Untersuchungsauftrag Bereiche
Straßenunterhalt, Grün,
Reinigung und Mülleinsammlung

Personal- und Organisationsausschuss
Sitzung am 15.07.2008

AGENDA

- **Blick zurück: Was bisher geschah...**
  - Der Auftrag und seine „Wurzeln“
  - Ergebnis der Vorarbeit der Projektgruppe
  - Ergebnisse der Projektphase I

- **Ergebnisse der Projektphase II**
  - Organisation/Leistungsstruktur
  - Aufgaben Abteilung Betrieb und Unterhalt
  - Rechtsform
  - Finanzierung des Betriebs
  - Bezirksstruktur/Standortkonzept
  - Nutzen/Kosten/Investitionen
  - Zusammenfassung

Die „Wurzeln“

Leistungserbringung im Öffentlichen Raum:

Im IST- Zustand: Zersplitterung der Zuständigkeiten:

- Grün vs. Grau
- Planung vs. Herstellung vs. Baulast und Unterhalt
- „Kern“-Stadtgebiet vs. Bürgerämter

Die Folgen:

Abstimmungsprobleme, Neben- (oder sogar Gegen- ?) statt Miteinander, unklare Zuständigkeiten (auch) für Bürger, Unzufriedenheit auf breiter Front: Stadtspitze bis Bürger.

Weiterer Anstoß:

IZ Bauhof

Der Untersuchungsauftrag

Untersuchungsgegenstand:
Bereiche **Grün**, **Straßenunterhalt**, **Straßenreinigung**, **Winterdienst** und **Mülleinsammeln**

Prüfauftrag:
Errichtung einer neuen Organisationseinheit (z.B. Eigenbetrieb)

- mit dezentrale Zuständigkeiten
- aber ganzheitliche Erledigung der genannten Aufgaben

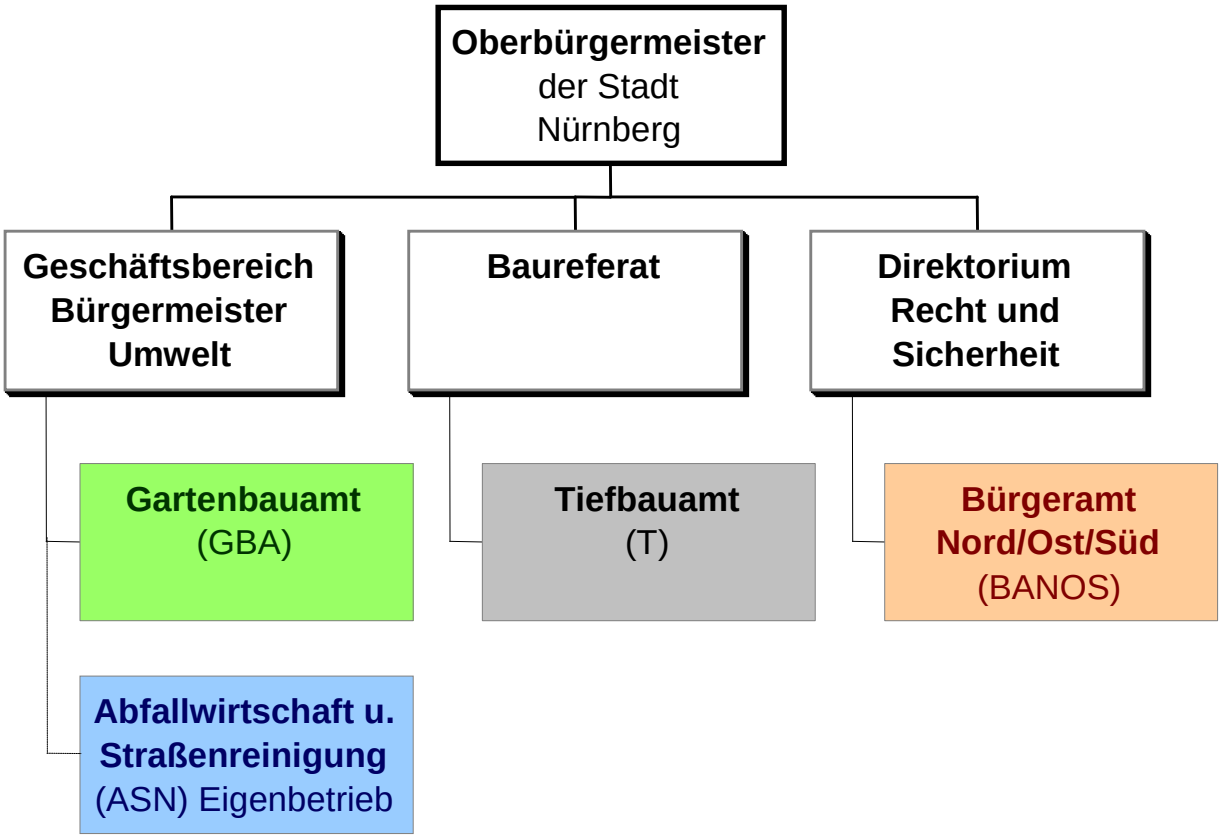
Durch die Zusammenlegung der Arbeiterbereiche für die verschiedenen Aufgaben soll eine größere Flexibilität erreicht werden.

Ziele der Strukturveränderung:

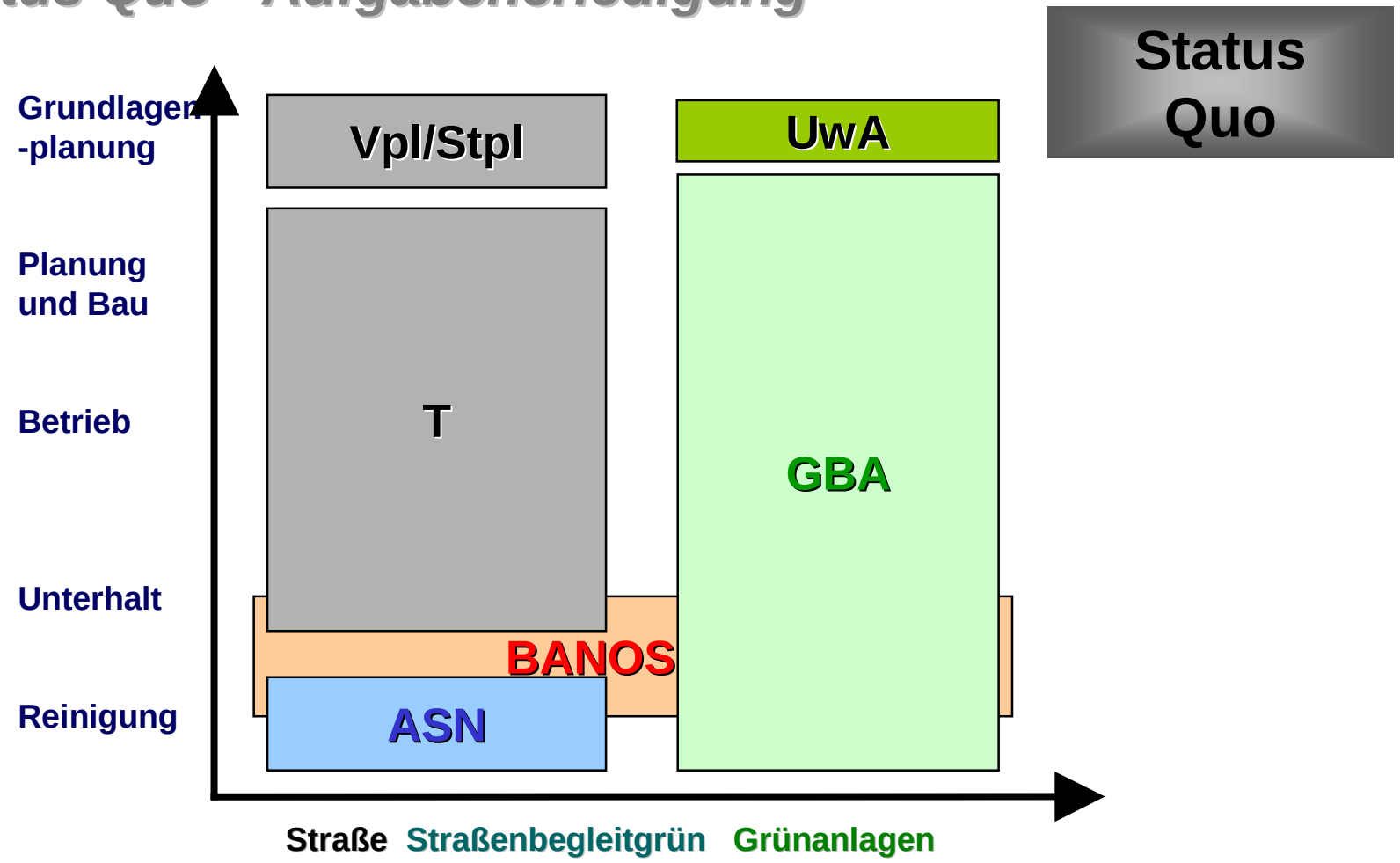
- Qualitätssicherung
- wirtschaftlicheres Arbeiten
- Kostenreduzierung in Höhe von 2 Mio. Euro (Sparvorgabe 2004)
- Arbeitsplatzsicherung für Arbeiter durch flexibleren Einsatz

Ergebnis der Projektgruppe: Status Quo - Aufbauorganisation

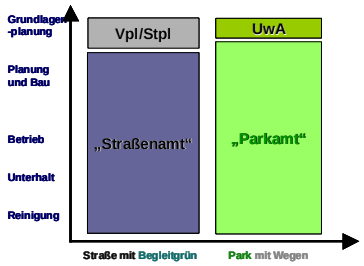
4 Verantwortungsbereiche – 3 Geschäftsbereiche:



Ergebnis der Projektgruppe: Status Quo - Aufgabenerledigung

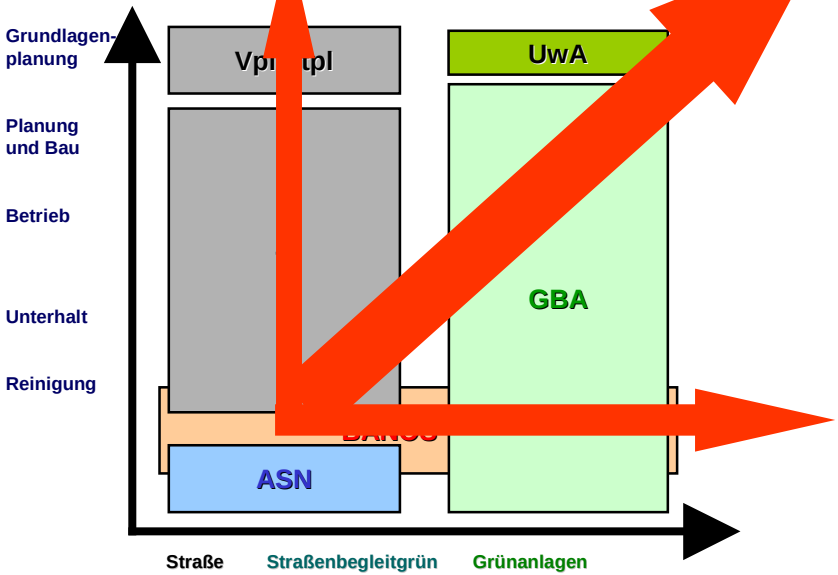


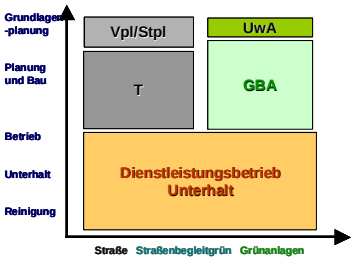
Entwicklung der Aufbauorganisation



vertikale Integration

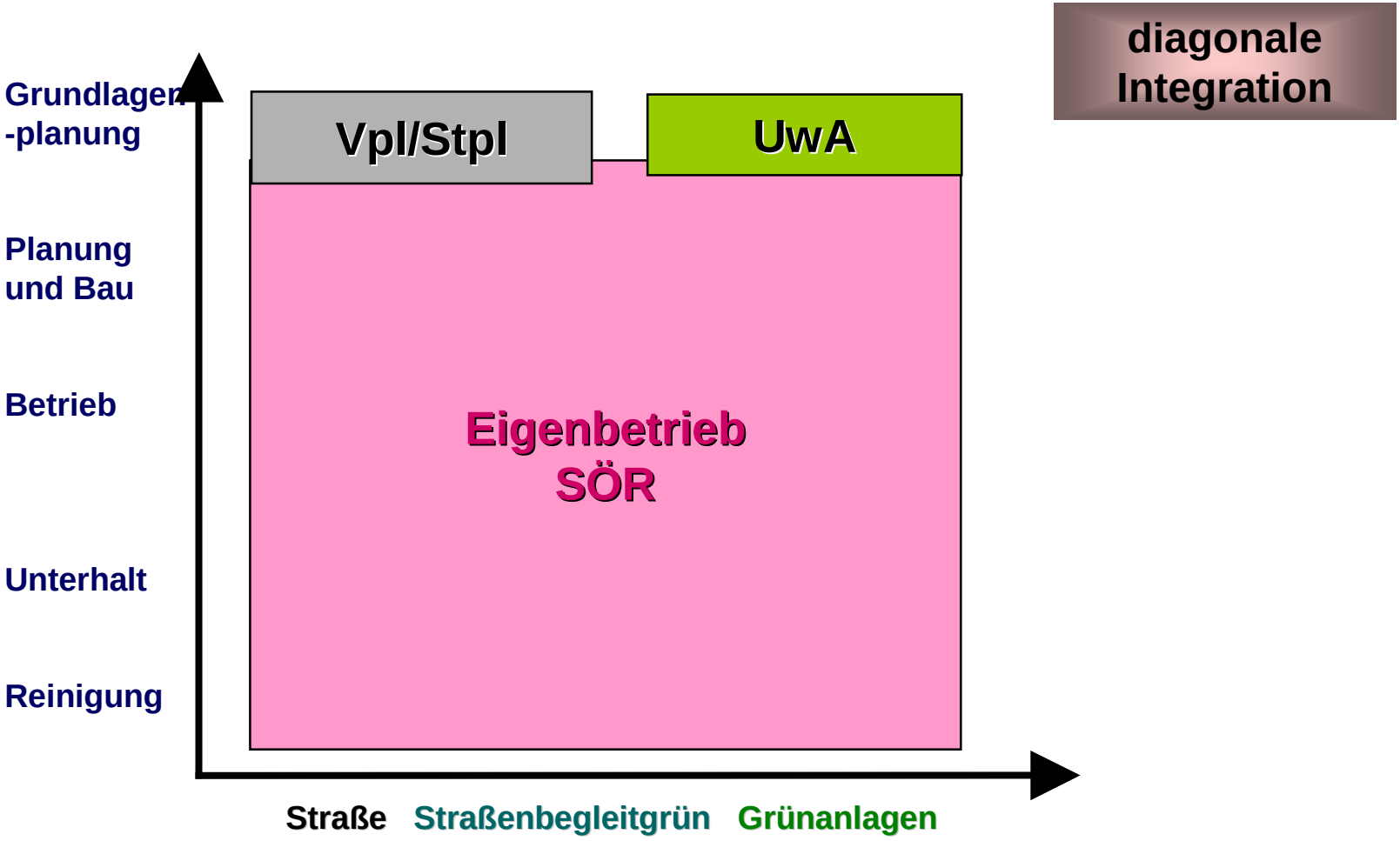
diagonale Integration





horizontale Integration

Entwicklung der Aufbauorganisation



Beratungsauftrag
Projektorganisation

Lenkungsgruppe SÖR
Vorsitz: Hr. Dr. Gsell (BMU), Mitglieder: Hr. Baumann (Ref. VI), Hr. Dr. Frommer (SRD), Hr. Kluge (T), Hr. Kuhlmann (GBA), Hr. Endreß (ASN), Hr. Meister (OrgA), Hr. Mimler (GPR), Hr. Schroll (BA/NOS), Fr. Schüssler (OB)

Mummert Consulting

- **Projektmanagement**
  Hr. Krolle / Hr. Geiger
- **Projektleitung/-koordination**
  Hr. Meyer
- **Projektteam SMC**
  Hr. Kröber
- **Backoffice**

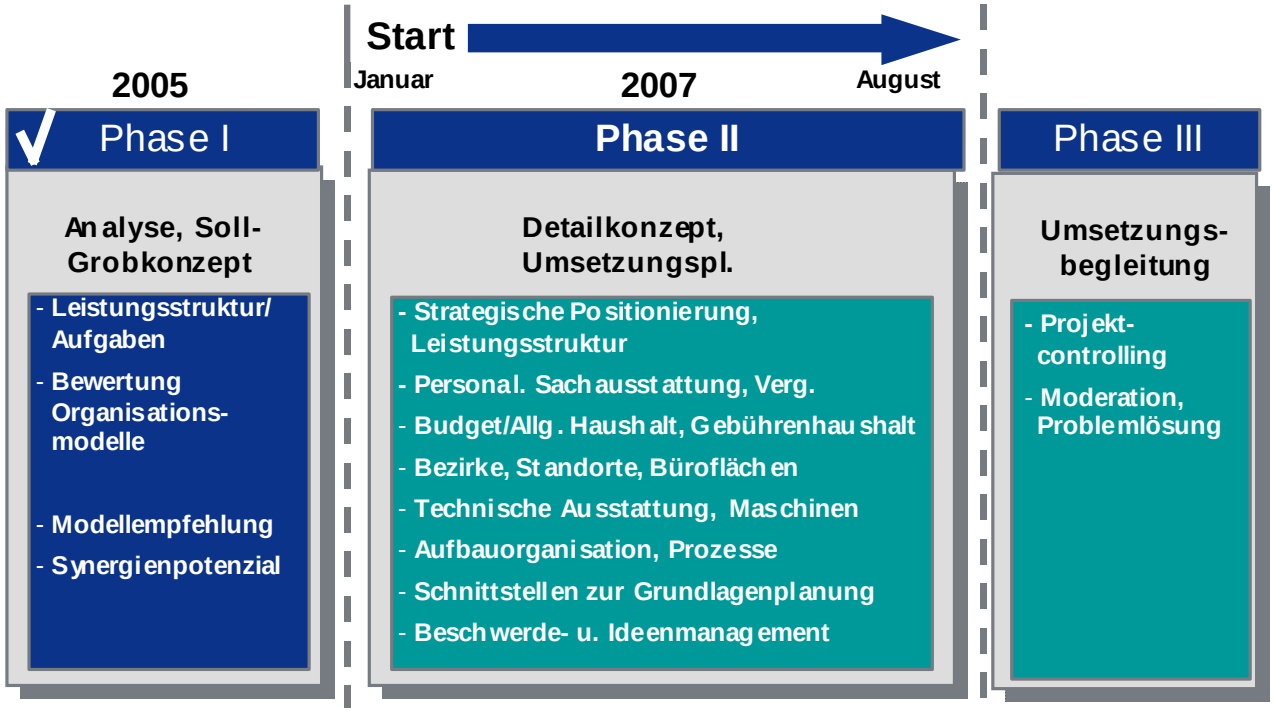
Projektgruppe SÖR

- **Projektleitung**
  Hr. Appel (SUN)
- **Projektteam**
  Hr. Grötsch (ASN), Hr. Hofmann (T), Hr. Kauppert (OrgA), Hr. Kleiß (T), *Hr. Koch (ASN)*, *Fr. Rohde (GBA)*, Hr. Scheder (BA/NOS), Hr. Weidenhammer (GBA)

1 Überblick über die Gesamtprojekt-Konzeption.

Vorgehen im Projekt.

- Die erste Phase wurde Anfang 2006 Jahr abgeschlossen.
- Die zweite Phase wurde nach einer umfassenden Abstimmung beschlossen.



© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Nürnberg

3 Quellen für Synergiepotenziale

Soll-Konzept.

Beide voll integrierenden Modelle („SÖR“ und „SÖR 1-n“) bergen Synergie–Potenziale. Die Zusammenfassung in einem Betrieb gewährleistet die Erreichung des Einsparziels mit hoher Sicherheit:

- Zentrale Aufgaben
  - Personal, Rewe / Controlling
  - Anlagen / Facility-Management
  - gemeinsame IT - Anwendungen
  - Beschaffung
- Standorte
- Fuhrpark
- Werkstätten

- Integrierter Betrieb in den Bezirken
  - Beschwerdemanagement
  - gleichartige Tätigkeiten
  - Ausgleich von Auslastungs-schwankungen
  - Verbesserung der Vertretung bei Ausfällen, Urlaub etc.
  - Begehungen, Kontrollen
  - Dienstaufsicht (Anzahl der Meister)

© Steria Mummert Consulting AG

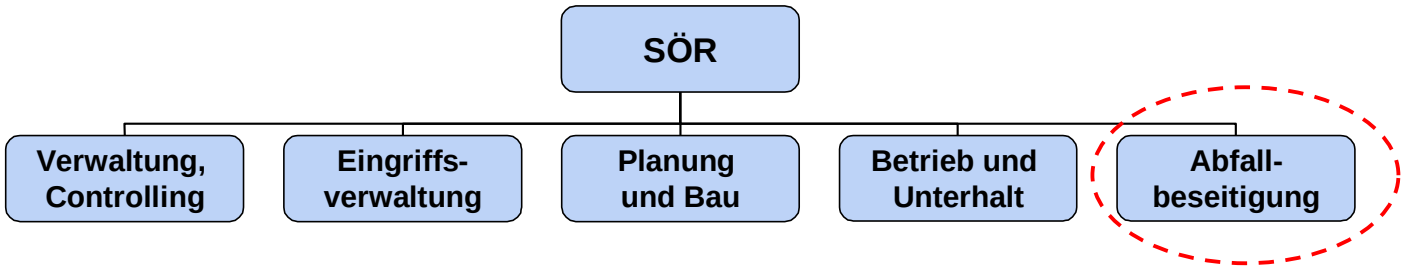
steria mummert consulting

3 Modellempfehlung

Soll-Konzept

Wir empfehlen das Modell SÖR (Integration der Bereiche ASN, T, GBA, BANOS in einen Betrieb).

- SÖR weist die größten Synergie- und Effizienzpotenziale auf.
- SÖR garantiert die höchste Servicequalität und Kundenorientierung (Zuständigkeit aller Belange des Öffentlichen Raumes in einer Hand).
- SÖR bietet die größte Flexibilität im Bereich des Personaleinsatzes und der Personalentwicklung.



© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

3 Nebenbedingungen

Soll-Konzept

Das Modell „SÖR“ bietet die größten Vorteile bei weiteren Zielsetzungen

- Mehr Möglichkeiten bei der Personalentwicklung
  - Perspektive, Qualifizierung
  - Größeres Aufgabenpotenzial für ältere Kollegen (z.B. Kontrolltätigkeiten)

- Kundenorientierung (Neben- oder Hauptbedingung)
  - (Ein Ansprechpartner) für alle Belange im „Öffentlichen Raum“
  - Einheitliches Management im „Öffentlichen Raum“ inkl. Beschwerdemanagement

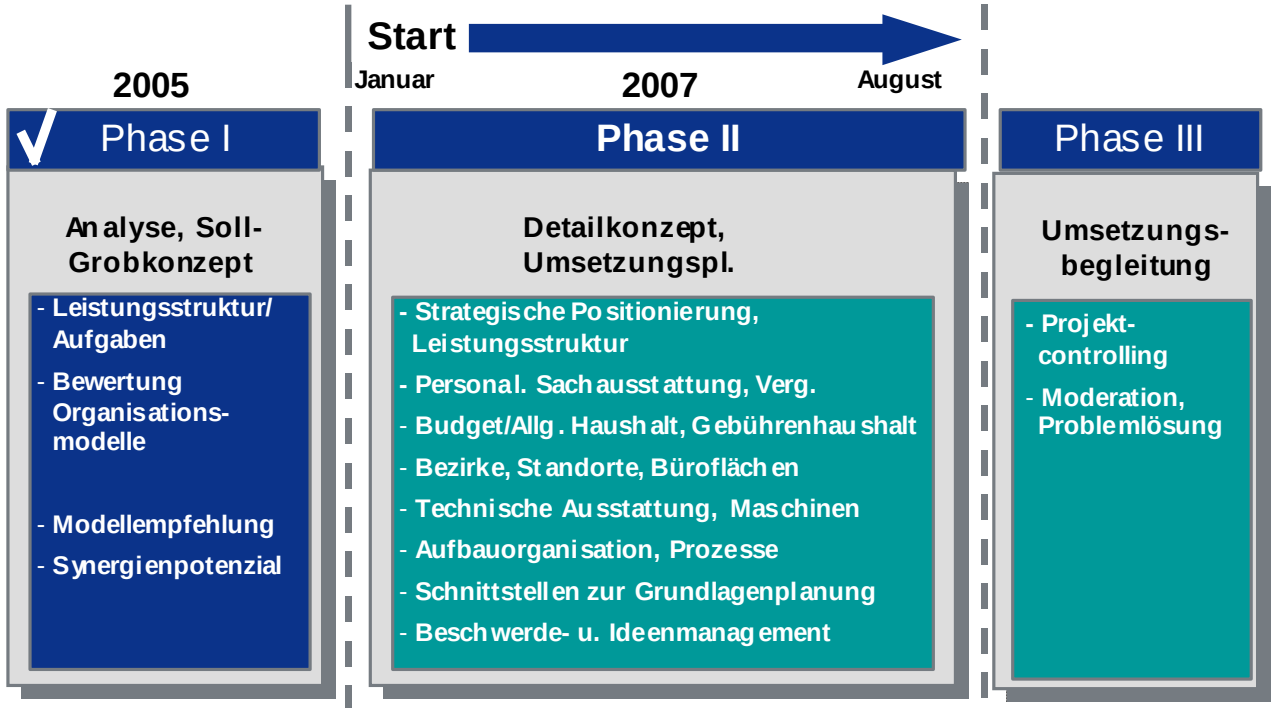
© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

1 Überblick über die Gesamtprojekt-Konzeption.

Vorgehen im Projekt.

- Die erste Phase wurde Anfang 2006 Jahr abgeschlossen.
- Die zweite Phase wurde nach einer umfassenden Abstimmung beschlossen.



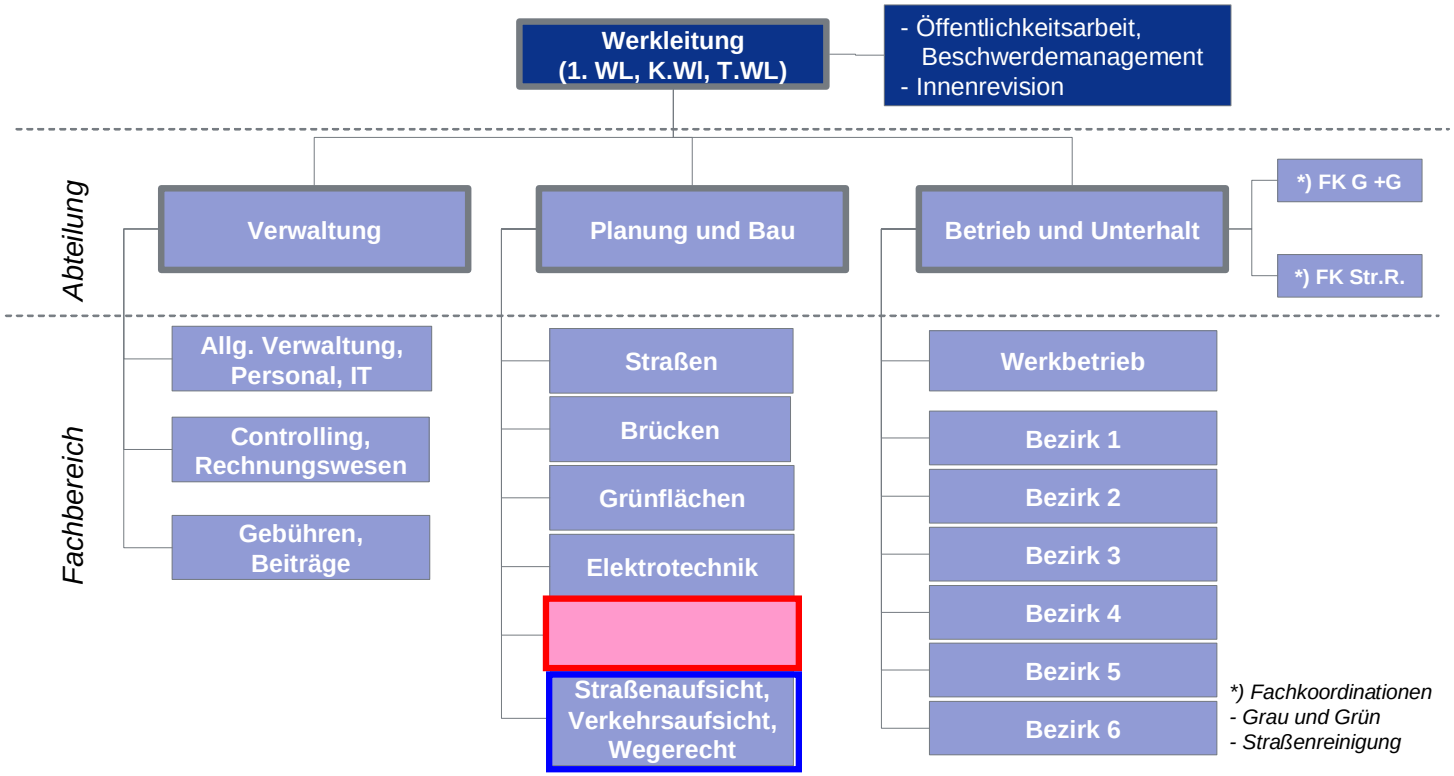
© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

2 Zielbild SÖR

Ergebnisse

Die Zielorganisation SÖR integriert alle Leistungsbereiche T, GBA, ASN/S und BANOS und schafft leistungsfähige Zentralbereiche.



© Steria Mummert Consulting AG

2 Nicht integrierte Bereiche

Ergebnisse

In die Leistungsstruktur des SÖR werden nicht übernommen:

- Verkehrsüberwachung (ruhender, fließender Verkehr)
  Diese Leistungen sollten zukünftig **zur Rechts- und Ordnungsverwaltung** zugeordnet werden, ggf. verbunden mit Stadtwacht, da weder Synergien noch wesentliche Aufgabenzusammenhänge zu SÖR bestehen.
- Bürgerservice: Bewohnerparkausweise, weitere Sondergenehmigungen
  Diese Leistungen sollten zukünftig dem **Bürgeramt** zugeordnet werden, da dort ähnliche Kundenkontakte (Lebenslagen-Prinzip) vorliegen.
- Abfallwirtschaft (Müllabfuhr, Deponie, Verbrennung, Verwertung, Beratung)
  Abfallentsorgung ist Daseinsvorsorge, nicht Teil des öffentlichen Raums.
  Die Mehrkosten sind kaum haushaltswirksam, sondern größtenteils gebührenrelevant.
- Regeneinlassreinigung
  Stärkerer Zusammenhang mit dem Kanalnetz (Verstopfung, Verschmutzung). Die Leistung sollte dementsprechend dem SUN zugeordnet werden.

© Steria Mummert Consulting AG

Aktuelle Festlegungen

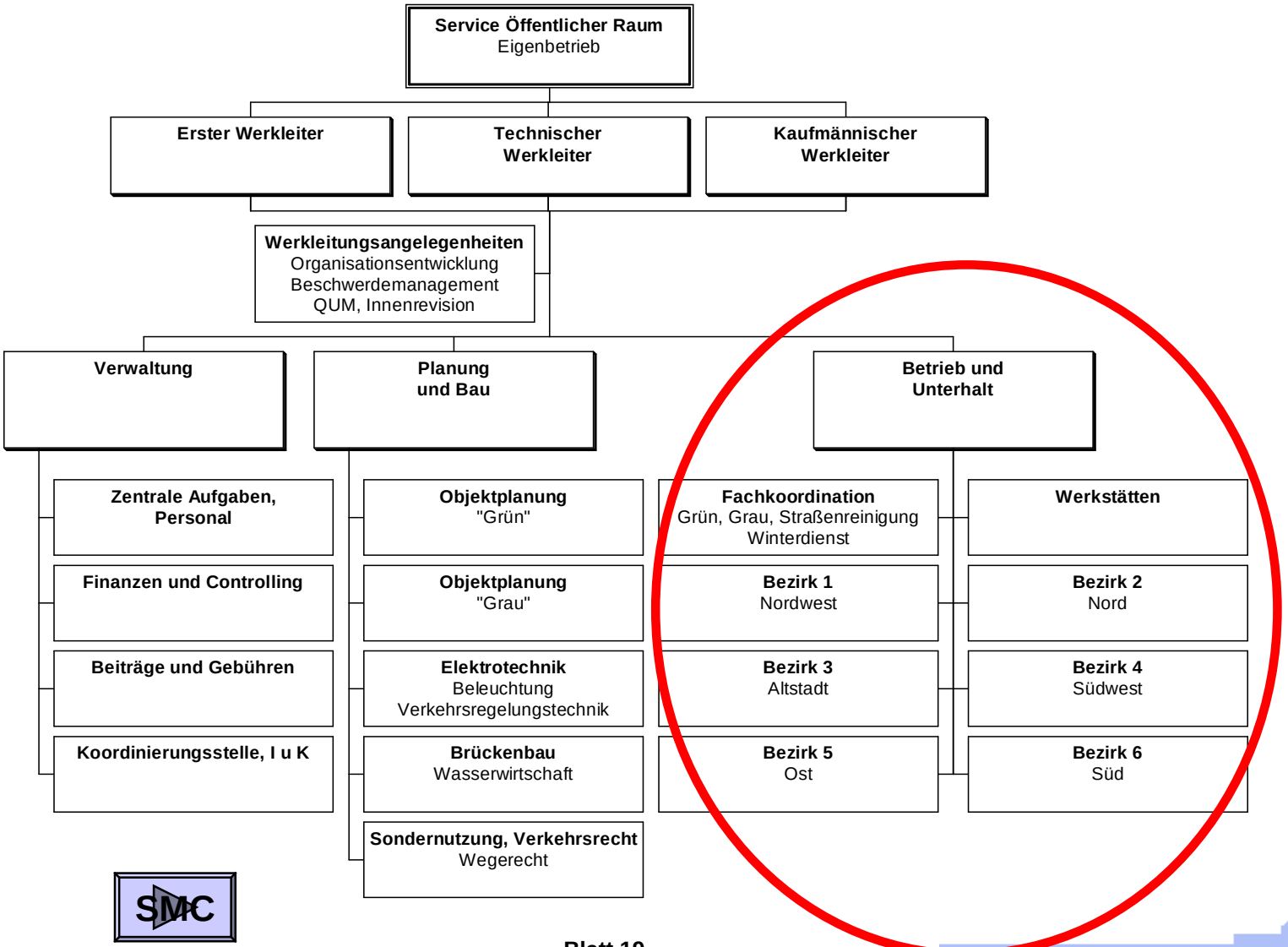
U-Bahn Bau (T/U):
Der Bereich wird nicht in SÖR integriert und bleibt im Verantwortungsbereich Ref. VI.

