



ela[container]

Mobile
Raumlösungen

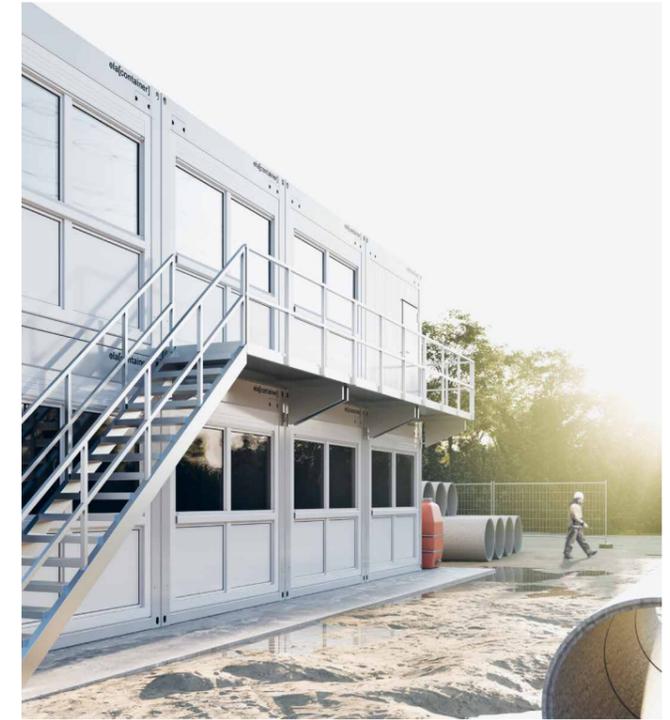
Inhaltsverzeichnis

1. Unternehmenshistorie seit Gründung	S. 04
Unternehmenshistorie Niederlassung Moosburg	S. 04
2. Aufgabenbereiche	S. 05
3. Beschreibung der aktuellen Betriebssituation	S. 06
4. Zufahrt Betriebsgelände	S. 06
5. Zukünftige Entwicklung	S. 07
5.1. Ersatzneubau Produktionshalle	S. 07
5.2. Ersatzneubau Verwaltungsgebäude	S. 07
5.3. Mitarbeiterparkplätze	S. 07
5.4. Nutzung der Bestandsfläche	S. 07
5.5. Erweiterung der Containerlagerfläche	S. 08
6. Zusammenfassung	S. 08

Anlagen

1. Auswertung Moosburg	S. 09
2. Hallenraster einer zeitgemäßen Produktionshalle	S. 10
3. Entwurf des Verwaltungsgebäudes	S. 11
4. Entwurf für die Erweiterung des Betriebsgeländes	S. 12
5. Übersicht Gesamtkonzept	S. 13
6. Streuobstwiese	S. 14
7. Herleitung und Berechnung des Flächenbedarfs	S. 15

„1.100 Mitarbeiter, 50 Jahre Erfahrung, weltweite Präsenz: ELA Container ist der Spezialist, wenn es um mobile Raumlösungen in Containerbauweise geht. Um schnell auch auf kurzfristige Anfragen reagieren zu können, stehen mehr als 50.000 Mietcontainer in unterschiedlichsten Ausführungen und mit vielfältigem Zubehör bereit. Für den dauerhaften Bedarf fertigt ELA auf Wunsch auch Sondercontainer an. Kompetenter Service von der Planung über die Lieferung und Montage bis zum Rückbau ist so selbstverständlich wie die Produktqualität „Made in Germany“. Als Familienunternehmen in zweiter Generation legt ELA größten Wert auf Kundennähe.“
Quelle: Produktkatalog ELA Container



Anfrage zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Ausweisung / Erweiterung des Gewerbegebiets Pfrombach zur Erweiterung der räumlichen Gegebenheiten sowie des Ausbaues der Lagerfreiflächen und Parkplätze für LKW und PKW der ELA Container GmbH.

Auf Grund des kontinuierlichen Wachstums und den hohen Anforderungen der Kundschaft sowie nicht zuletzt der Anforderungen an die Betriebssicherheit (Arbeitsschutz) ist eine Erweiterung mit einer erforderlichen Neugestaltung bzw. Umstrukturierung unserer Niederlassung durch umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Wir haben dafür ein Konzept für die Zukunft erarbeitet um ein Wachstum der Niederlassung Moosburg zu sichern.

Der Neubau einer Produktionshalle soll unsere Zuverlässigkeit in Bezug auf die termingerechte Produktion für die Zukunft sicherstellen. Der stetig steigende Verwaltungsaufwand macht einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes erforderlich.

Weitere Punkte, wie eine Verbesserung der innerbetrieblichen Verkehrssicherheit und Logistik innerhalb des Betriebsgeländes, kosteneffizienteres Arbeiten, Umweltbelastungen durch Warentransporte innerhalb des Betriebsgeländes und darüber hinaus auf den öffentlichen Straßen im süddeutschen Raum so gering wie möglich zu halten, soll dabei oberstes Ziel sein.

Der zusätzliche Flächenbedarf entsteht sowohl durch die positive Firmenentwicklung, den gestiegenen Erwartungen der Kundschaft an kurzen Lieferfristen und den damit verbundenen erhöhten Lagerkapazitäten, nicht zuletzt auch den Klimaschutzdebatten, die das Ziel mitgeben Fahrkilometer per LKW drastisch zu reduzieren.

