

**Universitätsstadt Tübingen**  
Kommunale Servicebetriebe Tübingen (KST)  
Sandro Belser, Telefon: 204-1595  
Albert Füger, Telefon: 204-2266  
Gesch. Z.: KST

Vorlage 274/2012  
Datum 27.06.2012

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte  
Ortsbeirat Weststadt**

---

**Betreff: Betriebsstandort KST; Planungsbeschluss**

Bezug: 251/2011  
Anlagen: 3 Bezeichnung:  
- Anlage 1: Lageplan Variante 1  
- Anlage 2: Lagepläne Variante 2  
- Anlage 3: Kostenvergleichsrechnung

---

#### Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für den Betriebsstandort der KST bis HOAI-Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) weiterzuführen. Grundlage für die Planungen ist die vorliegende Vorentwurfsplanung nach Variante 2 dieser Vorlage.
2. Mit der Ausführung dieser Arbeiten werden die Tübinger Architekten „Architekten + Partner Schmitt Dannien Hofmann“ beauftragt. Die Planungsleistung der Haustechnik wird bewährten Fachingenieuren übertragen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr: 2012	Folgej.:
Investitionskosten:		100.000 €	
im WP 2012 veranschlagt		850.000 €	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### Ziel:

Es soll eine endgültige Festlegung auf eine der in dieser Vorlage dargestellten Planungsvarianten des Betriebsstandortes der KST erreicht werden. Damit sollen die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um nach der Sommerpause mit den weiterführenden Planungen zu beginnen. An diesem Planungsprozess sollen die Beschäftigten weiterhin intensiv beteiligt werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 251/2011 wurde die derzeitige Standortsituation der Kommunalen Servicebetriebe Tübingen (KST) eingehend beschrieben. In diesem Zusammenhang wurde aufgezeigt, welche Vorteile eine Konzentration in der Sindelfinger Straße für den Betrieb hätte.

In der Zwischenzeit wurden die im vergangenen Jahr aufgezeigten Grobplanungen weitergeführt, um auf dieser Grundlage die Investitionskosten zu schätzen. Das Ergebnis dieser Kostenschätzung veranlasste die Verwaltung dazu, eine Realisierungsvariante mit der Beibehaltung des Standortes „Europastraße“ auszuarbeiten. Im Folgenden werden die beiden Planungsvarianten einander gegenübergestellt und sowohl finanziell als auch bezogen auf die Arbeitsausführung bewertet.

Das Thema „Trainingshalle“ wird in einer gesonderten Vorlage unmittelbar nach den Sommerferien aufgearbeitet werden.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Allgemeines/Arbeitsorganisation

Die Kommunalen Servicebetriebe Tübingen (KST) wurden aus den Eigenbetrieben EBT und SBT gebildet, die ihrerseits 1995 bzw. 1996 aus den Regiebereichen des Tiefbauamtes, des Hochbauamtes und des damaligen Bauverwaltungsamtes gebildet wurden. So vielfältig wie die frühere Zuordnung der einzelnen Betriebsbereiche ist deren Unterbringung und (Teil-)Unternehmenskultur. So sind die Beschäftigten der Kläranlage in neuen und modernen Sozialräumen untergebracht, während die Beschäftigten eines Teils des Bereiches Infrastruktur im Schwärzlochertäle in Containern untergebracht sind, die zwar ordentlich und sauber sind, aber subjektiv keine Wertschätzung für die Beschäftigten signalisieren. Gleichzeitig findet die tägliche Arbeit der Beschäftigten des Bereiches Infrastruktur im gesamten Stadtgebiet statt, was eine schnelle Erreichbarkeit der jeweiligen Arbeitsorte verlangt und hohe Anforderungen an die Kommunikation und Information stellt.

Deshalb war es mit der Verschmelzung der Eigenbetriebe ein erklärtes Ziel, alle Bereiche – außer dem Friedhofwesen und der Stadtentwässerung – an einer Stelle zusammen zu führen.

Um eine solide Personalbemessungsgrundlage für die Standortplanungen zu erreichen, wurde in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen „IMAKA – Institut für Management GmbH“ das Personalkonzept der KST überprüft. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die derzeitige Personalausstattung für den normalen Betrieb nicht üppig, aber gerade noch ausreichend ist. Lediglich bei zeitlich begrenzt auftretenden Kapazitätsspitzen (Winterdienst oder Innenstadtreinigung an den Wochenenden) ist der Personalstand der KST zu gering. Für diese Situationen muss eine gezielte Verstärkung vorgenommen werden, die sinnvollerweise über kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse (z.B. Saisonarbeit) oder den Einbezug externer Dienstleister erfolgen soll. In Bezug auf die Standortplanungen bedeutet dies, dass vom derzeitigen Personalbestand zuzüglich einer Reserve von rund 5 Prozent ausgegangen werden kann.

