

Hochbauamt Beauftragung zentraler Wartungsnehmer

Aktuelle Situation

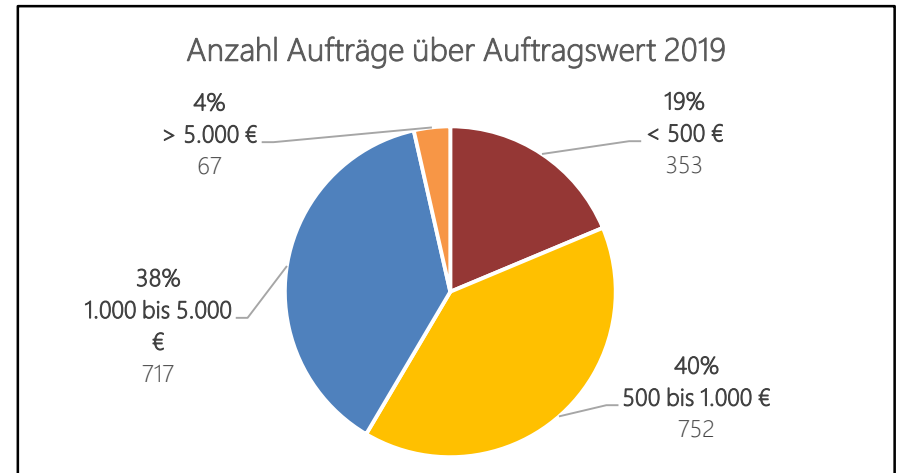
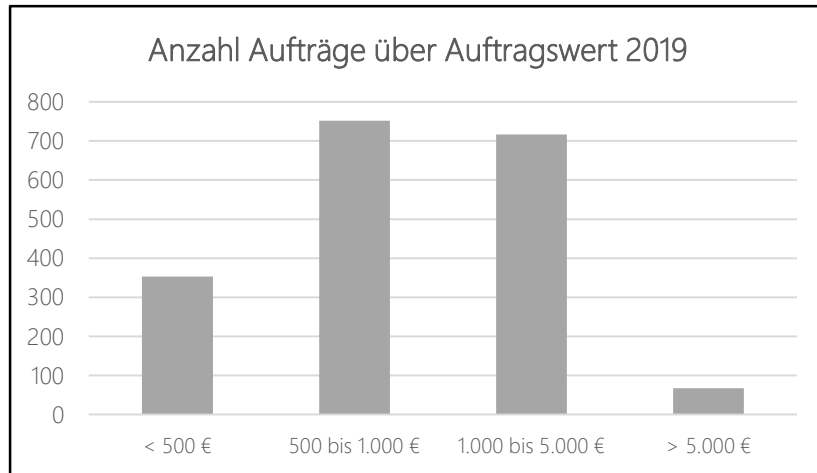
- Die Kollegen der Technik haben nicht ausreichend Kapazität um alle anfallenden Aufgaben bewältigen zu können
- Es wurde identifiziert, dass die Kollegen einen nennenswerten Teil der Arbeitszeit mit kleinteiligen Aufgaben oder damit verbundenen Verwaltungsaufgaben aufbringen müssen
- Bewertet werden soll die Möglichkeit, Aufgaben von Wartung und Instandhaltung an einen zentralen Auftragnehmer (ZAN) zu vergeben um so den eigenen Arbeitsaufwand zu reduzieren





Aktuelle Situation - Potential

- Auswertung der 2019 erteilten Aufträge durch 640330 – ELT
- 60% aller Aufträge < 1.000 €



Quelle: SAP

Aktuelle Situation – Potential Hausmeister

- Wesentliche Reduzierung dieser Kleinaufträge für 1:1-Reparaturen möglich durch Beauftragungen von Firmen direkt über den örtlichen Hausmeister möglich
- Anstatt Auftragsstickets werden von Hausmeistern Bestellungen bei Fachfirmen ausgelöst
- Überwachung der Umsetzung und Rechnungsprüfung (Material + Stunden) unmittelbarer durch Hausmeister
- Je Gewerk könnten Bestellungen nur auf eine Zahl an vorausgewählten Firmen und festgelegte Bestellwerte begrenzt werden

