

otto präsentiert otto stellt vor otto informiert otto gibt bekannt otto zeigt

Projekt „Zentralisierung Bauhöfe“

(Optimierte Lösung - Effizienzvariante)

Agenda

1. Konzeption einer Effizienzvariante
2. Untersuchung der Liegenschaften
3. Flächen
4. Umzugskosten
5. Betriebskosten
6. Abschließende Übersicht

1. Konzeption einer Effizienzvariante

Grundlage – bundesweite Umfrage

Im Rahmen des **Controlling-Projektes** führte die LHS Magdeburg im Dezember 2012 eine Befragung zur **Organisation städtischer Bauhöfe** unter kreisfreien Städten durch.

- vorliegende Ergebnisse basieren auf einer schriftlichen Befragung von 28 Kommunen
- insgesamt wurden 13 ausgefüllte Fragebögen zurückgesandt
- dies entspricht einer **Rücklaufquote von 46,4 %**
- u.a. wurden die Kapazitäten für **Freilagerflächen** und **Flächen für Verwaltungs- und Sozialräume** abgefragt
- Gesamtergebnis als Basis für die Erarbeitung einer **EFFIZIENZVARIANTE**

1. Konzeption einer Effizienzvariante

Auswertung der Angaben zur Flächenkapazität

Freilagerfläche

- **12 Kommunen** halten in Summe ca. **170.000 m²** Lagerfläche vor (davon Hansestadt Rostock ca. 56.000 m² \triangleq ca. 81 m² Fläche je Straßenkilometer → **Ø von 11 Kommunen: 17 m²**)
- **MAGDEBURG: ca. 90.000 m² \triangleq 88 m² Fläche je Straßenkilometer → Höchstwert**

Fläche an Verwaltungs- und Sozialräumen je Mitarbeiter

- **Durchschnittswert** in 11 Kommunen: **11 m² je Mitarbeiter**
- **MAGDEBURG: 18 m²/MA \triangleq zweithöchstem Wert**
(vgl. Hansestadt Rostock: 24 m²/MA - Höchstwert)

1. Konzeption einer Effizienzvariante

Vergleich mit Umfragewerten und Anforderungsprofil des Tiefbauamtes

FREILAGERFLÄCHEN

Machbarkeitsstudie	Effizienzvariante	Benchmark (Bonn)	Ø Umfrage
35.400 m ²	10.000 m²	7.000 m ²	14.167 m ²
35 m ² / Straßenkilometer	10 m² / Straßenkilometer	6 m ² / Straßenkilometer	17 m ² / Straßenkilometer
	status quo		
	90.000 m ²		
	88 m ² / Straßenkilometer		

Vergleich ausgewählter Basisdaten:

Magdeburg		Bonn
231.620	Einwohnerzahl (31.12.2011)	373.976
1.020 km	Straßennetz in städt. Baulast	1.189 km
67	Mitarbeiteranzahl	52

