

AZ: 70	Herr Kühl
--------	-----------

Drucksache Nr.: 0782/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Vergabeausschuss	27.05.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister Dr. Tauras /
Stadtrat Dörflinger

Verhandlungsgegenstand:

**Betriebs- und Kundenzentrum TBZ -
Einleitung der Planung**

A n t r a g :

Der Einleitung einer Ausführungsplanung für ein Betriebs- und Kundenzentrum im Technischen Betriebszentrum (TBZ) wird zugestimmt.

ISEK:

Verwaltung stetig modernisieren

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten in Höhe von 200.000 Euro waren im Haushalt 2019 vorgesehen und stehen als übertragende Mittel zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

Begründung:

Zusammenfassung

- Gelände des TBZ ist historisch gewachsen
- Abläufe sind dem Baubestand angepasst
- Kosten für Neubau in Höhe von 3,5 Mio EUR
- Weiterentwicklung des TBZ durch Neubau Hallen und Wertstoffzentrum möglich

Einführung

Das TBZ benötigt einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes als Betriebs- und Kunden-center mit angegliederten Sozialräumen für Mitarbeiterinnen. Diese Maßnahme ist bislang aufgrund vorrangiger Abarbeitung anderer Maßnahmen zurückgestellt worden. Die Notwendigkeit eines Neubaus eines modernen Verwaltungsgebäudes für das Technische Betriebszentrum wurde in Vorlage 0312/2018/DS vom 02.05.2020 begründet. In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 06.06.2020 wurde der Beschluss gefasst, dass das TBZ zu einem modernen und funktionalen Betriebszentrum weiterentwickelt werden soll.

Mit der Beurteilung der Struktur des bestehenden Bau- und Betriebshofes und zur Konzepterstellung eines Betriebs- und Kundenzentrums wurde die INFA –Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH beauftragt. Die INFA hat bereits Neu- und Umbauten von Betriebshöfen geplant und verfügt über ausreichende Erfahrungen in diesem Bereich.

Ein Vorentwurf für ein konkretes Gebäude wurde vom Architekturbüro Willem Hain ausgeführt.

Bestandsaufnahme

Betriebsgelände des TBZ

Das Technische Betriebszentrum (TBZ) der Stadt Neumünster hat einen Standort im Bereich der Kläranlage, der mit den Jahren gewachsen ist. Die Kläranlage befindet sich seit über 100 Jahren an diesem Standort, in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Bauhof aus der Wittorfer Straße in die Niebüller Straße umgezogen. Zur Jahrtausendwende wurde der operative Teil des Grünflächenamtes im TBZ integriert. Die notwendigen Erweiterungen der Hallen und Gebäude wurden in die bestehende Struktur eingepasst. Es sind Büros, Sozialgebäude, Werkstätten, Fahrzeug-, Maschinen- und Lagerhallen und Außenlager etc. vorhanden. Die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile sind teilweise sanierungsbedürftig, entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und sind abgängig.

Die administrativen Mitarbeiter des TBZ sind über das Gelände verteilt in drei Gebäuden untergebracht. Des Weiteren müssen Besucher (und Lieferanten) unterschiedliche Punkte anlaufen, da ein zentraler Servicepunkt fehlt.

Heute sind die Arbeitsbereiche Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Winterdienst, Straßenunterhaltung, Grünflächenunterhaltung, Verkehrssicherheit, Kläranlage und Kanalunterhaltung mit zusammen 237 Mitarbeitern und 120 Fahrzeugen auf dem Gelände untergebracht.

