



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0728/2016		Datum:	11.01.2016
Baudezernent				
Verfasser:	67-EB Grünflächen- und Bestattungswesen	Az:	67/Dre	
Gremienweg:				
17.03.2016	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
07.03.2016	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
11.02.2016	Werkausschuss "Grünflächen- und Bestattungswesen"	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
Betreff:	Neukonzeption Betriebsstandort Beatusstraße - Sachstand und weiteres Vorgehen			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beauftragt den Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen, die Planungen zur Realisierung der Variante 3 weiter zu verfolgen. Gleichzeitig wird die Freigabe der Mittel, zur Finanzierung der Planungen durch das Zentrale Gebäudemanagement, erteilt.

Begründung:

Rückblick / Bisheriger Stand:

Im Zuge der Planungen zum neuen „Zentralen Betriebshof“ wurde festgestellt, dass für den Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen die Unterbringung aller Pflegebezirke im neuen Betriebshof in der Hans-Böckler-Straße aufgrund der hohen Wege- und Rüstzeiten unwirtschaftlich ist. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.11.2009 die Errichtung des „Zentralen Betriebshofes“ entsprechend der heutigen Konzeption beschlossen, was die Neukonzeption der Betriebsstützpunkte des Eigenbetriebes Grünflächen- und Bestattungswesen sowie die Reduzierung der Mitnutzung im „Zentralen Betriebshof“ beinhaltet.

Mit Beschluss des Werkausschusses Grünflächen und Bestattungswesen vom 30.11.2010 wurde die Sanierung des Betriebsstützpunktes Beatusstraße beschlossen und der Eigenbetrieb beauftragt, eine betrieboptimierte Gesamtplanung für die Sanierungskonzeption zu erarbeiten. Eine Entscheidung zur Aufgabe des Betriebsstandortes Adamsstraße wurde nicht getroffen, hierfür sollte vorerst eine Analyse der Betriebsstandorte erfolgen.

Die vertiefende Standortanalyse und die Entwurfsplanung wurden zusammen mit dem Zentralen Gebäudemanagement erarbeitet und dem Werkausschuss Grünflächen und Bestattungswesen in seiner Sitzung am 11.09.2012 vorgestellt. Der Standort Adamsstraße

weist einen Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes auf, der einen Neubau erfordert. Aufgrund der heutigen Anforderungen an Sozialräume, Sanitärbereiche und Umkleideräume einer Betriebsstätte sowie des benötigten Platzbedarfs für den Fahrzeug- und Maschinenpark wäre für die Unterbringung aller Arbeitskolonnen, die im Bereich Innenstadt, Rechte Rheinseite und BUGA-Daueranlagen tätig sind, ein deutlich höherer Flächenbedarf erforderlich. Dieser könnte wegen der begrenzten Möglichkeiten sich am Standort Adamsstraße flächig auszudehnen, nicht realisiert werden. Zudem birgt die Thematik des Lärmschutzes mit Blick auf den Ausbau und unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ein erhebliches Konfliktpotential. Ein Ausbau dieses Stützpunktes kommt aus den genannten Gründen daher nicht in Betracht.

Im Gegensatz dazu bietet der Betriebsstandort Beatusstraße bessere Rahmenbedingungen:

- Die Flächen sind betriebliches Sondervermögen.
- Es sind ausreichend Flächen für einen funktional optimierten Ausbau des Betriebsstandortes vorhanden.
- Die Betriebsstätte ist mit Konzentration von Betriebssitz (Betriebsleitung und -steuerung), Stadtgärtnerei und Hauptfriedhof zentraler Standort für die Betriebsorganisation, die durch eine weitere Konzentration gestärkt wird.
- Der Standort bietet eine zentrale Lage zu den anzudienenden Pflegebezirken und eine entsprechend gute Verkehrsanbindung
- Die Betriebsstätte weist ohnehin einen Sanierungs- und Erweiterungsbedarf des heutigen Bestandes auf, der eine kurzfristige Investition in den Standort erforderlich macht.