Mit der Realisierung des neuen Betriebskonzepts können vorhandene Arbeitsplätze verbessert und gesichert werden und für die Zukunft weitere Arbeitsplätze entstehen.

1. Unternehmenshistorie seit Gründung

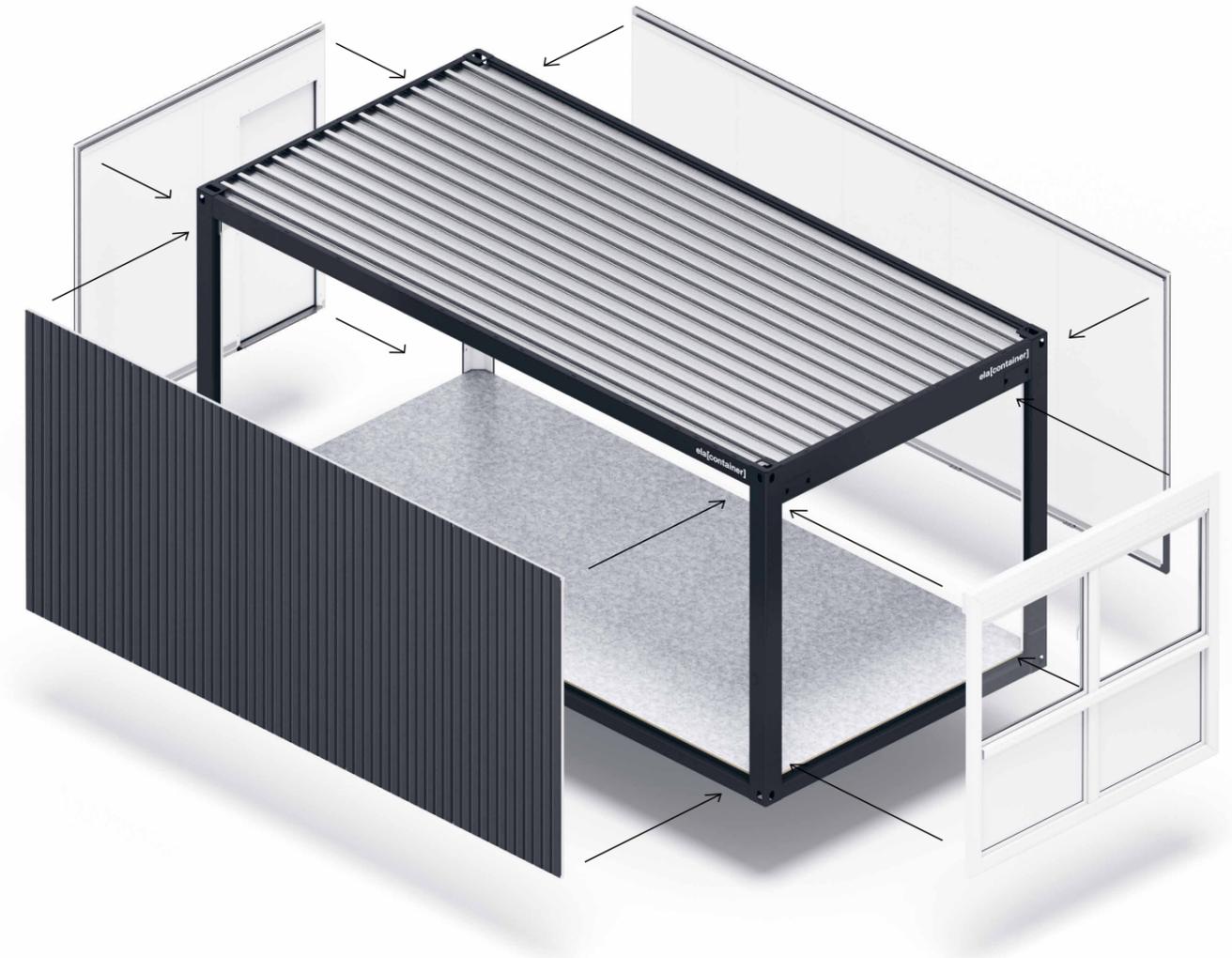
- 1972 + Gründung der ELA Container GmbH in Haren (Ems)
- 1978 + Erweiterung des Betriebsgeländes in Haren (Ems) und Anschaffung einer eigenen LKW Flotte
- 1990 + Neubau Bürogebäude und Erweiterung der des Betriebsgeländes in Haren auf 110.000 m²
- 1994 + Gründung der 1. Niederlassung in Frankenberg (Sachsen) bei Chemnitz
- 1997 + Zertifizierung durch die DEKRA nach DIN EN ISO 9001
- 2001 + Eröffnung des Gebraucht-Container-Center in Haren
- 2007 + Erweiterung der Betriebsfläche am Stammsitz auf 175.000 m²
- 2009 + Gründung der Niederlassung Billigheim in Baden-Württemberg
- 2012 + Das Unternehmen beschäftigt mittlerweile über 350 Mitarbeiter
- 2014 + Gründung der Niederlassung Moosburg bei München
- 2020 + Gründung der Niederlassung Tönisvorst bei Krefeld in Nordrhein-Westfalen
- 2021 + ELA ist ein weltweit agierendes Unternehmen und beschäftigt mittlerweile mehr als 1.000 Mitarbeiter