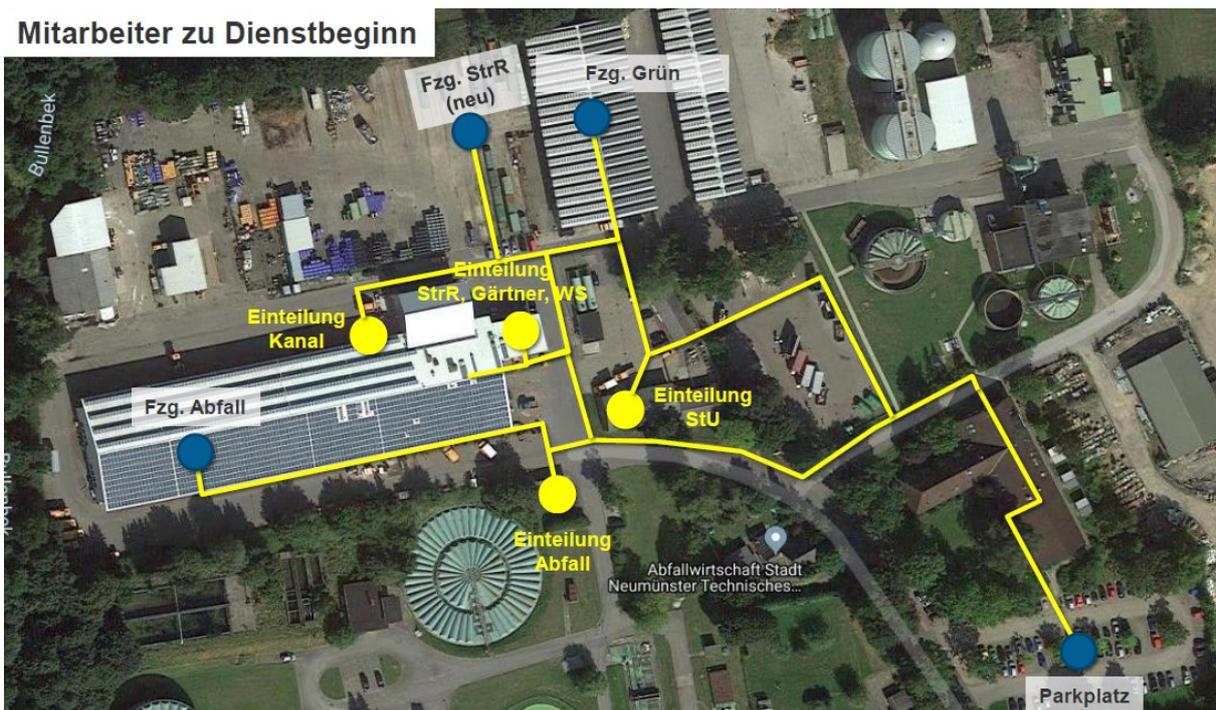


Zustand heute TBZ

Wege der Mitarbeiter

Die Mitarbeiter suchen morgens nach Verlassen der Umkleideräume größtenteils die Fahrzeuge auf um die Tätigkeit im Stadtgebiet aufzunehmen. Vorab werden die Fahrzeuge mit den benötigten Geräten ausgerüstet. Die Geräte sind zur Diebstahlverhinderung an unterschiedlichen, abschließbaren Orten untergebracht.

