



# Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen

LRH NRW · Postfach 10 34 17 · 40025 Düsseldorf

## Nur per E-Mail

Präsidenten des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/6375**

A08

40210 Düsseldorf  
Konrad-Adenauer-Platz 13  
Telefon 0211 3896-0  
Telefax 0211 3896-367  
E-Mail: [poststelle@lrh.nrw.de](mailto:poststelle@lrh.nrw.de)  
(Kein Zugang für elektronisch signierte sowie  
verschlüsselte elektronische Dokumente)  
Auskunft erteilt: **Herr Viehoven**  
Durchwahl: 3896-398  
Geschäftszeichen: **KuP-01.09.07-000001-  
2021-0000683**

Datum: *01*.02.2022

## **Aktualisierte Sachstandsdarstellung des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen**

für die Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 08.02.2022

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 08.02.2022 erhalten Sie eine aktualisierte Sachstandsdarstellung zu einem Beitrag aus dem Jahresbericht 2021 des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen über das Ergebnis der Prüfungen im Geschäftsjahr 2020 – Teil B (Drucksache 17/15942):

- **Beitrag 11:** Prüfung der Technischen Facility Management Leistungen beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen – Pilotprojekt „TFM-Vertrag“

mit der Bitte um Weiterleitung an die Damen und Herren Abgeordneten des oben genannten Ausschusses.

Die aktualisierte Sachstandsdarstellung beruht auf einer Entscheidung des Großen Kollegiums vom heutigen Tage.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Brigitte Mandt

**Anlage**

## **Aktualisierte Sachstandsdarstellung zu Beitrag 11 des Jahresberichts 2021 Teil B, S. 115 ff.**

### **Prüfung der Technischen Facility Management Leistungen beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen – Pilotprojekt „TFM-Vertrag“**

Sachbearbeitendes Mitglied: Direktor beim Landesrechnungshof Zelljahn

Der Landesrechnungshof (LRH) hat gemeinsam mit dem Staatlichen Rechnungsprüfungsamt Arnsberg das Pilotprojekt über die Technischen Facility Management-Leistungen, sogenannter „TFM-Vertrag“, beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) geprüft. Mit dem TFM-Vertrag wird die Objektbetreuung der vermieteten Liegenschaften des BLB NRW auf Dritte übertragen (Outsourcing).

Der LRH hat festgestellt, dass die mit dem TFM-Vertrag beabsichtigte Stärkung des Wettbewerbs und die Erhöhung der Angebotsabgabe weder bei den Ausschreibungen des Pilotprojekts noch bei der nachfolgenden Ausschreibung im Jahr 2019 erreicht werden konnten. Kein Bieter aus dem Bereich des Facility-Management-Mittelstands hatte sich an diesen Vergabeverfahren beteiligt. Die Zuschläge im Pilotprojekt erhielt der einzige Bieter, der zudem mit seinen Angebotspreisen rd. 21 % und 32 % über den Kostenschätzungen lag. Von der Möglichkeit, die Vergabeverfahren aufzuheben, hatte der BLB NRW keinen Gebrauch gemacht.

Bereits im Juli 2018, weit vor Beendigung des Pilotprojekts, hatte der BLB NRW die niederlassungsweite Einführung des TFM-Vertrags beschlossen, obwohl zu diesem Zeitpunkt noch keine substantiierte Bewertung des Verfahrens vorlag und die konkreten Vor- und Nachteile des Verfahrens nicht bekannt waren. Den ursprünglich bis spätestens Juli 2020 vorzulegenden Evaluationsbericht zum Pilotprojekt TFM-Vertrag beabsichtigte der BLB NRW, Ende 2021 aufzustellen.

Die vom BLB NRW in seiner Stellungnahme zu den Beanstandungen des LRH gemachten Ausführungen im August 2021 waren nicht geeignet, den LRH zu überzeugen. Daher hielt der LRH an den von ihm getroffenen Feststellungen fest und bat den BLB NRW um Übersendung des für Ende 2021 in Aussicht gestellten Evaluationsberichts zum TFM-Vertrag. Mit Schreiben vom 14.01.2022 hat der BLB NRW den angekündigten Eva-

luationsbericht dem LRH übersandt. Eine eingehende Befassung mit dem Evaluationsbericht ergab das Folgende:

Der BLB NRW kommt in seinem Evaluationsbericht zu dem Ergebnis, dass sich das TFM-Konzept für ihn bewährt habe, ein Erfolgskonzept sei und auch in der Zukunft weiterverfolgt werden sollte. Der LRH entgegnete dem BLB NRW, dass er dieser positiven Darstellung des TFM-Konzepts nicht folgen könne. Er konnte in dem Projekt keine Steigerung in der Kundenzufriedenheit erkennen, der Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts ist für den LRH nicht erbracht und die Risiken für die Organisation des BLB NRW bzw. für das Personalmanagement des BLB NRW sind für den LRH nicht geklärt.