Schnittstellenanalysen:

Schnittstelle zwischen Vpl und Verkehrsrecht/Wegerecht/Straßenaufsicht (T/1)

Zusammenarbeit und Abstimmprozesse bei Planungen zwischen Vpl / Stpl und Planungsabteilung SÖR

Ergebnis Phase II
modifizierter Organisationsvorschlag



Abteilung Betrieb und Unterhalt

© Steria Mummert Consulting AG

Fachkoordination

Keine Matrix, sondern Unterstützungsfunktion der Leitung „Betrieb & Unterhalt“

- Organisiert als Stabsstelle
- Ausarbeiten von verbindlichen Vorgaben (Zeit, Ausführung,...) für die Bezirke
- Steuerungsunterstützung, z.B. hinsichtlich Ressourcenverteilung
- Bindeglied zwischen „Planung & Bau“ und Bezirken

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Aufgaben Fachkoordination

- **Winterdienst:**
  Organisation des Winterdienstes (inkl. Einsatzleitung, Vor- & Nachbereitung)
- **Technischer Unterhalt:**
  Festlegen von Standards / Vorgaben für technischen Unterhalt (Qualität, Ausführung,...)
- **Koordinierungsstelle:**
  Koordination der Sondernutzung im öffentlichen Raum, Durchführen von Instruktionen
- **Bauprogramme:**
  Jahresbauprogramme erstellen, Ausschreibungen durchführen, Lieferanten bewerten,...
- **Straßenreinigung:**
  Organisation der Straßenreinigung (Kehrpläne, Mitarbeitereinsatz, Basis Abrechnung...)

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Ergebnisse

Bezirke

Entsprechend der unterschiedlichen Personalstärke der Bezirke unterschiedliche Organisationsstrukturen in den Bezirken wirksam:

- Organisation „Kleiner Bezirk“
- Organisation „Großer Bezirk“.

Generelle Organisationsstrukturen der Bezirke

Bezirk „groß“ - Bez.-leitung - Techn. Leitung	Bezirk „klein“ - Bez.-leitung - (Techn. Leitung)
Unterhalt Str., Wege in Grünanlagen	Unterhalt Str., Wege in Grünanlagen, Grünanlagen, Straßenbegleitgrün Reinigung Straßen, Grünanlagen, Papierkorbentl, Verkehrssicherheits-Kontrollen
Unterhalt Grünanlagen, Straßenbegleitgrün	
Reinigung Straßen, Grünanlagen, Papierkorbentl.	

Aufgabenabgrenzung zu Planung und Bau:

- Baumaßnahmen ohne Planung: Bezirke
- Baumaßnahmen mit Planung: Planung und Bau

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Ergebnisse

Bezirke



- Feuerwehraufgaben:
  Kurzfristige Beseitigung von Schäden, Unfallgefahren,...
- Unterhalt & Reinigung:
  - Reinigung und Unterhalt mit eigenem Personal
- Bau:
  - Kleinere (Um-)Baumaßnahmen mit eigenem Personal
- Kontrolle:
  - Verkehrssicherheitskontrollen i.S.v. Begehungen, Sichtkontrollen u.ä.
  - Aufsicht & Abnahme von Drittleistungen
- Winterdienst:
  Eigenverantwortliche Durchführung des Winterdienstes auf Gehbahnen und Fußgängerquerungen, auf Fahrbahnen nach Vorgaben der zentralen Einsatzleitung.
- Technische Bauverwaltung:
  Mitwirkung bei Planungen, Instruktionen, Abwicklung von Baumaßnahmen ohne Planung, städteb. Verträgen, ...
- Verwaltungsaufgaben:
  Personalführung, Arbeitssicherheit, Finanzüberwachung, Rechnungsbearbeitung,...

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Abgrenzung zu Bezirksaufgaben:

„Standard“ (Straße, Grünfläche)	**=**	**Bezirke**
„Spezial“ (Ampel, Baum, Spielgerät)	**=**	**Werkbetrieb**

Werkbetrieb fasst Spezialleistungen (z.B. Werkstätten, Spielplatzkontrolle, Baumkontrolle) zusammen

Werkbetrieb wird tätig:

- auf Anforderung durch Bezirke des SÖR
- auf Anforderung anderer Dienststellen (insbesondere KfZ-Werkstatt)
- in eigener Zuständigkeit mit eigenem Budget

© Steria Mummert Consulting AG

Serviceeinheiten:

Straßenbeleuchtung

Baumkontrolle und Baumpflege

Beschilderung und Markierung (Leitplanken, Parkautomaten)

Spielplatzkontrolle und Unterhalt

schneller Bereitschaftsdienst
(Vollschichtbetrieb für: Unfallreinigung, Kadaverentfernung
Reinigungsarbeiten bei sicherheitsgefährdenden Zuständen)

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Werkstätten:

KfZ-Werkstatt (für Kommunalfahrzeuge und Großgerät)

Schlosserei Kleinmaschinen (Rasenmäher, Motorsäge, usw.)

Schlosserei Metallbearbeitung

Zimmerei inkl. Wasserbau

Schreinerei inkl. Malerei

Maurer

(Spielplatzunterhalt rekrutiert sich aus Schreinerei und Schlosserei)

© Steria Mummert Consulting AG

Zentrale Berufsausbildung mit folgenden Berufsbildern:

im Innendienst:

- **Fachkraft für Straßenbau**
- **Technischer Zeichner, Fachrichtung Tiefbau**
- **Fachkraft für Wasserbau**

im gewerblichen Bereich

- **Garten- und Landschaftsbau**
- **Wasserbauer**
- **Schreiner**
- **KfZ-Mechatroniker**
- **neu: "Straßenwärter"**

© Steria Mummert Consulting AG

Einkauf, Materialwirtschaft, Zentrallager

Beschaffung von Gütern, Lagerhaltung, Verwertung und Entsorgung

Zentrales Fuhrparkmanagement

Bewirtschaftung des städtischen Fuhrparks

Winterdienst auf Fahrbahnen

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Rechtsform Eigenbetrieb

© Steria Mummert Consulting AG

- Der Eigenbetrieb stellt im Ergebnis eine für die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen besonders sinnvolle und maßgeschneiderte **„Kompromisslösung"** dar: Durch die organisatorische und finanzwirtschaftliche Verselbständigung wird
  - einerseits eine Unternehmensführung nach kaufmännischen Gesichtspunkten ermöglicht und motiviert,
  - andererseits besteht trotz dieser organisatorischen Verselbständigung eine enge Verbindung zwischen Eigenbetrieb und Verwaltung und Rat,

  so dass die Einheit der Kommunalverwaltung nicht in Frage gestellt wird und eine ausreichende Kontrolle durch die Kommune sichergestellt ist.

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

- Vorteile eines Eigenbetriebes:
  - **Verstärkte betriebswirtschaftlichen Ausrichtung** als Kernstück der Betriebsführung, Führung nach kaufmännischen Gesichtspunkten
  - **Stärkere Motivation zu einer wirtschaftlichen Unternehmensführung** bei gleichzeitiger Gewährleistung einer weitgehenden Kontrolle und Einflussnahme durch die Trägerverwaltung (Stadt Nürnberg) bzgl. Rahmenvorgaben, wie z.B. Leistungsqualität, Gesamtbudget.
  - **Eigenes Rechnungswesen** auf dessen Grundlage sich wirtschaftliche Entscheidungen besser treffen und nachvollziehen lassen
  - **Verkürzung der Entscheidungswege**, insbesondere durch eigene Organe und Übertragung der Führung der laufenden Geschäfte auf die Werkleitung.

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

- Das **Infrastrukturvermögen** (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) bleibt der Stadt Nürnberg zugeordnet.
  - ⇨ Investitionen und aktivierungspflichtige Sanierungsaufwendungen für das Infrastrukturvermögen (z.B. Neubau von Straßen und Grünanlagen, Kinderspielplätzen) sind weiterhin in der mittelfristigen Finanzplanung und dem Vermögenshaushalt der Stadt Nürnberg abgebildet und dort zu genehmigen.
  - ⇨ Diese Investitionen unterliegen somit der gesamtstädtischen Betrachtung und konkurrieren mit Investitionen in anderen Politikfeldern über die im Rahmen der politischen Prioritätensetzung entschieden werden kann.

Ablauf

© Steria Mummert Consulting AG

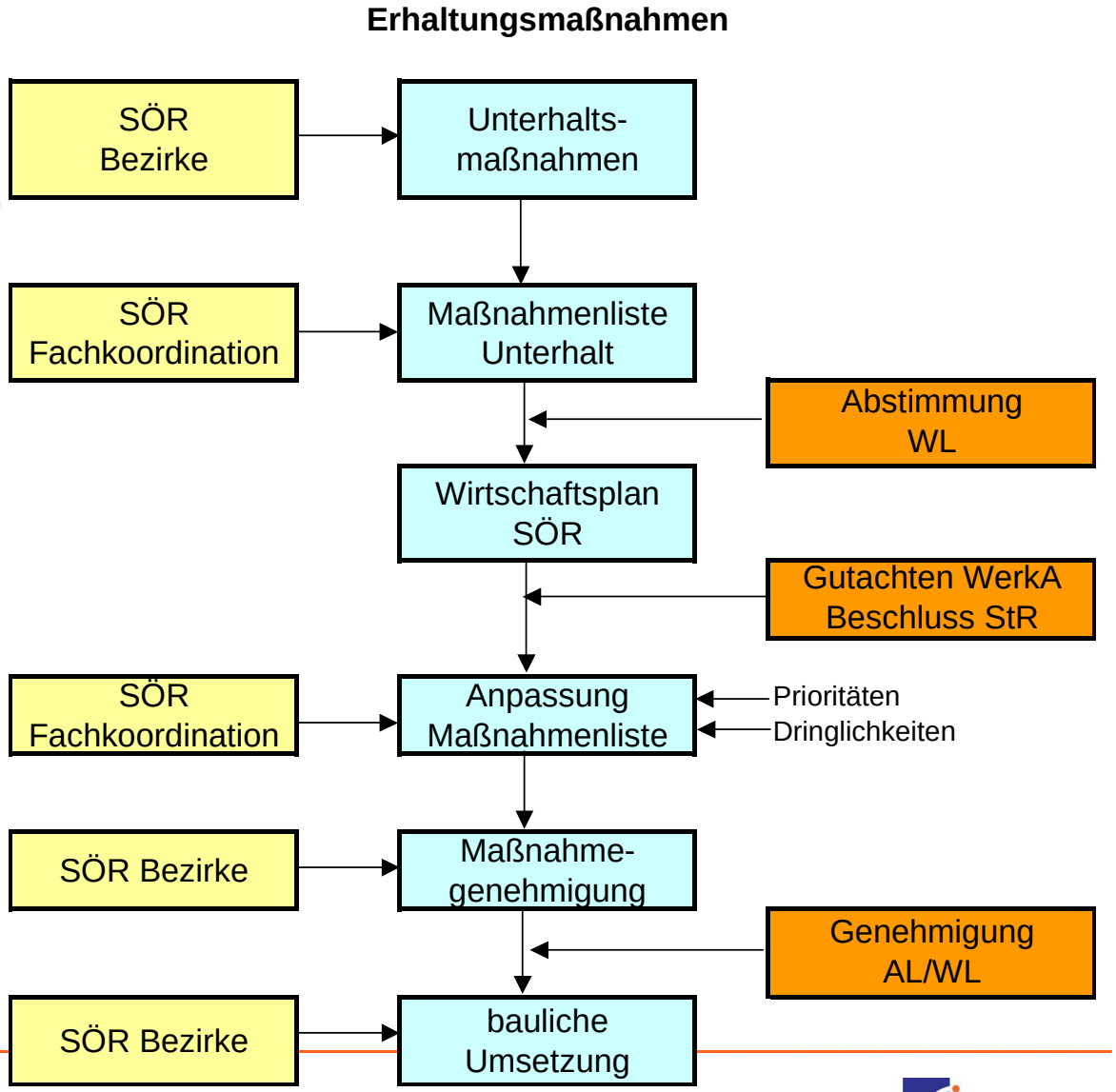
2 Finanzierung des Eigenbetriebes

Ergebnisse

SÖR enthält jährliche aus dem Haushalt laufende Mittel für definierte Leistungen (Menge x Pflegestandard) der übertragenen Aufgaben. Die Aufgaben entsprechen der Kostenträgerstruktur.

