



**2014/218**

02.10.2014

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

### **Instandhaltung der kreiseigenen Liegenschaften; hier: Inspektionsstrategie**

#### Beschlussvorschlag

Für die Instandhaltung der kreiseigenen Liegenschaften soll eine Inspektionsstrategie verfolgt werden. Um zu klären, welche Ressourcen hierfür bereitgestellt werden müssen, werden für Beratungsleistungen 50.000 € im Haushaltsplan 2015 veranschlagt.

#### Beratungsfolge

##### Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

##### Datum:

21.10.2014

## Sachverhalt

Ein verantwortungsvolles Gebäudemanagement macht es notwendig, über das Instandhaltungskonzept für die Liegenschaften des Landkreises grundlegend zu entscheiden und ggf. die notwendigen Ressourcen für eine Veränderung bereitzustellen.

Eine ordnungsgemäße Instandhaltung hat die Zielsetzung, Gebäudesubstanz zu erhalten, Objektsicherheit zu gewährleisten, die Funktionalität der Gebäude zu erhalten, Kosten zu optimieren und Schadensfolgekosten zu vermeiden.

Nach der DIN 31051 bilden eine regelmäßige Wartung, regelmäßige Inspektionen, Instandsetzungen und Verbesserungen die Grundlagen der Instandhaltung. Hinzu kommen nicht planbare Maßnahmen bei Gefahr im Verzug (Sofortmaßnahmen), Entstörmungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktion und unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Einbrüche oder Unwetterschäden).

Es gibt letztlich drei Strategien für die Instandhaltung von Liegenschaften:

Bei der **Präventionsstrategie** werden nach Zeitablauf unabhängig vom Bauteilzustand Instandhaltungen durchgeführt. Der Abnutzungsvorrat dieser Bauteile wird nicht ausgenutzt. Diese Strategie ist unwirtschaftlich und wird daher nicht empfohlen.

Bei der **Ausfallstrategie** wird der Abnutzungsvorrat bis zum Ende ausgenutzt, was in der Folge dazu führt, dass Bauteile versagen. Primäres Ziel ist bei dieser Strategie die Schadensbeseitigung. Eine solche Strategie ist lediglich für Gebäude zu empfehlen, die aufgegeben werden sollen.

Bei der **Inspektionsstrategie** ist hingegen primäres Ziel Schadensvorbeugung. Durch eine zustandsabhängige Instandhaltung wird der Abnutzungsvorrat optimal ausgenutzt. Dies ist eine wirtschaftliche und verantwortungsbewusste Strategie und wird daher für die kreiseigenen Liegenschaften, die nicht aufgegeben werden sollen, empfohlen.

Sparen an der Instandhaltung entlastet den laufenden Haushalt, führt aber später zu höheren Aufwänden. Eine mangelnde Instandhaltung kann ebenso wie eine mangelnde Kenntnis der Liegenschaften zu Sicherheitsrisiken führen.

Eine vernünftige Instandhaltungsstrategie trägt zur Haushaltskonsolidierung bei, da spätere unproportional teure Reparaturen und Sanierungen durch rechtzeitige Instandsetzung verhindert werden.

Für die Umstellung auf eine Inspektionsstrategie werden folgende Schritte empfohlen:

1. Bestandsaufnahme des jeweiligen Objektes (hierzu gehört auch der Abgleich zwischen Aktenlage und tatsächlich vorhandenen Bauteilen, Anlagen etc.) hinsichtlich der wesentlichen Bauteile und technischen Anlagen
2. Strukturierung des Objektes in Nutzungsbereiche (z.B. Büroräume, Serverräume, Technikzentrale ) und Nutzergruppen sowie deren Tätigkeiten
3. Ermittlung von Risiken/Gefährdungen
4. Bewertung der Risiken/Gefährdungen
5. Festlegung und Durchführung von Maßnahmen (ggf. auch organisatorisch)
6. Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen

Ziel ist es, primär die Betreiberverantwortung für die kreiseigenen Liegenschaften verantwortungsvoll wahrzunehmen. Sekundär wird ermöglicht, eine mittelfristige Planung von Instandhaltungsmaßnahmen und die hierfür notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen abzuleiten.

Die Erstinspektion und Erhebung aller Daten einschließlich der Überführung in digitalisierte Pläne und Objekthandbücher wird einen sehr hohen zeitlichen Aufwand auslösen. Neben dem laufenden Geschäft ist dies nicht darstellbar. Es gilt also eine Entscheidung zu treffen, ob hierfür eine personelle Verstärkung oder eine externe Leistung eingekauft werden soll (Make or Buy).

Angesichts der Dimension dieses Projektes wird vorgeschlagen, hierzu eine fachliche Beratung einzuholen, um Notwendigkeiten/Umfang, Kosten und ggf. Ausschreibungsgrundlagen zu klären. Hierfür werden Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € benötigt.