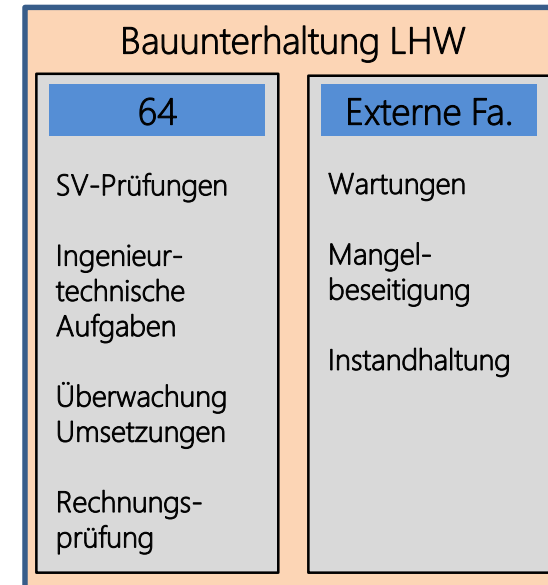


Aktuelle Situation - Potential

- Kleinaufträge erfordern i.d.R. keine hohe Fachlichkeit zur Abarbeitung
- Typischerweise Wartungen, einfache Reparaturen o.ä.
- Reduzierung dieses Aufwandes könnte nennenswerte Kapazitäten bei 640330 schaffen
- Erteilung von Aufträgen für Wartungen an sich nicht der relevante Aufwand
- Auswertung der Wartungsprotokolle und Anlegen der Folgeaufträge zur Abarbeitung von Mängeln beansprucht maßgeblich Kapazität

Modell

- Verlagerung der Abarbeitung von Kleininstandhaltung und kleiner Wartungsmängel bis zu einer definierten Wertgrenze (z.B. bis 1.000 €) aus dem SG 640330 heraus
- Ingenieurtechnische Bearbeitung von Mängeln durch 640330; Kenngröße zu definieren, z.B. Reparaturkosten > 1.000 €
- Beauftragung der Sachverständigenprüfungen als unabhängige Prüfinstanz und Auswertung derer Prüfprotokolle weiterhin durch 640330



Lösungsansätze

- Beauftragung eines zentralen Auftragnehmers (ZAN) zur Betreuung der TGA
- Übergreifend für die TGA-Gewerke Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung aus einer Hand
- Üblich sind die Varianten
 - Rahmenleistungsvertrag
 - Full-Service-Vertragdiese werden im Folgenden beleuchtet

- Durch Kooperation mit ZAN dieses Formats werden die in Wiesbaden ortsansässigen Handwerksbetriebe ausgebunden
- Erfahrungsgemäß läuft die Betreuung der Objekte durch solche ZAN eher anonym, Arbeitsüberwachung muss umfangreicher durchgeführt werden
- Kurzfristige Reaktionszeit bei Notfällen muss bei ZAN sichergestellt sein



Lösungsansätze

Möglicher Umfang der Leistungen eines zentralen Auftragnehmers

Elektrotechnik

1. Wartungen
HAA, BMA, SiBe,
SLA, ELA,
EMA,
E-Check
Feststellanlagen
Notstrom, Trafo
2. Reparaturen
wie Wartungen,
allg. Elektro-
Installation
Uhrenanlagen,
Pausensignale,

Versorgungstechnik

1. Wartungen
Heizungen
Lüftungen
Klimageräte
Brandschutz-
klappen
Druckerhöhungsan-
lagen
2. Reparaturen
wie Wartungen,
Sanitärinstallatio-
n
Zu- & Abwasser

Trinkwasser

1. Wartungen
Beprobungen
Spülungen
Armaturen,
Rohrtrenner
Rückflußverhin-
derer
Rohrbelüfter
Druckminderer
Sicherheitsventi-
le

HAA = Hausalarmanlage
BMA = Brandmeldeanlage
SiBe = Sicherheitbeleuchtung
SLA = Sprachalarmierung
ELA = Elektrische Lautsprecheranlage
EMA = Einbruchmeldeanlage



Lösungsansätze

Randbedingungen bei der Abwicklung der Bauunterhaltung

- Haushaltstechnische Unterscheidung zwischen Wartungs- und Instandhaltungsaufträgen muss innerhalb LHW abgebildet werden
- Überwachung und Rechnungsprüfung wird immer durch 64 für die LHW durchgeführt werden müssen
- Zustand der Gebäude bzw. deren technische Anlagen häufig überaltert, die Darstellung eines Aufgabenumfangs schwer in einem umfassenden Leistungsverzeichnis abzubilden



Lösungsansätze – Modell (I)

Rahmenleistungsvertrag für Objekt

Mit zentralem Auftragnehmer zur Betreuung der TGA

Aufgaben Auftragnehmer:

- Durchführung aller notwendigen Wartungen und Sachkundigen-Prüfungen für den Bereich Elektro und HLS
- Eigenverantwortliche Abarbeitung von Mängeln aus dem laufenden Betrieb und infolge von Wartungen bis zu einer Budgetgrenze; Hausmeister / Betreiber sendet Tickets direkt an Firma
- Dokumentation der umgesetzten Maßnahmen
- Sammel-Abrechnung, z.B. monatsweise



