

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebaulicher Masterplan Innenstadt Köln
Umgestaltung des Ebertplatzes - Bedarfsfeststellungsbeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	08.12.2020
Ausschuss Klima, Umwelt und Grün	21.01.2021
Verkehrsausschuss	19.01.2021
Ausschuss Kunst und Kultur	26.01.2021
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021 11.03.2021
Finanzausschuss	07.09.2020 01.02.2021
Rat	23.03.2021

Beschluss:

1. Der Rat erkennt den Bedarf für die Vergabe von externen Planungs- und Dienstleistungen für die Umgestaltung des Ebertplatzes mit Kosten in Höhe von insgesamt 1.260.000 € (davon ca. 630.000 € investiv und ca. 630.000 € konsumtiv) an und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des ersten Bearbeitungsschrittes (Vorentwurfsplanung - Leistungsphasen 1 und 2 HOAI 2013).

Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2021:

2. Gleichzeitig beschließt der Finanzausschuss die Freigabe einer investiven Auszahlungsermächtigung in Höhe von 630.000 € im Teilplan 0901, Stadtplanung, Teilplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 6100-0901-1-3000, Umgestaltung des Ebertplatzes im Haushaltsjahr 2021.

Alternative:

Der Rat erkennt den Bedarf für die Vergabe von externen Planungs- und Dienstleistungen für die Umgestaltung des Ebertplatzes i. H. v. 1.260.000 € nicht an und verzichtet auf die Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur langfristigen Umgestaltung des Ebertplatzes.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	630.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	630.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgeerträge (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)

Begründung:**Anlass**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 01.02.2018 den Beschluss über die *Verfahrensart zur Umgestaltung Ebertplatz* (Beschluss 3647/2017) gefasst. Auf Basis des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt und der Leitlinie Kölner Ringstraßen (Beschluss 5222/2011) soll im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens gemäß Vergabeordnung VgV ein interdisziplinäres Planerteam mit der Planung beauftragt werden.

In seiner Sitzung vom 28.03.2019 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss weiterhin die *Grundlagenermittlung und Parameter für die Umgestaltung Ebertplatz* (Beschluss 3880/2018) als inhaltliche Basis für die europaweite Ausschreibung zur langfristigen Umgestaltung des Ebertplatzes. Zusätzlich zu der o.g. Planungsvariante auf Basis der Leitlinie Kölner Ringstraße, wird die Verwaltung beauftragt, eine weitere Entwurfsvariante erarbeiten zu lassen, welche einen behutsameren Umgang mit dem baulichen Bestand berücksichtigt.

Ergänzend zu den obengenannten Beschlüssen soll mit dieser Vorlage nun der finanzielle Rahmen für die nächsten Arbeitsschritte beschlossen und die Mittel zur Bearbeitung der Vorentwurfsplanung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI 2013) für die zwei Planungsvarianten freigegeben werden.

(siehe Anlage 1 Verfahrensschritte bis LPH 2)

Planungsvarianten

Variante 01 sieht in Anlehnung an die Leitlinien Kölner Ringstraßen Jahr 2011 eine ebenerdige Umgestaltung durch Abriss und Verfüllung des bestehenden Platzes vor.

Variante 02 sieht eine Umgestaltung unter Berücksichtigung des Bestands und teilweise eine Sanierung, bzw. Ertüchtigung der bestehenden Bauteile, wie insbesondere der Passage, vor.

Die Variantenplanung soll unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und unter Einbeziehung der Ergebnisse der temporären Nutzungen sowie den weiteren Prüfaufträgen aus den Beschlüssen im Rahmen des Vorentwurfs erarbeitet werden.

Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung des Ebertplatzes und der medialen Aufmerksamkeit im Zusammenhang mit den aktuellen Entwicklungen sowie der Zwischennutzung, bedarf es während dieser ersten Planungsphase einer engen Einbindung der Stadtgesellschaft und somit der Begleitung durch ein Kommunikationsbüro. Die Mittel hierfür wurden bereits im Rahmen des Beschlusses vom 01.02.2018 zum *Verfahrensvorschlag für die Umgestaltung des Ebertplatzes* (Beschluss 3647/2017) berücksichtigt. .

