

Universitätsstadt Tübingen

SBT

Albert Füger, Telefon: 2266

Gesch. Z.: SBT/Fü

Vorlage 229/2008

Datum 16.06.2008

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Verwaltungsausschuss**

zur Kenntnis im:

Betreff: **Stadtbaubetriebe - Optimierungsmöglichkeiten und Standortkonzept - Zwischenbericht**

Bezug:

Anlagen: 2 Bezeichnung: Anlage 1: Ergebniszusammenfassung Voruntersuchung Standortkonzept
Anlage 2: Grobkostenschätzung

Zusammenfassung:

Die Überlegungen zur weiteren Optimierung der Stadtbaubetriebe und zur Verwirklichung eines Standortkonzeptes werden dargestellt.

Ziel:

Information des Gemeinderats.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtbaubetriebe wurden zum 2. Januar 1996 mit den Betriebszweigen Grünunterhaltung, Bauhof, Fuhrpark und Bestattungswesen als Eigenbetrieb gegründet. Die Müllabfuhr wurde damals nicht integriert, sondern ein Jahr später dem EBT zugeordnet. Ziel dieser Gründung war eine Optimierung der Betriebsabläufe, Kostentransparenz und nicht zuletzt ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung.

Diese Ziele wurden grundsätzlich erreicht.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 24. Juli 2000 wurde die Nachfolge des zum damaligen Zeitpunkt ausgeschiedenen ersten Betriebsleiters kommissarisch geregelt.

2. Sachstand

2.1 Allgemeines

Nach längeren Unsicherheiten und Diskussionen im Gesamtkontext der Verwaltungsreform soll das Thema wie nachstehend skizziert zu einem vorläufigen Abschluss gebracht werden.

- a) Im Februar/März dieses Jahres wurde mit den Führungskräften des SBT mit externer Moderation (Firma IMAKA, Leonberg) ein Workshop zur Positionierung der kommunalen Eigenbetriebe EBT und SBT durchgeführt.
- b) Vertiefend wird die personelle Soll-Ausstattung bei den Stadtbaubetrieben geprüft. Wesentliches Hilfsmittel dabei soll ein „Benchmarking“ mit vergleichbaren Eigenbetrieben in Baden-Württemberg sein. Mit einem Ergebnis ist nicht vor Ende Juli 2008 zu rechnen.

2.2 Handlungsempfehlungen aus dem Workshop

Folgende Themenfelder mit Entscheidungs- bzw. Regelungsbedarf wurden identifiziert.

a) Themenfeld Betriebsleitung

Das Thema wird derzeit verwaltungsintern mit einer sogenannten Potentialanalyse von Führungskräften aus dem SBT geprüft.

b) Themenfeld Standortkonzept

siehe Punkt 2.4

c) Themenfeld Betriebsgröße

Ausgangssituation: Die Höhe der stundenbezogenen Verrechnungssätze und die Kostendeckung der SBT wird auf Grund des kalkulatorischen Ansatzes in hohem Maße durch die Anzahl der produktiven Arbeitsstunden beeinflusst.

Bei einem abnehmenden Arbeitsvolumen ergibt sich auf Grund des ansteigenden Fix-/Gemeinkostenanteils pro Arbeitsstunde eine „automatische“ Kostensteigerung (Stichwort: „Fixkostenfalle“).

Die anstehenden Veränderungen haben Auswirkungen auf die Kostensituation.

Umsetzung des Standortkonzeptes:

Die Investition wird durch erhöhte Abschreibungen und Zinsen zu einer gewissen Kostensteigerung führen.

Problemkreis Müllabfuhr:

Falls der zum Ende 2010 auslaufende Vertrag mit dem Landkreis Tübingen nicht verlängert wird, hat das unmittelbare Auswirkungen auf die Personalsituation des SBT.

Stellenbesetzungssituation

Durch den laufenden Personalabbau hat sich der Fixkostenanteil an den Verrechnungszeiten permanent erhöht. Derzeit sind ca. 132 Stellen mit ca. 218 000 Produktivstunden (ca.1650 Arbeitsstunden pro Jahr und Stelle) besetzt.

Handlungsvorschläge

- (1) Definition der Mindestgröße an Personal auf Grundlage des vorhandenen Auftragswesens.
- (2) Überprüfung dieser „Mindestgröße“ mit Hilfe eines „Benchmarkings“, d.h. mit Hilfe eines Kennzahlenvergleichs mit vergleichbaren Städten bzw. Betrieben (siehe 2.3).
- (3) Klärung der Frage, welche Haushaltsmittel langfristig für die Beauftragung der Stadtbaubetriebe zur Verfügung stehen.
- (4) Wirtschaftlichkeitsvergleich mit Privaten zur Absicherung der ermittelten Mindestgröße.

d) Themenfeld „Szenarien“

Ausgangssituation: Im Jahr 2010 läuft wie bereits erwähnt, der gültige Vertrag zur Regelung der Müllabfuhr aus. Im Zusammenhang mit der Neuausschreibung für das Kreisgebiet ohne die Stadt Tübingen wurden mit der Kreisverwaltung erste Sondierungsgespräche über die Zukunft der Müllabfuhr geführt. Es zeigen sich lediglich zwei realistische Alternativen ab.

