

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebaulicher Wettbewerb zur Erstellung einer Konzeption für Wohnbauflächen in Köln-Porz-Zündorf ("Zündorf-Süd")**

**hier: Beschluss über die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Bedarfsfeststellung**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2013
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.12.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, zur Erstellung einer Konzeption für Wohnbauflächen in Köln-Porz-Zündorf (Anlage 1) ein begrenzt offenes, zweiphasiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen und das Wettbewerbsmanagement einem versierten Fachbüro zu übertragen;
2. stellt den Bedarf für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs fest. Der Aufwand für das Verfahren wird auf rund 380 000 € netto (circa 455 000 € brutto) geschätzt. Die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 2013/14 im Teilergebnisplan 0901-Stadtplanungsamt, Teilplanzeile 13 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, unter der Finanzposition 2301.572.9900.2 berücksichtigt.

-----

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

**Ja / Nein**

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Erstellung einer Konzeption für Wohnbauflächen in Köln-Porz-Zündorf und stellt den Bedarf zur Durchführung des Verfahrens nicht fest.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>382.681</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>-einmalig-</u> <u>300.000</u> €
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

\_\_\_\_\_

**Begründung:****1. Anlass**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln sind in Köln-Porz-Zündorf auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen umfangreiche Wohnbaulandreserven dargestellt. Diese Areale sind unter der Bezeichnung "Zündorf-Süd" und "Loorweg, 2. Bauabschnitt" ebenfalls im Wohnungsbauprogramm der Stadt Köln enthalten. Ihre Umsetzung wurde bisher von der Verlängerung der KVB-Stadtbahnlinie 7 und von dem Bau einer Ortsumgehung für Porz-Zündorf abhängig gemacht.

Mit Beschluss vom 30.04.2013 hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung beauftragt, das Wohnungsbauprojekt in Porz-Zündorf zu forcieren. Dieser Beschluss beinhaltet zum einen alle erforderlichen Planungs- und Finanzierungsschritte zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 7 bis zur Ranzeler Straße in Zündorf; zum anderen sollen die Bebauungsplan-Verfahren mit hoher Priorität eingeleitet werden.

Es handelt sich um ein insgesamt 100 ha großes Gebiet (Anlage 1), auf dem etwa 2 250 neue Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Die vorhandenen Siedlungsflächen des Stadtteils Porz-Zündorf werden in einem Zuge beträchtlich ausgedehnt und insbesondere der südliche und südwestliche Ortsrand nachhaltig verändert. Eine Planungsaufgabe dieser Größenordnung und Komplexität erfordert im Interesse größtmöglicher Qualität die Erarbeitung etlicher Planungsalternativen, die es erst möglich machen, vergleichend eine optimale Konzeption zur Lösung der Fragestellungen zu finden. Dies ist in der Regel nur auf der Ebene eines städtebaulichen Wettbewerbs zu gewährleisten. Zudem steht mit dem Preisgericht ein unabhängiges Fachgremium zur Verfügung, dessen qualifiziertes Urteil bei der Auslese einer optimalen Lösung hilft. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, zur Qualitätssicherung die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs.

## 2. Ziele der Planung

Im Rahmen einer Grundlagensammlung wurden Vorgaben für die Planung ermittelt, die in der Folge lediglich kurz umrissen werden:

- Es sind circa 2 250 Wohneinheiten vorgesehen, von denen die Hälfte im Geschosswohnungsbau und die andere Hälfte im Einfamilienbau erstellt werden sollen. Dabei sollen Sonderwohnformen wie Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt werden. Gemäß Ratsbeschluss werden 30 % der Wohneinheiten öffentlich gefördert werden.
- Die städtebauliche Konzeption muss die Umsetzbarkeit in mehreren Bauabschnitten ermöglichen.
- Die KVB-Linie 7 soll zunächst bis zur Ranzeler Straße verlängert werden; darüber hinaus ist die Trasse für eine spätere Streckenerweiterung bis Porz-Langel freizuhalten.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in Zündorf müssen geeignete Wege gefunden werden, die Zu- und Ableitung des durch die Planung verursachten Verkehrs zu gewährleisten, ohne das bestehende Straßensystem in Alt-Zündorf zu belasten.
- Die neuen Wohnbauflächen müssen durch eine gute Fuß- und Radwegevernetzung an die Siedlungsflächen von Alt-Zündorf sowie an die Zündorfer Aue und die Erholungsflächen am Rhein angebunden werden.
- Die Bauflächen müssen durch landschaftsplanerische Maßnahmen gegliedert und am neu entstehenden Siedlungsrand in die Landschaft eingefügt werden.
- Bei der Planung sollen die Nutzung regenerativer Energien sowie Maßnahmen der solarenergetischen Optimierung eine große Rolle spielen.
- Die Ansiedlung der wohnversorgenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Nahversorgungsergänzungen und Ärzte sollen je nach Erfordernissen konzentriert angeordnet beziehungsweise dezentral und quartiersbezogen untergebracht werden.

Die Ziele der Planung sollen vor der Auslobung des Wettbewerbs in einem Planungsworkshop genauer definiert werden. Teilnehmen sollen der Bezirksbürgermeister von Porz, Vertreter der Fraktionen aus der Bezirksvertretung Porz und aus dem Stadtentwicklungsausschuss sowie Vertreter der städtischen Fachverwaltung.

## 3. Der Wettbewerb und die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens

Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung eines begrenzt offenen, zweiphasigen Wettbewerbs. Im Einzelnen ist beabsichtigt, folgende Leistungen an Externe zu vergeben:

### 3. a Erstellung eines städtebaulichen Planungskonzeptes, 1. und 2. Phase des Wettbewerbs

Die Teilnehmerzahl soll in der ersten Phase auf insgesamt 30 Teilnehmer begrenzt werden. Davon werden 10 Büros gesetzt und 20 durch die europaweite öffentliche Ausschreibung des Wettbewerbs ermittelt. Sämtliche Teilnehmer müssen ihre besondere Qualifikation im Städtebau nachweisen und sich für den Wettbewerb mit einem Verkehrs- und Freiraumplaner zu einem Team zusammenfinden. Die Planungsteams haben die Aufgabe, unter Einhaltung der Wettbewerbsvorgaben eine städtebauliche Planungskonzeption für den betrachteten Raum zu entwerfen. In der zweiten Phase des Wettbewerbs sollen die besten 10 Planungsteams der ersten Phase damit beauftragt werden, ihr Konzept unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts zu vertiefen.

Das Preisgeld soll 100.000 € betragen und wie folgt aufgeteilt werden:

1. Preis	40.000 €	3. Preis	20.000 €
2. Preis	25.000 €	4. Preis	15.000 €

### 3. b Wettbewerbsmanagement

Die Durchführung des Planungsworkshops, die inhaltliche und formale Vorbereitung sowie die Durchführung des Wettbewerbs inklusive der Vorprüfung der eingereichten Beiträge sowie die Ergebnispräsentation sollen an ein Planungsbüro übergeben werden, das sich im Verfahrensmanagement von Wettbewerben bewährt hat.

### 3. c Preisgericht

Das Preisgericht soll sich aus Vertretern der örtlichen Politik und der städtischen Fachverwaltungen sowie 10 externen Experten zusammensetzen. Damit wird ein qualifiziertes Gremium gebildet, das dem hohen Anspruch und der Komplexität der Aufgabe gerecht wird.

