



# Organisationsuntersuchung Bauhof Gemeinde Wiefelstede

OptiSo Unternehmensberatung, Schubert & Partner



Dr. Dino Schubert, 30.11.2021



Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wiefelstede>



# Organisationsuntersuchung

- a. Methodik und Vorgehensweise
- b. Erkenntnisse und Empfehlungen

A close-up photograph of a person's hand in a white shirt pointing towards the right. The hand is positioned over a white rectangular area that contains the text 'Agenda Präsentation'. The background is slightly blurred, showing the person's torso and another hand holding a device.

**Agenda Präsentation**



# Organisationsuntersuchung

## a. Methodik und Vorgehensweise

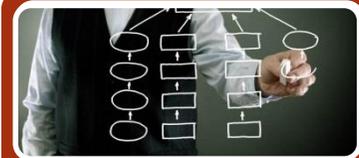
## a. Methodik und Vorgehensweise



Dokumentenanalysen



Interviews



Datenanalysen



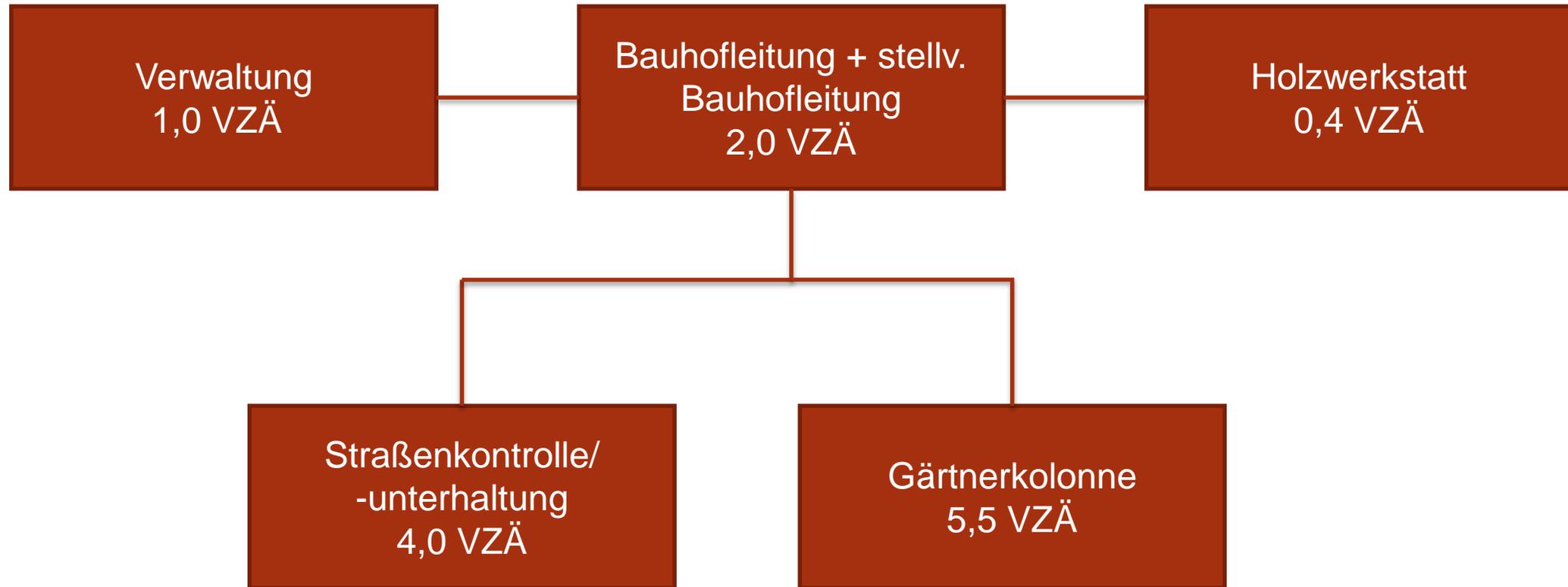
Arbeitsplatzbegutachtungen



Personalbedarfsbeurteilung

## b. Erkenntnisse

### IST- Aufbauorganisation Gesamtüberblick



$\Sigma$  „operativ“ (ohne Leitung) 9,91 VZÄ = 0,61 VZÄ je 1.000 Einw. (bei 16.161 Einw.)