Unterhaltsmittel können unterjährig flexibel disponiert werden – das finanzielle und fachliche Ergebnis hat der SÖR-Leiter vor der Politik zu verantworten.

Genehmigung der Umschichtung von Mitteln von Grün nach Grau und deren Rückführung über einen Grenzwert (z.B. 100 TEUR) ist vorzusehen.



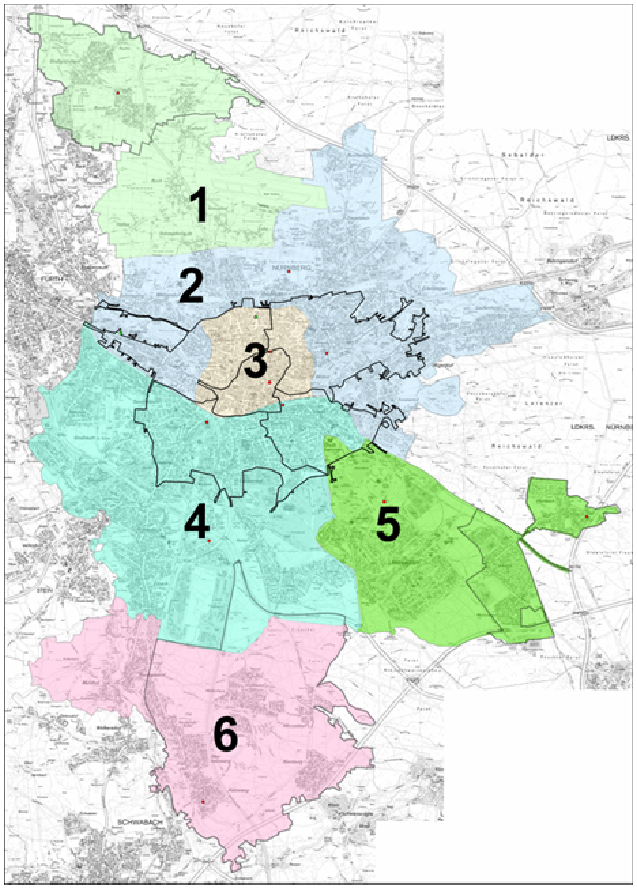
© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Bezirksstruktur und Standortkonzept

© Steria Mummert Consulting AG

Wir schlagen vor, das Modell C2 zu realisieren.



Modell C 2

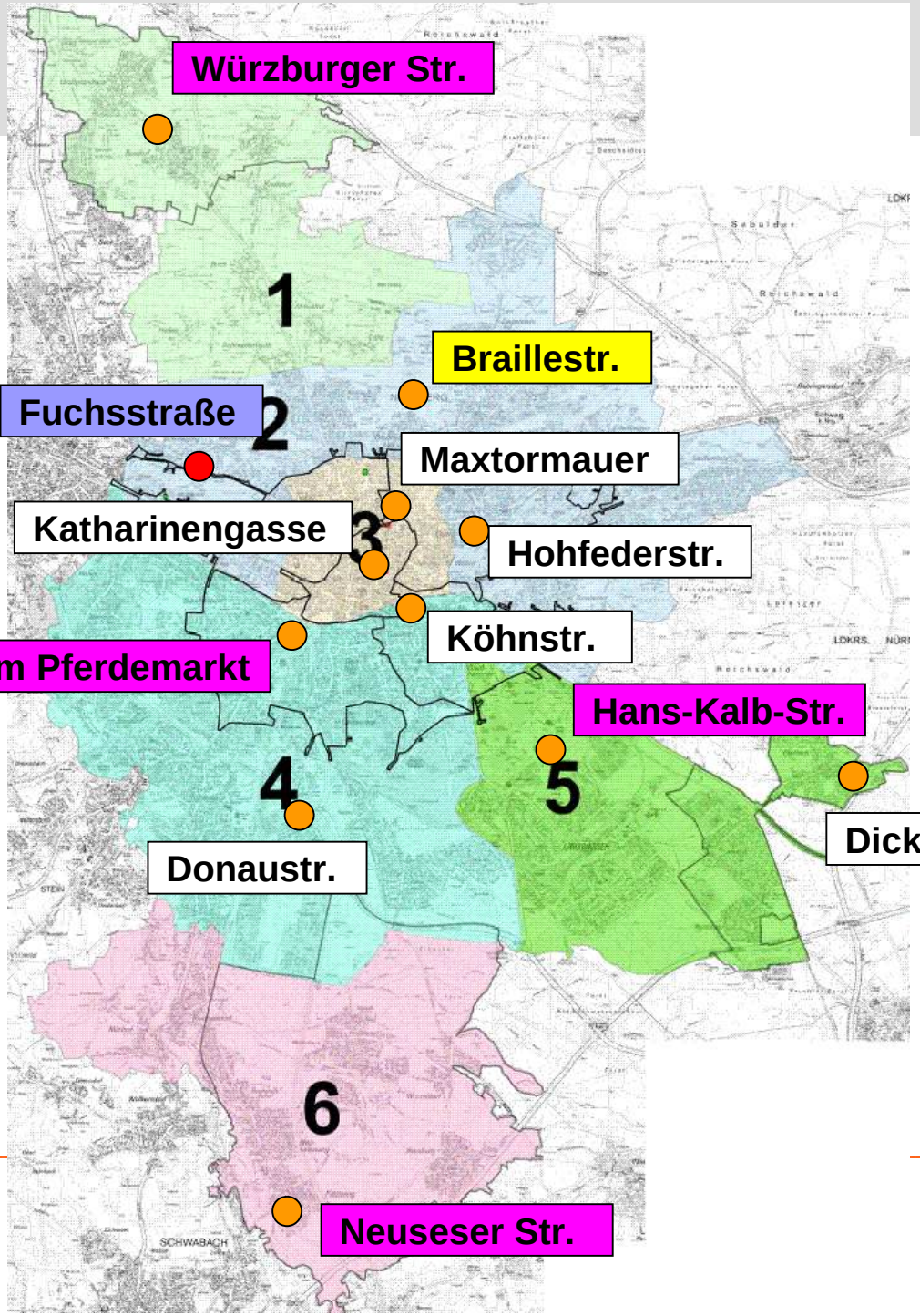
- **Vorteile des Modells**
  - Einheitliche Gebietscharakteristik, Innenstadt entspricht verdichteter Bebauung
  - BANOS- Bezirke werden in etwa abgebildet, d.h. hohe politische Akzeptanz
  - Lässt sich mit vorhandenen Standorten umsetzen, nur geringe Erweiterungsinvestitionen erforderlich, max. drei Standorte je Bezirk
  - Max. ca. 110 gewerbliche Mitarbeiter je Bezirk

© Steria Mummert Consulting AG

2 Standortkonzept

Ergebnisse

SÖR – Standorte
Variante „Fuchsstraße“



Zentrale

Bezirkssitz

Hauptstandort

Nebenstandort

Bezirke

© Steria Mummert Consulting AG

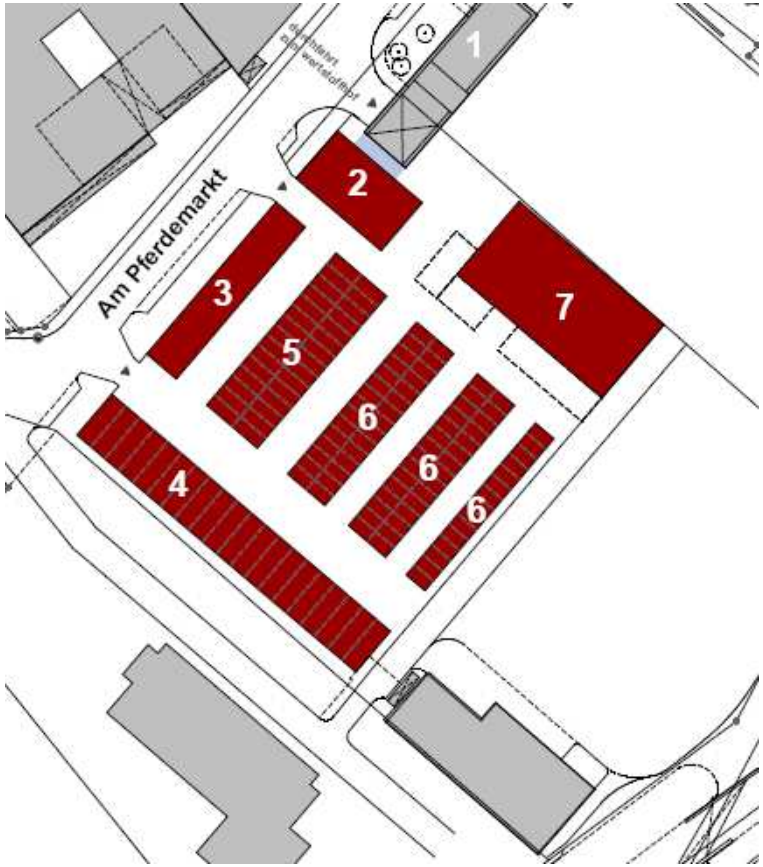
steria mummert consulting

Standortkonzept Bezirke

- **Konzentration auf wenige große Standorte in der Fläche und Aufgabe aller Kleinstandorte.**
  - 10 Standorte anstelle ca. 40 Standorte und Depots derzeit
  - reduziert Unterhaltskosten
  - erleichtert die Führungsorganisation
  - fördert das Zusammenwachsen der verschiedenen Gewerke.
- **Bildung einer „Bezirkezentrale“ für die Innenstadtbezirke 2, 3 und 4 am Standort Am Pferdemarkt.**
- **Bezirkestandorte unabhängig von den Alternativkonzepten für Verwaltungs- und Betriebszentrale**

