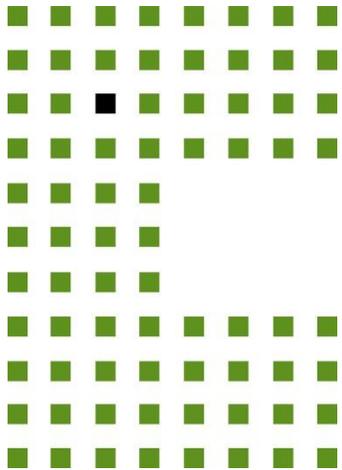


# Große Kreisstadt Lörrach



Flächenbedarfsermittlung für die Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe

- Zusammengefasste Projektergebnisse -

Lörrach, 15. März 2016

Dr. Achim Kindler

## Vorbemerkungen (I)

- Vom Werkhof Lörrach bzw. der Gesamtleitung der Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe Lörrach werden längerfristige **Überlegungen** für dringend notwendige **Standortlösungen bzw. standortbezogene Grundsatzentscheidungen** angestellt.
- Über die **standortbezogenen Rahmenbedingungen** und den daraus resultierenden **Handlungs- und Klärungsbedarf** wurde der Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/ Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss z. B. in der nicht öffentlichen Vorberatung am 09.07.2015, der Gemeinderat der Stadt Lörrach im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.07.2015 durch die **Vorlage 101/2015 „Nutzung Grundstück Bächlinweg – Kleingartenanlage im Lerchengrund – Neubau Werkhof“** informiert.
- Durch den Beschluss vom 23.07.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, die hierfür notwendigen **Grundlagen**, das heißt insbesondere den **bestehenden Flächenbedarf**, zu ermitteln.
  - Im Rahmen des o. a. Beschlusses wurde auch der **Verzicht** der Stadt Lörrach auf ihr **außerordentliches Kündigungsrecht des Pachtvertrages** mit dem Ortsverein der Gartenfreunde Lörrach e.V. – Lerchengrund **bis zum 30. September 2020** festgeschrieben.

## Vorbemerkungen (II)

- Des Weiteren ist durch den o. a. Beschluss geregelt, dass bei der beauftragten Untersuchung auch die **Zufahrt zur Dualen Hochschule** berücksichtigt werden müsse / zu berücksichtigen sei.
- Vor dem Hintergrund vergleichbarer Projekte und Aufgabenstellungen erfolgte am **26. Oktober 2015 ein erster Ortstermin** und Austausch über die gegebenen Rahmenbedingungen und primären Zielsetzungen des o. a. Arbeitsauftrags.
- Auf Grundlage unseres Angebotes vom 28. Oktober 2015 wurde IMAKA am **19. November 2015 mit der Unterstützung bei der Flächenbedarfsermittlung** für die Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe Lörrach beauftragt.
- **Unser Problemverständnis:** Wie mit der Gesamtleitung der beiden Eigenbetriebe einvernehmlich festgestellt wurde, handelt es sich, z. B. durch die in der Hartmattenstraße bereits verfügbaren Freiflächen, Erweiterungsoptionen und Ausbaumöglichkeiten (z. B. der vorhandenen Fahrzeughalle), eher um eine Art **Machbarkeitsstudie**, die über die reine Flächenbedarfsberechnung hinausgeht. Hiervon ausgehend, **beschränkt sich der vorliegende Bericht nicht** nur auf die **Berechnung des benötigten Flächenbedarfs**, sondern beinhaltet– soweit dies aus heutiger Sicht machbar ist – auch **Aussagen zur standortbezogenen Machbarkeit und Angaben zur Wirtschaftlichkeit**.

## Vorbemerkungen (III)

- Die Durchführung der Flächenbedarfsermittlung einschließlich diverser Ortstermine usw. erfolgte in **enger Zusammenarbeit mit allen Führungskräften** der beiden Eigenbetriebe.
- Darüber hinaus wurde diese Untersuchung unter anderem durch den **Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement** unterstützt, in dem uns (IMAKA) alle vorhandenen **Pläne** zur Verfügung gestellt wurden.
- Deswegen bedankt sich IMAKA bei allen Projektbeteiligten ausdrücklich für die **vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit**.
- Die im nachfolgenden Text verwendete Bezeichnung „**Vollzeitäquivalente**“ (**VZÄ**) entspricht dem allgemein sprachlich verwendeten Begriff „Stelle“.
- Der vorliegende und zusammenfassende **Projektbericht** wurde mit der kaufmännischen und technischen Betriebsleitung erörtert und abgestimmt.  
Wichtige Zwischen- und Teilergebnisse, z. B. die Flächenbedarfsberechnung, wurden der Betriebsleitung aber schon während des Projektverlaufs zur Überprüfung übermittelt und in persönlichen Gesprächen, z. B. Mitte Februar 2016, ausführlich behandelt.

## Vorbemerkungen (IV)

- Auf Einladung der Gesamtleitung der Eigenbetriebe Werkhof / Stadtgrün und Friedhöfe hat Herr Dr. Kindler am 03.03.2016 als Gast an der verwaltungsinternen **Arbeitsgruppensitzung** „Standortanalyse Neubau bzw. Erweiterung Werkhof“ teilgenommen.
- Im Rahmen dieser Arbeitsgruppensitzung, in der auch der Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement vertreten war, wurden die vorliegenden **Untersuchungsergebnisse** – in zusammengefasster Form (vgl. hierzu die Tabelle Seite 13) – ebenfalls vorgestellt.
- Die ca. 200 Aufnahmen, die bei den Ortsterminen am 17. und 18. Dezember 2015 gemacht wurden, sind der Technischen Betriebsleitung des Werkhofs schon im Januar übergeben worden. Zur Verdeutlichung einzelner Sachverhalte sind im vorliegenden Bericht einige wenige Bilder enthalten.
- Die **Ergebnisse der standortbezogenen Wirtschaftlichkeitsanalyse** für die erweiterte Anzahl der untersuchungsrelevanten Standortvarianten, die erst in der Arbeitsgruppensitzung am 21. Januar 2016 festgelegt wurden, sind **nicht Bestandteil** des vorliegenden Abschlussberichtes. Diese bauen auf den vorliegenden Ergebnissen auf und werden **gesondert dokumentiert**.

# Inhalt

---

	Seite
Vorbemerkungen	2
1 Zusammenfassung	7
2 Ausgangssituation	14
3 Schwerpunkte und Vorgehen	27
4 Bestände und Flächenbedarf	34
5 Wirtschaftliche Faktoren	54
6 Modelle, Varianten	65
Anlagen	77

# Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



## Kapitel 1 Zusammenfassung

## 1 Zusammenfassung (I)

- Hinsichtlich der **standortbezogenen Situation und den örtlichen Rahmenbedingungen** ist einleitend nochmals kurz auf die bereits erwähnte **Vorlage 101/2015** zu verweisen.
- Die darin behandelten, **betrieblichen Standortfaktoren** lassen sich in Kurzform folgendermaßen zusammenfassen:
  - Der **Bezug des heutigen Werkhof-Betriebsgeländes** in der Teichstraße, welches vom insolventen Busunternehmen Homberger übernommen wurde, erfolgte im Jahr **1989**.
  - Der **Standort in der Teichstraße 81** wird dem seither **angestiegenen Raum- und Flächenbedarf** des Werkhofs **nicht mehr gerecht**.
  - Aus den angegebenen Gründen nutzt der Werkhof **drei örtlich verteilte „Außenlager“** für die **Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten** und für die **Einlagerung von Materialien** (Riederfeld, Dröschischopf, Dornhaldenschopf).
- Mit der skizzierten Situation sind höchst **ineffiziente Arbeitsabläufe auf dem Areal** in der Teichstraße und **überhöhte Rüst- und Fahrzeiten zwischen allen sechs Standorten** (3 Betriebszweige, 3 „Außenlager“) verbunden.
- Zudem zeichnet sich beim Standort des Werkhofs ein **beträchtlicher Sanierungsbedarf** ab, der sich in einem **Zeitraum von rund 5 - 10 Jahren** auf **ca. 500.000 €** belaufen dürfte.

## 1 Zusammenfassung (II)

- Des Weiteren ist in den Planungen des Regierungspräsidiums Freiburg eine **Umgestaltung des Knotenpunktes** (Straßenkreuzung) Teichstraße / Wiesentalstraße / Tüllinger Straße enthalten, mit der aller Voraussicht nach **weitere flächen- und standortbezogene Einschränkungen** verbunden wären (Verlegung des Salzlagers, Rückbau der Halle). Anschaffungskosten von 3 Salzsilos für vergleichbaren Salzvorrat (450 m<sup>3</sup>): ca. 260.000 €.
- Im **Mittelpunkt der Standortüberlegungen** steht die Alternative, einen Teil des bereits erwähnten, derzeit noch verpachteten Lerchengrunds für die **Erweiterung des jetzigen Geländes des Betriebszweigs Stadtgrün** in der Hartmattenstraße zu verwenden und **beide Betriebe bzw. Betriebszweige**, d. h. Stadtgrün und Werkhof, räumlich an diesem Standort **zusammenzuführen**.
  - Wie in der o. a. Vorlage bereits enthalten, ist hierbei aber die verkehrstechnische **Erschließung der Dualen Hochschule** in der Hangstraße zu berücksichtigen.
  - Ein weiterer **wichtiger Faktor** besteht hierbei nach unserer Erfahrung aber auch in der unmittelbaren **Angrenzung des Betriebsgeländes** in der Hartmattenstraße an das **benachbarte Wohngebiet**. Bei bestimmten, **Lärm verursachenden Arbeiten und Tätigkeiten**, z. B. beim beginnenden Winterdiensteinsatz um ca. 3<sup>00</sup> Uhr oder beim Holz machen am Samstag-Vormittag, sind – wie konkrete, einzelfallbezogene Beispiele auch in Lörrach zeigen – **Beschwerden von Anwohnern nicht vollständig auszuschließen**.

## 1 Zusammenfassung (III)

- Im **Januar 2016**, das heißt während der schon fortgeschrittenen Flächenbedarfsermittlung, sind durch die **überbetrieblich besetzte Arbeitsgruppe**, in der neben den Eigenbetrieben auch die **Fachbereiche Grundstücks- und Gebäudemanagement** sowie **Stadtentwicklung und Stadtplanung** vertreten sind, **zusätzliche Aspekte** eingebracht worden.
  - Das zentral gelegene Areal des Betriebszweigs Stadtgrün in der Hartmattenstraße mit einer noch nicht erweiterten Gesamtfläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> könnte **für die Stadtentwicklung** möglicherweise, z. B. bei einer ganz andersartigen Nutzung und Verwendung, **vollständig neue Optionen** eröffnen. Wenn das Areal der gegenwärtig verpachteten Kleingartenanlage hinzugerechnet wird, ergäbe sich eine Gesamtfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup>. Inwieweit hierfür schon konkrete Überlegungen o. ä. vorliegen, ist in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse zu ermitteln. **Vorschläge für Grundstücke bzw. Liegenschaften**, die dann für eine **alternative Standortlösung** in Betracht kommen könnten, sind unseres Wissens nach jedoch noch **nicht** aufgezeigt worden (vgl. hierzu Protokoll des Projektteams „Standortanalyse Neubau bzw. Erweiterung Werkhof“ vom 21. Januar 2016).
- Aus dem in Kurzform wiedergegebenen Grund sei **nicht nur von der betrieblichen Nutzung dieser Liegenschaft** auszugehen.

## 1 Zusammenfassung (IV)

- In der **Sitzung der Arbeitsgruppe vom 21. Januar 2016**, an der zeitweise auch der zuständige Bürgermeister, Herr Dr. Wilke teilgenommen hat, wurden daraufhin folgende, **zu prüfende Standortvarianten** festgelegt:<sup>1)</sup>

### Standortvarianten

Optimierung/Erweiterung bestehender Standort:

- **Variante 1a:** Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße
- **Variante 1b:** Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstraße

**Variante 2:** „Synergielösung“ – Neubau am Standort Lerchengrund

**Variante 3:** Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)

**Variante 4:** Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)

- Insofern wurde der **ursprünglich fokussierte Untersuchungsschwerpunkt der sogenannten „Synergielösung“ somit maßgeblich erweitert.**

1) Vgl. hierzu Protokoll über die Sitzung des Projektteams „Standortanalyse Neubau bzw. Erweiterung Werkhof“ am 21. Januar 2016, TOP 2.

## 1 Zusammenfassung (V)

- Unter besonderer Berücksichtigung der **wirtschaftlichen Gesichtspunkte befürwortet IMAKA** aus heutiger Sicht **die Variante 2, die „Synergielösung“**. In diese Beurteilung sind auch die Aspekte der **konkreten Machbarkeit** und der **zeitlichen Realisierung** eingeflossen.
- Eine **ausführlichere Beurteilung** der insgesamt fünf Standortvarianten ist in **Kapitel 6** enthalten.
- Die nachfolgende **Tabelle** gibt eine zusammenfassende **Übersicht** über die **Bewertungsergebnisse von IMAKA aus wirtschaftlicher Sicht**.
- Abschließend ist jedoch anzumerken, dass **IMAKA nicht in der Lage** ist, den ihrerseits favorisierten Standort Hartmattenstraße mit erweitertem Lerchengrund **aus städteplanerischer Sicht** zu beurteilen. Hierzu ist nochmals auf die **existierende Arbeitsgruppe** hinzuweisen, in der die Fachleute und Experten aus dem Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung vertreten sind (s. Seite 10f.).

# 1 Zusammenfassung (VI)

Standortvarianten	Eignung Werkhof	Verkleinerung Areal	Vergrößerung Areal	Produktivitätsverluste	Optimierung Betriebsabläufe	Interimslösung	Optimierung Leitung/Verwaltung	Bestandsicherung/-erhaltung
1a: Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße	(+)	-	-	-	(-)	o	-	+ 1)
1b: Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstr.	(+)	-	-	(+)	(+)	-	-	+ 1)
2: „Synergienlösung“ – Neubau am Standort Lerchengrund	+	o	+	+	+	o	+	+ 1)
3: Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)	(+)	o	(+)	(+)	(+)	o	o	+ 1)
4: Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)	(+)	o	(+)	(+)	(+)	o	(+)	-

1) Positive Bewertung bezieht sich auf teilweise Erhaltung der relativ neuen Betriebsgebäude in der Hartmattenstraße mit einem Restbuchwert von 927.000 €.



# Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



## Kapitel 2 Ausgangssituation

## 2 Ausgangssituation (I)

### Werkhof:

- Der **Eigenbetrieb Werkhof Lörrach** – nachfolgend kurz Werkhof genannt – hat seinen süd-westlich gelegenen Standort seit 1989 in der Teichstraße 81. Diese Liegenschaft mit 5.143 m<sup>2</sup> Grundfläche wurde damals vom insolventen Busunternehmen Homberger übernommen.
- An den vorhandenen Gebäuden, Betriebseinrichtungen, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenständen ist ein beträchtlicher **Sanierungsbedarf** festzustellen, z. B. Ölabscheider, Bremsenprüfstand, der in den kommenden Jahren zu einer erheblichen Belastung des betrieblichen Wirtschafts- und Investitionsplans führen dürfte.  
Umfang des im Einzelnen dargestellten **Sanierungsbedarf** ohne Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz von Gebäuden **im Zeitraum 2016 – 2022: ca. 500.000 €.**
- Da der Werkhof seit der Übernahme des o. a. Betriebsgeländes vor über 25 Jahren ein **Wachstum bei der personellen und technischen Ausstattung** verzeichnen konnte, kann der **bestehende Raum- und Flächenbedarf** am jetzigen Standort **nicht** mehr gedeckt werden. Zudem vertritt IMAKA die Auffassung, dass das übernommene Busunternehmen für einen kommunalen Werkhof dieser Größe von Anfang an eine nur bedingt geeignete „Kompromissformel“ darstellte.



## 2 Ausgangssituation (II)

- Aus der in Kurzform beschriebenen Standortsituation in der Teichstraße werden gegenwärtig **drei zusätzliche „Außenlager“** unterhalten/genutzt, die sich allerdings alle außerhalb der Kernstadt befinden:
  - das Riederfeld (z. B. Schüttgüter, Bauschutt, Erdaushub, Ampel- und Beleuchtungsmasten),
  - der „Dröschischof“ in Brombach (z. B. Winterdienstausrüstung),
  - der „Dornhaldenschopf“ in Hauingen (z. B. Kleingeräte, Maschinen).
- Zudem besteht an der B 317, kurz vor der Abfahrt nach Lörrach-Mitte, ein Müllablageplatz („Hasenloch“) zur Zwischenlagerung von Müllsäcken aus der Innenstadt, der hinsichtlich der standortbezogenen Überlegungen für den Werkhof jedoch vernachlässigt werden kann.
- Da auf dem Riederfeld unter anderem auch Materialien eingelagert werden (z. B. Sand, Rindenmulch), die regelmäßig für die Unterhaltung der Spielplätze usw. benötigt werden, entstehen relativ **hohe, „unproduktive“ Fahrzeiten.**<sup>1)</sup> Für das Be- und Entladen auf dem Riederfeld werden fast ausnahmslos mehrere Mitarbeiter benötigt. Beim Transport schwerer Lasten wird auch der Radlader aus der Teichstraße auf dem Riederfeld eingesetzt.
- Auf die Entfernungen wird nachfolgend noch im Einzelnen eingegangen (s. Seite 25).



## 2 Ausgangssituation (III)

- In Folge der unzureichenden Räumlichkeiten und überdachten Flächen werden zahlreiche **Fahrzeuge, Maschinen und Anbaugeräte** ganzjährig **im Freien** aufbewahrt. Hiermit sind, z. B. bei der Funktionsprüfung und der Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft von Winterdienstgeräten, zwangsläufig **erhöhte Aufwände** durch Entrosten usw. verbunden. Von einer **kürzeren Lebensdauer** dürfte ebenfalls auszugehen sein.
- Die **beschränkte Fahr-, Rangier- und Parkfläche** im Innenhof der Teichstraße **verhindert** zudem, z. B. während der „Stoßzeiten“ (z. B. bei der täglichen Mittagspause), durch die teilweise hintereinander geparkten Fahrzeuge einen **optimalen, ungehinderten Betriebsablauf** (Stichwort „Fuchsbau“). Für den Einsatz der Winterdienst-Fahrzeuge mit Anbaugeräten gelten die in Kurzform angegebenen Behinderungen in verstärktem Maße.



## 2 Ausgangssituation (IV)

- Insgesamt gesehen bestehen am Standort des Werkhofs in der Teichstraße offenbar **keine** realistischen Möglichkeiten, die nutz- und bebaubare Fläche zu vergrößern. Eine Erfolg **versprechende, noch zu prüfende Option** für einen anteiligen **Grundstückserwerb** von der benachbarten badenova AG & Co. KG (Servicecenter) ist gegenwärtig nicht erkennbar.
- **Im Gegenteil:** Durch die geplante **Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Wiesental-, Teichstraße, Tüllinger Brücke**, die aller Voraussicht nach mit dem Abbruch des jetzigen, überdachten Salzlagers (kein Silo!) verbunden sein wird, erfolgt eine weitere **Beeinträchtigung der örtlichen Gegebenheiten**. Für das betroffene Salzlager sind noch **keine** geeigneten – und wirtschaftlich vertretbaren – **Ersatzlösungen** in Sicht.
- Zu einer **Übersicht über die örtlichen Gegebenheiten** ist auf die **Pläne, insbesondere Grundrisse**, in der Anlage 1 zu verweisen, die für die Flächenbedarfsermittlung vom Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement zur Verfügung gestellt wurden.
- Im Zusammenhang mit dem nachfolgend beschriebenen Eigenbetrieb Stadtgrün und Friedhöfe werden erste **Überlegungen zu einem zentralen, örtlich möglicherweise zusammengeführten Standort** angestellt. Durch die **Beschlussvorlage Nr. 101/2015** wurde die **Verwaltung** im Juli 2015 durch den Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/ Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss und den Gemeinderat **beauftragt**, den **Flächenbedarf** als eine wichtige Planungsgrundlage zu ermitteln.

## 2 Ausgangssituation (V)

### Stadtgrün/Friedhöfe:

- Der neuere und großzügiger angelegte Standort des **Eigenbetriebs Stadtgrün und Friedhöfe Lörrach** aus 2005 – nachfolgend kurz Stadtgrün/Friedhöfe genannt – befindet sich in der nord-östlich gelegenen Hartmattenstraße 18. Die Stadtgärtnerei, die – im Gegensatz zu den meisten anderen kommunalen Bauhöfen - noch über einen **eigenen Anzuchtbetrieb mit zwei Gewächshäusern** verfügt, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptfriedhof in der Brombacher Straße. Restbuchwert (RBW) der Betriebsgebäude ohne Foliengewächshäuser: 927.000 € (AHK: 1.025.000 €).
- Auf Basis einer im September 2015 fertiggestellten **Diplomarbeit zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit dieses Anzuchtbetriebes** ist aus heutiger Sicht vom testweisen Fremdbezug und von der **Verfügbarkeit** dieser Fläche mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> auszugehen (2 Gewächshäuser mit je 800 m<sup>2</sup>). Durch eine optimierte Lagerung, z. B. in Form von Materialboxen für Pflanzsubstrate, können im Außenbereich zusätzliche Flächen bereitgestellt werden.
- Von den 35 Beschäftigten des Betriebszweigs Stadtgrün sind **10 Beschäftigte dauerhaft an bestimmten Arbeitsorten** eingesetzt (Landschaftspark Grütt, Rathaus/Innenstadt, Rosenfelspark), so dass sie bei der mitarbeiterbezogenen Flächenbedarfsermittlung, z. B. zur Bemessung der erforderlichen Sozialräume, vernachlässigt werden können.