Unternehmenshistorie Niederlassung Moosburg

- 2014 + Erwerb eines bestehendes Betriebsgeländes in Moosburg - Pfrombach
- 2015 + Sanierung und Umbau der bestehenden Lagerhalle zur Produktionshalle
 - + Erstellung eines Verwaltungsgebäudes
 - + Herstellung der internen Medienversorgung
- 2016 + Anmietung einer Produktionshalle auf dem Nau Areal
- 2018 + Abriss der einsturzgefährdeten LKW Halle und fachgerechte Entsorgung von Altlasten wie Ölwannen und Ölabscheider
 - + Erste Überlegungen und Planentwürfe zur Erweiterung des Betriebsgeländes
- 2019 + Aufweitung der Staatsstraße St 2082 mit Abbiegespur und Zufahrt in das Gewerbegebiet Pfrombach
 - + Diskussionen und Kompromissfindungen mit Anwohnern und Bürgerinitiative
- 2020 + Herstellung und Bepflanzung der durch den Bau der Abbiegespur erforderlichen Ausgleichsflächen

2. Aufgabenbereiche

ELA bietet seinen Kunden ein durchdachtes System für mobile Raumlösungen. Die unterschiedlichsten Containertypen kommen hier zum Mieteinsatz. Die Container sind modular aufgebaut und lassen sich flexibel anpassen. Durch die über 50 jährige Erfahrung am Markt ist das Unternehmen mit seinen Produkten perfekt aufgestellt. Durch die unzähligen Ausstattungsvarianten der Container gibt es ein breites Kundenspektrum wie z.B. Schulen, Kindergärten, Industrie, Banken und Sparkassen. Die Containeranlagen werden an allen ELA Produktionsstandorten gefertigt, so auch am Standort Moosburg. Nach Fertigstellung im Werk werden die Container der Kundschaft mittels eigener LKW Flotte geliefert und am gewünschten Aufbauort schlüsselfertig übergeben. Nach Ablauf der vom Kunden festgelegten Nutzungsdauer werden die Containermodule demontiert und an die nächstgelegene ELA Niederlassung retourniert. Auf Grund der stabilen und vollverzinkten Rahmenkonstruktion der Module sind diese sehr langlebig und erfahren somit einen jahrzehntelangen und nachhaltigen Einsatz in der Nutzung als Mietcontainer. Durch die unzähligen Ausstattungsvarianten und unterschiedlichsten Anforderungen bezüglich der Nutzung der Container sind Umbau und Sanierungsarbeiten zwischen den Mieteinsätzen im Werk durchzuführen. Jeder Mobile Raum verlässt mittels eigener Reinigungsanlagen das Betriebsgelände in einwandfreiem Zustand.



3. Beschreibung der aktuellen Betriebssituation

Durch die kontinuierlich gestiegene Anzahl der Container im ELA Mietpark lässt das Betriebsgelände in Moosburg mit ca. 28.000 m² ein weiteres Wachstum der Niederlassung nicht zu. Lieferengpässe durch mangelnde Containerauswahl am Lager führen zu großer Unzufriedenheit bei den Kunden. Hervorzuheben ist hierbei das Kernproblem das Container nicht sortenrein gelagert werden können und dadurch unzählige vermeidbare Fahrten und Umlagerungen innerhalb des Betriebsgeländes mit den Gabelstaplern stattfinden. Hierbei entstehen Umweltbelastungen die tatsächlich zu vermeiden wären. Ein weiterer nicht unerheblicher Aspekt ist, das die Niederlassung Moosburg auf Grund von nicht vorhandenen Lagerkapazitäten zu retournierende Container an andere ELA Niederlassungen verweisen muss. Dieser Umstand ist in Zeiten des Klimaschutzes nicht tragbar, da einige hundert Kilometer per LKW zusätzlich in Kauf genommen werden, nicht zuletzt ist dies auch ein Problem der Wirtschaftlichkeit. Ein weiteres Wachstum der Niederlassung Moosburg ist durch die beschriebenen Punkte nicht möglich, wie die Kennzahlen in der deutlich zeigen. Der Containerumschlag konnte im Geschäftsjahr 2019 nicht wesentlich zum Vorjahr gesteigert werden, das hat zur Folge das auch der Zuwachs an neu eingestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht erfolgen konnte. (Anlage 1)

4. Zufahrt Betriebsgelände

Durch die im Oktober 2019 fertiggestellte Baumaßnahme „Aufweitung Staatsstraße St 2082 in Pfrombach“ wurden die Belastungen der Bürger der Ortsteile Pfrombach und Aich auf ein Minimum reduziert. Durch die Verlegung der Umzäunung und die unmittelbare Änderung der Hinweisbeschilderung nutzt der gesamte Verkehr aller Unternehmen des Gewerbegebietes ausschließlich die neue Abbiegespur und die großzügig ausgebaute Zufahrtstraße.



