UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- wie kommen wir drauf (ein kurzer Rückblick)

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Erste Gedanken dazu schon im Jahr 2008
- Klare Empfehlungen zur Struktur des Stadtbetriebes durch das Wibera Gutachten vom 04.07.2011
- Alarmglocken durch die letzte Prüfung des GUV am 29.01.2015
- Standortschließung droht!

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Erste Planungen und Berechnungen im Jahr 2012/2013 „Onno Wilts“
- Erarbeitung eines Anforderungsprofils / Lastenheft 2015
- Untersuchung verschiedener Varianten im Jahr 2015
- - Herstellung einer vergleichbaren Basis
- Vorstellung der Ergebnisse des Variantenvergleichs am 16.11.2015
  - A 2 kompletter Neubau auf dem Kasernengelände
  - B Ankauf und Qualifizierung Gebäude „Onno Wilts“
  - C Sanierung der Gebäude 26 + 28 als Warm und Kaltbereiche
  - D Neubau Warm / Sozialtrack und Sanierung Halle 22 (Panzergaragen)

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Ergebnisse:

	Kosten Gesamt	Kosten / m² kalt	Kosten m² warm
Variante A 2	1.291.064	330	1.400 (Neubau)
Variante B	1.170.000	-	-
Variante C	1.303.000	-	-
Variante D	1.282.354	-	1.400 (Neubau)

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Weitere entscheidungsrelevante Einfluss Faktoren:

- - Variante A 2 (Neubau): gute Erreichbarkeit durch Erschließung auf dem Kasernengelände, optimale, weil maßgeschneiderte Gebäudestrukturen
- - Variante B („Onno Wilts“ Halle) Lage verkehrstechnisch für den Stadtbetrieb ungünstig, Zuschnitt der Halle für die vielfältige Nutzung nicht optimal, hohe Flächenverluste für Fahrwege in der Halle; Warmbereiche viel zu groß
- - Variante C (Gebäude 26 + 28) gute Erreichbarkeit durch Erschließung auf dem Kasernengelände, aufgrund der unterschiedlichen Gebäudezuschnitte keine optimale Nutzung der Gebäude, Einschränkung in der Ablaufoptimierung, Probleme bei der Qualifizierung der Sozialbereiche wg. Schadstoffbelastungen

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Weitere entscheidungsrelevante Einflussfaktoren:

- - Variante D (Neubau Sozialtrakt / Halle 22): gute Erreichbarkeit auf dem Kasernengelände, optimal Bedingungen im Sozialtrakt/Warmtrakt weil maßgeschneidert Neubau, effektive Nutzungsmöglichkeiten Halle 22 für den Betriebszweck, zusätzl. Lagerflächen Schmetterlingshalle, kompakte Abläufe

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Entscheidung zur Entwicklung des Standortes auf dem Kasernengelände im Verwaltungsausschuss am 26.11.2015 Variante A2 (Neubau Kaserne)
- - möglichst unter Vermeidung von Architektenkosten
- - Einsatz einer Fertigbau(stahl)halle prüfen
- - Entwicklung der Stahlpreise beachten

- Soweit die bekannten Fakten……

  …… nun zum heutigen Stand und dem von der Verwaltung favorisierten Konzept ……

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Bestandaufnahme: was wird tatsächlich gebraucht, was sagen die Praktiker?

  - - wo bleiben die Werkstattleute von der GPS (die bisher in der Meischenstraße untergebracht sind)?
  - - wo lagern wir künftig die Fundsachen wie z.B. Fahrräder?
  - - die Jugendfeuerwehr sucht seit längerer Zeit einen trockenen und überwachten Platz für Zelte und Zubehör! Haben wir den Platz dafür?
  - - Das Büropapier ist bisher über alle Keller der Rathäuser verstreut und sehr aufwendig ein- und auszulagern. Bekommen wir einen vernünftigen Platz dafür?
  - - die geplante Tischlerei ist mit 100 m² nicht funktional, mindestens 150 m² werden gebraucht (ohne Schränke zu bauen)!
  - - eine Schlosserei (in der Vergleichsplanung nicht vorgesehen) ist sehr begründet notwendig, weil nachweislich Kosten gespart werden können und die Einsatzfähigkeit des Betriebes, wenn alle Wartungen und Reparaturen „außer Haus“ gemacht werden, schon zeitlich nicht mehr aufrecht gehalten werden kann…

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

Planung Kapels 2015	
Neubau	
Warmbereich	
Büros	42 qm
Sozial-/Umkleide	109 qm
Sonstige/Pumi etc.	69 qm
Zentrallager	80 qm
Tischlerei	100 qm
insgesamt Warmbereich	**400 qm**
Kaltbereich Neubau	**1340 qm**
Überdachte Freifläche	**0 qm**

erweiterte Planung 2016	
Neubau u. Halle 22, 21, inkl. GPS und FB 4.2	
Warmbereich Neubau	
	EG
Büros	92 qm
Sozial-/Umkleide	131 qm
Sonstige/Pumi etc.	116 qm
Zentrallager	22 qm
	362 qm
	OG
Büros	107 qm
Sonstige	44 qm
	151 qm
insgesamt	**513 qm**
Warmbereich Halle 22	
Jugendfeuerwehr	50 qm
Tischlerei	187 qm
Schlosserei	186 qm
Papier/Akten	91 qm
insgesamt	**514 qm**
insgesamt Warmbereich	**1026 qm**
Kaltbereich Halle 22	**1071 qm**
	ohne Tischlerei, Salzlager und Service -240 m²
Überdachte Freifläche	**2250 qm**

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Ergebnis:
- - wenn die gewünschten Synergien und Einsparungen erreicht werden sollen, ist es notwendig, die Anregungen zumindest teilweise zu berücksichtigen
- - die im Vergleich aufgestellte Flächenplanung mit einer Fläche von ca. 400 m² im Neubaukonzept muss angepasst werden mit Fläche

-	Tischlerei	+ 87 m²	(Warmbereich Halle 22)
-	Schlosserei	+ 186 m²	(Warmbereich Halle 22)
-	Trockenlager Papier	+ 91 m²	(Warmbereich Halle 22)
-	Lager Fundsachen	+ 64 m²	(Kaltbereich Halle 22)
-	Fahrzeuge GPS	+ 152 m²	(Kaltbereich Halle 22)
-	Sozialräume GPS	+ 61 m²	(Warmbereich Neubau)
-	Büros Fachbereich 4.2	+ 151 m²	(Warmbereich Neubau)
	WC-Anlagen, Flure		

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Dies bedeutet, dass sich die Werte aus der Vergleichsrechnung um ca.

  626 m² Warmbereich erhöhen und um

  269 m² Kaltbereich verringern und zusätzlich

  2.250 qm überdachte Freifläche vorhanden ist

Daraus ergeben sich für die Varianten folgende Werte

- Variante A 2 vorher 1.291.064 nachher 2.167.464
- Variante B vorher 1.170.000 nachher 2.046.400 (neuer Anbau Warm)
- Variante C vorher 1.303.000 nachher (nicht sinnvoll unterzubringen)
- Variante D vorher 1.282.354 nachher 2.158.754 (Kaltbereich vorhanden)

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Entscheidung auf der Basis der Vergleichszahlen für Variante D
- nach Unterteilung der Bereiche in

Warm – Sozialräume = Neubau

Warm – Funktionsräume (Werkstätten) (Halle 22)

