

		AZ:	70	Herr Kühl
--	--	-----	----	-----------

Mitteilung-Nr.: 0080/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Vergabeausschuss	29.11.2018	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Information über die TBZ-
Investitionsvorhaben -
Gebäudevorhaben**

B e g r ü n d u n g :

Zusammenfassung

- Werterhalt der Investitionsgüter
- Erhöhte Einsatzbereitschaft
- Diebstahlschutz

Einführung

Im Nachgang der Vorstellung von ISEK-Schlüsselmaßnahmen im Bau- und Vergabeausschuss am 25.10.2018 wurde um weitere ergänzende Informationen gebeten. Allen Ausschussmitgliedern werden die Informationen mit dieser Mitteilungsvorlage zur Verfügung gestellt.

Der Betriebshof des Technischen Betriebszentrums (TBZ) stammt zum Großteil aus den frühen 70er Jahren. Seitdem hat sich die eingesetzte Technik (Anzahl, Größe) weiterentwickelt. Es werden eine Vielzahl an Fahrzeugen und Geräten eingesetzt, die auch ein erhebliches Investitionsvolumen in Höhe von 11.8 Mio Euro darstellen. Entsprechend des Wertes der Fahrzeuge und Geräte sollten diese behandelt werden, dazu gehört auch die Unterbringung und Schutz vor Nässe und Kälte.

Die vorhandenen Gebäude wurden nicht für die heutige Nutzung errichtet, vielmehr wurden stets der Not gehorchend Provisorien zu dauerhaften Lösungen.

Mit dem Wachsen der Stadt Neumünster sind auch die Aufgaben des TBZ sowie der Fuhrpark gewachsen. Die Ertüchtigung des Gebäudebestandes war bereits in Investitionsplänen vorgesehen; ist aber zu Gunsten anderer Hochbaumaßnahmen der Stadt mehrfach zurückgestellt worden.

Neubau einer Fahrzeughalle

Der Fuhrpark des TBZ umfasst zurzeit 115 Kraftfahrzeuge aller Art sowie 28 Anhänger verschiedener Größen. Es sind 78 Garagenplätze vorhanden davon 41 geschlossen, die restlichen Standplätze befinden sich unter offenen Schleppdächern. Die Standplätze haben in der Masse ein Stellplatzmaß von 4 m Breite und 12 – 14 m Tiefe.

Im Fuhrpark werden ca. 20 Schmalspurfahrzeuge mit unterschiedlichen Breiten (Abmessung zwischen 1,35 m bis 1,60 m) eingesetzt. Deshalb können mehrere Fahrzeuge auf einem großen Garagenplatz abgestellt werden. Viele dieser Fahrzeuge sind mit verschiedenen Anbaugeräten für die Nutzung im Winter als auch im Sommer ausgerüstet. Diese Geräte benötigen zusätzlichen Stellplatz.

In einigen Bereichen, wie zum Beispiel der Straßenreinigung und der Kanalunterhaltung, ist Wasser in den Aufbauten vorhanden. Diese Fahrzeuge müssen in beheizten (frostfrei) Garagen untergestellt werden.

Abfallentsorgung: 26 Fahrzeuge, davon 14 Abfallsammelfahrzeuge

1 Container-LKW sowie 2 Reservemüllfahrzeuge stehen unter freiem Himmel. Bei diesen Müllfahrzeugen läuft bei Regen die Sammelwanne voll, bei Frost gefriert das Wasser und das Fahrzeug ist kurzfristig nicht einsetzbar.

In den Garagen der Containerfahrzeuge sind für jedes Fahrzeug zusätzlich Streuer und Schneeschild für den Winterdienst untergebracht.

Straßenreinigung: 22 Fahrzeuge davon 3 LKW-Kehrmaschinen und 6 Kleinkehrmaschinen.

Kehrmaschinen stehen in beheizten Garagen. 4 Doppelkabinen-Pritschenwagen, 6 Schmalspurfahrzeuge und 4 Anhänger in Garagen. 3 weitere Fahrzeuge und 4 Aufbaugeräte werden unter freiem Himmel abgestellt. Zusätzlich wird in den Garagen auch Material (Kehrbesen, Handgeräte etc.) gelagert.

Abwasserreinigung: 15 Fahrzeuge

davon 11 in 6 beheizten Garagen. Zusätzlich mit Materiallager.

Verkehrssicherheit: 11 Fahrzeuge

davon 2 Hubsteiger und 2 Werkstattwagen in geschlossener Halle. Andere Fahrzeuge unter Schleppdach. 4 PKW unter freiem Himmel.

