

## Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität für die Sitzung am
---

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

## **Apfelbaumgarten II - Vergabe Bauleitplanung Ausschreibungsunterlagen für das EU-weite Vergabeverfahren Bauleitplanung**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die als Anlage beigefügte Bekanntmachungsunterlage für ein EU-weites Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb zur Vergabe der Planungsleistung "Bauleitplanung" zu veröffentlichen. Mit dieser Bekanntmachungsunterlage wird die Planungsleistung entsprechend der Variante 1 (Vorzugsvariante) ausgeschrieben.

Nach Auswertung des Verhandlungsverfahrens entsprechend den vergaberechtlichen Vorgaben durch die städtische Verwaltung, die Terramag GmbH und StadtBauPlan wird der hieraus resultierende Vergabevorschlag der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt

### **Sachverhalt:**

Bei dem Vergabeverfahren für die Bauleitplanung geht es um die stufenweise Beauftragung der Planungsleistung für einen städtebaulichen Entwurf (Stufe 1) **und** den Bebauungsplan (Stufen 2 bis 6) für das Gebiet ABG II. Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens sind die entsprechende Grünordnungsplanung und notwendige besondere Leistungen bei den folgenden Erläuterungen immer mit einbezogen. Die Planung der Umgehungsstraße ist optionaler Bestandteil der Planungsleistung.

Es gibt mehrere Möglichkeiten, die nächsten Schritte der Bauleitplanung anzugehen.

Die unten aufgeführte Vorzugsvariante mit schrittweiser Maßstabsvergrößerung der Planung ausgehend von dem vorliegenden Masterplan über einen städtebaulichen Entwurf hin zu dem technisch-rechtlichen Bebauungsplanvorentwurf ist nicht nur aus planerischer Sicht sinnvoll. Diese schrittweise Maßstabsvergrößerung für das Gesamtgebiet ist insbesondere auch erforderlich, um die Detailschärfe und Verlässlichkeit der Planung für die späteren risikominimierenden Berechnungen der Werte in einem Umlegungsverfahren und hier vor allem auch der Ermittlung der Entwicklungskosten inkl. der Erschließungskosten zu erhalten. Unschärfen und Mängel der Planung bei Projektbeginn können bei einem Gebiet mit ca. 27 Hektar und potenziellem Bauland mit einem Wert von zig Millionen Euro später schnell zu Verlusten in Millionenhöhe führen.

Die Beauftragung der Bauleitplanung stellt in jedem Falle **den** wesentlichen nächsten Schritt für die weitere Entwicklung des Gebietes ABG II dar. Die Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch das Büro StadtBauPlan.

# Drucksache 11/0577/5

## Variante 1 (Vorzugsvariante)

Die Beauftragung der Planungsleistung erfolgt auf Basis **eines** Ausschreibungsverfahrens **jedoch stufenweise**, ausgehend von dem vorliegenden Masterplan, über einen städtebaulichen Entwurf (Stufe 1) zu einem Bebauungsplanvorentwurf (Stufe 2) für das **gesamte** Baugebiet ABG II. Auf Basis dieses Bebauungsplanvorentwurfs für das Gesamtgebiet sollen anschließend **stufenweise** für vier Bauabschnitte die jeweiligen Bebauungspläne (Stufen 3 bis 6) beauftragt und erstellt werden. Der entsprechende Bekanntmachungstext für die Ausschreibung ist als Anlage beigefügt (Die Anlage entspricht inhaltlich dem Bekanntmachungstext der Drucksachen 11/0577/2 und 11/0577/3 jedoch unter Verwendung eines zwischenzeitlich neu vorgegebenen Formulars). Bei dieser empfohlenen Vorgehensweise kommt es zur Beauftragung **eines** Planungsbüros für die **komplette** Bauleitplanung des Gesamtgebietes mit der Option der ordentlichen Auftragsbeendigung nach jeder Stufe seitens der Stadt. Das Planungsbüro hingegen verpflichtet sich grundsätzlich zur Erbringung aller Projektstufen.

Die Vergabe der Bauleitplanung entsprechend des Bekanntmachungstextes und des oben geschilderten Verfahrens wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 16. Oktober 2023 beraten. In diesem Zusammenhang haben sich verschiedene Fragen bezüglich der Vorzugsvariante und nach möglichen Varianten der Ausschreibung ergeben.

Bei der Vorzugsvariante wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Zunächst ist **Kostensicherheit** ein wichtiger Punkt. Schließlich muss für die Planungsleistung der Bauleitplanung mit Kosten in einer Größenordnung von ca. 450.000,00 € netto gerechnet werden (inkl. der Option Umgehungsstraße). Die beiden ersten Projektstufen städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplanvorentwurf haben ein Volumen von zusammen ca. 200.000,00 € netto. Die Projektstufen 3 bis 6 belaufen sich auf Kosten in einer Größenordnung von jeweils ca. 60.000,00 € netto. Bei der Vertragsgestaltung mit stufenweiser Beauftragung ist Kostensicherheit gegeben. Gleichzeitig besteht die Option mit einem leistungsfähigen Büro das gesamte Projekt ohne Schnittstellenverluste zu betreuen, jedoch ohne sich unabänderlich an dieses Büro zu binden. Das **Gesamthonorar** bei Planung der gesamten Fläche liegt niedriger, da die Honorarordnung dieser Leistungen degressiv verläuft.
- Die Beauftragung mit nur einem Ausschreibungsverfahren spart **Zusatzkosten** und insbesondere auch **Zeit**.
- Die Vergabe des Auftrages an ein Büro gewährleistet **Kontinuität** und sichert **Qualität**. Dies ist positiv für die **Abwägungssicherheit** der Bauleitplanung. Das Büro wird maximal bestrebt sein, den städtebaulichen Entwurf auch bezüglich seiner **Umsetzbarkeit** im Bebauungsplanverfahren zu planen und alle hierzu wesentlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen. **Schnittstellenverluste** werden vermieden und etwaige **Haftungsfragen** werden nicht durch die Beteiligung weiterer Büros in der Bauleitplanung erschwert.
- Die Beauftragung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanvorentwurfs für das gesamte Gebiet bietet die dringend notwendige verlässliche **Berechnungsgrundlage für die spätere Umlegung** und die dort zu ermittelnden Grundstückswerte und Entwicklungskosten inkl. Erschließungskosten.
- Nicht zuletzt ist die **Rechtssicherheit des Vergabeverfahrens** gegeben.

Theoretisch sind auch Prüfvarianten bei der Beauftragung der Bauleitplanung denkbar. Die beiden folgenden Varianten wurden von Verwaltung, Terramag und StadtBauPlan ebenfalls geprüft (Prüfvarianten). Ein Bekanntmachungstext mit Leistungsverzeichnis analog der Anlage wurde mit Blick auf die hiermit verbundenen Kosten in fünfstelliger Höhe für diese Prüfvarianten nicht erstellt.

## Variante 2 (Prüfvariante)

EU-weite Ausschreibung des städtebaulichen Entwurfs für das Gesamtgebiet und einen ersten Teilbebauungsplan bis zu dessen Fertigstellung

Anschließend jeweils eine EU-weite Ausschreibung für die Erstellung der Teilbebauungspläne der Abschnitte 2 bis 4

- Auch diese Variante bietet Kostensicherheit. Die Notwendigkeit mehrerer Ausschreibungen verursacht jedoch Mehrkosten und erheblichen Zeitaufwand. (Wenn man mit dem zuerst beauftragten Büro zufrieden ist, kann die Zusammenarbeit nicht automatisch weitergeführt werden). Es ist mit der Beteiligung mehrerer Planungsbüros während der Entwicklung zu rechnen. Hierdurch ist mit eingeschränkter Kontinuität, geringerer Abwägungssicherheit und Qualität, vermehrten Schnittstellenverlusten und Streitigkeiten in Haftungsfragen zu rechnen. Der Verzicht auf die Beauftragung des Bebauungsplanvorentwurfs für das Gesamtgebiet ABG II erschwert die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Entwurfs und der Gesamtplanung, da für das Gesamtgebiet die Detailschärfe und Planungstiefe gemindert ist. Insbesondere die Fragen der Eingriffs-/Ausgleichplanung, der Entwässerung/Versickerung und der Energieversorgung sind sinnvoll nur im Gesamtzusammenhang zu klären. Für das spätere Umlegungsverfahren fehlt ebenfalls eine verlässliche Planungsgrundlage des Gesamtgebiets. Dies birgt für die Berechnungen der Umlegung ein finanzielles Risiko, dessen Ausmaß eventuelle Planungsmehrkosten um ein Vielfaches übersteigt. Das Hinauszögern von Zahlungsverpflichtungen durch eine vermeintlich „vorsichtiger“ Herangehensweise bei den Beauftragungsschritten, ohne Ersparnisse beim Gesamthonorar, birgt somit qualitative und finanzielle Risiken.
- Außerdem ist die Rechtssicherheit des Vergabeverfahrens problematisch, da der erste Bauabschnitt zum Zeitpunkt einer Beauftragung nicht exakt beschrieben werden kann.

## Variante 3 (Prüfvariante)

EU-weite Ausschreibung eines städtebaulichen Entwurfs „Plus“ (inkl. erforderlicher Leistungen des Bebauungsplanvorentwurfs, der Grünordnungsplanung und etwa notwendiger besonderer Leistungen) für das Gesamtgebiet

Anschließend jeweils eine EU-weite Ausschreibung für die Erstellung der Teilbebauungspläne der Abschnitte 1 bis 4

- Auch diese Variante bietet Kostensicherheit. Ähnlich wie in Variante 2 kommt es zur Notwendigkeit mehrerer Ausschreibungen mit den beschriebenen Nachteilen. Die Beteiligung verschiedener Büros führt zu den unter Variante 2 aufgeführten Problemen. Die finanziellen Risiken in Zusammenhang mit der späteren Umlegung sind ebenfalls wieder um Größenordnungen höher als eventuell kurzfristig hinausgezögerte Planungskosten.

## Fazit

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte bietet die Vorzugsvariante gemäß des Bekanntmachungstextes (Anlage) die Möglichkeit, eine qualitativ hochwertige, umsetzbare Planungsleistung „aus einer Hand“ ohne überhöhtes Gesamthonorar zu erhalten. Dennoch bleibt die Stadt flexibel und bindet sich nicht unabänderlich an ein Büro.

# Drucksache 11/0577/5

**Finanzierung:**

Die Kosten der Ausschreibung und der beauftragten Planungsleistung werden aus dem Treuhandkonto der Terramag für das Projekt ABG II getragen.

Der Sachverhalt wurde am 9. Januar 2024 im Magistrat beraten und der Magistrat empfiehlt den Sachverhalt zu beschließen.

einverstanden:

Ralf Möller  
Bürgermeister

**Anlage:** Bekanntmachungstext (10 Seiten)