

**Universitätsstadt Tübingen**  
 Zentrale Vergabestelle im Baudezernat  
 Reiss-Gerwig, Daniel Telefon: 07071-204-2641  
 Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften  
 Landwehr, Barbara Telefon: 07071 204 2261  
 Fachbereich Tiefbau  
 Weißer, Heike Telefon 07071 204 2266  
 Gesch. Z.: 023-2023-033/

Vorlage 34/2024  
 Datum 09.02.2024

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hagelloch**  
 zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** Baugebietsentwicklung "Schaibleshalde" in Hagelloch;  
**externe Vergaben**  
**Bezug:** Vorlage 811/2022  
**Anlagen:** Anlage 1\_ Leistungsübersicht

---

**Beschlussantrag:**  
 Die Entwicklung des Baugebiets „Schaibleshalde“ in Hagelloch wird über europaweite VgV-Verfahren gestartet. In den Verfahren werden Projektmanagementleistungen (Leistungsbereich 1), Planungsleistungen für Stadtplanung und Bauleitplanung (Leistungsbereich 2) sowie die Erschließungsplanung (Leistungsbereich 3) ausgeschrieben.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024	Folgejahre 2025-2027
<b>DEZ02</b>	<b>Dezernat 02 EBM Cord Soehlke</b>			<b>EUR</b>	
<b>THH_7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				
<b>FB7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-50.000	
1133-7 Grundstücksmanagement		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-482.690	
			<i>davon für diese Vorlage (Summe)</i>		-710.000

Für den Start des europaweiten VgV-Verfahren werden Mittel in Höhe von ca. 50.000 Euro benötigt, welche im Ergebnishaushalt auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ dargestellt sind.

Mit der Vorlage 34/2024 wird zunächst das europaweite VgV-Verfahren gestartet. Planmäßig soll der Vergabebeschluss Ende 2024 getroffen werden, sodass die Projektsteuerung und Stadtplanung Anfang 2025 die Arbeit aufnehmen kann. Ein entsprechender Finanzierungsvorschlag wird im Rahmen des Vergabebeschlusses im Laufe des Jahres erfolgen.

Die weiteren Kosten verteilen sich wie folgt:

Der Auftragswert nach Kostenschätzung beträgt für Leistungsbereich 1 (Projektmanagementleistungen 570.000 Euro), für Leistungsbereich 2 (Stadtplanung und Bauleitplanung) 140.000 Euro und für den Leistungsbereich 3 (Erschließungsplanung) 380.000 Euro. Die erforderlichen Mittel werden in den Jahren 2025 -2027 auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ (Teile Leistungsbereich 1 sowie Leistungsbereich 2) und bei der Kostenstelle 1133-7 „Grundstücksmanagement“ (Teile Leistungsbereich 1) unter „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ abgebildet.

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 380.000 Euro für die Erschließungsplanung (Leistungsbereich 3) werden auf dem PSP- Element 7.541001.1702.01 „Schaibles Halde Hagelloch, Gesamtplanung“ bereitgestellt.

#### **Begründung:**

##### 1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat in ihrem Bericht an den Planungsausschuss zur Baugebietsentwicklung anlässlich der Haushaltsaufstellung 2023 mitgeteilt, dass sie beabsichtigt die Vorbereitung und Durchführung der Baugebietsentwicklung zu externalisieren. Ziel ist die zügige Entwicklung des Gebietes trotz personeller Engpässe in der Bauverwaltung.

##### 2. Sachstand

Das Baugebiet Schaibleshalden im Stadtteil Hagelloch der Universitätsstadt Tübingen soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die anfallenden Aufgaben einer Baulandentwicklung sollen externalisiert werden. Die Steuerungs- und Entscheidungskompetenzen verbleiben nur bei der Verwaltung. Die Entscheidungskompetenz der politischen Gremien bleibt uneingeschränkt erhalten.

Die vorgesehene Externalisierung von Projektmanagementleistungen und die Beschränkung auf die Steuerungsfunktion ist ein Pilotprojekt. Hintergrund dieser Vorgehensänderung sind die andauernden personellen Engpässe in den Fachabteilungen Stadtplanung, Liegenschaften sowie dem Fachbereich Tiefbau. Hierdurch musste die Baugebietsentwicklung Hagelloch mehrfach verschoben werden. Andere Kommunen haben mit vergleichbaren Externalisierungen bereits gute Erfahrungen gemacht, so dass die Verwaltung diesen Piloten bei der Baugebietsentwicklung starten möchte.

Die zu vergebenden Leistungen umfassen erstens den Leistungsbereich des Projektmanagements (Leistungsbereich 1; siehe Anlage Leistungsübersicht). Dieses übernimmt die Koordination und Gestaltung des Gesamtprojektes. Es ist federführend dafür verantwortlich, dass das Projekt im vereinbarten Kosten- und Zeitrahmen

abgeschlossen wird. Außerdem gehört zu diesem Leistungsbereich die Bürgerbeteiligung, die Grundstücksvermarktung und die Steuerung aller Beauftragungen.

Diese Aufgaben übernehmen in den bisherigen Baugebietsentwicklungen die Fachabteilungen Stadtplanung und Liegenschaften. Der zweite Leistungsbereich umfasst die Stadt- und Bebauungsplanung (Leistungsbereich 2). Innerhalb dieses Leistungsbereichs werden städtebauliche Eckpunkte zusammen mit Ortschaftsrat erarbeitet, der städtebauliche Entwurf erarbeitet und in Zusammenarbeit mit der Erschließungsplanung (Leistungsbereich 3) in einen Bebauungsplan übersetzt, dessen Verfahrensabwicklung ebenfalls in den zweiten Leistungsbereich fällt. Der dritte Leistungsbereich umfasst die Erschließungsplanung der Entwässerung, Freianlagenplanung und Verkehrsanlagenplanung.

Das Projektmanagement soll von einem Büro bzw. einer selbst gefundenen Bürogemeinschaft erbracht werden, damit die Gesamtübersicht über das Projekt gebündelt vorhanden ist. Die Stadt- und Bebauungsplanung soll aus den gleichen Gründen von einem Büro bzw. einer Bürogemeinschaft erbracht werden. Der Leistungsbereich der Erschließungsplanung wird losweise vergeben. Das heißt, für die Verkehrsanlagenplanung, die Freianlagenplanung und die Entwässerungsplanung können sich jeweils unterschiedliche Büros bewerben. Es ist auch vorstellbar, dass sich ein Büro für alle Lose bewirbt und diese Planungen dann aus einer Hand kommen.

Da die Auftragswerte aller oben genannten Leistungsbereiche zusammengerechnet werden müssen, müssen alle Leistungen europaweit ausgeschrieben werden. Dafür sollen nach Leistungsbereich unterteilt drei europaweite Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb stattfinden. Die Qualifikation der Projektteams und Inhalte der Angebote sollen genauso ausschlaggebend für den Zuschlag sein wie die angebotenen Honorare.

Bis Anfang Februar hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit ihrem beratenden Auftragnehmer KommunalKonzept BW GmbH die Leistungsbildbeschreibung abgeschlossen. Mithilfe EU-weiter Vorinformationen, die im Februar 2024 veröffentlicht wurden, sollen interessierte Büros die geplanten Aufträge bewerten und ggf. Arbeitsgemeinschaften bilden können. Bis April erarbeitet die Stadtverwaltung zusammen mit der KKBW die Vergabeunterlagen (Leistungsbeschreibungen, Vertragsmuster, weitere Informationen für Aufgabenbeschreibungen, formelle Anforderungen, Formblätter etc.). Der Teilnahmewettbewerb soll bis Mitte Juni abgeschlossen werden, die Verhandlungen finden im Sommer 2025 statt.

Projektsteuerung und Stadtplanung sollen Anfang 2025 die Arbeit aufnehmen. Es ist vorgesehen, dass der städtebauliche Entwurf 2025 erarbeitet wird, der Bebauungsplan bis Ende 2026 zur Rechtskraft geführt werden kann. Erschließungsbeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen, die Grundstücksvergabe soll 2027 erfolgen mit dem Ziel, dass die Hochbauten nach Fertigstellung der Erschließung Ende 2027 oder Anfang 2028 beginnen können.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Vergabeverfahren durchzuführen und die Externen zu beauftragen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Die Baugebietsentwicklung soll jetzt nicht gestartet werden.

4.2 Die Stadtverwaltung gibt das Leistungsbild Projektmanagement nicht aus der Hand. Der Start in die Baugebietsentwicklung müsste in Folge erneut verschoben werden oder es müssten andere Projektprioritäten in der Stadtverwaltung gebildet werden.

4.3 Die Stadtverwaltung wird die Erschließungsmaßnahmen einzeln und nach Anforderung vergeben und die Leistungen im Bereich Tiefbau selbst steuern. Der Start in die Umsetzung der Erschließung müsste in Folge erneut verschoben werden oder es müssten andere Projektprioritäten gebildet werden.

5. Klimarelevanz

Mit der Entwicklung des Baugebiets wird trotz hoher energetischer Standards ein hoher CO<sub>2</sub> Fußabdruck einhergehen. Über eine grün- und wassersensible Planung soll es zu wenig Beeinflussung des Lokalklimas kommen.