SMC

Überblick Standort – Am Pferdemarkt

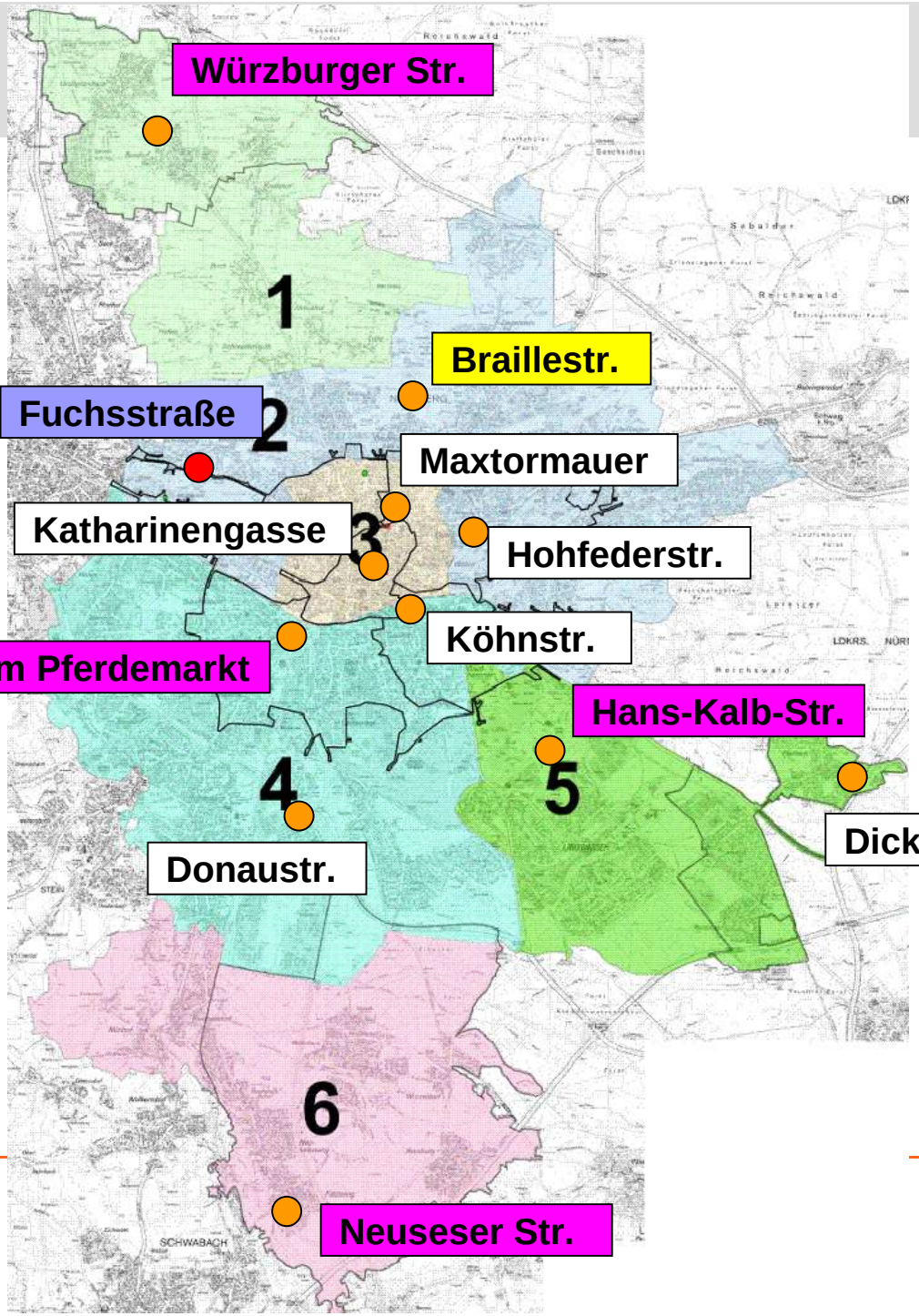


Steckbrief:

Sitz von 3 Bezirken (Bezirke 2, 3 & 4) inkl. Bezirksleitung und tech. Bauverwaltung der Bezirke
Insgesamt rund 160 Mitarbeiter
Konzentration der Mitarbeiter „Straßenreinigung“
Konzentration spezialisierter Maschinen (Unimogs, GKM,.
Ergebnis:
Bezirke-Zentrale mit Synergien bzgl. Vertretung, Abstimmungen, Maschinennutzung, gemeinsamer Infrastruktur,...
Investitionsbedarf:
Hoch, allerdings teilweise Refinanzierung durch Verkauf des Depots „Sandreuth“.

© Steria Mummert Consulting AG

SÖR – Standorte Variante „Fuchsstraße“



Zentrale

Bezirkssitz

Hauptstandort

Nebenstandort

Zentrale

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

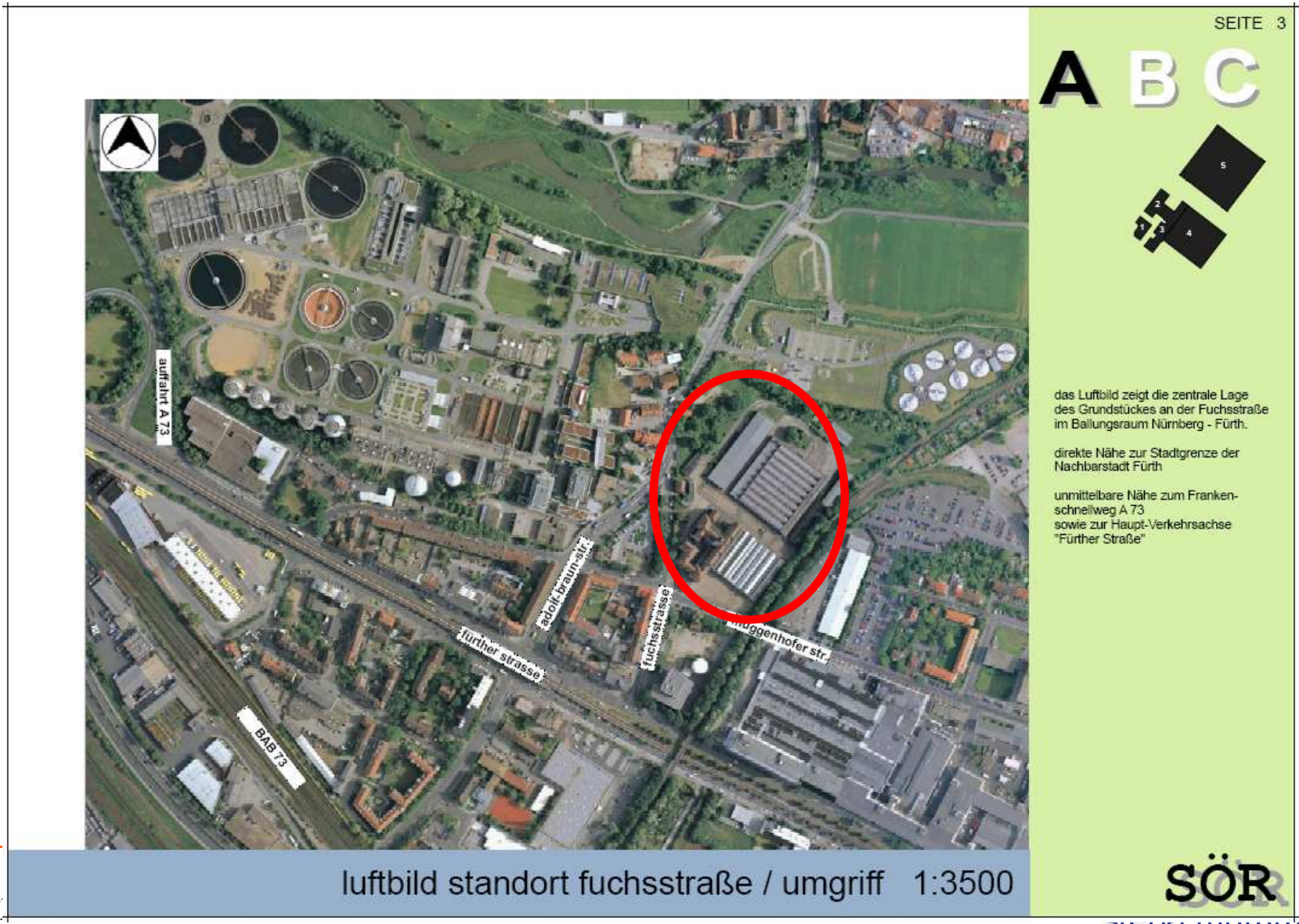
Standortkonzepte für Verwaltungs- und Betriebszentrale

⇨ **Variante 1: Bauhof/Donaustraße**
Verwaltungszentrale: Bauhof
Werkbetrieb: Donaustraße/Rheinstraße
+ geringere Investitionen
+ (relativ) schnell in Schritten umsetzbar
- organisatorisch suboptimal (mehrere Gebäude Bauhof)
- Bauabwicklung Donaustraße aufwendig

⇨ **Variante 2 Fuchsstraße (VAG Straßenbahndepot)**
Verwaltungszentrale und Werkbetriebszentrale
+ organisatorisch optimal, da gemeinsamer Standort,
+ gute Verkehrsanbindung,
+ ausreichendes Flächenangebot
+ Ansiedelung der KfZ-Zulassung möglich
- hohe Investitionen (auch wegen Denkmalschutz)

2 Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

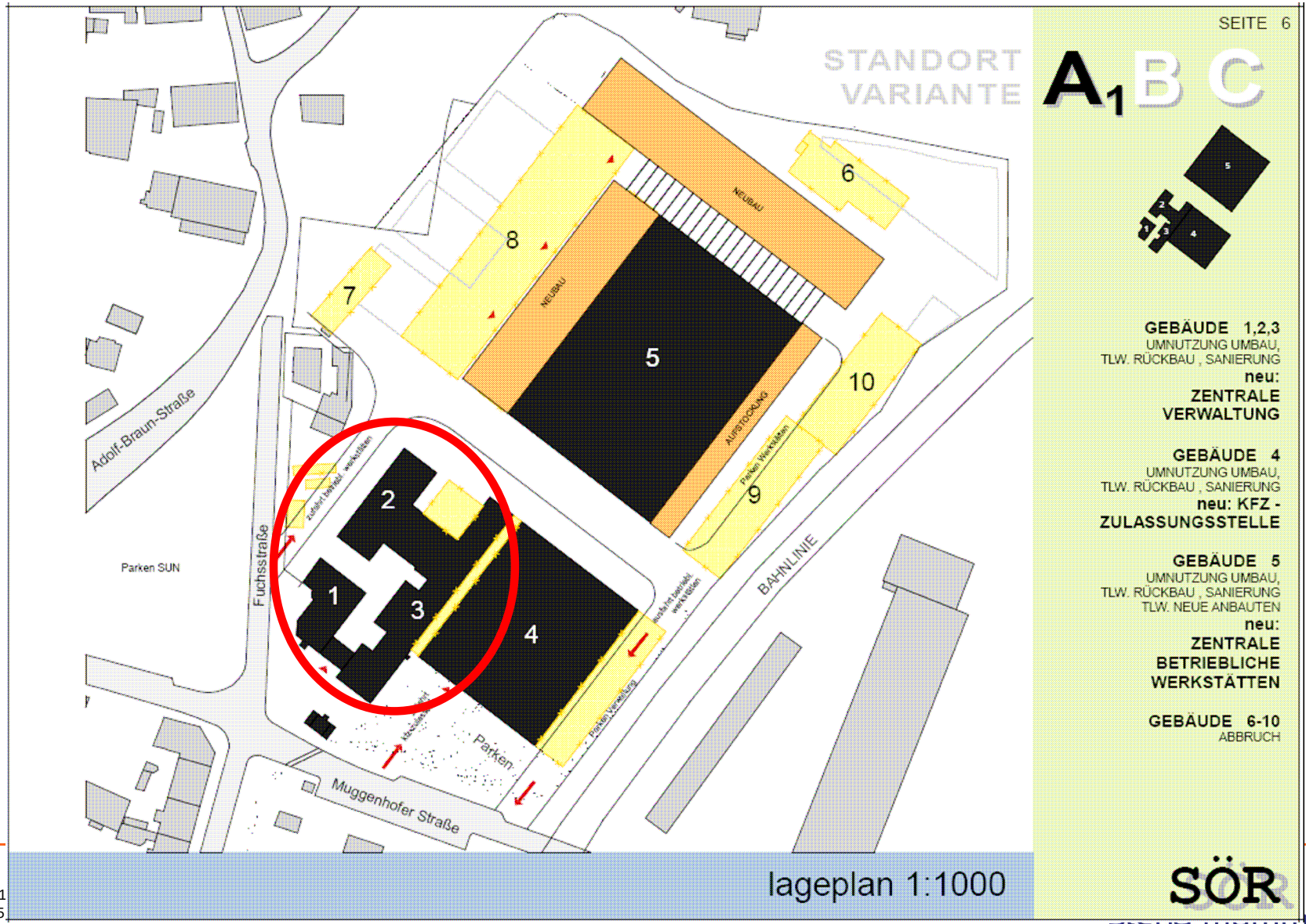
Ergebnisse



© Steria Mummert Consulting AG

2 Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

Ergebnisse



© Steria Mummert Consulting AG

SEITE 12

gebäude 1:
Umbau und Sanierung des Wohnhauses unter Beibehaltung des Gebäudecharakters und der Struktur zu Räumen für **Werkleitung** und **Betrieb/Unterhalt.**
Die Speicher- und Kellerräume werden nicht überplant.

gebäude 2:
Umbau und Sanierung des Lagergebäudes zu Großraum-Bürolofts für die **Verwaltung**. Abbruch der nichttragenden Wände und in Teilbereichen von jeder zweiten Betondecke. Dadurch entstehen Galeriezonen.
Gestaltprägende Stahlbetonstruktur bleibt sichtbar. Akustikelemente und EL-Installationen werden eingehängt (Arbeitsplatzversorgung von oben über Installationssäulen, variabel anschließbare Beleuchtung). Natürliche Raumlüftung und ausreichend Tageslicht sind vorhanden. Büroteilung flexibel in Arbeitsinseln verschiedener Größe mit Stellwandunterteilungen, Grünzonen, Pausen-, Kommunikations- und Besprechungsbereichen.
Die Speicher- und Kellerräume werden nicht überplant.

gebäude 3:
Umbau und Sanierung des Betriebsgebäudes (Werkstätten, Ausbildung) zu Großraum-Bürolofts für Abteilung **Planung/Bau.** (alternativ Zellenbüros mit 2,50m hohen Zwischenwänden, Raumhöhe bis 4,5m) Abbruch der nichttragenden Wände. Ergänzung der Treppenhäuser.Gestaltprägende Stahlbetonstruktur bleibt sichtbar. Akustikelemente und EL-Installationen werden eingehängt (Arbeitsplatzversorgung von oben über Installationssäulen, variabel anschließbare Beleuchtung).
Natürliche Raumlüftung und ausreichend Tageslicht sind vorhanden. Büroteilung flexibel in Arbeitsinseln verschiedener Größe mit Stellwandunterteilungen, Grünzonen, Pausen-, Kommunikations- und Besprechungsbereichen.
Die Speicherräume werden nicht überplant. Die teilweise Unterkellerung wird im Nordhof zurückgebaut und an die Heizungsübergabestation angepaßt.

