


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Entwicklung Tetelberg – Beauftragung einer externen Projektsteuerung

Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2025	Vorberatung
Rat	10.07.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, eine externe Projektsteuerung zur Entwicklung des Bebauungsplans Auf'm Tetelberg sowie Begleitung der Erschließungsmaßnahmen gemäß nachfolgender Sachdarstellung auszuschreiben und zu beauftragen. Zusätzlich werden überplanmäßige Mittel zur Planung eines mehrgeschossigen Handwerk-Campus in Höhe von 80.000 EUR für das Haushaltsjahr 2025 bereitgestellt.

Sachdarstellung:

Mit Vorlage APS/50/2024/1 wurde die Verwaltung mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließung des Gebietes Tetelberg beauftragt. Zusätzlich sollte zur Übernahme von Koordinationsaufgaben eine Einbindung der IPM im Rahmen einer Inhouse-Vergabe als Projektpartner erfolgen. Nachdem die Arbeit durch die IPM ab Januar 2025 zunächst aufgenommen wurde und im Februar bereits ein Workshop mit den beteiligten Ämtern stattgefunden hat, musste kurze Zeit später gemeinschaftlich die Entscheidung getroffen werden, dass das Projekt aus Kapazitätsgründen nicht mehr in Eigenregie durchgeführt werden kann. Es soll nunmehr im Wege der öffentlichen Ausschreibung durch die IPM im Auftrag des Liegenschaftsamtes ein neuer Projektsteuerer für die anstehenden Aufgaben gefunden werden. Geplant ist, den Zuschlag im September oder Oktober erteilen zu können, so dass nach einer Anlaufphase eine effektive Arbeit spätestens in 01/2026 aufgenommen werden kann.

Erfahrungswerte aus ähnlichen Projekten (Kesselstraße) lassen erwarten, dass bei dem Auftragsumfang ab dem Jahr 2026 mit einem Volumen von ca. 600.000 EUR pro Jahr zu rechnen ist, so dass bei einem unterstellten Zeitraum von 5 Jahren (2026 bis 2030) mit einem Budget von 3 Mio. EUR kalkuliert werden muss.

Die vorbezeichneten Haushaltsmittel sind dem Amt 65 zusätzlich im Haushaltsansatz bereitzustellen.

Die im Verfahren anstehenden und im Rahmen der Ersterschließung (in erster Linie Bebauungsplanerstellung) als investiv eingeschätzten Gutachten sollen über den Ankaufsetat des Amtes 65 bereitgestellt werden. Damit können die durch die Politik bereit gestellten zusätzlichen investiven Mittel einen wertvollen Beitrag zur Beschleunigung der Realisierung von Wohnungsbau oder auch dringend benötigter gewerblicher Einheiten leisten. Weitere Kosten, insbesondere für die Umsetzung der Erschließung, werden zu gegebener Zeit durch eine weitere Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Den voraussichtlichen Kosten für die externe Projektsteuerung stehen Erlöse aus der Vergabe der Baufelder für Wohnungsbau im Rahmen von Erbbaurechten gegenüber. Wie bereits der o.g. Vorlage APS 50/2024/1 zu entnehmen, stehen die Baufelder jedoch noch nicht fest.

Weiterhin ist der Verkauf der südlichen Baufelder für den gewerblichen Bereich geplant. Hier ist zudem der in der Ratssitzung am 10.04. beschlossene Ratsantrag RAT/111/2025 zur Planung eines mehrgeschossigen Handwerks-Campus beim Stadtplanungsamt in der Bearbeitung, für den noch im Jahr 2025 Gelder zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die beantragte Studie ist mit etwa 120.000 EUR zu rechnen, von denen ein Teil durch die beteiligten Akteure zu refinanzieren wäre. Überplanmäßig werden hierfür für den städtischen Anteil 80.000 EUR zur Verfügung gestellt.

Flankierend zu dem Thema eines externen Projektsteuerers ist allgemein für die Realisierung von Wohnungsbau und somit zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive beabsichtigt, vier neue Stellen beim Liegenschaftsamt zu installieren, die sich den Aufgaben rund um die Projektsteuerung, -koordinierung und -entwicklung von städtischem Grundbesitz widmen sollen.

Eine zentrale Rolle der neuen Stellen wird die Entwicklung von städtischen Flächen einnehmen, die für eine (Wohn-)Bauentwicklung vorgesehen sind. Das Liegenschaftsamt soll die Bauherrenfunktion als eine Art „interner Investor“, d.h. insbesondere die Vorbereitung der Baureifmachung inklusive liegenschaftlicher Steuerung des Planungsprozesses, übernehmen. Ebenfalls erfolgt eine Erschließungsplanung und -durchführung. Anschließend werden die Grundstücke an Investoren, Baugruppen und städtische Gesellschaften vergeben. Dies alles bedeutet einen sehr hohen Koordinierungsaufwand und ist nicht ohne Stellenneuschaffung zu realisieren. Diese Stellen wären realistischer Weise frühestens ebenfalls zum 01.01.2026 besetzbar.

Das Projekt Tetelberg soll somit auch eine Vorreiterrolle einnehmen für die anstehenden weiteren (Wohn-) Bauentwicklungen. Dabei werden die Gebiete mit überwiegender städtischer Beteiligung, wie etwa die Oberlöricker Straße, die Nachnutzung des alten TVG-Standorts und Am Bongard zunächst vorrangig betrachtet.

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich.

Auftragssachkonto

Amt 65, Produkt 1111106, PSP-Element 1.10.11.111.06, Konto 52910000

Jahr	Geplanter Mittelbedarf / bzw. Aufteilung über die Jahre	Erläuterungen
2025	80.000 EUR	Planungskosten Handwerks-Campus
2026	600.000 EUR	Projektsteuerung
2027	600.000 EUR	Projektsteuerung
2028	600.000 EUR	Projektsteuerung
2029	600.000 EUR	Projektsteuerung
2030	600.000 EUR	Projektsteuerung
Gesamtsumme:	3.080.000 EUR	