- a) Die Zuständigkeit für die Abfallentsorgung wird vom Kreis auf die Stadt Tübingen übertragen und die Stadt regelt und finanziert die Müllabfuhr über ein eigenes Satzungsrecht.
- b) Die Stadt Tübingen steigt schrittweise aus der Müllabfuhr aus. Darüber ist eine Vereinbarung zwischen Stadt und Landkreis abzuschließen.

Die Teilnahme an einer öffentlichen Ausschreibung scheidet für die Stadt aus grundsätzlichen Erwägungen definitiv aus. Eine Verlängerung des derzeit laufenden Vertrages ohne eine wesentliche Kostenanpassung nach unten erscheint eher unwahrscheinlich.

Handlungsvorschläge

- (1) Ein Ausstiegsszenario soll erarbeitet werden, in welchen Schritten entsprechend der Alterszusammensetzung des Personals zurückgefahren werden kann.

Anmerkung: Betriebsbedingte Kündigung und ein Personalübergang zu einem privaten Entsorger scheiden aus.

- (2) Die Zukunft der Müllabfuhr ist mit dem Landreis offensiv zu klären.
- (3) Die Konsequenzen für den Winterdienst und die Organisation und Durchführung von Märkten, Veranstaltungen und städtischen Einrichtungen (interne Abfallentsorgung) wird für den Fall eines Ausstieges aus der Müllabfuhr zu klären sein.

e) Themenfeld „Auftraggeber – Auftragnehmer-Beziehungen“

Ausgangssituation: Bei den Vorbereitungen zur Gründung der SBT ist davon ausgegangen worden, dass die SBT ein „Dienstleistungsbetrieb“ sind, der für die anderen städtischen Ämter und Einrichtungen Arbeiten ausführt, Dienstleistungen erbringt und diese auftragsbezogen abrechnet.

Im Jahr 2000 / 2001 wurde die Reorganisation der beiden Eigenbetriebe EBT und SBT geprüft. Hierbei erfolgte unter anderem auch eine Untersuchung der arbeitsaufwändigen Rapportierung, Erfassung (damals noch in Regie 68) und Abrechnung. Als ein wichtiger Lösungsansatz zur Reduzierung des auftragsbezogenen Verwaltungsaufwands wurden damals „Leistungsverzeichnisse“ in Erwägung gezogen. Die „Leistungsverzeichnisse“ sind seither in Teilbereichen (z.B. Tiefbau, Lichtsignalanlagen) umgesetzt worden.

In der Zwischenzeit wurden alternative „Leistungsbilanzen“ entwickelt (z.B. Grünflächen Hirschau), die in inhaltlicher Sicht jedoch absolut identisch zu den „Leistungsverzeichnissen“ sind (Status: betriebsinterne Entwürfe).

Handlungsvorschläge:

- (1) Die Beschreibung der auszuführenden Arbeiten für jedes einzelne Objekt führt zu einer sehr hohen, nicht exakt abschätzbaren Anzahl an Objekten und einem nicht vertretbaren Aufwand. Aus den angegebenen Gründen müssen solche „Leistungsverzeichnisse“ nicht für alle einzelnen Objekte erstellt werden. Soweit sinnvoll, können solche objektbezogenen Leistungsverzeichnisse jedoch auch weiterhin erstellt und verwendet werden.
- (2) Zur Vermeidung des angesprochenen Arbeitsaufwands sollte in einem ersten „Zwischenschritt“ eine tabellarische Gesamtübersicht mit allen relevanten Liegenschaften und Objekten für jeden einzelnen Auftraggeber erstellt werden. Ein Teil der hierfür notwendigen Informationen kann z.B. den in einzelnen Bereichen eingeführten, digitalen Katastern entnommen werden. Die Überprüfung der Vollständigkeit der angegebenen Objekte erfolgt in Abstimmung mit den städtischen Auftraggebern.

- (3) Auf die Bearbeitung und Abstimmung der weitergehenden Angaben kann zunächst verzichtet werden. Bei Bedarf können aber einzelne Objekt in Bezug auf Arbeiten / Tätigkeiten, Ausführung usw. im Einzelfall überprüft und im Detail geregelt werden.

Vorteile des skizzierten Vorgehens:

- anteiliger, deutlich niedriger Aufwand
- eine stufenweise Bearbeitung ist möglich,
- eine zeitlich verteilte Bearbeitung (Erstellung, Abstimmung) ist möglich.

- (4) Im Hinblick auf die noch nicht vorhandenen „Leistungsverzeichnisse“ und die zu erwartenden Veränderungen, die sich aus der gesamtstädtischen Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts ergeben werden, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Überprüfung und Anpassung des betrieblichen Auftragswesens und der Basis bildenden Rapportierung verzichtet. Da die Rapportierung und die auftragsbezogene Datenerfassung und Abrechnung einen hohen Verwaltungsaufwand verursacht, sollte diese Überprüfung zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

2.3 Ermittlung der Sollaustattung beim SBT

Das Angebot der Firma IMAKA vom 31.03.2008 zur Ermittlung und Überprüfung der personellen Sollaustattung bei den Stadtbaubetrieben (Auftragssumme maximal 25.000€) wurde zwischenzeitlich beauftragt. Derzeit läuft die Abstimmung des Kennzahlenvergleichs (Benchmarking) mit den Städten Esslingen, Zweckverband Technische Betriebsdienste Böblingen/Sindelfingen, Ludwigsburg und Reutlingen. Entsprechend dem vereinbarten Zeitplan ist bis Ende Juli 2008 mit dem Abschlussbericht zu rechnen.

