

28. Instandhaltung technischer Anlagen und Einrichtungen in Landesliegenschaften

Ziel der Instandhaltung muss es bleiben, die technischen Anlagen und Einrichtungen in den Landesliegenschaften uneingeschränkt funktionsfähig zu halten und damit zugleich schadens- und ausfallbedingte Kosten zu vermeiden bzw. zu minimieren. Unter strikter Beibehaltung dieser Vorgabe sollten alle Möglichkeiten zur Senkung der Instandhaltungskosten identifiziert und umgesetzt werden. Dazu ist es u. a. erforderlich, dass die GMSH die Betriebsüberwachung wie vorgegeben wahrnimmt.

28.1 Allgemeines

Der LRH hat bei den Fachhochschulen (FH) Kiel und Flensburg, der Universität Kiel, dem Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (IfW) und dem Leibniz-Institut für Meereswissenschaften in Kiel (IfM-GEOMAR) geprüft, ob die Haushaltsmittel für die Instandhaltung technischer Anlagen und Einrichtungen in den Liegenschaften sparsam und wirtschaftlich eingesetzt werden. Zur Instandhaltung gehören nach DIN 31051¹ Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Die Prüfung umfasste den Zeitraum 1999 bis 2003, teilweise bis 2004.

28.2 Ansätze zur Kostenreduzierung

Bei den 5 geprüften Institutionen wurden deutliche Unterschiede in der Abwicklung und bei den Kosten von Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt. Sie bestätigen die Prüfungsergebnisse bei anderen Landesliegenschaften.²

28.2.1 Fremdvergabe der Instandhaltung oder Durchführung in Eigenregie?

Während die Instandhaltung bei der Universität Kiel vorwiegend mit Eigenpersonal durchgeführt wird, stützen sich die anderen geprüften Einrichtungen insbesondere auf die Dienstleistung Externer. Z. B. verfügt das IfM-GEOMAR nicht über vergleichbares Eigenpersonal. Die Fachhochschule Kiel beabsichtigt, die Durchführung dieser Arbeiten in Eigenregie zu stärken.

Der LRH hat empfohlen, insbesondere für die kostenintensiven Instandhaltungsbereiche gezielt einen Kostenvergleich zwischen Eigenleistung und Fremdvergabe durchzuführen und die Instandhaltungspraxis erforderli-

¹ DIN 31051 Grundlagen der Instandhaltung, Fassung Juni 2003.

² Bemerkungen 2004 des LRH, Nr. 22.

chenfalls umzustellen. Auch die Universität Kiel will jetzt dieser Empfehlung folgen. Den notwendigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sollten die Bestandslisten und der Leistungskatalog¹ für das jeweilige Gewerk zugrunde gelegt werden, um überhaupt vergleichbare Ergebnisse für die jeweiligen Alternativen zu erzielen.

Der Leistungskatalog ist - auf der Basis der Bestandsliste - auch für die Durchführung der Instandhaltung in Eigenregie gut geeignet. Er stellt eine konkrete Arbeitsanweisung dar, deren Ausführung durch entsprechende Aufzeichnungen dokumentiert werden kann. Damit wird zudem eine Leistungs- und Aufwandskontrolle möglich.

Im Übrigen darf nicht nur deswegen zur Instandhaltung durch eigenes Personal übergegangen werden, weil dieses mit solchen Aufgaben ausgelastet werden soll.

28.2.2 **Wettbewerb**

Es war vielfach festzustellen, dass der Vergabe von Wartungsverträgen kein Wettbewerb voranging.

Wartungsverträge sind im Wettbewerb zu vergeben (§ 55 LHO, § 14 Abs. 3 MFG²). Dies gilt nicht nur für die Instandhaltung neu zu errichtender technischer Anlagen und Einrichtungen. Auch die Instandhaltung bereits vorhandener technischer Anlagen und Einrichtungen sollte über die gesamte Nutzungsdauer regelmäßig alle 5 Jahre erneut einem Wettbewerb unterstellt werden.

Die Wartungsverträge wurden i. d. R. unbefristet abgeschlossen. Entsprechend den vertraglichen Regelungen werden sie jeweils um ein Jahr verlängert, sofern nicht fristgerecht zum Jahresende gekündigt wird. Der LRH rät, diese Verträge so rechtzeitig zu kündigen und neue befristete Verträge abzuschließen, dass nach spätestens 5 Jahren ein erneuter Wettbewerb stattfindet.

Zudem sollten Wartungsverträge für gleiche Anlagentypen (z. B. Aufzüge, Feuerlöscher, Brandmeldeanlagen, Lüftungsanlagen) gebündelt werden,

¹ **Bestandsliste** und **Leistungskatalog** nach den AMEV-Hinweisen „Wartung 2002“ (AMEV = Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen, Bonn).

² Gesetz zur Förderung des Mittelstandes (Mittelstandsförderungs- und Vergabegesetz - MFG) vom 17.09.2003, GVOBl. Schl.-H. S. 432, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.05.2004, GVOBl. Schl.-H. S. 142.

um unter Nutzung des Wettbewerbs die jährlichen Instandhaltungskosten weiter zu senken¹.