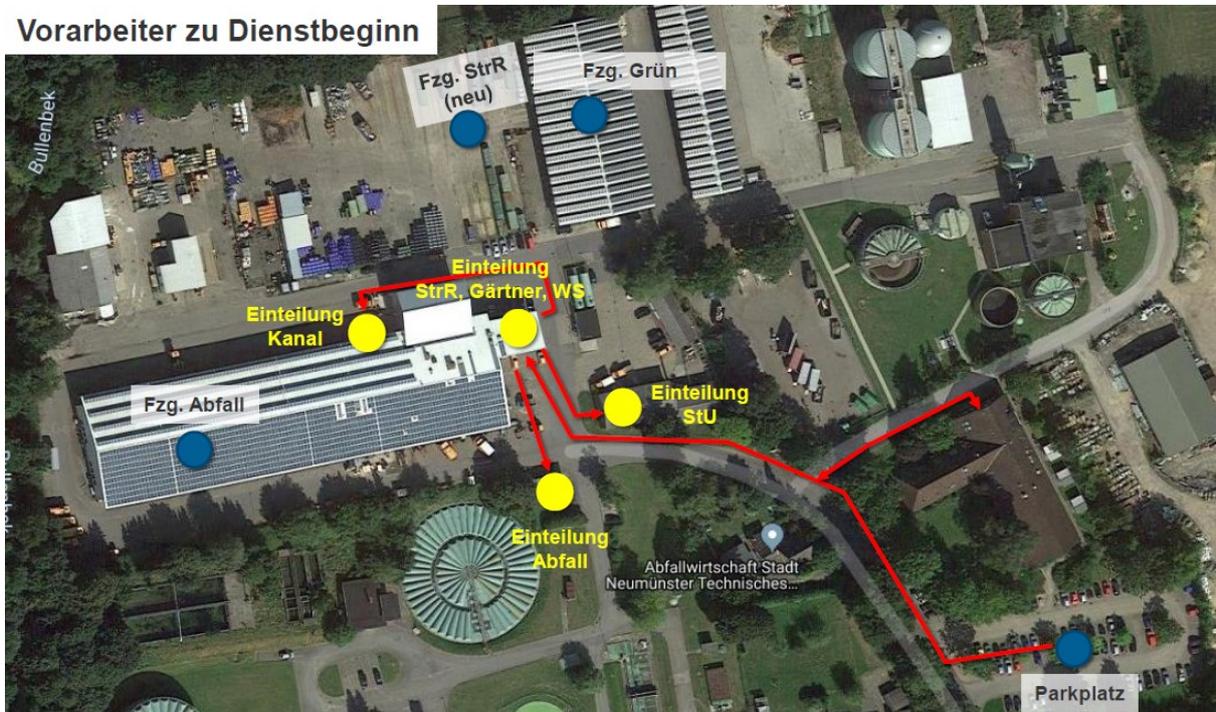
Mitarbeiter zu Dienstbeginn



Es ist gelungen die Fahrzeuge der Kolonnen überwiegend zusammenhängend unterzubringen.

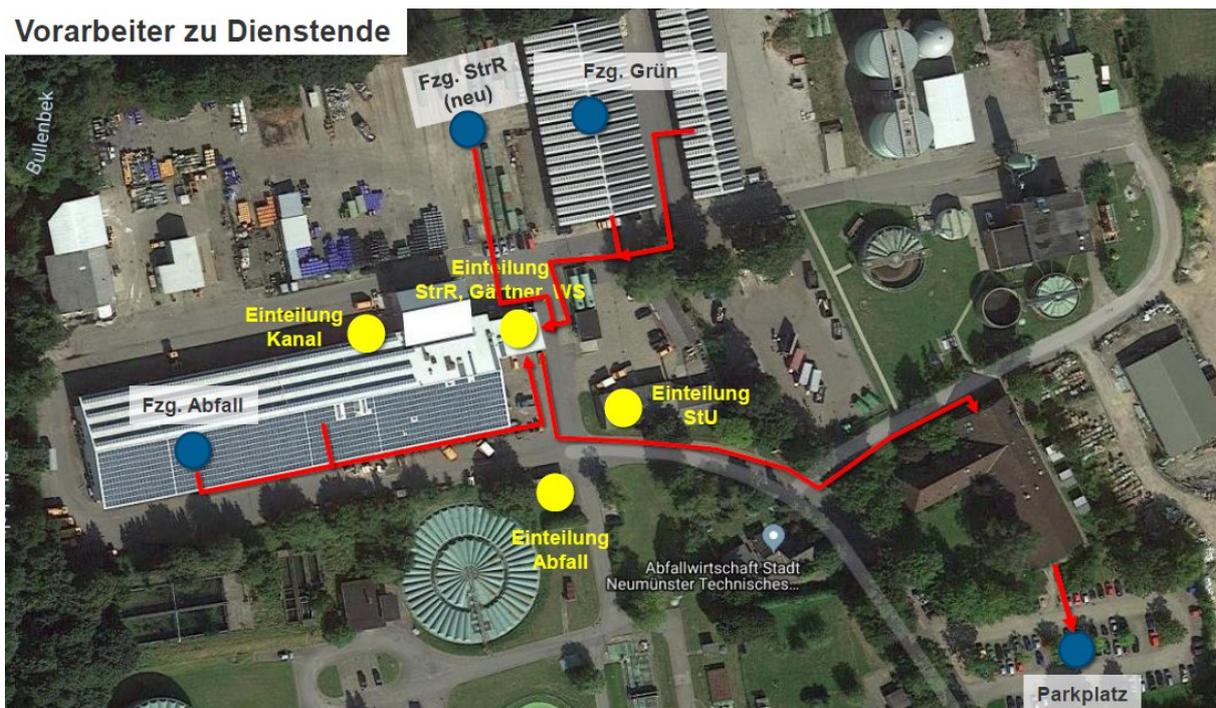
Die Vorarbeiter finden sich vor Abfahrt i.d.R. mit den Meistern der jeweiligen Bereiche zusammen um im Anschluss an die Auftragsübergabe mit den Kollegen in das Stadtgebiet zu fahren.

Vorarbeiter zu Dienstbeginn



Zu Dienstende führt der Weg nach Abstellen der Fahrzeuge zurück über die verteilten Meisterbüros in die Umkleiden.

Vorarbeiter zu Dienstende



Im Vergleich zu anderen Betriebshöfen ähnlicher Größenordnung entstehen durch die Verteilung der administrativen Mitarbeiter des TBZ über den Standort z.T. lange Laufwege.

Insbesondere bei neu konzeptionierten Betriebshöfen wird i.d.R. die administrative Ebene zentral angeordnet, was eine höhere Effektivität der Arbeiten aufgrund der kurzen Wege und des schnelleren Informationsaustausches zwischen den Arbeitsbereichen zur Folge hat.

Im Bereich Grünflächenunterhaltung sollte die Aufbewahrung der Geräte und die Fahrzeugstandorte räumlich dichter untergebracht werden (z. B. Geräteboxen hinter den Fahrzeugen). Hierdurch können Rüstzeiten verkürzt werden.

Kundenkontakte

Kontakt zu Kunden besteht in vielfältiger Weise:

Abfall

- Behälterbestand (An-, Ab- und Ummeldungen, Saisonbehälter)*
- Anmeldung von Sperrmüll
- Fragen und Beschwerden Leerungslogistik*
- Ausgabe Gelbe Säcke und Hundekotbeutel*
- Abfallentsorgung auf dem Recyclinghof

Straßenreinigung und Winterdienst

- Fragen und Beschwerden zur Logistik Straßenreinigung und Winterdienst
- Fragen zur Anwohnerreinigung

Straßenunterhaltung

- Beschwerden zum Straßenzustand
- Schilderausgabe

Abwasserreinigung/Kanalunterhaltung

- Beschwerden zur Entwässerung (Verstopfer, Geruch)
- Fragen zu Hausanschlussleitungen

Verwaltung

- Gebührenangelegenheiten
- Satzungsfragen

Je nach Anliegen müssen die Kunden verschiedene Orte aufsuchen:

Meistergebäude mit administrativer Ebene, Fachdienstleitung, Ingenieure, Meister und Disponenten der Bereiche Abfall, Straßenreinigung, Klärwerk, Kanal und Elektro, Gärtner, Werkstatt

Sozialgebäude mit Verwaltung

Straßenunterhaltung im eigenen Gebäude



Anlaufpunkte für Kunden

Die Kunden sind gezwungen das Gelände zu betreten und abhängig vom Anliegen verschiedene Gebäude aufzusuchen. Parallel findet Werksverkehr statt, auf dem Gelände muss mit Stolperfallen und ähnlichem gerechnet werden. Eine Pflicht zum Tragen von Sicherheitsschuhen auf dem Werksgelände wird trotz Empfehlung der Fachkraft für Arbeitssicherheit nicht ausgesprochen, da diese für Kunden und Besucher nicht umsetzbar ist.

Bei verschlossenem Haupttor nach Ende der Öffnungszeiten finden Kunden über weitere Tore der Kläranlage ihren Weg auf das Gelände und bewegen sich unkontrolliert im TBZ. Ein vollständiges Verschließen des Geländes findet aus praktikablen Gründen erst abends statt.

Für die Besucher des TBZ (und die Lieferanten) entsteht aufgrund der vielen Anlaufpunkte ein kreuzender Kunden- und Werksverkehr. Bei neu konzeptionierten Betriebshöfen wird oftmals ein zentrales Kundencenter direkt im Zugangsbereich angeordnet. Hierdurch kann sich der Kunde deutlich leichter orientieren. Bei optimaler Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Parkplätze kann ein kreuzender Kunden- und Werksverkehr vermieden werden.