2.4. Standortkonzept

2.4.1. Situation

Das Thema „Standortkonzept“ beschäftigt die Stadtbaubetriebe seit ihrer Gründung 1996. Der Betrieb ist zwischenzeitlich nach dem Umzug der Friedhofsverwaltung auf den Bergfriedhof auf insgesamt 5 Standorte verteilt.

- Stützpunkt Schleifmühlweg (Bereich Straßen + Müllabfuhr)
- Bauhof - Schwärzlocher Täle (Bereich Straßen)
- Fuhrpark Sindelfinger Straße (Bereich Verwaltung, Fuhrpark, Werkstatt + Müllabfuhr)
- Gärtnereihof Europastraße (Bereich Grün)
- Bergfriedhof (Bereich Friedhofswesen)

Der Anzuchtbetrieb von der Hirschauer Straße wurde 2000 aufgelöst und die Flächen sind bereits seit längerem verkauft.

Daneben existieren noch weitere Dependancen (Stadtteilbauhöfe und z.B. das Aufsehergebäude am Stadtfriedhof), die zum Teil bereits verkauft wurden.

2.4.2. Planungsgeschichte

Die ersten Überlegungen Ende der 90-iger Jahre, die SBT am Standort „Sindelfinger Straße“ zu konzentrieren, wurden wegen des recht großen Platzbedarfes, der eine deutliche Erweiterung des Betriebsgeländes erfordert hätte, und der hohen Kosten zunächst verworfen.

Die nächste Überlegung richtete sich auf den Bereich Lustnau Süd auf dem Alten Neckarbett zwischen Kusterdinger Weg und dem Klärwerk entlang der Nürtinger Straße. Hier wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, um die Bebaubarkeit und die Kosten für eine Realisierung abzuschätzen. Dabei wurde mit geprüft, ob nicht die Einrichtungen der Straßenbauverwaltung des Kreises die derzeit an der Stuttgarter Straße im Entwicklungsbereich untergebracht sind, mit integriert werden könnten (vgl. Anlage 1).

Das Ergebnis und die Bewertung des Ergebnisses lässt sich wie folgt kurz skizzieren:

- ◆ der schmale Bereich zwischen Nürtinger Straße und dem Neckar ist für die Betriebsabläufe auf dem Betriebsgelände selber nicht ideal,
- ◆ die Straßenmeisterei könnte mit untergebracht werden,
- ◆ durch die Beschränkungen für eine Gründung im alten Neckarbett sind die Baukosten sehr hoch bzw. für eine Bebauung mit Hallen auf Punktfundamenten nicht geeignet (Bohrpfähle scheiden aus Sicht des Grundwasserschutzes aus)
- ◆ die noch nicht abgeschriebenen Restwerte des Fuhrparks an der Sindelfinger Straße können nicht oder nur schwer realisiert werden.

2.4.3. Aktueller Planungsstand

Vor diesem Hintergrund wurde bzw. wird die ursprüngliche Planung am Standort „Sindelfinger Straße“ wieder aufgegriffen. Gegenüber der Ausgangslage bei der ersten Planung haben sich folgende Randbedingungen geändert:

- ◆ die Friedhofsverwaltung ist zwischenzeitlich auf dem Bergfriedhof untergebracht,
- ◆ das unterzubringende Personal und die unterzubringenden Maschinen und Geräte haben sich weiter verringert,
- ◆ eine Nutzung des „Asylbewerber-Grundstückes“ ist denkbar,
- ◆ das Thema „Müllabfuhr“ steht auf dem Prüfstand.

Die Machbarkeitsstudie liegt als Anlage 1 bei.

Die Gesamtkosten für das Vorhaben belaufen sich auf rund 7.000.000 € (incl. 19% MWST), aber ohne Kosten für die Unterbringung der Müllabfuhr. Eine Unterbringung der Straßenmeisterei ist **nicht** vorgesehen.

Dem stehen Einnahmen für die dadurch mögliche Veräußerung der Betriebsflächen

- Schleifmühlweg
- Schwärzlocher Täle
- Stützpunkte
- Lustnau
- Pfrondorf
- Hirschau

und die früheren Erlöse aus dem Verkauf des Anzuchtbetriebes gegenüber.

Um diese vorliegende Machbarkeitsstudie weiter bearbeiten zu können, müssen die aufgeworfenen Fragen zum Standortkonzept, der Zukunft der Müllabfuhr und die zukünftigen Aufgaben der Stadtbaubetriebe geklärt werden (siehe oben).

Dazu kommen die städtebauliche Themenstellungen wie:

- Erschließung Aischbach II
- Entwicklung Westbahnhof-Areal
- Entwicklung Schwärzlocher Täle
- Entwicklung Sindelfinger Straße,

die ebenfalls noch nicht abschließend geklärt sind.

