

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: -----

Betreff: Einzelhandelsuntersuchung zum Vorhaben decathlon

- Auftragsvergabe

Bezug: 319/2011, 327a/2011

Anlagen:

Beschlussantrag:

Für die Erstellung eines Gutachtens über die Auswirkungen und die Verträglichkeit der Ansiedlung eines decathlon-Sportartikelfachmarkts im Marktkauf-Gebäude wird die *imakomm AKADEMIE GmbH* beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2011	Folgef.: 2012
Investitionskosten:	9.740,15 €	1.806 €	7.934,15 €
bei HHStelle veranschlagt:	1.6100.6011.000	1.6100.6011.000	1.6100.6011.000
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Beauftragung eines Gutachtens zur Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens decathlon und seiner Auswirkungen, damit eine qualifizierte Entscheidung im Planungs- und Umweltausschuss über den weiteren Fortgang des Verfahrens möglich ist.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In seiner Sitzung am 10.10.2011 hat der Gemeinderat bei der Behandlung der Vorlage 319/2011 (Bebauungsplan "Schweickhardt-/Eugenstraße"), die eine mögliche Ansiedlung eines decathlon-Sportartikelfachmarkts im Gebäude des Marktkaufs zum Thema hatte, beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen in der nächst erreichbaren Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses eine Gutachterausswahl zu ermöglichen. Die Verwaltung wurde weiterhin beauftragt, dieses Gutachten zum Abschluss zu bringen, damit eine qualifizierte Entscheidung am 19. März 2012 im Planungs- und Umweltausschuss über den weiteren Fortgang des Verfahrens möglich ist.

2. Sachstand

Bei der Universitätsstadt Tübingen ging ein Antrag auf Bauvorbescheid ein, mit dem geklärt werden soll, ob im Erdgeschoss des bestehenden Verbrauchermarkts auf einer Fläche von 2.580 m² das Sortiment von Verbrauchermarkt in Sportartikelfachmarkt geändert werden kann. Nach dem geltenden Ortsbauplan aus den 50er Jahren ist der Sportartikelfachmarkt zulässig. Im Zentren- und Märktekonzept aus dem Jahr 1999 ist der Bereich Eugenstraße 72 für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Bei Sportartikeln handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, sodass der Sportartikelfachmarkt an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes nicht entsprechen würde.

Die Verwaltung hat dem Beschluss im Gemeinderat folgend vier Gutachter aufgefordert ein Angebot für eine Verträglichkeitsuntersuchung einer Ansiedlung eines decathlon-Sportartikelfachmarkts abzugeben. Die Aufgabenstellung wurde, wie folgt, formuliert:

1. Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Tübinger Innenstadt und die Tübinger Zentrenstruktur
2. Vorschläge zur Veränderung des Vorhabens um eine höhere Verträglichkeit für die Innenstadt und die Zentrenstruktur zu erreichen (in Bezug zu den Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg).
3. Eventualposition
- Raumordnerische Betrachtung des Vorhabens bzgl. der Einhaltung des Kongruenzgebots/ Beeinträchtigungsverbots

Es wurden vier Büros aufgefordert ein Angebot abzugeben. Es handelt sich dabei um Büros, die schon zu Einzelhandelsthematiken in Tübingen Gutachten erstellt haben. Die Büros und die jeweiligen Kosten, die durch die Beauftragung (auch für die einzelnen Punkte der Aufgabenstellung) entstehen würden, sind in Anlage 372a/2011 ersichtlich – ebenso der Bezug der Gutachter zu Tübingen und weitere einschlägige Referenzen andernorts.

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1 Umfang der Beauftragung

Hinsichtlich der Stellung der Universitätsstadt Tübingen als Teil des Oberzentrums der Region Neckar-Alb ist das Ergebnis des Punktes 3 der Aufgabenstellung (siehe 2.) bereits im vorab abzusehen. Einerseits kann davon ausgegangen werden, dass das Kongruenzgebot (Orientierung an der zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe der Standortgemeinde) eingehalten wird. Andererseits ist aufgrund der niedrigen Zentralitäts-

kennziffer Tübingens nicht zu erwarten, dass das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens (gemeint ist in anderen Kommunen) unzulässig beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot). Deshalb wird es nicht für notwendig gehalten Punkt 3 zu beauftragen.

3.2 Auswahl des Gutachters

Für eine schnelle Erarbeitung des Gutachtens und die Akzeptanz des Ergebnisses bei allen im Entscheidungsprozess ist es notwendig, dass der Gutachter sowohl mit den Verhältnissen vor Ort und der Region als auch mit der Thematik des Sportartikelfachhandels - insbesondere der Firma decathlon – vertraut ist. Dies ist bei der *imakomm AKADEMIE GmbH* aus Aalen der Fall.

Die *imakomm* wurde von decathlon als Gutachter vorgeschlagen und hat bereits schon eine Ansiedlung bei Aalen gutachterlich begleitet. Sie arbeitet aber vorwiegend für Kommunen und hat ganz aktuell das Regionale Zentren- und Märktekonzept der Region Neckar-Alb erstellt. Deshalb schlägt die Verwaltung - auch nach Nachfrage in Aalen - die *imakomm* als Gutachter vor, obwohl sie nicht das günstigste Angebot abgegeben hat (siehe Vorlage 372a/2011).

4. **Lösungsvarianten**

4.1 Beauftragung eines anderen Gutachters

Im Falle der Nichtbeauftragung des Punktes 3 der Aufgabenstellung hat ein anderer Mitbewerber (B in der Anlage der Vorlage 372a/2011) das günstigste Angebot abgegeben. Ein weiterer Mitbewerber (C in der Anlage der Vorlage 372a/2011) ist nur bei der Beauftragung aller Punkte (auch Punkt 3) der Aufgabenstellung der günstigste Anbieter, weil laut Angebot der Rabatt nur in diesem Fall greift. Da die Verwaltung vorschlägt Punkt 3 nicht zu beauftragen, ist dieser gegenüber Mitbewerber B der teurere Anbieter. Bei einer Entscheidung entgegen der *imakomm AKADEMIE GmbH* käme Mitbewerber B als günstigster Anbieter in Betracht.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten der Beauftragung belaufen sich - die Präsentation des Gutachtens durch den Gutachter eingeschlossen und ohne Beauftragung von Punkt 3 der Aufgabenstellung - auf 8.185 € netto (mit Mehrwertsteuer insgesamt 9.740,15 €).

25 % der Bearbeitungskosten (1.806 €) werden bei Auftragserteilung fällig, der Rest (5.419 €) nach Ablieferung des Gutachtens Ende Januar 2012. Die Kosten für die Präsentation (1.142 € inkl. Fahrtkosten) sind nach der Präsentation des Gutachtens im Gemeinderat fällig. Die Kosten werden aus der Haushaltsstelle 1.6100.6011.000 Aufträge an Planer bezahlt.