Bedarf

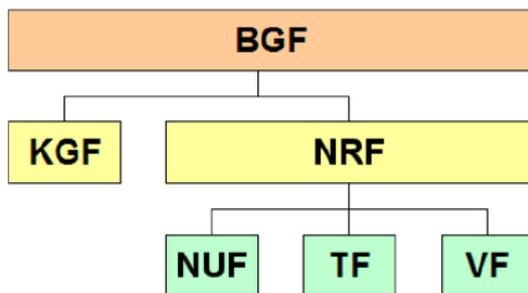
Flächenbedarfsermittlung/Raumbedarf administrative Ebene TBZ

In einem Raumkonzept müssen berücksichtigt werden:

- Räumlichkeiten administrative Ebene / allg. Räumlichkeiten
 - Empfang
 - Büroräume
 - Betriebsleitung und Sachbearbeitung
 - Meisterbüros, 1 Meisterbüro wird in der Kfz-Werkstatt berücksichtigt
 - Kundenservice (inkl. Abfallberatung)
 - Kopierraum
 - Teeküche
 - Besprechungsraum, z. B. für Ausschusssitzungen
 - Sanitärräume (Herren, Damen, barrierefrei)
 - Haustechnikraum
- Räumlichkeiten für operative Mitarbeiterinnen
 - Sanitärräume
 - Umkleiden (Schwarz-Weiß-Bereich)
 - Duschen
- Verkehrsflächen (Flure etc.)

Zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden für die Konstruktions-Grundfläche (KGF), die Technikfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF) pauschale Ansätze gewählt.

nach DIN 277:2016



Flächenanteil, Ansatz Planung

NUF	Nutzungsflächen	68%
TF	Technikflächen	2%
VF	Verkehrsflächen	10%
		↓
NRF	Netto-Raumfläche	80%
KGF	Konstruktions-Grundfläche	20%
		↓
BGF	Brutto-Grundfläche	100%

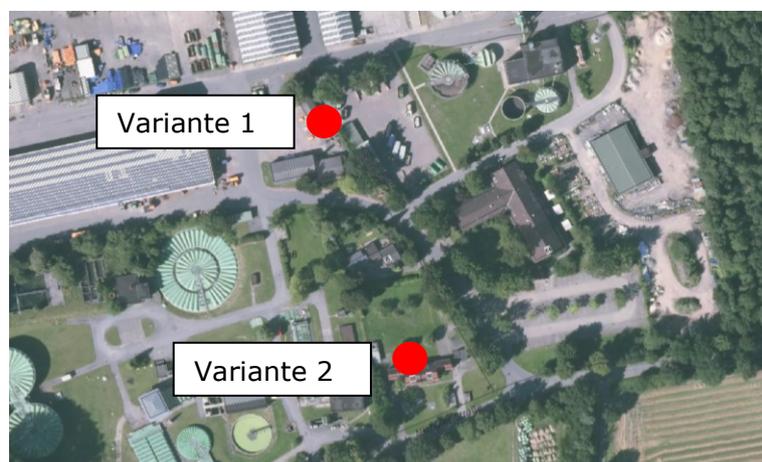
Lfd. Nr.	Funktion	Anzahl Räume	Fläche m ²	Summe Fläche m ²
1	Empfang	1	20	20
2	Kundenservice	1	20	20
3	Fachdienstleistungsbüro	1	20	20
4	Einzelbüros Verwaltung	19	15	285
5	Doppelbüros Verwaltung	10	20	200
6	Dreierbüros Verwaltung	1	22	22
7	Besprechungsraum	1	90	90
8	Teeküche / Sozialraum	1	30	30
9	Kopierraum / EDV	1	20	20
10	Sanitärräume (à 2 Toiletten, 1 Handw.)	3	12	36
-	Zwischensumme (NUF)	31	-	743
	Technikfläche (2%)			22
	Verkehrsfläche (10%)			109
-	Summe Netto-Raumfläche (NRF)			874
	Konstruktionsgrundfläche (20%)			219
Summe Brutto-Grundfläche (BGF)				1.093