3. Lösungsvarianten

4. Vorgehen der Verwaltung

- a) Die Verwaltung wird entsprechend der erarbeiteten Handlungsempfehlung vorgehen.
- b) Die Frage der Zukunft der „Müllabfuhr“ wird mit der Kreisverwaltung aktiv angegangen. Die Verwaltung wird mit einer Vorlage zu dem Thema auf den Gemeinderat zukommen.
- c) Das Thema „Straßenmeisterei“ und die Räumung der Flächen an der Stuttgarter Straße sind mit der Kreisverwaltung zu klären.
- d) Die Verwaltung wird im Spätjahr 2008 über die Ergebnisse des Kennzahlenvergleichs und das vorgeschlagene Sollkonzept berichten.
- e) Derzeit wird geprüft, zu welchen Kosten der Bereich Straßen der Stadtbaubetriebe den Schleifmühlweg räumen und über eine „Containerlösung“ provisorisch am Schwärzlocher Täle bzw. in der Sindelfinger Straße untergebracht werden könnte. Damit könnte der Jugendtreff Weststadt an dieser Stelle zumindest provisorisch untergebracht werden und die Kosten für eine Containerlösung für den Jugendtreff am Zankerparkplatz eingespart werden.

Diese Zwischenumsiedlung der SBT könnte Auftakt zu einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung der Weststadt geben.

Die Verwaltung wird mit einer Beschlussvorlage auf den Gemeinderat zukommen, sobald die Kosten für eine Containerlösung geklärt sind.

f) Das Standortkonzept kann erst in diesem Kontext abschließend diskutiert und beschlossen werden.

g) Die Frage der „Betriebsleitung“ wird bis Jahresende 2008 thematisiert werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Neben den Kosten für die externe Beratung in Höhe von rund 25.000 € und den gebundenen Personalkapazitäten für die Projektbearbeitung fallen im Moment keine Kosten an. Die Kosten werden bei den weiteren Vorlagen jeweils detailliert dargestellt werden.

6. Anlagen

Ergebniszusammenfassung Machbarkeitsstudie Standortkonzept
Grobkostenschätzung

Standortkonzept Sindelfinger Straße

Ergebniszusammenfassung

(Stand 31.10.2007)

Raimund Schulz

Drees & Sommer

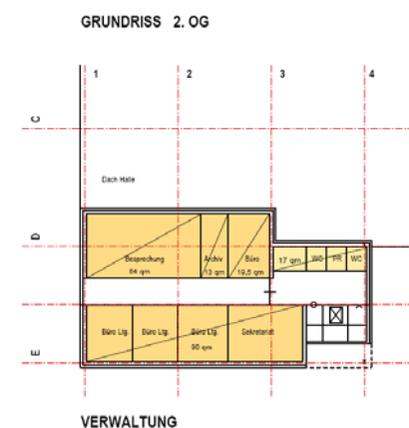
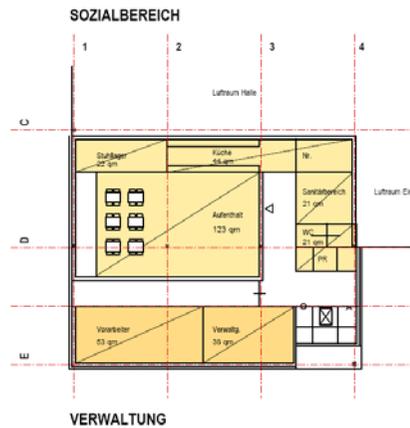
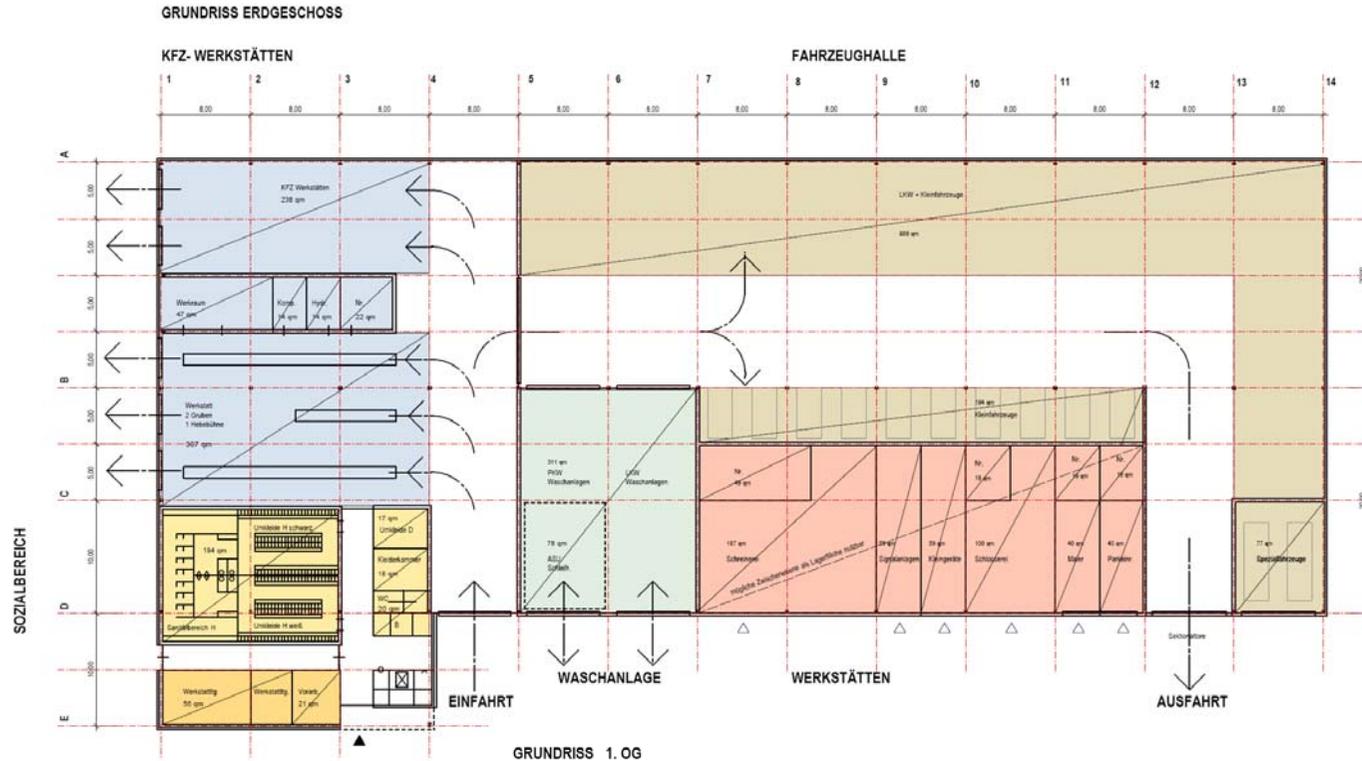
Zusammenfassung