## 2 Ausgangssituation (VI)

- Auf dem Gelände des Hauptfriedhofs in der Brombacher Straße ist 2015 eine neue Halle in Betrieb genommen worden (z. B. Stellplätze für Kleinfahrzeuge, Einlagerung von Arbeitsgeräten), so dass insgesamt von **drei Betrieben bzw. betriebsähnlichen Einrichtungen** inklusive Bestattungsdienst und Krematorium auszugehen ist.
- Das im städtischen Eigentum befindliche Areal des Eigenbetriebs Stadtgrün/Friedhöfe grenzt unmittelbar an die verpachtete **Kleingartenanlage Lerchengrund**. Durch die bereits erwähnte Beschlussvorlage Nr. 101/2015 hat die Stadt Lörrach zunächst auf ihr außerordentliches Kündigungsrecht des Pachtvertrages bis zum 30. September 2020 verzichtet.
- Im Hinblick auf diese grundsätzlich denkbare **Erweiterung** ist aber die **verkehrstechnische Erschließung und ggf. veränderte Verkehrsführung zur Dualen Hochschule** zu beachten. Die in Kurzform angegebene Erschließungs- und Baumaßnahme **könnte unmittelbaren Einfluss** auf den zwischen Stadtgärtnerei und Hauptfriedhof gelegenen **Bächlinweg** haben. Insofern **müssen diese beiden Planungsvorhaben unbedingt im unmittelbaren Zusammenhang** betrachtet werden. Durch die betriebsübergreifend besetzte, auf Seite 10f. bereits erwähnte Arbeitsgruppe wird diesem Umstand bereits Rechnung getragen.

## 2 Ausgangssituation (VII)

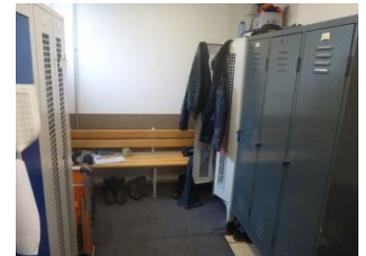
### Hauptfriedhof/Friedhofsverwaltung:

- Die **Friedhofsverwaltung** mit insgesamt sechs Beschäftigten hat ihren Sitz am Rande des Hauptfriedhofs in der Raiffeisenstraße.
- In dem angegebenen, lediglich auszugsweise abgebildeten Gebäudekomplex, der sich neben dem kürzlich erweiterten Krematorium befindet, sind nicht nur die **Büroarbeitsplätze** der Leitung und Verwaltung untergebracht. Die **Wasch-, Kühlräume/-zellen und Kammern zum Aufbahnen der Verstorbenen** sowie die **Sanitär- und Sozialräume** (Pausenraum, Umkleiden, Wasch- und Toilettenräume) für die im Unterhaltungs-, Bestattungsdienst und Krematorium beschäftigten **11 Mitarbeiter** befinden sich ebenfalls in diesem Gebäude.
- Bei den **Büroarbeitsplätzen** von insgesamt sechs Beschäftigten sind in der Leitung und Verwaltung **gewisse räumliche Engpässe** festzustellen. Zur Begründung sind – neben den umfangreichen Akten - in Kurzform **mehrere Gründe** anzugeben:



## 2 Ausgangssituation (VIII)

- Publikumsverkehr, z. B. Beratung und Abstimmung mit Hinterbliebenen;
- Tätigkeiten, die sich über mehrere Tage erstrecken (z. B. Recherche nach Nachkommen bei auslaufenden Nutzungsrechten; die benötigten Unterlagen können nicht liegenbleiben);
- Fehlende Abgrenzung und daraus resultierende Ablehnung des zum Büro umgebauten Besprechungsraums (die unzureichende Abgrenzung bezieht sich auf die Einsicht von außen); vgl. hierzu Anlage 1, Seite 98ff.
- Die **Sanitär- und Sozialräume** der im Unterhaltungs-, Bestattungsdienst und Krematorium beschäftigten 11 Mitarbeiter entsprechen hinsichtlich Anzahl, Größe/Abmessungen inklusive vorgeschriebenen Mindestmaßen für Bewegungsflächen in Toiletten und Waschräumen etc. **nicht den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)**. Bei nicht auszuschließenden Arbeitsunfällen und der Untersuchung der Umgebung (hier Räumlichkeiten) und sonstigen Begleitumstände könnte hierdurch – möglicherweise - ein **Verstoß des Arbeitgebers** gegen die ihm obliegende **Fürsorgepflicht** o. ä. mit entsprechenden haftungs- und versicherungsrechtlichen Auswirkungen konstatiert werden.



## 2 Ausgangssituation (IX)

- **Empfehlung:** In nördlicher Richtung bestünde die **Möglichkeit**, die jetzigen **Räumlichkeiten der Friedhofsverwaltung** durch einen **Anbau zu erweitern** (Im Plan ist diese, zum Grundstück gehörende Grün- und Rasenfläche als „Zufahrt und Verkehrsfläche“ gekennzeichnet; vgl. hierzu nochmals Anlage 1, Seite 101).
- Die **bauliche Erweiterung** müsste dann – abgesehen von den Kühl- und Aufbahrungszellen – mit einer **Neuaufteilung** der zur Verfügung stehenden Innen-Raumflächen verbunden werden. Statische Aspekte stehen nach Einschätzung der Technischen Betriebsleitung einer derartigen Lösung nicht entgegen.
- Durch die **Erweiterung und andersartige Raumaufteilung** der Büroarbeitsplätze wäre somit die Option gegeben, die **Voraussetzungen für die Einhaltung der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)** zu schaffen.

## 2 Ausgangssituation (X)

- Einige **wesentliche, wirtschaftlich ausschlaggebende Aspekte**, die zwangsläufig mit der **heutigen Standortsituation** verbunden sind, wurden bereits aufgezeigt:
  - **Ineffiziente Arbeitsabläufe** auf dem Gelände in der Teichstraße („Produktivitätsverluste“);
  - **Unproduktive Fahrzeiten** zwischen dem Werkhof, den drei Außenlagern Riederfeld, Dröschischopf und Dornhaldenschopf und allen drei Betriebszweigen (ebenfalls „Produktivitätsverluste“);
  - Bestehender und sich abzeichnender **Investitions-/Sanierungsbedarf** in der Teichstraße;
  - Erhöhter **Reparaturaufwand** durch fehlende, überdachte Stellplätze.
- **Beispielhafte Konkretisierung:** Die einfache **Entfernung** zwischen den zwei Standorten in der Teich- und Hartmattenstraße beträgt **ca. 2,7 Kilometer**. Bei der Fahrt zwischen diesen beiden Standorten muss jedoch die Kern- bzw. Altstadt umfahren werden, so dass eine Wegstrecke mindestens **6 – 8 Minuten pro Fahrt** in Anspruch nimmt. Die Entfernungen zu den anderen Standorten sind teilweise deutlich größer.
- Der nachfolgenden Karte ist eine **Übersicht zu den Wegstrecken und Fahrzeiten** der skizzierten Standorte zu entnehmen.

## 2 Ausgangssituation (XI)



### Standorte:

- 1 Werkhof Teichstraße
- 2 Stadtgärtnerei Hartmattenstraße
- 3 Hauptfriedhof Brombacher Straße<sup>1)</sup>
- a Riederfeld
- b Dornhaldenschopf Hauingen
- c Dröschischopf Brombach

### Entfernungen:

- 1 - 2 ca. 2,7 km
- 1 - 3 ca. 2,2 km
- 1 - a ca. 3,1 km<sup>2)</sup>
- 1 - b ca. 5,7 km
- 1 - c ca. 5,7 km

- 1) Friedhofsverwaltung in der Raiffeisenstraße 50
- 2) mit Bahnübergang in der Baumgartnerstraße

## 2 Ausgangssituation (XII)

- Weitere, **wirtschaftlich ausschlaggebende Faktoren** betreffen unter anderem:
  - **Beide Eigenbetriebe** verfügen heute schon über **eine gemeinsame, kaufmännische Gesamtleitung. Zusätzliche Synergien**, die z. B. beim Auftrags-/Rechnungswesen im Verwaltungsbereich mit 11 Beschäftigten / ca. 7,8 VZÄ realisierbar sein dürften, konnten bislang **in Folge der räumlichen Trennung nicht umgesetzt** werden.
  - Als weitere **standortbezogene Nachteile** sind insbesondere auch die **mehrfach vorgehaltenen Fahrzeuge, Maschinen, Arbeitsgeräte** (einschließlich dem erhöhten Investitionsbedarf durch Ersatzbeschaffungen) **und Materiallager** (z. B. Büromaterial, Betriebsstoffe) anzugeben.
  - Der **Aspekt der deutlich größeren Dispositionsspielräume im personellen Bereich**, z. B. beim krankheitsbedingten Arbeitsausfall von Beschäftigten, ist ebenfalls **entscheidend** und führte in vergleichbaren Betrieben schon zu umfassenden und weitreichenden Anpassungsmaßnahmen (bis hin zur Verschmelzung von Bereichen und Zusammenführung/Fusion ehemals getrennter Eigenbetriebe).
- Eine eingehende und gesamthafte **Darstellung der standortbezogenen Wirtschaftlichkeitsfaktoren** ist in Kapitel 5, Seite 54ff. enthalten.

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



### Kapitel 3 Schwerpunkte und Vorgehen

### 3 Schwerpunkte und Vorgehen (I)

- Eine **erste Ortsbegehung** der drei Liegenschaften in der Teich-, Hartmatten- und Brombacher Straße und des Riederfeldes erfolgte bereits im Rahmen des **Vorgesprächs am 26.10.2015**.
- Um den tatsächlich **bestehenden Flächenbedarf** einschließlich Büros, Stellplätze, Sozialräume usw. zu ermitteln, erfolgte am 17. und 18. Dezember 2015 eine **gemeinsame Begehung aller sechs Liegenschaften und Bestandsaufnahme**.
- Als **Arbeits- und Erfassungsgrundlage** wurden dabei die bereits erwähnten **Pläne/Grundrisse** verwendet (siehe Anlage 1). Außerdem wurden von IMAKA für die Erfassung der Details, z. B. Materialien pro Lager, für alle Bauten und Gebäude sowie Flächen, insbesondere auch für die „Außenlager“, spezielle **Erfassungsformulare** entwickelt.
- Die Erkenntnisse aus der o. a. Ortsbegehung (Standorte, Räumlichkeiten, Flächen) wurden in Form von Fotos festgehalten.

## 3 Schwerpunkte und Vorgehen (II)

- Zudem wurde die Betriebsleitung von IMAKA schon im Vorfeld um verschiedene, **ergänzende Informationen** gebeten, z. B.:
  - Anlagenbuchhaltung (z. B. Anzahl Fahrzeuge);
  - Inventurlisten (z. B. Materialbestände);
  - Personalübersicht (z. B. Anzahl der Beschäftigten pro Betriebszweig/Standort).
- Wie bereits erwähnt wurde, stand die **räumliche Zusammenführung der zwei Betriebszweige Werkhof und Stadtgrün in der Hartmattenstraße** zu Beginn des Projektes / der Flächenbedarfsermittlung im Mittelpunkt der Betrachtung.
- Auf die **erweiterten Optionen des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung** für diese Liegenschaft ist ebenfalls schon hingewiesen worden (s. Seite 9f.).

### 3 Schwerpunkte und Vorgehen (III)

- Im Laufe der projektbezogenen Gespräche und Diskussionen wurde eine **zusätzliche Fragestellung** aufgeworfen, die für die längerfristigen Standortüberlegungen ebenfalls von Belang sein könnte.
  - Inwieweit könnte es sinnvoll sein, den **betrieblichen Unterhaltungsteil des Betriebszweiges Friedhöfe**, d. h. ohne die Friedhofsverwaltung, in die betrieblichen Standortüberlegungen des Werkhofs mit Stadtgrün einzubeziehen?

Oder anders formuliert:

- Kommt die **organisatorische und räumliche Zusammenführung aller drei betrieblich ausgerichteten Bereiche inklusive Unterhaltung der Friedhöfe** und ggf. Bestattungsdienst in Betracht?

#### **Empfehlung:**

- *Auf Grundlage langjähriger Erfahrungen vertritt IMAKA hierzu die Meinung, dass die organisatorische, räumliche und arbeitstechnische **Bündelung mit dem betrieblichen Pflege- und Unterhaltungsbereich der Friedhöfe weder praktikabel noch sinnvoll ist.***

## 3 Schwerpunkte und Vorgehen (IV)

- Zur Begründung unserer Einschätzung ist in erster Linie auf die vollkommen **andersartige Arbeitsorganisation**, die wiederum gravierende Auswirkungen auf die Termin- und Einsatzplanung etc. hat, hinzuweisen.
- In den **Betriebszweigen Werkhof und Stadtgrün** können die verschiedenen Arbeitsaufträge – abgesehen von den jahreszeitlichen Gegebenheiten – in hohem Maße **frei terminiert/disponiert** werden. Hierbei können jeweils verschiedene Faktoren, wie Dringlichkeit (z. B. bei Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit), Termine/Terminzusagen (z. B. bei Veranstaltungen), Witterung, Umfang der disponierbaren Belegschaft, Verfügbarkeit der benötigten Fahrzeuge usw., berücksichtigt werden.
- Im **Friedhofsbereich** wird die **Arbeitsorganisation** - auch bei den durchführbaren Pflege- und Unterhaltungsarbeiten (einschließlich Abfallbeseitigung usw.) - hingegen in hohem Maße durch die **stattfindenden Trauerfeiern bestimmt/beeinflusst**.
- Im Gegensatz zu den o. a. Betriebszweigen sind durch die **Unterbrechungen zwischen Pflege-, Unterhaltungsarbeiten und dem Arbeitseinsatz bei Bestattungen und Beisetzungen** (einschließlich Aufsuchen der Sanitär-, Waschräume, Umkleiden usw.) auch **keine** vergleichbaren, **unterbrechungsfreien Arbeitsabläufe** möglich/gegeben.

### 3 Schwerpunkte und Vorgehen (V)

- Aus den angegebenen Gründen hält IMAKA **derartige Überlegungen** für grundsätzlich **verzichtbar**.
- **Anmerkung:** In den erhöhten, mehrmals täglich anfallenden Rüstzeiten durch Reinigung, Umziehen usw. sind - vor allem in Verbindung mit mehreren, räumlich verteilten Friedhöfen inklusive Fahrzeiten – die wichtigsten Gründe zu sehen (Stichwort „Produktivitätsverluste“), warum der Bestattungsdienst von anderen Kommunen in zunehmendem Maße an private Bestattungsunternehmen vergeben wird. Anzahl der in Lörrach räumlich verteilten Friedhöfe/Liegenschaften: 9.
- Die Tabellen zur Flächenbedarfsermittlung von IMAKA sind aber generell so aufgebaut, dass aus den **jeweiligen Berechnungen alle drei betrieblichen Teilbereiche** ersichtlich sind, so dass die o. a. Überlegungen jederzeit, d. h. ggf. auch zu einem späteren Zeitpunkt, wieder aufgegriffen werden können.

Organisationseinheit	Flächenbedarf einzelner Einrichtungen in m <sup>2</sup>
Werkhof	
Stadtgrün	
<b>Zwischensumme:</b>	
Friedhöfe	
<b>Gesamtsumme:</b>	

## 3 Schwerpunkte und Vorgehen (VI)

- Die Vielzahl der bestehenden **Detailfragen und Diskussionspunkte** wurden durch Nachfragen von IMAKA und durch **persönliche Gespräche gemeinsam** geklärt.
- Aus den in Kurzform angegebenen Gründen haben wir unseren **Dank für die konstruktive Zusammenarbeit** mit allen Beteiligten schon in den Vorbemerkungen deutlich zum Ausdruck gebracht.
- Der vorliegende **Abschlussbericht** wurde mit der Gesamtleitung der Eigenbetriebe Werkhof / Stadtgrün und Friedhöfe und der Technischen Leitung des Eigenbetriebs Werkhof inklusive der Flächenbedarfsermittlung in Anlage 3 **abgestimmt**.
- Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzung am 03.03.2016 bestand dann die Gelegenheit, die wesentlichen **Untersuchungsergebnisse** von IMAKA in einem größeren Kreis, d. h. einschließlich der Bereichsleiter und des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement, **vorzustellen und zu erläutern**.  
Am Ende dieser Sitzung wurde dann die **ergänzende Wirtschaftlichkeitsanalyse** für alle fünf, auf Seite 11 angegebenen Standortvarianten vereinbart.

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



### Kapitel 4 Bestände und Flächenbedarf

## 4 Bestände, Flächenbedarf (I)

- Als **wichtige Bestimmungsgrößen für den Flächenbedarf** sind vor allem zu nennen:
  - Für **Büro-, Bildschirmarbeitsplätze, Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräume usw.** sind die **Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)** ausschlaggebend, die im Wesentlichen auf der Betriebsgröße, gemessen an der **Anzahl der Beschäftigten**, basieren.
  - Der Flächenbedarf für die **Fahrzeuge, Maschinen und Geräte** resultiert in erster Linie aus dem **vorhandenen Bestand** (Art, Anzahl, Größe).
  - Bei der **Flächenbedarfsermittlung für die Werkstätten** ist vor allem die **vorhandene Ausstattung**, z. B. Maschinen, Werkbänke, Arbeitsflächen, Regale (z. B. für Kleinteile), und die **benötigte Lagerfläche** (innen, außen) maßgeblich.
  - Der **Bedarf an Lagerflächen** bemisst sich anhand der **Art, Menge und Größe der eingelagerten Materialien** (z. B. Streusalz, Schüttgüter, Schutz-, Arbeitskleidung, Farben, Lacke, Treib- und Schmierstoffe) und **sonstigen Bestände** (z. B. Ersatzteile, Absperrmaterial, Fundsachen, Stellwände).  
Bei der Bemessung der benötigten Lagerfläche sind die **drei „Außenlager“**, Riederfeld, Dröschischof und Dornhaldenschopf, **besonders zu berücksichtigen**.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (II)

- In Folge der **unterschiedlichen Bestimmungsgrößen** für den voraussichtlichen Flächenbedarf basiert die **nachfolgende Darstellung** von IMAKA auf folgender **Unterscheidung**:  
Beschäftigte, Werkstätten, Lagerflächen, Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, Außenlager
- Die nachfolgenden Tabellen geben die **zusammengefassten Untersuchungsergebnisse** wieder. Auf Besonderheiten oder planungsrelevante Abhängigkeiten und Vorgaben wird im Einzelnen hingewiesen. Die Berechnungsgrundlagen (Stichwort Mengengerüste) und Details zur Berechnung des voraussichtlichen Flächenbedarfs, die mit der Betriebsleitung am 16.02.2016 abgestimmt wurden, sind der Anlage 2 und 3 zu entnehmen.
- In Abstimmung mit den beteiligten Führungskräften erfolgte dabei z. B. auch eine Überprüfung der **Plausibilität** (z. B. bei der Anzahl der Fahrzeuge von Beschäftigten, Lagerbestände der Kfz-Werkstatt).
- Die **Angaben** in den nachfolgenden Tabellen **beschränken sich auf die Flächen des Werkhofs und des Betriebszweigs Stadtgrün**. Zur erweiterten Betrachtung inklusive Friedhöfe gemäß den Ausführungen Seite 30ff. siehe ebenfalls Anlage 3.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (III)

**Beschäftigte:** Angaben für Eigenbetrieb Werkhof und Betriebszweig Stadtgrün (s. Anlage 3.1)

Räumlichkeiten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Büro-, Bildschirmarbeitsplätze	135	15 Büro-, Bildschirmarbeitsplätze
Ergänzende Einrichtungen	113	z. B. Besprechungsräume, Raum für Technik, Archivierung von Akten, Plänen usw.
Sanitärräume	212	Fläche beinhaltet Umkleide-, Toiletten-, Wasch-, Pausen-, Bereitschaftsräume, schwarz-weiß-Bereich, Trockenraum, Erste-Hilfe-Raum
Ergänzende Einrichtungen	46	Küche, Gymnastikraum („Fit im Job“)
<b>Summe Büro-, Bildschirmarbeitsplätze, Sanitärräume:</b>	<b>506</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (IV)

### ▪ **Anmerkungen zum Flächenbedarf für Beschäftigte:**

- Bei der Bemessung des mitarbeiterbezogenen Flächenbedarfs für Sanitär- und Gemeinschaftsräume wurde berücksichtigt, dass beim Betriebszweig Stadtgrün 10 von 35 Beschäftigten dauerhaft an anderen Standorten eingesetzt/stationiert sind.<sup>1)</sup>
- Der Flächenbedarf für die Büro- und Bildschirmarbeitsplätze basiert auf insgesamt 15 Arbeitsplätzen à 9 m<sup>2</sup>; davon entfallen
  - 6 auf die Leitung und Verwaltung des Werkhofs und des Betriebszweigs Stadtgrün,
  - 9 auf die anschließend dargestellten Werkstätten.
- Hieraus folgt:
  - Die Büro- und Bildschirmarbeitsplätze der Meister und Vorarbeiter sind räumlich bei den Werkstätten vorzusehen und können demzufolge in einem ggf. gesonderten Verwaltungsgebäude vernachlässigt werden.
  - Der Flächenbedarf im zentralen Leitungs- und Verwaltungsbereich des Werkhofs und des Betriebszweigs Stadtgrün reduziert sich somit um 81 m<sup>2</sup> auf 54 m<sup>2</sup>.

