

Standortkonzept Landkreis Vorpommern-Greifswald Phase I



Für die zehn Varianten wird eine Nutzwertanalyse durchgeführt. Die Analyse teilt sich in fünf Perspektiven auf.

- 1. Wirtschaftlichkeit**
- 2. Bürgernähe und Bürgerfreundlichkeit**
- 3. Mitarbeiterfreundlichkeit**
- 4. effiziente Verwaltungsorganisation**
- 5. Zukunftsfähigkeit**

Die Perspektiven 2 bis 5 können unterschiedlich gewichtet werden. Die wirtschaftliche Betrachtung wird dagegen nicht gewichtet und bepunktet. Kosten und Restwerte stehen für sich als Bewertung.



Erläuterungen zu der Bewertung „Standortkonzept Phase I“

Nutzwertanalyse zur Variantenwahl des Standortkonzeptes VG

ok		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6	Variante 7	Variante 8	Variante 9	Variante 10
Faktor		Fortführung Status Quo	Umsetzung Standortkonzept 2016	Standortkonzept 2016 bei voller Auslastung der Kürassierkaserne	Standortkonzept 2016 ohne Auslastung der Kürassierkaserne	alleiniger Standort Anklam	alleiniger Standort Greifswald	alleiniger Standort Pasewalk	Standorte Greifswald und Pasewalk	Standorte Greifswald und Anklam	Standorte Pasewalk und Anklam
	Wirtschaftlichkeit										
	Barwert Baukosten	23.357.738 I	18.680.966 I	14.067.889 I	19.420.971 I	6.319.986 I	13.369.984 I	7.019.984 I	14.439.984 I	11.879.986 I	10.829.987 I
	Restwert nach 20 Jahren	10.692.360 I	11.376.135 I	8.566.915 I	11.150.294 I	16.119.406 I	16.283.827 I	8.671.717 I	8.927.484 I	15.242.491 I	10.857.915 I
		12.665.379 I									
25%	Bürgernähe und Bürgerfreundlichkeit										
	<i>Ewertung</i>	10,00	10,00	10,00	10,00	7,13	6,48	4,10	9,31	8,87	9,40
	<i>gewichtete Bewertung</i>	2,50	2,50	2,50	2,50	1,78	1,62	1,02	2,33	2,22	2,35
25%	Mitarbeiterfreundlichkeit										
	<i>Ewertung</i>	10,00	9,85	7,62	9,67	6,39	2,05	0,34	7,20	8,11	6,27
	<i>gewichtete Bewertung</i>	2,50	2,46	1,91	2,42	1,60	0,51	0,08	1,80	2,03	1,57
25%	effiziente Verwaltungsorganisation										
	<i>Ewertung</i>	0,00	3,25	3,25	3,25	9,00	8,50	8,00	5,63	5,50	5,63
	<i>gewichtete Bewertung</i>	0,00	0,81	0,81	0,81	2,25	2,13	2,00	1,41	1,38	1,41
25%	Zukunftsfähigkeit										
	<i>Ewertung</i>	10,00	10,00	10,00	10,00	6,50	8,00	2,00	8,50	9,00	7,50
	<i>gewichtete Bewertung</i>	2,50	2,50	2,50	2,50	1,63	2,00	0,50	2,13	2,25	1,88
	Summe Pkt.	7,50	8,27	7,72	8,23	7,25	6,26	3,61	7,66	7,87	7,20
	Kosten pro Pkt.	3.114.365	2.257.781	1.822.643	2.360.009	871.145	2.137.210	1.945.298	1.885.635	1.509.640	1.504.384

1. Wirtschaftlichkeit

Gebäudebaukosten

Um eine Vergleichbarkeit der Varianten zu gewährleisten, muss ein fiktiver Standard geschaffen werden. Um diesen Standard zu erreichen, sind je nach „Startgegebenheiten“ verschiedene Mittel notwendig. Es werden drei Kategorien gebildet; jeder sind Kosten zugeordnet. Nach KGST sind Büros in Kreisverwaltungen im Durchschnitt 16,5 m² groß.

Neubau / Grundsanierung	2424,24 pro m ² / 40.000,- € pro Mitarbeiter
Umbau / Teilsanierung	1333,33 pro m ² / 22.000,- € pro Mitarbeiter
Modernisierung	484,84 pro m ² / 8.000,- € pro Mitarbeiter

Die Baukosten sind auf dem Tabellenblatt „BGF“ detaillierter aufgeschlüsselt. Bei den Umbau/Teilsanierung und Modernisierungskosten handelt es sich um Schätzwerte.

Zur Berechnung wird der aktuelle Gebäudebestand in diese Kategorien eingeteilt und mit der jeweiligen Zielmitarbeiterzahl multipliziert. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da bei gleichem Standard davon auszugehen ist, dass diese pro m² gleich wären.

Der Betrachtungszeitraum beträgt hierbei 20 Jahre. Die gemittelte Abschreibungsdauer beträgt 51 Jahre. Im Planungszeitraum werden die kompletten (Um-) Baukosten dargestellt. Die Restwerte sind die Restbuchwerte nach 20 Jahren Abschreibung. Die Verkaufswerte der aufzugebenden Objekte werden von den Investitionskosten abgezogen. Da die Zeitpunkte der Zahlungsströme sowie die zukünftigen Zinssätze nicht absehbar sind, fließen in diese Betrachtung Zinsen nicht ein.



Erläuterungen zu der Bewertung „Standortkonzept Phase I“

Entfernung zum Verwaltungsstandort

Standort	Entfernung in km	Fahrtzeit in h
Anklam – Pasewalk	50	1
Anklam – Greifswald	35	0,65
Greifswald – Pasewalk	100	1,25

Die Entfernung Greifswald – Pasewalk ist ein Mittelwert aus der Entfernung über die Landstraße und der über die Autobahn.

Größe Einzugsbereiche

Zentrum	Bevölkerungszahl
Anklam	54.391
Greifswald	115.948
Pasewalk	67.479

Die Aufteilung, welches Amt in welche Einzugsbereich gehört, entnehmen sie bitte der Anlage 1.

Erläuterung Berechnung

Zwischen dem Minimum und Maximum der Bürgernähe es wurde eine Skala der Bürgernähe von 1 – 10 entworfen. Diese ist vom schlechtesten bis zum besten Wert skaliert. Als 10 wurde hier die maximal erreichbare Bürgernähe genommen und als minimalen Wert die ungünstigste Bürgernähe.



3. Mitarbeiterfreundlichkeit

Zum Standort

An allen Standorten herrschen ähnliche Bedingungen – hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den ÖPNV. Folglich wird dieser Punkt bei der Betrachtung außer Acht gelassen.

Arbeitswege

Zur vereinfachten und nachvollziehbaren Darstellung ist davon auszugehen, dass der Arbeitsort dem Wohnort des Mitarbeiters entspricht. Daraus ergibt sich auch, dass es im Moment auch keinen Pendelverkehr gibt.

