

An die
Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses
und des Bau- und Umweltausschusses

Beratungsvorlage

zu TOP 5 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 03. Mai 2007
sowie
zu TOP der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. Mai 2007
sowie
zu TOP der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14. Juni 2007

Neubau eines Baubetriebshofes im Bebauungsplangebiet 277 – Bundenrott –

Beschlussvorschlag:

1. für den Haupt- und Finanzausschuss am 03.05.2007

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Neubau eines Baubetriebshofes im Bebauungsplangebiet 277 zur Kenntnis und verweist sie zur weiterführenden Beratung an den Bau- und Umweltausschuss.

2. für den Bau- und Umweltausschuss am 22.05.2007

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau eines zentralen Baubetriebshofes im Gewerbegebiet Meerbusch-Strümp, B-Plan 277 – Bundenrott -, zu und empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss diesem Neubau ebenfalls zuzustimmen. Er beauftragt die Verwaltung, auf Basis der vorliegenden Strukturplanung die Auslobung eines Architektenwettbewerbes vorzubereiten, die Unterlagen hierfür sind dem Haupt- und Finanzausschuss in der Sitzung am 14.06.2007 vorzulegen.

3. für den Haupt- und Finanzausschuss am 14. Juni 2007

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat den Neubau eines zentralen Baubetriebshofes im Gewerbegebiet Meerbusch-Strümp, B-Plan 277 – Bundenrott – zuzustimmen und die Auslobung eines Architektenwettbewerbes zu beschließen.

Begründung und Lösung:

Bis zum 31.12.2006 waren die 80 bei der Stadt beschäftigten gewerblichen Mitarbeiter (ohne Gebäudeereinigung) organisatorisch den Fachbereichen 5 (Straßen und Kanäle), 6 (Grünflächen – Friedhöfe – Forst) und SIm (Service Immobilien) zugeordnet. In Erkenntnis der Ergebnisse des durchgeführten interkommunalen Vergleiches mit den Nachbarstädten Willich, Kaarst, Dormagen und Grevenbroich wurde im Hinblick auf zu erwartende Synergieeffekte, sowohl im Personal- als auch im Sachkostenbereich entschieden, die bestehende Trennung aufzugeben und die bisherigen Aufgaben in einem Baubetriebshof unter Einbeziehung des administrativen Teilbereiches des Fachbereiches 6 zu bündeln. In

Ergänzung des interkommunalen Vergleiches wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus den Bereichsleitern der betroffenen Bereiche sowie dem Leiter des Rechnungsprüfungsamtes, dem Bürgermeisterreferenten sowie der Leiterin der Zentralen Dienste gebildet, um die Rahmenbedingungen für den neuen Baubetriebshof festzulegen. Hierzu wurden umfangreiche Untersuchungen angestellt, über die bereits im Haupt- und Finanzausschuss am 11.05.2006 eingehend berichtet wurde.

Mit dem 01.01.2007 ist die neue Organisationsform in Kraft getreten. Dem neu gebildeten Bereich **Servicebereich 11 – Baubetriebshof, Friedhöfe, Grünflächen** – obliegt der Einsatz der städt. Arbeiter für folgende Aufgaben:

- Unterhaltung und Pflege der städt. Grünanlagen
- Unterhaltung und Pflege der städt. Forstflächen
- Baumpflege
- Stadtreinigung
- Straßenunterhaltung
- Unterhaltung und Pflege der städt. Spiel- und Sportplätze
- Unterhaltung und Pflege der städt. Friedhöfe, Abwicklung des Beerdigungsbetriebes
- Elektrounterhaltung und –betrieb
- Kanalunterhaltung und –betrieb
- Betrieb und Unterhaltung der Sonderbauwerke
- Bauliche Unterhaltung städtischer oder städt. genutzter Hochbauten
- Betrieb der städt. Wertstoffannahmestelle
- Betrieb der Schreinerei
- Betrieb der Schlosserei
- Betrieb der Kfz.-Werkstatt

Ferner obliegen dem Bereich folgende Aufgaben:

- Friedhofsverwaltung
- Planung und Neubau städt. Grünflächen, Wälder, Friedhöfe, Spiel- und Sportflächen
- Unterhaltung städt. Grünflächen, Wälder, Friedhöfe, Spiel- und Sportflächen

Derzeitige Unterbringung:

(siehe Anlage 1)

Die städt. Handwerker sind in separaten Gebäuden in den Stadtteilen Büberich (Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen sowie Friedhofskolonnen), Osterath (Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen sowie Friedhofskolonnen), Lank (Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen sowie Friedhofskolonnen) und Strümp (Ausbildungskolonnen / Schlosserei / Forstwirte) untergebracht.

