

Zentrale GebäudewirtschaftSitzungsdrucksache Nr. 118/2007
-öffentliche Sitzung-**B e r i c h t****TOP: Wartungsverträge der Zentralen GebäudeWirtschaft****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Bau- und Verkehrsausschuss

Termine:

05.09.2007

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

Bericht:

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 12.06.2006 wurden die Wartungsverträge der Zentralen GebäudeWirtschaft in den vergangenen Monaten auf folgende Punkte hin untersucht:

- Überprüfung der Standards bei Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgaben.
- Nachverhandlung der Verträge mit Dritten mit dem Ziel der Kostenreduktion.
- Bei auslaufenden Vertragsbindungen: Entscheidung über Fortführung der Aufgabe/des Vertrags.

Begriffsdefinitionen

Formal gesehen handelt es sich bei den untersuchten Verträgen um sog. Instandhaltungsverträge, da ein Großteil der Verträge neben den reinen Wartungsarbeiten auch Inspektionen vorsieht. Die genaue Abgrenzung bzw. Definition ist in der DIN 31051 (06/2003) zu finden; eine stark verkürzte Erläuterung ist hier aufgeführt.

Instandsetzung: Rückführung in den funktionsfähigen Zustand (Ausbessern, Austauschen, Erneuern, Funktionsprüfung)

Wartung: Maßnahmen zur Bewahrung der Funktionsfähigkeit, Vermeidung weiteren Abbaus (Prüfen, Nachstellen, Schmieren, Reinigen etc.)

Inspektion: Feststellung und Beurteilung des Funktionszustandes, Bestimmung von Abnutzungsursachen und Ableiten notwendiger Maßnahmen (Prüfen, Messen, Beurteilen, Ableiten von Konsequenzen)

Verbesserung: Steigerung der Funktionssicherheit (Einsatz höherwertiger Materialien, z. B. Dichtungssysteme)

Zur Vereinfachung werden alle Vertragsarten nachfolgend als Wartungsverträge bezeichnet.

Wartungsgruppen und Kosten

Für die nach Wartungsgruppen gegliederten rd. 250 Verträge entstehen insgesamt jährliche Kosten von ca. 186.000,00 €. Über die genaue Verteilung gibt die nachfolgende Tabelle Aufschluss, ergänzende Informationen zu den einzelnen Vertragsarten schließen sich an.

<u>Gruppe</u>	<u>Anzahl der Verträge</u>	<u>Nettokosten jährlich</u>
Brandbekämpfung	26	3.965,42 €
Prozentzahl	10,57%	2,54%
Feuerungsanlage	100	28.501,67 €
Prozentzahl	40,65%	18,23%
Gebäudeautomation	27	39.033,57 €
Prozentzahl	10,98%	24,97%
Gefahrenmeldeanlagen	31	31.861,52 €
Prozentzahl	12,60%	20,38%
Raumlufttechnik	21	32.476,53 €
Prozentzahl	8,54%	20,77%
Rettungswegtechnik	27	9.225,24 €
Prozentzahl	10,98%	5,90%
Sonstige	4	5.602,42 €
Prozentzahl	1,63%	3,58%

Wasseraufbereitung	10	5.673,75 €
Prozentzahl	4,07%	3,63%
Gesamtsumme netto	246	156.340,12 €
einschl. 19% Mwst.		186.044,74 €

Brandbekämpfung (Feuerlöscher, Wandhydranten)

Mobile Feuerlöschgeräte sind mindestens alle 2 Jahre zu warten, ebenso die sog. Trocken-Steigleitungen zur Löschwasserversorgung nach Einspeisung. Die sog. Nass-Steigleitungen mit ständiger Druckbefüllung sind jährlich zu warten. Die Grundlagen hierfür ergeben sich aus der Arbeitsstättenverordnung sowie der DIN 14406 (EN3) und der DIN 14461-63.

Feuerungsanlagen (Öl- und Gasheizungen, Warmwasserbereitung)

Die Wartung von Feuerungsanlagen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe (u. a. in der Heizanlagen- sowie der Energieeinsparverordnung geregelt) und wird einmal jährlich durchgeführt.

Im Zuge der weiteren Überarbeitung der Wartungsunterlagen sind bereits alle Verträge gekündigt und die Arbeiten werden nach einheitlichen Vertragsmustern neu ausgeschrieben; ausgenommen hiervon sind acht Anlagen, die sich in der Gewährleistungsfrist befinden. Es wird erwartet, dass sich hieraus Einsparungen bei den Wartungskosten ergeben.

Gebäudeautomation (Aufzüge, Trennvorhänge, Automatiktüren, Befahranlagen, Tore)

Die Verpflichtung zur Wartung ist in der Betriebssicherheitsverordnung, der Arbeitsstättenverordnung, den Unfallverhütungsvorschriften und der DIN EN 13015 geregelt.

Bei Aufzugsanlagen fallen zudem Kosten für die vorgeschriebenen jährlichen Prüfungen durch den TÜV an. Hier bietet sich durch die geänderte Gesetzeslage die Möglichkeit, die jährlichen Prüfungen durch einen Sachverständigen zukünftig objektübergreifend auszuschreiben.

Anders ist die Lage bei den Automatiktüren. Diese werden herstellereigenspezifisch von nur zwei Firmen bzw. autorisierten Händlern gewartet. Nachverhandlungen könnten hier eine Möglichkeit zur Kostenersparnis ergeben.