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen

**Personalsituation  
Ausgangslage (IST)**

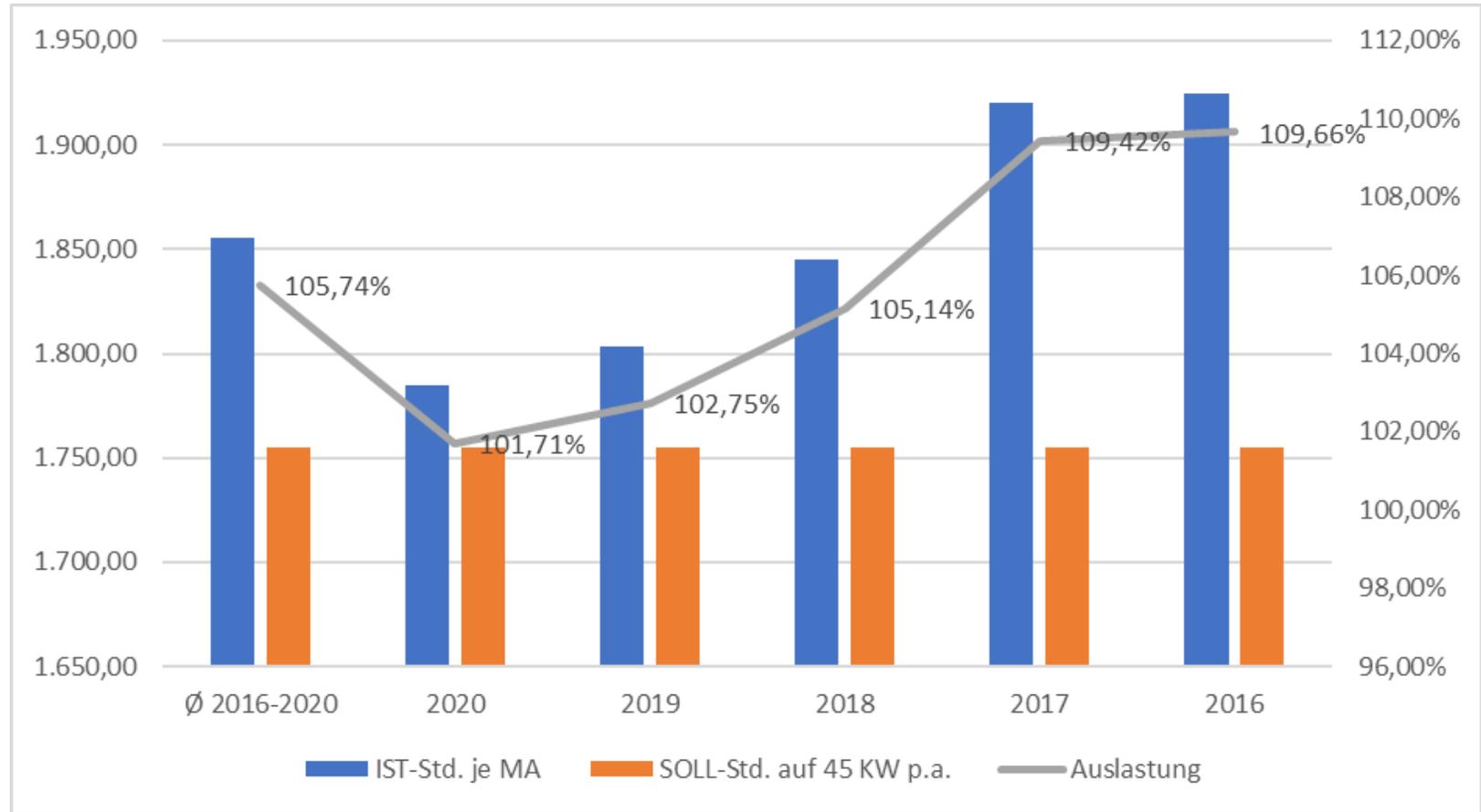
Eigenes Personal operativ	Fremdvergaben
Grün / Gärtner 5,5 VZÄ	Teilaufgaben des Grünbereich
Holzwerkstatt 0,4 VZÄ	Reinigungsaufgaben Straßen, Bushaltestellen, Leitpfosten etc.
Straßenkontrolle/- unterhaltung 4,0 VZÄ	Straßenunterhaltung
Σ 9,91 VZÄ	Σ 4,55 VZÄ *)
= 0,61 MA je 1.000 Einw.	
+ Fremdvergaben	
= 0,9 VZÄ je 1.000 Einw.	

→ Ohne Friedhof = min. 1,5 VZÄ zusätzlich, dann 1 VZÄ je 1.000 Einw.

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen

→ Auslastung / Produktivität gem. ILV

**Personalsituation  
Ausgangslage (IST)**



Quelle: ILV Gemeinde Wiefelstede 2016 - 2020

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### **Führung des Bauhofs – Optimierungspotenziale**

- Disziplinarische Führung aus dem Rathaus
- Fachliche Führung durch 2 Vorarbeiter
- Führungsmodell des Bauhofs ist effektiv –  
Verbesserungsvorschlag: gelebte Doppelspitze  
im Bauhof nach außen – ggü. Rathaus

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### Baumkontrollen

- kein systematisches Baumkataster
- keine koordinierten/dokumentierten Kontrollen
- Kontrollen aus Haftungsgründen notwendig
- Baumkontrolle = Pflichtaufgabe der Kommune
  - Aufgabenzuordnung und Dokumentation sollte konzeptionell geregelt werden, Niederschrift in der Dienstanweisung
- Fremdvergabe 5 € je Baum
- Alternativ: ca. 2,0 zusätzliche VZÄ wären notwendig (1 VZÄ je 8.000 Bäume)