1) Landschaftspark Grütt, Rathaus/Innenstadt, Rosenfelspark.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (V)

**Werkstätten, Teil 1:** Angaben für Eigenbetrieb Werkhof (s. Anlage 3.2)

Räumlichkeiten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Werkstatt Elektro davon Lagerfläche	173 103,4	Fläche inkl. 2 Büro-, Bildschirmarbeitsplätzen
Werkstatt Ampeln davon Lagerfläche	45 12	Fläche inkl. 1 Büro-, Bildschirmarbeitsplatz
Kfz-Werkstatt davon Lagerfläche	753 240	Fläche inkl. 1 Büro-, Bildschirmarbeitsplatz
Schlosserei davon Lagerfläche	125 50	Fläche inkl. 2 Büro-, Bildschirmarbeitsplätzen
Verkehrsregelung davon Lagerfläche	140 100	Angabe der Lagerfläche x 2, da auch künftig von zweigeschossigem Lager ausgegangen wird
<b>Zwischensumme Werkstätten: davon Lagerfläche</b>	<b>1.236</b> <b>505</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (VI)

### Werkstätten, Teil 2: Angaben für Eigenbetrieb Werkhof

Räumlichkeiten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
<b>Zwischensumme Werkstätten:</b>	<b>1.236</b>	
<b>davon Lagerfläche</b>	<b>505</b>	
Malerei	20	
davon Lagerfläche	-	
Schreinerei	192	Fläche inkl. 2 Büro-, Bildschirmarbeitsplätzen; von 50 m <sup>2</sup> wiederum verdoppelte Fläche, da zweigeschossige Lagerung (überdachtes Holzlager)
davon Lagerfläche	115	
Parkuhren	21	Fläche inkl. 1 Büro-, Bildschirmarbeitsplatz
davon Lagerfläche	-	
<b>Gesamtsumme Werkstätten:</b>	<b>1.469</b>	
<b>davon Lagerfläche</b>	<b>620</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (VII)

### ▪ **Anmerkungen zum Flächenbedarf für Werkstätten:**

- Da die Büro- und Bildschirmarbeitsplätze der Meister und Vorarbeiter innerhalb der Werkstätten liegen sollten, sind sie in den o. a. Werten enthalten (vgl. hierzu Seite 38).
- In Folge der gegebenen Zusammenarbeit sollte sich die Schlosserei räumlich neben der Kfz-Werkstatt befinden.
- Gemäß den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sind die Toilettenräume so zu platzieren, dass die Entfernung bzw. Wegstrecke zwischen den Werkstätten/Arbeitsplätzen und den Toilettenräumen unter 100 Meter liegt.
- Die o. a. Berechnung des Werkstatt-Flächenbedarfs basiert in hohem Maße auf den derzeit vorhandenen Bereichen/Werkstätten, Räumlichkeiten und Flächen.
- Da die Lagerflächen teilweise verteilt sind, werden diese nachfolgend gesondert abgebildet.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (VIII)

**Lagerflächen innen:** Angaben für Eigenbetrieb Werkhof und Betriebszweig Stadtgrün (s. Anlage 3.3)

Lagerflächen innen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
„Magazin“, Container-ähnliche Kleinlager, Container	248	z. B. Schutz-, Arbeitskleidung, Arbeitsgeräte für Tiefbau und Grünpflege, Tanklager, Stellwände Rathaus, Fundsachen
„Allgemeinlager“	20	z. B. zur Einlagerung/Überwinterung von Brunnen-Pumpen etc. (derzeit UG Kfz-W.)
„Seecontainer“	90	z. B. Arbeitsgeräte, Werkzeuge, Dünger
<b>Summe überdachter Lagerflächen im Innenbereich:</b>	<b>358</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (IX)

### ▪ Anmerkungen zum Flächenbedarf für Lagerflächen im überdachten Innenbereich:

- Im ausgewiesenen Flächenbedarf ist die jetzige, neben der Kfz-Werkstatt liegende **Fahrzeughalle nicht** enthalten, da der Flächenbedarf der Fahrzeuge, Maschinen und Geräte gesondert geplant wird (s. Seite 47ff.).
- Die jetzige **Salzhalle** mit ca. 102 m<sup>2</sup> und einem Fassungsvermögen von ca. 450 m<sup>3</sup> wird ebenfalls **vernachlässigt**, da zum jetzigen Zeitpunkt vom Umbau der Straßenkreuzung Teichstraße – Wiesentalstraße – Tüllinger Straße auszugehen ist (vgl. hierzu Seite 9), und hierfür aller Voraussicht nach eine **Ersatzlösung** geschaffen werden muss.
  - Aus heutiger Sicht kann die wahrscheinlich benötigte Ersatzlösung durch entsprechende Grundsatzentscheidungen bei der Standortwahl gelöst bzw. beeinflusst werden.
  - Als „**Eckpunkte**“ für diese Ersatzlösung sind bei vergleichbarer Salzmenge anzugeben: **3 Silos mit Grundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>** ohne Verkehrsflächen für Anlieferung und Befüllung der WD-Fahrzeuge; **Anschaffungs-/Herstellungskosten ca. 260.000 €.**
  - **Empfehlung:** Wenn eine Interimslösung jedoch unvermeidbar sein sollte, so ist schon bei der Planung, Beauftragung und Ausführung darauf zu achten, dass ein späterer Umzug vorzusehen ist. Bei der Durchführung des Vergabeverfahrens zur Hersteller-/Produktauswahl sind die diesbezüglich ausschlaggebenden Kriterien besonders zu berücksichtigen.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (X)

---

- **Anmerkungen zum Flächenbedarf für Lagerflächen im überdachten Innenbereich:**
  - Die Gesamtfläche der noch vorhandenen zwei **Gewächshäuser** des bisherigen Anzuchtbetriebes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> bleibt ebenfalls **unberücksichtigt**. Zur Begründung vgl. Seite 19; Erweiterung der schon verfüg-, nutz- und bebaubaren Grundstücksfläche durch Abriss derselben.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XI)

**Lagerflächen außen:** Angaben für Eigenbetrieb Werkhof und Betriebszweig Stadtgrün (s. Anlage 3.3)

Lagerflächen außen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Metallrohre, -gitter, -zäune, -rohre, LSA-, Lampenmasten und dgl.	64	Gegenwärtig verteilt an Grundstücksrändern, auf Verkehrsflächen, an Gebäudeaußenwänden und Außenlager Riederfeld
Müll-Sammelstellen, Container etc.	90	
Schüttgüter Stadtgrün	36	
Hochbeet	96	
Baum-, Pflanzsubstrate	126	
Oberbodenlagerung	76	
Absperrmaterial	20	
<b>Summe nicht überdachter Lagerflächen im Außenbereich:</b>	<b>508</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XII)

### ▪ Anmerkungen zum Flächenbedarf für Lagerflächen im nicht überdachten Außenbereich:

- Die gegenwärtig mit **Fahrzeugen und Anbaugeräten** belegten Außen- und Verkehrsflächen, z. B. neben der Salzhalle, bleiben **unberücksichtigt**, da der Flächenbedarf für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte gesondert geplant wird (s. Seite 47).
- Zum Flächenbedarf für Schüttgüter und Absperrmaterialien (z. B. Bauzäune) ist zusätzlich auf das Riederfeld, Anlage 3.5 sowie die Ausführungen auf Seite 16 zu verweisen.
- Der angegebene Flächenbedarf durch Metallrohre, Lampenmasten usw. mit ca. 64 m<sup>2</sup> ist dadurch zu vermeiden/reduzieren, dass diese überwiegend länglichen Materialien und Ausstattungsgegenstände – analog zur gegenwärtigen Handhabung – platzsparend an den Außenwänden der Gebäude bzw. Hallen hängend gelagert werden können.
- Die mögliche Flächenerweiterung, die sich durch den Abriss der zwei Gewächshäuser im Umfang von ca. 1.600 m<sup>2</sup> ergeben könnte, wurde bereits aufgezeigt.
- Durch den Einsatz von Materialboxen bei der Lagerung der Baum- und Pflanzsubstrate ist eine weitere Verringerung der belegten Fläche möglich. 360 m<sup>2</sup> – 125 m<sup>2</sup> = ca. 235 m<sup>2</sup>.



## 4 Bestände, Flächenbedarf (XIII)

**Fahrzeuge, Maschinen und Geräte:** Angaben für Eigenbetrieb Werkhof und Betriebszweig Stadtgrün (s. Anlage 3.4)

Technische Ausstattung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Fuhrpark Werkhof davon Bedarf in beheizbarer Halle	1.518 358	3 Kehrmaschinen, 9 Streufahrzeuge
Fuhrpark Stadtgrün/Friedhöfe davon Bedarf in beheizbarer Halle	635 -	davon Betriebszweig Friedhöfe: 120 m <sup>2</sup> Netto-Bedarf ‚Stadtgrün‘ inkl. 2 Fahrzeuge ‚Friedhöfe‘: 515 m <sup>2</sup>
Stellplätze für privateigene Fahrzeuge der Beschäftigten	770	Flächenbedarf Pkw: 713 m <sup>2</sup> Flächenbedarf Fahr-/Kleinkrafträder: 56 m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze von Gästen, Besuchern	50	
<b>Summe Flächenbedarf technischer Ausstattung inkl. Beschäftigte, Gäste: davon beheizbare Halle</b>	<b>2.973</b> <b>358</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XIV)

### ▪ Anmerkungen zum Flächenbedarf für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte:

- Im Gegensatz zu den anderen Tabellen und Positionen sind die zwei Groß-/Schwerlastfahrzeuge des Betriebszweigs Friedhöfe in dem ausgewiesenen Flächenbedarf enthalten, da diese Fahrzeuge bereits zum jetzigen Zeitpunkt in der Fahrzeughalle des Betriebszweigs Stadtgrün in der Hartmattenstraße untergebracht sind.
- Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der beträchtlichen Restbuchwerte der Betriebsgebäude (ca. 740.000 € ohne Foliengewächshäuser) geht IMAKA zum jetzigen Zeitpunkt von der Erweiterung der 2005 errichteten Fahrzeughalle in der Hartmattenstraße aus. Bei der Planung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Nachteile bzw. Einschränkungen beim Betriebsablauf, die sich derzeit durch unterschiedliche Durchfahrtshöhen (2,85/3,75 m) und unterschiedliche Hallen-/Firsthöhen (5,0/5,9 m) ergeben, beseitigt werden.



## 4 Bestände, Flächenbedarf (XV)

- Für die Mannschaftstransportwagen (z. B. VW Sprinter), mit denen die Beschäftigten im Winterdienst (WD) zur Handräumung fahren, sind keine Stellflächen in beheizbaren Hallen vorgesehen.
- Bei den Streufahrzeugen ergibt sich diese Notwendigkeit, damit die Technik nicht einfriert.
- Bei den Kehrmaschinen sind hingegen die Wassertanks ausschlaggebend.
- Für den Flächenbedarf der privateigenen Fahrzeuge von den Beschäftigten wurde eine bestätigte Relation aus Pkw, Fahrräder, Kleinkraft-/Motorräder und sonstigen (Fußgänger, ÖPNV-Nutzer, Fahrgemeinschaften) herangezogen. Bei der Anzahl der Beschäftigten im Betriebszweig Stadtgrün wurde wiederum berücksichtigt, dass 10 Beschäftigte dauerhaft an anderen Standorten eingesetzt sind (vgl. hierzu Fußnote 1), Seite 38).

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XVI)

**Außenlager:** Riederfeld, Dröschischof und Dornhaldenschopf

Verteilte Lagerstätten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Riederfeld	2.075	
Dröschischof davon überdachter Außenbereich	60 20	
Dornhaldenschopf davon überdachter Außenbereich	80 5	
<b>Summe Außenlager:</b> <b>davon überdachter Außenbereich</b> <b>davon nicht überdachter Außenbereich</b>	<b>2.215</b> <b>25</b> <b>2.075</b>	

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XVII)

### ▪ **Anmerkungen zum Flächenbedarf für Außenlager:**

- Den angegebenen Flächen liegt die tatsächliche Nutzung/Belegung durch den Werkhof zugrunde.
  - Die Gesamtfläche des Dröschischopfs beläuft sich auf ca. 104 m<sup>2</sup>; der Dornhaldenschopf umfasst ca. 160 m<sup>2</sup>.
  - Das Dach des Dornhaldenschopfs ist undicht. Bei den wirtschaftlichen Faktoren in Kapitel 5 wird deshalb der voraussichtlich zu erwartende Sanierungsaufwand von ca. 5.000 – 10.000 € veranschlagt.
  - In Kapitel 2, Seite 16 wurde bereits aufgezeigt, dass auf dem Riederfeld Materialien eingelagert werden, die bei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten, z. B. Sand, Kies und Rindenmulch, relativ häufig benötigt werden.  
Derselbe Sachverhalt gilt auch für Abspermaterialien, z. B. Bauzäune.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XVIII)

---

- Um künftig überhöhte, regelmäßige, „unproduktive“ Fahrzeiten zu vermeiden, ist für LSA-, Lampenmasten, Steine, Platten, Schüttgüter und Bauzäune mit Füßen am neuen, zentralen Standort eine **zusätzliche Lagerfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>** vorzusehen.
- Für alle anderen Materialien ist das Riederfeld auch weiterhin zu nutzen.
- Dröschischopf und Dornhaldenschopf können hingegen aufgegeben werden. Eine nennenswerte Entlastung durch entfallende Mieten und Pachten als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist allerdings nicht zu erwarten.

## 4 Bestände, Flächenbedarf (XIX)

### Zusammenfassung:

Flächenbedarf	Fläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
Büro-, Bildschirmarbeitsplätze, Sozial-, Sanitärräume	425	Fläche ohne Büro-, Bildschirmarbeitsplätze der Meister und Vorarbeiter in Werkstätten
Werkstätten davon Lagerfläche	1.470 620	Fläche inklusive der Büro-, Bildschirmarbeits- plätze der Meister und Vorarbeiter
Lagerflächen innen	360	
Lagerflächen außen	660	Fläche inklusive 150 m <sup>2</sup> für Materialien vom Riederfeld
Flächenbedarf für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte davon beheizbare Halle	2.975 358	Fläche inklusive der zwei Fahrzeuge vom Bereich ‚Friedhöfe‘ (ca. 18 m <sup>2</sup> ), die in der Kfz-Halle des Bereichs ‚Stadtgrün‘ unter- gestellt sind

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



### Kapitel 5 Wirtschaftliche Faktoren

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (I)

- In Kapitel 2 wurde schon eine **erste qualitative Übersicht über wichtige, ausschlaggebende Faktoren** für die anstehenden Standortentscheidungen aufgezeigt (s. Seite 24ff.).
- Um jedoch fundierte, wirtschaftlich sowie finanztechnisch abgesicherte, nachhaltig ausgerichtete, vertretbare und konsensfähige **Grundsatzentscheidungen herbeizuführen**, bedarf es, wie in der Gemeindehaushaltsverordnung - GemHVO Baden-Württemberg für Investitionen in § 12 geregelt, und in der Beschlussvorlage des GR Lörrach Nr. 101/2015 vom 22. Juni 2015 auch vorgesehen, einer möglichst soliden Prognose bzw. Abschätzung der wirtschaftlichen Faktoren.
- Hierzu ist von der Betriebsleitung zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende **Wirtschaftlichkeitsanalyse der unterschiedlichen Varianten** vorgesehen. Gleichwohl erfolgt nachfolgend – soweit dies aus heutiger Sicht möglich ist – durch IMAKA eine **erste Aufstellung und Abschätzung** wichtiger Faktoren.
- Nach **Auffassung von IMAKA** entsprechen die nachfolgend quantifizierten und mit der Betriebsleitung abgestimmten Faktoren dem **Grundsatz der Kaufmännischen Vorsicht**. Gleichwohl handelt es sich – aus heutiger Sicht – aber um **Orientierungsgrößen**.
- Im Wesentlichen basieren die nachfolgenden **Vor- und Nachteile** auf der **Variante 2**, wobei **einzelne Faktoren**, wie z. B. der geringere Bedarf durch gemeinsam nutzbare Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, auch bei **Variante 4** zum Tragen kämen.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (II)

Vorteile	Anhaltspunkte zur Konkretisierung	Potenzial <sup>1)</sup>
Finanzierung des Bauvorhabens durch wirtschaftliche Verwertung des aufzugebenden bzw. anderweitig nutzbaren Standortes Teichstraße	z. B. durch Reinvestition der Verkaufserlöse, Refinanzierung von Krediten durch Miet-/Pachteinnahmen o. ä.	130 €, 230 €, 340 € <sup>2)</sup>
Reduzierter Finanzmittelbedarf durch geringeren, vermeidbaren Sanierungsbedarf	z. B. Heizungsanlage, Wasser- und Heizungsrohre, Bodenerneuerung, z. B. Kfz-Werkstatt, usw.	ca. 500.000 €
Höhere Anzahl an „produktiven“ Arbeitsstunden durch geringere Fahrzeiten und verbesserte Arbeitsorganisation, Betriebsabläufe	Geringere Anzahl an „unproduktiven“ Fahrten zwischen Betriebszweigen und Außenlagern, geringere Behinderungen auf dem Werkhof-Areal (inklusive Rangieren usw.), geringere Aufenthalts-/Wartezeiten, z. B. bei Arbeiten in Kfz-Werkstatt, höhere Produktivität durch verbesserte Arbeitsvorbereitung, vereinfachtes Ausleihen von Fahrzeugen usw.	2,5 – 5,0 VZÄ ca. 100.000 – 200.000 €
Geringerer Wertverlust bei der technischen Ausstattung und geringere Pflege-, Reparatur- und Unterhaltungskosten durch ausreichend bemessene Anzahl überdachter Stellplätze	Erhöhter Arbeitsaufwand durch außen deponierte Baumaschinen (z. B. Bagger, Walzen), Anbaugeräte (Mähgeräte, Pflüge) und andere Geräte, Materialien	0,5 VZÄ ca. 20.000 – 30.000 €

1) Teilweise Schätzungen, teilweise Berechnung in Nebenrechnungen. Zum Sanierungsbedarf s. Seite 61ff.

2) Bodenrichtwerte pro m<sup>2</sup> bei Gewerbenutzung, Handel und Wohnbebauung.



## 5 Wirtschaftliche Faktoren (III)

Vorteile (Fortsetzung)	Anhaltspunkte zur Konkretisierung	Potenzial <sup>1)</sup>
Vermeidung nicht optimaler Ersatzlösung für den voraussichtlichen Abbruch des jetzigen Salzlagers	Zusätzliche „unproduktive“ Fahrzeiten zur Befüllung der WD-Fahrzeuge	k. A.
Höhere Produktivität, sichergestellte Arbeitsfähigkeit der Kolonnen und schnellere Reaktionszeiten durch größere Dispositionsspielräume im personellen Bereich	Verbesserte Vertretungsmöglichkeiten, z. B. bei kurzfristigem, krankheitsbedingtem Arbeitsausfall, und geringere Anzahl zeitlich verzögerter und mehrfach disponierter Arbeitsaufträge	k. A.
Geringerer Bedarf an mehrfach vorgehaltenen Maschinen und Geräten	Geringeres Volumen notwendiger Ersatzbeschaffungen, da bei Maschinen und Geräten in der Regel keine „Vollauslastung“	k. A.
Evtl. geringerer Bedarf an Fahrzeugen durch einfachere Verfügbarkeit und höhere Auslastung	Evtl. geringeres Volumen notwendiger Ersatzbeschaffungen bei höherem Austausch zwischen den Betriebszweigen	k. A.
Geringeres Volumen der vorfinanzierten Materialbestände durch verringerte Lagerbestände	Reduzierung der Lagerbestände, z. B. durch Verzicht auf mehrfach vorgehaltene Bestände an Verbrauchsmaterial, Betriebsstoffen usw.	k. A.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (IV)

Vorteile (Fortsetzung)	Anhaltspunkte zur Konkretisierung	Potenzial
Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen durch Entladen von Fahrzeugen außerhalb des Betriebsgeländes (Teichstraße)	z. B. qualitativer Aspekt für Anwohner und andere Verkehrsteilnehmer	k. A.
Voraussetzung für organisatorische Optimierungsmaßnahmen, z. B. durch Reorganisation, Zusammenführung der zwei Eigenbetriebe oder von Teilbereichen	z. B. geringerer Verwaltungsaufwand durch Optimierung, z. B. bei der Abrechnung, und Produktivitätsgewinne	0,5 – 1,0 VZÄ ca. 22.500 – 45.000 €
Teilweise Bestandserhaltung getätigter Investitionen in der Hartmattenstraße durch Um-/Ausbau (Fahrzeughalle, Personalgebäude)	Anschaffungs-/Herstellungskosten: 927.000 €; Restbuchwert: 742.000 €; Untergrenze, da ohne vollständige „aktivierte Eigenleistungen“	250.000 – 500.000 €
Evtl. städtebauliche Gestaltungsspielräume zur Modernisierung und Aufwertung des innerstädtisch, zentral gelegenen Areals Teichstraße	Insbesondere qualitativer Aspekt für Stadtentwicklung, Stadtbild, evtl. Wohnbebauung etc.	k. A.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (V)

Vorteile (Fortsetzung)	Anhaltspunkte zur Konkretisierung	Potenzial
Evtl. zusätzliche Einnahmen, Haushaltsentlastung durch Verwertung der restlichen, nicht bebauten, nicht benötigten Flächen im Lerchengrund	Gesamtfläche des ab 2020 kündbaren Pachtvertrages – Flächenbedarf durch zentralen Standort x Grundstückswert/m <sup>2</sup> - Kosten für Beschaffung/Bereitstellung von Ersatzflächen und Entschädigung für den Ortsverein der Gartenfreunde Lörrach e.V. <sup>1)</sup>	380 – 400 € <sup>2)</sup>
Evtl. zusätzliche Einnahmen, Haushaltsentlastung im städtischen Kernhaushalt durch Verwertung der Liegenschaft Dornhaldenschopf <sup>3)</sup>	Der Dornhaldenschopf in Hauingen befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an die private Wohnbebauung	k. A.