Die Unterkunft Friedhof Rheinstraße wurde zwischenzeitlich aufgegeben und wird z.Zt. lediglich als Lagerstätte genutzt. Hierdurch werden seit dem 01.09.2006 Nebenkosten eingespart.

Die Platzwarte sind auf den Bezirkssportanlagen Meerbusch-Büberich, Meerbusch-Osterath und Meerbusch-Lank untergebracht.

Auf dem Bauhof an der Moerser Straße sind die Straßenreinigung und Straßenunterhaltung, der Elektro- und Kanalbetrieb sowie die Kfz.-Schlosserei und die Hochbauhandwerker untergebracht. Ferner wird hier die städt. Wertstoffannahmestelle betrieben.

Die Mitarbeiter der Sonderbauwerke haben ihre Unterkunft an der Pumpstation am Oberbach in Langst-Kierst.

An der Hochstraße in Meerbusch-Osterath befindet sich die Schreinerei.

Ein Teil der Unterkünfte und Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Hierzu zählen die beiden Friedhofsgebäude auf dem Friedhof in Meerbusch-Büberich, die Unterkunft auf dem Friedhof in Meerbusch-Strümp, die Unterkunft auf dem Friedhof Nierster Straße in Meerbusch-Lank, die Unterkunft auf dem Friedhof in Meerbusch-Osterath sowie die Pumpstation Am Oberbach in Langst-Kierst. Gleiches gilt für die Platzwartgebäude auf den Bezirkssportanlagen. Hierbei ist zu erwähnen ,

dass in Osterath sowie in Lank die Wohngebäude von der Stadt an die dortigen Vereine vermietet sind.

In einem unzureichenden Zustand hinsichtlich der Größe der Sanitärräume, der Umkleide- und Sozialräume befindet sich die Unterkunft der Gärtner und des Schreiners an der Hochstraße in Meerbusch-Osterath.

In einem desolaten Zustand befinden sich die meisten Gebäude des Bauhofes an der Moerser Straße. Neben teilweise undichten Dächern, nicht mehr tragfähigen Deckenkonstruktionen, eingebrochenen Mauern, abbröckelndem Putz und Feuchtigkeitsschäden sind die mangelhaften Lagermöglichkeiten sowie unzureichenden Arbeitsbedingungen zu nennen. Neben diesen Mängeln sind erhebliche sicherheitsrelevante Mängel aufzuführen. So sind z.B. Lager nicht von Arbeitsbereichen separiert, Gefahrstofflager zu nah an bebauten Wohngebäuden, Lagerflächen unzureichend ausgestattet, das Lager für Gasflaschen zu klein, Hallentore nicht bzw. unzureichend gegen Aushängen und Winddruck gesichert, die Sicherheitsabstände zwischen den in den Hallen abgestellten Fahrzeugen sind unzureichend, es sind erhebliche Stolpergefahren durch nicht abgedeckte Regenablauftrinnen vor der Fahrzeughalle vorhanden, Treppenaufgänge und Absturzsicherungen unzureichend. Die Verkehrswege /-flächen sind nicht ordnungsgemäß gekennzeichnet. Diesem Umstand kommt durch die intensive Nutzung des Hofes als Wertstoffannahmestelle für Grünschnitt, Elektro- und Metallschrott, Altpapier etc. durch Bürger eine besondere Bedeutung zu.

Über diese aufgeführten Mängel hat sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24. April 2007 im Rahmen einer Ortsbegehung ausführlich informiert. Auch die Gebäude an der Hochstraße (Gärtner und Stadtreinigung sowie Schreinerei) befinden sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und werden wie der Bauhof seit Jahrzehnten als Übergangslösung betrachtet und dementsprechend nur die allernötigsten Unterhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Diese Zustände sind auf Dauer nicht mehr zu vertreten und zu verantworten.

Für die Zukunft ist folgende Unterbringung vorgesehen:

(siehe Anlage 2)

Die Zentrale des Servicebereiches 11 soll nach Meerbusch-Strümp, B-Plan 277, verlegt werden. Hier sollen untergebracht werden:

Die Bereichsleitung, der Betriebsleiter und sein Stellvertreter, die Neubauplanung für Grün-, Sport-, Spiel-, und Forstflächen, der Sachbearbeiter Grünunterhaltung, Verwaltung und Controlling des Bereiches, die Friedhofsverwaltung, der Elektroingenieur des Fachbereiches 5, die Mitarbeiter des Elektrobetriebes, die Mitarbeiter Kanal- und Sonderbauwerke, die Landmaschinenschlosserei sowie die Kfz.-Werkstatt (in einer gemeinsamen Werkstatt), die Schilderwerkstatt sowie die Bauschlosserei (in einer gemeinsamen Werkstatt), die Maler, Maurer, Installateure sowie die Schreinerei, die Baumpfleger, die Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen für den Bereich Meerbusch-Osterath und –Strümp.

