

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb



Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

860/498/2020

Amt/Abteilung: Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Datum: 18.08.2020	Aktenzeichen: 860		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.08.2020	Vorberatung N	
Verwaltungsrat	25.08.2020	Entscheidung Ö	
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau			

Betreff:

Entwicklung Gebäudebestand EWL

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsrat beschließt:

1. Zustimmung zur baulichen Änderung des Foyers für Verbesserung der Kundenbetreuung.

Für die Einreichung der Bau-Genehmigungsunterlagen ist zu berücksichtigen:

2. Schaffung eines Sitzungszimmers und eines Besprechungsraums im DG
3. Schaffung von modernen Büroarbeitsplätzen im 2. OG mit kooperativen Raumzonen
4. Verwendung von Falzziegel in Biberschwanzoptik.

Weiterhin soll der EWL grundsätzlich prüfen:

5. Unter welchen rechtlichen Voraussetzungen Photovoltaikmodule mit positivem Nutzen auf dem Gebäude installiert werden können.

Begründung:

Am 12.03.2020 hat der Verwaltungsrat gemäß der Vorlage 860/474/2020 seine Zustimmung erteilt die Planung für die Aufstockung des Dienstgebäudes Georg-Friedrich-Dentzel-Straße bis zur Plangenehmigung weiter zu treiben. Entsprechende Aufträge wurden an das Architekturbüro Knauth, an das Statikbüro Voland, an das Planungsbüro für umweltfreundliche Gebäudetechnik Werner Kuntz, Ingenieurbüro für Bauphysik Christopher Malo und den Bodengutachter RSK Alenco.

Durch die Covid-19-Pandemie hat sich die Bearbeitung verzögert. Insbesondere die notwendige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und der interne Abstimmungsprozess mit den Beschäftigten über die Büroaufteilung hat sich hierdurch erheblich verzögert.

Im Folgenden wird der Planungsstand erläutert und die notwendigen Entscheidungen begründet:

1. Stabiler Verwaltungsbetrieb auch in Pandemiezeiten unter besonderer Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten (zu Pkt. 1 des Beschlussvorschlages)

Durch die Covid-19-Pandemie musste das Verwaltungsgebäude zeitweise für jeglichen Publikumsverkehr geschlossen werden. Wieder angeboten wird von unserer Seite der Verkauf von Abfall- bzw. Wertstoffsäcken. Dies erfolgt aber nicht besonders Bürgerfreundlich als „Fenster“- oder „Tür-Verkauf“.

Durch den deutlich reduzierten Publikumsverkehr, verbunden mit teilweise nur einfacher Besetzung der Büros, fühlen sich verschiedenen Beschäftigten latent gefährdet. Zur Prüfung der Situation erfolgte eine polizeiliche Beratung. Dabei wurden Schwachstellen aufgezeigt. Folgende grundsätzliche Empfehlungen wurden gegeben:

- Vermeidung von Bereichen mit unkontrolliertem Zugang
- Vermeidung des Aufenthalts unbekannter Personen unmittelbar an Schreibtischen

Die beiden Problemfelder können durch folgende Maßnahmen zusammen gelöst werden:

- a) Personen können nur das Foyer des EWL einschließlich einer Kundentoilette betreten. Zwei Zugänge stehen zur Verfügung, einer über die Georg-Friedrich-Dentzel-Straße und ein behindertengerechter über den Theodor-Heuss-Platz.
- b) Personen, die allgemeine Fragen haben, Abfall- oder Wertstoffsäcke kaufen oder Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verbrauchsabrechnung klären wollen, wenden sich an den Informationsbereich rechts am Eingang.
- c) Personen die einen Ansprechpartner im Gebäude kennen, können diese über ein Haustelefon anrufen. Die Personen werden dann am im Foyer abgeholt und wieder zurückgebracht.
- d) Der Informationsbereich wird umgestaltet. Die Bürger werden über einen Tresen oder ein Fenster im Glasbereich bedient. Jede Lösung wird dabei so ausgestaltet, dass sowohl eine Barriere gegen den Zugang zu den Schreibtischen als auch für direkte Aerosole geschaffen wird, z. B. durch Glaselemente. Bezüglich der besseren Lösung finden noch internen Abstimmungsgespräch im Hause statt.

2. Raumkonzept (zu Pkt. 2 und 3 des Beschlussvorschlages)

Vorgesehen ist, dass der EWL nach der Aufstockung das neu geschaffene Vollgeschoss (2. Obergeschoss) selbst nutzt. Mit den Bediensteten, der Personalvertretung, der Gleichstellungsbeauftragten und der Behindertenbeauftragten wird das neue Raumkonzept intensiv diskutiert. Aktuell ist dabei eine Veränderung der Bürogestaltung in Diskussion. Es wird eine Mischung von Einzel- und Doppelbüros in Kombination mit kooperativen Arbeitszonen angestrebt. Dies ist auch ein Ergebnis der Zunahme von Heim-Arbeitsplätzen, die es nicht erforderlich macht dauerhaft für jede Person einen eigenen Arbeitsplatz in einem Einzel- oder Doppelzimmer vorzuhalten. Lediglich Personen mit Leitungsfunktionen (Personalführung) soll ein fester Büroraum zur Verfügung stehen.