(siehe Anlage 2 Planungsvarianten)

Vergabeverfahren

Der beschlossene Ansatz, vorerst zwei Planungsvarianten weiter zu verfolgen, erfordert ein schrittweises Vorgehen in Bezug auf die Vergabe von Planungsleistungen. Ziel des ersten Bearbeitungsschrittes ist, mit dem Ergebnis der Vorentwurfsplanung eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine der beiden Planungsvarianten zu erhalten. Vor diesem Hintergrund werden daher die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-2 HOAI 2013 (Vorentwurfsplanung) im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens ausgeschrieben und vergeben. Das ausgewählte interdisziplinäre Planerteam wird beauftragt, für beide Planungsvarianten eine konzeptionelle Neuordnung des Platzes in Form eines Vorentwurfes zu erarbeiten.

Die Besonderheit des Verfahrens ist die zweifache Vergabe der Leistungsphasen 1-2. Diese ist notwendig, um die beiden beschlossenen Varianten untersuchen und erarbeiten zu lassen. Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung wird die politische Entscheidung für eine der beiden Varianten sowie einem damit verbundenen Nutzungskonzept getroffen, welche dann die Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte bildet.

Im Anschluss an die Vorentwurfsplanung wird mit der dann beschlossenen Vorzugsvariante der Planungsauftrag weiter konkretisiert. Die Entwurfsplanung und die weitere Umsetzung (LPH 3-9 HOAI 2013) werden hierfür entwurfs-, bzw. variantenabhängig durch die zuständigen Fachämter neu ausgeschrieben und stufenweise beauftragt.

Analog zu den Stufen der Planungsleistungen sollen die jeweils benötigten Fachplanungen beauftragt werden. Unabhängig von dieser Herangehensweise müssen einige, zum jetzigen Zeitpunkt, erforderlichen Gutachten für die Umgestaltung des Ebertplatzes bereits parallel an externe Büros vergeben werden.

Verkehrsgutachten

Eine erforderliche Untersuchung der verkehrlichen Belange soll im Vorgriff auf die zu erstellende Vorplanung durchgeführt werden. Das umliegende Straßennetz soll im Ausschnitt zwischen Innerer Kanalstraße/Krefelder Straße, Kyotostraße, Ursulastraße, Breslauer Platz und Konrad-Adenauer-Ufer geprüft werden. Dabei sollen für beide oben dargestellten Planungsvarianten 01 und 02 zwei Prognosefälle (im Bestand und in Horizont 2030) untersucht werden. Die Verkehrsuntersuchung soll Machbarkeit und Vorgabe zur Vorplanung auf den Verkehrsachsen (Theodor-Heuss-Ring - Hansaring / Turiner Straße - Riehler Straße), sowie zur Betriebsformen aller umliegenden Knotenpunkte, einschließlich LSA-Steuerung für alle Verkehrsarten und Verkehrsführungen, liefern. Dabei sind die Beschlüsse und Planungen zum Radverkehrskonzept Innenstadt ebenso zu berücksichtigen wie die Belange des ÖPNV. Des Weiteren sollen im Ergebnis die Auswirkungen von Verkehrsverlagerungen in den umliegenden Wohnstraßen geprüft werden und mobilitätsrelevante Vorschläge, auch für die Gestaltung der Platzfläche, erarbeitet werden.

Bauwerksuntersuchung

Die Fußgängerunterführung stammt aus dem Jahr 1976 und ist somit über 40 Jahre alt. Bereits heute sind diverse Schäden und Undichtigkeiten der Betonkonstruktion festzustellen. Abhängig von der in

der 2. Jahreshälfte 2020 vorgesehenen Bauwerksprüfung nach DIN 1076 sind weitere Erkenntnisse über den Bauwerkszustand zu erwarten.

Eine ergänzende Schadenanalyse durch ein extern zu beauftragendes Gutachten wird darüber hinaus für zwingend erforderlich gehalten. Dabei sind sowohl Schürfungen von der Oberfläche aus, als auch Untersuchungen der Betonsubstanz z.B. durch Entnahme von Bohrmehlproben durchzuführen, um den Zustand insbesondere im Bereich der Bauwerksfugen zu ermitteln, Schäden am Beton bzw. der Bewehrung durch die permanent eindringende Feuchtigkeit genauer zu analysieren und vor allem Aussagen zur Chloridbelastung des zu weiten Teilen unterhalb der Straßenflächen liegenden Bauwerks zu erhalten.

