



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1230

Der Oberbürgermeister

V/61-612-hit

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.08.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	05.09.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2016	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	19.09.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.09.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neugestaltung (Ausbau) des Hitdorfer Hafengebiete / Erneuerung Kaimauer

Beschlussentwurf:

1. Die Ausführungen der Verwaltung zu einer Treppenanlage im Hitdorfer Hafengebiete werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 26.01.2015 (Antrag Nr. 2014/0330) wird aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird mit der Planung und Durchführung der Erneuerung der Kaimauer unter Berücksichtigung der Gestaltung der angrenzenden Flächen im Rahmen des IHK Hitdorf beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Gestaltung des Hitdorfer Hafengebiete – vorbehaltlich der Zuschussbewilligung – einen freiraumplanerischen Architektenwettbewerb durchzuführen.
5. Die Verwaltung soll mit dem Eigentümer einen 30-jährigen Pachtvertrag zur Nutzung und Umgestaltung der für die im Rahmen des IHK benötigten Flächen des Hafengebiete verhandeln und die derzeit bestehenden Pachtverträge mit den ansässigen Vereinen/Pächtern entsprechend anpassen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Stein

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Fr. Schön, 61, Tel. 6128

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Die Gestaltung des Hafenbereichs zwischen der Kaimauer und der Hochwasserschutzwand ist Bestandteil des zur Förderung eingereichten IHK Hitdorf. Für eine Neugestaltung dieses Bereichs wird ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Parallel zu der Planung der Landfläche soll eine Ingenieurplanung für den Neubau einer neuen Kaimauer erstellt werden. Die technischen Vorgaben aus dem Neubau Kaimauer für den o.g. Wettbewerb sowie die zeitlichen Abhängigkeiten und Maßnahmenabgrenzungen werden gemeinsam von TBL und 61 erarbeitet.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel für den Architektenwettbewerb stehen in 2016 unter der Finanzstelle PN090501 – Generelle Planung, Finanzposition 720000, zur Verfügung.

Mittel zur Erneuerung der Kaimauer stehen wie folgt zur Verfügung:

2016:

Finanzstelle 66611205021156 Fipo 783200

Ansatz 2016: 100.000,- €

VE 2016: 1.400.000,- €

Ansatz 2017: 750.000,- €

Ansatz 2018: 650.000,- €

MAM 2017:

Finanzstelle 20000165012020 Fipo 783200

2017: 100.000,- €

VE 2017: 1.900.000,- €

2018: 800.000,- €

2019: 900.000,- €

2020: 200.000,- €

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Auftragsvolumen Wettbewerb 50.000 € (brutto), Projektzeitraum ca. 8 Monate.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe unter B)

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Siehe Begründung zur Vorlage.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[ja]	[nein]	[ja]

Begründung:

1.-2. Verzicht auf die Herstellung einer Treppenanlage im Zuge der Erneuerung der Kaimauer im Hitdorfer Hafen

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hat in ihrer Sitzung am 26.01.2015 der Verwaltung empfohlen, im Zuge der Erneuerung der Hitdorfer Kaimauer vorrangig eine Lösung zu verfolgen, die eine Treppenanlage zum Rhein hinab beinhaltet, um den Hitdorfer Hafengebiete aufzuwerten und attraktiver zu gestalten (Antrag Nr. 2014/0330).

Nach eingehender Prüfung unter Zusammenarbeit der beteiligten Fachbereiche (TBL, 63, 61, 20) erachtet die Verwaltung die Realisierung einer Treppenanlage als nicht umsetzbar. Auf der einen Seite bestehen aus Sicht des Denkmalschutzes erhebliche Bedenken. Die Erhaltung des Hafengebiete mit seiner technischen Infrastruktur (Kräne, Ladeflächen, Zuwegungen, usw.) als seit dem Mittelalter genutzten Umschlagplatz hat oberste Priorität. Die Treppenanlage innerhalb dieser städtebaulichen Situation und vom Hafenplateau abgesenkt, würde das Erscheinungsbild in empfindlicher Weise stören. Das LVR – Amt für Denkmalpflege würde im Falle einer Antragstellung keine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilen.

Auf der anderen Seite sind im Rahmen der Planungswerkstatt zum IHK Hitdorf am 22.08.2015 die wesentlichen Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen im Hafengebiete mit den Betroffenen diskutiert worden. Eine Treppe zum Wasser ist in dem geplanten Umfang abgelehnt worden. Die Idee, Menschen den Zugang an das oder den Blick auf das Wasser zu erleichtern, wird grundsätzlich aber begrüßt. Die Betroffenen und Teilnehmer der Planungswerkstatt haben diesbezüglich anstatt einer Treppenanlage eine Aussichtsplattform vorgeschlagen, über die ein besseres Erleben des Hafengebiete und des Rheins möglich wäre.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt sind in das IHK Hitdorf eingearbeitet und im Rahmen der Fortschreibung am 14.12.2015 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen worden (Vorlage Nr. 2015/0777). Da die Planung und Errichtung einer Treppenanlage nicht genehmigungsfähig ist und die hierfür erforderlichen Planungen mit der Zeitschiene des IHK kollidieren, wird der Beschluss zur Planung und Errichtung einer Treppenanlage im Hitdorfer Hafen zurückgenommen.

3. Erneuerung der Kaimauer

Die Erneuerung der Kaimauer ist nicht Bestandteil des Förderantrages IHK Hitdorf. Aufgrund der Verwaltung vorliegender, verschiedener statischer Gutachten ist dies aber zwingend erforderlich, da die Standsicherheit - insbesondere der Spundwand - nicht mehr gesichert ist. Die technische Planung der Kaimauer muss daher zwingend mit der Planung der angrenzenden Flächen koordiniert werden, deren Nutzung und Gestaltung über den unten genannten Architektenwettbewerb erarbeitet werden soll. Die Durchführung des Wettbewerbs ist Gegenstand des IHK Hitdorf.

Hinsichtlich der geplanten Erneuerung der Kaimauer stehen zunächst folgende Schritte an:

- Formloser Antrag an die Bezirksregierung Köln zur Festlegung des benötigten

- Planverfahrens (Planfeststellung oder strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung),
- formloser Antrag an das Wasser- und Schifffahrtsamt Köln zur Prüfung der Maßnahme nach deren Belangen,
 - technische Bearbeitung von Lösungsvorschlägen.

Die oben genannten etatisierten Mittel basieren auf einer groben Kostenschätzung. Erst im Zuge der Erarbeitung einer ausführungsfähigen Lösung kann eine genauere Kostenschätzung durchgeführt werden. Ggf. ist eine Anpassung der Mittel im Zuge der Haushaltsfortschreibung vorzunehmen.

4. Durchführung eines freiraumplanerischen Architektenwettbewerbs

a) Inhalte und Verfahren des Wettbewerbs:

Der Hitdorfer Hafen ist Zielort des (Tages-) Tourismus, Aufenthalts- und Aktionsort sowie Treffpunkt für alle Generationen. Parallel zur Erneuerung der Kaimauer soll eine gestalterische und bauliche Aufwertung des Hafensareals erfolgen, die das Hafengelände als Freizeit- und Naherholungsbereich dauerhaft attraktivieren wird. Ziel ist es, durch die Neugestaltung der Verkehrs- und Nutzfläche, die Aufwertung und Ergänzung der Möblierung (Sitzbänke, Mülleimer, Beleuchtung u. ä.), die Erneuerung der Grünelemente sowie die Errichtung von Aussichtsmöglichkeiten zum Wasser einen hochwertigen und der exponierten Lage des Bereichs angemessenen Aufenthalts- und Aktionsraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Im Rahmen der Planungswerkstatt im August 2015 wurden bereits erste Ideen für eine mögliche Überplanung der Flächen gesammelt. Auf Grundlage dieser Ideen sollen im Rahmen eines freiraumplanerischen Architektenwettbewerbs entsprechende Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für eine Umgestaltung / Umnutzung v.a. der öffentlichen Flächen erarbeitet werden. Die hierin enthaltenen Themenbereiche umfassen insbesondere die Oberflächengestaltung, die Möblierung sowie die Begrünung. Es ist geplant, ein geregeltes Wettbewerbsverfahren mit einer Teilnehmerzahl von max. 10 Büros durchzuführen. Die Auswahl der Bewerberbüros wird aufgrund von Referenzen erfolgen.

b) Weitere Vorgehensweise Wettbewerb:

- Abfrage zur Besetzung des Preisgerichts (September/Oktober 2016)
- Erarbeitung Wettbewerbsunterlagen (bis Ende Oktober 2016)
- Auslobung Wettbewerb (Ende Oktober/Anfang November 2016)
- Einreichung der Wettbewerbsentwürfe (Mitte/Ende Dezember 2016)
- Vorprüfung und Preisgericht (bis Ende Januar 2017)
- Beschluss über Empfehlung Preisgericht und Beauftragung der weiteren Planung (Februar/März 2017)

c) Kosten:

Die Mittel für die Durchführung des Wettbewerbs sowie die Planungskosten werden zu 80 % als Städtebaufördermittel bewilligt, der Eigenanteil ist in den Haushalt 2016/2017 eingestellt worden. Die Bewilligung der Mittel steht noch aus und wird für Herbst 2016 erwartet, das IHK Hitdorf ist aber in das Städtebauförderprogramm

2016 des Landes NRW aufgenommen worden. Die Wettbewerbskosten belaufen sich auf ca. 50.000 € brutto für Wettbewerbsbetreuung, Aufwendungen Preisgericht sowie Preisgelder. Die Verwaltung wird zur Vorbereitung, Durchführung und zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens (Wettbewerbsmanagement) ein erfahrenes Büro beauftragen. Im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs wird eine Kostenobergrenze benannt werden. Diese wird den Wettbewerbsteilnehmern als Kostenvorgabe mitgeteilt.

Weitere 50.000 € sind als Planungskosten für die spätere Erarbeitung der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung sowie die Genehmigungsplanung vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Abschätzung der Baukosten nur sehr grob vorzunehmen, aktuell können Baukosten in Höhe von ca. 550.000 € brutto angenommen werden.

d) Preisgericht:

Die Bewertung und Prämierung der eingegangenen Beiträge erfolgt gem. der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durch ein Preisgericht, welches sich aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern zusammensetzt. Fachpreisrichter besitzen dabei die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein.

Die Verwaltung wird die Teilnehmer des Preisgerichts im Nachgang zu dieser Vorlage abfragen. Die Fraktionen werden gebeten, entsprechende Teilnehmer zu benennen. Die Verwaltung schlägt vor, dass die im Rat der Stadt vertretenen Fraktionen mit jeweils 1 Mitglied als Sachpreisrichter sowie jeweils 1 Stellvertreter im Preisgericht vertreten sind.

Da gemäß RPW 2013 die Anzahl der Fachpreisrichter in der Überzahl sein muss, wird somit das Preisgericht aus mindestens 11 stimmberechtigten Preisrichtern bestehen, diese Anzahl wird im Hinblick auf die Durchführung und Ergebnisfindung des Preisgerichts als zielgerichtet angesehen. Im Rahmen des Wettbewerbs können zusätzliche Gutachter, Berater und externe Fachleute hinzugezogen werden, die allerdings nicht stimmberechtigt sind.

Die abschließende Beschlussfassung über die Empfehlung des Preisgerichts zum Ergebnis des Wettbewerbs erfolgt durch die zuständigen politischen Gremien.

5. Vertragliche Regelungen

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 17.05.1982 die Vorlage R. 852/11 (Az. 19-80-21-01-sth-ko und 231-40-7-37) mit folgenden Punkten beschlossen.

1. Die Umnutzung des gewerblichen Hafenteils für Zwecke des Wassersportes durchzuführen.
2. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer zu schließen.
3. Die Kaianlage Wassersportschulen und -vereinen zur Ausübung von Wassersportaktivitäten zu vergeben.

4. Diese Nutzung bereits ab Sommer 1982 zu erzielen.
5. Einen Ladekran als Industriedenkmal zu erhalten.

Die Stadt Leverkusen – vertreten durch die Abteilung Liegenschaften – hat daraufhin zum 12.08.1983 einen Pachtvertrag über die Landflächen (M1001) und zum 06.09.1983 einen Pachtvertrag über die Wasserflächen (0810) zu dem Zwecke geschlossen eine Hafen- und Steganlage zu nutzen und ein Naherholungsgebiet zu schaffen. Dieses Naherholungsgebiet erfährt bei den Leverkusenerinnen und Leverkusenern großen Zuspruch.

Die Stadt Leverkusen ist nicht Eigentümerin der Flächen, sondern Pächterin. Dies bedeutet, dass für die Landflächen keine Fördermittel im Rahmen des IHK Hitdorf genehmigt werden können, da das Land als Fördermittelgeber keine Flächen des Bundes fördert.

Aufgrund dessen haben Abstimmungen und Gespräche sowohl mit dem Eigentümer als auch dem Fördermittelgeber stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Veräußerung der benötigten Flächen aus zwingenden, rechtlichen und grundsätzlichen Gründen von Seiten des Eigentümers nicht in Betracht kommt. Aufgrund dessen wurde ein anderer, für alle Beteiligten gangbarer Weg entwickelt:

Die vorgenannten, bestehenden Verträge werden durch einen neuen Vertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren ersetzt. Ggfs. weitere, für das IHK Hitdorf erforderliche Flächen können darin berücksichtigt werden. Insofern werden die bestehenden Verträge zu einem Vertrag zusammengeführt, insgesamt erneuert, rechtliche Unsicherheiten geklärt und die Flächen auf den aktuell erforderlichen Stand gebracht. Laut Aussage des Eigentümers kann dieser neue Vertrag geschlossen werden, wenn eine konkrete Planung zur zukünftigen Nutzung vorliegt (s. auch Punkt 3 b).

Laut Auskunft des Fördermittelgebers kann bei Vorliegen eines 30-jährigen Vertrages auch dann eine Förderung erfolgen, wenn sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Diese Vorgehensweise wird seitens der Verwaltung empfohlen. Im Anschluss an die Vertragsneugestaltung mit dem Eigentümer wird die Verwaltung die derzeit bestehenden Pachtverträge zwischen der Stadt und den ansässigen Vereinen/Pächtern ebenfalls entsprechend anpassen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die dringend notwendigen Arbeiten zur Sanierung der Kaimauer noch in diesem Jahr voranzutreiben, ist eine zeitnahe Beschlussfassung notwendig.