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### Spielplatzkontrollen

- gesetzlich vorgeschrieben
- Derzeit „papier-basiert“
- Organisation der Aufgabe durch digitales Kataster verbessern
- Stelle mit 0,5 VZÄ betreut ca. 60 Spielplätze (Kennzahl ca. 100 Spielplätze / Jahr 1 VZÄ)
- Kein zusätzlicher Personalbedarf



### Straßenkontrollen

- Pflichtaufgabe
- regelmäßige Begehungen zwingend notwendig
- Umgang mit Straßenkontrollsoftware optimierbar
  - Anbindung Bauhof-MA
  - Regelmäßige Jour Fixes mit FDL Straßen
  - Klare Absprachen

## b. Empfehlungen – SOLL-Personalkonzept

- VZÄ Bauhof: aktuell 0,61 VZÄ / 1.000 Einwohner  
→ Beim „selber machen“ 2 neue VZÄ für Baumkontrollen
- Ergänzt Organisationsmodell:



## b. Empfehlungen – SOLL-Personalkonzept

- VZÄ Bauhof: aktuell 0,61 VZÄ / 1.000 Einwohner  
→ Beim „selber machen“ 2 neue VZÄ für Baumkontrollen
- Ergänzttes Organisationsmodell:

IST		SOLL	
<b>Bauhof</b>		<b>Bauhof</b>	
<b>Grün</b>	5,5 VZÄ	<b>Grün</b>	7,5 VZÄ (inkl. +2 VZÄ Baumkontrolle)
<b>Straßenkolonne/- unterhaltung</b>	4,0 VZÄ	<b>Straßenkolonne/ -unterhaltung</b>	4,0 VZÄ
<b>Holzwerkstatt</b>	0,4 VZÄ	<b>Tischlerei</b>	0,4 VZÄ
<b>∑ Gesamt</b>	9,9 VZÄ	<b>∑ Gesamt</b>	11,9 VZÄ

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### Hausmeister- dienste

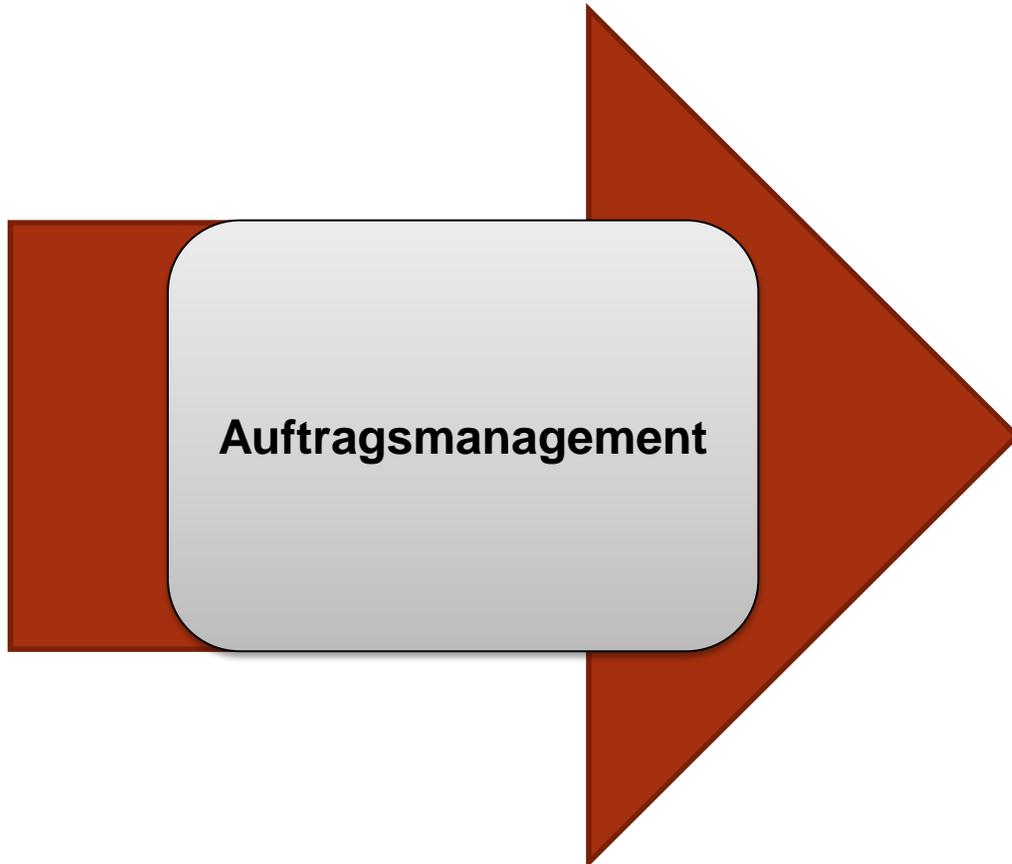
- Synergien Hausmeisteraufgaben, handwerkliche Aufgaben an gemeindlichen Liegenschaften/Ortschaften
- Derzeit flächenorientierter Bauhof
- Personal und Budget unter einheitlicher Leitung managen, um Wirtschaftlichkeit und Effektivität der Aufgaben zu steigern



