Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: -----

Betreff: Räumung des SBT Grundstückes am Schleifmühlweg - Errichtung von Containerunterkünften

Bezug: Vorlage 120/2009 Vergabe der Errichtung Containerunterkünfte für die SBT

Anlagen: Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Die Container für die SBT werden entsprechend Variante 3.1 errichtet.
2. Die Lieferung und Aufstellung der Containerunterkünfte für die Stadtbaubetriebe (Los 1), die Tiefbauarbeiten (Los 2), sowie der Rückbau bestehender Container (Los 3) werden zum Angebotspreis von 203.725,98 € (Gesamtbrutto) an die Firma Henzler aus Riederich vergeben.
3. Die Finanzierung erfolgt im vollen Umfang über den Wirtschaftplan 2009 der SBT.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	213.725,98 €	213.725,98 €	Betriebskosten
bei HHStelle veranschlagt:	Wirtschaftsplan SBT 2009		
Ertrag	Grundstückserlöse Aktive Schule	120.000 €	
	Wohnungsbau	Veranschlagung WPlan 2009	475.000 €
	Mieteinnahmen	15.000 €	36.000 €

Ziel:

Umsetzung des Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2008. Bereitstellung von Containern für die Mitarbeiter des SBT zur Verlagerung der Bereiche „Straßen und Müllabfuhr“ vom Standort Schleifmühlweg zum Standort Schwärzlocher Täle. Die neuen Räume werden an die Anforderungen der Mitarbeiter angepasst. Vergabe der erforderlichen Arbeiten an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 299/2008 hat der Gemeinderat am 29.09.2008 die Verlagerung des bisherigen Standorts der Bereiche „Straßen und „Müllabfuhr“ des SBT an den Standort Schwärzlocher Täle und Sindelfinger Straße beschlossen. In die bestehenden Baracken des SBT im Schleifmühlweg soll die mobile Jugendarbeit in der Weststadt provisorisch untergebracht werden. Ein Teilstück des SBT Grundstückes wird an die angrenzende Freie Aktive Schule Tübingen verkauft.

2. Sachstand

In Vorlage 299/2008 hat die Verwaltung dargestellt, dass eine Konzentration im Schwärzlocher Täle und der Einzug der Mitarbeiter aus dem Bereich Müllabfuhr in den Betriebsstandort Sindelfinger Straße bis zur Umsetzung eines Standortkonzeptes in der Sindelfingerstraße für die SBT und die Universitätsstadt Tübingen wirtschaftlich ist. Mit der Zusammenfassung der Betriebsstätten am Standort Schwärzlocher Täle und Sindelfinger Straße werden die Arbeitsabläufe der SBT verbessert. Die Umsetzung ist ein erster Schritt in der Umsetzung des Gesamtkonzeptes. Mit dem Kauf des Grundstücks Sindelfinger Straße 16 zum Jahresende 2008 ist die Umsetzung des Gesamtkonzeptes für die künftige Betriebsführung der SBT noch konkreter geworden.

2.1 Initiative für eine aktive Schule e.V.

Der Initiative für eine aktive Schule e.V. konnte ein Teil des Grundstücks zur Ansiedlung der Schule auf einem benachbarten Grundstück im Schleifmühlweg zum Kauf angeboten werden. Die Schule ist bereits in die benachbarten Gebäude am Schleifmühlweg eingezogen, der Kindergarten soll nach dem Umbau des Gebäudes von Hagelloch in den Schleifmühlweg umziehen. Kindergarten und Schule wären dann entsprechend dem pädagogischen Konzept wieder an einem Standort vereint. Die Initiative für eine aktive Schule e.V. ist zurzeit noch mit Banken wegen der Finanzierung des Projektes in Verhandlungen. Der erste Finanzierungsweg ist zunächst trotz positiver Signale seitens der Bank gescheitert. Die Initiative hat anschließend Kontakt zu anderen Banken aufgenommen und rechnet mit einem Vertragsabschluss Anfang April 2009. Sobald die Finanzierung abgeschlossen ist, wird die Initiative auch das Teilstück von den SBT kaufen.