Zur Kundenzufriedenheit: Der BLB NRW hat zu dem Pilotprojekt Kundenbefragungen durchgeführt und die Ergebnisse positiv bewertet. Den LRH überzeugten hingegen die schlechten Bewertungen der beiden Pilotkunden nicht (Kunde 1: 2018: 5,4 von 10 Punkten; 2021: 2,9 von 10 Punkten; Kunde 2: 2017: 4,9 von 10 Punkten; 2018: 5,6 von 10 Punkten). Bewertungen unter 7 Punkten sieht der LRH bei einer Skala von 10 Punkten als Warnsignal an, dass hier dringend Verbesserungspotenzial besteht.

Zur Kostenbetrachtung: In dem Evaluationsbericht werden u. a. die Kosten der Erbringung in Eigenleistung mit den Kosten der Objektbetreuung der vermieteten Liegenschaften des BLB NRW durch Dritte verglichen (Outsourcing). Für den LRH war nicht nachvollziehbar, dass die Erbringung der Objektleitung (=Eigentümerleistung) in Eigenleistung durch den BLB NRW erheblich teurer sein soll als die Auslagerung an einen TFM-Dienstleister. Hierzu beanstandete der LRH, dass bei der alternativen Kostenbetrachtung dem Angebot eines Bieters aus 2016 der interne Kostenverrechnungssatz des BLB NRW aus 2021 gegenübergestellt wurde. Nach Auffassung des LRH ist der interne Kostenverrechnungssatz hier schon dem Grunde nach für eine Gegenüberstellung nicht geeignet, weil er nur einen Durchschnittswert und nicht die tatsächlichen Kosten des BLB NRW für die Objektleitung und die anderen Dienstleistungen entsprechend der Eingruppierung in die Entgeltstufen nach dem Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst der Länder abbildet. Schließlich beanstandete der LRH, dass der BLB NRW die Aufwendungen für die Betreuung des TFM-Dienstleisters durch Mitarbeitende des BLB NRW bei der Variantenbetrachtung überhaupt nicht berücksichtigt hat.

Zu den Auswirkungen auf das Personal: Im Evaluationsbericht wird zu den Auswirkungen auf das Personal vom BLB NRW u. a. ausgeführt, dass die Aufgabenverlagerung hin zur Steuerung und Controlling des TFM-Dienstleisters für den BLB NRW insgesamt – insbesondere vor dem Hintergrund der begrenzten eigenen Personalressourcen des BLB NRW – positiv gesehen wird. Demgegenüber sieht der LRH hier jedoch den Know-how-Verlust für die ausgelagerten Tätigkeiten beim BLB NRW selbst, der mit einem unmittelbaren Wissensverlust über den Zustand der BLB-eigenen Objekte einhergeht. Zudem begibt sich der BLB NRW in die Abhängigkeit wechselnder TFM-Dienstleister. Gerade im Hinblick auf den in die Jahre gekommenen Baubestand des BLB NRW sieht der LRH einen großen Vorteil darin, die Objektleitungen im Haus zu halten, denn niemand kennt eine Immobilie besser als der zuständige Objektleiter.

### **Fazit**

Der LRH hat das Pilotprojekt TFM-Vertrag in einem frühen Stadium geprüft. Der LRH konnte in dem Projekt keine Steigerung in der Kundenzufriedenheit erkennen, der Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts ist für den LRH nicht erbracht und die Risiken für die Organisation des BLB NRW bzw. für das Personalmanagement des BLB NRW sind für den LRH nicht geklärt.

Der LRH wird das Pilotprojekt TFM-Vertrag weiter kritisch begleiten und zu gegebener Zeit ggf. erneut prüfen.

Das Prüfungsverfahren ist abgeschlossen.