



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Reno Beathalter
Ralf Schmider

Tel. Nr.:
9276-217

Datum:
26.05.2023

1. **Betreff:** Erweiterungskonzeption der TBO am Standort Kinzigstraße 2. Bauabschnitt Umbau Blechhalle (Baubeschluss)

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Technischer Ausschuss	28.06.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Technische Ausschuss stimmt der Realisierung des 2. Bauabschnitts zum Bau von Büroflächen, einem Kleinteilelager und einem Besprechungsraum in der vorhandenen Halle (Lagerhalle) sowie dem Anbau einer WC-Anlage im überdachten Außenbereich in Höhe von rd. 578 TEUR zu.
2. Der Technische Ausschuss beschließt die benötigten restlichen Finanzmittel in Höhe von rd. 330 TEUR im Wirtschaftsplan 2024 der Technischen Betriebe bereitzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Reno Beathalter
Ralf Schmider

Tel. Nr.:
9276-217

Datum:
26.05.2023

Betreff: Erweiterungskonzeption der TBO am Standort Kinzigstraße 2. Bauabschnitt
Umbau Blechhalle (Baubeschluss)

Sachverhalt/Begründung:

I. Einleitung / Rückblick

Die Erweiterungskonzeption der Technischen Betriebe Offenburg am Standort Kinzigstraße wurde im Jahr 2020 mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts begonnen. Dieser umfasste im Wesentlichen den Neubau der Zaun- und Toranlage, der Mitarbeiterstellplätze, der Schüttgutboxen sowie die zugehörigen Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

Nachdem der Bedarf an Büroflächen aufgrund neuer Aufgaben sukzessiv weiter gestiegen ist, wurden die Abteilungen der Technischen Dienste in Bürocontainer untergebracht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 13.10.2021 wurde aus diesem Grund der Beschaffung von zusätzlichen Büro-Containern als temporäre Übergangslösung zugestimmt. Die Beschaffung sowie die Aufstellung sind zwischenzeitlich erfolgt (siehe Anlagen 1 und 5). Die Containerbüros (EG / OG) wurden von Mitarbeitern aus dem Bereich der Technischen Dienste, die bisher im Verwaltungsgebäude untergebracht waren, bezogen. Hiermit wurde nicht nur der räumliche Zusammenhang der Technischen Dienste zu den Werkstätten verbessert, sondern auch die arbeitstechnischen Abläufe optimiert. Zusätzlich konnte dadurch die prekäre Platzsituation in den Büroräumen des Verwaltungsgebäudes entschärft werden.

In gleicher Sitzung wurde zusätzlich dem Bau von Büroflächen in der vorhandenen Halle (Blechhalle) zugestimmt. Wie in der ursprünglichen Beschlussvorlage beschrieben, liegt die Halle verkehrsgünstig für die Zulieferung von Waren im nördlichen Bereich des TBO-Betriebshofs und grenzt direkt an das Warenaußenlager. Diese Maßnahme soll ebenfalls für optimierte und effizientere Abläufe sorgen und dadurch sowohl die Warenannahme als auch die Warenausgabe weiter verbessern. Durch die im Rahmen des BA I. errichtete Zufahrt über das Tor im Norden können Zulieferfahrzeuge überwacht durch die Warenwirtschaft einfahren. Nach der Entladung kann das Betriebsgelände in Fahrtrichtung durch das südliche Tor wieder verlassen werden (Einbahnverkehr - siehe Anlage 1). Durch die Verlegung der Abteilung Warenwirtschaft in die Lagerhalle fallen für die Mitarbeiter zudem lange Wege zu den Lagerflächen weg, die Verwaltung und Einsicht auf die gelagerten Waren wird ebenfalls verbessert. Deshalb ist es notwendig, das Logistikkonzept (Trennung von Warenlagern und Fahrzeugstellplätzen) mit dem Bau der Warenwirtschaft weiter voranzubringen.

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. Diese Räume liegen zentral, in direkter Nähe zur Energie- und Wärmeversorgungszentrale und bieten deutlich mehr Platz für die mittlerweile 10 Beschäftigten sowie ausreichend Stellplätze für die Dienstfahrzeuge (siehe Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Reno Beathalter
Ralf Schmider

Tel. Nr.:
9276-217

Datum:
26.05.2023

Betreff: Erweiterungskonzeption der TBO am Standort Kinzigstraße 2. Bauabschnitt
Umbau Blechhalle (Baubeschluss)

Somit könnte der nächste Schritt (3. Bauabschnitt) zur Optimierung der Büro-, Lager- und Arbeitsflächen realisiert werden.

