

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bedarfsfeststellungsbeschluss für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (fünf Teilbebauungspläne und ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren) und der Durchführung der Vergabe von Fachgutachten für das Städtebauprojekt Parkstadt Süd

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	15.03.2021
Finanzausschuss	15.03.2021
Rat	23.03.2021

Beschluss:

Der Rat

1. erkennt den Bedarf für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (fünf Teilbebauungspläne und ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren) inklusive der Durchführung der Vergabe von Fachgutachten für das Städtebauprojekt Parkstadt Süd in Höhe von 1.130.500 €/brutto (950.000 €/netto) an,
2. beauftragt die Verwaltung mit der EU-weiten Ausschreibung des VgV-Verfahrens zur Auswahl eines geeigneten Planungsbüros.

Alternative:

Der Rat erkennt den Bedarf für die Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung und die Durchführung der Vergabe von Fachgutachten durch ein Planungsbüro für das Städtebauprojekt Parkstadt Süd nicht an. Die Teilbebauungspläne werden innerhalb der Stadtverwaltung erarbeitet und die Vergabe der Fachgutachten ebenfalls durch die Stadtverwaltung durchgeführt.

fung für die teilräumlichen Bereiche. Das Plangebiet wird voraussichtlich in fünf Teilbereiche eingeteilt, zu denen jeweils ein Teilbebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Bearbeitung der Bebauungspläne soll zum Teil parallel erfolgen, um möglichst schnell Baurecht für die Flächen zu schaffen. Es ist geplant, die hochbauliche Entwicklung des Projekts 2021 zur Umsetzung an eine Entwicklungsgesellschaft zu übergeben, so dass die Schaffung von Baurecht für einen zügigen Einstieg in die Umsetzungsphase grundlegend ist.

Die personellen Kapazitäten, die für das Projekt zur Verfügung stehen, reichen bei weitem nicht aus, um die Bearbeitung der Teilbebauungspläne, die zahlreiche Abstimmungen mit Fachdienststellen sowie eine tiefe fachliche Auseinandersetzung mit z.T. komplexen Fragestellungen erfordert, in einem angemessenen Zeitrahmen zu ermöglichen. Zudem sind die zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten zusätzlich mit anderen projektbezogene Aufgaben ausgelastet.

Entsprechende personelle Ressourcen sind mittelfristig auf dem Arbeitsmarkt nicht zu generieren. Um dennoch eine möglichst zügige Planrechtsschaffung zu ermöglichen, soll die Erarbeitung der Teilbebauungspläne sowie die Vergabe der Fachgutachten im Rahmen eines zweistufigen VgV-Verfahrens durch einen Teilnahmewettbewerb mit anschließenden Verhandlungsgesprächen an ein externes Planungsbüro vergeben werden.

Die Beauftragung eines Planungsbüros für die Bearbeitung aller Teilbebauungspläne inkl. der Vergabe der Fachgutachten soll Schnittstellen minimieren, den Koordinationsaufwand von städtischer Seite möglichst gering halten sowie die Anzahl an Vergabeverfahren durch die Stadt Köln minimieren, so dass die Vergabe an ein Planungsbüro auch aus wirtschaftlicher Perspektive sinnvoll ist.

Im Falle, dass der Bedarf nicht anerkannt wird, wird sich die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung erheblich verzögern und daraus folgend auch die bauliche Umsetzung der Parkstadt Süd, was in Anbetracht des Projektumfangs hinsichtlich dringend benötigtem Wohnraum, nicht die Zielsetzung sein kann.

Das Projekt Parkstadt Süd ist eines der größten städtebaulichen Projekte, das derzeit in Köln entwickelt wird. Es umfasst mehr als 4000 Arbeitsplätzen, soziale Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten, Schulen, Spiel- und Sportflächen, die Verlängerung des Inneren Grüngürtels und mehr als 3000 Wohneinheiten. Die Erarbeitung der Bebauungspläne, die im Satzungsbeschluss münden, bilden eine zentrale Grundlage, um das neue Stück Stadt Parkstadt Süd umsetzen zu können.

Kosten

Voraussichtlicher Auftragswert gemäß Kostenschätzung: 1.130.500 €/brutto (950.000 €/netto).

Eine detaillierte Kostenschätzung ist als Anlage 1 beigelegt.

Die Kostenschätzung basiert auf Grundleistungen gem. § 19 HOAI i.V.m. Anlage 3 HOAI und besondere Leistungen gem. Anlage 9 HOAI sowie frei definierte zusätzliche Leistungen.