2.2 Mobile Jugendarbeit in der Weststadt

Für die mobile Jugendarbeit in der Weststadt ist nach dem aus baurechtlichen Gründen erforderlichen Auszug aus dem Gebäude am Westbahnhof ein neuer Standort dringend erforderlich. Die mobile Jugendarbeit für die Weststadt kann nach Auszug der SBT in die freiwerdenden Baracken einziehen. Die Umbaukosten für diese Nutzung betragen 80.000 €, die Jahresmiete an die SBT beträgt 36.000 € pro Jahr. Für die Errichtung von Containern auf dem Zankerparkplatz für die mobile Jugendarbeit wären Kosten in Höhe von 40.000 € entstanden. Die Gesamtbetrachtung aller Belange führte zum Beschluss der Vorlage 299/2008.

2.3 Folgenutzung für preiswerten Wohnraum

Die Gespräche mit Interessenten für eine Folgenutzung des Grundstückes „Schleifmühlweg“ sind sehr weit gediehen. Ein konkreter Interessent möchte das Grundstück für sozialen Wohnungsbau nutzen und sieht eine Antragstellung zum Landeswohnraumförderprogramm vor. Als Baubeginn für dieses Vorhaben ist das Frühjahr 2010 möglich und von Seiten des potentiellen Investors gewünscht. Die Veräußerung dieses Grundstückes ist im Wirtschaftsplan des SBT im fünfjährigen Vermögensplan für 2010 vorgesehen.

2.4 Qualitätsverbesserung

Nach der Beschlussfassung hat die Verwaltung, wie in der Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2008 zugesagt, mit den Beschäftigten des SBT über die Modalitäten der Verlagerung gesprochen. Dem Gemeinderat und der Verwaltung war dabei die Akzeptanz einer Verlagerung des Standortes durch die Mitarbeiter sehr wichtig. Gemeinsam mit den Beschäftigten wurde das Raumkonzept konkretisiert und qualitativ verbessert. Dazu gehören z.B. die Verdoppelung der Waschgelegenheiten (Erhöhung z.B. auf vier Waschrinnen und zusätzliche Duschkabine) und der Einbau einer Küchenzeile für die Zubereitung bzw. das Aufwärmen von Speisen. Auf diese Weise wurde ein Qualitätsstandard erreicht, der den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung und weiteren einschlägigen Bestimmungen entspricht.

Von Seiten des Personalrates wurden einige Bedenken geäußert, auf die im Folgenden eingegangen werden soll:

Bedenken des Personalrates	Stellungnahme der SBT
„Lt. Plan sind keine Windfänge bzw. kein Sichtschutz, insbesondere bei den Umkleibereichen, vorgesehen. Jeder Besucher steht sofort im Umkleideraum, in dem sich ggf. die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gerade umziehen.“	Die innenbauliche Ausstattung der Container wird auf diesen Mangel hin angepasst. Dies kann in Eigenleistung von Mitarbeitern der SBT erfolgen.
„Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die Toiletten und Umkleiden geschlechterspezifisch getrennt sind.“	Derzeit sind aufgrund der Ausprägungen des Tätigkeitsfeldes keine Mitarbeiterinnen im Bereich Straßen angestellt, weshalb bisher auch kein Bedarf an geschlechterspezifisch getrennten Toiletten und Umkleiden bestand. Die derzeitige Planung kann insofern angepasst werden, dass ein zusätzlicher Container an die Konstruktion angefügt wird, in dem Toiletten, Duschen und Umkleiden für Mitarbeiterinnen untergebracht werden. Diese Veränderung des Konzeptes wäre mit Mehrkosten von rund 16.478 € verbunden.
„Die Fensterflächen im Umkleide und Toiletten bzw. Waschrakt müssen mit Strukturglas ausgestattet sein, um einen Sichtschutz von Außen zu gewährleisten.“	Die gesamten Fensterflächen im Erdgeschoss werden mit Strukturglas ausgestattet. Der für diese Anpassung erforderliche Gesamtaufwand beläuft sich auf 360 €.
„Wo soll der Erste-Hilfe-Bereich mit der gesetzlich vorgeschriebenen Krankentrage untergebracht werden?“	Der Erste-Hilfe-Bereich soll im Waschräum für Arbeitsmaterial untergebracht werden.
„Entsprechend der Unterlagen sind 8 Waschmöglichkeiten, nur teilweise mit Warmwasserversorgung, vorgesehen. Nach den einschlägigen Bestimmungen sollten dies aber unser Berechnung nach 12 Waschmöglichkeiten sein.“	Es existieren 16 Waschmöglichkeiten (8 Waschbecken und 8 Waschröge). Diese werden, um den Bedenken des Personalrates Folge zu leisten, alle mit Warmwasserversorgung installiert. Dadurch entstehen marginal höhere Betriebskosten.
„Nach den einschlägigen Bestimmungen sind für bis zu 75 Mitarbeiter 4 Toiletten und 4 Urinale vorzusehen.“	Es ist vorgesehen 5 Toiletten einzurichten (4 normale Toiletten und 1 Stehklo); weiter sind 5 Urinale vorgesehen.