Dezentral werden untergebracht die Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen Büberich auf dem Friedhof Meerbusch-Büberich, die Grünpflege- und Stadtreinigungskolonnen Lank sowie die Friedhofsunterhaltung Lank auf dem Friedhof Nierster Straße, die Friedhofskolonnen Osterath auf dem Friedhof Osterath, die Friedhofsunterhaltung Strümp sowie Ausbildung und Forstkolonne auf dem Friedhof Strümp, die Friedhofskolonnen Büberich auf dem Friedhof Büberich sowie die Platzwarte auf den Bezirkssportanlagen in Büberich, Lank und Osterath.

Aufgegeben werden folgende Gebäude:

Unterkunft Gärtner- und Stadtreinigungskolonnen Osterath, Hochstraße, die Schreinerei, Hochstraße, sowie der Bauhof Meerbusch-Büberich, Moerser Straße. Für das Gelände an der Moerser Str. wird derzeit an einer Überplanung im Fachbereich 4 gearbeitet.

Im Zentralen Baubetriebshof sollen folgende Gewerke mit den zugehörigen Mitarbeitern untergebracht werden:

2 Schlosser für Kfz. und Landmaschinen,

3 Mitarbeiter für Schilder / Bauschlosserei und Spielplatzwartung,
 2 Baumpfleger,
 3 Mitarbeiter für Straßenunterhaltung,
 3 Mitarbeiter für Straßen- und Bachunterhaltung,
 4 Elektriker für Straßenbeleuchtung und Hauselektrik
 6 Mitarbeiter für Kanäle und Sonderbauwerke, wovon 2 über eine elektrotechnische Ausbildung verfügen und dementsprechend auch in dem vorgenannten Bereich eingesetzt werden können
 1 Schreiner,
 2 Maurer,
 2 Maler,
 2 Installateure,
 6 Mitarbeiter für Grünpflege und Stadtreinigung
 10 Mitarbeiter des administrativen Teilbereiches des Servicebereiches 11.
 1 Elektroingenieur

Vom Baubetriebshof getrennt soll auf dem angrenzenden Grundstück ein Wertstoffhof angelegt werden. Somit lassen sich die derzeit immer wieder auftretenden Gefahrensituationen hervorgerufen durch anliefernde Bürger und städt. Arbeitsmaschinen oder Fahrzeuge vermeiden. Die Anlieferung an die Wertstoffcontainer kann in geregelten Bahnen erfolgen. Durch einen separaten Wertstoffhof besteht auch die Möglichkeit, diesen unabhängig vom Baubetriebshof durch Dritte betreiben zu lassen.

Die Altersstruktur der Mitarbeiter des SB 11 liegt derzeit bei 5% bis 30 Jahre, 70% zwischen 30 und 50 Jahren und 25% über 50 Jahren. Diese Altersstruktur gewährleistet eine Ausgewogenheit an Erfahrungspotenzial und physischer Leistungsfähigkeit.

Insgesamt muss somit das neue Baubetriebshofgebäude über 11 Büroarbeitsplätze und 36 Arbeitsplätze für gewerbliche Mitarbeiter verfügen.

Hierbei handelt es sich nach Auffassung der Verwaltung um das notwendige Personal, um dringend erforderliche Unterhaltungsarbeiten an den städt. Gebäuden, Straßen, Kanälen, Sonderbauwerken, Spiel- und Grünanlagen sowie dem Maschinen-, und Fahrzeugpark zu erledigen.

Zur Verdeutlichung dieser Aussage nachfolgend einige Daten:

Zu unterhalten sind:

- 185 Gebäude mit 186.000 m² Bruttogeschossfläche (neben den städtischen Handwerkern ist jährliche die Vergabe von unvorhergesehenen Kleinreparaturen in Höhe von 1,2 Mio. € erforderlich, weitere 2,9 Mio. € werden für die Instandhaltung ausgegeben),
- 180 km Gemeindestraßen,
- 32 km Radwege innerhalb der Ortsdurchfahrt,
- 133 km Wirtschaftswege,
- 7.500 Straßenlaternen mit 8.350 darin eingebauten Lampen,
- 68 Wartehallen für ÖPNV-Haltestellen mit Beleuchtung
- 11 Brunnenanlagen
- 670 Abfallbehälter im öffentlichen Raum
- 94 Wertstoffcontainerstationen im Stadtgebiet
- 49 Sonderbauwerke (Pumpstationen u.ä.),
- 2,7 Mio. qm öffentliches Grün (neben den städtischen Kräften ist eine jährliche Vergabe von Pflegearbeiten in Höhe von ca. 430.000,00 € erforderlich.)
- 29 PKW, 25 LKW (3,5 t- 18 t), 3 Hubsteiger, 12 Kastenwagen, 19 Anhänger, 3 Motorroller, 21 Arbeitsmaschinen (Radlader, Bagger, Traktoren, Kehrmaschine, Großflächenmäher usw.)