1. Konzeption einer Effizienzvariante

Vergleich mit Umfragewerten und Anforderungsprofil des Tiefbauamtes

VERWALTUNGS- UND SOZIALFLÄCHEN

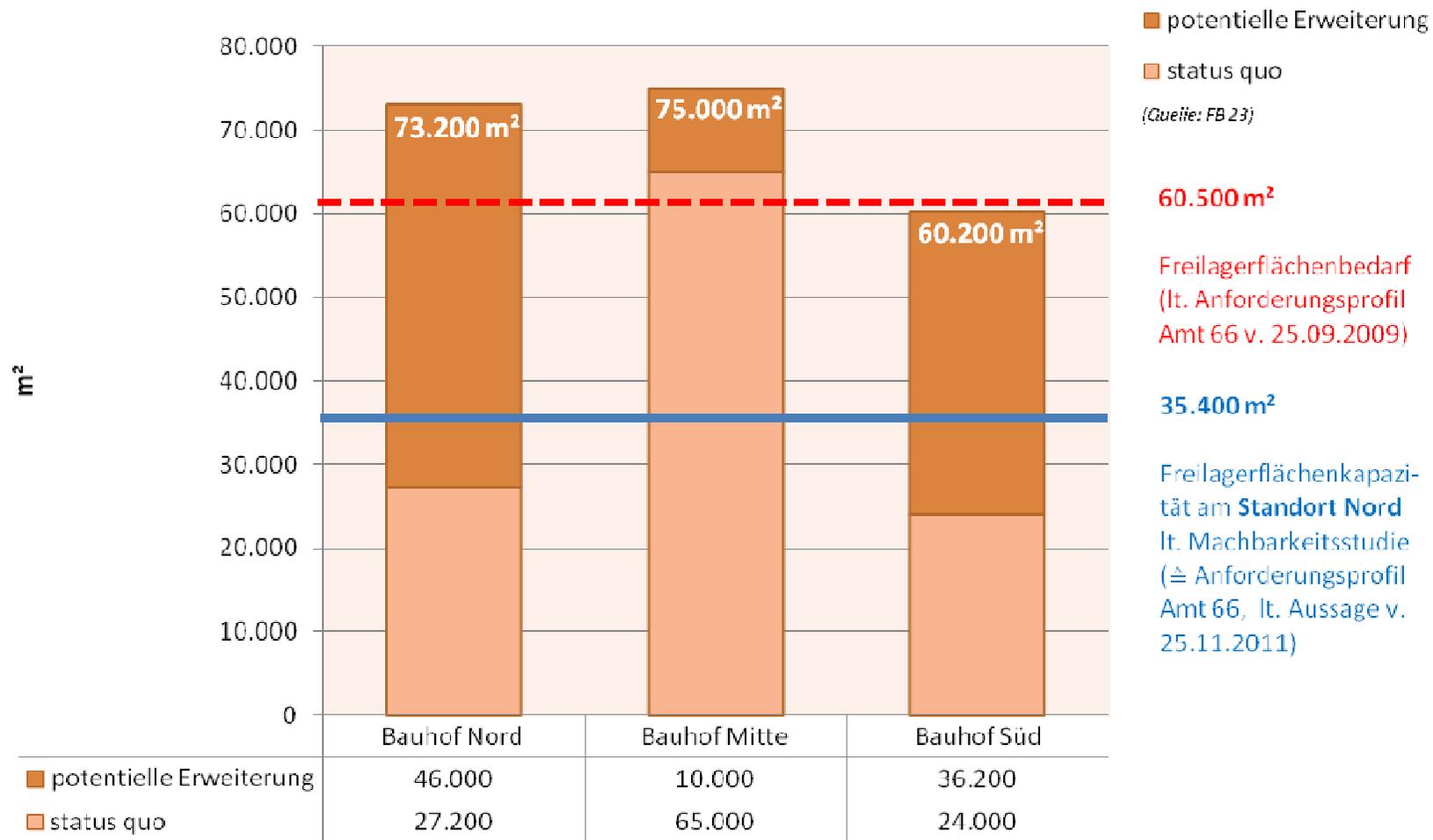
Machbarkeitsstudie	Effizienzvariante	Benchmark (Fr. i. Br.)	Ø Umfrage
1.112 m ²	500 m ²	400 m ²	2.943 m ²
17 m ² / Mitarbeiter	8 m ² / Mitarbeiter	6 m ² / Mitarbeiter	11 m ² / Mitarbeiter

status quo
1.223 m ²
18 m ² / Mitarbeiter

Vergleich ausgewählter Basisdaten:

Magdeburg		Freiburg i. Br.
231.620	Einwohnerzahl (31.12.2011)	210.277
1.020 km	Straßennetz in städt. Baulast	500 km
67	Mitarbeiteranzahl	70

2. Untersuchung der Liegenschaften Flächenkapazitäten je Standort



3. Flächen (Verwaltungs- u. Sozialräume)

Anforderungsprofil Effizienzvariante

Verwaltungstrakt (17 Mitarbeiter)

9 Büroräume für jeweils 2 Mitarbeiter	à 16 m ²
1 WC-Anlage für männl. und weibl. Mitarbeiter	à 18 m ²
1 Beratungsraum	à 30 m ²
1 Kopierraum	à 4 m ²
1 Hausanschluss-/Serverraum	à 8 m ²
1 Putzmittelraum	à 4 m ²
	208 m²

Sozialtrakt (50 Mitarbeiter)

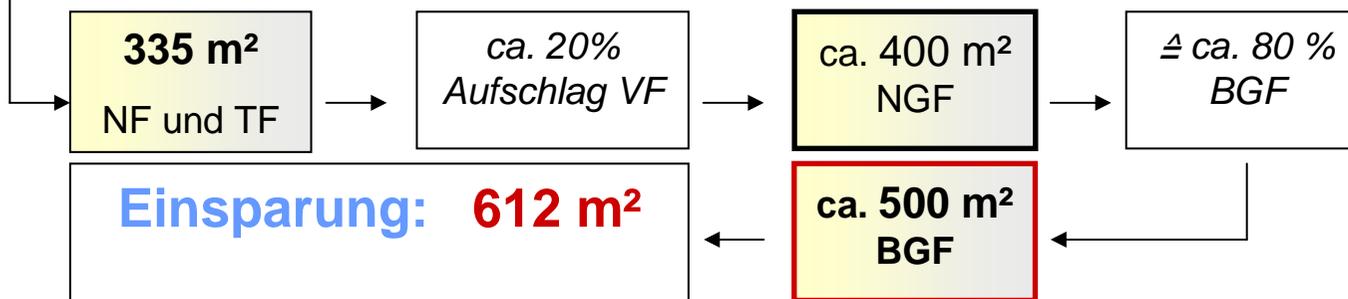
1 Pausenraum	à 25 m ²
2 Umkleieräume	à 30 m ²
2 Waschräume	à 16 m ²
1 WC-Anlage	à 10 m ²
	127 m²

Berücksichtigung der Mindestanforderungen nach:

ArbStättV, ASR, BGI, BildscharbV

Auszug:

- ASR A4.2 - Pausen- u. Bereitschaftsräume (neu)
- ASR 34/1-5 - Umkleieräume (alt)
- ASR 35/1-4 - Waschräume (alt)
- ASR 37/1 - Toilettenräume (alt)
- BGI 650 - Richtwerte Flächen Arbeitsplatz
- ..



3. Flächen (Werkstätten)

Anforderungsprofil Tiefbauamt

Abt. SBL/LSA/VLE

–	Schlosser- und Tischlerwerkstatt	145 m ²
–	Elektroteilewerkstatt	80 m ²
–	Schilderwerkstatt	80 m ²

Abt. Straßenbau

–	Autowerkstatt	300 m ²
---	---------------	--------------------

Effizienzvariante:

- Zusammenlegung der Werkstätten der Abt. SBL/LSA/VLE zu einer Werkstatt mit einer Fläche von 150 m²
- Einstellung der Autowerkstatt der Abt. Straßenbau
- **Freiwerden von Kapazitäten i.H.v. 455 m² an beheizbaren Hallen**

3. Flächen (Übersicht)

Tiefbauamt vs. Minimallösung

	Anforderungsprofil Tiefbauamt	Effizienzvariante
Verwaltungs- und Sozialräume	1.112 m ²	500 m ²
Werkstätten	605 m ²	150 m ²
Lagerhallen / sonstige Gebäude	1.650 m ²	1.300 m ²
	3.367 m²	1.800 m²
Freilagerfläche	35.400 m ²	10.000 m ²
	35.767 m²	11.950 m²
Garagen / Carports / Parkflächen		

4. Umzugskosten

Kostenschätzung für die Umlagerung der Materialien auf der Grundlage der Inventur zum 31.12.2011

Standort	Kosten bei Umzug nach NORD	Kosten bei Umzug nach SÜD
Nord		37.880 €
Mitte	123.981 €	123.981 €
Süd	192.010 €	

(Quelle: Amt 66, 2011)

315.991 €

161.861 €

ca. 316.000 €

ca. 162.000 €

(ca. 124.000 €)

Effizienzvariante:

Verzicht auf die Umsetzung des Standorts Süd bis zum endgültigen Verbrauch aller dort gelagerten Baumaterialien

- Einsparung i.H.v. **192.010 €**

5. Betriebskosten

Standort	Betriebs- und Nebenkosten €	Gesamtkosten €
Nord (Allerstraße 8)	ca. 14.000	
Mitte (Am Winterhafen 3/4)	ca. 82.500	
Süd (Sudenb. Wuhne 64)	ca. 11.500	
Gesamtbetrag <u>vor</u> Zusammenlegung		ca. 108.000
Effizienzvariante: Senkung um ca. 20 % bei späterer Umsetzung BH Süd		- 21.600
Gesamtbetrag <u>nach</u> Zusammenlegung		ca. 86.400

(Quelle: Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement, 2010)

Eigenbetrieb KGm

Betriebs- und Nebenkosten 2010 für die Bauhöfe des Amtes 66

Eine Zusammenlegung der drei Standorte würde nach **Schätzung des EB KGm** zu einer **Senkung** der Betriebskosten um **25 - 30 %** führen.

6. Abschließende Übersicht

	status quo	Machbarkeitsstudie	Effizienzvariante (Modulbau)
	3 Standorte	1 Standort	1 Standort
Kosten			
Investitionskosten		ca. 6.606.000 €	ca. 1.181.500 €
Umzugskosten		ca. 316.000 €	ca. 124.000 €
Reparaturkosten	ca. 1.118.000 €		
Einmalkosten	ca. 1.118.000 €	ca. 6.922.000 €	ca. 1.305.500 €
Betriebskosten (lfd.)	ca. 108.000 €	ca. 76.000 €	ca. 86.400 €
Mietkosten (lfd.)	ca. 109.000 €		
Laufende Kosten	ca. 217.000 €	ca. 76.000 €	ca. 86.400 €
Flächen			
Verwaltungs-/Sozialtrakt	ca. 1.223 m ²	ca. 1.112 m ²	ca. 500 m ²
Werkstätten/Lager/ sonstige Gebäude	ca. 3.300 m ²	ca. 2.300 m ²	ca. 1.450 m ²
Freilagerfläche	ca. 90.000 m ²	ca. 35.400 m ²	ca. 10.000 m ²
Gesamtfläche (nutzbar)	ca. 94.523 m²	ca. 38.812 m²	ca. 11.950 m²

Die Differenz zwischen der Effizienzvariante und dem status quo ist unter den gegebenen Bedingungen marginal. Die **Amortisationszeit** der Effizienzvariante beträgt ca. **10 Jahre**.

Kein Flächenerwerb am Standort „Allerstraße“ **notwendig!**

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!