Lösungsansätze – Modell (I)

Rahmenleistungsvertrag für Objekt

Mit zentralem Auftragnehmer zur Betreuung der TGA

Aufgaben Auftraggeber 64:

- Erstellung eines detaillierten „Rahmenleistungsvertrages“ für den Auftragnehmer
- Abstimmungen bei Reparaturaufträgen > Freibetragsgrenze
- Ingenieurtechnische Arbeiten für die Instandhaltung
- Auswertung Sachverständigenprüfungen und Vorgaben zur Mangelbeseitigung an den Auftragnehmer
- Überwachung der qualitativen und quantitativen Umsetzung der Arbeiten (weiterhin notwendig, siehe Budgetgrundsätze)
- Prüfung der Rechnungen nur gebündelt, nicht reduziert (weiterhin notwendig, siehe Budgetgrundsätze)








Lösungsansätze – Modell (I)

Rahmenleistungsvertrag für Objekt

Mit zentralem Auftragnehmer zur Betreuung der TGA

Fazit:

-  Überwachung Ausführung unverändert
-  verringerter Abstimmungsaufwand bei Kleinreparaturen
-  Kleininstandhaltung wird komplett übernommen
-  kleinteilige Rechnungsprüfung bleibt
-  Abwanderung von Detailwissen in den Liegenschaften aus der LHW heraus

Lösungsansätze – Modell (II)

Full-Service-Vertrag für Objekt

Mit zentralen Auftragnehmer zur Betreuung der TGA

Aufgaben Auftragnehmer:

- Durchführung aller notwendigen Wartungen und Sachkundigen-Prüfungen für den Bereich Elektro und HLS
- Eigenverantwortlicher Erhalt eines sicheren Betriebes mit pauschaler Abarbeitung aller Mängeln aus dem laufenden Betrieb und infolge von Wartungen;
Hausmeister / Betreiber sendet Tickets direkt an Firma
- Dokumentation der umgesetzten Maßnahmen



Lösungsansätze – Modell (II)

Full-Service-Vertrag für Objekt

Mit zentralen Auftragnehmer zur Betreuung der TGA

Aufgaben Auftraggeber 64:

- Erstellung eines Full-Service-Vertrages für den Auftragnehmer
Schwierigkeit: Übergabezustand mangelbehaftet und schwer definierbar, d.h. kaum abbildbar
Damit Kalkulationsgrundlage kaum greifbar – bedingt konservative Kalkulation durch Auftragnehmer
- Ingenieurtechnische Arbeiten für die Instandhaltung
- Auswertung Sachverständigenprüfungen und Vorgaben zur Mangelbeseitigung an den Auftragnehmer
- Überwachung der qualitativen und quantitativen Umsetzung der Arbeiten (weiterhin notwendig, siehe Budgetgrundsätze)







Lösungsansätze – Modell (II)

Full-Service-Vertrag für Objekt

Mit zentralen Auftragnehmer zur Betreuung der TGA







Fazit:

-  Überwachung Ausführung unverändert
-  Kleinstandhaltung wird komplett übernommen
-  Umfang für AN vor Vertragsschluss kaum darstellbar – extrem teuer für LHW
-  Abwanderung von Detailwissen in den Liegenschaften aus der LHW heraus

Lösungsansätze – Modell (III)

Ausbau Betriebswerkstatt, um Kleininstandhaltung auszuführen

Übereinstimmender Vorschlag von 6402 + 6403

-  keine separaten Aufträge und Rechnungen
-  Überwachung Ausführung entfällt,
Nachvollziehbarkeiten gegeben
-  Durchgehend zuständiges Personal – Detailwissen
bleibt innerhalb LHW
-  preislich attraktiver
-  Hausmeister können Betriebswerkstatt direkt ansprechen
-  Weitere Stellen müssen geschaffen werden

Ergebnis

- (I) Rahmenleistungsvertrag bedingt weiterhin kleinteilige Prüfung; somit kein durchschlagender Vorteil
- (II) Full-Service-Vertrag durch Zustand und Umfang der Gebäude unrealistisch oder extrem teuer
- (I)+(II) ZAN wird zudem anonym sein – auch für Nutzer / Betreiber
- (I)+(II) Vergabe an zentralen Auftragnehmer nicht lohnenswert
- (III) Aufbau der Betriebswerkstatt 64 zu empfehlen
- Beauftragung von Kleinreparaturen durch Hausmeister



Vielen Dank.