2.5 Wirtschaftlichkeit

Mit dem Anschluss an das bestehende Wärmenetz des Verwaltungsgebäudes statt der im ursprünglichen Richtpreisangebot vorgesehenen Elektroheizung werden die Energiekosten von ca. 6.250 €/Jahr auf ca. 1.800 € gesenkt. Bei der Ausschreibung wurde eine bessere Dachisolierung als eine weitere Maßnahme zur Senkung des Energieverbrauchs gewählt.

Die Verkleidung der Leitungen und der Einbau eines Tarkett-Bodens erleichtern die Reinigung, erhöhen den Hygienestandard und die Haltbarkeit.

Die erforderlichen Tiefbaukosten für den Anschluss von Strom, Telefon Wasser und Abwasser wurden im Richtpreisangebot nicht separat ausgewiesen und waren in den 130.000 € nur mit einem marginalen Anteil enthalten. Die Ver- und Entsorgung muss nun über eine Entfernung von rund 35 Meter herangeführt werden. Die Verwaltung geht von einem Nutzungszeitraum nicht unter fünf Jahren aus und hält deshalb ein nachhaltiges Provisorium für sinnvoll.

Kostenübersicht

Maßnahme	Vorlage 299/2008	Kosten Angebot
Container (Richtpreisangebot vom 25.06.2008)	130.000 €	130.000 €
Nachtrag Richtpreisangebot: Drehkipfenster, Innentüren, WC- Wände, WC-Seitenwände, Klosett, Uri- nalbecken, Duschkabine, Schamwän- de, etc.		22.700 €
Tiefbauarbeiten (Ver-/Entsorgungsleitungen und Fun- damente)		22.000 €
Anbindung an bestehende Wärmever- sorgung		7.000 €
Küchenzeile		5.500 €
Isotherm Doppeldach		5.000 €
Tarkett-Boden		4.000 €
Stehtoiletten		3.500 €
zusätzliche Waschmöglichkeiten		2.000 €
Verkleidung der Leitungen		2.000 €
Zwischensumme Container	130.000 €	203.700 €
Umzugskosten	5.000 €	5.000 €
Umbauarbeiten Sindelfinger Straße	5.000 €	5.000 €
Gesamtkosten	140.000 €	ca. 213.700 €

3. Lösungsvarianten

3.1 Aufstellung der Container entsprechend der Ausschreibung

Der Beschluss der Vorlage 299/2008 vom 29.9.2008 bleibt bestehen und wird umgesetzt. Alle Maßnahmen zur Einhaltung einschlägiger Bestimmungen und zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit werden entsprechend der Ausschreibung vergeben. Die Vergabe erfolgt an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot.

3.2 Aufhebung der Ausschreibung

Die Ausschreibung wird aufgehoben. Es werden nur die Leistungen entsprechend dem Richtpreisangebot ausgeschrieben. Auf zusätzliche Maßnahmen wird verzichtet. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 22.000 € für die Tiefbauarbeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen werden genehmigt.