Zur Ausnutzung des Dachgeschosses bietet sich die Schaffung eines neuen Sitzungsraum und Besprechungsraumes an. Dadurch kann im 2. OG auf einen

Besprechungsraum verzichtet werden. Eventuell ist es auch möglich im 1. OG den vorhandenen Besprechungsraum in Büroräume umzuwandeln. Hierzu ist es baulich erforderlich:

- zwei Treppen bis ins Dachgeschoß zu führen
- Aufzug ins Dachgeschoß zu verlängern
- ausreichend natürliche Lichtverhältnisse durch Dachflächenfenster zu schaffen
- Be- und Entlüftung zur Sicherstellung hygienisch einwandfreier Luftverhältnisse
- Sicherstellung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes
- Bereitstellung von zeitgemäßer Informationstechnik

Die gesamten Kosten (Baukosten inklusive Baunebenkosten) für die Aufstockung des Gebäudes einschließlich Ausbau des Dachgeschosses werden auf rund 3,4 Mio. € berechnet. Darin enthalten sind die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses einschließlich der Zugänge mit rund 630 T€ brutto. Wird grundsätzlich auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichtet reduzieren sich die Baukosten somit auf rund 2,77 Mio. €.

Alternativ könnten die Zugänge geschaffen und das DG als Rohbau hergestellt werden. Hierfür sind rund 120 T€ anzusetzen. Für diese Version wäre dann mit Baukosten von 2,89 Mio. € zu rechnen.

Von Seiten des EWL wird empfohlen **nicht** auf den Ausbau des Dachgeschosses zu verzichten. Da ein größere Besprechungsraum benötigt wird, reduziert sich die verfügbare Fläche für Büroräume im neuen Obergeschoss. Die Corona-Pandemie zeigt, dass ein Bedarf an entsprechen großen Besprechungs- und Sitzungsräumen vorhanden ist. Ein nachträglicher Ausbau ist später nur mit sehr hohem Aufwand, Stichwort Aufzug und Treppen, möglich und deshalb dann unwahrscheinlich. Die Finanzierung des kompletten Ausbaus sind mit dem aktuellen Finanzmittelbestand des EWL ohne Kreditaufnahme möglich.

Das Raumkonzept wird benötigt um die Genehmigungsunterlagen für die Aufstockung fertigzustellen. Vor Realisierung muss mit der Stadtverwaltung die Nutzung des Gebäudes abgestimmt werden. Hat die Stadtverwaltung keinen Bedarf, wird auf die Aufstockung verzichtet und lediglich das Dach saniert.

3. Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege (Pkt. 4 und 5 des Beschlussvorschlages)

Zwar haben wir mit Datum vom 06.09.2019 einen positiven Bauvorbescheid zur Aufstockung erhalten, aber noch nicht geklärt waren Gestaltungsfragen den Denkmalschutz betreffend. Hierzu fand mit der Behörde ein Abstimmungstermin Ende Mai statt, das folgende Ergebnisse brachte:

a) Dacheindeckung

Eine Eindeckung wie vorhanden mit Biberschwanzziegeln ist nicht notwendig. Entsprechend dem Umfeld können auch Falzziegel verwendet werden. Vorgeschlagen wurde der Einsatz von Falzziegel mit Biberschwanz-Optik. Bei Verwendung dieser Ziegel ergeben sich deutliche Gewichtseinsparungen gegenüber der üblichen Biberschwanzdeckung.

Dem Vorschlag kann entsprochen werden. Gegenüber der Verwendung von üblichen Falzziegel ergeben sich nur geringfügige Mehrkosten. Vor dem

Hintergrund der gewährten Befreiung vom Bestandsschutz sind die Mehrkosten vertretbar.

b) Zwischenstand Photovoltaik

Der Einsatz von Photovoltaik auf dem Dach ist das komplexeste Thema. Das Gebäude selbst ist kein Denkmal, liegt aber im Bereich einer Denkmalzone. Deshalb legt der Denkmalschutz einen hohen Wert auf die optische Einbindung einer Photovoltaikanlage in die Umgebung.

Der Vorstand empfiehlt nur dann eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn ein positiver Nutzenwert (unter Einbeziehung der Umweltfolgekosten) erzielt werden kann.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Gebäudemanagement
Hauptamt

Schlusszeichnung:

