



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/21

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Schmider, Ralf
Beathalter, Reno

Tel. Nr.:
9276-218

Datum:
06.08.2021

1. **Betreff:** Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|---------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Technischer Ausschuss | 13.10.2021 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Technische Ausschuss nimmt den Sachstand zum Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße zur Kenntnis.
2. Der Technische Ausschuss stimmt der Beschaffung von Büro-Containern als Aufstockung auf die bestehende Container-Anlage in Höhe von rd. 200 TEUR zu.
3. Der Technische Ausschuss stimmt dem Bau von Bürofläche in der vorhandenen Halle (Lagerhalle) in Höhe von rd. 50 TEUR zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/21

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Schmidler, Ralf
Beathalter, Reno

Tel. Nr.:
9276-218

Datum:
06.08.2021

Betreff: Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße

Sachverhalt/Begründung:

I. Einleitung

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.10.2019 wurde die Erweiterungskonzeption der TBO am Standort Kinzigstraße mit den Bauabschnitten BA I bis BA VI vorgestellt (Drucksache 160/19). Der Technische Ausschuss stimmte der Erweiterungskonzeption zu. Aktuell ist die Ausführung des ersten Bauabschnitts im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes nahezu abgeschlossen.

Aufgrund zeitlicher und wirtschaftlicher Belange hat sich die Realisierung der Bauabschnitte BA II ff erheblich verzögert. Eine Schlüsselrolle hat dabei die Verfügbarkeit des südlich angrenzenden Grundstücks „Kinzigstraße 1“ (Flst.-Nr. 6288/0). Ein Erwerb dieses Grundstücks beeinflusst wesentlich die weiteren Bauabschnitte sowohl in Abfolge als auch in Art und Umfang.

Aufgrund der zurzeit noch nicht geklärten Sachlage in Bezug auf den Erwerb dieses Grundstücks ist es notwendig, die Bauabschnitte den aktuellen Prioritäten anzupassen und teilweise auch Übergangslösungen zu schaffen.

II. Büro-Container-Aufstockung

Neben Büroräumen werden auch zusätzlich Platzkapazitäten für die Elektrowerkstatt benötigt. Aufgrund sehr guter Auftragslage steigt die Anzahl der Beschäftigten. Auch für Reparaturarbeiten und für die Ausbildung muss in der Werkstatt ausreichend Platz zur Verfügung gestellt werden. Derzeit teilen sich acht Beschäftigte und ein Azubi ca. 45 m² Werkstattfläche.

Um den Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung zu genügen, müssen zusätzliche Raumkapazitäten geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Abteilungen innerhalb der Geschäftsbereiche in räumlicher Nähe zueinander untergebracht werden können.

Lösungsansatz (temporär)

Auf dem Betriebsgelände der TBO stehen bereits sieben ehemalige Baustellencontainer vom Bau des Freizeitbads Stegermatt, in denen derzeit die Abteilungsleitung Elektro/HLS inkl. Kleinlager mit acht Mitarbeitern sowie die Stadtbildpflege mit drei Mitarbeitern untergebracht sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/21

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Schmider, Ralf
Beathalter, Reno

Tel. Nr.:
9276-218

Datum:
06.08.2021

Betreff: Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße

Diese bestehende Containeranlage soll um eine weitere Ebene aufgestockt werden (siehe Anlage 1). Hierdurch entstehen im oberen Geschoss vier weitere Büroräume mit rd. 105 m² Fläche für bis zu acht Arbeitsplätze, die über eine außenliegende Stahltreppe erschlossen werden. Die gesamte Containerfläche (EG/OG) soll in zwei Realisierungsabschnitten mit Mitarbeitern aus dem Bereich der Technischen Dienste belegt werden. Hiermit wird nicht nur der räumliche Zusammenhang der Technischen Dienste zu den Werkstätten hergestellt, sondern auch die arbeitstechnischen Abläufe optimiert.

Im Verwaltungsgebäude werden dadurch Büroräume frei, die durch die Geschäftsreiche Liegenschaften sowie Finanzen und Personal genutzt werden können, um diese Bereiche weiter zu optimieren. Gerade im sensiblen Bereich des Personalwesens teilen sich derzeit 4 Beschäftigte ein Büro.

III. Büro / Lagefläche Warenwirtschaft

Derzeit ist die Warenwirtschaft zwischen Kfz-Werkstatt und Heizraum untergebracht (siehe Anlage 3 „Übersichtslageplan“). Die Lagerflächen befinden sich jedoch im Außenbereich bzw. in der Lagerhalle in einiger Entfernung vom derzeitigen Büro und Kleinteilelager. Sowohl für den Lieferverkehr als auch für die Kommissionierung der Waren ist diese Lösung nicht optimal.