Die Kostenschätzung wurde für die erforderlichen Teil-Bebauungspläne einzeln unter Heranziehung der Flächengröße und der Honorarzone durchgeführt und zusammengeführt. Für die Grundleistungen wurden die Mindestsätze gem. HOAI berücksichtigt. Die Schätzung der zusätzlichen Leistungen (hier: Durchführung von Vergabeverfahren) wurde auf Basis der aktuellen Annahmen zu erforderlichen Gutachten durchgeführt.

Da die Anzahl und die Leistungsbilder der jeweiligen Fachgutachten angesichts des über insgesamt mind. vier Jahre erstreckenden dynamischen Planungsverlaufs nicht final definiert werden können, wird von der Vergabe der Gutachten bzw. von der Aufnahme der Gutachten in die Kostenschätzung aufgrund der unbestimmten Aufgabenstellung abgesehen. Daher ist im Leistungsbild lediglich die Durchführung der Vergabe von Fachgutachten vorgesehen. Daraus ergibt sich, dass durch die zu vergebenden Gutachten Folgekosten anfallen werden, zu denen zum jetzigen Zeitpunkt keine realistischen Angaben gemacht werden können und die daher in die Kostenschätzung nicht eingeflossen sind. Sonstige Folgekosten sind derzeit nicht abschätzbar. Je nach Verfahrensverlauf können bei-

spielsweise zusätzliche Abstimmungstermine anfallen, die den üblichen Leistungsumfang überschreiten.

Da die Vorlagegrenze für die Einbindung des Rates unter Berücksichtigung der genannten Folgekosten für die Gutachten voraussichtlich erreicht wird, ist der Rat als beschließendes Gremium vorgesehen worden.

Im Leistungsumfang enthalten sind folgende Leistungen, diese sind für jeden der fünf Teilbebauungspläne und das Bebauungsplan-Änderungsverfahren vorgesehen:

- A) Grundleistungen gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure):
 LPH 1 (Leistungsphase): Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung
 LPH 2: Entwurf zur Öffentlichen Auslegung
 LPH 3: Plan zur Beschlussfassung
- B) Besondere Leistungen gemäß Anlage 9 HOAI:
 Leistungen zur Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung
 Leistungen zur Vorbereitung und Inhaltlichen Ergänzung
 Verfahrensbegleitende Leistungen
- C) Zusätzliche Leistungen
 Durchführung eines Vergabeverfahrens (gemäß UVgO oder ggf. gem. VgV)

Der Teilbebauungsplan zur Vollendung des Inneren Grüngürtels wird mit dem Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu einer konsumtiven Haushaltsbelastung durch außerplanmäßige Bodenwertabschreibungen führen. Die Bodenwertabschreibung ergibt sich aus der Wertminderung der zukünftig ausgewiesenen Nutzung als Grünfläche gegenüber der aktuell höherwertigen Nutzung als bebaubare Fläche. Der Teilbebauungsplan für den Inneren Grüngürtel wird nach aktueller Einschätzung voraussichtlich im Jahr 2024 rechtskräftig Inkrafttreten. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine außerplanmäßige Bodenwertabschreibung im Haushaltsjahr 2024 zu berücksichtigen sein. Die Höhe der Bodenwertabschreibung wird im weiteren Verfahren durch die Verwaltung ermittelt und mit dem Aufstellungsbeschluss für den Teilbebauungsplan Parkstadt Süd – Innerer Grüngürtel mitgeteilt.

Zeitplan

Die anfallenden Kosten erstrecken sich schätzungsweise auf einen Zeitraum von mindestens vier Jahren. Da das Bebauungsplanverfahren ein dynamischer Prozess ist, lässt sich über den genauen Zeitraum aber keine zuverlässige Aussage treffen.

Eine Übersicht der voraussichtlichen Verteilung der Kosten im Zeitraum von 2021-2024 ist als Anlage 2 beigelegt.

Finanzierung

Die zur Finanzierung der Maßnahme benötigte Aufwandsermächtigung i.H.v. insgesamt 214.000€ steht im Teilplan 0901-Stadtplanung, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, im HPL 2020/2021 im Haushaltsjahr 2021 bereit.

Die Mittelfristplanung selbst stellt noch keine gesicherten Aufwandsermächtigungen dar.

Aus diesem Grund werden die restlichen erforderlichen Mittel i.H.v. 916.000 € (s. Anlage 2, Zeitplan Kosten) vom Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets ggf. durch Umschichtungen vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1 Kostenschätzung

Anlage 2 Zeitplan / Verteilung der Gesamtkosten auf die Jahre 2021-2024 für die Bearbeitung der Teilbebauungspläne für das Projekt Parkstadt Süd

Anlage 3 Übersicht Teilbebauungspläne

Anlage 4 Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt

Anlage 5 Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu der Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes