

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

31.05.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	16.06.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	17.06.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

Bahnhofsvorplatz - Art und Umfang der Ausführung, Kostenteilung

Beschlussvorschlag 1:

Der Ausbau des Bahnhofsvorplatzes erfolgt entsprechend der als Anlage beigefügten Entwurfsplanung mit dem unten beschriebenen Ausbaustandard. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidungen über weitere Details der Ausführung auf dieser Grundlage in eigener Zuständigkeit zu treffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Ausführungsplanung für den Ausbau des Bahnhofsvorplatzes zu erarbeiten, die Maßnahme gemeinsam mit dem Investor auszuschreiben und umzusetzen.

Beschlussvorschlag 2:

Der erhöhte Kostenansatz von 443.000 (Baukosten 414.000 €, Nebenkosten ca. 29.000 €) ist in den Haushaltsentwurf 2022 aufzunehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Kostenteilung erfolgt entsprechend dem anliegenden Plan „Kostenteilung“.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird gem. § 85 GO NRW i.V.m. § 8 der Haushaltssatzung eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 443.000 € für das Haushaltsjahr 2022 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung für das Projekt „Schnelle Radwegeverbindung Coesfeld Süd“ 70STR063.

Sachverhalt:

Vertragliche Grundlage

Im Vertrag über den Verkauf von Grundstücken im Bereich des Bahnhofs wurde mit dem Investor bezüglich der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes folgende Regelung getroffen:

„Im Fall der Annahme des Vertragsangebotes hat die Beteiligte zu 2) (Investor) den Bahnhofsvorplatz innerhalb der im Plan dargestellten Fläche entsprechend dem fortgeschriebenen Konzept Dezember 2018 auf eigene Kosten umzugestalten. Die Umgestaltung muss vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen, damit während der Bauzeit die öffentlichen Stellplätze und die Vorfahrt Taxi nutzbar sind. Die Beteiligte zu 2) (Investor) verpflichtet sich mindestens 20 Stellplätze für die Allgemeinheit und mindestens 6 Stellplätze für Taxen anzulegen und herzustellen. Der erwartete Ausbaustandard entspricht dem heutigen Ausbau des Parkplatzes. Die Planung der Beteiligten zu 2) (Investor) ist mit der Baubehörde abzustimmen.“

Für die Kostenteilung wurde festgelegt, dass der Investor die Kosten trägt für die Neuerrichtung der entfallenden 20 Stellplätze und die Taxiaufstellbereiche. Die Kostenteilung ist in einem Plan festgelegt. **(Anlage 1).**

Weiter trägt er unabhängig vom Eigentum an den Flächen die Kosten auf den eigenen Grundstücksflächen und dort, wo er städtische Anlagen im Laufe der Bauzeit in Anspruch nimmt (Gehweg südlicher Gebäudekopf). Die Kosten für die Anpassung der übrigen Flächen (städtisches Grundstück) trägt die Stadt.

Planung

Die Planung wurde inzwischen in enger Abstimmung zwischen Stadt und Investor erarbeitet und mehrfach im Gestaltungsbeirat beraten.

Am 20.04.2021 und 21.04.2021 haben sich Umweltausschuss und Ausschuss für Planen und Bauen mit der Planung befasst und folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gestaltungsbeirat die als Anlage beigefügte Entwurfsplanung einschließlich der erläuternden Präsentation zur weiteren Beratung vorzulegen.“

Dies ist am 26.04.2021 erfolgt. Der Gestaltungsbeirat hat folgende Einschätzungen und Empfehlungen abgegeben:

„Insgesamt spiegelt der jetzt vorgelegte Entwurf die wesentlichen Anregungen der letzten GBR-Sitzung gut wieder. Die Funktionsaufteilung ist so stimmig und das Gestaltungskonzept hat insgesamt gewonnen. Die Linienelemente in Pflasterung und Pflanzflächen lassen auf den Bahnhofsvorplatz die Assoziation von Bahnsteig- und Gleissträngen zu. Die Komposition der Pflanzen und Bäume in der Höhenstaffelung trägt dazu bei.

Mit einer zu kleinteiligen Parzellierung der Pflanzflächen verliert aber das Konzept an Stärke, das vorgeschlagene Pflanzkonzept kann nur auf größeren Flächen wirken. Und kleine Pflanzflächen werden womöglich im Zusammenhang mit Spielgeräten zertreten. Auch setzten einige gezeigte Pflanzen als schattenliebende Gewächse eher Feuchtstandorte voraus, die hier nicht gegeben sind – außer es wird intensiv gepflegt. Ein Bahnhofsvorplatz darf es wert sein, aufwendiger gepflegt zu werden. Dies bedarf einer Grundsatzentscheidung, sonst sollte eher mit weniger anspruchsvollen Pflanzen agiert werden. Giftpflanzen wie der Fingerhut dürfen nicht eingesetzt werden.

Die vorgestellten Materialangaben und bekannten Qualitätsstandards aus dem Berkel-Projekt (Pflaster, Leuchte, Bänke) werden positiv mitgetragen. Die Beschilderungselemente orientieren sich an Vorgaben für Mobilitätsstationen in NRW und sollte daher nicht hinterfragt werden.

So bleibt als Empfehlung:

Beschluss:

1. *Die Pflanzflächen sollen nicht zu kleinteilig aufgegliedert werden.*
2. *Die Pflanzenzusammenstellung soll sich an der Frage orientieren, ob pflegeintensive Pflanzflächen durchgängig hochwertig gehalten werden können oder eher einfache und pflegeleichte, aber trotzdem gut gestaltete Pflanzflächen angelegt werden.“*

Die Empfehlungen wurden in der Planung berücksichtigt bzw. werden in der Ausführungsplanung aufgegriffen.

Inzwischen ist die Planung weiter fortgeschritten, dass auch Details der Ausführung festgelegt, die Kosten berechnet und die Kostenteilung aus dem Vertrag auf die fortgeschriebene Planung angepasst werden konnte.

Auf dieser Grundlage kann nun der Ausbaubeschluss gefasst und die Kostenteilung final festgelegt werden. Beigefügt ist die Präsentation aus dem GBR, soweit sie für diesen Beschluss erforderlich ist.

Der Ausführung ist die Entwurfsplanung (**Anlage 2**) zu Grunde zu legen. Weiter sind die beschriebenen Baustandards „Baubeschreibung 1-8“ (**Anlage 3**) zugrunde zu legen.

Da eine Abrechnung nach BauGB oder KAG nicht möglich ist, sind an dieser Stelle keine weiteren baulichen Details per Ausbaubeschluss festzulegen. Der Ausbau erfolgt mit den üblichen Standards nach den einschlägigen technischen Vorschriften. Es wird vorgeschlagen die Verwaltung zu ermächtigen, diese Detailabstimmung im Laufe der Planung eigenständig vorzunehmen.

Das Büro NTS wird auch mit der Ausführungsplanung und Bauleitung beauftragt.

Kosten

Da es zum Zeitpunkt der Veranschlagung der Maßnahme keine Planung gab, konnten die Kosten damals nur grob mit 206.000 € gegriffen werden. Kalkuliert wurde lediglich die Angleichung des Belages an das im umgestalteten Teil einzusetzende neue Material.

Im Laufe der Planung – es wurden wegen der vielfältigen Nutzungsanforderungen, Zwangspunkte durch die verschiedenen Zugänge zum Gebäude für öffentliche wie private Nutzungen und die Anforderungen an die städtebauliche Einbindung insgesamt 12 Planungsvarianten entwickelt - hat sich aber gezeigt, dass eine reine Anpassung der Oberfläche bei den vielfältigen Nutzungsanforderungen nicht ausreicht. Es sind ein komplette Neukonzeption und Umgestaltung erforderlich.

Die Kosten sind jetzt auf der Basis der detaillierten Planung berechnet worden. Die Kostenberechnung wurde geprüft, die Massen und Preise sind korrekt ermittelt. Die Kosten für den städtischen Teil belaufen sich auf 414.000 € brutto zuzüglich Nebenkosten. Die Kostenberechnung beinhaltet einen Sicherheitsaufschlag von 5% für Unvorhergesehenes und Preissteigerungen.

Die Kosten (brutto) setzen sich wie folgt zusammen:

Baustelleneinrichtung	10.126,90 €
Baufeldräumung	14.232,40 €
Erdarbeiten	53.240,60 €
Entwässerung	55.430,20 €
Beleuchtung	16.272,65 €
Oberflächen	115.617,42 €
Straßenanpassung	6.378,40 €
Ausstattung	96.271,00 €

Spielgeräte	13.542,20 €
Vegetationstechnische Arbeiten	11.372,23 €
Pflanzenlieferung	12.863,90 €
Fertigstellungspflege	3.135,65 €
Stundenlohnarbeiten	5.295,50

Weiter sind die Nebenkosten zu berücksichtigen:

Leistungsphase 1 bis 3	21.000 €
Leistungsphase 4 bis 8	23.000 €

Der Haushaltsansatz 2022 muss daher von 206.000 € auf 443.000 € erhöht werden, wenn die vorliegende Planung in der Qualität umgesetzt werden soll.

Mehraufwendungen ergeben sich u.a. aus den folgenden Gründen:

Pflasterqualität (Natursteinvorsatz zu reiner Betonoberfläche)	30.000 €
Höhere Anzahl von Bäumen (25 statt 13, Kosten Neupflanzung)	76.800 €
Aufwändige Erhaltung der Bäume statt Neupflanzung (Mehrkosten)	14.300 €
Pflanzflächen statt Pflaster	10.000 €
Spielgeräte	13.500 €
Komplette Erneuerung der Beleuchtung (Modell B.-von-Galen-Str.)	13.200 €
Straßenanpassung (Führung Radfahrer)	7.900 €
Vorrüstungen für E-Mobilität (Leerrohre)	<u>10.700 €</u>
	176.400 €

Zwei wesentliche Punkte sind die Übernahme der Pflasterqualität aus der Innenstadt bzw. vom Gemeindeplatz Lette (ca. 30.000 €) und die deutlich stärkere Durchgrünung mit Bäumen (91.300 €) und Pflanzflächen (ca. 10.000 €). Ein neu zu pflanzender Baum schlägt unter Berücksichtigung der aufwändigen Pflanzgruben und deren Abdeckung mit ca. 6.400 € zu Buche, der Erhalt eines Baumes mit ca. 7.300 €.

In den Kosten berücksichtigt ist auch die erhebliche Baupreissteigerung.

Die Verwaltung empfiehlt, trotz der erhöhten Kosten die Maßnahme in dieser Qualität umzusetzen, da es sich hier um eine der „Visitenkarten“ der Stadt handelt und das wertige Baukonzept des Investors auch eine wertige Außenanlage verdient.

Überlegt wurde, ob auf dem Bahnhofsvorplatz Spielgeräte installiert werden sollen. Diese waren im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen sinnvoll. Das Objekt wird aber nun ausschließlich gewerblich genutzt werden. Die Verwaltung ist jedoch der Meinung, dass ein solches Angebot an dieser zentralen Stelle im Sinne einer familienfreundlichen Kommune dazugehört und alleine aus Kostengründen dass nicht darauf verzichtet werden sollte.

Kostenteilung

Die vertraglich vereinbarte Kostenteilung wurde auf die Neuplanung übertragen. Die Kostenteilung ist der **Anlage 4** zu entnehmen.

Noch klärungsbedürftig ist, wer die erheblichen Mehrkosten trägt, die sich durch den Erhalt der Bäume ergeben. Auf dem städtischen Teil ist das in den Kosten Stadt enthalten. Der Investor

konnte aufgrund der von ihm vorgelegten Planung, die Vertragsbestandteil geworden ist, für seinen Teil der Maßnahme davon ausgehen, dass die Bäume entfallen und neue Bäume gepflanzt werden. Die Kosten für die Neupflanzung musste er berücksichtigen, nicht die Mehrkosten für den Erhalt. Um welchen Betrag es hier geht, ist noch unklar, da die beiden Varianten noch anhand der Kostenberechnung gegenüberzustellen sind. Andererseits löst der Investor in erheblichem Umfang Stellplätze ab, da das Grundstück keine Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen bietet und auch im Umfeld keine Flächen verfügbar sind. Dies ist günstiger als die Neuerrichtung von Stellplätzen.

Die Baukosten der Stadt betragen wie oben dargestellt 414.000 € brutto, die Baukosten des Investors 451.700 € netto (644.600 € brutto). Jeweils kommen die Nebenkosten hinzu.

Zeitlicher Ablauf und Finanzierung

Die Mietverträge wurden so abgeschlossen, dass voraussichtlich März/April 2022 ein Bezug der gemieteten Flächen möglich ist. Es ist beabsichtigt, auch die gesamten Außenflächen zum Termin des Einzugs fertiggestaltet zu haben. Es ist vorgesehen vom Norden her im August/September 2021 das Baufeld sukzessive freizustellen, so dass die Erdarbeiten im Norden im September/Okttober 2021 beginnend ungefähr bis zum Durchgang vom Bahnhofsvorplatz zu den Gleisen bis zum Frühjahr fertiggestellt werden. Die restliche Fläche vom Durchgang bis zum Bauteil II wird zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche weiter benötigt. Ziel ist es, bis zum Jahresende in der vorgeschriebenen Flächeneinheit alle Erdarbeiten abgewickelt zu haben und ggfls. mit den Pflasterarbeiten zu beginnen.

Das bedeutet, dass zunächst der städtische Teil gebaut werden muss. Die Haushaltsmittel für die Baumaßnahmen sind aber erst in der Finanzplanung 2022 in einer Höhe von 206.000 € vorgesehen. 2021 sind nur Planungsmittel in Höhe von 15.000 € verfügbar.

Der Investor wäre bereit, den Bau vorzufinanzieren und dann mit der Stadt nach Freigabe des Haushalts 2022 abzurechnen.

Um eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Investor in 2021 schließen zu können, ist eine Verpflichtungsermächtigung erforderlich. Diese muss außerplanmäßig bereitgestellt werden. Zur Deckung kann auf die Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme „Schnelle Radwegeverbindung Coesfeld Süd“ 70STR063 zurückgegriffen werden. Es handelt sich um eine VE aus dem Haushaltsjahr 2020. Diese hat eine Gültigkeit von 2 Jahren. Die Maßnahme wurde im Haushalt 2021 neu veranschlagt und zwar mit Haushaltsansätzen von 345.000 € + 3.000 € in 2021 und 798.000 € + 3.000 € in 2022. Die Maßnahme ist damit haushaltsmäßig bereits abgesichert, die VE aus 2020 entbehrlich.