Kosten

Die ermittelten Kosten stellen die prognostizierten Kostenorientierungswerte der Bau- und Planungsleistungen bezogen auf die Fläche dar, welche abhängig von der späteren Variantenauswahl spätestens zum Planungs- und Baubeschluss modifiziert werden müssen.

Eine Kostenermittlung gemäß DIN 276 -1:2008-12 ist aufgrund fehlender Grundlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die zugrunde liegenden Zahlen entsprechen daher den Erfahrungswerten bei vergleichbaren Projekten. Für die Herstellung der Fläche wird hier pauschal mit einer Summe von 500,- € netto/m² gerechnet. Für beide Varianten ergeben sich gemäß Kostenorientierungswert Planungskosten für das Planerteam für die Leistungsphase 1-2 in Höhe von rd. 625.000,- € netto (743.000,- € brutto). Darüber hinaus ist im Rahmen des Vorentwurfes mit Planungskosten für die Fachplanung in Höhe von 234.000,- € (278.000,- € brutto) zu rechnen, die Beauftragung der erforderlichen Gutachten für die Grundlagenermittlung wird mit insgesamt 200.000,- € (338.000,- € brutto) veranschlagt.

Für die Durchführung der ersten Planungsstufe in zwei Varianten werden somit Gesamtkosten in Höhe von rd. 1.060.000,- € netto veranschlagt. Dies ergibt inklusive 19% MwSt. eine Summe von rd. **1.260.000,- € brutto**.

(siehe Anlage 3 Kostenorientierungswerte)

Finanzierung

Von den Gesamtkosten in Höhe von 1.260.000 € sind ca. 630.000 € für die durch die politische Entscheidung gewählte Variante der Vorentwurfsplanung im Haushaltsjahr 2021 investiv zu finanzieren. Die ebenfalls in den Gesamtkosten enthaltenen Beträge in Höhe von ca. 630.000 € für die nicht berücksichtigte Variante der Entwurfsplanung sind im Haushaltsjahr 2021 konsumtiv bereitzustellen.

Im Haushaltsplan 2020/2021 ist im Haushaltsjahr 2021, im Teilfinanzplan 0901, Stadtplanung, Teilplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 6100-0901-0-1000 Städtebaulicher Masterplan ein Zentralansatz in Höhe von 1.000.000 € veranschlagt. Für die Umgestaltung des Ebertplatzes können von dort investive Finanzmittel i.H.v. 630.000 € herangezogen werden. Die Mittel werden in entsprechender Höhe im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 6100-0901-1-3000 Umgestaltung des Ebertplatzes umgeschichtet.

Die für die Finanzierung der Maßnahme restliche benötigte Aufwandsermächtigung i.H.v. 630.000 € steht im Teilergebnisplan 0901, Stadtplanung, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Haushaltsjahr 2021 bereit.

Haushaltsbewirtschaftung während der Corona-Krise

Der Ebertplatz gehört laut Polizeisprecher zu einem von sieben „Kriminalitätsbrennpunkten“ im Stadtgebiet, an dem vermehrt Straftaten begangen werden. Die Tötungsdelikte von Oktober 2017 und Sommer 2019, die sichtbare Drogenszene sowie die allgemein sehr negative Wahrnehmung des Platzes in der Öffentlichkeit lassen dringenden Handlungsbedarf erkennen. Zur Erhöhung der Sicherheit und zur positiven Aktivierung des Platzes wird Anfang 2018 kurzfristig das Programm mit Sofortmaßnahmen zur Zwischennutzung eingeleitet. Parallel hierzu ist auch eine langfristige Umgestaltung zur Verbesserung der stadträumlichen Situation vorgesehen.