5. Zukünftige Entwicklung

Das bestehende Betriebsgelände beherbergt eine Produktionshalle welche als Nutzung für ein Hochregallager des ursprünglichen Nutzers (Fa. Nau) geplant und gebaut wurde. Diese Halle wurde im Jahr 2015 durch ELA für die Umnutzung modifiziert. Die mittlerweile sehr beengten Verhältnisse durch die wachsende Mitarbeiteranzahl und die sehr gute Position am Markt mit dementsprechend hoher Nachfrage nach ELA Mietcontainer lassen ein kontinuierliches Wachstum des Unternehmens nicht zu. Eine Fertigung nach zeitgemäßen Erkenntnissen hinsichtlich Arbeitsschutz und Produktionsabläufen soll für die Zukunft gesichert werden um nachhaltig, wirtschaftlich und sicher arbeiten zu können.

5.1 Ersatzneubau Produktionshalle

Die Firma ELA Container benötigt aus diesen Gründen ein größeres Fertigungsgebäude mit aufgabenspezifischen Abteilungen und deren Kernprozessen. Für den Bereich Containerneubau werden 2 Fertigungslinien im Querfluss der Halle benötigt. Damit jeweils 6 Container hintereinander im Produktionsfluss gefertigt werden können, ergibt sich eine Tiefe der Halle von 30,00 Meter. Weitere Aufgaben sind die Modifikation bzw. Sanierung der Mietcontainer, ebenso die Reinigung derer mit anschließender Einrichtung des Interieur. Für diese Arbeiten sind 3 Fertigungslinien unabdingbar. Des weiteren werden Sanitärcontainer geprüft, gewartet und im Schadensfall die sanitären Anlagen repariert. Für diese Arbeiten ist ebenso die Linie im Querfluss durch die Fertigung vorgesehen. Durch diese moderne Fertigungsweise ergibt sich durch die Länge der Container incl. Bewegungsflächen 10,00 Meter per Fertigungslinie, zusätzlich werden 4 Meter breite Verkehrsflächen für Hubfahrzeuge zwischen den Fertigungslinien benötigt. Für die Herstellung von maßgefertigten Bauteilen werden Metall – und Holzbearbeitungsmaschinen verwendet. Die dafür notwendigen Werkstätten werden ebenso in diesem geplanten Fertigungsgebäude untergebracht um Laufwege und Staplerverkehr auf dem Betriebsgelände zu vermeiden. Die Werkstätten und deren Inventar und Maschinen benötigen eine Fläche von 800 m² um den Richtlinien des Arbeitsschutzes gerecht zu werden und produktiv zu fertigen. Durch produktionsbedingt notwendigen Portalkräne im inneren der Halle ergibt sich durch die Bauhöhe der Container und den Abmessungen des zu kranenden Materials eine Höhe im First von maximal 13,00 Meter -> Planung Hallenraster. (Anlage 2)

5.2. Ersatzneubau Verwaltungsgebäude

An das positive Wachstum im Sinne der Anzahl der ausgelieferten Container sind die kaufmännischen Abteilungen wie Vertrieb und Marketing sowie die Verwaltung auch einem erfreulichem Wachstumsprozess in der Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter ausgesetzt. Dieses gibt den Anlass ein neues, größeres Verwaltungsgebäude in Containerbauweise zu planen. Das Gebäude wird nach den neuesten Wärmeschutzverordnungen errichtet. Besonderen Stellenwert erhält dabei die Berücksichtigung der ergonomischen sowie modernen Bürogestaltung im Sinne der Beschäftigten. Aus architektonischer Sicht liegt der Fokus auf eine Außengestaltung der Fassade die sich optisch in das Gesamtbild der Umgebung anpasst. (Anlage 3)

5.3. Mitarbeiterparkplätze

Die Parkplätze der kaufmännischen Mitarbeiter und Besucher werden in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe des geplanten Verwaltungsgebäudes angesiedelt. Die Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße St 2082.

5.4. Nutzung der Bestandsfläche

Die Bestandsfläche mit ca. 28.000 m² wird der weiteren Nutzung dienen, die bestehende, oben beschriebene Halle wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Lagerhalle dienen. Zudem werden auf diesem Gelände die LKW Parkplätze der ELA-eigenen Flotte angesiedelt. Ebenso wird eine Lagerfläche für Container zur Auslieferung geplant. Diese Fläche spart unzählige nicht notwendige Staplerhübe auf Grund dessen, das jeder Container für sich selbst je nach Ladeplan unabhängig aufgenommen werden kann.

5.5 Erweiterung der Containerlagerfläche

Zu den genannten Bauvorhaben wie Produktionshalle, Verwaltungsgebäude sowie Mitarbeiterparkplätzen ist der weitere Flächenbedarf ein zentrales Anliegen. Durch die in Punkt 3 (Beschreibung der aktuellen Betriebssituation) bereits begründeten Thematiken wird deutlich, dass für ein weiteres Wachstum der Niederlassung und dem damit verbundenen Bedarf nach Containerlagerflächen im Freien unumgänglich ist.