- Die ursprünglich am Standort „Nürtinger Straße“ angedachte Lösung wurde aus Kostengründen und wegen der Altlastenproblematik aufgegeben.
- Daraufhin wurde der Standort „Sindelfinger Straße“ als „kleine Lösung“ untersucht. Die Feuerwehr Lustnau und die Straßenmeisterei können an diesem Standort nicht mit untergebracht werden.
- Für die Sindelfinger Straße wurden mehrere Konzeptvorschläge ausgearbeitet. Die Konzepte berücksichtigen eine größtmögliche Nutzung der bestehenden Gebäudesubstanz.
- Am Standort Sindelfinger Straße kann das Raumprogramm der 3 Betriebseinheiten der EBT/SBT (7010, 7020, 7030) realisiert werden.
- Das westlich von der Sindelfinger Straße gelegene Asylbewerbergrundstück ist im Standortkonzept berücksichtigt. Die beiden Grundstücke sind durch eine Erschließungsstraße getrennt.
- Die Gesamtkosten für die von der EBT / SBT favorisierte Variante 2a belaufen sich auf rund (netto) 5,9 Mio. €.
- Für die Projektrealisierung wird ein Gesamtzeitraum von ca. 27 Monaten veranschlagt. Die Realisierung kann in einzelnen Bauabschnitten erfolgen.
- Ökologische Aspekte sind im Konzept berücksichtigt.

Detailliertes Raumprogramm (SOLL)

Einheit	Bürobereich		Sozialbereich		Werkstätten		Fahrzeughallen		Lager (innen, geschlossen)		Außenbereiche	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²) Bezeichnung	Anzahl	Fläche (m ²) Bezeichnung	Anzahl	Fläche (m ²) Bezeichnung	Anzahl	Fläche (m ²) Bezeichnung	Anzahl	Fläche (m ²) Bezeichnung
7010 Betriebsw. u. Verw.	1	23	1	125	1	600	1	20	1	50	40	500
	1	23	1	10	1	15	1	55	1	80	1	50
	1	23	1	10	1	50	1	30	1	80	2	25
	1	31	1	150	1	80	1	30	1	80		
	1	23	1	4	1	3	1	10	1	50		
	1	50	1	10	1	20	1	10	1	50		
			1	20	1	20	1	10	1	50		
	Σ= 173		Σ= 349		Σ= 758		Σ= 105		Σ= 240		Σ= 75	
7020 Dienstlsg.	1	40	Bedarf in 7010 enthalten		1	600	1	20	1	50	1	50
	1	15	Bedarf in 7010 enthalten		1	15	1	55	1	80	1	80
					1	50	1	30	1	80	1	80
					1	80	1	30	1	80	1	80
					1	3	1	10	1	50	1	50
					1	10	1	10	1	50	1	50
		Σ= 55				Σ= 758		Σ= 105		Σ= 240		Σ= 75
7030 Straßen	1	23	Bedarf in 7010 enthalten		1	200	1	180	1	40	1	150
	1	23	Bedarf in 7010 enthalten		1	40	1	20	1	50	1	50
	1	35	Bedarf in 7010 enthalten		1	30	1	400	1	35	1	120
	1	70	Bedarf in 7010 enthalten		1	70	1	20	1	70	1	20
	1	85	Bedarf in 7010 enthalten		1	85	1	20	1	170	1	300
					1	100	1	120	1	50	1	40
					1	120	1	4	1	120	1	70
					1	360	1	9	1	30	1	500
					1	20	1	1	1	80	1	180
					1	80	1	1	1	50	1	350
					1	100	1	100	1	100	1	110
					1	120	1	4	1	120	1	40
					1	360	1	9	1	30	1	70
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1	1	1	80	1	500	
				1	80	1	1	1	50	1	180	
				1	100	1	100	1	100	1	110	
				1	120	1	4	1	120	1	40	
				1	360	1	9	1	30	1	70	
				1	20	1						