- 1) Zur Kündigung, Entschädigung und Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen, sofern die Gemeinde hierzu nicht außerstande ist, vgl. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) § 9 - § 14.
- 2) Bodenrichtwert pro m<sup>2</sup> bei konzentrierter, mehrgeschossiger Wohnbebauung.
- 3) Der Dornhaldenschopf ist vom Eigenbetrieb Werkhof gepachtet; diese Liegenschaft gehört nicht zum Anlagevermögen des Eigenbetriebs.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (VI)

Nachteile	Anhaltspunkte zur Konkretisierung	Potenzial
Strategische, langfristig wirksame und bindende Standortentscheidung	Betrifft zeitliche Dimension	k. A.
Ansteigende Selbstkosten/Stundenverrechnungssätze durch erhöhte Fixkosten (Abschreibungen, Zinsen) bei Investition in Um-, Aus- und/oder Neubau	Umrechnung der erhöhten Fixkosten/Jahr auf die Anzahl der Produktivstunden; ca. 78 „produktive“ Beschäftigte ohne Leitung und Verwaltung x ca. 1.450/1.600 Std./Jahr = ca. 113.000 – 125.000 Std./Jahr	5 – 20 %
Entschädigung bzw. Entwicklung/Bereitstellung einer ersatzweisen Kleingartenanlage	Berücksichtigung durch Abzug bei der Bemessung der Haushaltsentlastung durch Verwertung der nicht benötigten Flächenanteile im Lerchengrund (s. Seite 59)	k. A.
Einmaliger „Produktivitätsverlust“ während der Umbauarbeiten, durch Transporte, Umzug etc.	Beeinträchtigungen und Produktivitätsverluste während der Bauphase: Betrifft vor allem Beschäftigte des Betriebszweiges Stadtgrün Produktivitätsverluste während des Umzugs: Betrifft vor allem Beschäftigte des Eigenbetriebs Werkhofs	k. A.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (VII)

- **Aufstellung des summarisch angegebenen Sanierungsbedarfs:**

Sanierungsbedarf	Zeitraum	Geschätztes Investitionsvolumen (€)
Ölabscheider, Hof des Betriebsgeländes	2016	80.000
Windfang im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes	2016	12.000
Austausch der Fenster in der Dachgeschosswohnung	2016	8.000
Neuer Bremsenprüfstand Kfz-Werkstatt <sup>1)</sup>	2017	30.000
Erneuerung der Heizungsanlage, 2 Brenner	2017ff.	30.000 – 40.000
Erneuerung der Wasser- und Heizungsrohre	2017ff.	10.000
Austausch und Erneuerung (Vergrößerung) der Kanalisation für Toiletten bei der Lagerhalle (zu beachten: Zusammenhang mit o. a. Ölabscheider/Hof des Betriebsgeländes)	2017ff.	5.000
Dacherneuerung Dornhaldenschopf	2017ff.	5.000 – 10.000
Erneuerung und Erweiterung der Sanitäreinrichtungen	2018	60.000

1) Vgl. hierzu insbesondere auch die Empfehlung zu den Auswahlkriterien bei neuen Salzsilos, Seite 43  
Stichworte: Spätere Demontage, Umzug, Wiederverwendung.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (VIII)

Sanierungsbedarf (Fortsetzung)	Zeitraum	Geschätztes Investitionsvolumen (€)
Erneuerung und Erweiterung des Umkleidebereichs inklusive schwarz-weiß-Bereich	2018	40.000
Einbau einer Absauganlage für Malerei, Lackiererei, Schreinerei	2018	40.000
Reparatur oder Erneuerung des Ziegeldachs vom Verwaltungsgebäude inklusive Isolierung	2018	25.000
Flachdachsanierung Fahrzeughalle, Kfz-Werkstatt	2018ff.	30.000
Verfüllung der Treibstofftanks (ehem. Tankstelle; Stichwort Bodenlast)	2018ff.	k. A.
Reparatur oder Erneuerung des Flachdachs vom Sozialtrakt	2020	30.000
Erneuerung des Bodens in der Kfz-Werkstatt (s. Bremsenprüfstand)	2020	7.000 - 35.000
Erneuerung der Therme in Schreinerei, Verkehrsregelung	2020ff.	5.000
Erneuerung des Bodens in der Fahrzeughalle mit WD-Fahrzeugen	2022	35.000
<b>Summe des voraussichtlichen Sanierungsbedarfs bis 2022:</b>		<b>ca. 450.000 - 495.000 €</b>

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (IX)

- **Ergebnis:** ca. 500.000 € im Zeitraum von 2016 bis 2020ff.
- Auch wenn einzelne Positionen zeitlich nicht planbar sind (z. B. Ausfall der Heizung, für die es keine Ersatzteile mehr gibt?), so liegt der **Umfang der als „unumgänglich“ einzustufenden Investitionsmaßnahmen bei ca. 200.000 – 220.000 €**. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung in 03/2016 werden bereits Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Umfang von ca. 20.000 € ausgeführt. In der angegebenen **Größenordnung der sich konkret abzeichnenden Maßnahmen** sind jedoch **nicht enthalten:** Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden (Risse, Fassaden usw.), Kosten für neuen Salzsilo (ca. 260.000 €), Kosten durch Rückbau der jetzigen Salzhalle.
- Für die **Investitionen in die Standorte kommunaler Bauhöfe** als Infrastrukturmaßnahmen werden zum Teil **Fördermittel** gewährt.<sup>1)</sup>

**Empfehlung:** *Die für die priorisierten Standortalternativen in Frage kommenden Förderprogramme sind in Erfahrung zu bringen und hinsichtlich der Förderungswürdigkeit und -wahrscheinlichkeit zu beurteilen. Erwähnenswert ist ferner, dass dieses konkrete Planungsvorhaben eindeutige Schwerpunkte bei der energetischen Sanierung aufweist, welche für die gegenwärtige Förderung im Land Baden-Württemberg maßgeblich sind.*

1) Vgl. hierzu z. B. KfW-Förderung beim Bau und Kauf von energieeffizienten Gebäuden sowie deren energetische Sanierung im Bereich der Versorgung und Entsorgung durch Programme, wie dem „IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen“, für kommunale Unternehmen.

## 5 Wirtschaftliche Faktoren (X)

- **Andere wichtige, aber nicht unmittelbar wirtschaftliche Faktoren könnten unter anderem darstellen:**
  - **Kommunalpolitische Faktoren:** In Kapitel 1 wurde bereits aufgezeigt, dass durch die örtliche Konzentration der Betriebe, z. B. beim beginnenden, morgendlichen Einsatz der Winterdienstfahrzeuge, in Einzelfällen eine Zunahme der Beschwerden durch Anwohner die Folge sein könnte (s. Seite 9).
  - **Persönliche Faktoren:** Die räumliche Zusammenführung der Betriebe schafft die organisatorischen und sonstigen Voraussetzungen für eine Effizienzsteigerung der bislang getrennten Eigenbetriebe, z. B. durch eine Reorganisation der Verwaltungsbereiche. Hiermit sind unter Umständen auch Veränderungen verbunden, die erfahrungsgemäß auch persönliche Befindlichkeiten einzelner Beschäftigter o. ä. betreffen könnten.

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



### Kapitel 6 Modelle, Varianten

## 6 Modelle, Varianten (I)

- Die **Gesamtheit** der in der Arbeitsgruppensitzung am 21.01.2016 **definierten Standortvarianten** für den Werkhof beinhaltet:

### Standortvarianten

Optimierung/Erweiterung bestehender Standort:

- **Variante 1a:** Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße
- **Variante 1b:** Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstraße

**Variante 2:** „Synergiefösung“ – Neubau am Standort Lerchengrund

**Variante 3:** Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)

**Variante 4:** Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)

## 6 Modelle, Varianten (II)

- **Variante 1a: Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße:**
  - IMAKA vertritt die Auffassung, dass das 1989 in der Teichstraße übernommene Grundstück für einen Werkhof dieser Größe nur bedingt geeignet war – und ist (s. Seite 15).
  - Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Umgestaltung der Straßenkreuzung Teichstraße – Wiesentalstraße – Tüllinger Straße – ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen (s. Seite 9). Andererseits erscheint eine Vergrößerung des Areals durch Grunderwerb von der badenova AG & Co. KG unwahrscheinlich (s. Seite 18).<sup>1)</sup> Und die beträchtlichen Produktivitätsverluste durch „unproduktive“ Wegstrecken zwischen den drei Betriebszweigen und drei Außenlagern würden nahezu unverändert fortbestehen. Eine Optimierung der Betriebsabläufe durch ausreichende Verkehrsflächen zum Rangieren, Be- und Entladen etc. auf dem Betriebsgelände scheint ebenfalls unrealistisch.
  - Aus den in Kurzform auszugsweise wiedergegebenen Gründen empfiehlt IMAKA, der Optimierung und Sanierung am Standort Teichstraße **keine hohe Priorität** beizumessen. Wenn eine **Erweiterung** der vorhandenen Grundstücksfläche **nicht möglich** sein sollte, **ist die Variante 1a** nach unserer Einschätzung **zu verwerfen**.

1) Zur abschließenden Klärung dieser Fragestellung durch den Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement vgl. das Protokoll der Arbeitsgruppensitzung vom 03.03.2016.

## 6 Modelle, Varianten (III)

### ▪ **Variante 1b: Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstraße:**

- Die o. a. Kernaussagen zur Variante 1a gelten grundsätzlich auch für die Variante 1b.
- Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass ein **Teil der bestehenden Nachteile** durch einen **kompletten Neubau** eventuell **beseitigt oder zumindest eingedämmt** werden kann.
- Als zusätzliche und **kostenverursachende Erschwernis** ist aber in jedem Fall die erforderliche **Interimslösung** zu betrachten, die für den Werkhof während der ein- bis zweijährigen Bauzeit geschaffen bzw. bereitgestellt werden müsste. Die beim Eigenbetrieb Stadtgrün/Friedhöfe gegebenen Voraussetzungen sind hierfür **nicht** ausreichend.
- Zudem handelt es sich beim innerstädtischen Standort Teichstraße um eine äußerst attraktive Lage, die verschiedene **Möglichkeiten zur baulichen und infrastrukturellen Stadtentwicklung** eröffnen würde.
- Aus den angegebenen Gründen misst IMAKA der Variante 1b ebenfalls **keine hohe Priorität** bei. Für eine **abschließende Beurteilung** wäre es aber denkbar, eine **erste grobe Planungsskizze** unter Berücksichtigung der **Flächenreduzierung** (Umgestaltung Straßenkreuzung) und **Flächenerweiterung** (Grunderwerb von badenova) inklusive einer Lösung für das zu ersetzende Salzlager zu erstellen.

## 6 Modelle, Varianten (IV)

- **Variante 2: „Synergiefösung“ – Neubau am Standort Lerchengrund:**
  - **IMAKA favorisiert die Variante 2.** Zur **wirtschaftlichen Begründung** sind in stichwortartiger Form auszugsweise nochmals zu nennen:
    - Zeitliche Realisierbarkeit bei Kündigung des Pachtvertrages (s. Seite 2);
    - Wirtschaftliche Vorteile, insbesondere Synergien und Produktivität der „produktiven“ Beschäftigten betreffend (s. Seite 16, 24f.);
    - Größere Dispositionsspielräume im personellen Bereich (s. Seite 26);
    - Wirtschaftliche Vorteile und Produktivitätsgewinne in der Leitung und Verwaltung der Eigenbetriebe (s. Seite 26);
    - Refinanzierung des Bauvorhabens durch Verwertung der Liegenschaft Teichstraße (s. Seite 56ff.);<sup>1)</sup>
    - Teilweiser Erhalt der in der Hartmattenstraße getätigten Investitionen (s. Seite 19);
    - Geringerer Bedarf an investiven Haushaltsmitteln für Ersatzbeschaffungen durch größeren Anteil gemeinsam nutzbarer Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (s. Seite 26).

1) Evtl. zusätzlicher Effekt aus gesamtstädtischer Sicht, da nicht Eigentum des Eigenbetriebs Werkhof: Verwertung der unmittelbar an Wohnbebauung angrenzenden Liegenschaft Dornhaldenschopf.

## 6 Modelle, Varianten (V)

- Laut Auskunft unserer Gesprächspartner stehen dem Aus-, Um- und Neubauvorhaben in der Hartmattenstraße **keine baurechtlichen Auflagen** o. ä. entgegen.
- An **Maßnahmen zur Reduzierung** der aus der jetzigen Kleingartenanlage **zusätzlich benötigten Fläche** stehen mehrere praktikable Ansätze zur Verfügung, z. B.
  - Abbau und Beseitigung der zwei Gewächshäuser (ca. 1.600 m<sup>2</sup>),
  - Abriss des Wintergartens am vorhandenen Personalgebäude (ca. 27 m<sup>2</sup>),
  - Einsatz von Materialboxen zur Lagerung von Baum-, Pflanzsubstraten (ca. 235 m<sup>2</sup>),
  - Ersatz der Seecontainer für Lagerung von Arbeitsgeräten (ca. 90 m<sup>2</sup> ohne Zwischenräume)
- Auf die Notwendigkeit, **dieses Planungs- und Bauvorhaben mit der verkehrstechnischen Erschließung der Dualen Hochschule abzustimmen**, wurde bereits hingewiesen (s. Seite 20).
- Abschließend ist jedoch anzumerken, dass **IMAKA nicht in der Lage** ist, den ihrerseits favorisierten Standort Hartmattenstraße mit erweitertem Lerchengrund **aus städteplanerischer Sicht** zu beurteilen. Hierzu ist nochmals auf die **existierende Arbeitsgruppe** hinzuweisen, in der die Fachleute und Experten aus dem Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung vertreten sind (s. Seite 10).

## 6 Modelle, Varianten (VI)

- **Variante 3: Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen):**
  - IMAKA vermag zum jetzigen Zeitpunkt **keine qualifizierte und seriöse Einschätzung** zu den **im Eigentum** der Stadt Lörrach befindlichen oder am privaten, gewerblichen **Immobilienmarkt** angebotenen Liegenschaften vorzunehmen (Bestand? Angebote? Konditionen?). IMAKA geht jedoch davon aus, dass derartige Liegenschaften **innerhalb des Stadtgebietes** äußerst selten auf dem „freien“ Markt veräußert werden.
  - Bei der **bisherigen Beurteilung** der Ausgangssituation (s. Seite 14ff.) und der Standortalternativen wurde den Gesichtspunkten der **personalkostenintensiven Produktivität und den Produktivitätsverlusten** durch „unproduktive“ Fahrt- und Wartezeiten ein **hoher Stellenwert** beigemessen. Zur Verdeutlichung dieser Priorität ist eine **wichtige Relation** aufzuzeigen: In Anlehnung an die im Werkhof vorhandenen VW-Transporter (Pritschenwagen) mit Anschaffungs-/Herstellungskosten (AHK) von ca. 15.000 – 20.000 € liegt **das Verhältnis zwischen den Personalkosten und den Fahrzeugkosten** bei ca. **7 : 1**.
- 1) Parameter der überschlägigen Modellrechnung: Ø AHK ca. 17.500 €; voraussichtliche Nutzungs-/Abschreibungsdauer ca. 8 – 10 Jahre; Ø AfA ca. 1.945 €/Jahr; Ø Kapitalbindung (50 % AHK) ca. 8.750 €; Zinssatz 2 %; Ø Zinsaufwand ca. 175 €/Jahr; geschätzte laufende Betriebskosten ca. 5.000 – 7.500 €/Jahr; 7.120 – 9.620 € ./ 1.450 Arbeits-/Einsatzstunden = ca. 4,90 – 6,60 €/Stunde. Personalkosten: ca. 40 €/Stunde.

## 6 Modelle, Varianten (VII)

- Da für die Variante 3 noch **kein konkreter Standort** anzugeben ist, kann die ausschlaggebende **Entfernung/Fahrzeit** zwischen dem neuen, noch unbekanntem Werkhof-Standort und den verbleibenden Betriebszweigen Stadtgrün/Friedhöfe **nicht abgeschätzt** werden.
- In jedem Fall bleibt die **räumliche Verteilung der drei Betriebszweige** bei der Variante 3 auch weiterhin **bestehen**.
- Bei der Auswahl und Beurteilung dieser Variante ist deshalb die o. a. Relation besonders zu beachten; die **personalkostenintensiven Fahrzeiten** sollten **hierbei besonders berücksichtigt** werden (Lage innerhalb des Stadtgebietes und Entfernungen zwischen den Betriebszweigen?).
- Nach Einschätzung von IMAKA dürfte die Variante 3 aber wahrscheinlich nur dann sinnvoller Weise **weiterverfolgt** werden, wenn auch hierbei eine **vollständige Auflösung** der Außenlager Dröschschopf und Dornhaldenschopf und eine **teilweise Verlagerung der Bestände** vom Riederfeld an den neuen Standort in Frage kommt (s. Seite 16, 25, 51f.).

## 6 Modelle, Varianten (VIII)

- **Variante 4: Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen):**
  - Durch die **Verwendbarkeit des jetzigen Standorts** des Betriebszweigs Stadtgrün, **erweitert** um die ggf. **nicht mehr verpachtete Kleingartenanlage Lerchengrund**, entstünde **für die Stadtentwicklung** mit einer **Gesamtfläche von ca. 2,9 Hektar** eine **höchst interessante Option**.
  - Die **personalkostenintensiven Aspekte/Nachteile**, die bei der Variante 3 behandelt wurden, kämen hierbei **nicht** im gleichen Maße zum Tragen (Einschränkung auf Friedhöfe – Werkhof, z. B. Kfz-Werkstatttermine etc.).
  - Der Gesichtspunkt der **Außenlager** sollte aber auch bei der Variante 4 berücksichtigt werden.
  - Der **Restbuchwert der Betriebsgebäude** in der Hartmattenstraße beläuft sich ohne die zwei Foliengewächshäuser auf **ca. 740.000 €**. Eine **teilweise Bestandssicherung/-erhaltung**, die bei der Standortvariante 2 durch Um-, Ausbau und Erweiterung möglich sein dürfte, ist hierbei **nicht** realisierbar. Die Kosten des kompletten Neubaus dürften somit deutlich höher sein. Und die Abschreibung des o. a. Restbuchwertes würde das Jahresergebnis des Eigenbetriebs durch den einmaligen, außerordentlichen Aufwand belasten.

## 6 Modelle, Varianten (IX)

---

- Wenn bekannt ist, welche Liegenschaft für die Variante 4 in Frage kommen könnte, sind die **o. a. Faktoren** innerhalb der von der Betriebsleitung ohnehin **vorgesehenen Wirtschaftlichkeitsanalyse** (s. Seite 55) entsprechend abzubilden. Da die **Potenziale**, die sich hierbei für die **Stadtentwicklung** eröffnen, von **maßgeblicher Bedeutung** sind, sollten für eine **Kostenvergleichs- oder Opportunitätskostenrechnung** vom Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung dann möglichst **konkrete Überlegungen** eingebracht werden, um entsprechende Abschätzungen vornehmen zu können.
- Nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung in zusammengefasster Form.

## 6 Modelle, Varianten (X)

Standortvarianten	Eignung Werkhof	Verkleinerung Areal	Vergrößerung Areal	Produktivitätsverluste	Optimierung Betriebsabläufe	Interimslösung	Optimierung Leitung/Verwaltung	Bestandsicherung/-erhaltung
1a: Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße	(+)	-	-	-	(-)	o	-	+ 1)
1b: Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstr.	(+)	-	-	(+)	(+)	-	-	+ 1)
2: „Synergienlösung“ – Neubau am Standort Lerchengrund	+	o	+	+	+	o	+	+ 1)
3: Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)	(+)	o	(+)	(+)	(+)	o	o	+ 1)
4: Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet (noch zu suchen)	(+)	o	(+)	(+)	(+)	o	(+)	-

1) Positive Bewertung bezieht sich auf teilweise Erhaltung der relativ neuen Betriebsgebäude in der Hartmattenstraße mit einem Restbuchwert von 927.000 €.

## 6 Modelle, Varianten (XI)

---

- **Friedhofsverwaltung:** Um die Voraussetzungen für die **Einhaltung der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)** insbesondere bei den Sozialräumen in der Raiffeisenstraße 50 zu schaffen, wurde auf Seite 22f. eine **bauliche Erweiterung und veränderte Raumaufteilung** empfohlen.