GEBÄUDE 1,2,3
UMNUTZUNG UMBAU, TEILW. RÜCKBAU , SANIERUNG
neu: ZENTRALE VERWALTUNG

A1 B C



erläuterung, gebäude 1,2,3 , bestandsansicht

SÖR

© Steria Mummert Consulting AG

2 Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

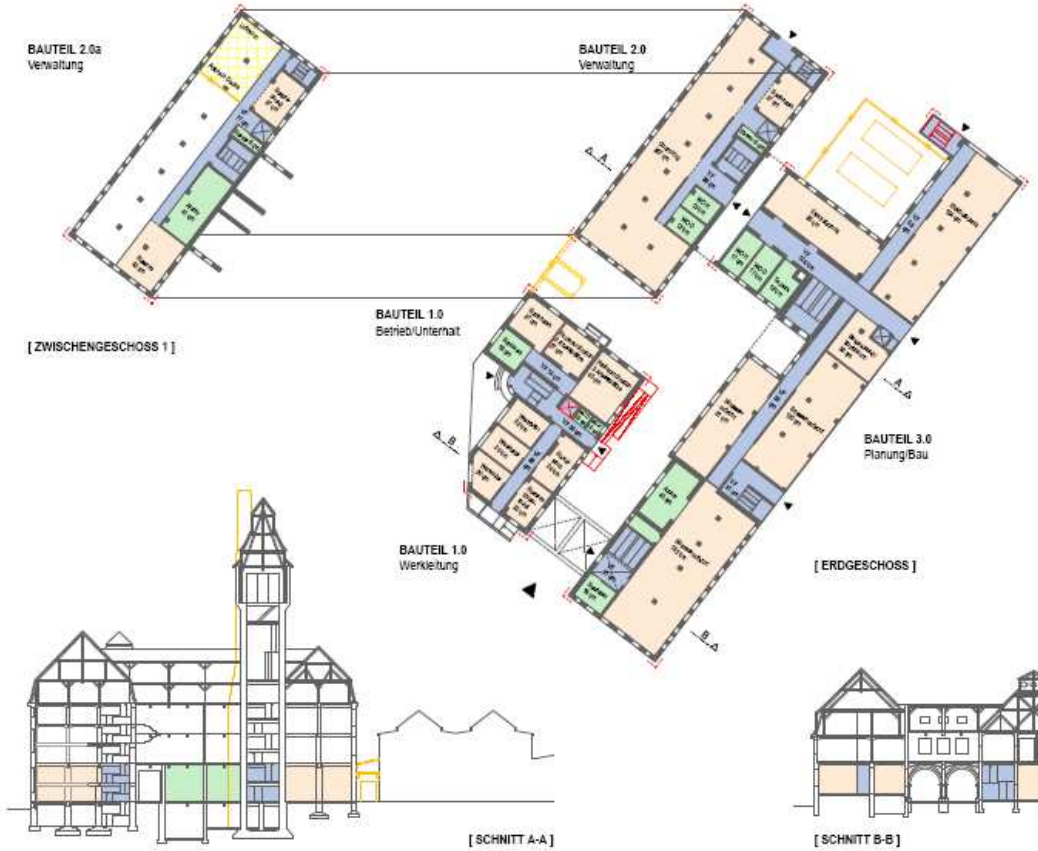
Ergebnisse

SEITE 7

GEBÄUDE 1,2,3

UMNUTZUNG UMBAU, TEILW. RÜCKBAU , SANIERUNG

neu: ZENTRALE VERWALTUNG



A1 B C



gebäude 1/2/3 erdgeschoss:

BGF	=	2280 qm
NGF	=	1967 qm

bauteil 1.0

NF	=	226 qm
HNF	=	203 qm
NNF	=	23 qm
VF	=	75 qm

bauteil 2.0 + 2.0a

NF	=	430 qm
HNF	=	376 qm
NNF	=	54 qm
VF	=	173 qm
ABBRUCH		59 qm

bauteil 3.0

NF	=	751 qm
HNF	=	661 qm
NNF	=	90 qm
VF	=	282 qm

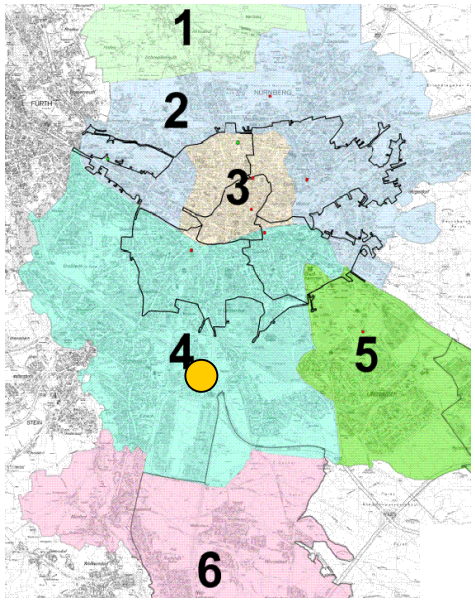
teilabbruch heizz. = 1679 qm
teilabbruch garage = 46 qm

grundriss eg/eg+, schnitte, gebäude 1,2,3 1 : 500

SÖR

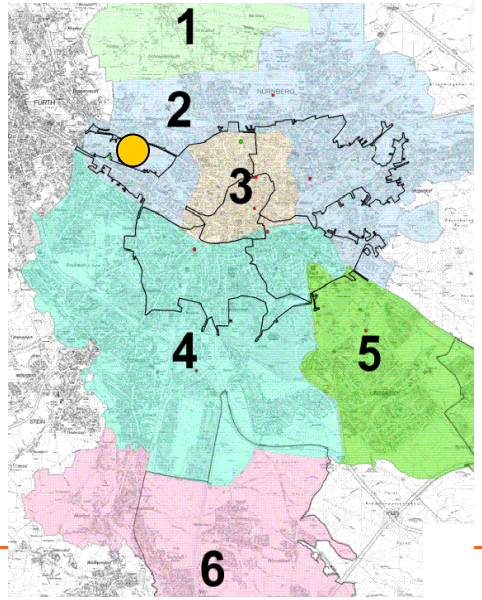
© Steria Mummert Consulting AG

Zentralstandorte – Werkbetrieb – „Werkstatt-Zentrale“



Alternative 1: Donaustraße

- **Vorteile**:
  Aufbau auf / Nutzung von vorhandener Infrastruktur
  Kein Ankauf von Grundstücken / Liegenschaften nötig
  Verkehrsgünstige Lage
- **Nachteile**
  Aufteilung der Zentraleinheiten „Planung & Bau“, „Verwaltung“ und „Werkbetrieb“



Alternative 2: Fuchsstraße

- **Vorteile**:
  Zusammenlegen der Zentraleinheiten „Planung & Bau“, „Verwaltung“ und „Werkbetrieb“
  Städtebauliche Verbesserung
  Nähe SUN => ggf. weitere Synergien
  Baulich leicht umsetzbar
- **Nachteile**
  Höhere Investitionen
  Donaustraße würde als zentrales Baustofflager / Lager E-Technik, Lager Verkehrssicherung weitergenutzt, Teile des Standorts verkauft

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

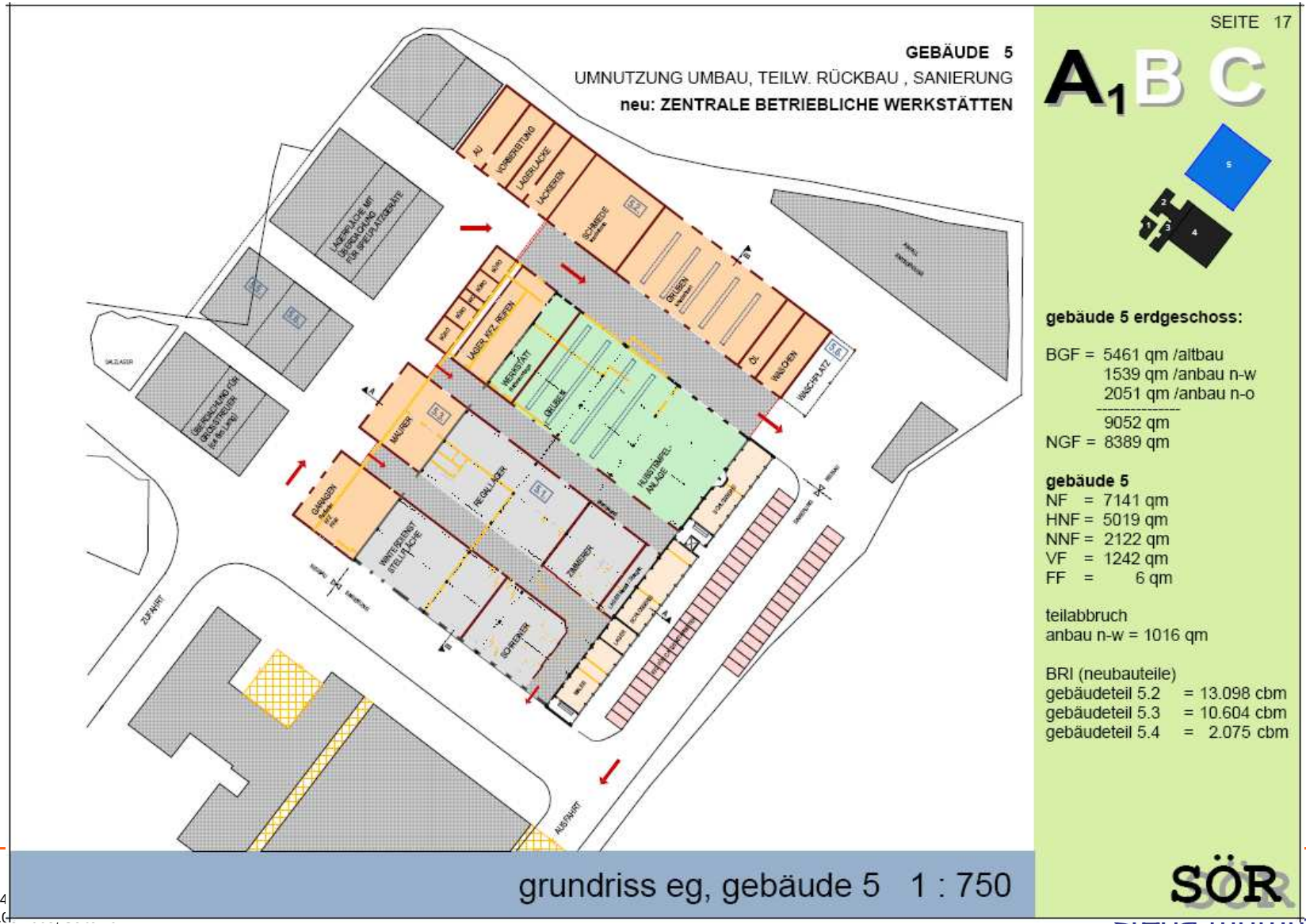
2 Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

