

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 04.04.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 13.05.2024

BV 051/2024

Betreff: **Bauhof Erbach - Entwicklungskonzept**

Anlagen: Plan-Entwicklungskonzept

Beschlussvorschlag

Der dargestellten Entwicklungsplanung wird zugestimmt. Die Umsetzung erfolgt abschnittsweise nach Vorlage der planerischen und finanziellen und Voraussetzungen, sowie entsprechenden Beschlussfassungen der zuständigen Gremien.

Andreas Heinze

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Das Hauptgebäude des Bauhofs, die Werkstätten und die kleine Lagerhalle wurden 1982 in Betrieb genommen. Seither wurden folgende Gebäudeteile ergänzt:

- weitere Kalthalle (2004)
- Büro für die Wasserversorgung (2004)
- überdachtes Lager (2018)

Zudem wurde im Jahr 2013 die Sozialräume saniert.

Alle weiteren Einrichtungen, insbesondere die Schreinereiwerkstatt, die Tankstelle, der Ölabscheider, die Fahrzeugwerkstatt etc. befinden sich weitestgehend noch im ursprünglichen Zustand.

Im Jahr 2020 wurde das Personal der Wasserversorgung coronabedingt in die Wagnerstraße 2 ausgelagert. Ein Rückumzug in den Bauhof ist aufgrund der zu kleinen Sozialräume dort aktuell nicht mehr möglich.

Das Hauptgebäude mit der Dachwohnung, sowie die Wasch- und Fahrzeughallen sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und stehen mittelfristig zur energetischen Sanierung (Dach, Fenster, Mauerwerk) an. Vor dieser Sanierung sollte gegebenenfalls über eine Aufstockung der Wasch- und Fahrzeughalle nachgedacht werden um auch die Wasserversorgung wieder am Bauhofstandort unterbringen zu können.

Die aktuell größten Mängel liegen derzeit jedoch in folgenden Bereichen:

- Unterbringung der Schreinereiwerkstatt im Untergeschoss (Stichwort: Brand- und Arbeitsschutz)
- fehlende Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Gerätschaften
- sanierungsbedürftige Tankstelle mit Lager

Vor diesem Hintergrund hat das Bauamt gemeinsam mit der Bauhofleitung ein Gesamtkonzept entworfen, das sich, unter Verfolgung einer definierten Zielvorgabe, schrittweise entwickeln kann und soll.

Das Hauptgebäude sowie die beiden nordseitigen Hallen sollen vorerst nicht angetastet werden.

Baustein Nummer 1 ist eine neue Fahrzeughalle, die in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden soll. Dies bietet allen zum Einsatz kommenden Fahrzeugen genügend Raum einschließlich der notwendigen Bewegungs- und Sicherheitsflächen für das Bedienpersonal. Diese Halle ist mit entsprechenden Toren ausgerüstet und hat die für die Fahrzeugnutzungen und deren Beschickung benötigte Höhe. Um zusätzliche Lagerfläche für nicht dauerhaft benötigtes Material zu schaffen, ist in einen Teilbereich eine Zwischenebene vorgesehen.

Idealerweise wäre diese Zwischenebene auf der Höhe des FFB Hauptgebäude 1.OG, dann könnte bei Sanierung/Umbau dieses Geschoßes ein Kurzschluss der Hallen stattfinden.

Wenn diese Fahrzeughalle in Betrieb ist, kann die bestehende, im Hauptgebäude befindliche Fahrzeughalle zur neuen Schreinerei umgenutzt werden (2), damit diese nicht mehr im UG untergebracht ist, was aus Gründen der Anfahrmöglichkeit und Arbeitssicherheit dringend notwendig wäre.

Bausteine 3 und 4 wären die Außenbereiche, die auch schon momentan als Lagerfläche fungieren.

Parallel zur südlichen Grenze könnten die Schüttlager/ Lagerflächen angeordnet werden. Möglich wäre es in diesem Zuge auch, die schon bestehende Überdachung nach Westen zu verlängern, um hier überdeckten Stauraum zu schaffen.

Die zweite große Außenlagerfläche schließt westlich an die neue Fahrzeughalle an und ist dreiseitig von Verkehrsflächen umschlossen, die eine gute Andienmöglichkeit schaffen.

Baustein 5 wäre, in Anbetracht der Unsicherheit, wie und wann das OG des Hauptgebäudes angegangen wird, ein kleinerer Neubau im nordwestlichen Eck des Geländes, in dem die Wasserversorgung untergebracht werden soll, die coronabedingt ja momentan in der Wagnerstraße 2 ausgelagert ist, aber trotzdem noch Lager- und Arbeitsflächen im Hauptgebäude des Bauhofes unterhält.

Vorgesehen wäre hier ein Gebäude mit Büro, Lager, Werkstatt, Garage sowie den nötigen sanitären Einrichtungen. Beim Sozialraum ist eine Synergie mit dem Bauhof angedacht um hier unnötige doppelte Flächen zu vermeiden.

In diesem Bereich ist auch ein separates Hofor sowie Stellplätze für die Mitarbeiter der Wasserversorgung vorgesehen. Dies kann auch zur optimaleren Andienung der Außenlagerflächen genutzt werden.

Sobald dann das Dachgeschoss sowie die Dachwohnung uneingeschränkt zur Verfügung stehen, kann dieses Thema angegangen werden (6). In der Dachwohnung könnte beispielsweise der Sozialraum untergebracht werden, der mittlerweile in EG ist und an die Kapazitätsgrenze gelangt ist. Der bestehende Sozialraum könnte Raum für notwendige Büroflächen und/ oder für eine Vergrößerung der Umkleibereiche herangezogen werden.

Nach Abschluss all dieser Maßnahmen besteht zusätzlich die Möglichkeit, die immer noch bestehenden nördlich gelegenen Hallen abzureißen. Die dadurch entstehende Fläche (7) entlang der nördlichen Grenze kann dann entweder als Ergänzung für die Außenlagerflächen herangezogen werden, oder es können eine oder mehrere weitere Hallen erstellt werden, um den Bauhof abermals weiterzuentwickeln.

Der Standort der Silos ist dabei noch frei wählbar.

Der aufgezeigte Ablauf eröffnet unserer Ansicht nach die Möglichkeit, in Abschnitten vorzugehen, die Betriebsabläufe nicht übermäßig zu stören, sondern sogar Stück für Stück zu verbessern, um nach Durchführung aller Maßnahmen ein stimmiges Gesamtensemble zur Bewältigung der vielfältigen Aufgaben eines modernen Bauhofes zu haben.