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



Anlagen

## Anlagen – Übersicht

---

- Anlage 1: Pläne und Grundrisse der untersuchungsrelevanten Liegenschaften und Gebäude vom Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement
- Anlage 2: Anzahl der Beschäftigten – Übersicht Personalstruktur Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe
- Anlage 3: Flächenbedarfsermittlung
  - Anlage 3.1: Beschäftigte
  - Anlage 3.2: Werkstätten
  - Anlage 3.3: Lagerflächen
  - Anlage 3.4: Fahrzeuge, Maschinen und Geräte
  - Anlage 3.5: Außenlager

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



Anlage 1:  
Pläne und Grundrisse der unter-  
suchungsrelevanten Liegen-  
schaften und Gebäude vom  
Fachbereich Grundstücks- und  
Gebäudemanagement

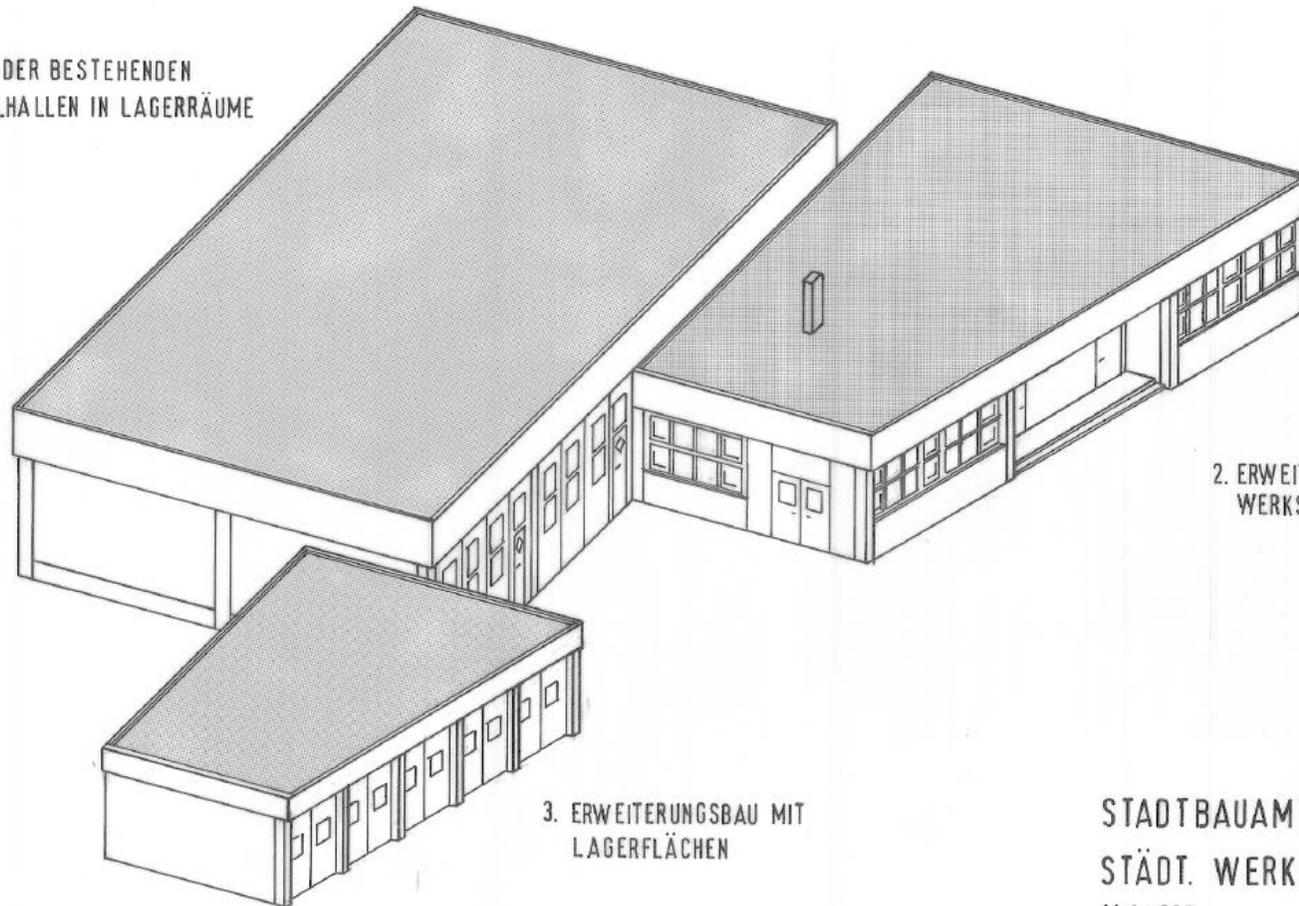
# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (I)

## Werkhof Lörrach Übersichtsplan



# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (II) Gebäude Werkhof Lörrach

1. UMBAU DER BESTEHENDEN  
ABSTELLHALLEN IN LAGERRÄUME



2. ERWEITERUNGSBAU MIT  
WERKSTÄTTEN

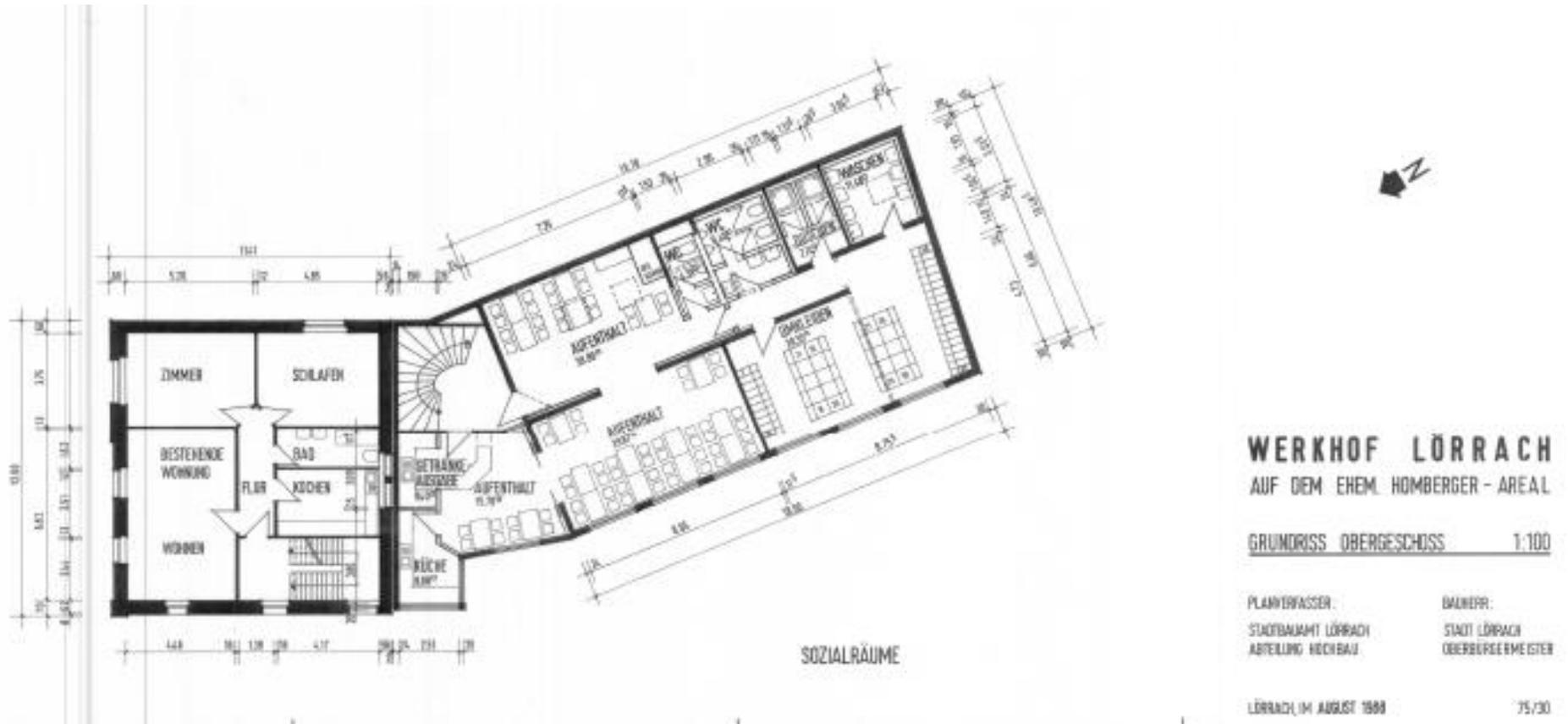
3. ERWEITERUNGSBAU MIT  
LAGERFLÄCHEN

STADTBAUAMT LÖRRACH  
STÄDT. WERKHOF 2. BA  
M. 1 : 200 24.4.1990



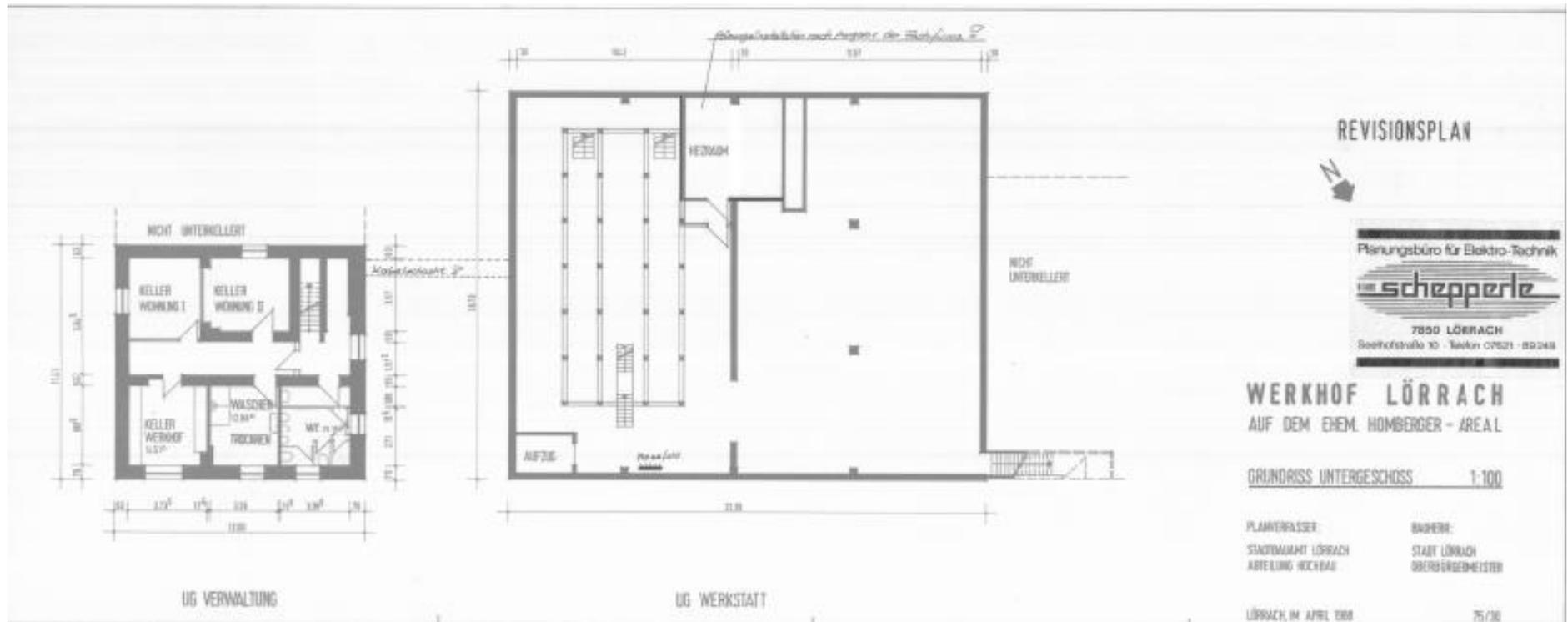


# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (V) Werkhof Lörrach Grundriss OG

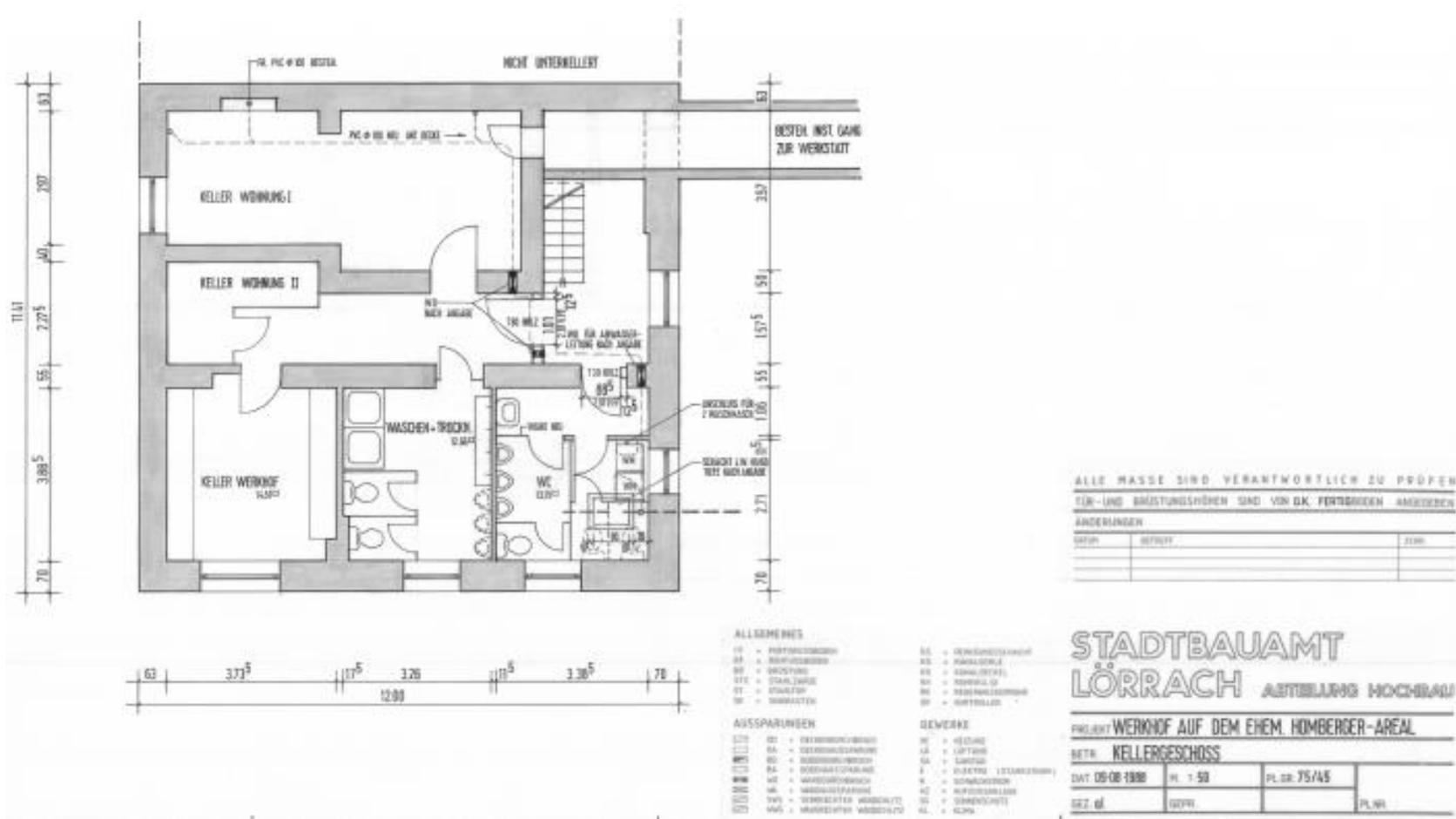


# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (VI)

## Werkhof Lörrach Grundriss UG



# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (VII) Werkhof Lörrach Kellergeschoss



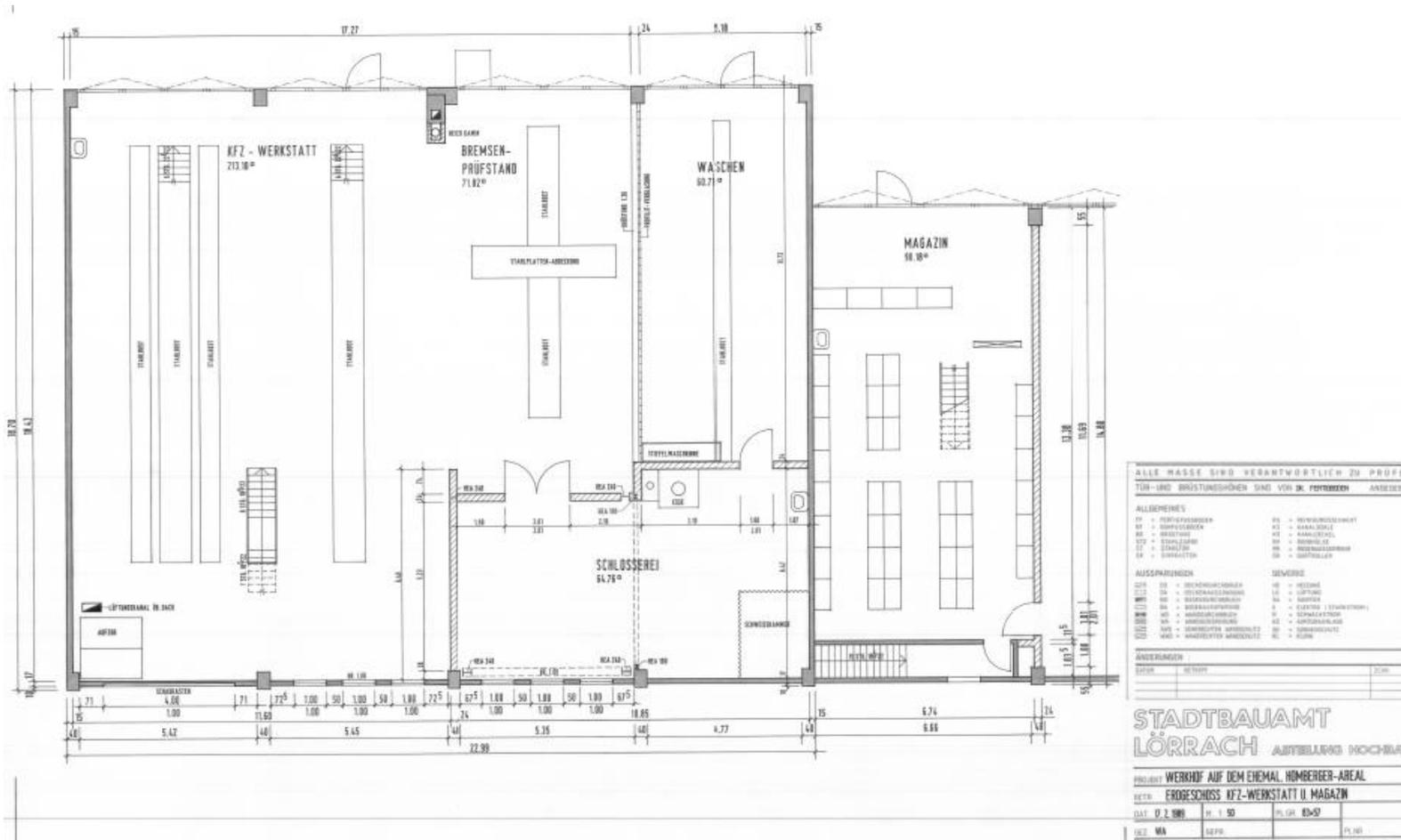
# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (VIII) Werkhof Lörrach Grundriss DG



Dachgeschoss  
1. OBERG

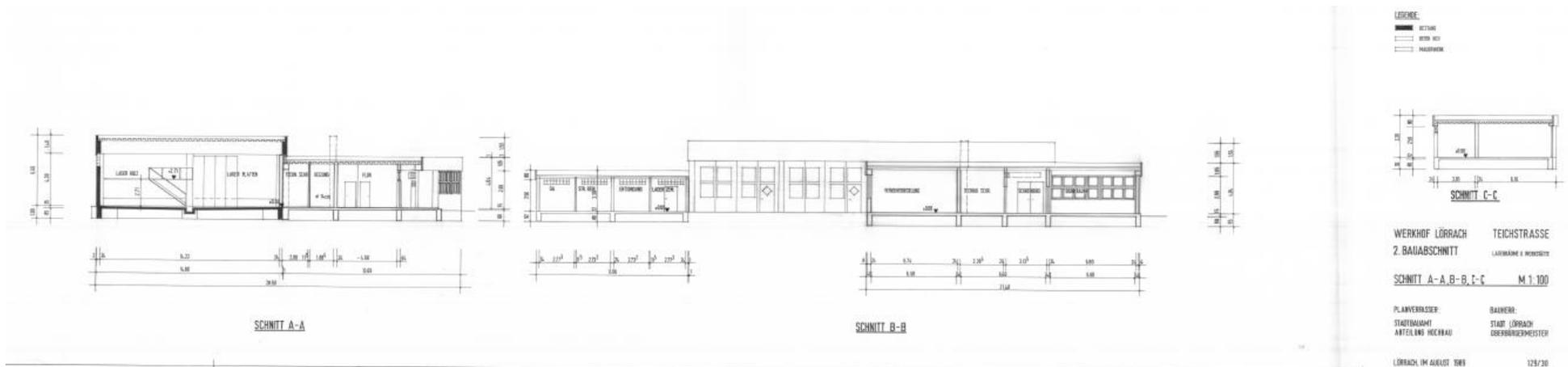


# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (X) Werkhof Lörrach Werkstatt EG



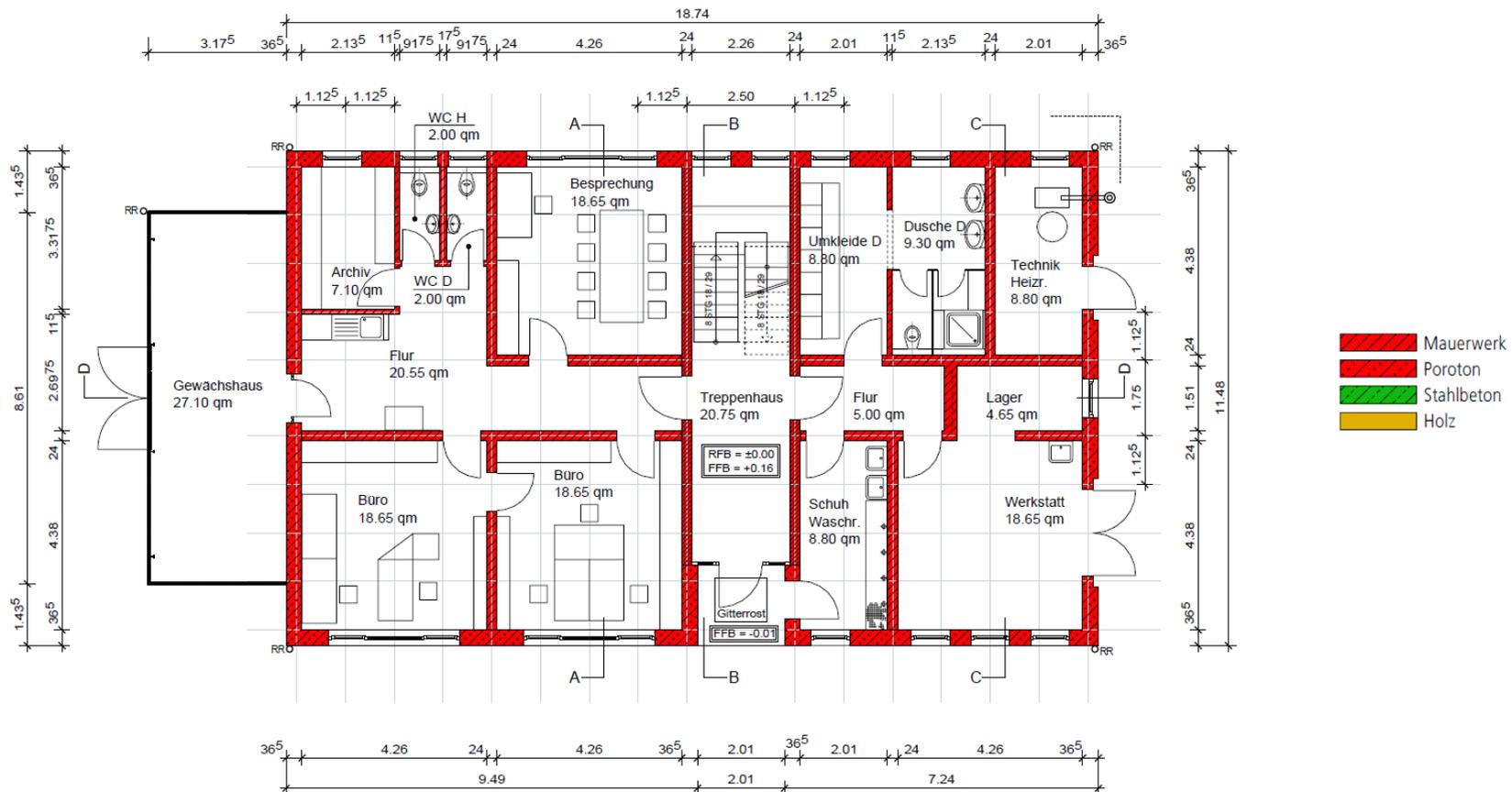


# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Werkhof, Teichstraße (XII) Werkhof Lörrach 2. Bauabschnitt