Für die über das ganze Stadtgebiet verteilte und oftmals auch kleinteilige Arbeit hat es sich gezeigt, dass die Arbeitsmotivation steigt, wenn die Arbeitsteams in möglichst stabiler Zusammensetzung geographisch abgegrenzte Bereiche der Stadt mit Aufgaben zugeordnet bekommen, für die sie weitestgehend selbstorganisiert zuständig sind. Für dieses Leitbild müs-

sen die Arbeitsteams so groß sein, dass Personalausfälle möglichst aufgefangen werden können und mit Fahrzeugen und Geräten so ausgestattet sein, dass Wegstrecken rasch zurückgelegt werden können.

Die nachfolgend skizzierten Planungsvarianten sind an diesen Vorstellungen orientiert.

## 2.2 Planungsvariante 1

Bei der Planungsvariante 1 handelt es sich im Wesentlichen um das in der Vorlage 251/2011 beschriebene Modell. Sie beinhaltet die Zusammenfassung der Standorte Schwärzlocher Täle, Europastraße und Sindelfinger Straße an einen gemeinsamen Betriebsstandort in der Sindelfinger Straße. Die Grundstücke und Gebäude der damit hinfälligen Liegenschaften (Schwärzlocher Täle und Europastraße) stehen bei dieser Variante frei zur Veräußerung.

In Anlage 1 ist der Lageplan dieser Variante angefügt.

Durch die Konzentration auf einen Standort ist davon auszugehen, dass die Kommunikations- und Informationswege verbessert werden. Ebenso kann bei dieser Variante das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Betriebshofs einfacher erreicht werden, da nicht mehrere Liegenschaften mit Energie versorgt werden müssen und durch intelligente bauliche Maßnahmen ein möglichst energieeffizienter Gebäudebetrieb möglich ist.

Dem gegenüber stehen Risiken, die sich aus der maximalen Flächenausnutzung des Grundstücks ergeben. So ist die Unterbringung aller Beschäftigten und Fahrzeuge auf diesem Grundstück nur möglich, wenn relativ große Teile des Geländes mit Bauwerken belegt werden. Die dann noch vorhandene und frei befahrbare Hoffläche ist sehr eng bemessen. Dadurch ist zu erwarten, dass es vor allem zu Stoßzeiten (Arbeitsbeginn und -ende) zu Staus und Wartezeiten kommt, da nur eine begrenzte Rangierfläche für die Vielzahl von Fahrzeugen und Maschinen zur Verfügung steht.

Des Weiteren können ohne die kostenintensive Vorrichtung eines Tiefgaragenbauwerks die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Privatfahrzeuge nicht in ausreichender Anzahl (30 bis 35 Stellplätze) auf dem Grundstück ausgewiesen werden.

Zur Realisierung dieser Planungsvariante müsste ein Teil der angrenzenden Wohnhäuser abgerissen und an anderer Stelle ein gleichwertiger Ersatz gefunden werden. Zusätzlich ist die Ausweisung von Wachstumsflächen für eine optionale Vergrößerung des Betriebs in der Zukunft ohne einen noch darüber hinaus gehenden Eingriff in die angrenzenden Liegenschaften nicht möglich.

## 2.3 Planungsvariante 2

Die Planungsvariante 2 sieht vor, das Betriebsgebäude in der Europastraße beizubehalten und einen entsprechend kleineren Neubau in der Sindelfinger Straße zu erstellen. Die Liegenschaft im Schwärzlocher Täle steht auch bei dieser Variante zur Veräußerung zur Verfügung. In der Europastraße werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untergebracht, die als Arbeitsteam für bestimmte abgegrenzte Bereiche der Stadt zuständig sind. Alle übergreifend tätigen Beschäftigten (Abfallentsorgung, maschinelle Straßenreinigung, Lichtsignalanlagen, Verkehrseinrichtungen, Parkscheinautomaten etc.) haben ihren Standort in der Sindelfinger Straße. Die Kfz-Werkstatt bleibt unverändert im Bestandsgebäude in der Sindelfinger Straße. Ein Teil der vorhandenen Werkstätten in der Europastraße kann weiterhin genutzt werden; alle darüber hinaus benötigten Werkstätten können im Fuhrparkgebäude integriert werden.

Als zentrale Adresse und Anlaufstelle für Externe dient der Standort in der Sindelfinger Straße 22-26. Dies soll durch eine entsprechende Gebäudegestaltung berücksichtigt werden.

Die Lagepläne zu dieser Variante sind dieser Vorlage als Anlage 2 angefügt.

