

Stadtmöbel Report[©]

street furniture report[©]

Band 1

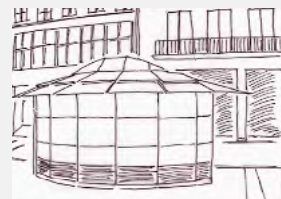
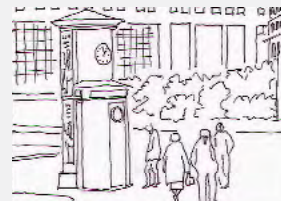
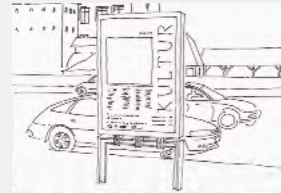
Steigerung des Stadt-Einkommens
Boosting city revenue

von Dipl.-Ing.
H.-G. Bochmann

Mitarbeit M. Sc.
J. F. Bochmann

Stand 2004/2018

public-consultants



public-consultants
Leseprobe

Ratgeber **Stadtmöbel Report**®

Der **Stadtmöbel Report**® ist ein Ratgeber für

- Städte ab 35.000 Einwohner
- Architekten, Designer, Planer von Shopping-Centern
- Druckereien und Mediafirmen in der Außenwerbung
- Betreibergesellschaften mit Stadtmöbeln
- Hersteller und Zulieferer für Stadtmöbel

Was erwartet Sie als Leser?

- Gewinnsteigerung mit den wichtigsten Stadtmöbeln
- Hinweise zum wirtschaftlichen Bau und Betrieb
- Wege zur Gewinnsteigerung mit Zusatznutzen
- Gestaltungshinweise für Ausschreibungen und Verträge
- Anhaltspunkte für Audits

Welche Themen werden in der Auswahl behandelt?

- Ratgeber bei der Planung in der Kommune
- Anwendungsbeispiel Wartehalle
- Anwendung in Städten ab 35.000 Einwohner

Ratgeber bei der Planung in der Kommune

Der **Stadtmöbel Report**® ist eine Zusammenstellung, in der Stadtmöbel mit ihren wichtigsten Vor- und Nachteilen zusammengefasst dargestellt werden. Die **unabhängigen Verfasser** erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da es viele Varianten gibt. Der Schwerpunkt wird auf die **wirtschaftlich relevanten Stadtmöbel** gelegt.

Es werden in Zeiten geringerer Einnahmen und Budgets **konkrete Vorschläge für Mehreinnahmen** gemacht. Einer ansprechenden Gestaltung der Stadtmöbel wird trotzdem in den Betrachtungen Rechnung getragen.

Der **Stadtmöbel Report**® soll der nachhaltigen Steigerung der **vertraglichen Gewinnanteile** der Stadt dienen. Dies gilt für **Fremdvergaben** an Stadtmöbliere, aber auch für eigene **Betreiberkonzepte** der Stadt.

Er ist kein Lexikon, sondern eine Sammlung **wertvoller fachlicher Hinweise** für die wirtschaftlich entscheidenden Stadtmöbel in der Außenwerbung.

Projekte mit Stadtmöbeln sind für eine Stadt relativ selten. Da in einer Stadt normalerweise nur alle 15 bis 25 Jahre ein Projekt dieser Art ansteht, bleiben manche Details und neue

Möglichkeiten für eine gesteigerte Wirtschaftlichkeit bei der Umsetzung bislang oft ungenutzt.

Der **Stadtmöbel Report**® hilft, dieses spezielle Wissen zu ergänzen. Er gibt Hinweise zu fachlichen Fragen aus den Fachgebieten **Maschinenbau, Elektrotechnik** und **Betriebswirtschaft**. Die wichtigsten Stadtmöbel in der Außenwerbung werden erläutert und Kostenhintergründe dargestellt. Dies beeinflusst auch eine Vertragsgestaltung.

Gerade **Juristen, Betriebswirte, Verwaltungs-** und auch **Werbefachleute** können sich durch seine Lektüre fachlich in das Thema einarbeiten. Nach der Lektüre einzelner Sachthemen können sie bei der Mitarbeit in Projektteams noch **gezieltere Fragen stellen**. Aus der Diskussion können dann gemeinsam leichter die Bandbreiten für Vorgaben in den Ausschreibungen festgelegt werden.

Die Forderungen an Stadtmöblierer werden so konkreter und dargestellte Möglichkeiten leichter hinterfragbar. Auf diese Weise wird das Verständnis aller Beteiligten wachsen.

Dadurch werden **Zielvorgaben** durch die Stadt präziser. Dies wiederum hilft bei der Verabschiedung eines klaren Pflichtenheftes für eine **Ausschreibung**. Es entsteht ein Dokument, in dem sich die Entscheidungsträger mit ihren Vorstellungen wieder finden.

Auch die Bewertung der Ausschreibung ist damit einem breiteren Kreis verantwortlicher **Mandatsträger** möglich. Kalkulationen können nun in der Ausschreibung besser hinterfragt und variiert werden. Es werden schneller neue Ideen eingebracht, um den angestrebten Gewinnanteil für die Stadt im Projekt zu verbessern.

Der Prozess der Entscheidungsfindung wird beschleunigt, weil von einer **breiteren fachlichen Basis** ausgegangen werden kann.

Den **Bürgern** ist damit eine **umfassendere Vermittlung** der Konzepte möglich. Das wiederum erhöht das Vertrauen der Bürger zu den Entscheidungen der Mandatsträger.

Es wird sehr konkret argumentiert werden können, da sich zwischen den verschiedenen Fachdisziplinen ein gemeinsames Verständnis entwickelt hat.

Das kann der **Stadtmöbel Report**® positiv verändern.

Anwendungsbeispiel Wartehalle

Wartehallen sind für die meisten Bürger der sichtbare Teil einer öffentlichen **Dienstleistung** und sie sollen auch zur Imageverbesserung der Stadt beitragen. Damit ist auch eine ansprechende Werbepäsentation möglich.

Das **Aussehen** steht zunächst für viele **im Vordergrund**. Dieser Aspekt ist auch richtig. Aber mit Wartehallen ist es manchmal wie bei einem Fotomodell. Das mit Make-up und geschickter Beleuchtung präsentierte Bild ist doch ganz anders, als es bei Tageslicht ohne Schminke erscheint. Außerdem werden Wartehallen älter, während Fotomodelle wechseln.

Die Stadt soll aber über Jahre hinweg in einem guten Image erscheinen – da hilft auch kein Make-up mehr. Jetzt kommt es auf die „inneren Werte“ oder den Charakter an. Nun sind die technischen **Grundkonzepte wichtig**. Diese werden allgemein verständlich dargestellt. Damit stellen sich Fragen von langfristiger, finanzieller Auswirkung.

Kann man nach 10 Jahren **wichtige Ersatzteile** bei einem bestimmten Modell einer Wartehalle problemlos zur Verfügung stellen? Wie sehen die Preise dafür aus? Gibt es dafür Ersatzlieferanten? Dies sind nur einige von vielen Fragen.

Was geschieht, wenn ein Stadtmöblierer, aus welchen Gründen auch immer, Instandhaltungsaufgaben nur noch in einem beschränkten Umfang wahrnehmen kann?

Der **Stadtmöbel Report**[©] wirft Fragen auf, deren Beantwortung in der Berücksichtigung bei Vertragsgestaltungen Rechnung getragen werden kann.

Aus diesem Grund erhalten Verwaltungsfachleute, Juristen und auch Betriebswirte **Hilfestellung**, wo die „Schminke aufgetragen“ ist, und wo ein ständiges und **kostspieliges Nachbessern** für ein gutes Erscheinungsbild erforderlich werden kann. Diese Hinweise gibt es ohne Formeln und mit nachvollziehbaren **Überschlagskalkulationen**. Somit werden **künftige Personal-** und **Sachkosten** zuverlässiger abschätzbar.

Verdeckte Fakten von mitunter großer Tragweite oder Langzeitwirkung werden von den Verantwortlichen leichter erkannt.

Damit werden notwendige Entscheidungen schneller herbeigeführt und Lösungswege mit guter Wirtschaftlichkeit können beschritten werden.

An solchen Wartehallen werden dann alle Beteiligten auch über viele Jahre ihre Freude haben, da sich die Investition bezahlt macht.

Ein neuer Gedanke, der in dem **Stadtmöbel Report**[®] auch am Beispiel der Wartehallen dargestellt wird, ist der **Zusatznutzen**. Dieser **Zusatznutzen** versucht dem Umstand Rechnung zu tragen, mehrfach mit der gleichen Basis-Investition weitere Einkommen zu erzielen. Mit verhältnismäßig geringen Mehrkosten für zusätzlich zu installierende Anwendungen kann die Stadt **erheblich mehr Geld** verdienen.

Hier erhält die Kommune Anregungen, wie z. B. mit **Telefonen** und **Wireless LAN** bei geschickter Planung ein „gutes Zubrot“ verdient werden kann, ohne große Risiken einzugehen. Unter besonders guten Umständen und bei richtigem Vorgehen ist eine **Gewinnverdoppelung** an entsprechenden Standorten durchaus realistisch.

An **historisch sensiblen Plätzen** könnte sogar **auf Werbung ganz verzichtet** werden, da weitere Einnahmequellen eine Kompensation anbieten.

Außenwerbung ist eine wichtige Einnahmequelle, aber sie muss nicht die einzige bleiben. Dies gilt insbesondere für intelligente Betreiberkonzepte, die der Stadt zusätzliche Einnahmen und damit auch mehr Unabhängigkeit bieten können.

Auf diesem Weg kann die Stadt schon in der Planungsphase, bei geschickter Vorgabe der Rahmenbedingungen, früh den Weg für spätere, zusätzliche Einnahmen vorbereiten. Eine große finanzielle Vorleistung ist dabei in diesem Stadium meistens noch nicht erforderlich.

Werden die Möglichkeiten dieser späteren Optionen nicht frühzeitig genutzt, dann ist eine Erweiterung des Konzepts schwer und meistens mit Mehrkosten verbunden. Die Stadt verdient dann für viele Jahre weniger Geld.

Breite Anwendbarkeit für Städte

Wie profitieren davon kleine und mittlere Städte?

Was für eine Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt, kann in ähnlicher Weise auch auf eine Stadt ab 35.000 Einwohnern angewandt werden.

Der **Stadtmöbel Report**[®] zeigt hier Konzepte auf. Wichtig dabei ist, dass auch hier die fachlichen Fallstricke früh erkannt und intelligente Wege zu deren Umgehung eingeschlagen werden.

Für kleinere und mittlere Städte sind viele Teile der angesprochenen Empfehlungen umsetzbar, wenn ein **umfassendes Projektmanagement** angewandt und mit **verbindlichen Pflichtenheften** gearbeitet wird.

Ausgehend von den zu erreichenden Erlösen wird sich das Projekt hier in vorher enger abgesteckten Grenzen bewegen als bei einer 150.000 Einwohner zählenden Stadt. Aber auch hier gibt es Käufer und damit Werbemärkte und einen Bedarf an zusätzlichen einnahmeträchtigen Dienstleistungen.

Zuerst werden der potenzielle **Werbemarkt** und mögliche Einnahmen aus dem **Zusatznutzen** ermittelt, bevor eine Realisierung beginnen kann.

Da diese Projekte mit **wenig Personal** auskommen sollten, ist auch die Gehaltsstruktur der Mitarbeiter an der Leistung zu orientieren. Dies ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Hier gibt es viele Möglichkeiten der Umsetzung – auch mit lukrativen Anreizsystemen für die Mitarbeiter.

Wenn der grobe Kostenrahmen ermittelt ist, dann durchläuft man mehrere **Planungsschleifen zur Erreichung** eines tragfähigen Projektes.

Es werden wahrscheinlich weniger Stadtmöbeltypen eingesetzt und es wird genau auf **Langzeitkosten** geachtet. Eine **Plattformstrategie** kann hier zur Kostenbegrenzung genutzt werden. Lokale Auftragsvergaben müssen sich dabei dem überregionalen Wettbewerb stellen.

Mit diesem Ansatz können attraktive und individuelle Konzepte mit gut aussehenden Stadtmöbeln in kleinen und mittleren Städten realisiert werden.

Überblick der behandelten Themen anhand des Inhaltsverzeichnisses

	Seite
Einleitung	7
Vorwort	7
Zielgruppen	8
Ausgangsbasis für Betrachtungen	12
Kapitel 1 Wartehallen	14
Aufstellungsarten	15
Werkstoffe Stahl und Aluminium	18
Reihenaufbau	21
Scheiben	27
Glashalter	28
Dachformen und Fundamente	31
Zusatzfunktionen und -nutzen	39
Zusammenfassung Wartehallen	54
Checkliste Wartehallen	55
Kapitel 2 Vitrinen	56
Glatte Vitrinen	57
Vitrinen mit Wechsleroption	66
Zusatzfunktionen in der Vitrine	71
Plakatierung und Wartung	73
Gebogene Vitrinen	75
Weitere technische Ergänzungen	78
Ultraflache Vitrinen	83
Leuchtfolien	85
Wireless LAN	86
Plattformstrategie	87
Zusammenfassung Vitrinen	90
Checkliste Vitrinen	91
Kapitel 3 Säulen und Pillars	92
Einfache Dreifachsäule	93
Doppelte Dreifachsäule	94
Drehbare Dreifachsäule	97
Pillar	100
Klebesäule	102
Zusammenfassung Säulen und Pillars	105
Checkliste Säulen und Pillars	106
Kapitel 4 Mega- oder City-Light-Boards	107
Mechanischer Aufbau	109
Elektrische Parameter	113
Konfektionierung des 18/1-Formats	116
Wartung	121

	Seite
Strategische Standorte	122
Zusammenfassung Mega-Light-Boards	124
Checkliste Mega-Light-Boards	125
Kapitel 5 Recyclingcontainer	126
Unterschiedliche Konzepte	126
Zusammenfassung Recyclingcontainer	130
Checkliste Recyclingcontainer	131
Kapitel 6 Kioske	132
Variantenreichtum	132
Fläche und Preis	134
Grobe Rahmenvorgaben	138
Zusammenfassung Kioske	144
Checkliste Kioske	145
Kapitel 7 City-Toiletten	146
Wachsender Bedarf	146
Benutzerfrequenzen	152
Verfügbar- und Zuverlässigkeit	154
Steuerungsbausteine	156
Weitere Parameter	157
Reinigung und Hygiene	158
Kosten	161
Vertragsbestandteile	162
Zusammenfassung City-Toiletten	163
Checkliste City-Toiletten	164
Kapitel 8 Projektmanagement	165
Zeit ist Geld	165
Netzplan	166
Balkendiagramm	167
Rechtliche Rahmenvorgaben	169
Kapitel 9 Farbbeschichtung	171
Checkliste Farbbeschichtung	173
Kapitel 10 Stadtmöbelwiederverwertung	174
Checkliste verwertbarer Stadtmöbel	176
Kapitel 11 Möblierung kleiner Städte	177

	Seite
Kapitel 12 Plakat-Kleinaufsteller	182
Preiswerte Alternativen	182
Lösungsansätze	184
Kapitel 13 Toilettenanlagen	187
Kleine Historie	187
WC-Anlagen im öffentlichen Raum	189
Neue Konzepte für öffentliche WC-Anlagen	192
Bestandsanalyse	195
Planungsanalyse	197
Unterschiedliche Konzepte	198
Planungsvorbereitung	200
Gesamterscheinungsbild (CI)	209
Kostenbetrachtung	210
Checkliste Planung und Gestaltung	214
Stichwortverzeichnis	215
Literaturhinweise	223
Anhang	224
Checklisten	225
Projektnetzplan	235
Projektbalkenplan	236

Beispielhafte Checkliste eines Wartehallenprojektes

Aufstellungsvorgaben

Mehrfachstützen-Wartehallen mit drei Feldern
Zweistützen-Wartehallen
Typenstatik – auch für verschiedene Dachtiefen
Einzelstatik
Reihenaufbau (auch bei Gefälle) erwünscht
Straßen und Plätze mit Gefälle
Sonstiges

Dachform und Fundament

Flachdach – nach hinten geneigt
Flachdach mit Solarfeld
Metalldach
Gewölbtes Dach
Dachkombinationen
Fundamentrahmen einsetzbar

Werkstoffvorgaben

Stahlkonstruktion
Aluminiumkonstruktion
Einscheibensicherheitsglas ESG
Verbundsicherheitsglas VSG
Plexiglasverwendung
Art des Korrosionsschutzes
Art der Oberflächenbeschichtung
Material der Sitzbank

Standort und Umfeld

Stromanschluss
Schutzklassenausführung
Schutzerdung (Oberleitungsnahe)
Unterirdischer Installationskasten
Telefonanschluss, Wireless LAN
Terminaloption, Videoüberwachung
Automatenanschluss
Sitzbankausführung und -position
Anzeige der Verkehrsbetriebe
Standort-Kataster fremder Leitungen
Bauauflagen (historische Umgebung)
Sondergenehmigungen
Plakatier- und Reinigungsauflagen
Parkgenehmigung für Service
Sonstiges

Checkliste Planung und Gestaltung am Beispiel öffentlicher Toilettenanlagen

Analysen

Bestandsaufnahme – Lage, Umfeld, Bauart, Zustand
Funktionsaufnahme – Zugänglichkeit, wie betrieben,
Ausstattungsanalyse
Standortanalyse – Besucherfrequenzen, Knotenpunkte
Ermittlung des Handlungsbedarfes – Sanierung,
Neubau, Schließung
Baumaßnahmen- und Kostenermittlung
Baukostenverteiler – Eigentümer, Betreiber
Sonstiges

Vorbereitende Maßnahmen

Bestandspläne, Statik, Haustechnik (Sanierung)
Schnittpunkte, Übergabepunkte klären
Betreiberkonzept bestimmt Entwurf
Auswahl Sanitärsysteme und Technik
Entwurf für Sanierung oder Neubau
DIN-Vorgaben, Bauauflagen
Genehmigungsverfahren
Musterleistungsverzeichnis

Ausstattung - Auswahl

WC-Damen
WC-Herren
Urinalbereich
Waschbereiche – getrennt oder gemeinsam
Behinderten-WC mit Zuwegung nach DIN
Baby-Wickel – als Raum oder in Kombination
Zugangskontrollsystem, Zugangssperren
Zahlungsweisen, Geldwechsler
Sicherheitsmaßnahmen – Notruf, Notlicht,
Feuerschutz, Überwachung der Anlage
Betrieberraum oder -bereich
Lagerraum
Technikraum
Revisionsvarianten
Sonstiges:
Beleuchtung, Beschallung, Raumklima,
Duftzufuhr, technische Ausstattung der
Bedienungselemente
Gesamterscheinungsbild – Pictogramme,
Beschilderung,
Arbeitskleidung, Arbeitsgerät

Materialeigenschaften

Langlebig, vandalismusgeschützt, urinbeständig,
wasserabweisend, kratzfest, säurebeständig,
pflegeleicht, fugenarm, auswechselbar
Sonstiges

Originalausgabe August 2003,
236 Seiten mit ca. 50 Abbildungen,
in Deutsch – und auf Anfrage in Englisch
Jahrgang 2003, Ausgabe 1, Bd 1 – V 1.0
Individualisierte Nutzerausgabe
Änderungen ohne Ankündigung vorbehalten
Alle Angaben ohne Gewähr

ISBN 3-00-011142-5

Schriftliche Anfragen und Bestellungen an:

public-consultants

Bahnhofstrasse 16
D - 90556 Cadolzburg

Fax +49.9103.7144821

Haupt-Links zur Homepage:

www.public-consultants.com oder www.pubcon.de
info@public-consultants.com oder info@pubcon.de

www.stadtmobelreport.de

Hinweis: Für Städte und städtische Betriebe, die mit Stadtmöbeln und Außenwerbung arbeiten, bietet public-consultants einmalig eine überschlägige und kostenlose grobe Erstkalkulation (Pachtbeitrag) für ein laufendes Stadtmöblierungsprojekt an.

Hierzu können interessierte Personen und /oder Betriebe in ein Formblatt die kommunale Anzahl von Stadtmöbeln und /oder Werbeträgern eintragen, und diese per Fax an uns zu einer ersten Grobkalkulation senden.

Anmerkung: Die Daten sind oft öffentlich bekannt aber nicht immer gepflegt und deswegen ungenau.

Auf der Homepage erfahren Sie mehr unter **kalkulation**.