Die Lagerhaltung der 6,00 Meter langen x 3,00 Meter breiten x 2,89 Meter hohen Container schlüsselt sich in 3 Lagersegmente auf :

1. Einlagerung der nach dem Mieteinsatz zurückgeführten Container

Diese werden nach unterschiedlichsten Bauarten, Interieurs sowie Farbton der Lackierung bestmöglich sortenrein getrennt und eingelagert. Dabei werden die Container 2-fach gestapelt um Fläche zu sparen. Hintergrund der sortenreinen Lagerung ist der Vorteil bei Bedarf jedes einzelnen Moduls direkten Zugriff per Stapler zu ermöglichen. Dieses verhindert unnötige Staplerbewegungen und Hübe womit Emissionen jeglicher Art minimal gehalten werden. Um die hohen Kundenerwartungen hinsichtlich einer kurzen Lieferzeit und der unterschiedlichsten Ausstattungsvarianten gerecht zu werden und somit am Markt bestehen zu können, ist eine Vorhaltung in hoher Stückzahl in diesem Freilager der verfügbaren Container unumgänglich.

2. Kurzzeitlager 1 (Lagerzeitraum 1-5 Tage) = auslieferungsfertige Container

In diesem Kurzzeitlager, werden die nach Kundenwunsch modifizierten und gereinigten Container für den Transport bereitgehalten. Hier steht jedes Modul für sich alleine, nicht gestapelt um sofortigen Zugriff per Containerstapler zu haben. Sobald der von der Disposition geplante LKW sich verladebereit zeigt, wird der kundenspezifisch geplante Container dem Lager entnommen, verladen und zum nächsten Mieteinsatz gebracht.

3. Kurzzeitlager 2 (Lagerzeitraum 1 Arbeitstag) = zurückgeführte Container

Dieses Lager betrifft die per LKW zurückgeführten Container nach dem beendeten Mieteinsatz. In diesem Kurzzeitlager wird jedes einzelne Modul gesichtet und bewertet um anschließend bis zum nächsten Einsatz eingelagert zu werden.

6. Zusammenfassung

Steigende Anforderungen an das Unternehmen hinsichtlich Arbeitsschutz, Wünschen und Bedürfnisse der Mitarbeiter/innen und das stetige Wachstum machen Veränderungen und Erweiterungen notwendig. Die Ausweisung / Erweiterung des Gewerbegebiets durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Voraussetzung zur Realisierung folgender Kernpunkte:

- + Qualität und Sicherheit der bestehenden Arbeitsplätze der kaufmännischen und gewerblichen Abteilungen
- + Schaffung neuer Arbeitsplätze in den oben genannten Abteilungen
- + Neubau einer Produktionshalle
- + Neubau eines Verwaltungsgebäudes
- + Erweiterung dringend benötigter Lagerflächen für Container
- + Erhaltung einer positiven Wertschöpfung um Arbeitsplätze langfristig zu sichern und auszubauen



Günter Albers, Geschäftsführender Gesellschafter
ELA Container GmbH, Naustraße 1, 85368 Moosburg

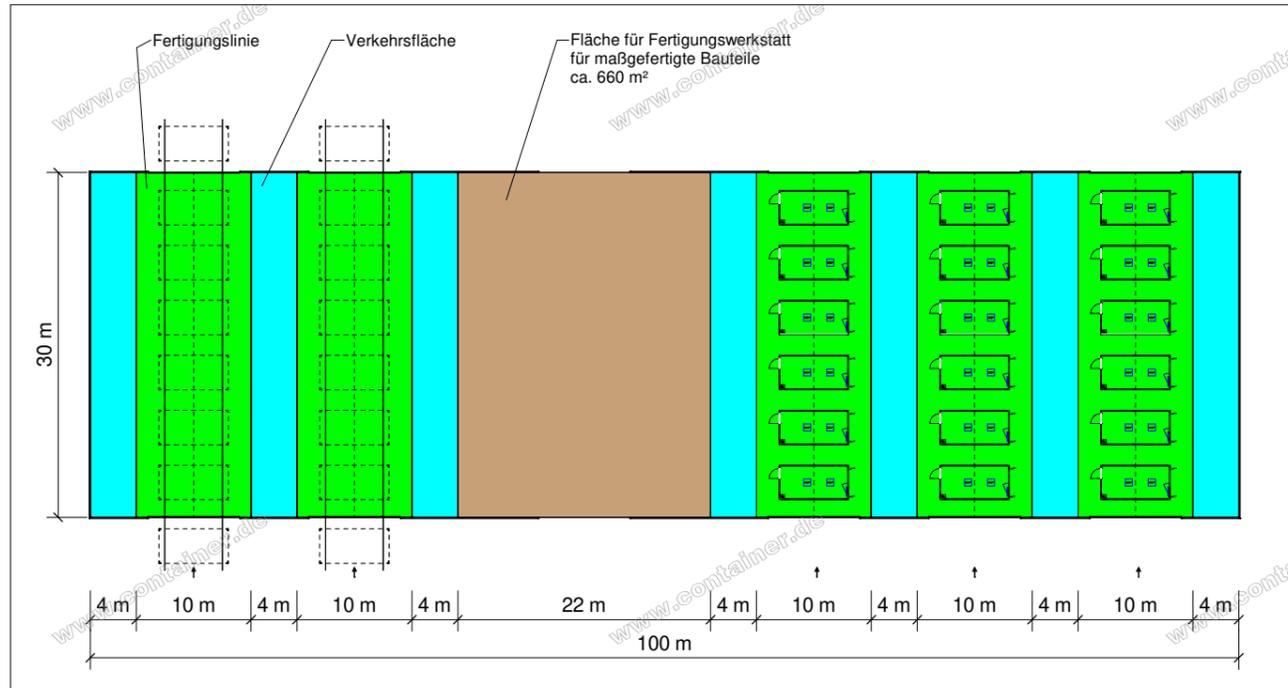
Anlagen

1. Auswertung Moosburg

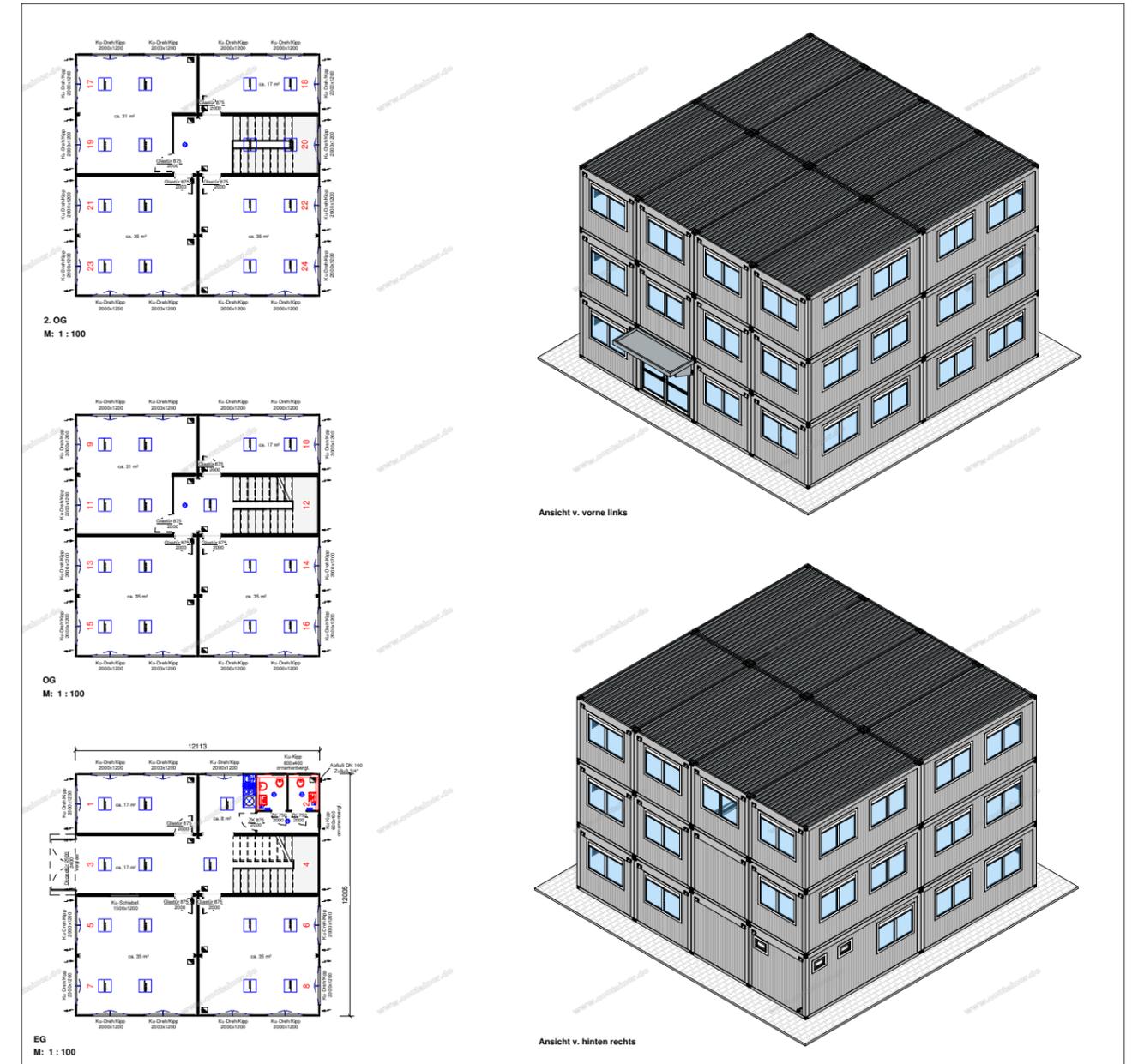
Zeitraum: 2016-01-01 bis 2019-12-31

	2016	2017	2018	2019	2020
Anz. umgeschlagene Container	2.553	3.755	5.255	5.489	5.950
Anz. Mitarbeiter	27	33	41	45	54
- davon gew.	18	23	31	34	40
- davon kaufm.	7	7	8	11	14
Anz. LKW	3	5	6	6	6
Anz. Stapler	2	2	3	4	4
Anteil Umschlag Moosburg		8%	10%	9%	10%