Das bestehende Raumprogramm ist auf den angesprochenen Liegenschaften umsetzbar und erlaubt noch ein Wachstum, das ausreichend für die betrieblichen Bedürfnisse ist. Die baurechtlich benötigten Stellplätze können auf beiden Standorten problemlos nachgewiesen werden. Ein großer Vorteil bei der baulichen Realisierung und Finanzierung dieser Variante ist es, dass sie in voneinander unabhängigen Bauabschnitten erstellt werden kann. So kann im ersten Schritt das Gebäude in der Europastraße saniert und danach von den zusätzlichen Beschäftigten bezogen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt können dann die Baumaßnahmen in der Sindelfinger Straße erfolgen und das Schwärzlocher Täle vollständig freigegeben werden.

Natürlich ergibt sich durch die Beibehaltung von zwei getrennten Betriebsstandorten ein erhöhter Kommunikationsaufwand. Im Vergleich zum Status quo mit derzeit vier Standorten bedeutet die Planungsvariante 2 aber trotzdem eine deutliche Qualitätsverbesserung in dieser Hinsicht. Des Weiteren kann das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Betriebs bei zwei getrennten Betriebsstandorten etwas schwieriger erreicht werden. Eine vorbereitende Untersuchung des Fachbüros „ee-concept“ kam aber zu dem Ergebnis, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, dieses Vorhaben trotzdem erfolgreich umzusetzen.

#### 2.4 Beauftragung „Architekten + Partner Schmitt Dannien Hofmann“

Zu Beginn der Standortplanungen wurden Angebote von mehreren Architekturbüros eingeholt, die von der Verwaltung als für das Projekt geeignet eingestuft wurden. Die Büros wurden dabei aufgefordert, eine grundlegende Planungsskizze sowie ein Angebot über das Honorar für die Vorentwurfsplanungen vorzulegen. Die Auswahl fiel auf das Architekturbüro „Architekten + Partner Schmitt Dannien Hofmann“, mit dem die vorliegenden Planungen ausgearbeitet wurden.

Aufgrund der positiven Erfahrungen und dem durch die Ausarbeitung der Vorentwurfsplanungen erlangten Wissenstand auf Seiten des Architekturbüros, halten es die KST für vorteilhaft, die Zusammenarbeit auch bei den nächsten Prozessschritten fortzusetzen.

#### 2.5 Vorschlag der Verwaltung

Da durch die Umsetzung der Planungsvariante 2 eine höhere Wirtschaftlichkeit bei der Betriebsführung erreicht werden kann, schlägt die Verwaltung vor, diese zu befürworten und bis zur Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung weiterzuführen. Die weiteren Entscheidungen können auf Grundlage dieser Planungsergebnisse getroffen werden. Eine Fortführung der Zusammenarbeit mit dem Büro „Architekten + Partner Schmitt Dannien Hofmann“ sieht die Verwaltung in diesem Zusammenhang als sinnvoll an.

#### 3. Lösungsvarianten

Unter einer anderweitig gewichteten Betrachtungsweise ist auch eine Entscheidung für Variante 1 möglich. Dies wäre allerdings – neben den genannten Nachteilen im Betriebsablauf – mit sehr hohen Investitionskosten verbunden, die Zinsaufwendungen und Abschreibungen in wesentlicher Höhe auslösen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine wirtschaftliche Betriebsführung für die KST nicht mehr möglich.

#### 4. Finanzielle Auswirkungen

Eine Kostenvergleichsrechnung der beiden Planungsvarianten liegt dieser Vorlage als Anlage 3 bei.

Das Ergebnis der Kostenvergleichsrechnung zeigt, dass die Planungsvariante 2 deutlich wirtschaftlicher für die KST ist. Bei den laufenden Betriebskosten ist der Unterschied zwischen den beiden Varianten nur marginal; allerdings sind die für Variante 1 nötigen Investitionsmittel so signifikant höher, dass die laufenden Kosten (Abschreibungen und Zinsaufwendungen) in dem Maß ansteigen, dass sich die Realisierung negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs auswirkt.

Im Nachfolgenden wird im Detail auf die einzelnen Positionen der Kostenvergleichsrechnung eingegangen:

Die gesamten Investitionskosten belaufen sich bei Variante 1 auf 8,2 Mio. Euro und bei Variante 2 auf 3,8 Mio. Euro. Hinzu kommen bei beiden Varianten mittelfristig ohnehin anfallende Sanierungsaufwendungen für das Fuhrparkgebäude in Höhe von 2 bis 3 Mio. Euro. Der Zeitpunkt und die Ausgestaltung dieser Sanierungen sind allerdings noch völlig offen.