Ergebnisse



© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting



© Steria Mummert Consulting AG

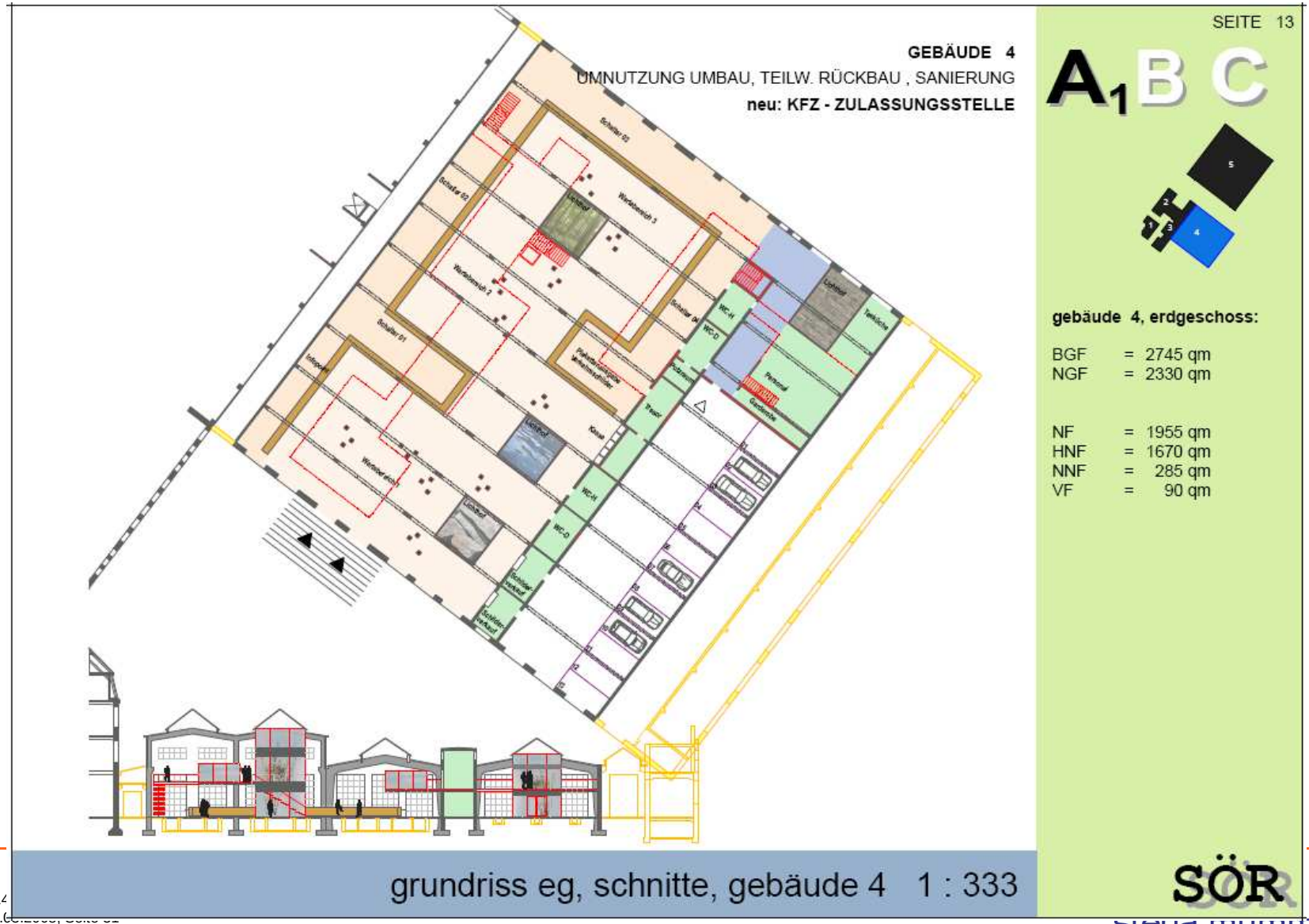
2 Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

Ergebnisse



© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting



© Steria Mummert Consulting AG

Standortkonzept – Variante Fuchsstraße

Ergebnisse

GEBÄUDE 4

UMNUTZUNG UMBAU, TEILW. RÜCKBAU , SANIERUNG

neu: KFZ - ZULASSUNGSSTELLE



bestand

A1 B C





gebäude 4 nach umbau zur kfz-zulassungsstelle

gebäude 4:

Umbau, Sanierung und Teilabbruch der **Montagehalle** unter Beibehaltung des Gebäudecharakters und der Struktur zur **KFZ - Zulassungsstelle**.

- unter die Satteldachoberlichter werden Lichthöfe zur natürlichen Belichtung und Belüftung eingestellt.

- Büroräume werden an die vorhandene Tragkonstruktion angehängt. (Schaffung zusätzlicher Flächen im OG1)

- Elektro-und Lüftungsinstallationen werden sichtbar zwischen die Gebäudestruktur gehängt.

- Schaffung einer Nebenraumspange zwischen den beiden östlichsten Hallenschiffen.

innenraumperspektive

SÖR

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Nutzen und Kosten

© Steria Mummert Consulting AG

2 Übersicht Personalverteilung und Personaleinsparungen

Ergebnisse

- Die relevanten Bereiche wurden nach Synergiepotenzialen vertiefend analysiert.
- Mit Bildung des SÖR können ca. 1,55 Mio. Euro im Bereich Personal eingespart werden.

SÖR-Organisationseinheit		Summe Ist	Einsparung (kw)	Einsparung (SÖR)	Summe Soll
SÖR-Nr.	SÖR-Bezeichnung				
Zwischensumme Werkleitung		**10,50**		-1,50	**9,00**
Zwischensumme Verwaltung		**76,79**	-5,00	-7,29	**64,50**
Zwischensumme Planung und Bau		**116,12**		-4,87	**111,25**
B0	**Betrieb und Unterhalt**			3,00	**3,00**
B1	**Fachkoordination**	**18,65**	-1,00		**17,65**
B2	**Bezirke 1 – 6**	**420,25**	-9,00	-17,25	**394,00**
B3	**Werkbetrieb**	**198,42**	-1,00	-7,72	**189,70**
Zwischensumme Betrieb und Unterhalt		**637,32**	-11,00	-21,97	**604,35**
Summe SÖR		**840,73**	**-16,00**	**-35,63**	**789,10**

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Weitere Einsparungspotenziale ergeben sich im Bereich der Sachkosten:

- Standortreduzierung: 150 T €
- Verringerung des Fahrzeugeinsatzes: 100 T €
- Geringere technische Ausstattung: 50 T €

Durch Gründung des SÖR können ca. 1,85 Mio. Euro Einsparungen erzielt werden.

Investitionen

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Investitionskosten

Die Standortvarianten unterscheiden sich signifikant in den Investitionskosten:

Investitionskosten SÖR **(in TEUR)**	**Umbau Fuchsstraße**	**Bauhof - Donaustraße**	**"Sowieso" Investitionen (*)**
Werkbetrieb			
Ankauf Grundstück (Fuchsstr.:anteilig)	1.000	0	0
(Um-)Bau Gebäude	11.000	12.000	8.100
Verwaltungszentrale			
Ankauf Grundstück (Fuchsstr.:anteilig)	500	0	0
(Um-)Bau Gebäude	7.000	500	0
KfZ-Zulassung			
Ankauf Grundstück (Fuchsstr.:anteilig)	500	1.000	1.000
(Um-)Bau Gebäude	4.900	3.500	3.500
BEZIRKE			
Bezirke ohne Pferdemarkt	500	500	1.000
Am Pferdemarkt	3.800	3.800	0
Rückbau Großreuther Straße	1.200	1.200	1.200
Summe	**30.400**	**22.500**	**14.800**

„Sowieso-Investitionen“ sind bedingt durch Räumung Großreuther Straße und der Verlagerung KfZ-Werkstatt und KfZ-Zulassung und der Verlagerung des Depots "Sandreuth" der Straßenreinigung.

Investitionskosten

Gegenfinanzierung Erlöse durch Verkauf	Umbau Fuchsstraße	Bauhof - Donaustraße	"Sowieso" Investitionen (*)
Großreuther Straße	12.500	12.500	12.500
Depot "Sandreuth"	200	200	200
Donaustr. / Rheinstr. (Teilverkauf)	2.000	0	0
Summe Verkaufserlöse	**14.700**	**12.700**	**12.700**
Saldo/Deckungslücke (=Nettofinanzierungsbedarf)	**-15.700**	**-9.800**	**-2.100**
Zins	4,50%	4,50%	4,50%
Tilgung	1,00%	1,00%	1,00%
Kapitalkosten	**-860**	**-540**	**-120**
Laufende Einnahmen/Ausgaben			
Laufende Einsparungen Miete	140	30	
Laufende Einnahmen Vermietung	370	90	
Laufende Ausgaben Anmietung	0	-110	
Summe Mieteinnahmen/Einsparunger	**510**	**10**	
Nettobelastung			
Kapitalkosten	-860	-540	
Mieteinnahmen/Mieteinsparungen	510	10	
SÖR-Bedingte Kapitalkosten	**-350**	**-530**	

Zusammenfassung (1)

- **Bezirksstruktur** schafft klare räumliche Zuständigkeiten mit ganzheitlicher Verantwortung für alle Gewerke im öffentlichen Raum (Ziel des Projektauftrags)
- **Klare Zuständigkeiten** für den Bürger => **ein** Ansprechpartner für öffentlichen Raum „SÖR“
- **Standortkonzept** für eine optimierte Nutzung der vorhandenen Depots und Standorte
- **Zusammenlegung der großen Werkstätten** wie vom Stadtrat schon seit Jahren gewünscht
- **Winterdienst** in einer Hand
- **Einsparungen** lassen sich in dieser Höhe nur mit SÖR realisieren

Zusammenfassung (2)

- **Zeitfenster günstig**:
  - anstehende Wechsel in der Leitungsebene
  - einheitliche Umsetzung anstehender Entwicklungen im IT-Bereich (DMS, GIS)
  - anstehende Großinvestitionen (Verlagerung KfZ-Werkstatt, Sanierung/Neubau Gebäude KfZ-Zulassung) lassen sich mit SÖR unter Schaffung zusätzlicher Synergien verbinden
- **Sofern Entscheidung pro Fuchsstraße**:
  - Chance für zügige städtebauliche Neuordnung des Bereiches Großreuther Straße durch Lösung für KfZ-Zulassung
  - Reaktivierung der Industriebrache Straßenbahndepot Fuchsstraße
  - örtliche Zusammenführung großer technischer städtischer Betriebe (SUN und SÖR) mit der Option für weitergehende Zusammenarbeit

Zusammenfassung (3)
Risiken

2 Risikobetrachtung

Ergebnisse

Risiken:

- Projektrisiken
  - Überschreitung von Investitionsplanungen
  - Späte Realisierung der Infrastruktur
  - Sich ändernde Rahmenbedingungen
  - 900 bewegte Menschen
- Betriebsrisiken
  - Nur übliche Betriebsrisiken

Die Risiken erscheinen beherrschbar.

Das Risiko, durch Nicht-Entscheiden, Chancen zu verpassen, ist deutlich höher.

weiter

© Steria Mummert Consulting AG

steria mummert consulting

Nürnberg