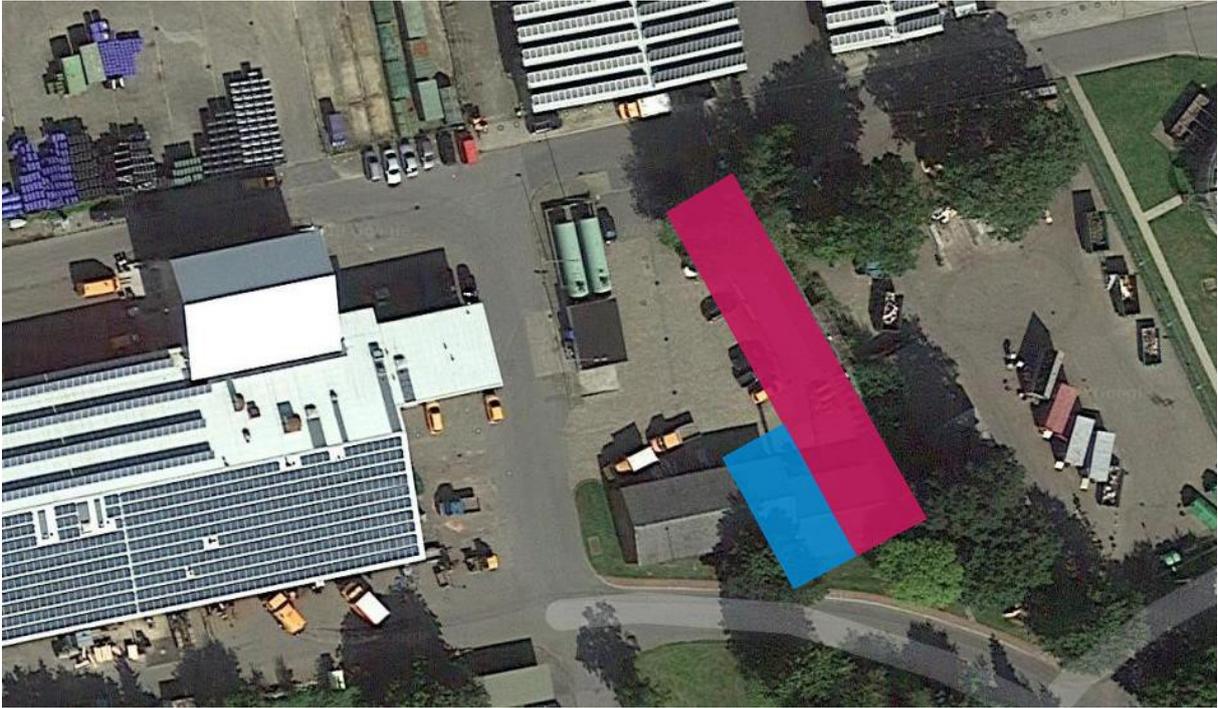
Die Soll-Raumbedarfsermittlung (BGF) für Umkleide und Sanitärräume der Mitarbeiterinnen liegt bei ca. 110 m². Zusammen sind also etwa 1.200 m² Grundfläche durch die IN-FA ermittelt worden.

Umsetzungsvarianten

Es bieten sich zwei Standortvarianten an um den oben benannten Anforderungen zu genügen:

- **Variante 1** Neubau Verwaltungsgebäude am Standort der heutigen Straßenunterhaltung
- **Variante 2** Neubau Verwaltungsgebäude am Geländeeingang
- **weitere Varianten** werden aus ablauforganisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht als nicht zielführend erachtet





Variante 1

Es ist der Abriss der beiden Gebäude der Straßenunterhaltung und der Umkleiden und Sanitärräume der Mitarbeiterinnen erforderlich. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes inkl. Kundencenter erfolgt am gleichen Standort. Eine Übergangslösung kann in Form von Büro- und Sanitärcontainern möglich sein.

Weiter ist ein Ausbau des Parkplatzes am Geländeeingang für Kunden und Mitarbeiter der Verwaltung sinnvoll. Die Kundenführung erfolgt durch Beschilderung ab Geländeeingang.



Variante 2

Bei dieser Variante können die Flächen der Straßenunterhaltung wieder in ihrer ursprünglichen Funktion als Garage und Lagerflächen genutzt werden. Das abgängige Wohngebäude am Geländeeingang wird abgebrochen.

Es wird ein Neubau des Verwaltungsgebäudes inkl. Kundencenter und der Sozialräume für Mitarbeiterinnen am Eingang des TBZ-Geländes geplant.