Bei den zur Verfügung stehenden Finanzierungsmitteln kann der Betrieb auf eine Zusammensetzung aus Eigen- (aus bereits realisierten Veräußerungserlösen und geplanten Veräußerungserlösen) und Fremdfinanzierungsmitteln zurückgreifen. Hier unterscheiden sich die dargestellten Planungsvarianten darin, dass die Liegenschaft in der Europastraße bei Variante 2 selbstverständlich nicht zur Veräußerung zur Verfügung steht. Bei Variante 1 werden trotzdem deutlich mehr Fremdfinanzierungsmittel benötigt, um die Differenz zwischen den hohen Investitionskosten und den zur Verfügung stehenden Eigenfinanzierungsmitteln zu schließen.

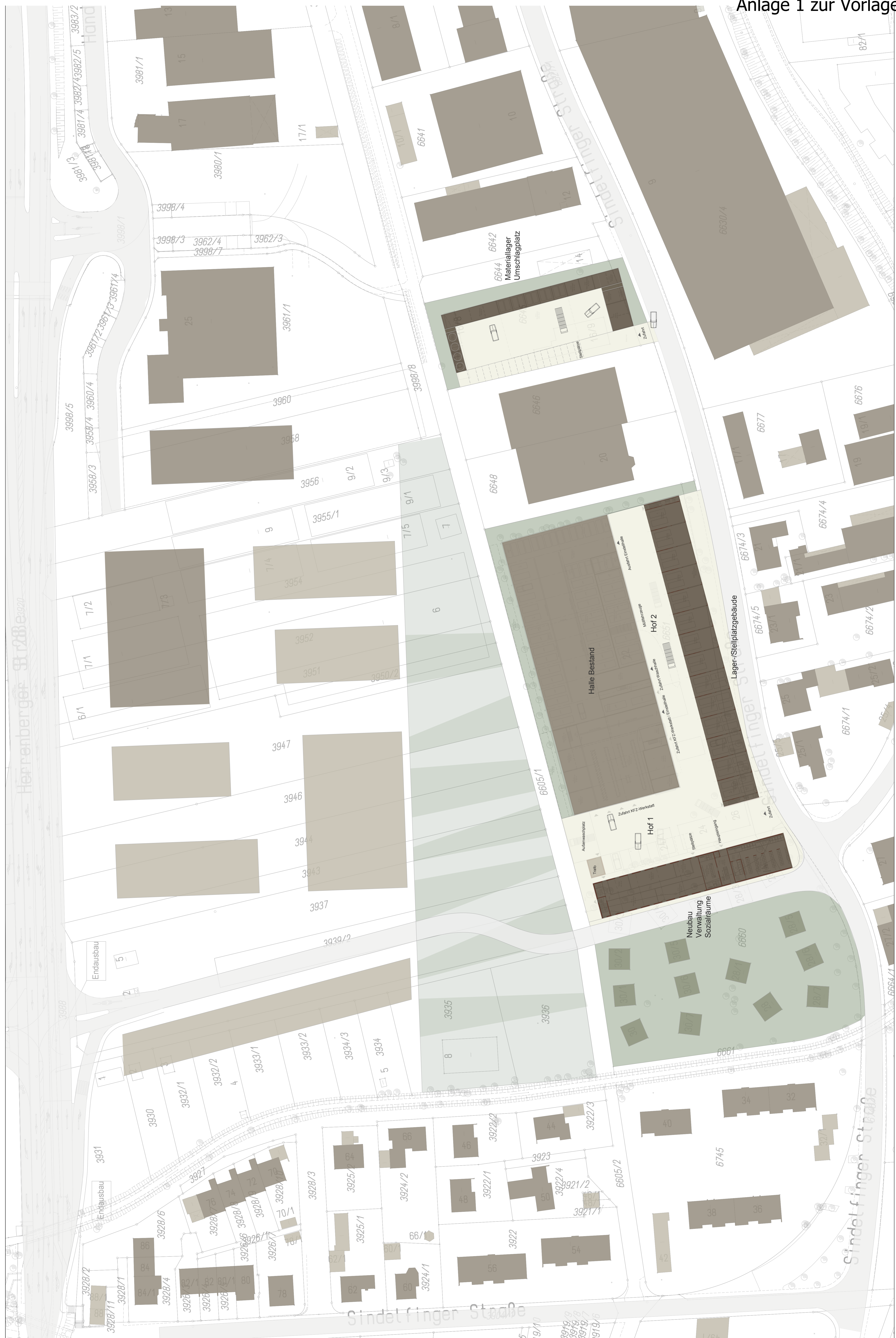
Bei den geplanten Veräußerungserlösen wurde das Schwärzlocher Täle mit seinem Restbuchwert zum 31.12.2011 angesetzt (rund 900.000 Euro). Es ist allerdings zu vermuten, dass für diese Liegenschaft ein deutlich höherer Marktpreis erzielt werden kann. Um den Anteil der Fremdkapitalfinanzierung – und damit die Belastungen durch Zins- und Tilgungszahlungen – möglichst gering zu halten, ist es ein elementares Interesse des Betriebs, dass bei einem Verkauf des Grundstücks der gesamte Erlös den KST zugestanden wird und keine Mittel an den städtischen Haushalt abfließen.