Mitarbeiterzahl

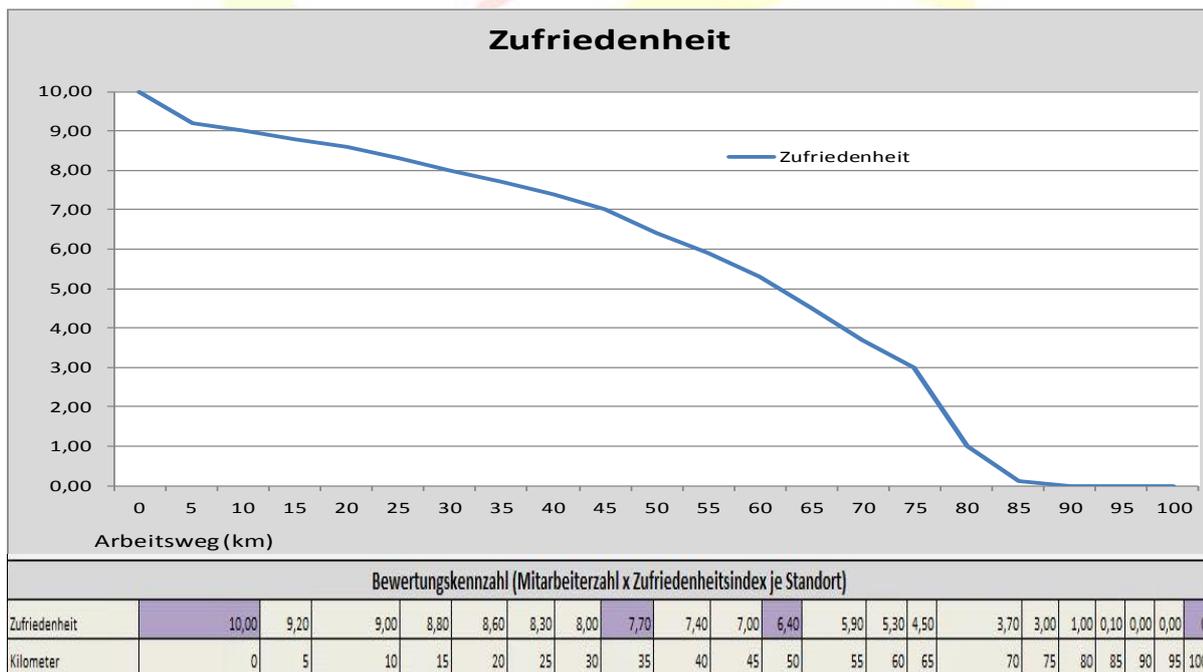
Standort	Aktuell	Plan
Anklam	370	318
Pasewalk	265	227
Greifswald	180	155
Summe	815	700

Die Plan-Zahlen ergeben sich daraus, dass bei den Varianten des Standortkonzeptes von 700 Mitarbeitern ausgegangen wird. Es ist jetzt noch nicht möglich, zusagen wo genau die Stellen wegfallen werden, daher wurde hier bei jedem Standort um ca. 14,12 % gekürzt. Die genaue Mitarbeiterverteilung ist variantengenau der Tabelle zu entnehmen.

Entfernung zum Arbeitsort

Standort	Entfernung in km	Fahrtzeit in h
Anklam – Pasewalk	50	1
Anklam – Greifswald	35	0,65
Greifswald – Pasewalk	100	1,25

Mitarbeiter Zufriedenheitsskala



4. effiziente Verwaltungsorganisation

Der organisatorische Mehraufwand steigt mit der Anzahl der Standorte. Dienstwege werden länger und die Arbeitsabläufe ineffizienter. Als ideal gilt also ein Standort. Aber auch die Lage des Standortes innerhalb des Kreises spielt hinsichtlich Wegstrecken/Dienstfahrten eine Rolle.

Mit einer Gewichtung von 25% wurden die Standortvarianten hinsichtlich Effizienz nach Fahrtstrecken bepunktet.

25%	
nach Effizienz Dienstgang	
Anklam	6
Greifswald	4
Pasewalk	2
Anklam und Pasewalk	7,5
Anklam und Greifswald	7
Anklam, Pasewalk und Greifswald	10
Pasewalk und Greifswald	7,5

Mit einer Gewichtung von 75% wurden die Standortvarianten hinsichtlich der Anzahl der Standorte bepunktet. Als Standorte zählen auch Nebenstellen oder auch weiter entfernte Gebäude innerhalb einer Stadt.

75%	
nach Anzahl der Standorte	
1 Standort	10
2 Standorte	5
3 Standorte	1
> 3 Standorte	0

Daraus ergibt sich folgende Gesamtbewertung

Gesamtbewertung	
Standorte	Punkte
Anklam	9,00
Greifswald	8,50
Pasewalk	8,00
Anklam und Pasewalk	5,63
Anklam und Greifswald	5,50
Anklam, Pasewalk und Greifswald	3,25
Pasewalk und Greifswald	5,63

5. Zukunftsfähigkeit

Die Zukunftsfähigkeit des Kreises kann standortbezogen nur anhand der Nachwuchsgewinnung festgemacht werden. Anhand von Erfahrungs- und Prognosewerten entstand folgende Verteilung

Standorte	Punkte
Anklam	6,5
Greifswald	8
Pasewalk	2
Anklam und Pasewalk	7,5
Anklam und Greifswald	9
Anklam, Pasewalk und Greifswald	10
Pasewalk und Greifswald	8,5