Seitens der Kriminalprävention wurde seitdem sowohl die ordnungsbehördliche Kontrollfrequenz erhöht sowie eine Videoüberwachung des Platzes zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls installiert. Die Zwischennutzung, mit Ihren vielfältigen Aktionen und Projekten vor Ort, hat wichtige Impulse geliefert für den (Wieder-) Aneignungsprozess durch die Stadtgesellschaft. Insgesamt ist durch die kurzfristi-

gen Maßnahmen ein erster Schritt zur positiven Entwicklung und Wahrnehmung des Ebertplatzes als öffentlicher Raum mit Mehrwert für die Stadtgesellschaft getan. Die erhöhte soziale Kontrolle, die durch die Zwischennutzung entstanden ist, trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls bei.

Die Zwischennutzung läuft im Sommer 2021 (Stand Juni 2020) aus. Im Anschluss daran soll im Rahmen der langfristigen Umgestaltung der Planungsprozess unter Einbindung der Öffentlichkeit fortgesetzt werden mit dem Ziel, den Platz sowohl baulich als auch programmatisch zu einem sicheren und für die Nutzer attraktiven Ort zu machen. Hierfür setzt eine kontinuierliche Weiterführung des Prozesses von der Zwischennutzung zur langfristigen Umgestaltung wichtige Signale.

Um die bisherigen Bemühungen seitens der Stadt, sowie das vielfältige Engagement der Stadtgesellschaft vor Ort nicht ins Leere laufen zu lassen, und nicht zuletzt aufgrund der stadträumlichen Bedeutung des Ebertplatzes sowie der medialen Aufmerksamkeit, ist es von großer Bedeutung den beschlossenen Prozess ohne Unterbrechung weiter voran zu treiben.

Es ist daher dringend erforderlich, die Mittel zur Bewirtschaftung des Ergebnishaushaltes in Höhe von 630.000,- Euro trotz der haushalterischen Einschränkungen durch die Corona-Krise zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen.

Gesamtkosten

Es ergibt sich insgesamt ein prognostizierter Kostenorientierungswert für die **Planungsleistungen** (KG 700) über alle Leistungsphasen in Höhe von **rd. 4.400.000,- € netto** (rd. 5.200.000,- € brutto) für die Leistungsphasen 1-9. Die **Gesamtbaukosten** (KG 300-500) liegen bei **rd. 29.000.000,- Mio. € netto** (rd. 35.500.000,- € brutto).

Da die konkreten Planungen zur langfristigen Umgestaltung des Ebertplatzes sowie das Nutzungskonzept erst im Laufe der Vorentwurfsplanung erarbeitet werden, können die Kosten, je nach ausgewählter Variante, und entsprechend des vorgesehenen Nutzungskonzepts, stark variieren. Die ausgewiesenen Gesamtkosten von rd. 35,5 Mio. € brutto beruhen auf einer sehr pauschalen Kostenannahme und stellen daher lediglich einen prognostizierten Kostenorientierungswert dar. Aufgrund der Qualität Kostenannahme können sich bis zur tatsächlichen Kostenfeststellung Abweichungen von bis zu 40% ergeben.

Prüfung der prognostizierten Kostenorientierungswerte der Bau- und Planungsleistungen

Die prognostizierten Kostenorientierungswerte wurden dem Rechnungsprüfungsamt (RPA) der Stadt Köln zur Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis der Prüfung ist in Anlage 4 beigefügt. Die zusätzlichen Kostenpauschalen wurden bereits in die vorliegenden Kostenorientierungswerte integriert. Die darüber hinaus gehenden Empfehlungen des RPA werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung zusammen mit den beteiligten Fachämtern geprüft und entsprechend berücksichtigt.

(siehe Anlage 4 Stellungnahme RPA)

Risikobewertung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind einige wesentliche Themenfelder noch nicht umfänglich einschätzbar. Die Beauftragung von u.a. Gutachten ist hierzu erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse wesentlichen Einfluss auf die technische Umsetzbarkeit und Kosten beider Varianten haben können. So wurde beispielsweise die Verwaltung im Rahmen des Beschlusses zur Grundlagenermittlung damit beauftragt, ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um die Machbarkeit der Varianten direkt überprüfen zu lassen. Ergänzend hierzu sind u.a. folgende Themenfelder zu prüfen und mit Gutachten zu hinterlegen

Betonkonstruktion/Zustand der Fußgängerpassage

Die Fußgängerunterführung stammt aus dem Jahr 1976 und ist somit über 40 Jahre alt. Bereits heute sind diverse Schäden und Undichtigkeiten der Betonkonstruktion festzustellen. Erst nach Abschluss der gutachterlichen Untersuchung kann eine konkretere Aussage über den Zustand des Bauwerks gemacht werden. Die Möglichkeiten sowie die Höhe der Kosten einer Sanierung, bzw. Umnutzung können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht umfangreich bewertet werden.