Monetarisierbare Synergien ergeben sich durch die Zusammenführung der Standorte in Bezug auf die Betriebsabläufe und Energieeinsparungen. Untersuchungen des Fachbüros „ee concept“ ergaben, dass unabhängig von der gewählten Planungsvariante Energieeinsparungen in Höhe von rund 105.000 Euro pro Jahr möglich sind. Des Weiteren erwartet sich die Betriebsleitung signifikante Einsparungen bzw. eine höhere Produktivität durch verbesserte Betriebsabläufe. Die genaue Höhe dieser Einsparungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös ermittelt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sie sich zumindest im unteren sechsstelligen Bereich bewegen. Damit kann mit einer Entscheidung für die Planungsvariante 2 eine wirtschaftlichere Betriebsführung erreicht werden.

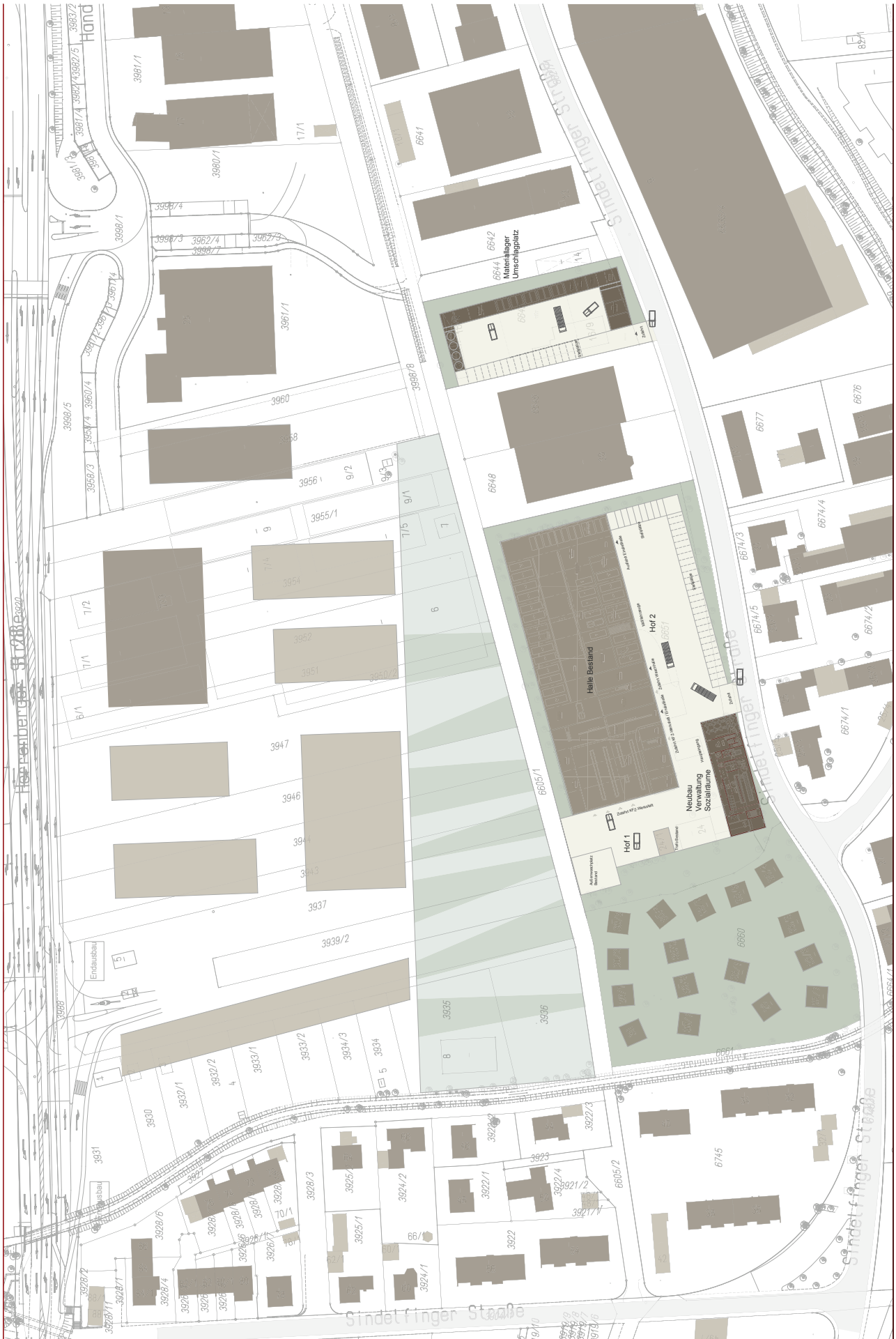
Im Jahr 2012 fallen voraussichtlich Planungskosten in Höhe von maximal 100.000 Euro an. Diese sind im Wirtschaftsplan der KST finanziert.