2. Hallenraster einer zeitgemäßen Produktionshalle



3. Entwurf des Verwaltungsgebäudes

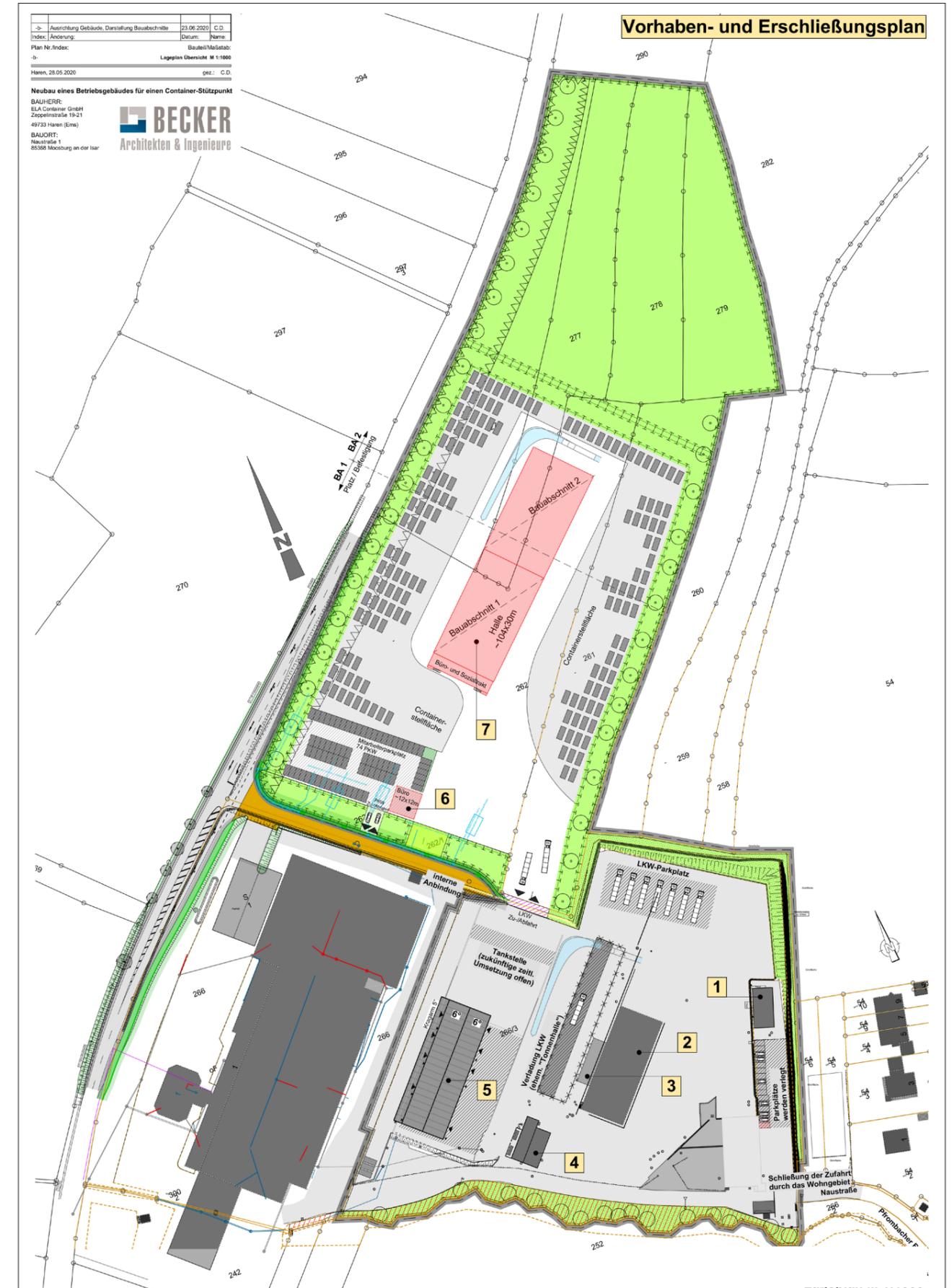


4. Entwurf für die Erweiterung des Betriebsgeländes

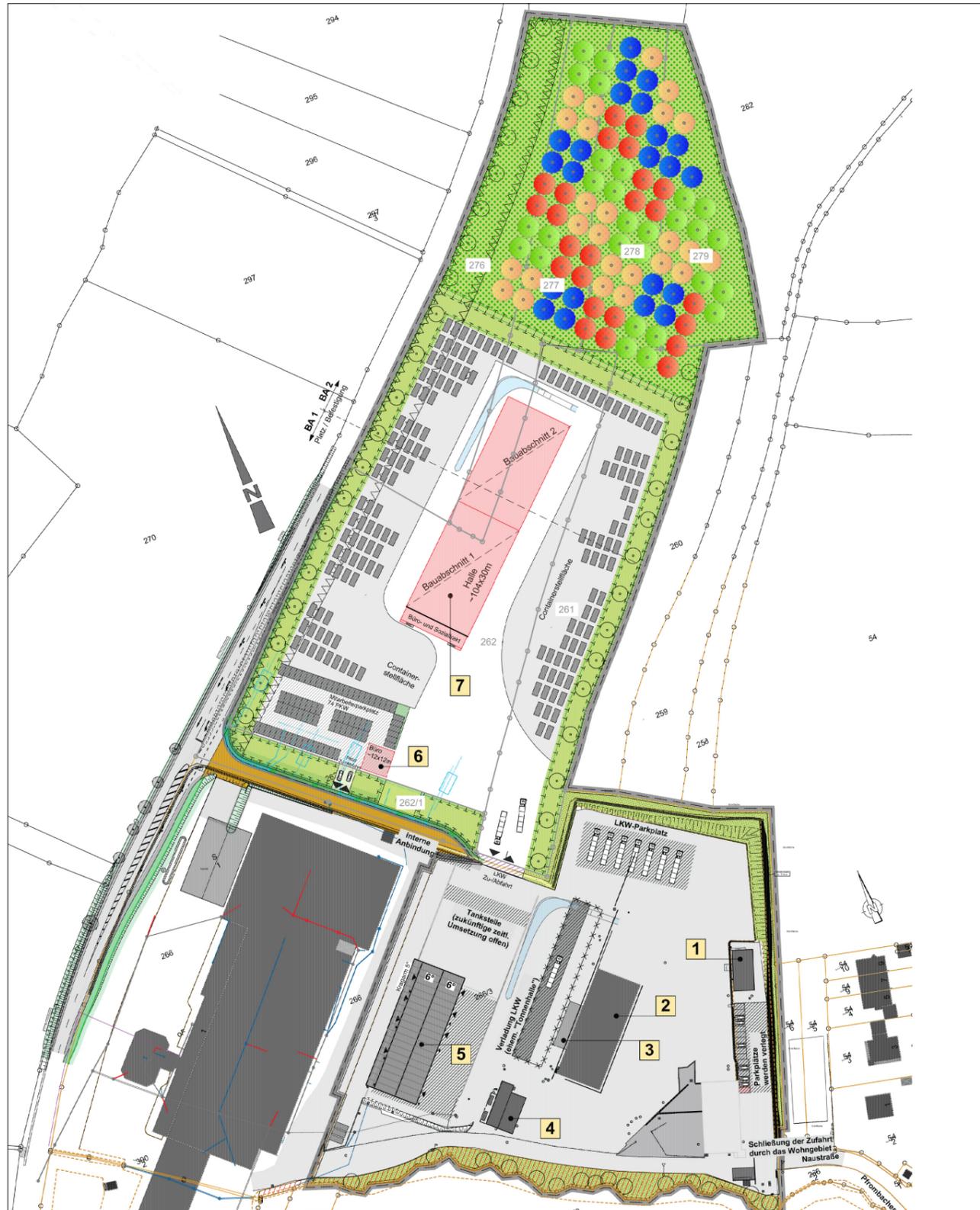


- + Gesamtgröße: 45.900 m²
- + darin Ortsrandeingrünzung: 5.433 m²
- + darin Ausgleichsfläche: ca. 16.000 m²
- + darin Bauland: ca. 24.500 m²
- + bei GRZ 0,8: ca. 19.500 m² nutzbar

5. Übersicht Gesamtkonzept



6. Streuobstwiese



7. Herleitung und Berechnung des Flächenbedarfs

Entwicklung Flächenbedarf		BESTAND		ZUKAUF							
Standort: (ela (container)) Moosburg Naustraße 1 85368 Moosburg an der Isar		Flächenübersicht: Gesamtfläche: 28.000 m ² Hallen/Gebäude: 3.212 m ² nicht zur Lagerung nutzbar: 5750 m ² nutzbare Fläche inkl. Verkehrswege: 19.038 m ² Verkehrsflächenaufschlag %: 55 Verkehrsfläche: 10.471 m ²		Bebauung: Produktions Halle: 1.000 m ² Produktionsbüros: 500 m ² Materiallager Produktion: 1.000 m ² Zentrallager: 550 m ² Bürolage: 162 m ² LKW Parkplatz: 1600 m ² Verladereinne: 4150 m ² Lagerfläche: 8.567 m ²		Containerlagerung: Container Grundfläche: 18 m ² Zugänglichkeitsaufschlag %: 10 Zugänglichkeit Handling: 1,8 m ² min. Container Gesamtfläche: 19,8 m ² max. Einlagerungskapazität: 865 Container					