Eine Kundenführung ist nicht erforderlich, da das Kundencenter direkt sichtbar ist und ein Parkplatz sich direkt am Eingang des Gebäudes befindet.

Zusammenfassung und Empfehlung

- Das Gebäude der Straßenunterhaltung ist sanierungsbedürftig.
- Die Umkleide und Sanitärräume der Mitarbeiterinnen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und sind für künftige Anforderungen nicht ausreichend bemessen.
- Die administrativen Mitarbeiter des TBZ sind über das Gelände verteilt in drei Gebäuden untergebracht, was zu weiten internen Laufwegen führt.
- Besucher (und Lieferanten) müssen unterschiedliche Punkte ansteuern, da ein zentraler Servicepunkt fehlt. Dies führt insgesamt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zu kreuzendem Kunden- und Werksverkehr auf dem TBZ-Gelände.
- Beide betrachteten Varianten bieten den Vorteil, dass alle Mitarbeiter der administrativen Ebene des TBZ (Verwaltung + Technik) zentral in einem Gebäude sitzen. Hierdurch reduziert sich der Abstimmungsaufwand (Synergieeffekte).
- Die Variante 2 „Verwaltungsgebäude am Geländeeingang“ bringt einige weitere ablauforganisatorische Vorteile mit sich:
 - Verkehrsaufkommen auf dem TBZ-Gelände wird reduziert, da Kundencenter direkt am Geländeeingang.
 - Lieferanten haben zentrale Anlaufstelle am Geländeeingang.
 - Parkflächen können zentral für Kunden und Mitarbeiter erweitert werden.
 - Flächen im ehemaligen Gebäude der Straßenunterhaltung können als Lager genutzt werden.

Empfehlung INFA

Unter Berücksichtigung der ablauforganisatorischen Rahmenbedingungen wird empfohlen, die Vorplanungen für den Bau eines Verwaltungsgebäudes und Kundencenters mit Umkleide für Mitarbeiterinnen am Eingangsbereich des Werksgeländes einzuleiten.

Entwurf des Betriebs- und Kundenzentrums

Das Architekturbüro Willem Hain hat u.a. für die SWN Neumünster und die SVG in Neumünster Gebäude geplant. Alle betroffenen Beschäftigten wurden bei Formulierung der Anforderungen eingebunden. Ein Vorentwurf liegt nachfolgend vor.

Als Standort wurde, der Empfehlung von INFA folgend, zunächst der Standort am Geländeeingang (Variante 2) gewählt.



Der Flächenbedarf im Vorentwurf beträgt 1.340 m² und liegt damit bei der Größenordnung der Annahme von INFA.

Die Aufteilung der Flächen erfolgt im Wesentlichen nach den Bedürfnissen von Kundenkontakt und interner Kommunikation.

Es wird ein die Kunden leitender Eingang geplant. Im Empfangsbereich ist eine erste Kontaktaufnahme zu Beschäftigten im Servicebereich möglich. Einfache Fragen können hier direkt beantwortet werden. Büros der Arbeitsbereiche mit vielen Mitarbeitern sind nahe am Mitarbeitereingang gelegt. Die Bürogrößen sind der Nutzung angepasst.

Aufgrund der zunehmenden Möglichkeit der Telearbeit wird für die Büros der Verwaltung ein sogenannter „Shared Workingspace“ ermöglicht. **Shared Workspace** ist der Sammelbegriff für Arbeitsformen, die die Büroteilung zum Gegenstand haben. Sofern Beschäftigte nur tageweise anwesend sind, soll hier kein Büro tagelang leer stehen, sondern ein Raum mit Schreibtisch und technischer Infrastruktur von verschiedenen Mitarbeitern zeitversetzt gemeinsam genutzt werden.

Es wird ein teilbarer Besprechungsraum vorgesehen, der von Ausschusssitzungen über interne Runden, Austausch mit Externen, zum Beispiel dem Arbeitskreis Abfall des Landes Schleswig-Holstein mit regelmäßig über 20 Teilnehmern bis zu Besucherinformation bei Besichtigungen genutzt werden kann.