Schadstoffe

Aufgrund aktueller Erkenntnisse im Zuge der Inbetriebnahme des Brunnens sowie der Kernsanierung eines der Ladenlokale in der Passage, kann von einer erheblichen Schadstoffbelastung der vorhande-

nen Bausubstanz ausgegangen werden. Eine belastbare Aussage über den tatsächlichen Umfang der Kontamination und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen, kann nur auf Basis eines detaillierten Schadstoffgutachtens gemacht werden.

Brandschutz

Die vorhandene Bausubstanz entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Brandschutz und Sicherheit. Ob im Rahmen einer Sanierung des Bestands eine brandschutztechnische Ertüchtigung sowie der Einbau von erforderlichen Evakuierungsrouten technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden. Dies muss im Rahmen der Vorentwurfsplanung geklärt werden. Die erforderlichen Aussagen zum Brandschutz und mögliche Auflagen für eine spätere Nutzung müssen durch ein entsprechendes Gutachten, das in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen 37 und 63 durch einen externen Sachverständigen zu erstellen ist, dargelegt werden.

TGA (technische Gebäudeausrüstung)

Im Sanierungsfall ist voraussichtlich eine komplette Erneuerung der TGA erforderlich. Die Kosten hierfür sind derzeit noch nicht bezifferbar und richten sich nach der noch zu erarbeitenden Entwurfsplanung und dem zukünftigen Nutzungskonzept.

Sanierung Passage – Variante 02

Die angenommenen Kosten für die Umsetzung der Variante 02 beinhalten lediglich eine einfache Instandsetzung des Bestands mit minimalen Ausbaustandards und für eine geplante Restlebensdauer von max. 25 Jahren. Sofern eine wesentlich längerfristige und höherwertige Nutzung der Passage vorgesehen ist, ist mit deutlich höheren Kosten zu rechnen (sowohl für die Planungsleistungen als auch für die Umsetzung).

Nutzungskonzept – Schnittstelle zur Zwischennutzung

Die für eine Ertüchtigung der Passagen anfallenden Kosten richten sich insgesamt nach der noch zu erarbeitenden Entwurfsplanung und dem zukünftigen Nutzungskonzept. Hierfür wird eine Synchronisierung mit den Erkenntnissen der temporären Zwischennutzung angestrebt. Im Rahmen einer Bilanzierung der Zwischennutzung soll dann ein entsprechendes Nutzungskonzept in die Planung implementiert werden. Auch hier sind die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht darstellbar.

Urheberrecht

Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung wird im Rahmen einer erneuten Ausschreibung auf Basis der Vorzugsvariante ein Planerteam mit der Bearbeitung der weiteren Leistungsphasen (LPH 3-9 HOAI 2013) bis hin zur Umsetzung stufenweise beauftragt werden. Bei einem Wechsel des Planerteams zu diesem Zeitpunkt unter weiterer Verwendung der bereits erbrachten Vorplanungsergebnisse ist es möglich, dass eventuell Kosten aus der Übertragung des Urheberrechts für die mit Abschluss der Leistungsphase 2 vorliegende Vorplanung entstehen. Ob und in welcher Höhe diese Kosten anfallen, ist im Vorfeld und ohne konkrete Vorentwurfsplanung nicht zu beziffern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liste der obengenannten Themenfelder und erforderlichen Gutachten lediglich einen ersten Überblick und keine abschließende Aufzählung darstellt. Abhängig von der Entwurfsplanung der gewählten Variante sowie dem zukünftigen Nutzungskonzept werden im weiteren Verlauf der Planung weitere Gutachten sinnvoll und erforderlich sein.

Anlagen

Verfahrensschritte

Planungsvarianten

Kostenorientierungswerte

Stellungnahme RPA vom 17.06.2020