Gleichzeitig entfällt durch die Zusammenführung die Notwendigkeit der Sanierung des Betriebsstandortes Adamsstraße.

Im Werkausschuss Grünflächen- und Bestattungswesen am 06.11.2012 wurde beschlossen, die Sanierung des Betriebsstandortes Beatusstraße in der beschriebenen Konzeption weiter zu verfolgen. Ziel der Konzeption ist es, die Betriebsstätten Adamsstraße und Beatusstraße an einem Betriebsstandort – in der Beatusstraße – zusammenzuführen. Gleichfalls wurde der Eigenbetrieb beauftragt, im Rahmen des beschriebenen Konzeptes weitere Örtlichkeiten für das Sozialgebäude auf dem Betriebsgelände Beatusstraße mit dem Ziel einer optimalen Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die Ergebnisse der Prüfung werden im weiteren Verlauf unter dem Punkt Planungsvarianten dargestellt.

Notwendigkeit der Investition:

Der Gebäudebestand des Eigenbetriebes Grünflächen- und Bestattungswesen auf dem Betriebshof Beatusstraße und auf dem zum Betrieb gehörenden Stützpunkt in der Adamsstraße entspricht in seinem Zustand, der Ausstattung und der Funktion nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und insbesondere nicht der aktuellen Arbeitsstättenrichtlinie. Die Betriebsstandorte werden jährlich vom „Sicherheitstechnischen Dienst“ der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Berufsgenossenschaft) überprüft und der aktuelle Zustand festgehalten. Seit mehreren Jahren wird im Rahmen dieser Prüfungen der sanierungsbedürftige Zustand im Hinblick auf die Arbeitsstättenrichtlinie durch die Berufsgenossenschaft festgestellt und bisher lediglich unter Berücksichtigung kleinerer Reparaturarbeiten und der Aussage, dass grundsätzliche Abhilfe geschaffen wird, geduldet.

Zusammenfassend wird insbesondere folgendes bemängelt:

Allgemein

- Fluchtwege und Notausgänge, Sicherheitsbeleuchtung, optische Sicherheitsleitsysteme, Raumtemperatur, Lüftung sowie Erste-Hilfe-Räume entsprechen nicht dem derzeit gültigen Stand der vorgenannten Vorschriften
- Werkstattbereich weist sicherheitstechnische Mängel und Gefährdungen für die Gesundheit auf
- Gefahrstofflager fehlt, daher brennbare Flüssigkeiten und Gefahrstoffe nicht ordnungsgemäß gelagert

Sanitärbereiche

- Sanitärbereiche nicht ausreichend
- erforderliche Anzahl an Bedürfnisstätten und Toiletten steht nicht zur Verfügung
- unzureichende Anzahl an Waschgelegenheiten und Duschen
- vorhandene Belüftung der Waschräume unzureichend, Mindestanforderungen nicht gewährleistet
- Einrichtungen in veraltetem Zustand, so dass die hygienische Reinigung zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren teilweise nur schwer zu gewährleisten ist

Sanitärbereiche Ist-Zustand

Anzahl Mitarbeiter	Ausstattung
<u>Beatusstraße</u>	
51 männliche Mitarbeiter	2 x WC 1 x Pissoir 4 x Waschbecken 2 x nicht funktionsfähige Dusche
10 weibliche Mitarbeiter	2 x WC 3 x Waschbecken 1 x Dusche
<u>Adamsstraße</u>	
35 männliche Mitarbeiter	2 x WC 2 x Pissoir 6 x Waschbecken 1 x Dusche
7 weibliche Mitarbeiter	1 x WC 1 x Waschbecken 1 x Dusche

Umkleideräume

- gesetzlich geforderter direkter Zugang von Umkleideräumen zu den Sanitärbereichen fehlt
- Lüftungs- und Trocknungsmöglichkeiten für Arbeitskleidung unzureichend
- Einrichtungen in veraltetem Zustand, so dass die hygienische Reinigung zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren teilweise nur schwer zu gewährleisten ist
- keine Bewegungsmöglichkeiten in den Umkleideräumen (Bewegungsfläche $\leq 0,5$ qm), zudem fehlen aus Platzgründen Sitzmöglichkeiten vor den Umkleidespinden