5. Anlagen
- Anlage 1    Lageplan Variante 1
  - Anlage 2    Lagepläne Variante 2
  - Anlage 3    Kostenvergleichsrechnung

VAR.1 CO2-NEUTRALE KST STANDORT SINDELFINGER STRASSE 22-26/16  
NEUBAU VERWALTUNG, SOZIALRÄUME, LAGER-/STELLPLATZGEBÄUDE, MATERIALUMSCHLAG + EINBAU WERKSTÄTTEN, LAGER IM BESTAND

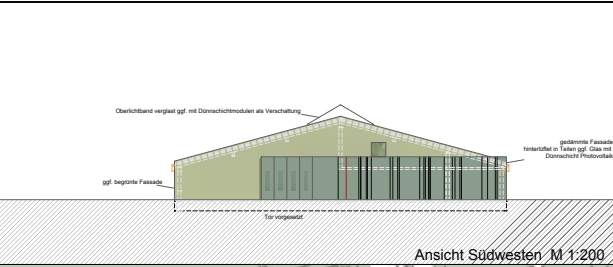


**VAR.2 UMSTRUKTURIERUNG KST STANDORT SINDELFINGER STRASSE 22-26/16**  
NEUBAU VERWALTUNG, SOZIALRÄUME, MATERIALUMSCHLAG + EINBAU WERKSTÄTTEN, LAGER IM BESTAND

