

Das Betriebshofgebäude wurde 1987 errichtet. Im Erdgeschoss des Verwaltungstrakts befinden sich die Umkleiden, Sanitärräume, ein Sozialraum, zwei Teamleiterbüros und ein Wäscheräum. Ursprünglich waren im Obergeschoss des Gebäudes zwei Dienstwohnungen untergebracht.

Diese Wohnungen wurden für die Unterbringung des Fachgebiets 61/66 Betriebshofverwaltung und Tiefbau/Infrastruktur umgebaut und werden heute als Büroräume genutzt.

Neben der Fachgebietsleitung und der Technischen Leitung des Betriebshofs haben derzeit sechs Beschäftigte (davon eine Stelle vakant) der Verwaltung 61.1 und sieben Beschäftigte (davon zwei Stellen vakant) im Sachgebiet 66.1 hier Ihren Arbeitsplatz.

Die umgebauten Räume sind jedoch teilweise sehr ungünstig bezüglich der Arbeitsplatzbeleuchtung (fehlendes Tageslicht) und deren Lage in einem Durchgangsraum angeordnet. Auch bestehen derzeit keine Raumreserven für weitere Arbeitsplätze für zusätzliches angefordertes Personal, Auszubildende oder Praktikanten. Räumlichkeiten für Besprechungen, Materiallagerung und Technik sowie ein Sozialraum für die Kollegen der Tiefbauabteilung sind ebenfalls nicht vorhanden.

Derzeit arbeiten 49 Beschäftigte (47 männliche und 2 weibliche) im operativen Bereich des Betriebshofs. Davon haben derzeit vier Beschäftigte ihren Dienstort im Freizeitpark.

Der Flächenbedarf, allein für die Umkleiden und Sanitärräume, liegt gemäß der Arbeitsstättenrichtlinie bei 164 m<sup>2</sup>. Vorhanden sind nur 67,6 m<sup>2</sup>, der Bestand ist demnach um rd. 100 m<sup>2</sup> zu klein. Schon 2017 wurde durch die Bezirksregierung Köln, der zuständigen Arbeitsschutzverwaltung, die Situation dieser Räumlichkeiten bemängelt. Im Rahmen der, von der Kommunalagentur in den Jahren 2018-2019 durchgeführten Organisationsuntersuchung des Betriebshofs, wurde hierzu folgendes festgestellt:

Auszug aus dem Abschlussbericht der Kommunalagentur zur Organisationsuntersuchung des Betriebshofs:

### **„5.3 Infrastruktur**

#### **5.3.1.2 Wasch-/Sozialräume**

*Wasch- und Sozialräume für die Mitarbeiter sind vorhanden. Der Zustand und die bauliche Ausgestaltung der Duschen dürften allerdings nicht der Arbeitsstättenverordnung, konkretisiert durch die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenregeln – ASR), entsprechen. Sie werden zurzeit nicht aktiv genutzt. Insbesondere die fehlenden Spinde (jeder Mitarbeiter hat nur einen Spind, in den er seine persönlichen Sachen bzw. auch beschmutzte Arbeitskleidung im Wechsel aufbewahrt) und die Duschsituation (gleicher Zugang zu lediglich drei gemeinsamen Duschen für Männer und Frauen) dürfte nicht haltbar sein. Hier sollten dringend weitere Schritte überlegt werden.*

*Erfahrungen an anderen Bauhöfen haben gezeigt, dass attraktive Sanitäreinrichtungen für die Mitarbeiter einen wichtigen Einfluss auf die Bewertung ihres Arbeitsplatzes haben.*

*Moderne Anlagen werden deutlich stärker genutzt, was aus hygienischen Aspekten im Sinne des Arbeitgebers liegen muss.*

...

### **8. Ergebnisse Analyseschwerpunkte**

#### **8.4 Sozialräume**

*Die Sozialräume im Betriebshof sollten an die Erfordernisse eines modernen Betriebshofs angepasst werden. Vor dem Hintergrund der Beschäftigung von Männern und Frauen, deren Arbeiten vor Ort aus arbeitsschutzbezogenen und hygienischen Gründen die Bereitstellung zeitgemäßer Sanitärräume erfordern, ist dies geboten. Gleichermäßen ist die Bereitstellung von separaten Spinden für die Arbeitskleidung und Schuhe der Mitarbeiter geboten.*

*Im Übrigen wird bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter auch der Aspekt des Arbeitsumfeldes immer mehr von Bedeutung sein.“*

In gemeinsamen Gesprächen mit den Kollegen der Tiefbauverwaltung, des Betriebshofs und der Hochbauverwaltung, wurden zunächst eigene Lösungsansätze skizziert, die eine Aufstockung des Bestandsgebäudes und einen Anbau für die fehlenden Sanitärbereiche vorsahen. Eine vollumfängliche zufriedenstellende Lösung, die alle fehlenden Bereich und eine adäquate Sanitärausstattung beinhaltet hätten, wurde nicht gefunden.

Wegen der Komplexibilität der Planungsaufgabe bedingt durch die notwendigen Eingriffe in den Gebäudebestand, den Auswirkungen auf die bestehenden Werkstätten und der Lagerflächen und auch den Auswirkungen auf den laufenden Betrieb wurde entschieden, dass zunächst ein Planungsauftrag vergeben wird, der potentielle Möglichkeiten der Umsetzung aufzeigen soll und erste Kosten definiert.

In Form eines beschränkten Vergabeverfahren wurde unter fünf möglichen Architekturbüros im Oktober 2020 ein Büro gesucht, das sich an einem zwei stufigen Planungsverfahren beteiligt, um den tatsächlichen Raumbedarf, in Abwägung mit den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und erforderlichen Erweiterungen auf dem Betriebshofgelände feststellt. Das Büro Beyss Architekten GmbH, Bonn hatte damals als einziger Bieter ein Angebot für

dieses Planungsverfahren abgegeben. Der Auftrag, nach Beteiligung der Zentralen Vergabestelle und des Rechnungsprüfungsamtes, wurde am 02.11.2020 an das Büro Beyß, Bonn erteilt.

Die erste Stufe des Planungsauftrags sieht vor zunächst eine Machbarkeitsstudie in Varianten zu erstellen, die in einem Vorschlag eines Konzepts münden. Mit Vorstellung des Ergebnisses und Konzepterstellung endet diese erste Planungsphase. Eine weitere stillschweigende Beauftragung übriger Leistungsphasen ist zunächst ausgeschlossen. Die zweite Planungsphase sieht die eigentliche Baugenehmigungs- und Realisierungsphase vor.

Nach nunmehr einjähriger Planung liegen die Konzepte (siehe Anlage) vor und werden in der heutigen Sitzung gemeinsam mit dem Planverfasser erläutert.

Aus vier unterschiedlichen Varianten hat sich das Konzept 4 als Empfehlung zur Umsetzung entwickelt, da es alle Erfordernisse bezüglich einer modernen Betriebshofverwaltung vorsieht und den Arbeitsablauf optimieren kann.

Dem Ausschuss wird dementsprechend die Umsetzung des vorgestellten Konzept 4 und die Weiterbearbeitung der Planungsphase zwei durch die Beyß Architekten GmbH vorgeschlagen.

Ursprünglich sah der zeitliche Ablauf zunächst die Erstellung des Büroneubaus vor. Anschließend wäre der Umzug vom Bestandsgebäude erfolgt und es hätten die Umbauarbeiten begonnen.

Dieses Vorgehen ist nun nach den Unwetterereignissen vom 14.07.2021 nicht mehr möglich. Das Bestandsgebäude wurde im Erdgeschoss derartig beschädigt, dass die dort befindlichen Bereiche wie Büros, Umkleiden, Sanitärräume und der Aufenthaltsraum nun nicht mehr genutzt werden können. Zunächst ist hier dringend der Wiederaufbau vorzunehmen. Dies soll jedoch so erfolgen, dass die gesamten Umbauten im Bestandsgebäude zunächst mit oberster Priorität umgesetzt werden. Dazu sind Interimslösungen, wie das Ausgliedern der Verwaltung (OG, Bestandsgebäude) in einem temporären Gebäude erforderlich.

Bereits heute sind die Nutzungen des Erdgeschosses temporär verlagert, um die Abbrucharbeiten der durchfeuchteten Bauteile im EG vornehmen zu können. Mit der Planung und Umsetzung der Wiederaufbauarbeiten und der Sanierung des Bestandsgebäudes soll in 2022 begonnen werden.