Pausenräume

- Pausenräume zu klein (Grundfläche von mindestens 1,00 qm pro Person wird unterschritten)
- 51 m² für ca. 60 Personen

In dem Mängelbericht 2014 wird zudem deutlich, dass die Bausubstanz sich zunehmend verschlechtert (u.a. Risse in den Wänden). Aufgrund dieser Situation hat die Abteilung Prävention der Berufsgenossenschaft im Oktober 2015 erneut eine Besichtigung am Standort Beatusstraße durchgeführt und nochmals die Sanitäreinrichtungen, Umkleieräume, Pausenraum sowie die Lagermöglichkeiten, insbesondere der Gefahrstoffe, bemängelt. Der Eigenbetrieb wurde explizit aufgefordert, die gesetzlich vorgegebenen Standards umzusetzen: „Wegen der Gefahr für Leben und Gesundheit werden Sie aufgefordert, die vorhandenen Mängel unverzüglich zu beheben“.

Es ist davon auszugehen, dass die Berufsgenossenschaft in der kommenden Zeit die Entwicklung genau beobachtet und – sofern keine grundsätzliche Abhilfe geschaffen wird – die erforderlichen Maßnahmen zur Schließung der Gebäudeteile einleitet. Geregelt Betriebsabläufe wären dann nicht mehr möglich.

Eine Sanierung der Betriebsstätte Beatusstraße und die Zusammenführung der Betriebsstandorte Beatusstraße und Adamsstraße an einem Betriebsstandort muss aus den genannten Gründen dringend umgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass für die erforderlichen Planungen und die bauliche Umsetzung der Sanierung des Betriebsstandortes Beatusstraße 4 Jahre anzusetzen sind.

Planungsvarianten

Der Eigenbetrieb wurde in den Gremien aufgefordert, im Rahmen des beschriebenen Konzeptes weitere Örtlichkeiten für das Sozialgebäude auf dem Betriebsgelände Beatusstraße mit dem Ziel einer optimalen Wirtschaftlichkeit zu prüfen. In Zusammenarbeit mit dem Zentralen Gebäudemanagement wurden mehrere Varianten geprüft.

Bei der Prüfung der Varianten wurde davon ausgegangen, dass die bauliche Umsetzung nicht in zeitlich versetzten Bauabschnitten, sondern fortlaufend erfolgt. Anderenfalls hätte unter Berücksichtigung der durch zeitlich versetzte Bauabschnitte entstehenden Mehrkosten mit einer erheblich höheren Investitionssumme für die Sanierung gerechnet werden müssen. Im Folgenden werden die Eckpunkte der Varianten in Kurzform dargestellt.

Variante 1

Auf dem Betriebsgelände werden drei neue beheizte Gebäude erbaut.

- ein Gebäude mit Meisterbüros und Sozialräumen
- ein Werkstattgebäude mit Lager
- Fahrzeughalle

Das Gebäude mit den Meisterbüros und den Sozialräumen ist auf der Rasenfläche angrenzend zur Rückseite des bestehenden Verwaltungsgebäudes geplant. Das Werkstattgebäude mit frostfreiem Lager sowie die Fahrzeughalle sollen im Bereich der alten Standorte auf dem Betriebsgelände neu errichtet werden.

Variante 2

Auf dem Betriebsgelände werden drei neue beheizte Gebäude erbaut.

- ein Gebäude mit den Sozialräumen
- ein Gebäude mit den Meisterbüros und den Werkstätten
- ein Lagergebäude mit Fahrzeughalle

Das Gebäude mit den Sozialräumen ist auf der Rasenfläche angrenzend zur Rückseite des bestehenden Verwaltungsgebäudes geplant. Das Gebäude mit den Meisterbüros und den Werkstätten soll im Bereich des jetzigen Baustofflagers am Hangfuß der Böschung zur Simmerner Straße errichtet werden. Das jetzige Sozialgebäude und seine Anbauten weichen dem Lagergebäude und der Fahrzeughalle.

Variante 3

Auf dem Betriebsgelände werden zwei neue beheizte Gebäude erbaut.

- ein Gebäude mit Meisterbüros, Sozialräumen und Werkstätten
- ein Lagergebäude mit Fahrzeughalle

Das Gebäude mit den Meisterbüros, den Sozialräumen und den Werkstätten ist im Bereich des jetzigen Baustofflagers am Hangfuß der Böschung zur Simmerner Straße geplant. Das jetzige Sozialgebäude und seiner Anbauten weichen dem Lagergebäude und der Fahrzeughalle.

Variante 1 und Variante 2 wurden im Rahmen des Prüfauftrages der Gremien erarbeitet. Variante 3 stellt die ursprüngliche Sanierungsplanung dar. Im Vergleich zu den bestehenden Betriebsstandorten bedeuten alle Varianten einen deutlichen Fortschritt. Die Variante 3 ist aus Sicht der Verwaltung unter funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten die optimalste Lösung. Für dieses Ergebnis sind die nachfolgenden Punkte der Voruntersuchung der drei Varianten ausschlaggebend:

- Die Umsetzung der Variante 1 und Variante 2 ist im Vergleich zur Variante 3 kostenintensiver, da drei separate Baustellen eingerichtet, unterhalten und zurückgebaut werden müssen, auf denen je ein einzelnes Gebäude errichtet wird sowie je Gebäude eine gesonderte Energieversorgung.
- Der Eigenbetrieb muss während der Sanierung des Standortes handlungsfähig bleiben, der operative Betrieb muss parallel fortgeführt werden. Die Fortführung ist bei der Ausführung der Variante 1 und der Variante 2 jedoch stark beeinträchtigt, da die Errichtung von drei Baukörpern an verschiedenen Stellen eine Verlängerung der Bauzeit mit sich bringt. Für dieses Szenario gibt es zudem kaum Ausweichmöglichkeiten für das Personal, die Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte sowie der Betriebsmittel.
- Die Gesamtbauzeit der Variante 3 ist im Vergleich zu den anderen Varianten deutlich kürzer, da für die Meisterbüros, Sozialräume und Werkstätten nur ein Baukörper errichtet werden muss. Der Betrieb kann mit geringen Beeinträchtigungen parallel weitergeführt werden.
- Für die Umsetzung der Variante 1 und Variante 2 ist im Vergleich zur Variante 3 der Flächenverbrauch höher. Zusätzlich verliert die Gärtnerei wichtige Produktionsflächen. Diese können aufgrund des erforderlichen Platzbedarfs und der nötigen Lichtverhältnisse an anderer Stelle nicht kompensiert werden.

- Durch die räumlich Trennung der Sozialräume, Meisterbüros und Werkstätten bei Variante 1 und Variante 2 entstehen lange Wege für die Mitarbeiter.

Das Ergebnis spiegelt sich in den geschätzten Investitionssummen wieder. Die Variante 1 mit einer geschätzten Investitionssumme von 5.350.000,00 € bildet nicht alle für den Eigenbetrieb erforderlichen Inhalte ab. Die Stadtgärtnerei verliert wichtige Produktionsflächen. Die Variante 2 mit einer geschätzten Investitionssumme von 5.930.000,00 € ist am kostenintensivsten. Die wirtschaftlichste Option ist die Variante 3 mit einer Investitionssumme von 4.750.000,00 €. Darüber hinaus resultiert aus dieser Variante eine Optimierung der Betriebsprozesse.

Für die Beauftragung der weiteren Planungsleistung durch das Zentrale Gebäudemanagement stehen im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes in 2016 die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Diese stehen zurzeit unter dem Vorbehalt der Freigabe durch den Haupt- und Finanzausschuss.

Anlagen:

- Anlagen 1-3: Übersichtspläne der Varianten 1-3
- Anlagen 4-6: Kostenschätzungen der Varianten 1-3
- Anlagen 7-9: Schreiben der Berufsgenossenschaft aus den Jahren 2012, 2014 und 2015