Straßenunterhaltung: 13 Fahrzeuge

1 Unimog in geschlossener Garage, die anderen Fahrzeuge unter Schleppdach. 2 PKW unter freiem Himmel.

Grünflächen: 20 Fahrzeuge

2 Stellplätze geschlossen für Fahrzeuge der Handmähkolonnen (erforderlich zum Diebstahlschutz der Handrasenmäher), 20 Stellplätze unter offenem Schleppdach. 5 Anhänger und 7 Anbaugeräte werden unter freiem Himmel gelagert.

Fahrzeugpool und Werkstätten : 8 Fahrzeuge

2 Reserve-Pritschenwagen sowie 3 Werkstattwagen und 5 PKW werden unter freiem Himmel abgestellt.

22 Fahrzeuge werden also unter freiem Himmel geparkt. Die Unterbringung der Fahrzeuge ist zurzeit nicht nach Abteilungen gegliedert, da nicht genügend geschlossene Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Fahrzeughalle soll möglichst kostengünstig erstellt werden. Zur Abschätzung der Kosten wurde ein Hersteller von Fertiglösungen für Leichtbauhallenhallen angefragt.

Es liegt ein Angebot für eine Halle mit folgenden Daten vor:

Breite: 12,12 m (Außenkante Fassade)
Länge: 30,70 m (Außenkante Fassade)
Traufhöhe: 6,10 m (Schnittpunkt AK Wand – OK Dach)
Firsthöhe: 7,16 m (OK Dach)
Schutzklasse Nr. 5 – wärme gedämmt
Ausführung Dach: isolierte Dachelemente
Ausführung Wand: isolierte Wandelemente

Stahl-Gerüstkonstruktion – feuerverzinkt
Dach aus ausgeschäumten Sandwich-Paneelen; Außenfarbe RAL 9006 U-
Wert Dachverkleidung: $U = \text{ca. } 0,39 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, Elementdicke: 100/60 mm
Wandverkleidung aus ausgeschäumten Sandwich-Paneelen
U-Wert Wandverkleidung: $U = \text{ca. } 0,41 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, Elementdicke: 60 mm
6 Stk. isolierte Sektionaltore

Das Angebot endet mit 211.117,90 EUR inkl. MwSt.

Die Halle bietet 6 Stellplätze mit 12 m Länge, so dass insbesondere Platz für die unter freiem Himmel stehenden Einsatzgeräte (Fahrzeuge bzw. Anbaugeräte) vorhanden ist.

Der Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft wurde vorab über die Anmeldung dieser Maßnahme im Haushalt informiert, eine weitere Beteiligung würde sich über erst über notwendige Detailplanungen ergeben.

Schließung einer Schleppdachhalle

Aufgrund der räumlichen isolierten Lage des TBZ am Ende der Niebüller Straße ist es in der Vergangenheit zu Diebstählen gekommen (Material und Kraftstoff). Die Fahrzeuge der Grünflächen müssen deshalb zu Dienstende entladen werden um Diebstahl von Handgeräten vorzubeugen. Morgens werden diese dann entsprechend wieder beladen. Diese Zeitverluste fehlen als Arbeitszeit in den Revieren.

Es ist deshalb vorgesehen vorhandene, offene Schleppdächer nach und nach mit Toren zu versehen.

Es werden Kosten in Höhe von 80.000 EUR angesetzt.

kundenorientiertes Verwaltungsgebäude

Im Technischen Betriebszentrum werden die Einsätze von ca. 200 Beschäftigten im Stadtgebiet koordiniert und verwaltet. 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kleiden sich um und haben entsprechende Dusch- und Waschgelegenheiten.

Die Sachbearbeitungen für Technik und Verwaltung sind im TBZ in drei verschiedenen Gebäuden untergebracht. Arbeitsabläufe sind heute aufgrund der räumlichen Trennung gestört. Moderne EDV und Kommunikation ersetzt nicht den direkten Austausch zwischen Mitarbeitern.

Eine Zusammenlegung der Beschäftigten der Verwaltung und der Technik ist für den täglichen Arbeitsablauf wichtig, die derzeitige Situation führt immer wieder zu Reibungsverlusten bei Abstimmung zu Haushaltsfragen, Rechnungsstellungen etc.

Die bauliche Substanz ist zudem im Bereich der Straßenunterhaltung, dem Aktenarchiv und der Umkleide der Frauen abgängig.

Das im TBZ untergebrachte Rechnungsprüfungsamt leidet auch jetzt bereits an fehlendem Raum für die Unterbringung der Archive, so dass kurzfristig Provisorien geschaffen wurden.

Kundenführung

Der Kontakt mit Kunden findet über E-Mails, telefonisch und persönlich statt. Der Kundenkontakt ist im jetzigen Baubestand äußerst schlecht kanalisiert. Kunden kommen zum TBZ vor allem im Bereich Abfallentsorgung (auch bei Fragen zu Abwasser, Grünflächen, Straßenreinigung). Es werden Abfallbehälter ab-, um- oder angemeldet, Sperrmüll angemeldet, Fragen zur Leerungslogistik geklärt. Gelbe Säcke und Hundekotbeutel werden im TBZ abgeholt. Schilder werden bei der Straßenunterhaltung abgeholt und zurückgebracht. Viele Kunden möchten Probleme zum Beispiel bei der Abfall- oder Abwasserentsorgung im persönlichen Kontakt mit dem Sachbearbeiter klären. Die Ansprechpartner sind örtlich auf dem Gelände verteilt, Kunden müssen trotz Ausschilderung oft rätseln, wo sie die richtigen Ansprechpartner finden. Mit einem neuen Verwaltungsgebäude soll ein Kundenbereich für das Front-Desk-Management verbunden mit dem Servicetelefon geschaffen werden. Der Eingangsbereich soll direkt am Zugang zum TBZ liegen, so dass die Kunden automatisch geleitet werden.

Mehrbedarf

Die zunehmende Anzahl von Vorschriften, Verordnungen und Gesetzen verlangt häufig eine ausführlichere Dokumentation der durchgeführten Aufgaben. So benötigen zum Beispiel die Straßenkontrolleure eigene EDV-unterstützte Arbeitsplätze für die Dokumentation der in der Stadt erfassten Mängel. Die Digitalisierung der Arbeitsvorgänge bewirkt positive Effekte bei Qualität und Dokumentation der Aufgaben, ein Mehrbedarf an Fläche ist allerdings auch festzuhalten.

Für weitere Mitarbeiter/innen fehlt es an Büroräumen. Heute werden 340 m² mit 29 Arbeitsplätzen in 22 Büros belegt. Mittelfristig ist ein Bedarf für 39 Arbeitsplätze (zusätzlich Disponent Werkstatt, Bescheiderstellung (2), Abwasseringenieur, Straßenkontrolleur, Servicetelefon) mit einer Reserve von 10 % absehbar. Die Abwicklung der Personalangelegenheiten leidet heute unter Entfernung zum Rathaus. Auch hierfür ist ein Büroraum vorzusehen. Mit Besprechungsraum etc. wird eine Bürofläche von ca. 600 m² benötigt.

Um auch zukünftig alle Arbeitsplätze im TBZ besetzen zu können, werden selbstverständlich auch immer mehr Frauen in technischen Bereichen eingesetzt. Die Umkleidemöglichkeiten sind derzeit auf 10 Plätze begrenzt, von denen acht bereits belegt sind. Die bauliche Situation der Umkleide entspricht nicht den heutigen Standards. Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes sollen neue Räume mit wenigstens 20 Plätzen für Schwarz- und Weiß-Umkleide sowie Duschbereich entstehen.

Die Flächenbedarfe wurden durch den Fachdienst überschlägig bestimmt. Das Investitionsvolumen wurde mit Angaben zu m²-Baukosten für Sanitärräume und Büroräume auf ca. 2.000.000 Euro ermittelt. Die gesamte Maßnahme bedarf einer soliden Planung, insbesondere auch wie weit eine modulare Bauweise möglich ist, um zukünftig Erweiterungen kostengünstig zu ermöglichen, hierfür ist die Bereitstellung von Planungskosten mindestens erforderlich.

Weiternutzung der bestehenden Gebäude (Sozial- und Verwaltungsgebäude, Meisterbüros)

Das bestehende Verwaltungsgebäude wird voll umfänglich weiter genutzt. Zunächst ist dort der Fachdienst Rechnungsprüfung und behördlicher Datenschutz untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich die Umkleiden und Duschen für Männer (auch hier mit erforderlicher Reserve). Bei Neubau des Kundenzentrums würde ein bestehendes Archiv zurückgebaut werden, dieses soll in den jetzigen Meisterbüros untergebracht werden. Zudem wäre das Wäschelager und die Wäscheausgabe dort besser und sinnfälliger untergebracht als am aktuellen Standort, mitten zwischen Kfz-Werkstatt und Schlosserei.

Schlussbemerkung

Im gegenwärtigen Stand der Mittelanmeldung sind noch keine Überlegungen zur Nutzung der Dachfläche durch Sonnenkollektoren oder ähnlichem erfolgt. Der genaue Bedarf soll durch eine fachliche Planung ermittelt werden. Zu den Maßnahmen Fahrzeughalle und „Kundenzentrum“ werden separate Vorlagen für den Bau- und Vergabeausschuss erfolgen um einen Planungs- bzw. Baubeschluss herbeizuführen.

Eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten könnte mit einer Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses in den Räumen des Technischen Betriebszentrums verbunden werden.

Im Auftrag

Ingo Kühl
Fachdienstleitung

Anlagen:

Anlage 1 - Plan zu Standort Fahrzeughalle

Anlage 2 - Plan zu Kundenzentrum

Anlage 3 - Plan Technisches Betriebszentrum