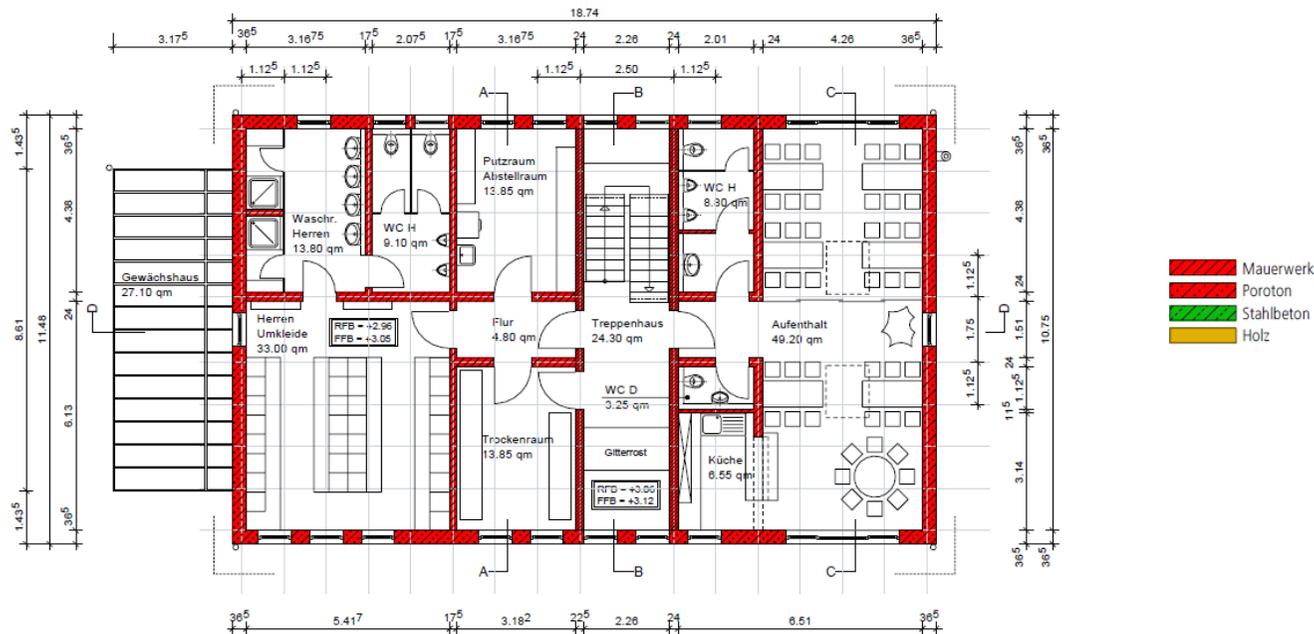




# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Stadtgärtnerei, Hartmattenstraße (II) Stadtgärtnerei Verwaltung Grundriss EG



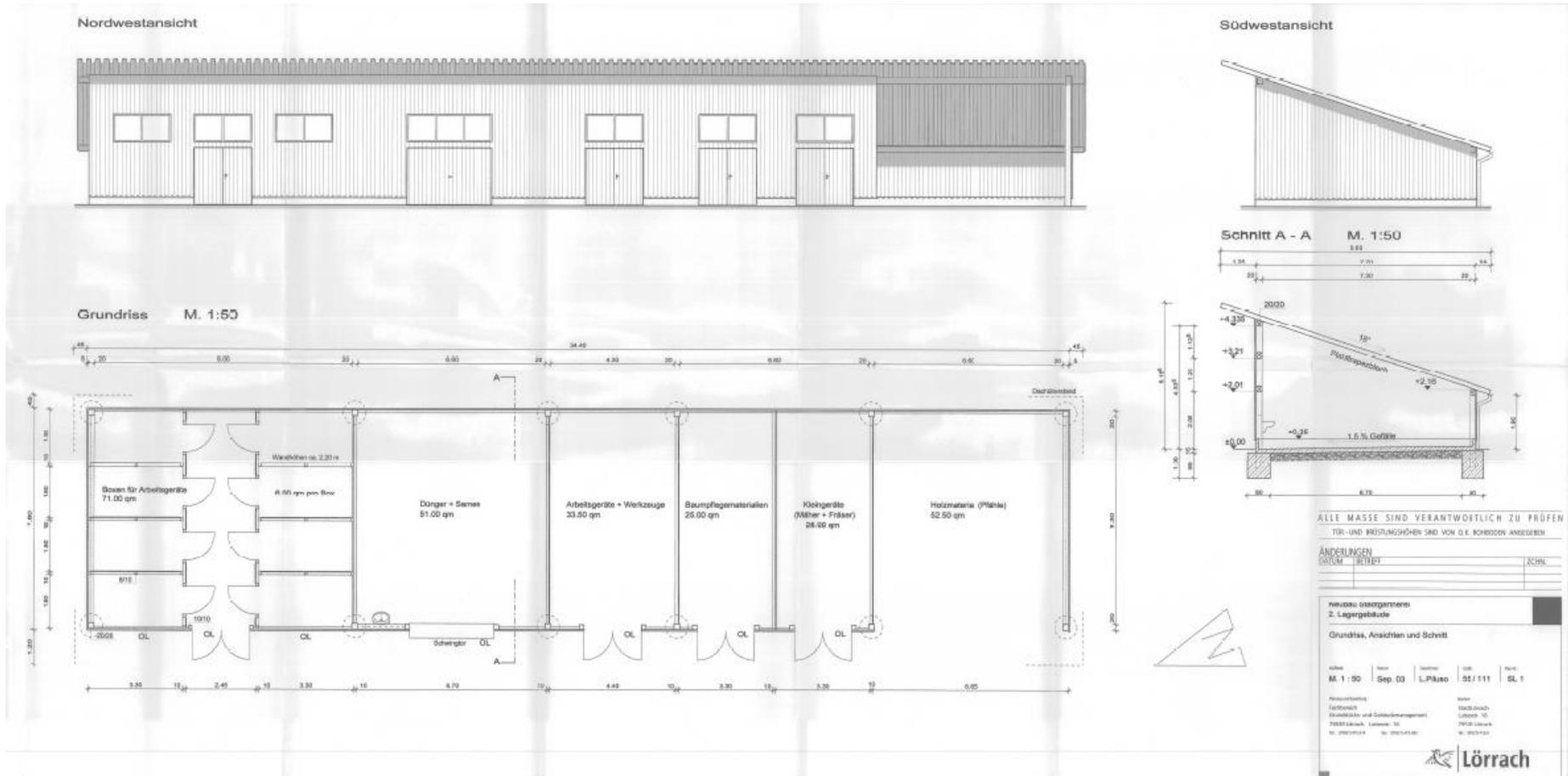
# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Stadtgärtnerei, Hartmattenstraße (III) Stadtgärtnerei Verwaltung Grundriss OG



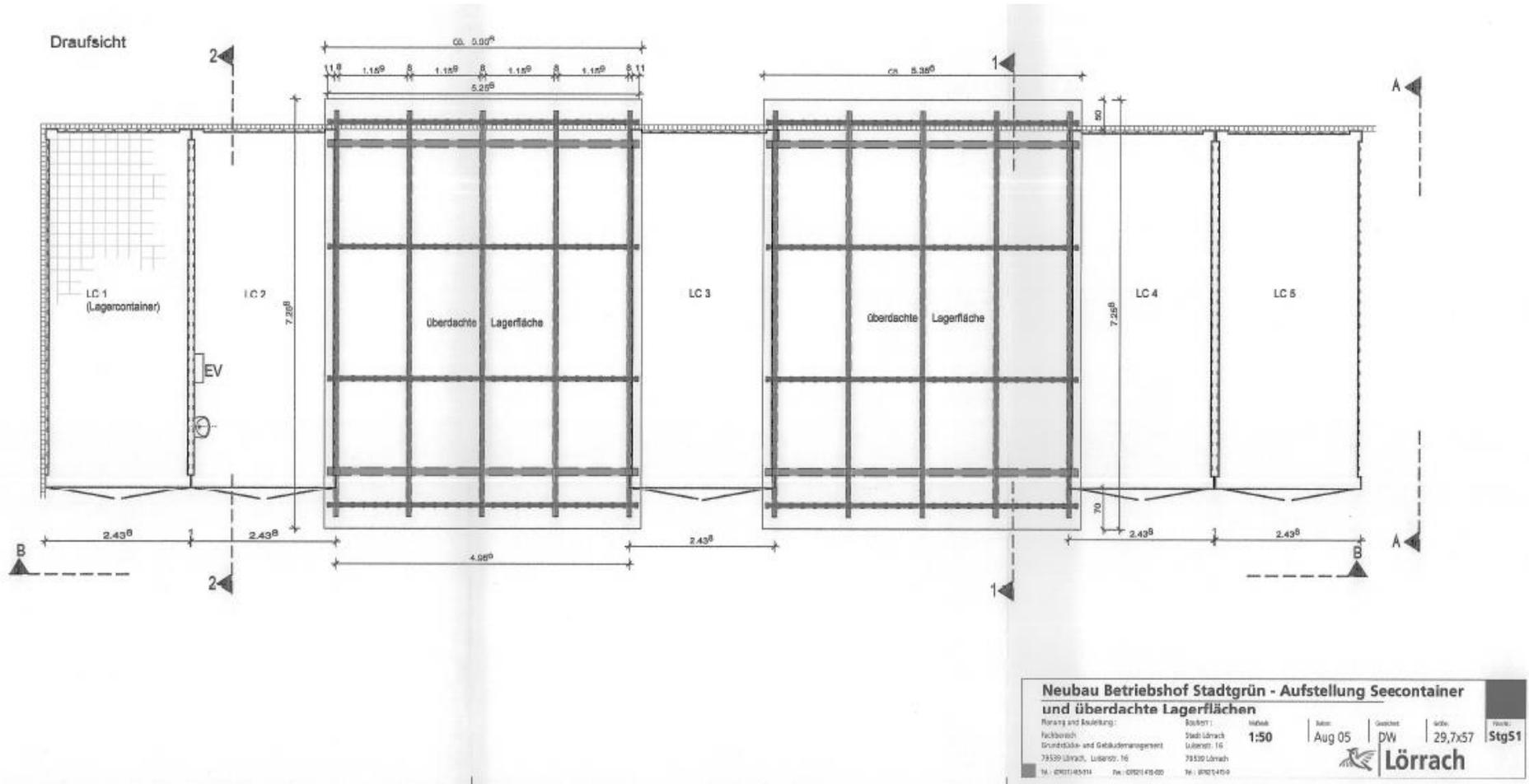
<b>Betriebshof Stadtgrün und Friedhöfe</b>		3. Verwaltung und Personal		
<b>Grundriss Obergeschoss</b>				
Planung und Bauleitung:	Architekt:	Maßstab:	Datum:	Gezeichnet:
Fachbereich:	Stadt Lörzsch:	M. 1:100	Juli 2004	Zöbelin
Grundstücks- und Gebäudemanagement:	Lützenstr. 16:			DIN A3
79539 Lörzsch, Lützenstr. 16:	79539 Lörzsch:			Plan Nr.:
Tel.: 07821/415-214	Fax: 07821/415-493			SV 12
			 <b>Lörzsch</b>	



# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Stadtgärtnerei, Hartmattenstraße (V) Lagergebäude



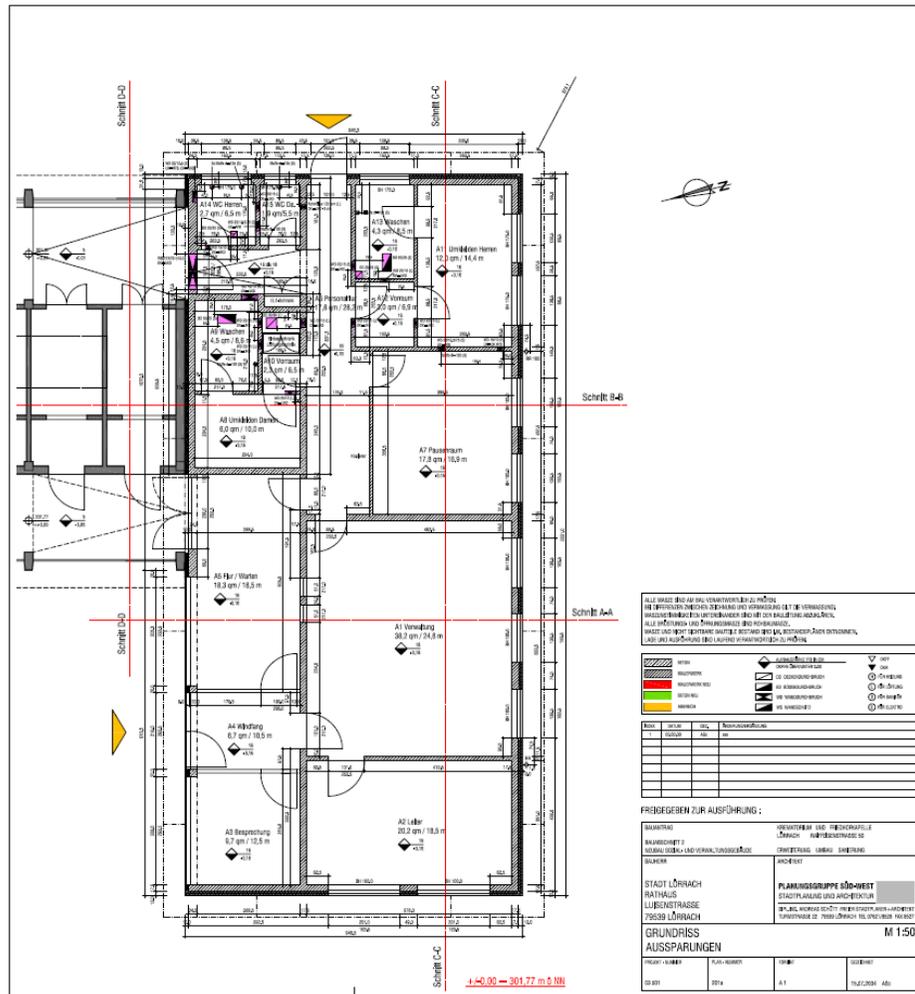
# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Stadtgärtnerei, Hartmattenstraße (VI) Aufstellung Seecontainer Grundriss







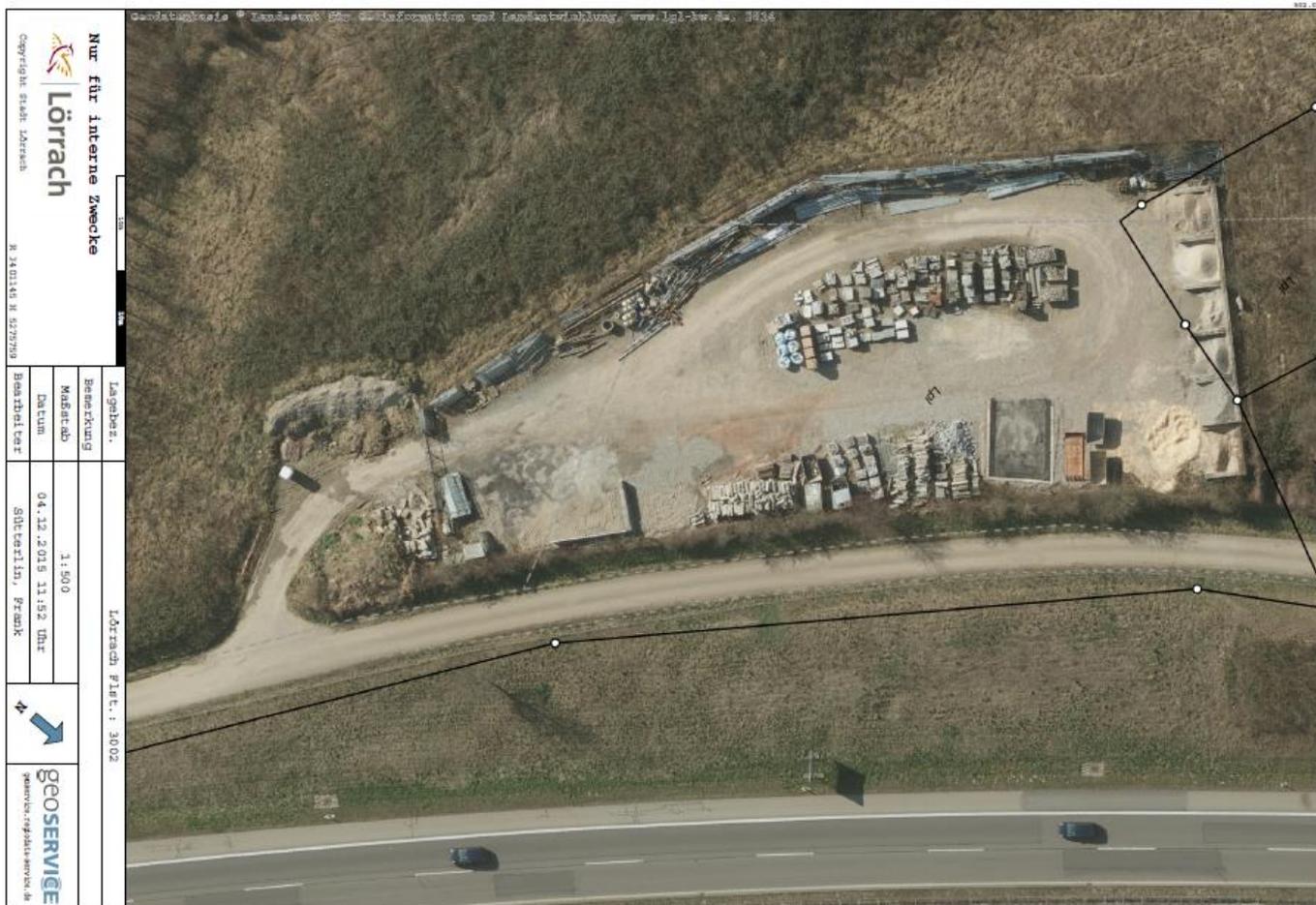
# Anlage 1 Pläne und Grundrisse Hauptfriedhof Brombacher Straße (III) Friedhofsverwaltung Werkplanung



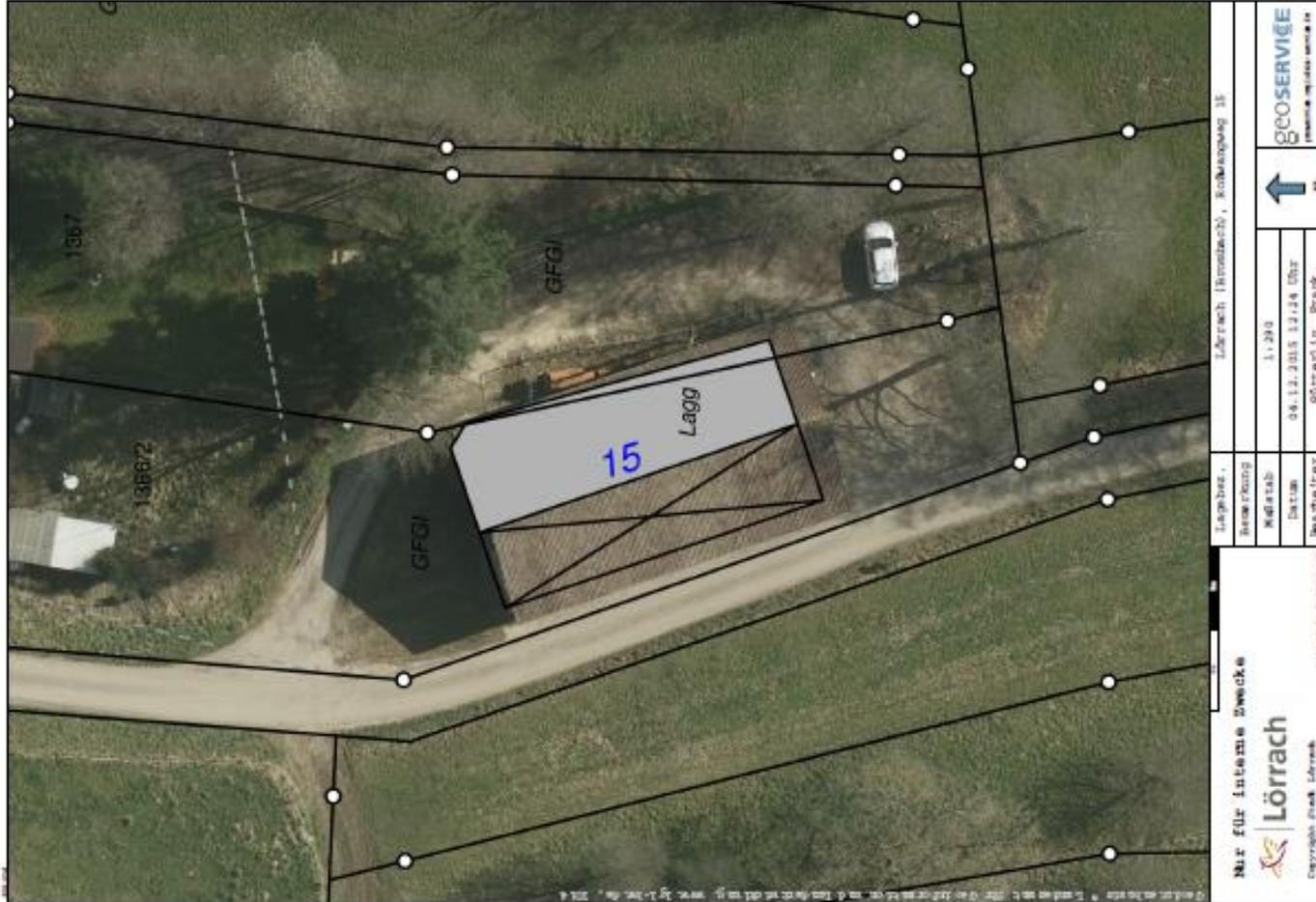




# Anlage 1 Pläne und Grundrisse - Luftbild Riederfeld



# Anlage 1 Pläne und Grundrisse - Luftbild Dröschischopf Brombach Roßwangweg 15



# Anlage 1 Pläne und Grundrisse - Luftbild Dornhaldenschopf Dornhaldenstraße 6b



## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



Anlage 2:  
Anzahl der Beschäftigten – Übersicht Personalstruktur Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe

## Anlage 2 Anzahl der Beschäftigten – Übersicht Personalstruktur Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe

Bereich	Anzahl Personen		davon mit	Bemerkung
	m	w	Büro-AP	
2700 Gesamtleitung/Betriebsleitung	1	2	3	
2710 Werkhof - Leitung/Verw.	2	2	4	
2710 Werkhof - Elektroabteilung	7	0	2	
2710 Werkhof - Kfz-Werkstatt	3	0	1	
2710 Werkhof - Reinigung/Service/Schreinerei	23	0	1	
2710 Werkhof - Springer	3	0	0	Springer für alle drei Betriebe, teilweise befristet beschäftigt und zeitweise nicht im Werkhof eingesetzt
2710 Werkhof - Straßen- und Wegebau/Schlosserei	7	0	1	
2710 Werkhof - Verkehrsreg. & Fahrbahn.	4	0	0	
2710 Werkhof - Auszubildende	2	0	0	der Werkhof bildet Straßenwärter aus (2 - max. 3 gleichzeitig), außerdem machen Azubis des Rathauses Station im Werkhof
2720 Stadtgrün - Leitung/Verwaltung	2	1	3	zzgl. 1 Arbeitsplatz für den Sicherheitbeauftragten
2720 Stadtgrün - Baumpflege	3	0	0	
2720 Stadtgrün - Grünpflege Stadtgebiet	12	0	0	
2720 Stadtgrün - Landschaftspark Grütt	4	3	0	eigener Betriebshof im Landschaftspark
2720 Stadtgrün - Rathaus/Innenstadt	1	0	0	eigene Räume im Rathaus
2720 Stadtgrün - Rosenfeldspark	2	0	0	eigene Räume im Park
2720 Stadtgrün - Kraftfahrer	2	0	0	
2720 Stadtgrün - Saisonarbeiter	3	1	0	Anzahl insgesamt und nach m/w unterschiedlich
2720 Stadtgrün - Auszubildende	1	0	0	Stadtgrün plant die Ausbildung von Landschaftsgärtnern, zunächst ein/e Auszubildende/r zur Probe
2730 Friedhöfe - Leitung/Verwaltung	1	5	6	incl. einer zusätzlichen Stelle, die derzeit noch nicht besetzt wurde
2730 Friedhöfe - Friedh.unterh./Bestatt.dienst/Krema.	11	0	1	Büro des Bedienungspersonals im Krematorium
2730 Friedhöfe - Reinigung	0	1	0	
Summe	94	15	22	
MA gesamt	109			

## Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe der Stadt Lörrach



### Anlage 3: Flächenbedarfsermittlung

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (I)

Bezeichnung	Anzahl Beschäftigte		Flächenbedarf in m <sup>2</sup>		Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)	Anmerkungen
	Gesamt	davon weiblich	pro Beschäftigtem	Gesamt		
<b>Büro- und Bildschirmarbeitsplätze</b> <i>(1. Tabellenblatt "Beschäftigte")</i>					ASR A1.2 Büro- und Bildschirmarbeitsplätze als Zellenbüros: Einzel- oder Mehrpersonenbüros für bis zu 6 Personen; keine Gruppen- oder Großraumbüros	Flächenbedarf inklusive Möblierung und anteiligen Verkehrsflächen; aber ohne Gänge zu den Arbeitsplätzen, da diese von der Architektur, z. B. Anzahl Geschosse, abhängen
Werkhof	12	4	9	108		Davon 5 in Werkstätten
Stadtgrün	3	1	9	27		
<b>Zwischensumme:</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>135</b>		Flächenbedarf für 10 Beschäftigte im Verwaltungsbereich ohne Büros in Werkstätten: 90 m <sup>2</sup>
Friedhöfe	7	5	9	76		Der Flächenbedarf von 8 - 10 m <sup>2</sup> pro Arbeitsplatz ist beim Büro des Bedienungspersonal des Krematoriums auf Grund der technischen Ausstattung entsprechend höher. 6 x 9 + 1 x 16 = 70 m <sup>2</sup> Zusätzliche Erhöhung des Flächenbedarfs für Gespräche mit Hinterbliebenen inkl. "Diskretion": 2 x 3 m = 6 m <sup>2</sup>
<b>Summe Büro- und Bildschirmarbeitsplätze:</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>211</b>		In der Summe ist die o. a. Erhöhung um 13 m <sup>2</sup> enthalten

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (II)

<b>Ergänzende Einrichtungen ohne vorgeschriebene Mindestflächen:</b>							In Abhängigkeit von Architektur evtl. zusätzlich berücksichtigen: Empfang, Anmeldung
Besprechungsräume				32			1 Raum mit 5 x 4 m 1 Raum mit 3 x 4 m
Raum für Technik, z. B. Server, Drucker				16			
Raum für Archivierung von Akten, Plänen und dgl.				25			
Raum für Lagerung von Büromaterial und dgl.				16			
Raum für Lagerung von Getränken und dgl.				16			
Raum für Lagerung von Putzmitteln und Reinigungsutensilien				8			
<b>Summe empfohlener, zusätzlicher Einrichtungen:</b>				<b>113</b>			
<b>Gesamtsumme Büro- und Bildschirmarbeitsplätze Werkhof, Stadtgrün und zusätzlicher, empfohlener Einrichtungen:</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>135</b>			Gesamtsumme ohne den Betriebszweig Friedhöfe
<b>Gesamtsumme Büro- und Bildschirmarbeitsplätze und zusätzlicher, empfohlener Einrichtungen:</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>324</b>			Gesamtsumme inklusive Betriebszweig Friedhöfe, d. h. inklusive der Erhöhung für Kundengespräche und das Bedienungspersonal des Krematoriums

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (III)

Bezeichnung	Anzahl Beschäftigte		Flächenbedarf in m <sup>2</sup>		Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)	Anmerkungen
	Gesamt	davon weiblich	pro Beschäftigtem	Gesamt		
<b>Sanitärräume</b>					ASR A4.1 Sanitärräume sind Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m, die ab 9 Beschäftigten für weibliche und männliche Beschäftigte getrennt einzurichten sind	
<b>Umkleideräume</b>						
Werkhof	49	-	0,65	31,85	Schrank: 0,3 x 0,5 x 1,8 m (B x T x H) Bewegungsfläche: 0,5 m <sup>2</sup>	Anzahl der Beschäftigten ohne Leitung/ Verwaltung
Stadtgrün	25	1	0,65	16,25		Anzahl der Beschäftigten ohne Leitung/ Verwaltung und ohne Mitarbeiter, die an anderen Standorten stationiert sind, z. B. Landschaftspark Grütt
<b>Zwischensumme:</b>	<b>74</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>48,1</b>		
Friedhöfe	11	-	0,65	7,15		
<b>Summe Umkleideräume:</b>	<b>85</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>55,25</b>		

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (IV)

Waschräume:					Kategorie A bei mäßig schmutzenden Tätigkeiten; Kategorie B bei stark schmutzenden Tätigkeiten; Kategorie C bei sehr stark schmutzenden Tätigkeiten	
Werkhof	49	-	-	18,7	12 x Waschplatz 0,8 x 1,1 m = 0,9 m <sup>2</sup> + 5 x Duschplatz 1,0 m <sup>2</sup> + 20 % Eingangs-/Zugangsbereich	Wasch- und Duschplätze mittl. Anforderungsniveau - Kat. B mit hoher gleichzeitiger Nutzung: 74 Beschäftigte - 12 Waschpl., 5 Duschen
Stadtgrün	25	-	-		Bewegungsfläche der Waschplätze ≥ 350 x 600 mm	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>18,7</b>		
Friedhöfe	11	(1)	-	5,6	3 x Waschplatz 0,8 x 1,1 m = 0,9 m <sup>2</sup> + 2 x Duschplatz 1,0 m <sup>2</sup> + 20 % Eingangs-/Zugangsbereich	Kat. B. mit hoher gleichzeitiger Nutzung: 11 Beschäftigte - 3 Waschpl., 2 Duschen Kein gesonderter Waschkraum für weibliche Beschäftigte, da externe Reinigungskraft
<b>Summe Waschräume:</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>24,24</b>		
<b>Zusätzliche Einrichtungen:</b>						
Trockenraum oder elektrisch betriebener Trockenschrank				4		Annahme in Anlehnung an vorhandenen Trockenschrank: 2 x 2 m (L x B)
Schwarz-weiß-Bereich				6	Trennung der Arbeits-, Schutzkleidung und persönlichen Kleidung bei Tätigkeiten mit starker Verschmutzung, z. B. für Mitarbeiter der Kfz-Werkstatt, Straßenreinigung	Kein vorgeschriebener Flächenbedarf, da von Architektur und Raumaufteilung der Sozialräume abhängig
<b>Summe Waschräume inklusive Schwarz-weiß-Bereich:</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>34,24</b>		In Folge der angegebenen Abhängigkeit von Architektur und Raumaufteilung ist der Flächenbedarf von 6 m <sup>2</sup> als "Platzhalter" bzw. Merkposten einzuordnen

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (V)

Toilettenräume:					Toilettenräume beinhalten Toiletten, Urinale und Handwaschgelegenheiten; die Wegstrecke zu Toiletten darf 100 m nicht übersteigen	
Werkhof	56	4	k. A.	20	Mindestanzahl bei hoher Gleichzeitigkeit der Nutzung: 76 - 100 Beschäftigte 9 Toiletten/Urinale (3 Toil., 6 Urinale), 3 Handwaschgelegenheiten	Für Werkhof und Stadtgrün ist 1 Toilette für weibliche Beschäftigte mit ca. 2 m <sup>2</sup> vorzusehen. Berechnung des Flächenbedarfs in Anlehnung an ASR Abb. 3.1 und das übertragbare Beispiel Seite 9.
Stadtgrün	28	1	k. A.			
<b>Zwischensumme:</b>	<b>84</b>	<b>5</b>	<b>k. A.</b>	<b>20</b>		Die auffallene Diskrepanz der Flächen ist auf die überproportional großen Zugangs- und Bewegungsflächen zurückzuführen
Friedhöfe	18	6	k. A.	20	Mindestanzahl bei hoher Gleichzeitigkeit der Nutzung: 11 - 25 Beschäftigte 4 Toiletten/Urinale (2 Toil., 2 Urinale), 2 Handwaschgelegenheiten	Berechnung in Anlehnung an ASR Abb. 2.1 und 3.1. Toilette für weibl. Beschäftigte ca. 9 m <sup>2</sup> ; Toilette für männl. Beschäftigte ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Summe Toilettenräume:</b>	<b>102</b>	<b>11</b>	<b>k. A.</b>	<b>40</b>		
<b>Summe Sanitätsräume Werkhof, Stadtgrün:</b>	-	-	-	<b>86,772</b>		
<b>Summe Sanitätsräume Friedhöfe:</b>	-	-	-	<b>32,718</b>		
<b>Gesamtsumme Sanitätsräume:</b>	-	-	-	<b>119,49</b>		

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (VI)

Bezeichnung	Anzahl Beschäftigte		Flächenbedarf in m <sup>2</sup>		Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)	Anmerkungen
	Gesamt	davon weiblich	pro Beschäftigtem	Gesamt		
<b>Pausen- und Bereitschaftsräume:</b>					ASR A4.2	Für Beschäftigte mit Anwesenheitspflicht bei Arbeitsbereitschaft (≠ Rufbereitschaft) ist kein gesonderter Aufenthaltsraum vorgesehen
Werkhof	49	irrelevant	1	49	Erforderliche Grundfläche bei gleichzeitiger Benutzung: mindestens 1 m <sup>2</sup> pro Beschäftigtem. Mindestgrundfläche: 6 m <sup>2</sup>	Anzahl Beschäftigte ohne Leitung und Verwaltung
Stadtgrün	22	irrelevant	1	22		Anzahl der Beschäftigten ohne Leitung/ Verwaltung und ohne Mitarbeiter, die an anderen Standorten stationiert sind, z. B. Landschaftspark Grütt
<b>Zwischensumme:</b>	<b>71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71</b>		
Friedhöfe	11	irrelevant	1	11		Anzahl Beschäftigte ohne Leitung und Verwaltung
<b>Summe Pausen- und Bereitschaftsräume:</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82</b>		Vgl. hierzu auch den Raum für Lagerung von Getränken und dgl. bei Büro- und Bildschirmarbeitsplätzen
<b>Zusätzliche Einrichtungen:</b>						
Küche	-	irrelevant		16	Ein Bedarf für das Wärmen und Kühlen von Lebensmitteln liegt vor, wenn keine Kantine zur Verfügung steht. Kein vorgeschriebener Flächenbedarf	Abschätzung des Flächenbedarfs in Anlehnung an vergrößerten Pausenraum - gleichzeitig anwesender Mitarbeiter
Gymnastikraum				30		1 x Woche "Fit im Job" ca. 10 - 15 Mitarbeiter x 2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Pausen- und Bereitschaftsräume:</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128</b>		

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.1 Beschäftigte (VII)

Bezeichnung	Anzahl Beschäftigte		Flächenbedarf in m <sup>2</sup>		Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)	Anmerkungen
	Gesamt	davon weiblich	pro Beschäftigtem	Gesamt		
<b>Erste-Hilfe-Räume:</b>					ASR A4.3	Mindestanzahl an bereitzustellenden Verbandskästen bei 21 - 100 Beschäftigten: 1 großen oder 2 kleine mit Wegstrecken von höchstens 100 m
Werkhof	56	irrelevant				Werkhof mit 56 Beschäftigten und Stadtgrün mit 35 Beschäftigten (Σ 91 B.) ist ein Betrieb; räumlich getrennter Friedhofsbereich mit 18 Besch. ist ein gesonderter Betrieb
Stadtgrün	25	irrelevant		20		Ein Erste-Hilfe-Raum ist bei mehr als 100 Beschäftigten vorgeschrieben, wenn besondere Unfall- oder Gesundheitsgefahren bestehen
<b>Zwischensumme:</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>		
Friedhöfe	18	irrelevant	-	0		1 - 20 Beschäftigte: 1 Kleiner Verbandskasten
<b>Summe Erste-Hilfe-Räume:</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>		Vgl. hierzu die o. a. Anmerkung zum räumlich getrennten, gesonderten Friedhofsbereich

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (I)

### Werkstätten:

(2. Tabellenblatt "Werkstätten")

Bei der Planung der Werkstätten ist besonders zu beachten:

- a) Räumliche Berücksichtigung (Anordnung) der gemäß ASR A1.2 gesondert geplanten Büro- und Bildschirmarbeitsplätze (BBAP).
- b) Wegstrecke zu den Toilettenräumen < 100 m gemäß ASR A4.1.
- c) (Kfz-) Schlosserei sollte sich neben der Kfz-Werkstatt befinden.

Die nicht überdachten Lagerflächen "außen" werden gesondert geplant (s. h. gleichnamiges Tabellenblatt).

Werkstatt Elektro	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	10,7	4,8	51,4	
- Lager (innen):	6,8	3,2	21,8	Lagerfläche ist unzureichend
- Lager (überdacht):	9,6	6,6	63,4	Neben zweigeschossigem Lager Verkehrsregelung
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>17,5</b>	<b>8,0</b>	<b>136,5</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	10,7	4,8	51,4	
Flächenbedarf Lager (innen):	10,0	4,0	40,0	Geschätzte Erweiterung
Flächenbedarf Lager (überdacht)	9,6	6,6	63,4	
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			18,0	siehe hierzu gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze mit 2 x 9 m <sup>2</sup> 2 BBAP für Elektromeister, Vorarbeiter
<b>Summe Flächenbedarf Elektro Werkstatt und Lager:</b>			<b>172,7</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Werkstatt Elektro ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>154,7</b>	

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss



## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (II)

Werkstatt Ampeln	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	6,5	3,7	24,1	
- Lager:	3,7	3,2	11,8	
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>10,2</b>	<b>6,9</b>	<b>35,9</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	6,5	3,7	24,1	
Flächenbedarf Lager (innen):	3,7	3,2	11,8	
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			9,0	1 BBAP
<b>Summe Flächenbedarf Ampel- Werkstatt und Lager:</b>			<b>44,9</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Werkstatt Ampeln ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>35,9</b>	

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (III)

Kfz-Werkstatt	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt, Halle mit Hebebühne:	18,7	11,9	222,5	
- Werkstatt, Halle mit Bremsenprüfstand, Waschen	12,8	11,1	140,9	Waschen = Lagerplatz für Schlosserei; s. h. Schlosserei
<b>Zwischensumme Kfz-Werkstatt:</b>	<b>31,5</b>	<b>23,0</b>	<b>363,4</b>	
- Lager im UG:	23,1	18,7	432,0	UG: z. B. Auspuff-Anlagen, Ersatzreifen, Schläuche, Kleinteile usw. Im nicht optimal organisierten und nicht vollständig belegten UG sind aber auch Gegenstände eingelagert, die nicht der Kfz-Werkstatt zuzuordnen sind, z. B. mobile Elektrokästen, Mülltonnen, Arbeitsgeräte (z. B. Freischneider). Fläche von Heizung, Aufzug: ca. 25 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>54,6</b>	<b>41,7</b>	<b>795,4</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	24,0	21,0	504,0	Gemäß vorliegender Werkstattplanung; zu beachten: <b>8 Meter Deckenhöhe</b> - vgl. hierzu <b>Halle der Stadtgärtnerei</b> in Hartmattenstraße. 480 m <sup>2</sup> in ursprüngl. Planungsskizze.
Flächenbedarf Lager (innen):			240,0	Entscheidend: Fläche in m <sup>2</sup> ; nicht Länge oder Breite. Die benötigte Lagerfläche wurde mit dem Leiter der Kfz-Werkstatt am 16.02.2016 geklärt. Der verringerte Flächenbedarf bezieht sich jetzt auf die Kfz-Werkstatt.
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			9,0	In der vorliegenden Planungsskizze mit ca. 480 m <sup>2</sup> Werkstattfläche ist ein Büro-, Bildschirmarbeitsplatz und ein WC enthalten. <b>Wichtig:</b> Handwaschbecken innerhalb der Kfz-Werkstatt
<b>Summe Flächenbedarf Kfz-Werkstatt und Lager:</b>			<b>753,0</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Kfz-Werkstatt ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>744,0</b>	Sicherheitstechnische Vorgaben werden vom Leiter der Kfz-Werkstatt durch Nachfrage beim TÜV in Erfahrung gebracht. Vgl. hierzu insbesondere Einrichtungen zum Schutz der Beschäftigten gegen Abstürze durch Umwehrung, z. B. Brüstung, Geländer, in ASR A2.1 sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutz in ASR A1.3 und Technische Regeln für Gefahrstoffe, z. B. entzündbare Flüssigkeiten.

