



LANDKREIS
WITTMUND

Gutachten zum Tonnenhof

Präsentation Planungs- und
Umweltausschuss 23.06.2022

Einleitung

- Der Landkreis Wittmund betreibt in Wittmund-Willen einen Tonnenhof mit eigenen Mitarbeitern
- die Gebäude sind schadhaft
- im Gutachten soll geprüft werden,
 - ob Leistung in dieser Form weitergeführt werden soll, und
 - - wenn ja - in welchem Umfang die baulichen Anlagen ertüchtigt werden müssen.

Was macht der Tonnenhof?

- Auslieferung, Zurückholen, Tausch, ggf. Reparatur von
 - Rest- und Biomüllbehältern (Landkreis), mit Transponderchips -> Datenhaltung
 - Altpapier-Behältern (im Auftrag OME/Remondis).
- Reinhaltung der Depotcontainerstandplätze
 - turnusmäßige Reinigung, Aufsammeln der Abfälle
 - im Sommer: Grünpflege, ggf. Mähen
 - einmal jährlich: Waschen der Container
- Lieferung von Abfallsäcken
 - an die Ausgabestellen (14 Stellen Festland)
 - zu den Häfen (für Langeoog und Spiekeroog)

Was macht der Tonnenhof?

➤ außerdem

- Aufsammeln von wildem Müll
- Reinigung nach Behälterbränden
- Außendienst
- Übernahme von Ersatzteilen für die Müllumschlagstationen auf den Inseln, Organisation der Weiterbeförderung

- Annahme von Altpapier auf dem Tonnenhof
- Bevorratung und Ausgabe/Annahme von Leihbehältern für Veranstaltungen.

Einige Leistungsdaten (gerundet)

- Jährlich ca. 4.900 Aufträge Rest/Bio
 - 1.600 mal Behältertausch
 - 2.400 mal nur Ausliefern (dv. 400 mal Ersatz für verschluckte Tonne)
 - 800 mal nur Zurückholen
 - 90 mal Service (Deckel- oder Rädertausch)
- knapp 800 Altpapierbehälter-Aufträge
- 2.300 Behälter gewaschen
- Lagermenge ca. 3.000 Stück 2-Rad (gestapelt) und ca. 160 Stück 4-Rad
- Säcke Festland: Auslieferung von 2.700 Gebinden, 152 Auslieferfahrten (die Hälfte davon im Dezember), außerdem 150 Auslieferungen an Einzelkunden
- Säcke Inseln: 3.800 Gebinde bei 22 Auslieferungen, das entspricht 18 Paletten
- 105 Standplatzreinigungen wöchentlich.

Was ist der Tonnenhof?

- Gelände in Wittmund-Willen, Brink, ca. 5.100 m²



Ressourcen

➤ 2 Fahrzeuge (Transporter)

➤ 3 Mitarbeiter:

- ein Außendienstmitarbeiter für Behälterdienst
- ein Außendienstmitarbeiter für Standplatzreinigung und Sackauslieferung
- ein Innendienstmitarbeiter für Auftragsannahme, Arbeitsplanung, „sonstige Aufgaben“
- wechselseitige Vertretung im Urlaubs-/Krankheitsfall

➤ Gebäude

- alte Raiffeisenhallen, Baujahr 1967
- „Hauptgebäude“, massiv gebaut, Wellblech-Flachdach mit Oberlichtern
 - darin: kleines Büro, minimaler Sanitärbereich
 - ein weiterer beheizter Raum Werkstatt/Umkleide/Lager
 - rd. 460 m² Lagerfläche

Ressourcen(Fortsetzung)

- „Schuppen“,
 - Stahl-Tragwerk mit Eternitplattenverkleidung, innen teilweise Holzwände,
 - vor den alten Bahnhof Willen gebaut; 380 m² Lagerfläche
- großer Hof
- außerdem nicht genutzte Grünflächen auf der Rückseite des Gebäudes
- Hauptsächliche Mängel:
 - kein schwarz-weiß-Bereich -> Arbeitsschutz
 - große Bodenunebenheiten vor allem im Schuppen -> Arbeitsschutz
 - Hauptgebäude: Dachsanierung erforderlich
 - Schuppen: baulich abgängig
 - Gelände ist nicht eingefriedet und wird von einem Fußweg durchquert, weshalb die Nutzung des Außenbereichs kaum möglich ist

Aktuelle Betriebskosten (2020)

- Kosten sind weit überwiegend Personalkosten:

Personalkosten	145.457 €
Dienstkleidung	2.193 €
Unterhaltung	1.323 €
Erwerb geringw. Wirtschaftsgüter	1.276 €
Bewirtschaftung	2.338 €
Versicherung	671 €
AfA	7.500 €
Fahrzeughaltung, -Versicherung	13.195 €
Summe direkte Kosten	173.954 €
Overheadkosten	24.243 €
Gesamt	198.197 €

- Gegenfinanzierung
 - 66 T€ Zahlung der Systeme für Standplatzunterhaltung
 - 10 T€ OME, Nehlsen, Verkauf Altmaterial
 - 120 T€ aus Abfallgebühren

Verteilung Kosten auf Leistungsbereiche

	50% Behälter- dienst	40% Standplatz- reinigung und Sackauslieferung	10% andere Tätigkeiten
Aufwendungen	99.098 €	79.279 €	19.820 €
Erlöse von Dritten			
Systeme Nebentgelte		- 65.780 €	
Nehlsen Containerreinigung		- 1.500 €	
Verkauf Altbehälter	- 1.234€		
Zwischensumme	97.865 €		
OME Behälterdienst	- 6.896€		
Gebührenhaushalt	90.969 €	11.999 €	19.820 €

- je Behälterauftrag 15,98 €
- Finanzierung OME/Remondis als „Gesamtpaket“

Zukünftige Gestaltung: Optionen

- vorweg: Prüfung, ob Aufgabe besser und wirtschaftlicher durch einen Dritten erbracht werden kann

wenn Weiterbetrieb als Landkreis-Einrichtung:

- Variante 1: Teilsanierung (zwei Untervarianten)
- Variante 2: Neubau aller Gebäude
- Variante 3: Neubau auf einem anderen Standort

Eigendurchführung oder Fremdvergabe?

Kosten

- Durchführung des **Behälterdienstes durch beauftragten Entsorger** ist übliches Modell
 - Kosten (netto) früher < 10 € je Auftrag, heute meist höher, teilweise bis zu 19 €
 - letztes Ausschreibungsergebnis: 14,60 € netto = 17,40 € brutto
- Marktgerechter Ansatz je Anfahrt: 15-16 € netto = 18-19 € brutto
- Ergänzende Administration seitens Landkreis
 - Auftragsannahme, z.B. wenn Tonnen verschluckt
 - Überprüfung Datenpflege
 - Rechnungsprüfung
 - zusammen ca. 2 € je Auftrag, insgesamt als **20-21 €**
- Kosten des jetzigen Tonnenhofs: 16,00 (brutto) € je Auftrag → wirtschaftlich
- Kostenanstieg durch Investitionen auf Werte zwischen 18,50 € und 21,00 € → gut wirtschaftlich bzw. „am oberen Rand“

Eigendurchführung oder Fremdvergabe andere Aspekte

- Bei Drittbeauftragung: Servicequalität hängt davon ab, ob Entsorger auskömmlich kalkuliert hat, und ist mal besser/mal schlechter
- Jetziger Tonnenhof übernimmt als „Joker“ zahlreiche Einzelleistungen, die nur schwer in Ausschreibungen zu fassen wären.
- Gute Bewertung der Abfallwirtschaft (Leitbild-Befragung) auch wg. Tonnenhof
- Würde man den Tonnenhof abschaffen, würde der Landkreis drei Mitarbeiter beschäftigen, für die er dann keine Aufgaben mehr hat, die aber gleichwohl noch Beschäftigte bleiben

- Empfehlung: Tonnenhof in kommunaler Regie belassen.

Grundlagen der weiteren Planung

- Es ist nicht erforderlich, im bisherigen Umfang Hallenflächen vorzuhalten (bzw. neu zu errichten), weil einige Funktionen im Freien erfolgen können:
 - Abstellen der Fahrzeuge (stattdessen Carport)
 - Abfalllagerung (Container im Freien statt Lagerung im Gebäude)
 - Aufbewahrung Restmüll/Altpapier-1,1er im Freien, ggf. mit Kette verschlossen
 - Lagerung der defekten Behälter im Freien (Gebäuderückseite)
- Voraussetzung: **Einfriedung** des Geländes. Fußweg außen am Betriebsgelände vorbei führen.
- Wir empfehlen, die Lieferung von Neubehältern zu entzerren; eine Lieferung kann erfolgen, wenn *ein* Sattelzug voll ist. Das reduziert den Bedarf an Lagerflächen.
- Paletten sollten mehrstöckig gelagert werden. Hierfür und für allgemeines Handling sollte ein **Gabelstapler** zur Verfügung stehen (z.Zt. nur Hubwagen)

Bedarf an Flächen und Einrichtungen

- Beheiztes Gebäude: Büro 15 m², Sozial-/Aufenthaltsraum 15 m², Schwarz/Weiß-Bereich 15 m², beheiztes Lager ca. 30 m² → 80 m²
- Waschplatz für Tonnenwäsche als Anbau (außen, aber mit Wasser/Strom sowie Einlauf/Abscheider): ca. 5 m x 6 m
- Hallenflächen
 - Tonnen-Vorratslager 281 m² (+ LVP: 106 m²)
 - Bereitstellungslager/Platz für Endmontage 78 m²
 - Palettenlager mit Rangiererraum 79 m²
 - Abstellraum, Lager Veranstaltungsbehälter 26 m²
 - **Summe 464 m², mit LVP 570 m²**
 - Lagerflächen in Bestandsgebäude („Hauptgebäude“): 460 m²

Außenflächen

- Funktionsflächen 347 m²
 - Stellplätze für PPK- und Restmüll-1,1er: 33 m²
 - Stellplätze für zwei Fahrzeuge: Carport ca. 64 m²
 - Container für Bio/Grün, Schrott, Schadstoffe: 55 m²
 - Lager für ausgemusterte Tonnen (2-Rad): 135 m²
 - Lager für ausgemusterte Tonnen (4-Rad): 20 m²
 - Vorrat für Waschplatz (zu waschende Behälter): 40 m².

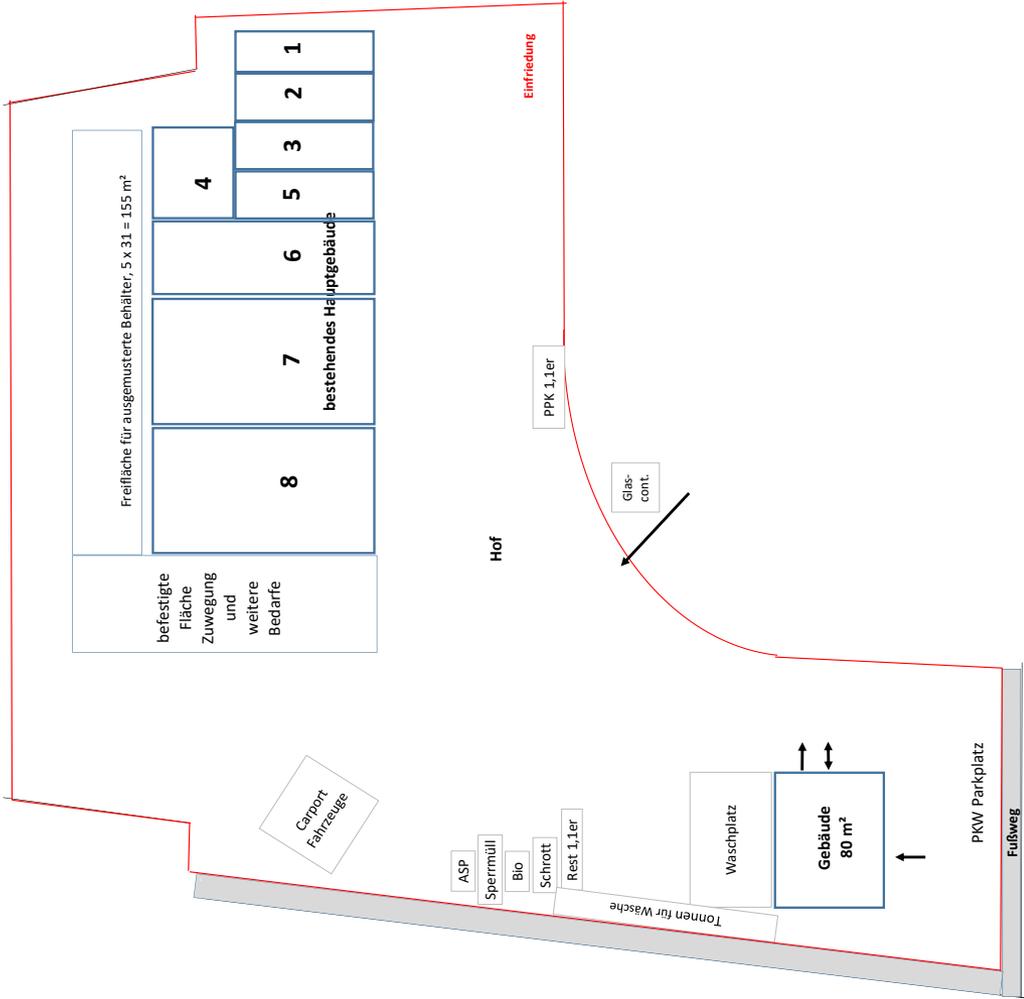
- Verkehrsflächen:
 - Zufahrt PKW-Anlieferung
 - Zufahrt Containerfahrzeug
 - Zufahrt Sattelzug Lieferung/Abholung
 - Mitarbeiter-Parkplatz

- Flächenbedarf insges. ca. 3.000 m², je nach Zuschnitt des Geländes

Variante 1: Teilsanierung

- Abriss Schuppen einschließlich Eternit-Entsorgung und Bodensanierung
- Herstellung von befahrbaren Flächen
- Einfriedung
- Neubau Gebäude (Büro/Schwarz-weiß/beheiztes Lager) ca. 80 m²
 - Waschplatz an Gebäude angrenzend, überdacht
- Containerstellplätze, Carport
- Hauptgebäude
 - bleibt als unbeheizte Lagerfläche
 - Sanierung Dach
 - Büro wird stillgelegt

Lageskizze Variante 1



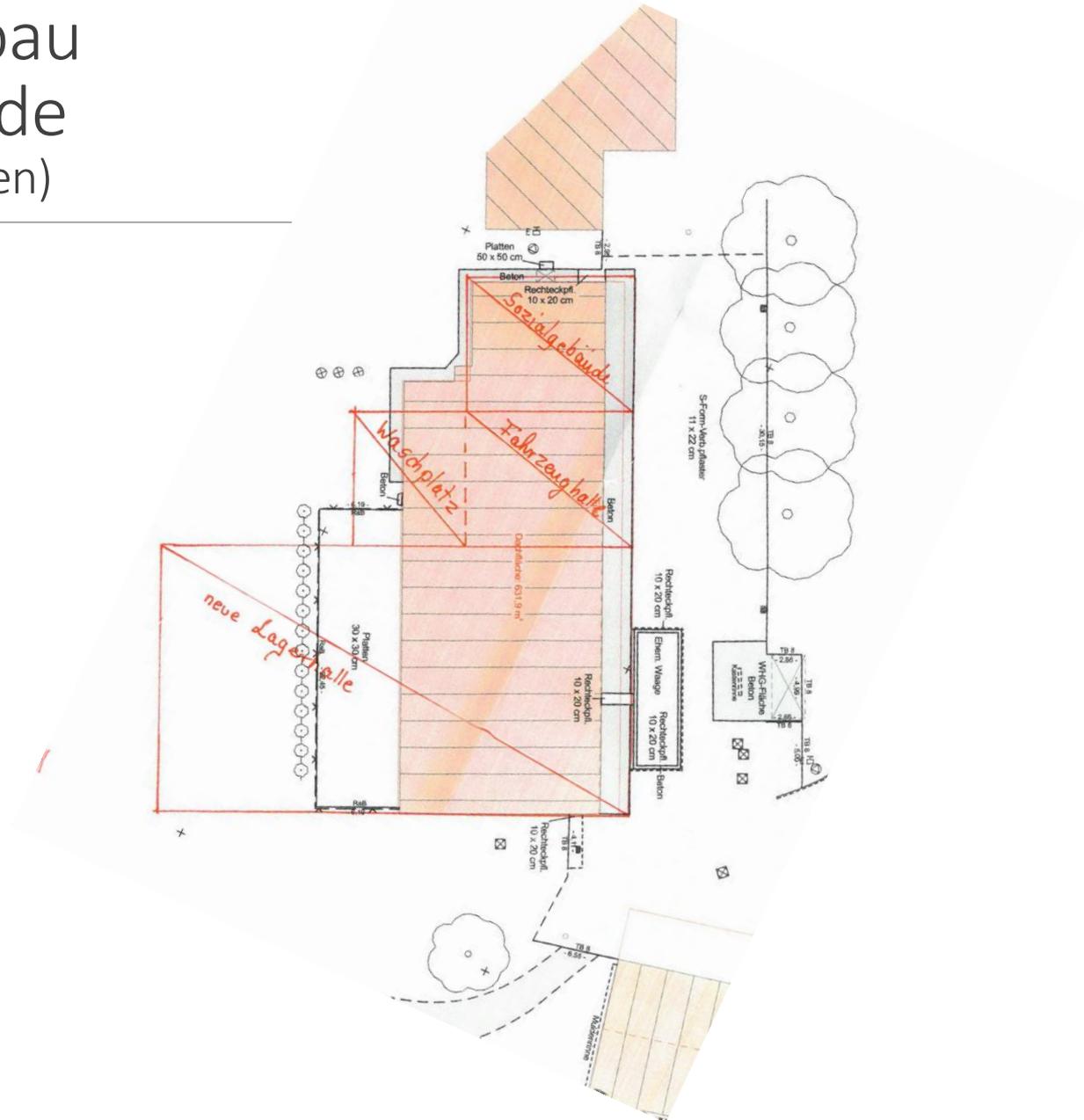
Weitere Nutzung des Hauptgebäudes ist aus unserer Sicht möglich und vertretbar



Erweiterte Sanierung Hauptgebäude

- Um das Hauptgebäude auf einen moderneren Stand zu bringen, könnten zudem gemäß Vorschlag Gebäudemanagement
 - elektrisch betrieben Sektionaltore eingebaut
 - Fassade saniert werden (aktuell Kalksandstein-Mauerwerk, Sanierung besteht in Verputzen und Anstrich)
 - außerdem Ausbau/Ersatz von ca. 300 m² Betonflächen (ehemaliges Kunstdüngerlager)
- Berücksichtigung als „Variante 1b“

Var. 2: Neubau aller Gebäude (Skizze Büro Thalen)



Investitionskosten

	Var. 1	Var. 1b	Var. 2
	Teilsanierung	erweiterte Sanierung	Neubau Willen
Abbrucharbeiten			
Schuppen	75.349 €	75.349 €	75.349 €
Bodensanierung/Mehraufwand	53.920 €	53.920 €	53.920 €
Hauptgebäude			51.245 €
Außenanlagen	20.158 €	20.158 €	38.755 €
Sanierung			
Hauptgebäude	97.795 €	97.795 €	
Sanierung Betonsohle (ehem. Düngerlager)		98.165 €	
Fassadensanierung incl. Gerüst		60.236 €	
Neue Tore		57.900 €	
Neubau			
Bürogebäude und Waschplatz	207.200 €	207.200 €	
Bürogebäude			177.700 €
Halle 700 m ²			338.000 €
Fahrzeughalle 200 m ² , Waschplatz			91.000 €
Carport	12.000 €	12.000 €	
Außenanlagen			
Verkehrsflächen	133.603 €	133.603 €	339.909 €
Einfriedung	38.445 €	38.445 €	29.720 €
Fußweg	23.700 €	23.700 €	23.700 €
Sonstiges	9.200 €	9.200 €	13.600 €
Zwischensumme netto	671.369 €	887.670 €	1.232.898 €
3% für Unvorhergesehenes	20.141 €	26.630 €	36.987 €
Summe brutto	822.897 €	1.088.017 €	1.511.163 €

Umrechnung in jährliche Kosten

- AfA entsprechend *Abschreibungssätze in der Kommunalverwaltung für Niedersachsen*
 - Abrissarbeiten und Bürogebäude 50 Jahre
 - Verkehrsflächen, Fußwege, Carport 25 Jahre
 - Einfriedung 13 Jahre.
 - Für die Dachsanierung wurden 20 Jahre angesetzt.
- Zinsen Halbzinsmethode, Kreditzinssatz von 0,5 % p.a.

	Var. 1	Var. 1b	Var. 2
AfA und Zins	28.900 €	39.300 €	55.700 €
In % der jetzigen jährlichen Kosten	15%	20%	28 %
Resultierende Kosten je Behälterauftrag (Bisher 16,00 €)	18,52 € (wirtschaftlich)	19,42 € (marktüblich)	20,87 € (oberer Rand)

Anderer Standort?

- Stadtteil Willen unterliegt einem Strukturwandel.
 - frühere Bebauungsstruktur mit Bahnhof und unterschiedlichen gewerblichen Aktivitäten
 - jetzt praktisch reine Wohnbebauung gewichen
- Frage, ob der Tonnenhof als eine gewerbeähnliche Flächennutzung nicht besser anderswo untergebracht wäre.
- Bisher drängt sich keine Alternativfläche auf.
- Wir empfehlen jedoch, dies als Möglichkeit in den Blick zu nehmen. Anforderungen:
 - Die alltägliche Arbeit der Mitarbeiter besteht darin, Behälter in alle Gemeinden des Kreises zu liefern und ebenso überall Standplätze zu reinigen.
 - Deshalb muss der Standort zentral im Kreisgebiet liegen ->Stadtgebiet Wittmund
 - vorzugsweise Gewerbegebiet, verkehrlich gut angeschlossen
 - ca. 3.000 m².
- Kosten und Erträge des „Grundstückshandels“ dürften sich die Waage halten, vielleicht einen kleinen Vorteil für den Landkreis ergeben -> Kompensation der höheren Baukosten

Empfehlung

- Wir empfehlen, den Tonnenhof weiter als kommunale Einrichtung zu führen.
- Weiterbetrieb in Willen möglich
 - Empfehlung: Teilsanierung (entspr. Var. 1, evtl. 1b).
 - Ein vollständiger Neubau am Standort würde die Leistungserbringung relativ unwirtschaftlich machen.
 - Vorteil der Teilsanierungs-Lösung wäre auch, dass der Tonnenhof während der Bauphase weiter betrieben werden könnte, was beim Neubau nicht möglich wäre.
- Verwaltung sollte aber prüfen, ob besser geeignete Standorte infrage kommen.
 - Befristung auf 2022, anschließend finale Entscheidung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