### Sportplatzpflege

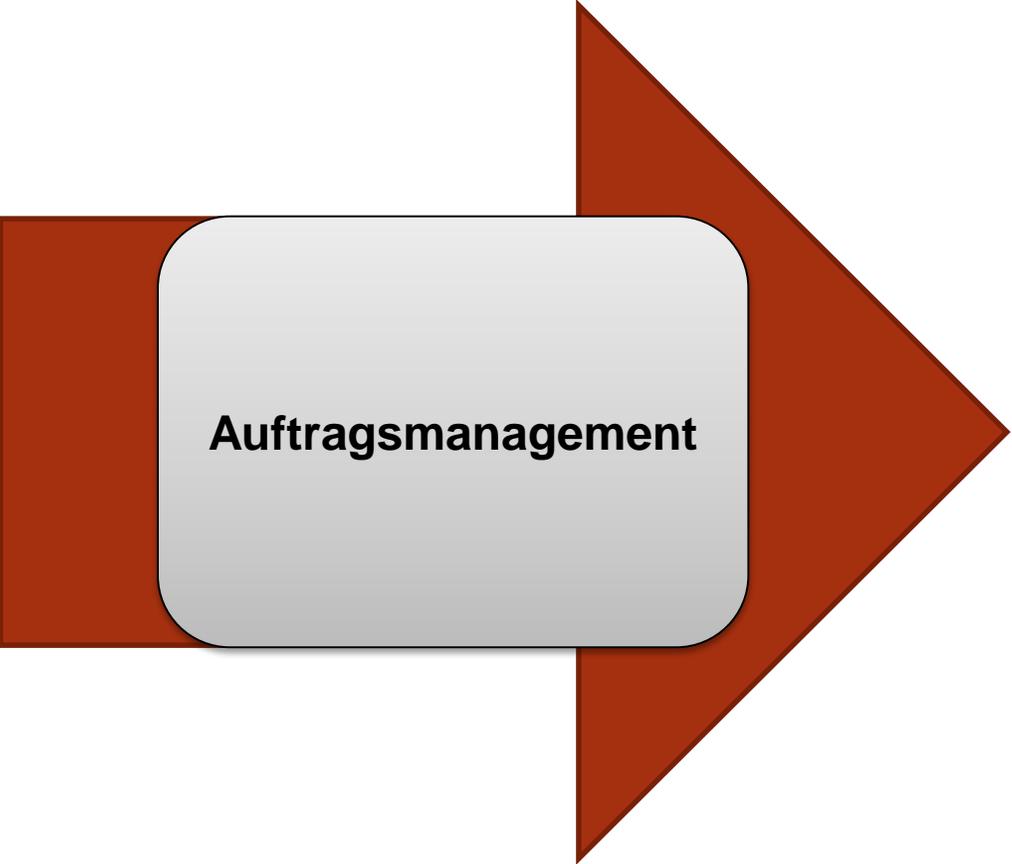
- Einsatz von Robomähern gut, weil zukunftsfähig und bezahlbar
- gut aus- bzw. aufgearbeitetes Mäh- und Bewässerungskonzept
- Empfehlung: enge Zusammenarbeit mit dem SV Eintracht Wiefelstede

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen – PROZESSE



- Software für das Auftragsmanagement nicht funktional
- Vorteile für die Prozesse eines zukunftsfähigen Bauhofs:
  - Auftragsverwaltung
  - Auftragsdisposition im Bauhof
  - Leistungserfassung
  - Abrechnung
  - Auswertung und Statistik
- Einbindung der Gemeindearbeiter in den Workflow
  - Digitale Endgeräte nutzen
- Einsparung von 0,6 – 0,8 VZÄ durch Softwarenutzung \*)

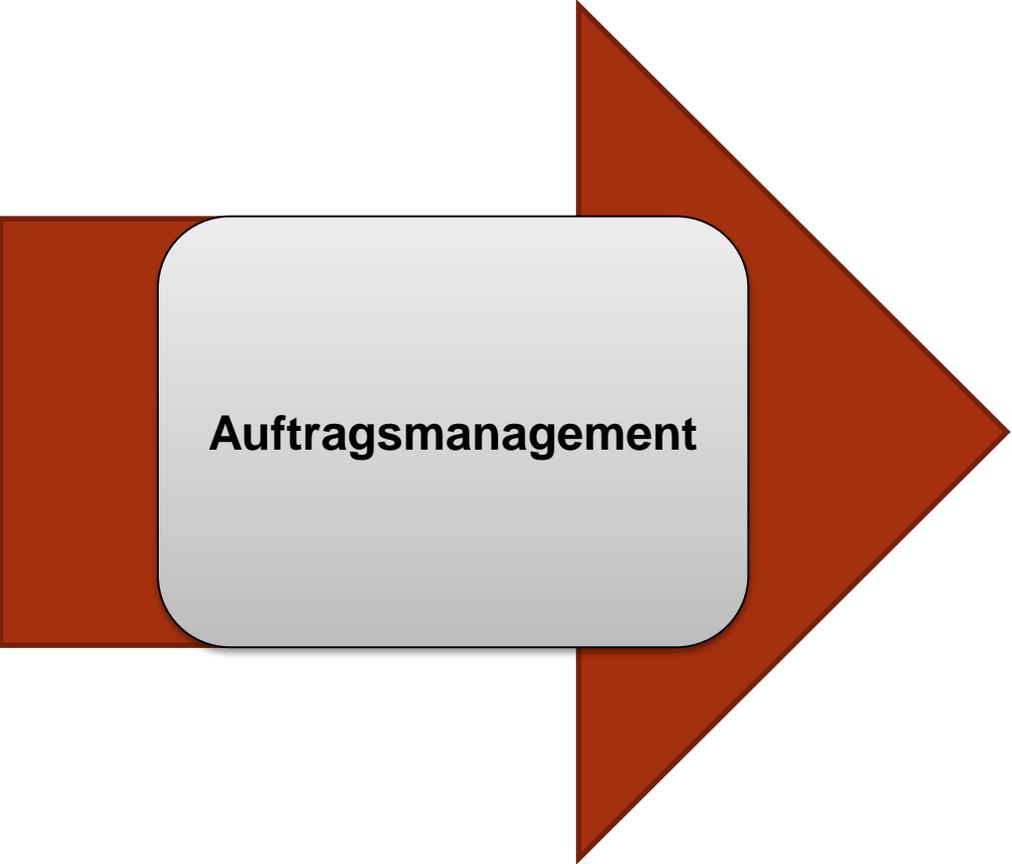
## b. Erkenntnisse und Empfehlungen – PROZESSE



**Auftragsmanagement**

- Einsparungen:
  - 0,3 - 0,5 VZÄ im Rathaus (Verwaltungsstelle FD Bauhof),
  - 0,2 VZÄ für die Bauhofleitung (0,1 VZÄ je Bauhofleitung) sowie
  - 0,1 VZÄ je Gemeindearbeiter

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen – PROZESSE



**Auftragsmanagement**

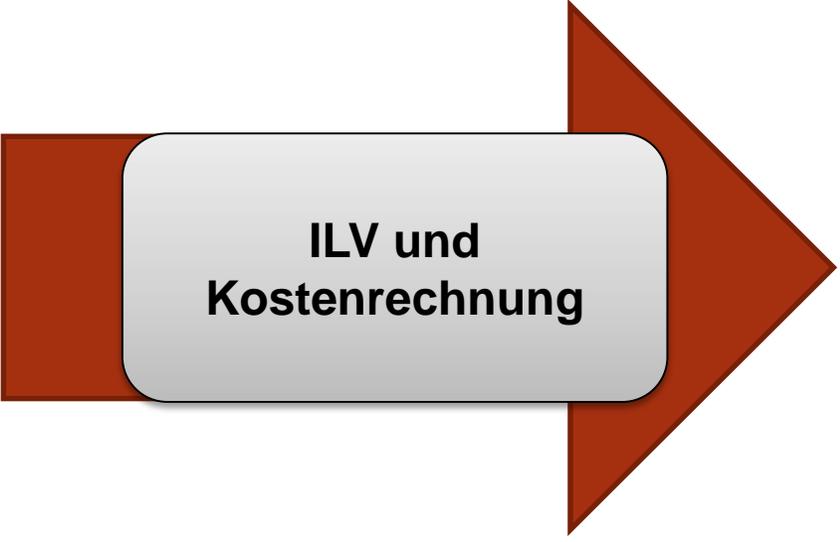
- Einsparungen:
  - 0,3 - 0,5 VZÄ im Rathaus (Verwaltungsstelle FD Bauhof),
  - 0,2 VZÄ für die Bauhofleitung (0,1 VZÄ je Bauhofleitung) sowie
  - 0,1 VZÄ je Gemeindearbeiter

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen – PROZESSE



### Regelkommunikation

- Kommunikation zwischen Bauhof und Bauamt intensivieren und organisieren



### ILV und Kostenrechnung

- ILV vereinfachen
  - Mischkostensatz oder
  - Anlagekosten von Personalkosten trennen
- kaufmännische Unterstützungstätigkeit wenn Software da
  - Steuerungsunterstützung, Haushaltssachbearbeitung
- Bauhofleitung eigenständig: Handbudget (inkl. Rechnungsfreigabe)

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



**Wirtschaftlichkeit**

- Gesamtstundensatz: ø 30,38 EUR
- Fremdvergabe bei Grünpflegearbeiten, Hausmeister/Facilitydienstleistungen
  - fegen / Plätze reinigen
  - Pflege von Freiflächen
  - Winterdienst
  - Müllentsorgung
  - Bushaltestellen reinigen
- unwirtschaftlich fremdzuvergebende Leistungen:
  - Unterhaltung des Straßen- und Wegenetzes
  - Asphalt- und Pflasterarbeiten
  - Malerarbeiten
  - Tischler-/Holzarbeiten
  - Einfache Elektroarbeiten
  - Einfache Heizung- und Sanitärleistungen

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



**Arbeitsfähigkeit  
und  
Mitarbeiterstruktur**

### **Krankenstand**

- Bundesdurchschnitt: ca. 15 % / Jahr und Person
- Bauhof Wiefelstede: 13,2 % / Jahr und Person
- liegt unter dem Bundesdurchschnitt

**Mehrarbeit:** ø 14,5 Stunden / Jahr

- nicht übermäßig ausgeprägt

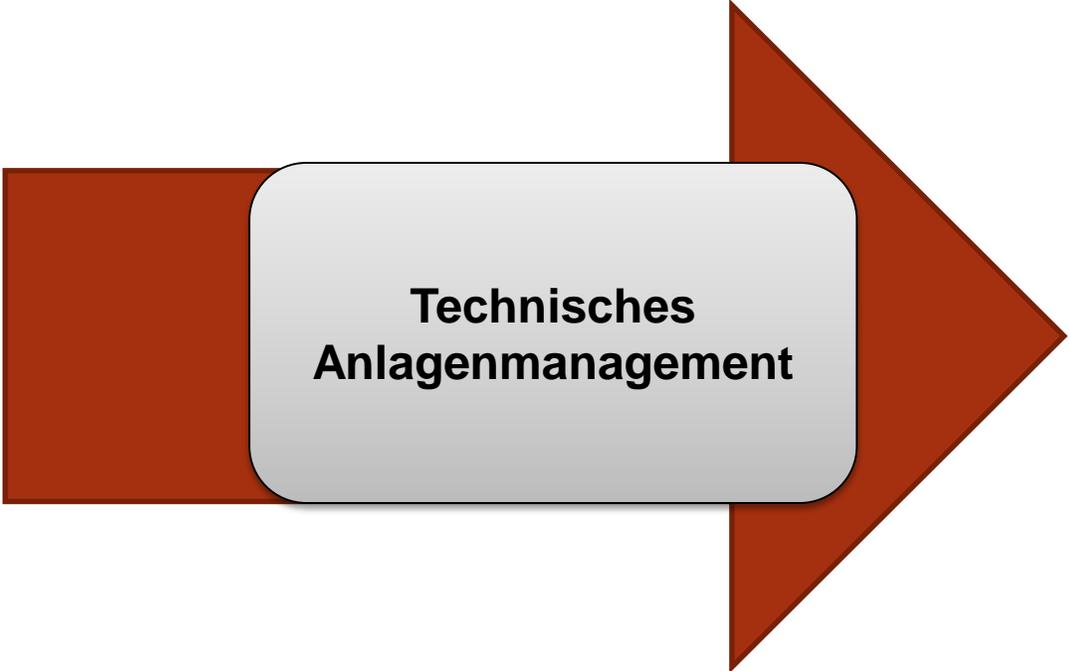