Dass das Vorhalten von stadteigenem Personal in dieser Größenordnung effektiv und wirtschaftlich ist, hat folgende Gründe:

- Im Gegensatz zur Fremdvergabe fällt bei der Beauftragung der städt. Mitarbeiter keine Mehrwertsteuer an. Ebenso entfällt der übliche Aufschlag von 5 % für Wagnis und Gewinn. Gesamtvorteil somit 24 %.
- Der bereichsinterne Overhead für die Erbringung einer Leistung ist bei Fremdvergaben deutlich höher als beim Einsatz von städt. Kräften. Ferner ist der im Lohn der städt. Mitarbeiter eingerechnete bereichsinterne Overhead bei Fremdvergaben zusätzlich anzusetzen.

- Kleinreparaturen werden mit eigenem Personal erheblich kostengünstiger durchgeführt (geringere Anfahrtkosten, geringere Materialkosten durch direkten Einkauf mit entsprechenden Rabatten)
- Die Reaktionszeit bei der Beseitigung von Schäden und Gefahrenstellen ist erheblich geringer. Dies gilt auch außerhalb der Dienstzeit (Verfügbarkeit im Rahmen des Bereitschaftsdienstes und darüber hinaus). Bei Unwettern oder im Katastrophenfall kann mit eigenem Personal flexibler und schneller reagiert werden (letztes Beispiel Kyrill).
- Städt. Mitarbeiter kennen sich in der Regel in den städt. Anlagen wesentlich besser aus und sind daher in der Lage, Störungen schneller und damit kostengünstiger zu beseitigen. Bei beauftragten Firmen lässt sich diese Kenntnis der Anlagen nur sehr langfristig aufbauen.
- In der Regel sind städt. Mitarbeiter stärker motiviert, die von ihnen betreuten Anlagen in Ordnung zu halten. Die Mitarbeiter betrachten sie als „ihre Anlagen“. Dieser Effekt wird bei Mitarbeitern, die selbst in Meerbusch wohnen, noch über die Verbundenheit zur Bürgerschaft und örtlicher Kultur verstärkt.

Hierbei wird natürlich nicht verkannt, dass Spezialarbeiten, eindeutig beschreibbare, vorhersehbare Leistungen sowie Leistungen, die das Kapazitätsvolumen der städtischen Kräfte überschreitet, an Unternehmen der freien Wirtschaft vergeben werden müssen.

Die Verwaltung kommt somit zu der Auffassung, dass im Jahre 2008 mit dem Neubau eines Baubetriebshofes im geografischen Zentrum der Stadt Meerbusch in Meerbusch-Strümp im B-Plan-Gebiet 277 – Bundenrott – begonnen werden soll. Die Verwaltung hat hierzu ein Raumprogramm aufgestellt und intensive Strukturüberlegungen für die zu errichtenden Gebäude angestellt. (Die Strukturplanung wird in der Sitzung vorgestellt). Kriterien für die weitergehende Planung sollen eine hohe Funktionalität, äußerste Wirtschaftlichkeit und eine ansprechende Architektur am Übergang vom Wohn- und Eingang in das Gewerbegebiet sein. Das beschlossene Klimaschutzkonzept soll Anwendung finden.

Um hierfür die beste Lösung zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, einen Architektenwettbewerb auszuloben.

Kosten und Deckung:

Für die Vorplanung des Baubetriebshofes stehen Mittel in Höhe von 50.000,-- € bei dem Auftragskonto U 010 120 06 zur Verfügung. Für den Bau des Betriebshofes muss vorläufig mit Kosten in Höhe von 4,6 Mio. € gerechnet werden. Die Mittel sind im Haushalt 2008 zu veranschlagen. Beim Verkauf des derzeitigen Bauhofgrundstückes an der Moerser Straße kann nach ersten vorsichtigen Schätzungen mit einem Erlös von 2,2 Mio. € gerechnet werden. Weiterhin sind durch den Neubau im Bundenrott erhebliche Unterhaltungskosten an den sanierungsbedürftigen Gebäuden Moerser Straße sowie Hochstraße einzusparen.

Dieter Spindler