Eine ähnliche Situation zeigt sich bei der Wartung der Trennvorhänge.

Gefahrenmeldeanlagen (Brandschutz-, Einbruch-, Gaswarnanlagen, Elektroakustikanlagen)

Während sich in nahezu allen städtischen Gebäuden Feuerungsanlagen befinden, gibt es nur 15 Gebäude mit Gefahrenmeldeanlagen.

Der letzte Wartungsvertrag für eine Gaswarnanlage wurde im April 2007 gekündigt, da die Vorhaltung einer solchen Anlage nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Gefahrenmeldeanlagen zählen zu den Fernmeldeanlagen und unterliegen somit der DIN 57833, DIN VDE 0800/ 0833 und DIN EN 54, in denen die Wartung vorgeschrieben ist. Bei diesen Anlagen hat einmal jährlich eine Wartung und viermal jährlich eine Inspektion zu erfolgen.

Das Vorhandensein von Alarmierungsanlagen, die im Gefahrenfall die Räumung einer Schule ermöglichen, ist über die Schulbaurichtlinie festgelegt.

Raumlufttechnik (Klimaanlagen, Lüftungen, Kühlanlagen)

Raumlufttechnische Anlagen sind, egal ob sie zur Erwärmung oder Kühlung dienen, jährlich zu warten. An Instandhaltungsarbeiten ist bei den jeweiligen Anlagen zusätzlich der jährliche Filteraustausch vorgeschrieben. Die Regelungen hierzu finden sich in DIN EN 13779, VDI 3803, VDI 6022, VDMA 24186 und der TprüfVO. Hier fallen zusätzliche TÜV Prüfungen an, die im Rahmen der Wartungsverträge nicht erfasst wurden.

Die Wartungskosten sollen zukünftig durch Ausschreibung ebenfalls reduziert werden. Da die Grundlagenermittlung für diese Ausschreibung zeitintensiv ist, könnten Nachverhandlungen möglicherweise zu zeitnahen Preissenkungen beitragen.

Rettungswegtechnik (RWA-Anlagen, Notlichttechnik, Offenstehttechnik)

Die Wartung der Rettungswegtechnik, zu der Feststellanlagen, Rauch-Wärme-Abzugsanlagen, Notlicht und Rauchschutzvorhänge zählen, wird nach den Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung sowie der DIN 18232 und den Richtlinien für kraftbetätigte Fenster, Türen und Tore durchgeführt. Die Vorhaltung von Rettungswegen ist in der Bauordnung vorgeschrieben.

Bei künftigen Neuvergaben kann die objektübergreifende Zusammenfassung und Ausschreibung der Wartung von Notlichtanlagen sowie von RWA-Anlagen zu Kostenersparnissen führen.

Sonstige (Bühnentechnik, Dachrinnenreinigung, Elektro, Kompressor)

Bühnentechnik ist gemäß den Vorschriften BGV C1, UVV "Veranstaltungs- und Produktionsstätten für szenischen Darstellung" GUV 6.15 jährlich zu warten und von einem Sachverständigen zu prüfen. Die derzeitige Wartung wird zur Wahrung der Gewährleistung von der Herstellerfirma ausgeführt.

Die Dachrinnenreinigung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Diese Arbeiten fallen jedoch jährlich an, da im Laufe des Jahres die Dachrinnen, z. B. durch Laub, stark verschmutzen. Diese Arbeiten dienen dem Schutz vor Gebäudeschäden durch nicht abfließendes Niederschlagswasser und erfolgen überwiegend in Einzelbeauftragung. Hier könnte die Erweiterung der Verträge möglicherweise zu Einsparungen führen.

Elektrotechnische Anlagen sind nach BGV A2 und DIN VDE Vorschriften (0107, 0701, 0702, 0740) alle vier Jahre zu warten, sofern sie ortsfest sind. Ortsungebundene Geräte sind halbjährlich zu warten.

Die Kompressoranlage zum Betrieb der Klimaanlage des Kulturhauses, wird nach den Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung gewartet.

Wasseraufbereitung (Dosier-, Korrosionsschutz-, Neutralisations- und Fäkalienhebeanlagen)

Die Verträge für die Wartung der Korrosionsschutzanlagen der Wasserleitungen entfallen ab 2007, da das System nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Zur Verhinderung von Schäden durch Rohrbrüche werden bei den Schulen alte Leitungen durch Edelstahlleitungen ersetzt, soweit dies nicht schon erfolgt ist. Bei der Kindertagesstätte Wermecker Grund wird auf Grund der geringen Leitungslängen und regelmäßiger Kontrollen das Risiko eines Rohrbruchs als gering eingestuft.

Generell gilt für alle Bereiche, die Trinkwasser betreffen, eine jährliche Wartungspflicht, entsprechend der DIN 1988 sowie der DIN EN 806.

Für die das Abwasser betreffenden Fäkalienanlagen gelten die DIN 1986, die DIN EN 752 und die DIN EN 12056. Die Hebeanlage ist dem gemäß vierteljährlich zu warten.

Die Dosieranlage zur Neutralisation der Abwässer aus dem Bereich der Naturwissenschaften an der Adolf-Reichwein-Gesamtschule wird bedarfsgemäß einmal pro Jahr gewartet. Da die Abwässer nicht direkt der Kanalisation zugeführt, sondern separat gesammelt und entsorgt werden, ist keine häufigere Wartung erforderlich.

Lüdenscheid, den .07.2007

In Vertretung:

Blasweiler
Stadtkämmerer