### **Arbeitszeitregelung:**

- gleitendes Arbeitszeitkonzept wird positiv gesehen

**Durchschnittsalter:** 48 Jahre

- Fortlaufende Nachbesetzungen sollten Durchschnittsalter berücksichtigen

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



**Technisches  
Anlagenmanagement**

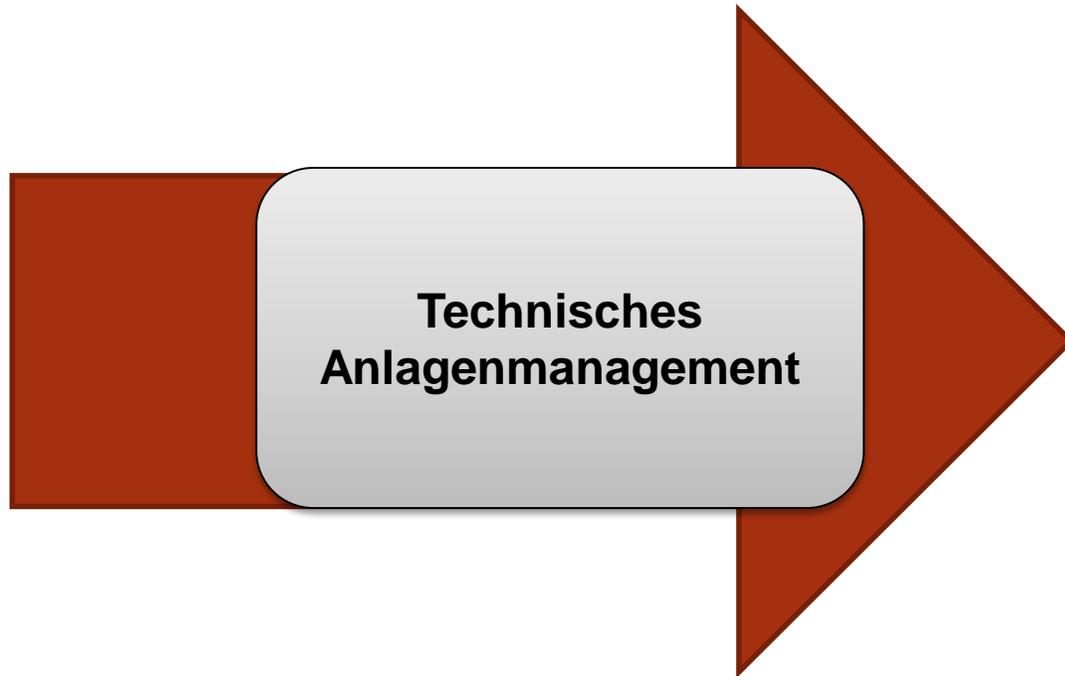
### **Gesamtbetrachtung:**

- effektive/zeitgemäße Ausstattung
- gutes Nachbeschaffungskonzept
- bedarfsorientierte und eigenverantwortliche Ausgangssituation

### **Durchschnittsalter Fahrzeuge:**

- 5,1 Jahre
- Nutzungsdauer beträgt meist 8 – 12 Jahre
- Mittel sollten im Investitionshaushalt eingeplant werden, auch wenn kein konkreter Bedarf vorhanden ist
- Langlebigkeit des AV wird begünstigt
- Modell des Leasings bei Anschaffungen in Betracht ziehen

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



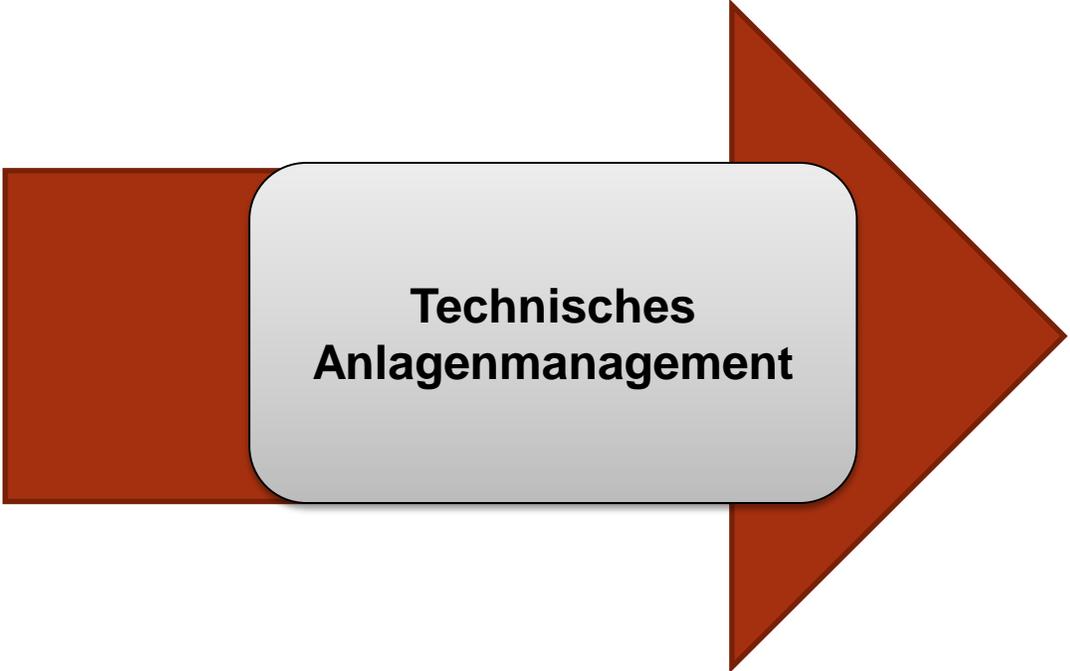
### Minibagger:

- Minibagger (5-Tonnen-Kategorie) anschaffen ?

### Modellvergleich:

Eigener Minibagger (5 Tonnen)	Mietbagger
Abschreibung p.a. <b>2.500 EUR</b>	Jahresmiete <b>4.000 EUR</b>
Betriebskosten <b>1.750 EUR</b>	Personal- und Sachaufwand Logistik <b>800 EUR</b>
Lagerkosten/Werteverzehr <b>250 EUR</b>	
$\sum$ 4.500 EUR	$\sum$ 4.800 EUR

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



**Technisches  
Anlagenmanagement**

- Eigentumsmodell ist lediglich günstiger
  - höhere Flexibilität bei Mietalternative
  - Kein Vergabeaufwand
  - Stets neuere Geräte
  - Kein Verkaufsaufwand nach Nutzungsdauer
- Mietmodell ist in der Vollkostenbetrachtung **wirtschaftlicher**

### **Radlader:**

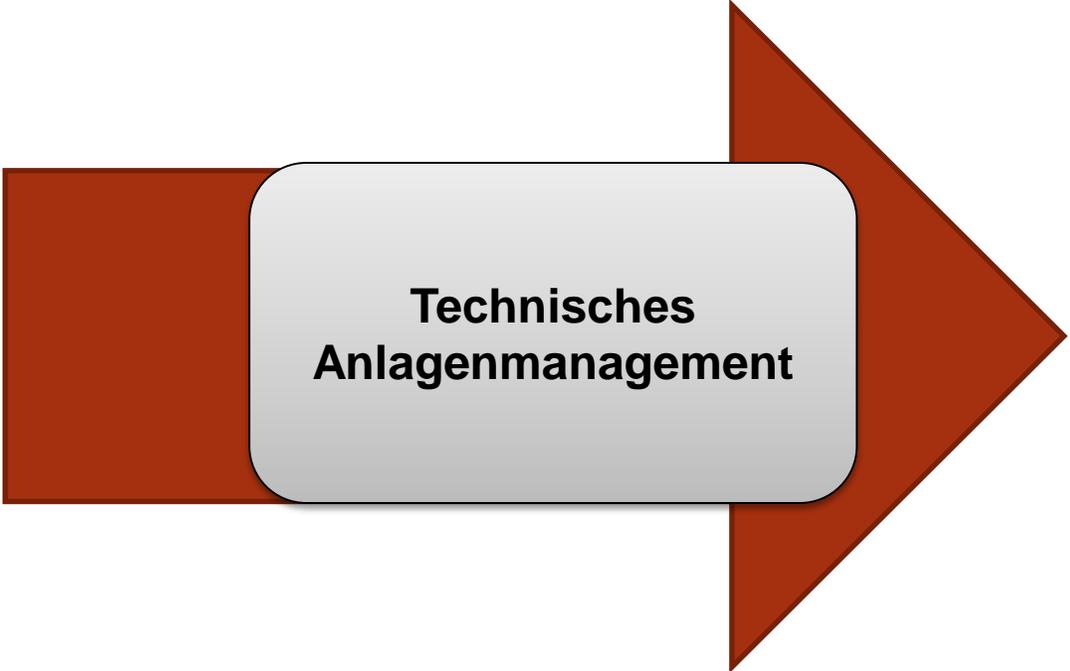
- „Einer“ muss im Bestand erhalten bleiben

### **Heißdampfmaschine:**

- Einsparpotenzial von 5 – 7 Arbeitsstunden/Woche
  - Geschätzte ILV-Einsparung: ca. 8.400 EUR
- Anschaffungspreis Heißdampfmaschine: 32.000 EUR

$$AD = \frac{(32.000 \text{ EUR} + (10 * 5.760 \text{ EUR}))}{8.400 \text{ EUR}} = 10,67 \text{ Jahre}$$

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



**Technisches  
Anlagenmanagement**

### **Salzsilo Winterdienst**

- Ausstattung (Salzsolesprüher u. insb. Salzlager) optimierbar
- Bodennahe Lagerung optimierbar
- Salzsilo ist zukünftig alternativlos
  - 1.000 EUR je Tonne Lagerkapazität
  - Maßgabe: ca. 100 Tonnen
  - ergänzend mit Fremdfirmen arbeiten, wenn eigener Salzbestand nicht ausreicht
- Perspektivische Beschaffung Salzsilo notwendig

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### Standortbetrachtung

- Standort ist zeitgemäß, kein Sanierungsstau
- Inventar und Räumlichkeiten weisen keine Mängel auf
- ggf. Beschleunigung der Internetverbindung
- Lager- und Fahrzeughallen ebenfalls in gutem Zustand
- Lagerlogistik Salz kann verbessert werden

## b. Erkenntnisse und Empfehlungen



### Zusammenfassung

- Personalbedarf von 2,0 VZÄ zusätzlich oder Baumkontrollen fremdvergeben
- Doppelrolle der Bauhofleitung nach außen mehr verzahnen
- Aufgaben des Baummanagements professionalisieren, Software für Straßenkontrollen besser nutzen
- gemeinsames Personal- und Organisationskonzept Hausmeisterdienste + Bauhof zugunsten von Synergien überprüfen
- medienbruchfreie Aufgabenabwicklung
- Regelmäßige Routine zwischen Bauhof und Bauamt implementieren
- ILV vereinfachen
- Bauhof arbeitet bei Straßenunterhaltung und handwerklichen Aufgaben wirtschaftlicher als der Markt
- Technisches Anlagenmanagement ist gut
- Standort in gutem Zustand
- Salzsilo anschaffen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