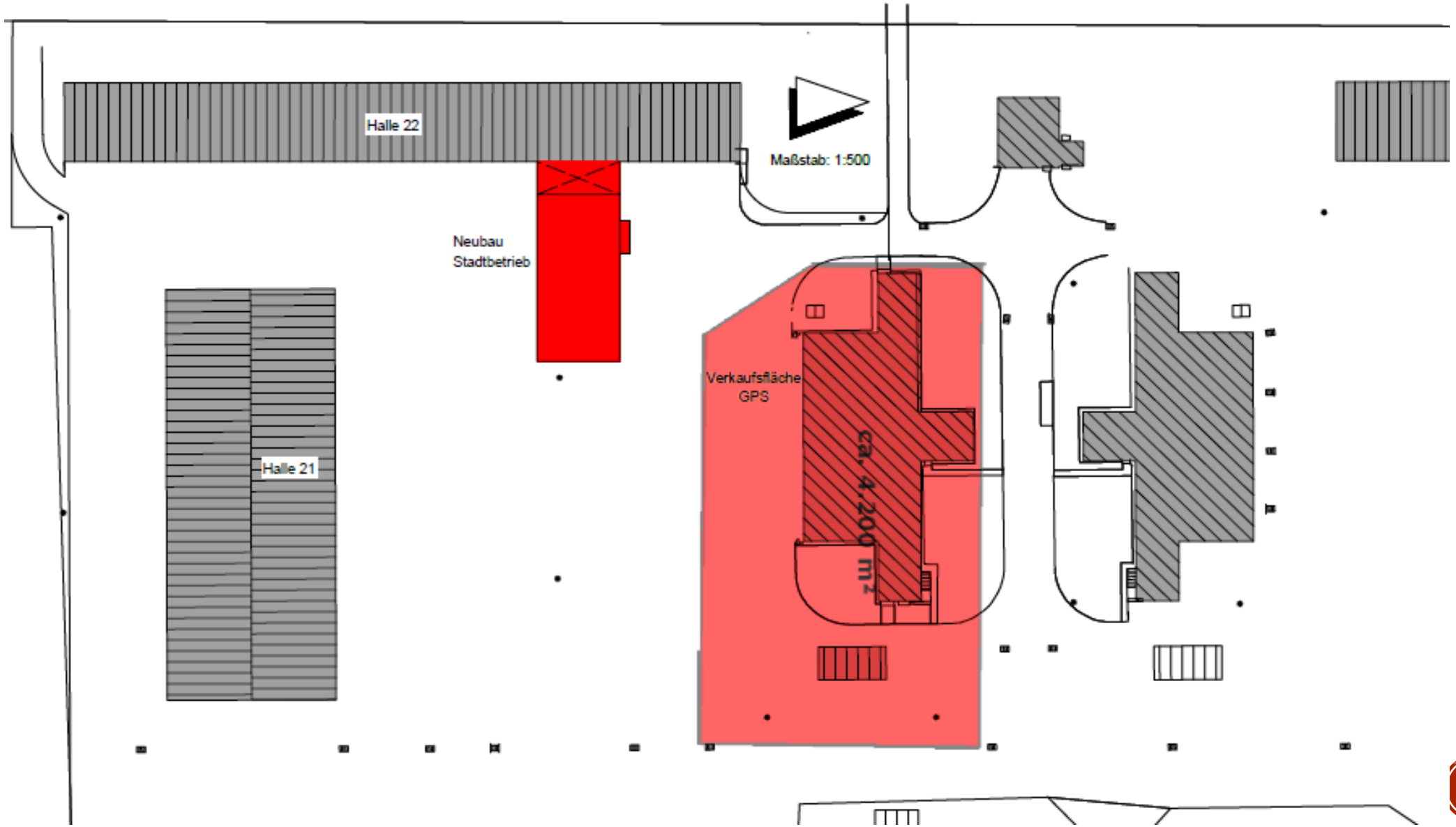
Kalt – Funktionsräume (Lager und Fahrzeuge) (Halle 22 + Schmetterlingshalle)