Diese Variante hätte zur Konsequenz, dass durch die erneute Ausschreibung der vorgesehene Terminplan nicht eingehalten werden kann. Des Weiteren ist nicht absehbar, wie sich das Marktumfeld in der Zwischenzeit entwickelt. Der Großteil der zusätzlichen Maßnahmen dient der Erfüllung einschlägiger Bestimmungen (bspw. Arbeitsstättenverordnung), somit kann bei dieser Variante nicht sichergestellt werden, dass diese Regelungen eingehalten werden.

3.3 Vergabe unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verbesserungen

Es werden diejenigen Leistungen zusätzlich vergeben, die zu einer höheren Wirtschaftlichkeit führen. Alle weiteren Maßnahmen, mit Ausnahme der erforderlichen Tiefbauarbeiten, werden nicht umgesetzt.

Als Folge dieser Lösungsvariante kann – wie bei Nr. 3.2 – nicht sichergestellt werden, dass grundsätzliche Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden können.

3.4 Vergabe unter Berücksichtigung der Verbesserung für die Nutzer

Es werden nur die Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter und zur Erfüllung einschlägiger Bestimmungen des Arbeitsschutzes zusätzlich umgesetzt. Dafür werden zusätzliche Mittel in Höhe von 30.000 € genehmigt. Die Kosten für die Tiefbaukosten müssen in jedem Fall bereitgestellt werden.

Die Wahl dieser Lösungsvariante würde, neben dem höheren CO₂-Ausstoß, zu deutlich gestiegenen laufenden Bewirtschaftungskosten für die SBT führen, welche sich bei einer Entscheidung für Variante 3.1 innerhalb weniger Jahre amortisieren würden.

3.5 Leasing

Grundsätzlich können die Container auch geleast werden. Die Auskunft der Fachabteilung Hochbau und des Herstellers hinsichtlich Miete bzw. Leasing waren übereinstimmend so, dass spätestens nach vier Jahren ein Kauf immer wirtschaftlicher ist.

Im Wirtschaftsplan SBT ist im Finanzplanungszeitraum nicht vorgesehen, an der Sindelfinger Straße den Gesamtbetrieb zu konzentrieren. Die Verwaltung geht deshalb mit hoher Sicherheit davon aus, dass die Container für mindestens fünf Jahre benötigt werden. Ein Weiterverkauf der gebrauchten Container ist möglich.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt eine Vergabe der Leistungen im vollen Umfang der Ausschreibung und der vorliegenden Angebote vor (Variante 3.1). Die zusätzlichen Kosten gegenüber dem Richtpreisangebot der Vorlage 299/2008 hält die Verwaltung in Anbetracht der Verbesserungen für die Mitarbeiter und bei der Wirtschaftlichkeit für akzeptabel. Die Qualitätssteigerung für die Nutzung der Räume durch die Mitarbeiter führt zu einer höheren Akzeptanz des Umsetzungs-konzeptes bei den Mitarbeitern. Die Zusammenlegung des Bereichs „Straßen“ an einem Standort führt zu einer besseren Betriebsführung und der Arbeitsabläufe. Mittelfristig erhofft sich die Verwaltung dadurch auch eine höhere Identifikation der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsbereich und eine Teambildung im Bereich „Straßen“. Ein Verbleib der SBT am Standort Schleifmühleweg ist mit dem Beschluss der Vorlage 299/2008 nicht mehr möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Gesamtkosten ist im Wirtschaftsplan des SBT im Vermögensplan bei „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ finanziert. Unter dieser Position des Vermögensplanes sind insgesamt 480.000 € eingestellt.

Fest eingeplant für 2009 sind neben der Containerunterkunft unter dieser Position 80.000 € für den Kauf von Fahrzeugen für die Stadtvermessung. Der Restbetrag von ca. 200.000 € im Falle einer Vergabe der Containerunterkünfte reicht für die Beschaffung der für 2009 eingeplanten Ersatzbeschaffungen für Fahrzeuge des SBT aus. Den Ausgaben stehen Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und Mieteinnahmen von der mobilen Jugendarbeit in Höhe von 36.000 € pro Jahr gegenüber.

6. Anlagen