Flächenübersicht: Ausgleichsfläche: 16.000 m ² Ortsrandeingrünung: 5.433 m ² nutzbare Fläche inkl. Verkehrswege: 18.500 m ² Verkehrsflächenaufschlag %: 55 Verkehrsfläche LKW/Material: 11.698 m ²		Bebauung: Produktions Halle: 3.000 m ² Containeranlage: 216 m ² Lagerfläche: 9.571 m ²		Containerlagerung: Container Grundfläche: 18 m ² Zugänglichkeitsaufschlag %: 10 Zugänglichkeit Handling: 2 m ² min. Container Gesamtfläche: 19,8 m ² max. Einlagerungskapazität: 967 Container							
durchschnittliches Unternehmenswachstum Containerumschläge Stk.: 5038 durchschn. Containerumschläge täglich: 21 LKW Transit ohne Zubehör Stk.: 10 Einlagerung Stk.: 400		Lagerfaktor (Lagerkapazität vs. eingelagerte Container) 4,58 Umschlagfaktor (Umschlagmenge vs. Lagerkapazität) 2,7		Täglicher LKW Transit komplett (inkl. 10% Zubehör) 12							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
6%	6%	6%	10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%
5038	5340	5661	6227	6849	7534	8288	9511	10961	12605	14495	16670
21	22	24	26	29	31	35	40	46	53	60	69
10	11	12	13	14	16	17	20	23	26	30	35
400	424	449	494	544	598	658	757	870	1001	1151	1324
4,58	4,32	4,08	3,71	3,32	3,06	2,78	2,42	2,11	1,83	1,59	1,38
2,7	2,8	3,1	3,4	3,7	4,1	4,5	5,3	6,0	6,9	7,9	9,1
12	12	13	14	16	17	19	22	25	29	33	38