ein Kostenvolumen von 1.310.000 €

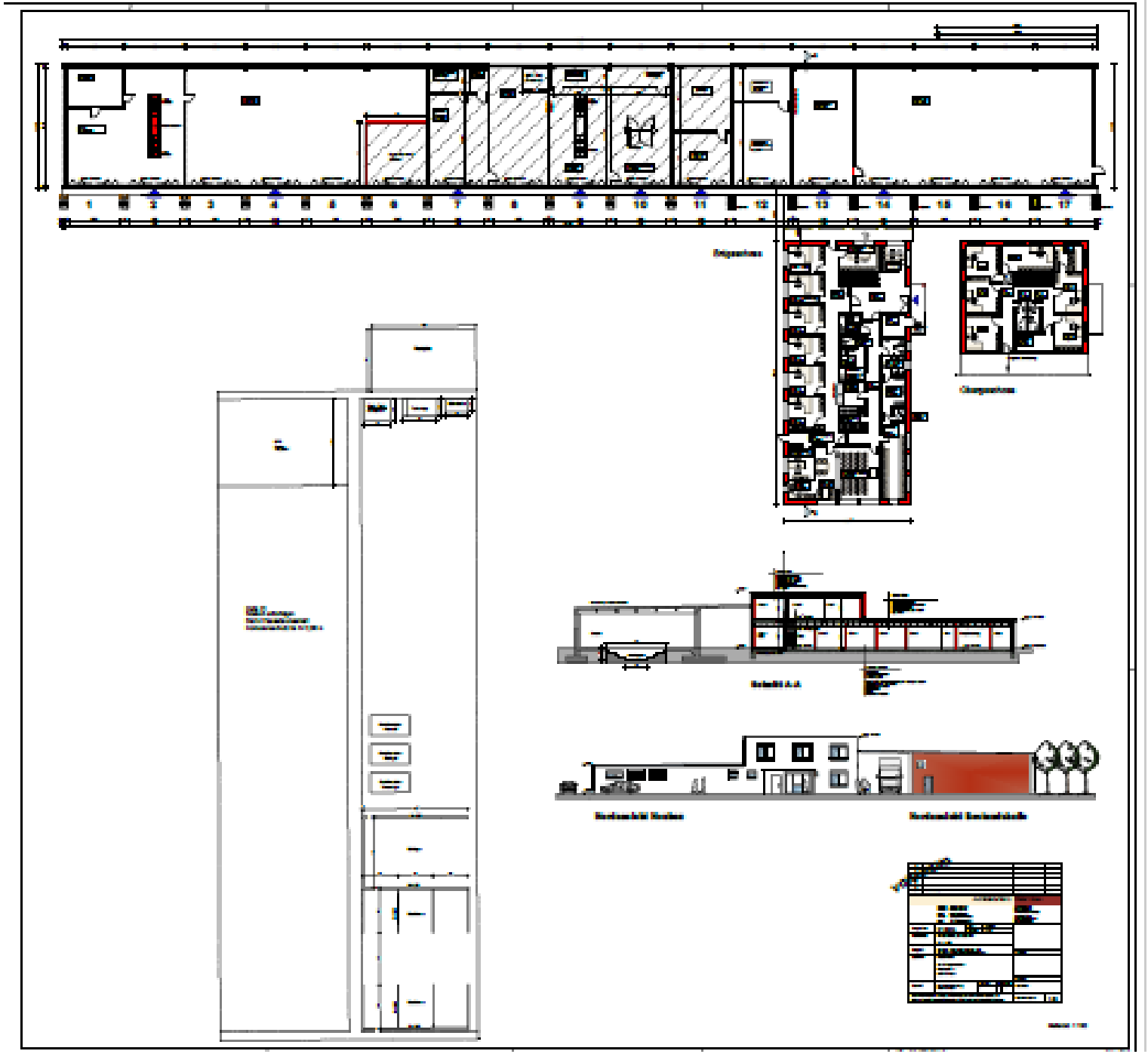
Inkludiert sind die Flächen für die GPS – Mitarbeiter mit einem Kostenvolumen von 160.000 €, die der GPS verpachtet werden!

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

Lageplan



Grundrisse



UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

- Weiter entwickeln …….

Zur weiteren Verbesserung und direkten Zusammenlegung der Arbeitsabläufe empfiehlt die Verwaltung den Bereich Fachdienstes 4.2 -Gebäude- und Liegenschaftsmanagement ebenfalls in das Gebäude des neuen Stadtbetriebes einziehen zu lassen

Die frei werdenden Bürokapazitäten können vorerst für die Eingliederung der Stabsstelle genutzt werden, langfristig wird das Ziel der Trennung vom Gebäude Rathaus 2 und 2a verfolgt.

Zusätzliche Kosten: ca. 258.000 Euro

UMZUG UND ZUSAMMENLEGUNG STADTBETRIEB

Gesamtkosten: ca. 1.550.000 Euro (inkl. Obergeschoss)

Bei der Planung der Gebäude für die Sozialräume wurde vorgesehen, dass das zweite Geschoss für die Mitarbeiter des Fachdienstes 4.2 nachträglich aufgebaut werden kann = 1.310.000 €