Mit Abschluss der Sanierung des Gebäudebestands, wird mit der Errichtung des Neubaus begonnen.

Der Büroneubau soll das neue Leitbild der städtischen Baukultur öffentlicher Gebäude bei der Stadt Rheinbach „als Leuchtturm“ werden. Insbesondere die Nachhaltigkeit, der bewusste Umgang mit Rohstoffen und der Blick auf eine Klimaneutralität sollen zukünftig die Ziele des umweltbewussten Bauens bei der Stadt Rheinbach werden.

So soll größtmöglichen Teils die Verwendung von Beton reduziert werden, um einen Beitrag zur Reduktion des CO<sub>2</sub> Anteils, verursacht durch den Einsatz von Primärenergie bei der Zementherstellung, zu leisten.

Geplant ist das die Bauweise mit nachwachsenden Rohstoffen, wie Holz und Holzwerkstoffen erfolgt. Der Einsatz von Dämmmaterialien soll, dort wo es der Stand der

Technik zulässt, ebenfalls mit ökologisch einwandfreien Produkten erfolgen. Geplant ist die Verwendung von Dreifachverglasung mit automatisch geregelter außenliegender Sonnenschutz, eine Lüftungsanlage mit Kreuzwärmetauscher reduziert die Lüftungswärmeverluste, mit dem der Einsatz einer Wärmepumpe für alle Gebäudeteile erfolgt die bedarfsgerechte Beheizung. Der Einbau einer Fotovoltaik zur Eigennutzung des erzeugten Stroms mit dessen Speicherung, soll neben der Unterstützung der allgemeinen Haustechnik auch den elektrischen Fahrzeugpark mit Energie versorgen. Eine Dachbegrünung rundet den ökologischen Gedanken des Entwurfskonzepts ab. All die v. g. Einzelmaßnahmen stellen eine Erhöhung des energetischen Standards dar. Die Kosten für diese Art des Bauens liegen über den Errichtungskosten eines Gebäudes mit Standardanforderungen nach gültigen Energieeinsparverordnungen, wie beispielsweise des gültigen Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die einschlägige Fachliteratur bestätigt, dass bedingt durch die Energieeinsparung mittels erhöhter Wärmedämmstandards, die Energiegewinnung durch Fotovoltaik und Umweltenergie, die zum Zeitpunkt der Errichtung entstehenden höheren Baukosten, im Vergleich zu den gesetzlichen Standards, relativieren werden.

Mit einer intelligenten Nutzung der kostenfrei zur Verfügung stehenden Energie, wie beispielsweise der Sonne, Wind oder auch Abwärme, können Überschüsse erzeugt werden, die dem zu errichtenden Gebäude einen Energiegewinn zurechnen. In der Bilanzierung der Verbräuche mit den Gewinnen stellt sich so mindestens eine Ausgewogenheit, wenn nicht sogar ein Energieüberschuss dar.

Die Verwendung regenerativer Baustoffe wie Holz oder Holzwerkstoffen und die Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, vereinfachen das Recyceln des Gebäudes am Ende seiner Nutzungsdauer. Die Dachbegrünung hat Auswirkungen auf die ökologische Bilanz, indem sie

- für eine zusätzliche Wärmedämmung sorgt,
- vor sommerlicher Hitze schützt,
- für eine zusätzliche Schallabsorption durch die Vegetation sorgt,
- bei intensiver Ausführung einen Beitrag gegen das Insektensterben leistet,
- Luftschadstoffe und Feinstaub über die Pflanzen aus der Luft filtert,
- vor Witterungseinflüssen und hohen Temperaturschwankungen den Schutz der Dachhaut bewirkt,
- Regenwasser einspeichert und bei der Verdunstung für Luftbefeuchtung sorgt,
- einen Teilschutz bei Starkregenereignissen durch Speicherung bietet.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden die ökologischen, nachhaltigen und klimarelevanten Planungsbedingungen mit den Architekten und Ingenieuren besprochen und erste mögliche Ideen skizziert.

Mit Beauftragung der zweiten Planungsphase an die Beyß Architekten GmbH, wird der Entwurf des Konzepts 4 weiterbearbeitet und der vor beschriebene Nachhaltigkeitsgedanke implementiert, sodass eine ausgewogene Planung entsteht, die alle derzeit möglichen umsetzbaren Aspekte einer ökologischen Bauweise beinhaltet.