Grundrisspläne für die Variante 2a



Raumprogramm Soll / Ist-Vergleich

Einheit / Bezeichnung	Bürobereich (m ²)	Sozial- bereich (m ²)	Werkstätten (m ²)	Fahrzeug- hallen (m ²)	Lager (innen) (m ²)	Außen- bereiche (überdacht) (m ²)
7010 Betriebsw. u. Verw.	173	349	0	0	0	0
7020 Dienstleistung	55	0	758	105	240	50
7030 Straßen	151	0	510	1.320	565	1.110
Σ SOLL	379	349	1.268	1.425	805	1.160

Σ IST (Variante 2a)	370	490	1.240	1.830	> 800	1.300
----------------------------	------------	------------	--------------	--------------	-----------------	--------------

**Mit der Variante 2a kann das Raumprogramm für die
3 Betriebseinheiten (7010, 7020, 7030) erfüllt werden.**

Abschätzung des Kostenrahmens

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Netto-Betrag (€)
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	410.000,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.010.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.030.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	420.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	150.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	880.000,00 €
Gesamtsumme (netto)		5.900.000,00 €
davon Anteil Standort Sindelfinger Straße (netto)		5.400.000,00 €
davon Anteil Standort Asylbewerbergrundstück (netto)		1.600.000,00 €
Anteil Fahrzeughalle Müllabfuhr EBT einschl. anteilige Infrastruktur (netto)		500.000,00 €

Folgende Kosten wurden in der Grobkostenschätzung **nicht** berücksichtigt:

- Grundstückskosten
- Kosten für die öffentliche Erschließung
- Kosten für allgemeine Bauherrenaufgaben / Eigenleistungen
- Projektvorlaufkosten
- Finanzierungskosten
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten für eventuelle Altlastensanierung

Rahmenterminplan

	Jahr 1			Jahr 2			Jahr 3		
Vor- und Entwurfsplanung (LP 2+3)	■	■							
Genehmigungsphase		■	■						
Ausf.-planung, Ausschreibung + Vergabe (LP 5+7)		■	■	■	■				
Abbrucharbeiten / Freimachen					■	■		■	
Rohbauarbeiten					■	■	■	■	
Ausbauarbeiten / Sanierungsarbeiten					■	■	■	■	
Außenanlagen								■	

Die Realisierung des Gesamtprojektes (Planung und Ausführung) kann in einem Zeitraum von rund 27 Monaten erfolgen.

Ökologische Aspekte des Standortkonzeptes

- Für das Dach über der Müllfahrzeughalle und dem Dach des neuen Sozialtraktes (Anbau) sind Gründächer vorgesehen (ca. 800 m²) (im Kostenrahmen berücksichtigt).
- Die Dächer der Lagerhallen am Standort „Asylbewerbergrundstück“ können mit Photovoltaikanlagen bestückt werden (fremdfinanziert).
- Die Wärmeversorgung der Hallen wird durch die Abwärmenutzung aus Abwasser unterstützt. Dazu wird im naheliegenden Abwasserkanal ein Wärmetauscher eingebaut (im Kostenrahmen berücksichtigt).
- Das bestehende Dach der Fahrzeughalle Sindelfinger Straße kann leider aus statischen Gründen weder als Gründach ausgeführt, noch mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden.
- Die bestehende Tankstelle wird aufgegeben.
- Die alten Öllagerbehälter im Erdreich werden ausgebaut und entsorgt.



Standortkonzept Sindelfinger Straße
Grobkostenschätzung für die vaforsierte Variante 2a
(Stand 29.10.2007, final)

**DREES &
SOMMER**

Kosten- gruppe (nach DIN)	Bezeichnung	Menge (Einheit)	EP (€/Einheit)	GP (€)	GP (€)	davon Standort Asylbewerber- grundstück	davon Anteil Müllabfuhr
100	Grundstück						
110	Grundstückswert	0	0,00	0,00			
120	Grundstücksnebenkosten	0	0,00	0,00			
130	Freimachen	0	0,00	0,00			
	Summe KG 100				0,00		
200	Herrichten und Erschließen						
210	Herrichten				410.000,00		
	Abbruch alte Verwaltungsgebäude	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
	Abbruch / Umsetzen Trafo	1 pausch	15.000,00	15.000,00			
	Rückbau Tankanlage	1 pausch	10.000,00	10.000,00			
	Rückbau unterirdische Tanks	1 pausch	15.000,00	15.000,00			
	Altlastenbeseitigung (keine Kosten angesetzt!)	0 pausch	0,00	0,00			
	Rückbau Asylbewerberhäuser	16 Stück	20.000,00	320.000,00	320.000,00	96.000,00 (30%)	
	Sonstige Herrichtungsarbeiten	1 pausch	30.000,00	30.000,00	6.000,00 (20 %)	1.800,00 (30%)	
220	Öffentliche Erschließung	0	0,00	0,00			
230	Nichtöffentliche Erschließung	0	0,00	0,00			
240	Ausgleichsabgaben	0	0,00	0,00			
	Summe KG 200				410.000,00		
300	Bauwerk - Baukonstruktion						
310	Baugrube				20.000,00		
	Baugrube Standort Sindelfinger Straße	1 pausch	15.000,00	15.000,00			
	Baugrube Asylbewerbersiedlung	1 pausch	5.000,00	5.000,00	5.000,00	1.500,00 (30%)	
320	Gründung				800.000,00		
	Gründung für Anbau Sozialtrakt	500 m2	50,00	25.000,00			
	Gründung für Fahrzeughalle Müllfahrzeuge	400 m2	50,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
	Gründung für überdachte Lager	1300 m2	50,00	65.000,00	65.000,00		
	Bodenplatte Sozialtrakt (30cm)	500 m2	80,00	40.000,00			
	Bodenplatte Fahrzeughalle Müllfahrzeuge (40 cm)	400 m2	100,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	
	Bodenplatte überdachte Lager (30 cm)	1300 m2	80,00	104.000,00	104.000,00		
	Bodenbeläge in Fahrzeughalle + Werkstätten sanieren (abfräse)	3000 m2	50,00	150.000,00			
	Bodenendbelag Werkstätten	600 m2	50,00	30.000,00			
	Bodenbeschichtung Fahrzeughalle	2400 m2	20,00	48.000,00			
	Bodenbelag und Beschichtung Fahrzeughalle Müllfahrzeuge	400 m2	50,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
	Bodenbelage UG unter neuen Sozialtrakt	500 m2	50,00	25.000,00			

Standortkonzept Sindelfinger Straße
 Grobkostenschätzung für die vaforsierte Variante 2a
 (Stand 29.10.2007, final)

DREES &
 SOMMER

	Bodenbeläge Sozialtrakt	1350 m2	80,00	108.000,00		
	Sanierung Fliesenbeläge Werkstattbereich	1000 m2	30,00	30.000,00		
	Bodenbeläge überdachte Lager	1300 m2	50,00	65.000,00	65.000,00	
	Bodenbelag Waschanlage sanieren	300 m2	20,00	6.000,00		
	Sonstiges	1 pausch	24.000,00	24.000,00		
330	Außenwände				600.000,00	
	Außenwände bestehende Halle sanieren	1200 m2	100,00	120.000,00		
	Außenwände neue Lagerhallen (Wände zum Innenhof sind offen)	600 m2	100,00	60.000,00	60.000,00	
	Außenwände Halle Müllfahrzeuge	300 m2	100,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
	Anbindung / Anschluss neuer Sozialtrakt	1 pausch	50.000,00	50.000,00		
	Außenwände neuer Sozialtrakt	600 m2	120,00	72.000,00		
	Außentüren und Fenster neuer Sozialtrakt	1 pausch	50.000,00	50.000,00		
	Sanierung Fenster / Oberlichter vorhandene Halle	1 pausch	80.000,00	80.000,00		
	Tore / Rolltore bestehende Halle sanieren / erneuern	1 pausch	25.000,00	25.000,00		
	Tore / Rolltore Halle Müllfahrzeuge	9 Stück	8.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
	Tore / Rolltore neue Lagerhallen (2 Hallen gegen Osten werden)	2 Stück	8.000,00	16.000,00	16.000,00	
	Sonstiges	1 pausch	25.000,00	25.000,00	5.000,00 (20 %)	1.500,00 (30%)
340	Innenwände				170.000,00	
	Innenwände (tragend / nichttragend)	1 pausch	100.000,00	100.000,00		
	Innenwände Lager Standort Asyberbergrundstück (tragend / nichttragend)	1 pausch	25.000,00	25.000,00	25.000,00	7.500,00 (30%)
	Innentüren / Innenfenster	1 pausch	30.000,00	30.000,00		
	Sonstiges	1 pausch	15.000,00	15.000,00		
350	Decken				220.000,00	
	Decken neuer Sozialtrakt (25 cm)	1500 m2	100,00	150.000,00		
	Zwischendecken über Werkstätten	600 m2	80,00	48.000,00		
	Sonstiges	1 pausch	22.000,00	22.000,00		
360	Dächer				700.000,00	
	Dachsanierung bestehende Halle	4000 m2	100,00	400.000,00		
	Dach über neuem Sozialtrakt (Gründdach)	350 m2	180,00	63.000,00		
	Dach über Halle Müllfahrzeuge (Gründdach)	400 m2	150,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
	Dächer über neuen Lagerhallen	1300 m2	120,00	156.000,00	156.000,00	
	Sonstige Dachbekleidungen	1 pausch	21.000,00	21.000,00		
370	Baukonstruktive Einbauten				100.000,00	
	Küche, Werkbänke, Regale, etc.	1 pausch	100.000,00	100.000,00	20.000,00 (20 %)	6.000,00 (30%)
390	Sonstige Maßnahme Baukonstruktion				400.000,00	
	Baustelleneinrichtung (ca. 5% von KG 200+300)	1 pausch	163.000,00	163.000,00	80.000,00 (20 %)	24.000,00 (30%)
	Sanierung Fahrzeugwäsche	1 pausch	100.000,00	100.000,00		
	Gerüst, Sicherheitsmaßnahmen	1 pausch	50.000,00	50.000,00		
	Sonstige Maßnahmen (allg. Sanierungsmaßnahmen)	1 pausch	87.000,00	87.000,00		
	Summe KG 300				3.010.000,00	

Standortkonzept Sindelfinger Straße
 Grobkostenschätzung für die vaforisierte Variante 2a
 (Stand 29.10.2007, final)

DREES &
 SOMMER

400	Bauwerk - Technische Anlagen						
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen				100.000,00		
	Abwassersystem Standort Sindelfinger Straße anpassen / erne	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
	Abwassersystem Standort Asylbewerbersiedlung	1 pausch	25.000,00	25.000,00		25.000,00	7.500,00 (30%)
	Feuerlöschanlagen	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
	Sonstige Anlagen	1 pausch	5.000,00	5.000,00			
420	Wärmeversorgungsanlagen				250.000,00		
	Ertüchtigung bestehende Wärmeversorgungsanlagen	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
	Neue Wärmeerzeugungsanlage	1 Stück	50.000,00	50.000,00		10.000,00 (20 %)	3.000,00 (30%)
	Abwärmenutzung aus Abwasser	1 pausch	100.000,00	100.000,00		20.000,00 (20 %)	6.000,00 (30%)
	Sonstige Wärmeversorgungsanlagen	1 pausch	50.000,00	50.000,00		10.000,00 (20 %)	3.000,00 (30%)
430	Lufttechnische Anlagen				150.000,00		
	Ertüchtigung bestehende Lüftungstechnik	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
	Sonstige Lufttechnische Anlagen	1 pausch	100.000,00	100.000,00		20.000,00 (20 %)	6.000,00 (30%)
440	Starkstromanlagen				230.000,00		
	Ertüchtigung Niederspannungsanlage	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
	Ertüchtigung Elektroinstallationsanlagen	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
	Beleuchtungsanlagen	1 pausch	75.000,00	75.000,00		15.000,00 (20 %)	4.500,00 (30%)
	Blitzschutz, Erdung	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
	Sonstige Starkstromanlagen	1 pausch	35.000,00	35.000,00		7.000,00 (20 %)	2.100,00 (30%)
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlage				40.000,00		
	Telekommunikationsanlage	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
	Sonstiges	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
460	Förderanlagen				50.000,00		
	Aufzugsanlage	1 pausch	50.000,00	50.000,00			
470	Nutzungsspezifische Anlagen				210.000,00		
	Ertüchtigung Fahrzeugwäschen (nur technischen Anlagen)	1 pausch	25.000,00	25.000,00			
	Streusiloanlage	3 Stück	50.000,00	150.000,00			
480	Gebäudeautomation	1 pausch	0,00	0,00			
490	Sonstige Maßnahmen Technische Anlagen	1 pausch	35.000,00	35.000,00		7.000,00 (20 %)	2.100,00 (30%)
					1.030.000,00		
500	Außenanlagen						
510	Geländeflächen				70.000,00		
	Bodenbearbeitung	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
	Pflanzen, Begrünung	1 pausch	30.000,00	30.000,00			
	Sonstiges	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
520	Befestigte Fläche				330.000,00		
	Wege, Straßen						
	Wege, Plätze Standort Sindelfinger Straße (Sanierung)	3000 m2	50,00	150.000,00			
	Wege, Plätze Standort Asylbewerbersiedlung	2000 m2	80,00	160.000,00		160.000,00	48.000,00 (30%)
	Sonstiges, Anschlüsse an Verbindungsstraße	1 pausch	20.000,00	20.000,00			
530	Baukonstruktionen in Außenanlage	0	0,00	0,00			

Standortkonzept Sindelfinger Straße
 Grobkostenschätzung für die vaforsierte Variante 2a
 (Stand 29.10.2007, final)

DREES &
 SOMMER

540	Technische Anlagen in Außenanlagen	0	0,00	0,00		
550	Einbauten in Außenanlagen	0	0,00	0,00		
590	Sonstige Maßnahme in Außenanlagen	1 pausch	20.000,00	20.000,00	20.000,00	4.000,00 (20 %)
	Summe KG 500				420.000,00	1.200,00 (30%)
600	Ausstattung und Kunstwerke					
610	Ausstattung (Schränke, Regale, Tische, etc.)	1 pausch	140.000,00	140.000,00	140.000,00	
620	Kunstwerke	1 pausch	10.000,00	10.000,00	10.000,00	
	Summe KG 600				150.000,00	
700	Baunebenkosten					
710	Bauherrenaufgaben (Kalkulation durch TBA)	0	0,00	0,00	0,00	
720	Vorbereitung Objektplanung (Vorlaufkosten nicht berüchs.)	0	0,00	0,00	0,00	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen (ca. 15 % auf KG 200-600)	1 pausch	753.000,00	753.000,00	753.000,00	
740	Gutachten und Beratung	1 pausch	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
750	Kunst	0	0,00	0,00	0,00	
760	Finanzierung	0	0,00	0,00	0,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten	1 pausch	7.000,00	7.000,00	7.000,00	
	Provisorischen Unterkünfte / Container für Betriebspersonal	1 pausch	70.000,00	70.000,00	70.000,00	
	Summe KG 700				880.000,00	176.000,00 (20 %) 52.800,00 (30%)

Standortkonzept Sindelfinger Straße
Grobkostenschätzung für die vaforsierte Variante 2a
(Stand 29.10.2007, final)

DREES &
SOMMER

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Netto-Betrag (€)
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	410.000,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.010.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.030.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	420.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	150.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	880.000,00 €
Gesamtsumme (netto)		5.900.000,00 €
davon Anteil Standort Sindelfinger Straße (netto)		5.400.000,00 €
davon Anteil Standort Asylbewerbergrundstück (netto)		1.600.000,00 €
Anteil Fahrzeughalle Müllabfuhr EBT einschl. anteilige Infrastruktur (netto)		500.000,00 €