführen.

Kosten: 91.200,00 € netto /100.452,00 € brutto

Sportpark Süd

- Parkstadt Süd: Bedarfsfeststellungsbeschluss für das Teilprojekt Sportpark Süd (Jean-Löring-Sportpark) – V 1945/2020

Hierbei handelt es sich um Projektsteuerungsleistungen im Rahmen der Bauleitplanung für das Teilprojekt Sportpark Süd. Die Bauleitplanung selbst liegt in der Zuständigkeit des Stadtplanungsamtes. Das Projekt Sportpark Süd mit der dazugehörigen Planung und Durchführung liegt in der Zuständigkeit des Sportamtes. Das Stadtplanungsamt und das Sportamt arbeiten parallel in gemeinsamer Abstimmung, so dass das architektonische und freiraumplanerische Konzept von Seiten des Sportamtes erarbeitet und als Grundlage für den Bebauungsplan, der durch das Stadtplanungsamt erarbeitet wird, dient. Zur Erarbeitung des architektonisch freiraumplanerischen Konzeptes soll zunächst ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Kosten geschätzt: 330.000 € (netto, inklusive geschätzter Nebenkosten), 392.700 € (brutto)

Innerer Grüngürtel

- Freiraumplanung Innerer Grüngürtel / Parkstadt Süd
Bedarfsfeststellung und Genehmigung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung – V. 2546/2018

Hierbei handelt es sich um die Kosten für die Planung und Ermittlung der Ausbaurkosten für die Vollendung des Inneren Grüngürtels im Rahmen des Projektes „Parkstadt Süd“ mit den gesamten Planungskosten in Höhe von 4.581.500,00 € (3.850.000,00 € netto).

Die genannten Kosten beinhalten nicht die Kosten für die Erarbeitung des Teilbebauungsplanes Innerer Grüngürtel, die Planung bildet aber die Grundlage für den Teilbebauungsplan. So dass auch hier eine enge Abstimmung erfolgt aber keine doppelte Beauftragung vorliegt.

- Verlängerung des Inneren Grüngürtels im Zuge des Projekts Parkstadt-Süd; hier: Vergabe- und Baubeschluss für die Niederlegung der städtischen Aufbauten auf dem Gelände: Bonner Straße 126, ehemaliger Güterbahnhof Bonntor - Aurelis-Gelände – V. 3795/2019

Der Beschluss beinhaltet die Niederlegung der Aufbauten AU 2 – 4 auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor (sog. Aurelis-Gelände) und den Auftrag an die Verwaltung, die Niederlegung der Aufbauten entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien auszuschreiben und nach erfolgter Submission unmittelbar zu beauftragen.

Kosten: 3.025.000 € (brutto)

Quartier Parkstadt/ Quartier Marktstadt/ Quartier Bildungscampus

Für diese räumlichen Teilbereiche bildet derzeit die Integrierte Planung die Grundlage für die Erarbeitung der Teilbebauungspläne. Im Rahmen von weiteren Qualifizierungsverfahren für

diese Teilbereiche, kann es hier zu Anpassungen kommen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die genannten Beschlusslagen betreffen überwiegend die Erstellung von weiterführenden Planungen für die einzelnen Teilbereiche auf Grundlage des Ergebnisses des Kooperativen Verfahrens sowie der Integrierten Planung Parkstadt Süd, die als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dienen sowie Projektsteuerungsleistungen.

Darüber hinaus liegen weitere projektspezifische Beschlüsse vor, die das Projekt und seine komplexen Aufgaben betreffen. Damit die Parkstadt Süd schon vor der baulichen Realisierung für die Öffentlichkeit sichtbar wird, sind Pionierprojekte geplant. Dazu zählen der Pionierpark und der Pionierpfad. Diese sind ausdrücklich nur temporärer Gestalt und werden im Rahmen der baulichen Umsetzung der Parkstadt Süd wieder zurück gebaut.

Pionierpark

- Innerer Grüngürtel - Parkstadt Süd – Pionierpark - V. 2062/2020

Beinhaltet den Beschluss über die Entwurfsplanung für den Pionierpark und den Auftrag an die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme. Für die Herstellung des Pionierparks sind 400.000,00 € freigegeben.

Pionierpfad

Der Pionierpfad befindet sich in der Planung. Hierfür ist bisher keine Beschlussfassung erforderlich.

Es zeigt sich, dass eine umfangreiche Beschlusslage vorliegt, jedoch keine doppelte Beschlussfassung erfolgt ist, vielmehr greifen die Beschlussfassungen ineinander bzw. bauen aufeinander auf.

Ich hoffe, hiermit zur Klärung der offenen Punkte beigetragen zu haben. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Sarah Blendermann, R. 25225 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen