

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		65		II/A	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
:gesamtperspektive Wesseling, Neugestaltung Bahnhofsumfeld					
BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“					
hier: - Vorstellung der Genehmigungsplanung Hochbau (Leistungsphase (LP) 4 HOAI) und des aktuellen Standes der Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) für den BA 2a - Beschluss über die Erweiterung des Bauabschnittes BA 2a - Beschluss zur Erarbeitung der Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) und des Förderantrags					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	65	II/A	
		30.08.2018			
Namenszeichen					
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 30.08.2018

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

:gesamtperspektive Wesseling, Neugestaltung Bahnhofsumfeld

BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“

- hier:
- Vorstellung der Genehmigungsplanung Hochbau (Leistungsphase (LP) 4 HOAI) und des aktuellen Standes der Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) für den BA 2a
 - Beschluss über die Erweiterung des Bauabschnittes BA 2a
 - Beschluss zur Erarbeitung der Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) und des Förderantrags

Beschlussentwurf:

1. Die Genehmigungsplanung Hochbau (LP 4 HOAI) sowie der aktuelle Stand der Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) des Büros Reicher Haase Assoziierte GmbH werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Erweiterung des Bauabschnittes BA 2a um die Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofsgebäudes für die Erarbeitung der Ausführungsplanung Hochbau/Freianlagen (LP 5 HOAI) und des Städtebauförderantrags wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Ausführungsplanung (LP 5 HOAI) zu erarbeiten und den Fachausschüssen zur Beschlussfassung vorzulegen sowie den Förderantrag für den Bauabschnitt BA 2a für das Stadterneuerungsprogramm 2019 spätestens im Dezember 2018 bei der Bezirksregierung Köln einzureichen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, die :gesamtperspektive mit den Projektbereichen „Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Innenstadt“ in den Jahren 2018 ff im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fortzusetzen und damit dem hohen Handlungsbedarf zur Aufwertung und Stärkung der Wesselingener Innenstadt Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Beratungen mit der Bezirksregierung Köln (BR Köln) hat die Stadt Wesseling im Sommer 2016 einen Gesamtantrag für die geplanten Projekte der :gesamtperspektive 2.0 für die Stadterneuerungsprogramme (STEP) 2017-2021 eingereicht.

Die BR Köln hat der Stadt Wesseling im Dezember 2017 mit dem Zuwendungsbescheid Nr. 05/34/17 das „Gesamttestat“ für die :gesamtperspektive-Projekte „Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Innenstadt“ übergeben. Mit dem „Gesamttestat“ ist die grundsätzliche Anerkennung von zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 13,59 Mio. Euro für die beantragten Projekte (Bahnhofsumfeld BA 1-3, Innenstadt BA 1-3, Verfügungsfonds/Citymanagement) erfolgt.

Nach der Bestätigung der grundsätzlichen Förderfähigkeit werden Förderanträge für die jeweiligen Bauabschnitte der :gesamtperspektive 2.0 erarbeitet. Der Förderantrag für das STEP 2019 ist bis spätestens Ende 2018 bei der BR Köln einzureichen.

Im Vorfeld des Gesamtantrags wurden folgende Beschlüsse für den Bauabschnitt BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ gefasst:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 07.06.2016 die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) des Büros Reicher Haase Assoziierte GmbH als Grundlage der Einbringung des Projektes BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ in den Gesamtantrag zur Stadterneuerung 2017 ff beschlossen (Vorlage 72/2016, einstimmiger Beschluss).
- Der Rat hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 dem Nutzungskonzept für den Bürgerbahnhof Wesseling zugestimmt (Vorlage 112/2016, mehrheitlicher Beschluss des Nutzungskonzeptes mit Ergänzungen der Planbezeichnungen).

Zwischenzeitlich wurden die Genehmigungsplanung Hochbau (LP 4 HOAI) sowie Teile der Ausführungsplanung Hochbau (LP 5 HOAI) durch das Büro Reicher Haase Assoziierte GmbH (RHA) und verschiedene Fachplaner erarbeitet (Technische Gebäudeausstattung, Elektroplanung, Statik, Wärme-/Schallschutz, Brandschutz). Der für den Förderantrag erforderliche Bauantrag wurde Ende August 2018 bei der Stadt Wesseling eingereicht.

Die für den Förderantrag notwendige Ausführungsplanung Hochbau/Freianlagen (LP 5 HOAI) liegt, insbesondere auf Grund der aktuellen Erweiterung des Bauabschnittes BA 2a, noch nicht vollständig vor. Die Planungsleistung soll kurzfristig erarbeitet werden; das Ergebnis der LP 5 HOAI Hochbau/Freianlagen soll den Fachausschüssen (ASU, BuV) im November 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Diese Beschlussfassung stellt, ebenso wie die Baugenehmigung für das Bahnhofsgebäude, eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Einreichung des Förderantrags für den BA 2a im Dezember 2018 dar.

Im Vorfeld wurden Abstimmungen mit den Fachbereichen der Stadt Wesseling und dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege (LVR-AD) geführt, um die fachlich-rechtlichen Anforderungen an den Umbau des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes für die LP 4 und 5 abzuklären.

Im Zuge der detaillierten Projektbearbeitung des BA 1 „Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Einkürzung/Umgestaltung des Fußgängertunnels“ sowie des BA 2a „Bürgerbahnhof“ hat sich ergeben, dass eine Veränderung bei der Abgrenzung der Bauabschnitte BA 2a und BA 2b „Neugestaltung eines Grünen Bands- neue Grün- und Freiflächen im Bahnhofsumfeld“ städtebaulich und funktional sinnvoll ist.

Die Freiflächen zwischen dem neu zu gestaltenden Fußgängertunnel, der Konrad-Adenauer-Straße und dem Bahnhofsgebäude sind im Rahmen des Gesamtantrags zur Städtebauförderung bisher dem Bauabschnitt BA 2b „Neugestaltung eines Grünen Bands“ zugeordnet. Die Einreichung des BA 2b ist für das STEP 2020 vorgesehen, so dass die Realisierung der Freiflächengestaltung erst ab 2021, etwa ein Jahr nach dem Umbau des Bahnhofsgebäudes, möglich wäre.

Zwischenzeitlich erscheint es sinnvoller, die Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofsgebäudes (Platzbereich mit Außengastronomie, baumbestandener Platz zwischen Bürgerbahnhof und Tunnelzugang) zeitlich direkt nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen und baubedingte Provisorien (u.a. durch Verfüllen der bisherigen Tunnelzugänge bzw. Beibehalten der derzeitigen Freiflächen am Bahnhofsgebäude) zu vermeiden. Damit kann sowohl die angestrebte rasche Attraktivierung der Platz-/Freibereiche um den Bürgerbahnhof erreicht als auch die erforderliche barrierefreie Zugänglichkeit des Bürgerbahnhofs hergestellt werden.

Nach aktueller Abstimmung mit der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) ist weiterhin ein befestigter Zugang für Fußgänger/ÖPNV-Kunden zum bestehenden Seitenbahnsteig am Bahnhofsgebäude zu gewährleisten, da vereinzelt Stadtbahnen der Linie 16 am Seitenbahnsteig eingesetzt werden.

Der BA 2a wird deshalb um die vorgenannten Platz-/Freiflächen im Umfeld des Bahnhofsgebäudes erweitert (vgl. Übersichtsplan Bauabschnitte) und die Bezeichnung in „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“ verändert.

Die Änderungen sind in der vorliegenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung bereits berücksichtigt. Zudem sind Kostenanpassungen für die weiteren Städtebauförderanträge und die Finanzplanung der Stadt Wesseling zu berücksichtigen. Durch die Erweiterung des BA 2a und das Vorziehen der Investitionen aus dem BA 2b (STEP 2020) in den BA 2a (STEP 2019) erhöhen sich die Investitionskosten für den BA 2a um ca. 340.000 € (brutto); die Investitionen für den BA 2b werden sich dementsprechend reduzieren.

Die veränderte Finanzplanung soll noch in den Doppelhaushalt 2019/2020 eingestellt und Gegenstand des Förderantrags für den BA 2a werden; die notwendigen Abstimmungen mit der BR Köln wurden geführt.

Der Förderantrag für den BA 2a ist für das STEP 2019 vorgesehen; auf Grund der notwendigen Einreichung spätestens Ende 2018 wird vorgeschlagen, die Handlungsfähigkeit mit der Beschlussfassung über die Vorlage 149/2018 herbei zu führen.

Im Falle einer Bewilligung der Fördermittel im Jahr 2019 wäre ein Baubeginn für den BA 2a im Jahr 2020, im Anschluss an die dann fertig gestellte Neugestaltung des Fußgängertunnels (BA 1) möglich.

2. Lösung

2.1 Architekturkonzept/Hochbauplanung

Das grundsätzliche Architekturkonzept aus der Entwurfsplanung (LP 3, Vorlage 72/2016) für die Sanierung und den Umbau des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof wurde beibehalten.

Die Ausführungsplanung umfasst einen zweigeschossigen Anbau an der Ostseite des historischen Gebäudes, der mit seiner geringeren Gebäudetiefe/-länge die Kubatur des bisherigen Anbaus unterschreitet. Die Gebäudefluchten des historischen Bahnhofsgebäudes werden aufgenommen, der Anbau ist mit seiner modernen Architektursprache klar als Neubau ablesbar. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist sehr gut, den Anforderungen des Denkmalschutzes wird angemessen Rechnung getragen.

Die im Vorfeld abgestimmten Rahmenvorgaben der Denkmalpflege wurden bereits in die Entwurfsplanung für den Bürgerbahnhof eingearbeitet; hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Vorlage 72/2016 verwiesen. Die denkmalrechtlichen Belange wurden nochmals mit dem LVR-AD abgestimmt. Im Ergebnis wurde eine geringfügige Veränderung im Bereich des Dachaustrittes zum geplanten zweigeschossigen Anbau vorgenommen. Der als zweiter Rettungsweg für das Dachgeschoss notwendige Austritt wird nicht mehr als Dachgaube, sondern als sogenannter „Dachbalkon“ (in Dach-/Wandflächen integriertes Fenster, komplett offenbar) denkmalverträglich ausgeführt.

Entsprechend der Anregungen aus dem Fachausschuss wurden die Ergebnisse des Brandschutzkonzeptes nochmals überprüft; sie wurden bereits in der Genehmigungsplanung berücksichtigt und werden noch in der Ausführungsplanung fachlich umgesetzt. Den denkmalbedingt erhöhten Anforderungen an den Brandschutz wird u.a. durch die Abschottung des Erschließungskerns und flächendeckende Brandmeldeanlagen in allen Geschossen Rechnung getragen. Zusätzlich wurde eine Gefährdungsbeurteilung durch das Gutachterbüro beauftragt, deren Ergebnis noch in die Planung einfließt; mit dem Bauantrag wurde bereits ein Abweichungsantrag für das historische Holztreppenhaus eingereicht.

Weiterhin wurden die notwendigen Fachplanungen (z.B. Statik, Wärme-/Schallschutz, TGA, Elektro) erarbeitet und in die Genehmigungsplanung bzw. in den aktuellen Stand der Ausführungsplanung aufgenommen.

Hinsichtlich der detaillierten Inhalte wird auf die beigelegten Planunterlagen des Büros RHA verwiesen (vgl. Anlagen). Die Genehmigungsplanung und der aktuelle Stand der Ausführungsplanung werden in der Sitzung des Fachausschusses vorgestellt.

2.2 Nutzungskonzept Bürgerbahnhof

Das historische, im Jahr 1905 für die Rheinuferbahn errichtete Bahnhofsgebäude steht seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz und wurde 2009 von der Stadt Wesseling erworben. Als eines der Leitprojekte der :gesamtperspektive 2.0 soll das Bahnhofsgebäude mit einer fachgerechten Sanierung und Modernisierung wieder in Wert gesetzt und als architektonischer Blickfang innerhalb des neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeldes hervorgehoben werden. Mit dem Konzept des Bürgerbahnhofs soll eine attraktive, publikumswirksame Nutzung an zentraler Stelle der Innenstadt geschaffen werden. Um den hohen Anforderungen an das Städtebauförderprojekt „Neugestaltung Bahnhofsumfeld“ gerecht zu werden, ist eine qualitätvolle Gestaltung des Bürgerbahnhofs und der umgebenden Platz- und Freibereiche notwendig.

Das vom Rat der Stadt Wesseling 2016 beschlossene Nutzungskonzept für den Bürgerbahnhof (Vorlage 112/2016) wurde grundsätzlich beibehalten und der vorliegenden Genehmigungsplanung zu Grunde gelegt.

Der Bürgerbahnhof soll als Quartiersmittelpunkt in der Innenstadt und neuer Treffpunkt für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen dienen; er soll vielfältige Angebote für Beratung und Information, für Bildung und Schulung, für Unterstützung und Betreuung bereitstellen und bündeln. Auf Grund des prominenten innerstädtischen Standortes ist die Etablierung eines Gastronomiebetriebs vorgesehen. Ein Bistro/Café mit Innen- und Außengastronomie soll das Nutzungskonzept sinnvoll abrunden und zur Belebung des neu gestalteten Bahnhofsplatzes beitragen.

Entsprechend der Anregungen aus dem Fachausschuss wurde berücksichtigt, dass die Grundrisskonzeption eine offene und flexible Belegung der Räumlichkeiten mit vielfältigen Nutzungsangeboten ermöglicht. Mit der künftig barrierefreien Zugänglichkeit aller Geschosse durch einen Aufzug und eine entsprechende Grundrissgestaltung wurden die grundlegenden Voraussetzungen für eine flexible und anpassungsfähige Gebäudenutzung geschaffen.

Das Erdgeschoss mit dem zentralen Eingangsfoyer soll einen großzügigen, einladenden Zugang bieten und Informations- und Wartemöglichkeiten für die NutzerInnen des Bürgerbahnhofs ermöglichen.

Das Foyer könnte zudem Info-/Dienstleistungsangebote einer sogenannten „Mobilitätsstation“ aufnehmen; im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit des S.U.N. Netzwerkes werden aktuell Anforderungen und Standards für Mobilitätsstationen verschiedener Größenordnungen diskutiert. Die künftige Integration einer „Mobilitätsstation“ in den Bürgerbahnhof und sein Umfeld erscheint in Anbetracht der Standortqualitäten (Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV (Umsteigepunkt der S 16 mit mehreren Buslinien) bzw. des ÖPNV mit anderen Verkehrsmitteln (P+R-Parkplatz, ggf. Car-Sharing-Angebote, Fahrradabstellplätze/Fahrradboxen, Ladestationen E-Bikes)) sinnvoll und entwicklungsfähig.

Die Gastronomie im Erdgeschoss soll als Bistro/Café mit Innen- und Außengastronomie ein ansprechendes Angebot bieten. Sowohl der ca. 50 qm große Gastraum mit etwa 22 Sitzplätzen als auch die zusätzlich mögliche Außenterrasse sind zum neu gestalteten Bahnhofsplatz hin orientiert. Auf Grund der (begrenzten) Gastronomiegröße und der zentralen Lage im Schnittpunkt von Fußgängerzonen und ÖPNV-Haltepunkt erscheint ein Bistro/Café (ggf. mit Mitnahmeangeboten) geeigneter als ein Restaurant; größenbedingt wird ein Speisenangebot ermöglicht, nicht jedoch eine Restaurantküche. Der Gastronomiecharakter soll die NutzerInnen des Bürgerbahnhofs ansprechen und das Konzept des bürgerorientierten Quartiersmittelpunktes ergänzen.

Zudem sind im Erdgeschoss zwei Büros für Beratungseinrichtungen vorgesehen, die einen unmittelbaren ebenerdigen Zugang aufweisen; dies bietet Vorteile für mobilitätseingeschränkte BesucherInnen.

In dem zweigeschossigen Anbau werden die für den Gastronomiebetrieb und für BesucherInnen/Beschäftigte des Bürgerbahnhofs notwendigen Sanitäreinrichtungen und Sozialräume angeordnet.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind weitere flexibel nutzbare Büroräume und Besprechungsräume (9 Büros/1 Besprechungsraum) vorgesehen, die von unterschiedlichen Beratungseinrichtungen belegt werden können.

Insgesamt werden mit diesem Konzept ca. 562 qm Nettoraumfläche (NRF, alle Flächen einschließlich Treppen, Flure, Technik) bzw. ca. 407 qm Nutzfläche (NUF) angeboten (vgl. Anlagen, Berechnungen NRF/NUF). Die dem geplanten Gastronomiebetrieb „Bistro/Café“ zuzurechnenden NRF/NUF-Flächen sind insgesamt mit ca. 79 qm zu beziffern (Gastraum incl. Vorbereitung im EG, Keller Bistro im KG). Die den Beratungs-/Informationsangeboten des Bürgerbahnhofs zuzurechnenden Flächen betragen ca. 483 qm NRF bzw. ca. 328 qm NUF. Dementsprechend ist der dem geplanten Gastronomiebetrieb „Bistro/Café“ zuzurechnende Flächenanteil mit 14,05 % an der NRF-Fläche bzw. 19,4 % an der NUF-Fläche anzusetzen.

Zu berücksichtigen ist, dass bei der angestrebten Förderung als Gemeinbedarfseinrichtung (Ziffer 11.3. der Förderrichtlinie 2008) der Anteil rentierlicher Nutzungen innerhalb des Bürgerbahnhofs höchstens 20 % der Grundfläche des Gebäudes (=Nettoraumfläche NRF) betragen kann, um optimale Fördervoraussetzungen im Rahmen der Städtebauförderung zu erreichen (vgl. Vorlagen 72/2016 und 112/2016).

Die Bewertung der angestrebten Gastronomienutzung als rentierliche Nutzung (Ziffer 11.3 der Förderrichtlinie 2008) ist zu Grunde zu legen, wenn es sich um einen privaten Gastronomiebetrieb handelt und die Stadt Wesseling Einnahmen durch Vermietung der Nutzflächen erzielen würde.

Im Hinblick auf den möglichen Betrieb der Gastronomie durch einen Integrationsbetrieb wurden Mitte 2016 Abstimmungen mit der BR Köln zur Klärung der Förderfähigkeit geführt. Die BR Köln hat bestätigt, dass eine Gastronomienutzung durch einen anerkannten Integrationsbetrieb unter bestimmten Voraussetzungen (Betriebskostenerstattung, keine Einnahmen aus der Vermietung für die Stadt Wesseling) nicht als rentierliche Nutzung zu bewerten wäre. In diesem Fall wäre von einer gemeinbedarfsorientierten, unrentierlichen Nutzung (ohne Anrechnung auf den 20 %-Flächenanteil nach Ziffer 11.3 der Förderrichtlinie 2008) auszugehen.

Da ein integrativer Betrieb den Charakter des Bürgerbahnhofs sehr gut ergänzen würde, wurden seit Mitte 2016 Gespräche mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR), LVR-Integrationsamt, und weiteren potenziellen Betreibern integrativer Gastronomiebetriebe geführt.

Im Ergebnis dieser Gespräche ist jedoch festzustellen, dass potenzielle Betreiber bisher kein Interesse an der Etablierung eines integrativen Gastronomiebetriebs im Bürgerbahnhof bekundet haben. Nach derzeitigem Sachstand wird deshalb davon ausgegangen, dass es sich bei dem künftigen Bistro/Café um einen privaten Gastronomiebetrieb handeln wird und die Stadt Wesseling künftig Einnahmen aus einer Vermietung der Gastronomienutzfläche (79 qm NRF) erzielen wird.

Deshalb wird bei dem Förderantrag für den BA 2a und der Realisierung des Bürgerbahnhofs zu Grunde gelegt, dass es sich bei der Gastronomie um eine rentierliche Nutzung im Sinne der Ziffer 11.3. der Förderrichtlinie 2008 handelt, deren Anteil höchstens 20 % der Grundfläche/Nettoraumfläche des Bürgerbahnhofs betragen darf. Wie vorab dargestellt, werden diese Vorgaben mit dem vorliegenden Konzept eingehalten.

2.3 Freiflächengestaltung

Wie in Kapitel 1 erläutert, wurde der Bauabschnitt BA 2a im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung um funktional und städtebaulich sinnvolle Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofsgebäudes erweitert.

Dies betrifft zum einen die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche für das Gebäude, die südlich des Anbaus als neue Abgrenzung des BA 2a dient. Zum anderen umfasst es die den Bürgerbahnhof umgebenden Freiflächen, die als barrierefreie Platzbereiche und Zugänge zum Bürgerbahnhof bzw. zum Seitenbahnsteig, als Außenterrasse des Gastronomiebetriebs sowie als baumbestandener Platz am Bürgerbahnhof hochwertig neu gestaltet werden sollen.

Die Einbeziehung in den BA 2a und den Förderantrag für das STEP 2019 soll ermöglichen, die Neugestaltung der Platz-/Freiflächen am Bürgerbahnhof zeitlich koordiniert und rasch nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen und baubedingte Provisorien (z.B. Sicherung durch Verfüllen der bisherigen Tunnelzugänge, Beibehalten der derzeitigen Freiflächen am Bahnhof) zu vermeiden.

2.4 Kostenberechnung und Fördervorgaben

Das Büro RHA hat im Zuge der Bearbeitung der LP 4 und 5 HOAI die Bruttobaukosten sowohl für die Hochbaumaßnahme „Bürgerbahnhof“ als auch für die „Neugestaltung der Platz-/Freiflächen“ des BA 2a entsprechend des aktuellen Planungsstandes 2018 ermittelt (bisherige Kostenberechnung - Stand 2015 zur LP 3 (Entwurfsplanung) für den Gesamtantrag 2016); die Übersichtstabellen (Stand 2018) sind beigelegt.

Die Bruttobaukosten (BK) sind wie folgt zu beziffern:

➤ BK Hochbau Bürgerbahnhof (Kostengruppen 200, 300, 400, 500)	ca. 2.267.993 €	(bisher 1.929.000 €)
➤ BK Platz-/Freiflächen (Kostengruppe 500)	ca. 270.277 €	(bisher in BA 2b)
➤ BK Gesamt	ca. 2.538.270 €	

Weiterhin wurden die Planungs- und Baunebenkosten (Kostengruppe 700 Hochbau; u.a. Honorarkosten der LP 1-9 Hochbau/Freianlagen, Honorarkosten Fachplaner, Vermessungs-/Gutachtenkosten) für den BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“ aktuell zusammengestellt.

Die Planungs-/Baunebenkosten (PBNK, brutto) sind wie folgt zu beziffern:

➤ PBNK Hochbau Bürgerbahnhof (Kostengruppe 700, 30 %, incl. Fachplaner)	ca. 677.079 €	(bisher 291.782 €, 17 %, ohne FP)
➤ PBNK Platz-/Freiflächen	ca. 69.723 €	(bisher in BA 2b)
➤ PBNK Gesamt	ca. 746.802 €	

Auf dieser Basis wurden die Gesamtkosten (GK=Bruttobaukosten zuzüglich Brutto-Planungs- und Baunebenkosten) für den BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“ ermittelt.

➤ GK Hochbau Bürgerbahnhof	ca. 2.945.072 €	(bisher 2.220.782 €)
➤ GK Platz-/Freiflächen	ca. 340.000 €	(bisher in BA 2b)
➤ GK Gesamt	ca. 3.285.072 €	

Die Gesamtkosten für den erweiterten BA 2a sind entsprechend des aktuellen Planungsstandes nunmehr mit ca. 3,28 Mio. Euro anzugeben.

Die Fördervorgaben für den BA 2a „Bürgerbahnhof“ nach Ziffer 11.3. der Förderrichtlinie 2008 (Gemeinbedarfseinrichtungen) wurden bezüglich der rentierlichen/unrentierlichen Nutzungen mit der BR Köln (Städtebauförderung) im Jahr 2016 abgestimmt.

Die mit dem „Gesamttestat“ 2017 bestätigte Förderquote beträgt 80 %; diese Förderquote bezieht sich auf die zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, ist nach derzeitigem Sachstand davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Gastronomie im Bürgerbahnhof um einen privaten Betreiber handeln und die Fördervorgabe mit maximal 20 % Flächenanteil für rentierliche Nutzungen (Ziffer 11.3 der Förderrichtlinie 2008) eingehalten wird.

In diesem Falle werden die Gesamtkosten für den „Bürgerbahnhof“ (Hochbau) als zuwendungsfähige Kosten angerechnet. Es werden lediglich die Mieteinnahmen für die rentierlichen Flächen, abzüglich der Betriebskosten, für den Zeitraum von 10 Jahren von den zuwendungsfähigen Kosten abgezogen.

Anhand der vorliegenden Genehmigungsplanung betragen die als rentierlich zu bewertenden Gastronomieflächen ca. 79 qm; die zuwendungsfähigen Gesamtkosten reduzieren sich voraussichtlich um 37.920 € (Ansatz Mietereinnahmen 75.840 €/10 Jahre, Betriebskosten 37.920 €/10 Jahre).

Nach aktueller Abstimmung mit der BR Köln werden die Gesamtkosten für die Neugestaltung der Platz-/Freiflächen des erweiterten BA 2a als zuwendungsfähige Gesamtkosten angesetzt.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die bisher für den Gesamtantrag STEP 2017-2021 kalkulierten Gesamtkosten für den BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ in Höhe von 2.220.782 € sind auf dem Investitionskonto M012-0002-0910302 in die Haushalte 2017/2018 und die mittelfristige Finanzplanung für das Jahr 2019 eingestellt; die beantragte Zuwendung in Höhe von 1.732.662 € ist in die mittelfristige Finanzplanung 2019 eingestellt. Entsprechend dem Antragsstand 2016 (Gesamtantrag) für den BA 2a (nur Bürgerbahnhof) ist der Eigenanteil der Stadt Wesseling mit 433.156 € zu beziffern.

In Anbetracht der für den erweiterten BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“ ermittelten Gesamtkosten ergeben sich für den einzureichenden Förderantrag und die Finanzplanung der Stadt Wesseling folgende Kosten:

Gesamtkosten (GK brutto) BA 2a	ca. 3.285.072 €
Zuwendungsfähige GK BA 2a	ca. 3.247.152 €
davon Förderung (80 %)	ca. 2.597.722 €
davon Eigenanteil (20 %)	ca. 649.430 €
Eigenanteil insgesamt	ca. 687.350 €

Im Vergleich zu den im Gesamtantrag STEP 2017-2021 beantragten und mit dem „Gesamttestat“ anerkannten zuwendungsfähigen Gesamtkosten für den BA 2a haben sich folgende Kostenerhöhungen für den erweiterten BA 2a „Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof, einschließlich Platzgestaltung“ ergeben:

GK Hochbau Bürgerbahnhof	+ ca. 724.290 €	
GK Platz-/Freiflächen	+ ca. 340.000 €	(bisher in BA 2b)
Zuwendungsfähige GK	+ ca. 1.081.370 €	
davon Förderung	+ ca. 865.060 €	(davon bisher in BA 2b 272.000 €)
davon Eigenanteil	+ ca. 254.194 €	(davon bisher in BA 2a 68.000 €)

Die Kostenerhöhungen resultieren zum einen aus der Einbeziehung der Platz-/Freiflächen-gestaltung in den BA 2a und dem damit verbundenen Vorziehen von Investitionen in Höhe von ca. 340.000 € (brutto) um ein Jahr (STEP 2020 auf STEP 2019). Zum anderen sind die Kostenerhöhungen für die Hochbaumaßnahme im Wesentlichen auf die Baupreissteigerungen (Anpassung Baupreisindizes) sowie auf die Konkretisierung der Kostengruppe 400 (Bauwerk - technische Anlagen/Haustechnik) zurück zu führen.

Die veränderte Finanzplanung soll noch in den Doppelhaushalt 2019/2020 eingestellt und Gegenstand des Förderantrags für den BA 2a werden; die notwendigen Abstimmungen mit der BR Köln wurden geführt. Die Investitionskosten für den Bauabschnitt BA 2b werden sich dementsprechend sowohl für die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Wesseling als auch für den zum STEP 2020 einzureichenden Förderantrag um ca. 340.000 € (brutto) reduzieren.

Die Auftragsvergabe bei Städtebauförderprojekten ist bis einschließlich der LP 5 (Ausführungsplanung) förderunschädlich. Bei späterer Bewilligung des Förderantrags für das Projekt werden die Planungskosten mit dem für die :gesamtperspektive Wesseling angesetzten Fördersatz (80 %) refinanziert.

In Abhängigkeit vom vorgenannten Nutzungskonzept können Einnahmen aus der Vermietung der Gastronomienutzflächen erwartet werden; derzeit werden keine Mieteinnahmen erzielt.

Die Folgekosten für die Wartung des, für die barrierefreie Nutzung erforderlichen Aufzugs, sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit ca. 4.000 €/Jahr zu beziffern. Sie können als Nebenkosten anteilig auf die künftigen Nutzer des Bürgerbahnhofs umgelegt werden. Gleiches gilt für die zu erwartende Aufteilung künftig entstehender Betriebskosten (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) für den Bürgerbahnhof; in jedem Falle wäre die Situation für die Stadt Wesseling positiver als heute, da sie derzeit 85 % der Betriebskosten finanziert.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der denkmalgerechten Sanierung des Bahnhofsgebäudes der Energieverbrauch und somit die Betriebskosten gesenkt werden können; die konkrete Größenordnung kann in Anbetracht des derzeitigen Planungsstandes noch nicht beziffert werden.

Schlussbetrachtung

zum Verhältnis des Eigenanteils in der Städtebauförderung und den Unterhaltungs-/Instandsetzungskosten

Das Bahnhofsgebäude befindet sich bereits heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch ohne die Einbringung des Projekts in das Stadterneuerungsprogramm STEP 2019 werden in den nächsten Jahren erhebliche, mit dem Umbauprojekt vergleichbare, Sanierungsmaßnahmen zur Substanzerhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes in einer Größenordnung von annähernd 2 Millionen € notwendig.

Diese Sanierungsmaßnahmen zum Substanzerhalt könnten zwar auf einige Jahre aufgeteilt werden, jedoch müsste die Stadt Wesseling diese Kosten zu 100 % selbst finanzieren, da reine Sanierungsmaßnahmen nicht Gegenstand der Städtebauförderung sind und deshalb der 80 % Förderzuschuss nicht möglich wäre.

Mit der Einbringung in die Städtebauförderung, vorbehaltlich der Bewilligung, würde die Stadt Wesseling in die Lage versetzt, mit einem Eigenanteil von ca. 0,68 Mio. Euro nicht ausschließlich eine Sanierung des Bahnhofsgebäudes umzusetzen, sondern das historische Gebäude hochwertig und denkmalgerecht zu sanieren, einer städtebaulich und sozial nachhaltigen Nutzung zuzuführen und die umgebenden innerstädtischen Platz- und Freibereiche hochwertig neu zu gestalten.

Anlagen:

- Übersichtsplan Bauabschnitte Bahnhofsumfeld (Verkleinerung DIN A3)
- Gestaltungsplan Bahnhofsumfeld (Verkleinerung DIN A 3)
- Genehmigungsplanung (LP 4 HOAI) für den BA 2a „Bürgerbahnhof“ (Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Büro RHA, Verkleinerungen DIN A 3)
- Berechnungsbogen zum Bauantrag (NRF/NUF, Büro RHA)
- Tabellen Kostenberechnung BA 2a (Hochbau Bürgerbahnhof, Platz-/Freiflächen, Büro RHA)

Anmerkung:

Die Fraktionen/fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je eine Planfassung der Genehmigungsplanung (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt) des Büros RHA im Originalmaßstab.