### 3. d1 Regie- und sonstige Leistungen

Die Durchführung des vorgeschalteten Planungsworkshops sowie des Wettbewerbs erfordert diverse sogenannte "Regieleistungen". Für den Workshop, die Kolloquien und die Preisrichtersitzungen fallen unter anderem Mieten für Räume und Beschallungsanlagen sowie Kosten für das Catering an. Dies sind Leistungen, die nicht verwaltungsintern erbracht werden können. Darüber hinaus fallen Layout- und Druckkosten im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung, der Dokumentation der Vorprüfungen und mit der Resultatpublikation an. Diese Leistungen beinhalten auch die Kosten für die Ausrichtung einer Ergebnisausstellung, die unter anderem Kosten zur Anmietung von Räumlichkeiten und Stellwänden mit sich bringt.

### 3. d2 Modell

Des Weiteren ist zur vergleichenden Visualisierung der eingereichten Planungen die Schaffung eines städtebaulichen Rahmenmodells inklusive Bestandsplatte erforderlich, in das Einsatzplatten mit den eingereichten Entwürfen eingesetzt werden können.

## **4. Kosten des Verfahrens**

### 4.1 Durchführung des Wettbewerbs

Der Aufwand für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs wird auf rund 380.000 € netto (circa 455.000 € brutto) geschätzt.

Der Kostenaufwand umfasst

- a) Erstellung eines städtebaulichen Planungskonzeptes, 1. und 2. Phase des Wettbewerbs  
207.640 € netto
- b) Wettbewerbsmanagement  
60.800 € netto
- c) Preisgericht  
33.800 €
- d) Durchführung des Verfahrens (Regiekosten, Erstellung eines Arbeitsmodells, Ergebnisausstellung, Publikationen)  
67.500 €

Die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 2013/14 im Teilergebnisplan 0901-Stadtplanungsamt, Teilplanzeile 13 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, unter der Finanzposition 2301.572.9900.2 berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 2 beigefügt.

## 4.2 Folgekosten

Aus den geltenden Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) ergibt sich eine Weiterbeauftragungspflicht für einen der Preisträgerinnen oder einem der Preisträger. Danach ist die weitere Bearbeitung der Aufgabe zu übertragen

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer/innen, deren/dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Bauabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis.

Die aus dieser Vorgabe resultierenden Folgekosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden auf rund 300.000 € netto (circa 360.000 € brutto) geschätzt. Von dieser Summe ist das Preisgeld in Höhe von voraussichtlich 40.000 € abzuziehen. Die Bereitstellung dieser Mittel wird vom Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Rahmen der Haushaltsplananmeldung für das Haushaltsjahr 2015 ff. sichergestellt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat in seiner Stellungnahme (Anlage 2) im Zusammenhang mit den Folgekosten eine Darlegung gefordert, ob die dem Wettbewerb folgenden Planungsarbeiten gegebenenfalls durch das Stadtplanungsamt selbst durchgeführt werden können. Auch in diesem Zusammenhang wird noch einmal ausdrücklich auf die geltenden Bestimmungen der RAW 2004 hingewiesen. Die Verpflichtung zur Weiterbeauftragung einer der Preisträgerinnen/Preisträger schließt nach dem Wettbewerb die Bearbeitung der Planung durch das Stadtplanungsamt aus.

## **5. Terminplan**

Für die Durchführung des Wettbewerbs und für die Erarbeitung der auf den Wettbewerbsergebnissen basierenden Bebauungspläne ist nach dem derzeitigen Stand im günstigsten Fall folgender Zeitplan anzunehmen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| – Durchführung des Planungsworkshops                                      | Anfang 2014          |
| – Vorbereitung des Wettbewerbs, Zusammenstellung der Auslobungsunterlagen | bis Frühjahr 2014    |
| – Durchführung Wettbewerb   | bis Herbst 2014      |
| – Beschlüsse über Wettbewerbsergebnis, Überarbeitung                      | bis Frühjahr 2015    |
| – Beginn der ersten B-Planverfahren                                       | Frühjahr/Sommer 2015 |
| – Rechtskraft, Umlegung, Beginn der Erschließungstätigkeit                | ab 2018              |

## **Anlagen**

1. Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes
2. Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zur Bedarfsprüfung vom 19.09.2013