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (IV)

Schlosserei	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	11,2	5,1	57,1	
- Lager:	4,0	4,0	16,0	Unzureichend Lagerfläche. Zusätzliche Nutzung der ehemaligen Waschhalle als Lager; geschätzte Belegung ca. 25 % von 60,7 m <sup>2</sup> = 15,2 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>15,2</b>	<b>9,1</b>	<b>73,1</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	11,2	5,1	57,1	
Flächenbedarf Lager (innen):			50,0	Erweiterte Lagerfläche unter Berücksichtigung der o. a. Waschhalle
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			18,0	2 BBAP für Werkstattleiter, Vorarbeiter
<b>Summe Flächenbedarf Schlosserei-Werkstatt und Lager:</b>			<b>125,1</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Schlosserei ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>107,1</b>	

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (V)

Verkehrsregelung	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	6,6	3,5	23,1	
- Lager (überdacht):	13,2	7,0	184,8	Verdoppelte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> , da zweigeschossiges Lager
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>19,8</b>	<b>10,5</b>	<b>207,9</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	10,0	4,0	40,0	Geschätzte Erweiterung
Flächenbedarf Lager (überdacht):	12,5	8,0	200,0	Aufgerundet; ebenfalls von zweigeschossigem Lager ausgehend
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			0,0	
<b>Summe Flächenbedarf Verkehrsregelung Werkstatt und Lager:</b>			<b>240,0</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Verkehrsregelung ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>240,0</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Werkstatt, Lager (überdacht):</b>			<b>140,0</b>	=Netto-Fläche, da Lager zweigeschossig

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (VI)

Malerei	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	4,8	3,8	18,1	
- Lager:			0,0	
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>4,8</b>	<b>3,8</b>	<b>18,1</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	5,0	4,0	20,0	Geringfügige Erweiterung
Flächenbedarf Lager (innen):			0,0	
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:				
<b>Summe Flächenbedarf Malerei Werkstatt und Lager:</b>			<b>20,0</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Malerei ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>20,0</b>	

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (VII)

Schreinerei	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	10,2	7,6	77,0	Durchschnittsberechnung, da keine rechteckigen Ausmaße
- Lager (innen): Bankraum	6,6	3,5	23,1	
- Lager (überdacht): Platten	6,6	6,4	42,2	
- Lager (überdacht): Holz	7,4	6,6	97,7	Verdoppelte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> , da zweigeschossiges Lager
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>30,8</b>	<b>24,1</b>	<b>240,0</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	10,2	7,6	77,0	
Flächenbedarf Lager (innen):	6,6	3,5	23,1	
Flächenbedarf Lager Platten (überdacht)	6,6	6,4	42,2	
Flächenbedarf Lager Holz (überdacht)	10,0	5,0	100,0	Wiederum verdoppelte Gesamtfläche, da weiterhin zweigeschossiges Lager
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			18,0	2 BBAP für Werkstattleiter, Vorarbeiter
<b>Summe Flächenbedarf Schreinerei Werkstatt und Lager:</b>			<b>260,4</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Schreinerei ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>242,4</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Werkstatt, Lager (überdacht):</b>			<b>192,4</b>	= Netto-Fläche, da Holz-Lager zweigeschossig

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.2 Werkstätten (VIII)

Parkuhren	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Ist-Fläche: <sup>1)</sup>				
- Werkstatt:	3,5	3,0	10,5	
- Lager:			0,0	
<b>Summe Ist-Fläche:</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>10,5</b>	
Flächenbedarf Werkstatt:	4,0	3,0	12,0	Geringfügige Erweiterung
Flächenbedarf Lager (innen):			0,0	
Flächenbedarf Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:			9,0	1 BBAP
<b>Summe Flächenbedarf Parkuhren Werkstatt und Lager:</b>			<b>21,0</b>	
<b>Summe Flächenbedarf Parkuhren ohne gesondert geplante Büro-, Bildschirmarbeitsplätze:</b>			<b>12,0</b>	

1) Näherungsweise Berechnung aus Grundriss

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.3 Lagerfläche (I)

Zusätzliche Lager im Innenbereich (überdacht): (3. Tabellenblatt "Lagerflächen")

Bezeichnung	Nutzung	Länge in m <sup>2</sup>	Breite in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkungen
<b>Werkhof</b>							
"Magazin"	Lagerung von Schutz- und Arbeitskleidung, Arbeitsgeräten usw. für alle Betriebszweige, Beschäftigten	13,6	7,0	95,2	2,0	190,4	Anzahl 2, da zweigeschossige Belegung
4 räumlich getrennte, Container-ähnliche Kleinlager neben dem Lager Elektro	Arbeitsgeräte für Tiefbau und Grünpflege, Tanklager, Stellwände Rathaus, Fahrräder, Fundsachen, Kehrbesen für Kehrmaschinen	8,1	2,8	22,2	1,0	22,2	Durchschnittsberechnung, da keine rechteckigen Ausmaße
Container hinter der Halle, hinter Lager Verkehrsregelung; an Pkw-Parkplätze der Beschäftigten angrenzend	Arbeitsgeräte für Grünpflege, z. B. Freischneider	12,0	3,0	36,0	1,0	36,0	
Salzhalle	Streusalz für Winterdienst	14,8	6,9	101,8	1,0	101,8	Vgl. hierzu geplanten Umbau der Kreuzung sowie benötigten Salzsilo
Halle Fahrzeuge, Soletank	5 Fahrzeuge mit Anbaugeräten, Hochregal im hinteren Bereich	14,8	6,8	99,7	1,0	99,7	Vgl. hierzu gesonderte Flächenberechnung für Fahrzeuge, Maschinen, Geräte
"Allgemeinlager"	z. B. zur Einlagerung/Überwinterung von Brunenn-Pumpen etc.	5,0	4,0	20,0	1,0	20,0	Gegenwärtige Lagerung im UG der Kfz-Werkstatt; Ergänzung nach Ortstermin vom 16.02.2016
<b>Zwischensumme Werkhof:</b>						<b>470,1</b>	

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.3 Lagerfläche (II)

Stadtgrün							
"Seecontainer" Hartmattenstraße	Einlagerung von Arbeitsgeräten, Werkzeugen, Schubkarren, Dünger usw.	6,0	2,5	15,0	6,0	90,0	
Gewächshäuser Stadtgrün	Nutzung kleinerer Teile/Flächen als Abstellplatz	40,0	20,0	800,0	2,0	1.600,0	Vgl. hierzu Diplomarbeit zur Wirtschaftlichkeit von eigenem Anzuchtbetrieb sowie geringfügig genutzte Lagerfläche
<b>Zwischensumme Stadtgrün:</b>						<b>1.690,0</b>	<b>Vergrößerung der verfügbaren Fläche durch Abriss der Gewächshäuser</b>
<b>Gesamtsumme überdachter Lager:</b>						<b>2.160,1</b>	

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.3 Lagerfläche (III)

Zusätzliche Lager im Außenbereich:							
Werkhof							
Stellfläche neben Salzhalle	Ältere Fahrzeuge, Anbaugeräte	6,0	5,0	30,0	1,0	30,0	Kein gesonderter Flächenbedarf, da Planung in 4. Tabellenblatt "Fahrz Masch Geräte"
Daneben, am hinteren Grundstücksrand, hinter Schreinerei, auf Verkehrsfläche	Baumaterial, z. B. Rohre, Anbaugeräte	10,0	2,0	20,0	1,0	20,0	Kein gesonderter Flächenbedarf, da gesonderte Planung für Fahrzeuge, Maschinen, Geräte und Lagerflächen
Daneben, am hinteren Grundstücksrand, hinter Schreinerei, auf Verkehrsfläche	Absperrmaterial	10,0	2,0	20,0	1,0	20,0	Zu Absperrmaterial vgl. auch Planung bei "Fläche Außenlager", hier Riederfeld
Entlang der Verkehrsfläche hinter Lager Holz, hinter Lager Verkehrsregelung	Gitter, Zäune	10,0	1,0	10,0	1,0	10,0	Vergleichbare, platzsparende Unterbringung an Außenwand eines Gebäudes
Entlang der Verkehrsfläche hinter Lager Holz, Lager Verkehrsregelung	Schilder, Pfosten und dgl.	10,0	1,0	10,0	1,0	10,0	Zu Pfosten, Lampenmasten und dgl. vgl. auch Planung bei "Fläche Außenlager", hier Riederfeld
2 Regale an Außenwand der Halle	Rohre	6,0	2,0	12,0	2,0	24,0	
Freifläche vor Lager Elektro	Holzbänke, E-Schrott, alte Kehrbesen, Paletten, Müll-Container	5,0	6,0	30,0	1,0	30,0	
Dreieckige Freifläche hinter 4 Container-ähnlichen Kleinlagern (s. o.)	Müll-Container etc.	12,0	10,0	120,0	1,0	60,0	Dreieck: Berechnung durch Halbierung der Gesamtfläche ca. 12 x 10 m
<b>Zwischensumme</b>						<b>204,0</b>	
<b>Werkhof:</b>							

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.3 Lagerfläche (IV)

Stadtgrün							
Schüttgüter	Steine, Sand, Splitt	4,0	4,0	16,0	2,0	32,0	
Schüttgüter	Steine, Sand, Splitt	2,0	1,0	2,0	2,0	4,0	
Hochbeet	Nutzung zum Einschlagen neu gelieferter Pflanzen	32,0	3,0	96,0	1,0	96,0	
Baum-, Pflanzsubstrate	Großer Bedarf	12,0	10,5	126,0	1,0	126,0	Reduzierung von ca. 360 m <sup>2</sup> (30 x 12) auf ca. 100 - 150 m <sup>2</sup> durch Materialboxen = ca. 235 m <sup>2</sup>
Oberbodenlagerung		9,5	8,0	76,0	1,0	76,0	Boxenfläche für 2 Sattel Mutterboden
<b>Zwischensumme Stadtgrün:</b>						<b>334,0</b>	
<b>Gesamtsumme zusätzlicher Lagerflächen im Außenbereich:</b>						<b>538,0</b>	

# Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.4 Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (I)

## Stellenflächenbedarf Werkhof Fahrzeuge und Geräte (4. Tabellenblatt "Fahrz Masch Geräte")

Wichtig: Vergleichbare Aufstellung für Eigenbetrieb "Stadtgrün und Friedhöfe"

Wichtig: Kennzeichnung von Kehrmaschinen und Streufahrzeugen für Fläche beheizbarer Halle

Kennzeichen	Fahrzeug	Art des KFZ	Länge	Breite	Fläche	Groß	Mittel	Klein	Kehrmaschine	Streufahrzeug
			m	m	m²					
LÖ-218	Kompressor	Anhänger	4	2	8		x			
LÖ-230	VW Transporter	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-239	Anh. m. Rampe	Anhänger	4	2	8		x			
LÖ-247	VW Transporter	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-264	John Deere 4400	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-285	JX 100	LKW	8	4	32	x				32
LÖ-2050	Unimog U 1400	LKW	6,5	4	26	x				26
LÖ-2066	Anhänger	Anhänger	4	2	8		x			
LÖ-2219	John Deere 755	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-2221	Kabelanhänger	Anhänger	4	2	8		x			
LÖ-2225	Unimog U 1400	LKW	6,5	4	26	x				26
LÖ-2236	Fiat Ducato Prit.	Transporter	6	3	18		x			
LÖ-2274	Anhänger orange	Anhänger	4	2	8		x			
LÖ-2282	VW T4 Pritsche rot	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2285	VW T4 Pritsche weiss	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2288	VW T4 Kipper weiss	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2291	VW T4 Kastenwagen	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2300	MAN Hubsteiger	LKW	10	4	40	x				
LÖ-2331	VW T4 Tiefpritsche	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2341	John Deere 2350	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-2350	MB Atego mit Kran	LKW	8	4	32	x				32
LÖ-2360	John Deere 2350	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-2362	John Deere 2350	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-2366	MB Sprinter Pritsche	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2367	VW T4 Kastenwagen	Transporter	6,5	3	19,5		x			
LÖ-2368	Renault Mascot Kipper	LKW	7,5	3,5	26,25	x				
LÖ-WL 7	VW Tiguan	PKW	6	3	18		x			
LÖ-WL 10	MB Atego Kehrmaschine	LKW	8	4	32	x				32
LÖ-WL 11	VW T4 Pritsche orange	Transporter	6,5	4	26		x			
LÖ-WL 16	Kubota STV 40	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-WL 34	weco Daily Hubsteiger	LKW	8,5	4	34	x				
LÖ-WL 49	Kubota	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-WL 120	VW T4 Pritsche orange	Transporter	6,5	4	26		x			
LÖ-WL 125	VW T4 Kipper blau	Transporter	6,5	4	26		x			
LÖ-WL 126	VW T4 Pritsche weiss	Transporter	6,5	4	26		x			
LÖ-WL 135	Opel Combo silber	PKW	6	3	18		x			
LÖ-WL 139	Kubota	Traktor	6	3	18		x			
LÖ-WL 152	Ravo Kehrmaschine	LKW	8	4	32	x				32
LÖ-WL 812	Valtra Traktor	Traktor	8	4	32	x				32
LÖ-WL 813	VW T5 Tiefpritsche rot	Transporter	6,5	4	26		x			
LÖ-WL 1012	MB Sprinter Leitbordwand	LKW	8	4	32	x				
LÖ-WL 1015	Unimog U218	LKW	6,5	4	26	x				26
LÖ-WL 1501	Goupil E-Auto Pritsche	Transporter	6	3	18		x			
LÖ-WL 1550	Ladog	LKW	8	4	32	x				32
LÖ-WL 2615	VW T5 Kipper orange	Transporter	6,5	4	26		x			

LÖ-WL 5000	MAN Absetzkipper	LKW	8	4	32	x					32
LÖ-WL 5011	City-Cat 2020XL	Gehwegkehrmaschine	6	4	24			x			24
LÖ-WL 5014	Ladog	LKW	8	4	32	x					32
LÖ-WL 5116	VW Caddy weiß	PKW	6	3	18			x			
LÖ-DU 27	Massey-Ferguson	Traktor mit Frontlader	6	3	18	x					
	Teleskoplader	Manitou	8	4	32	x					
	Mobilbagger	Zeppelin ZM 60	8	4	32	x					
	Radlader	Kramer	8	4	32	x					
	Tandemwalze	Hamm	3	2	6				x		
	Wegbaugerät	Lipco	2	2	4					x	
	Minibagger	Yanmar	4	2	8			x			
	Rüttelplatte groß	Zeppelin CR3	1	1	1					x	
	Fräsmaschine	von Arx	1	1	1					x	
	Mark-Maschine	Grün	1,5	1	1,5					x	
	Gabelstapler	Desta	4	2	2			x			
	Stromerzeuger	Fahrgestell	2	1	2					x	
	Räumkehrereinheit	Blust	4	1,5	6			x			
	Laubsauger	Blust	4	4	16			x			
	Mulchgerät	UNA 500	4	2	8				x		
	Mulchgerät	Mulag	3,5	2	7				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-285	3	1,5	4,5				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2050	4	3	12			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2225	4	3	12			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2350	4	3	12			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 812	4	3	12			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 1015	4	3	12			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 1550	3	1,5	4,5			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 5014	3	1,5	4,5			x			
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-DU 27	4	3	12				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 16	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 49	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-WL 139	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-264	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2341	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2360	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2362	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-2219	2	1	2				x		
	Schneepflug / Streugerät	LÖ-264	2	1	2				x		
	Soleanlage	25.000 Liter Tank	8	4	32				x		
	Absetzmulden	5 Stk.	3,5	2,5	43,75					x	
	Ladeboden	1 Stk.	6	3	18				x		
	Rasenmäher Container	Handgeführt	12	3	36				x		
	Frontmäherwerk	Feucht	2	2	4					x	
	Frontmäherwerk	Feucht	2	2	4					x	
	Frontmäherwerk	Matev	2	2	4					x	
<b>Summe:</b>											

Flächenbedarf in beheizbarer Halle für Kehrmaschinen und Streufahrzeuge im WD: 358 m<sup>2</sup>

Flächenbedarf für Schneepflüge / Streugeräte: 104 m<sup>2</sup>

16.02.2016: WD-Geräte im Sommer möglichst überdacht, offen und belüftet einlagern.



# Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.4 Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (II)

**24.02.2016: Noch fehlende Angaben**

## Stellenflächenbedarf "Stadtgrün und Friedhöfe" Fahrzeuge und Geräte

**Wichtig:** Vergleichbare Aufstellung für Eigenbetrieb "Stadtgrün und Friedhöfe"

**Wichtig:** Kennzeichnung vonkehrmaschinen und Streufahrzeugen für Fläche beheizbarer Halle

Kennzeichen	Fahrzeug	Art des KFZ	Länge	Breite	Fläche	Groß	Mittel	Klein	Kehrmaschine	Streufahrzeug
			m	m	m <sup>2</sup>					
LÖ- xxx	xxx	xxx	x	x	#####					
LÖ- xxx	xxx	xxx	x	x	#####					
<b>Summe:</b>					#####					

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.4 Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (III)

### Stellplätze für privateigene Fahrzeuge der Beschäftigten:

Betriebszweig	Anzahl Beschäftigte	Anzahl Pkw	Anzahl Fahrräder	Anzahl Motorräder u. ä.	Rest <sup>1)</sup>	Summe	Flächenbedarf Pkw <sup>2)</sup>	Flächenbedarf Fahrräder <sup>3)</sup>	Flächenbedarf Motorräder u. ä. <sup>4)</sup>	Summe
Werkhof	56	40	8	5	3	56	500	20	19	539
Stadtgrün	25	17	4	2	2	25	213	10	7,5	230
<b>Zwischensumme:</b>	<b>81</b>	<b>57</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>81</b>	<b>713</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>769</b>
Friedhöfe	18	11	3	2	2	18	138	7,5	7,5	163
<b>Summe gesamt:</b>	<b>99</b>	<b>68</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>99</b>	<b>850</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>932</b>

1) Rest: Fußgänger, ÖPNV-Nutzer, Fahrgemeinschaften.

2) Flächenbedarf pro Pkw: 12,5 m<sup>2</sup>

3) Flächenbedarf pro Fahrrad: 2,5 m<sup>2</sup>

4) Flächenbedarf pro Motorrad u. ä.: 3,75 m<sup>2</sup>

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.4 Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (IV)

Pkw-Stellplätze von Gästen, Besuchern usw.:		
Betriebszweig	Anzahl Pkw	Flächenbedarf Pkw
Werkhof	2	25
Stadtgrün	2	25
<b>Zwischensumme:</b>	<b>4</b>	<b>50</b>
Friedhöfe <sup>1)</sup>	2	25
<b>Summe gesamt:</b>	<b>6</b>	<b>75</b>

1) In der Anzahl der Stellplätze für Besucher sind keine Parkplätze für größere Trauerfeiern enthalten. Die geringere Anzahl beschränkt sich bspw. auf einzelne Hinterbliebene, die zur Abstimmung in die Friedhofsverwaltung kommen.

# Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.5 Außenlager (I) Riederfeld

## Riederfeld: (5. Tabellenblatt "Fläche Außenlager")

Gesamtfläche: <sup>1)</sup>	30 x 40 + 25 x 35 m = 1.200 + 875 = ca. 2.075 m <sup>2</sup>					
Nutzung:	Steine, Platten (Reparaturen, Austausch im Innenstadtbereich), Fundamentrohre für Masten, LSA-Masten, Lampenmasten, Schüttgüter (Sand, Kies, Rindenmulch, Grund/Humus, Schotter), Bauzäune mit stapelbaren Füßen, Ladeboden, Altholz, Altmetall					
<b>Verlagerung, Flächenbedarf am zentralen Standort:</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anmerkungen</b>
LSA-, Lampenmasten:	9,5	1,5	14,3	1,0	14,3	ca. 50 - 75 Stück; platzsparende Unterbringung in Regalen
Steine, Platten:	5,0	5,0	25,0	1,0	25,0	
Schüttgüter:	5,0	4,0	20,0	5,0	100,0	Sand, Kies, Rindenmulch, Grund/Humus, Schotter
Bauzäune:	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	ca. 20 Bauzäune
Füße für Bauzäune:	2,0	3,0	6,0	1,0	6,0	
<b>Gesamtflächenbedarf:</b>					<b>150,3</b>	Die Verlagerung dient der Optimierung der Betriebsabläufe. Das Riederfeld ist weiterhin als Außenlager zu nutzen.

1) Näherungsweise Berechnung aus Luftbild und Aufzeichnungen vom Ortstermin am 17.12.2015.

## Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.5 Außenlager (II) Dröschischopf

**Dröschischopf:** (5. Tabellenblatt "Fläche Außenlager")

Gesamtfläche: <sup>1)</sup>	Halle: 5,5 x 19 m = ca. 104 m <sup>2</sup> Überdachter Außenbereich: 4,4 x 19 m = ca. 83 m <sup>2</sup>					
Nutzung:	Halle Werkhof: 1 Traktor Sommer-/Winterdienst, 1 Salzbox, Anhänger, Rasenmäher, Freischneider max. 5 x 8 m = 40 m <sup>2</sup>					
	Halle Rest: Belegung durch Fastnachtsverein					
	Unterbringung von Anbaugeräten im überdachten Außenbereich ca. 20 m <sup>2</sup>					
<b>Verlagerung, Flächenbedarf am zentralen Standort:</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anmerkungen</b>
Traktor, Salzbox, Anhänger, Rasenmäher, Freischneider	8,0	5,0	40,0	1,0	40,0	
Anbaugeräte	4,4	4,5	19,8	1,0	19,8	
<b>Gesamtflächenbedarf:</b>					<b>59,8</b>	Bei Realisierung eines zentralen Standorts ist das Außenlager "Dröschischopf" aufzugeben.

1) Näherungsweise Berechnung aus Luftbild und Aufzeichnungen vom Ortstermin am 17.12.2015.

# Anlage 3 Flächenbedarfsermittlung – 3.5 Außenlager (III) Dornhaldenschopf

## Dornhaldenschopf: (5. Tabellenblatt "Fläche Außenlager")

Gesamtfläche: <sup>1)</sup>	Halle: 9,4 x 17 m = ca. 160 m <sup>2</sup> Überdachter Außenbereich: 4 x 17 m = ca. 70 m <sup>2</sup>					
Nutzung:	Halle: 2 Traktoren, UX 100, Walze, Anhänger, Asphaltwagen, Anbaugeräte					
	Außenbereich: Salzbox					
Verlagerung, Flächenbedarf am zentralen Standort:	Länge	Breite	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
1 Traktor, UX 100, Walze, Anhänger, Asphaltwagen, Anbaugeräte	10	7,5	75,0	1,0	75,0	Das Dach des Dornhaldenschopfs ist undicht. Der angegebene Flächenbedarf ist großzügig bemessen, da ein Teil der eingelagerten Gerätschaften ausgemustert werden kann.
<b>Gesamtflächenbedarf:</b>					<b>75,0</b>	Bei Realisierung eines zentralen Standorts ist das Außenlager "Dornhaldenschopf" aufzugeben.

1) Näherungsweise Berechnung aus Luftbild und Aufzeichnungen vom Ortstermin am 17.12.2015.