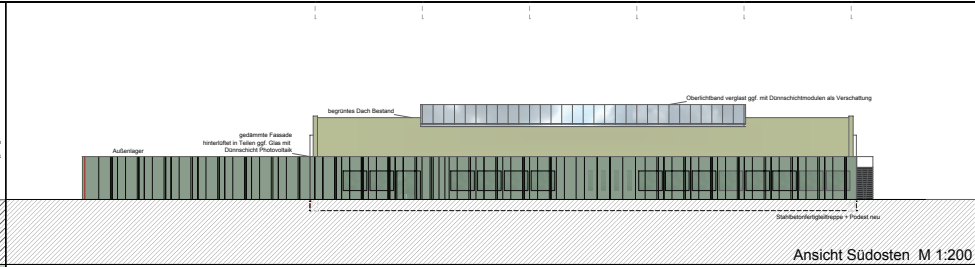


## VAR.2 UMSTRUKTURIERUNG KST STANDORT EUROPASTRAÙE

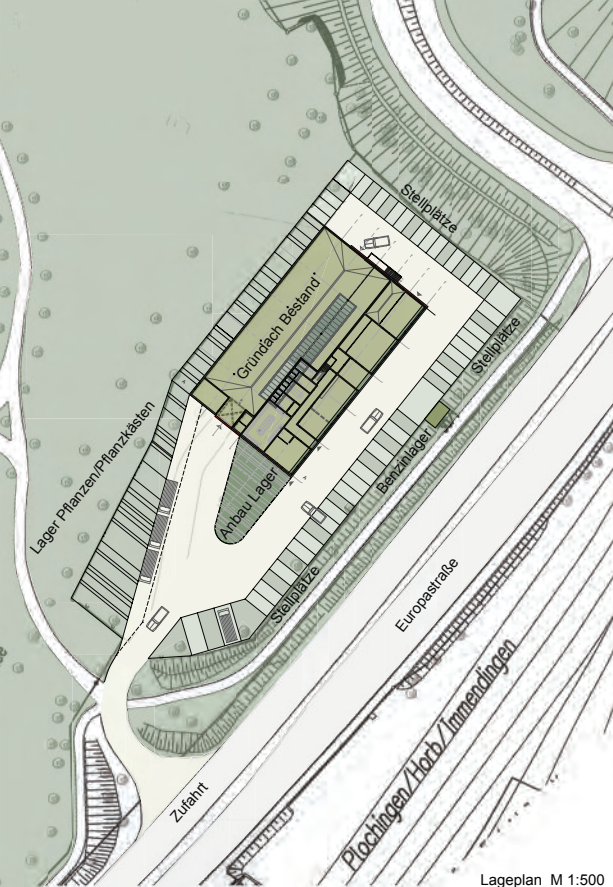
ANBAU AUßENLAGER, ENERGETISCHE SANIERUNG KERN BESTAND, ANPASSUNG AUßENANLAGEN



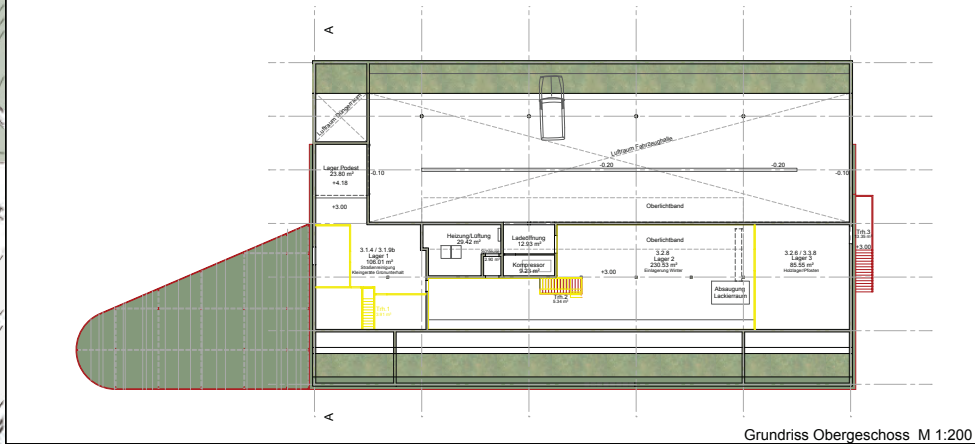
Ansicht Südwesten M 1:200



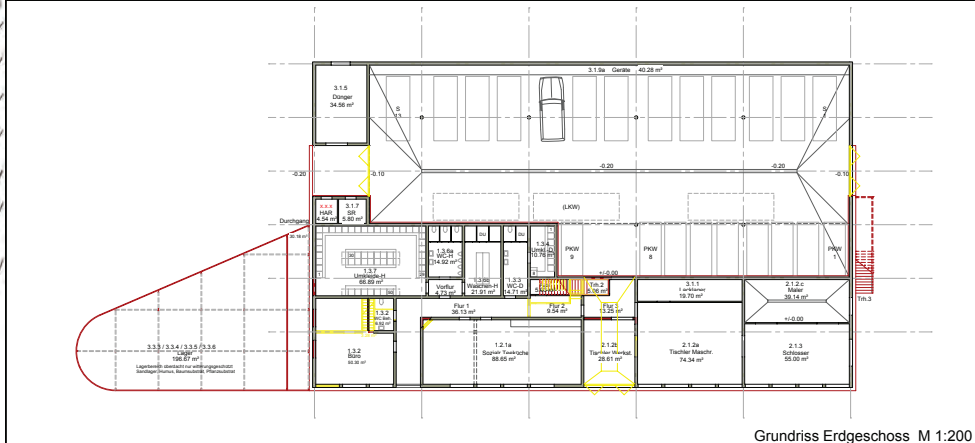
Ansicht Südosten M 1:200



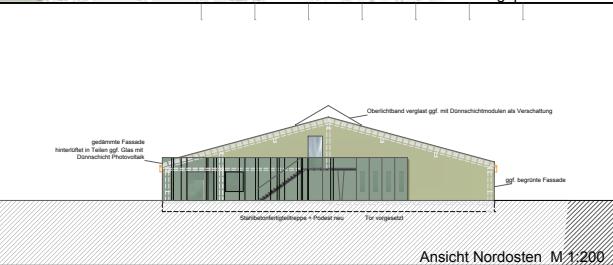
Lageplan M 1:500



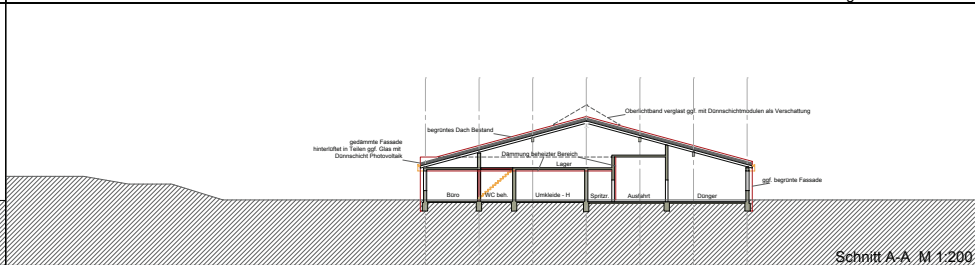
Grundriss Obergeschoss M 1:200



Grundriss Erdgeschoss M 1:200



Ansicht Nordosten M 1:200



Schnitt A-A M 1:200



**Kostenvergleichsrechnung Standortplanungen**

	<b>Variante 1 - Zentraler Standort</b>	<b>Variante 2 - Beibehaltung Europastraße</b>
<b>I. Investitionskosten (brutto)</b>		
200 Herrichten und Erschließen	23.800 €	23.800 €
300/400 Bauwerk	344.044 €	347.049 €
500 Außenanlagen	190.320 €	94.921 €
700 Baunebenkosten	122.796 €	102.469 €
<b>Invest Lagerplatz Sindelfinger Str. 16</b>	<b>680.960 €</b>	<b>568.239 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	71.400 €	35.700 €
300/400 Bauwerk - Bestandsgebäude	543.028 €	225.269 €
300/400 Bauwerk - Stellplatzgebäude/Lager	2.187.428 €	0 €
300/400 Bauwerk - Verwaltung/Sozialräume	3.081.196 €	1.920.930 €
300/400 Bauwerk - Trafogebäude	25.589 €	0 €
500 Außenanlagen	120.429 €	57.120 €
600 Ausstattung	111.741 €	65.450 €
700 Baunebenkosten	1.350.979 €	506.983 €
<b>Invest Sindelfinger Str. 22-26</b>	<b>7.491.790 €</b>	<b>2.811.453 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	0 €	15.470 €
300/400 Bauwerk - Umbau Bestandsgebäude	0 €	48.902 €
300/400 Bauwerk - Neubau Lager	0 €	138.428 €
500 Außenanlagen	0 €	120.785 €
700 Baunebenkosten	0 €	71.481 €
<b>Invest Europastraße</b>	<b>0 €</b>	<b>395.067 €</b>
<b>GESAMTINVESTITIONSKOSTEN</b>	<b>8.172.750 €</b>	<b>3.774.758 €</b>
<b>II. Finanzierungsmittel</b>		
Standortrücklage (Stand: 31.12.2011)	904.163 €	904.163 €
Verkauf Bauhof Hirschau (Vorlage 52/2012)	414.000 €	414.000 €
<b>bereits realisierte Finanzierungsmittel</b>	<b>1.318.163 €</b>	<b>1.318.163 €</b>
RBW Europastraße (Stand: 31.12.2011)	643.573 €	0 €
RBW Schwärzlocher Täle (Stand: 31.12.2011) <sup>1</sup>	902.077 €	902.077 €
<b>geplante Veräußerungserlöse</b>	<b>1.545.650 €</b>	<b>902.077 €</b>
<b>Ausgleich für Anzuchtbetrieb<sup>2</sup></b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>EIGENFINANZIERUNGSMITTEL</b>	<b>2.863.813 €</b>	<b>2.220.240 €</b>
<b>BENÖTIGTE FREMDFINANZIERUNGSMITTEL</b>	<b>5.308.937 €</b>	<b>1.554.518 €</b>

	<b>Variante 1 - Zentraler Standort</b>	<b>Variante 2 - Beibehaltung Europastraße</b>
<b>III. Zusätzliche standortbezogene Kosten</b>		
AfA Sindelfinger Str. 16	11.349 €	9.471 €
AfA Sindelfinger Str. 22-26	124.863 €	46.858 €
AfA Europastraße	0 €	9.877 €
<b>zusätzliche Abschreibungen (pro Jahr)</b>	<b>136.212 €</b>	<b>66.205 €</b>
./. AfA Verwaltungsgebäude alt	-1.018 €	-1.018 €
./. AfA Europastraße	-35.011 €	0 €
./. AfA Schwärzlocher Täle	-29.641 €	-29.641 €
<b>wegfallende Abschreibungen (pro Jahr)</b>	<b>-65.670 €</b>	<b>-30.659 €</b>
<b>durchschnittliche Fremdkapitalkosten (pro Jahr)</b>	<b>119.451 €</b>	<b>34.977 €</b>
<b>ZUSÄTZLICHE STANDORTBEZOGENE KOSTEN</b>	<b>189.994 €</b>	<b>70.523 €</b>
<b>IV. Monetarisierbare Synergien</b>		
Verbesserte Betriebsabläufe (pro Jahr)	k.A.	k.A.
Energieeinsparungen (pro Jahr)	106.800 €	106.800 €
<b>MONETARISIERBARE SYNERGIEN</b>	<b>106.800 €</b>	<b>106.800 €</b>
<b>jährlicher Kostenvorteil/Kostennachteil</b>	<b>-83.194 €</b>	<b>36.277 €</b>

Anmerkungen:

- 1 - Der Marktwert der Liegenschaft Schwärzlocher Täle wird deutlich höher eingeschätzt. In dieser Kalkulation wurden lediglich die Restbuchwerte berücksichtigt.
- 2 - Der Anzuchtbetrieb wurde 2000/2001 ohne Ausgleich aus dem Vermögen des Eigenbetriebs entnommen. Der Verkaufserlös belief sich auf 4,3 Mio DM; nach Abzug der Abbruchkosten etc. verblieb ein Erlös in Höhe von 3,8 Mio DM = 1.942.910 EUR für den städtischen Haushalt.