So zahlt z. B. eine der geprüften Einrichtungen einer Firma bislang für die Instandhaltung der Feuerlöscher am Standort einer ihrer 2 Liegenschaften um rd. 52 % höhere Einheitspreise als an dem gut 7 km entfernt liegenden Standort des anderen Teils ihrer Liegenschaften.

Die 5 geprüften Institutionen wollen den Empfehlungen des LRH zur Stärkung des Wettbewerbs folgen.

28.2.3 Personalbedarfsbemessung

Der Personalstand für die Aufgabe „Instandhaltung technischer Anlagen und Einrichtungen“ ist in den zurückliegenden Jahrzehnten offenbar in Anpassung an einen geschätzten Bedarf gewachsen. Eine nachvollziehbare Bedarfsbemessung gab es jedoch nirgends.

Der LRH schlägt vor, künftig den Bedarf an Personal für die Instandhaltung nach einheitlichen Kriterien zu bemessen. Dies kann nach Maßgabe der AMEV-Hinweise „Personalbedarf 2000“² geschehen.

Lediglich das **IfW** erklärt, es wolle diese AMEV-Hinweise für weitere Planungen heranziehen. Der **LRH** fordert die anderen Einrichtungen auf, diesem Beispiel zu folgen.

28.2.4 GMSH muss die Betriebsüberwachung wahrnehmen

Im Rahmen der von ihr wahrzunehmenden Betriebsüberwachung hat die GMSH die vom jeweiligen Nutzer bei der Betriebsführung durchzuführenden Tätigkeiten zu überprüfen. Dies betrifft u. a.:

- die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten,
- die fristgerechte Durchführung vorgeschriebener Prüfungen,
- die Einhaltung von Betriebsanweisungen,
- das Führen von Betriebsaufzeichnungen,
- die Wirtschaftlichkeit und den Energieverbrauch.

¹ Welches enorme Einsparpotenzial im Einzelfall vorhanden ist, zeigt z. B. die gebündelte Ausschreibung von Aufzügen in Landesliegenschaften durch die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein Anstalt des öffentlichen Rechts (GMSH): Das ursprünglich für 2002 vorgesehene Pilotverfahren „Aufzugsanlagen“ wurde 2005 endlich ausgeschrieben. Es soll nach Angaben der GMSH ab 01.01.2006 eine Kostenreduzierung um ca. 80 % von 250.000 €/a (in 2003) auf nunmehr 45.000 €/a erbringen (GMSH-Info vom Februar 2006).

² AMEV, Hinweise zur Ermittlung des Personalbedarfs für das Betreiben der technischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden.

Das Ergebnis dieser wiederkehrenden Überprüfung ist in einem Bericht zu dokumentieren.¹ Bisher fehlt ein aussagefähiger (jährlicher) Bericht der GMSH zum Ergebnis ihrer Überprüfung. Ohne Darstellung festgestellter Mängel und abzuleitender Verbesserungsvorschläge können Kosteneinsparpotenziale, die erst bei derart vergleichenden Überprüfungen sichtbar werden, nicht erkannt und genutzt werden.

Zu den festgestellten Defiziten erklärt das **Finanzministerium** wie schon im Vorjahr², im Zuge der Neustrukturierung der Aufgabenwahrnehmung durch die GMSH werde eine organisatorisch und wirtschaftlich sinnvolle Lösung erarbeitet. Die Neuregelung der Betriebsüberwachung wäre mit der GMSH entsprechend aufbereitet und werde unter Beteiligung des LRH abgestimmt. Auf diese Weise sollten kurzfristig die Rahmenbedingungen für eine künftig der Bedeutung der Betriebsüberwachung angemessene Aufgabenwahrnehmung geschaffen werden.

Der **LRH** hält die zeitnahe Umsetzung dieser Neuregelung für überfällig.

28.2.5 **Energiebewirtschaftung verbesserungsbedürftig**

Bei der Prüfung fiel auf, dass nicht in allen Fällen eine Energiebewirtschaftung mit dem Ziel durchgeführt wird, Energiekosten und -verbräuche zu senken. Dazu fehlen bislang zumeist hinreichende Datenerhebungen, -analysen und -auswertungen.

Auch hier fehlt der jährliche Bericht der GMSH zum Ergebnis der Betriebsüberwachung (vgl. Tz. 28.2.4).

Lediglich die **FH Flensburg** erklärt, sie werde die Anregungen für Verbesserungen aufnehmen. Der **LRH** fordert auch die anderen Einrichtungen zu den notwendigen Verbesserungen auf.

28.3 **Ausblick**

Über die aufgezeigten Ansätze hinaus sollte durch eine jährliche Analyse der Kostenentwicklung für die Instandhaltung sichergestellt werden, dass die möglichen Kostenminderungseffekte erkannt und umgesetzt werden. Dies kann die Grundlage dafür schaffen, erforderlichenfalls zeitnah und gezielt kostenmindernd einzuwirken.

¹ Handbuch für die Durchführung von Bauaufgaben des Landes Schleswig-Holstein (HBBau SH), Ausgabe 03.03, Abschnitt K 19, Ziffer 4.1 (Betriebsüberprüfung als Teil der Betriebsüberwachung).

² Bemerkungen 2005 des LRH, Nr. 22, insbesondere Nr. 22.6, letzter Absatz.