Es sind Büros für den Personalrat (heute im Sozialgebäude) und für den Fachdienst Personaldienste vorgesehen. Es sind Flächen vorhanden, die bei zukünftigem Mehrbedarf an Bürofläche um genutzt werden können.

Es sind zwei Sanitäranlagen (eine je Etage) sowie ein barrierefreies WC vorgesehen. Ein Fahrstuhl wird durch Bauvorschriften gefordert.



Kosten

Durch das Architekturbüro Willem Hain wurden folgende Kosten ermittelt:

Herrichten und Erschließen (einschl. Abbruch)	80.000 EUR
Bauwerk und Baukonstruktion	1.658.250 EUR
Bauwerk und technische Anlagen	552.750 EUR
Außenanlagen	100.000 EUR
Nebenkosten (ca. 23 %)	531.530 EUR
Gesamt	3.072.530 EUR
zuz. 19 % MwSt.	583.780 EUR
Gesamt Brutto	3.656.310 EUR

Eine grobe Kostenschätzung der Fachdienstes bezog sich wesentlich auf das Bauwerk und Baukonstruktion, so dass mit der Kostenermittlung des Architekten eine aktualisierte Kostenschätzung vorliegt. Im Verfahren soll eine konkretere Ausführungsplanung erfolgen. Der endgültige Beschluss zur Maßnahme wird nach Vorliegen der Ausführungspla-

nung über einen Baubeschluss und die notwendige Einplanung der Hausmittel für die Ausführung erfolgen. Die Kosten einer Photovoltaikanlage werden zusätzlich und gesondert ermittelt sowie die Effekte für Eigenstromerzeugung dargestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Errichtung des geplanten Neubaus eines Betriebs- und Kundenzentrums im Technischen Betriebszentrum (TBZ) ist (in beiden Varianten) mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch den Bau (u.a. durch Energieverbräuche bei Herstellung und Transport der Baumaterialien sowie bei Abriss und Errichtung des Bauwerks) verbunden. Auch die teilweise dafür erforderliche zusätzliche Flächenversiegelungen und ggf. Baumfällungen für den Neubau bzw. für neue Parkflächen sind hinsichtlich der Klimaauswirkungen negativ zu bewerten. Die Errichtung eines neuen Gebäudes bietet jedoch auch die Möglichkeit, dieses nach dem energetisch neuesten Stand der Technik erfolgen zu lassen. Gegenüber den aktuellen Bürogebäuden aus den 70er Jahren ist auf jeden Fall eine Energieersparnis hinsichtlich der Wärme zu erwarten. Weiter trägt die Photovoltaikanlage mit der Erzeugung und Nutzung von Strom aus Sonnenenergie zur Einsparung von CO₂-Emissionen und damit positiv zum Klimaschutz bei. Aufgrund der örtlichen Nähe zum Zulaufkanal der Kläranlage kann die Möglichkeit der Wärmenutzung aus Abwasser geprüft werden. Insgesamt überwiegen hier langfristig die negativen Auswirkungen und ist die Klimarelevanz daher negativ zu bewerten.

Ausblick

Eine zukünftige Weiterentwicklung des TBZ hin zu einem modernen und funktionalen Betriebszentrum kann durch eine Neuplanung des Recyclinghofes unterstützt werden.

Die derzeitigen Flächen sind mit ca. 2.800 m² zu gering bemessen. Sinnvoll kann daher die Nutzung der derzeitigen Parkplatzflächen mit angrenzendem Material-Außenlager (in Summe ca. 4.000 m²) sein. Parkplatz und Material-Außenlager befinden sich direkt angrenzend an die Niebüller Straße. Die Schaffung einer separaten Ein- und Ausfahrt zum Recyclinghof würde den Werks- und Kundenverkehr noch weitgehender voneinander trennen.

Bestehende Parkplatzflächen könnten damit nicht weiter genutzt werden, so dass Parkplatzflächen südlich der Niebüller Straße geschaffen werden müssten.

Dem Bau- und Vergabeausschuss wird zu diesem Thema in einer separaten Vorlage eine entsprechende Information vorgelegt.

Im Auftrag

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Oliver Dörflinger
Stadtrat

Anlagen:

1. Grundriss Erdgeschoss
2. Grundriss Obergeschoss
3. Ansichten