II. Büro / Lagerflächen Warenwirtschaft mit WC-Anlage

Zum Zeitpunkt der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.10.2021 waren ursprünglich zwei einfache Büroräume mit rd. 55 m² Bürofläche im Inneren der Halle geplant (siehe Anlage 6). Die geschätzten Kosten wurden überschlägig mit ca. 50 TEUR beziffert.

Im weiteren Verlauf der Planung wurde jedoch ein weitaus höherer Bedarf an Flächen und Funktionen ermittelt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und bedingt durch die beengten Platzverhältnisse auf dem Betriebsgelände, wurden zusätzliche Büroflächen, ein Lagerflächen sowie ein Besprechungsraum bei den Planungen berücksichtigt. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind Energieeffizienzmaßnahmen, erhöhte Anforderungen an den Brandschutz sowie eine dringend benötigte WC-Anlagen eingeplant und berücksichtigt.

Das Projekt umfasst inzwischen den Umbau der vorhandenen Blechhalle durch die Errichtung eines eingeschobenen Baukörpers mit drei Büroräumen für die Warenwirtschaft und einem Besprechungsraum sowie Lagerflächen mit einem integrierten Kleinteilelager. Dabei ragt das obere Stockwerk über die bestehende Außenhülle hinaus, wodurch ein besserer Überblick über die Außenfläche gewährleistet wird. Zusätzlich soll im südlichen, überdachten Bereich der Blechhalle ein Anbau mit ausreichender Anzahl von Toiletten für die Beschäftigten der Warenwirtschaft und der Technischen Dienste angebaut werden (siehe Anlagen 2a, 2b und 2c).

Die notwendigen Planungsarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen, um sicherzustellen, dass der neue Baukörper in die vorhandene Halle passt und den Anforderungen entspricht. Die Planung umfasst dabei unter anderem die Statik und Tragwerksplanung sowie die baurechtlichen Vorgaben und die Einhaltung der Vorgaben der Industriebau-Richtlinie (IndBauRL). Daraus resultiert auch ein erhöhter Aufwand im Bereich des Brandschutzes.

Nach Erteilung der Baugenehmigung werden in einem ersten Schritt die Rohbauarbeiten durchgeführt, die den Einbau des neuen Baukörpers und die Umgestaltung der Lagerfläche umfassen. Um den Umzug der Warenwirtschaft zu beschleunigen, soll zunächst nur das Erdgeschoss bezugsfertig ausgebaut werden.

In einem zweiten Schritt sollen dann die Räume im Obergeschoss ausgebaut und die WC-Anlage im südlichen Bereich ausgeführt und fertiggestellt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Reno Beathalter
Ralf Schmider

Tel. Nr.:
9276-217

Datum:
26.05.2023

Betreff: Erweiterungskonzeption der TBO am Standort Kinzigstraße 2. Bauabschnitt
Umbau Blechhalle (Baubeschluss)

III. Kosten / Finanzierung

Der zum früheren Zeitpunkt geplante Umfang der Umbaumaßnahme (siehe Anlage 6) wurde mit 50 TEUR beziffert.

Durch den geschilderten Mehrbedarf an Funktionen und die damit verbundene Erhöhung der Nutzfläche von ursprünglich ca. 50 m² auf ca. 450 m² belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten der neu geplanten Maßnahme auf rund 578 TEUR (siehe Anlage 3). Dabei wurde die Kostenberechnung auf der Basis von Richtwerten durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung wurde bei der Kostenermittlung die Obergrenze der Richtwerte berücksichtigt.

Davon sind für die Ausführung des ersten Abschnitts im Jahr 2023 250 TEUR bereitgestellt. Für die Durchführung des zweiten Abschnitts werden im Wirtschaftsplan 2024 weitere rund 330 TEUR benötigt. Aktuell sind auch Investitionsmittel (rd. 100 TEUR) aus dem Ausbau der Wildkammer verfügbar, da es dort - aufgrund von Förderbestimmungen und ggf. Zuschüssen - zu einer Verzögerung der Realisierung kommt.

IV. Zeitplan (siehe Anlage 4)

Die benannten Maßnahmen sollen folgendermaßen umgesetzt werden:

- Rohbau Erdgeschoss und Obergeschoss in der Blechhalle und Fertigstellung Büroräume und Kleinteilelager bis ca. Dezember 2023
- Rohbau Anbau WC-Anlage und Fertigstellung Obergeschoss und WC-Anlage bis II. Quartal 2024

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2a - Grundrisse
- Anlage 2b - Ansichten und Schnitt A-A
- Anlage 2c - Ansichten und Schnitt BB
- Anlage 3 - Aufstellung Kostenschätzung
- Anlage 4 - Zeitplan
- Anlage 5 - Bilder temporäre Büro-Container
- Anlage 6 - Ursprüngliche Planung