Deshalb sollen im Innenbereich der bestehenden Lagerhalle zwei Büroräume für die Abteilung Warenwirtschaft hergestellt werden (siehe Anlage 2). Die Halle liegt verkehrsgünstig für die Zulieferung von Waren im nördlichen Bereich des TBO-Betriebs-hofs und grenzt direkt an das Warenaußenlager. Sowohl die Warenannahme als auch die Warenausgabe sind damit optimal gewährleistet. Durch die im Rahmen des BA I errichtete Zufahrt über das Tor im Norden können Zulieferfahrzeuge durch die Warenwirtschaft überwacht einfahren. Nach der Entladung kann das Betriebsgelände in Fahrtrichtung durch das südliche Tor wieder verlassen werden (Einbahnverkehr). Durch diese Verlegung der Abteilung „Warenwirtschaft“ in die Lagerhalle fallen für die Mitarbeiter lange Wege zu den Lagerflächen weg, die Verwaltung der gelagerten Waren sowie die Einsicht darauf wird deutlich verbessert.

Sobald die neuen Räume der Warenwirtschaft zur Verfügung stehen und der Umzug vollzogen ist, kann die Elektroabteilung/HLS in die ehemaligen Räume der Warenwirtschaft umziehen. Danach ist für die Technischen Dienste, Bereich „Stadtgrün“ sowie für die Abteilungsleitung der „Stadtbildpflege“ das EG der Büro-Container frei und kann ebenfalls bezogen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/21

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Schmider, Ralf
Beathalter, Reno

Tel. Nr.:
9276-218

Datum:
06.08.2021

Betreff: Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße

In der neuen zweiten Etage sollen die Abteilungen „Werkstätten“ und „Straßenbau“, die Arbeitsvorbereitung sowie die Geschäftsbereichsleitung Technische Dienste untergebracht werden. Die freiwerdenden Räumlichkeiten werden renoviert und zukünftig u. a. durch die Personalabteilung genutzt. Diese ist derzeit mit vier Arbeitsplätzen in einem Großraumbüro untergebracht. Weitere Büros stehen dann auch den Abteilungsleitungen der Gebäudereinigung und der Abteilungen Parken/ÖPNV zur Verfügung. Größere Umbauten sind keine notwendig.

IV. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Beschaffung und Aufstellung der weiteren sieben Bürocontainer einschließlich Treppenanlage belaufen sich auf ca. 200 TEUR.

Die Kosten für den Einbau der Büroräume in die Halle belaufen sich auf ca. 50 TEUR.

Die im Wirtschaftsplan 2021 der TBO vorgesehenen Mittel für den BA II in Höhe von 250 TEUR sind für die Finanzierung der beiden Maßnahmen ausreichend.

V. Fazit

Abhängig von zeitlichen und räumlichen Erfordernissen können und werden sich die geplanten Bauabschnitte verschieben und ändern. Gegebenenfalls ergeben sich bei einem möglichen Grunderwerb weitere Planungsperspektiven.

Im Rahmen der verfügbaren Flächen sind auch zusätzliche Büroräume zu berücksichtigen.

Die Warenwirtschaft kann mit der vorliegenden Konzeption an ihren endgültigen Platz umziehen. Auch die Elektroabteilung findet im Werkstattgebäude genügend Platzkapazitäten, um für die Zukunft gut gerüstet zu sein. Nach Abschluss aller Maßnahmen können die beschafften Büro-Container wieder veräußert oder an anderer Stelle genutzt werden.

Die im Zuge des Neubaus „Freizeitbad Stegermatt“ im Jahr 2015 beschafften Büro-Container haben sich bereits ab einer Nutzungsdauer von drei Jahren amortisiert.

Die Planungsarbeiten werden durch die Abteilung „Gebäudeservice“ der TBO erbracht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/21

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Schmider, Ralf
Beathalter, Reno

Tel. Nr.:
9276-218

Datum:
06.08.2021

Betreff: Entwicklungskonzept der TBO am Standort Kinzigstraße

VI. Zeitplan

Die benannten Maßnahmen sollen zeitnah und wie folgt umgesetzt werden:

- Aufstockung Container: IV. Quartal 2021 / I. Quartal 2022
- Büroräume Warenwirtschaft: IV. Quartal 2021

Anlagen

Anlage 1 – Ansichten Büro-Container

Anlage 2 – Grundriss-Skizze Büroflächen Warenwirtschaft

Anlage 3 – Übersichtslageplan Bauabschnitt Stand 09/2021

Anlage 4 – Übersichtslageplan Bauabschnitt Stand 2019