



Modernes Facility Management senkt Betriebskosten

Unter modernem Facility Management versteht man den professionellen Betrieb einer Immobilie. Dieser umfasst den gesamten Aufgabenbereich von der technischen Betriebsführung über Instandhaltung und Wartung bis hin zu infrastrukturellen Leistungen wie Reinigung oder Organisation der Sicherheitsdienste.

Von Christian Wieselmayer

In vielen Betrieben ist das Bewusstsein für die Wichtigkeit eines straff geführten Facility Managements nach wie vor zu gering ausgeprägt. Das führt zu erhöhten Be-

Das Bewusstsein der Notwendigkeit eines straff geführten Facility Managements ist zu gering ausgeprägt.

triebskosten, die sich negativ auf die Gesamtpformance des Unternehmens auswirken. Oft sind die Verantwortungsbereiche für den professionellen Immobilienbetrieb so-

wohl budgetär als auch organisatorisch in verschiedene Abteilungen und Verantwortungen untergliedert und können daher nicht mit der nötigen Effizienz geführt werden kann.

Aufgaben der technischen Betriebsführung

Die Inhalte des modernen Facility Managements sind mannigfaltig. Ein wesentlicher Punkt sind die Belange der technischen Betriebsführung, die dafür sorgt, dass alle Anlagen richtig geschaltet werden. So wird beispielsweise sichergestellt, dass durch permanentes Messen, Steuern und Regeln ein angenehmes und für die Produktionszwecke erforderliches Raumklima energieeffizient geschaffen und er-

halten wird. Weiters wird sichergestellt, dass auftretende Störungen rasch behoben und deren Behebung dokumentiert werden oder die laut Bescheid zu überprüfende Anlage in den geforderten Abständen gewartet und die Prüfergebnisse in geeigneter Weise dokumentiert werden. Außerdem müssen alle für die Immobilie vorgeschriebenen und benötigten Sicherheitsfunktionen wie Brandschutzbeauftragte, Ersthelfer oder Aufzugswarte sichergestellt und die gesamte technische und organisatorische Dokumentation immer aktuell gehalten werden. „Dazu kommen im technischen Bereich noch die Aufgaben der Instandhaltung, das heißt Inspektion, Wartung und Instandsetzung aller in der Immobilie befindlichen techni-



Mag. Gerhard Schenk, Geschäftsführer von HSG Zander Foto: HSG Zander GesmbH

schen Anlagen. Sollten Aufgaben der Instandhaltung an Dritte vergeben werden, ist außerdem auf korrekte Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zu achten“, ergänzt Mag. Gerhard Schenk, Geschäftsführer von HSG Zander, einem der führenden Facility-Management-Komplettanbieter in Österreich. Doch damit sind die Aufgaben der technischen Betriebsführung noch nicht zu Ende. Es gilt nämlich auch, das gesamte Gewährleistungs-Management zu beachten. Denn nach jeder Instandsetzung beginnt die Gewährleistungsfrist erneut zu laufen. „Das gesamte Termin- und Dokumentations-Management hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und der Aufwand dafür wird in Zukunft auch noch weiter steigen“, so Gerhard Schenk.

Leistungen für die Infrastruktur

Ein anderer wesentlicher Bereich, der im Zuge eines professionellen Immobilienbetriebs organisiert werden muss, ist die Aufrechterhaltung der Infrastruktur. Dazu zählen Leistungen wie vor allem Reinigung, Organisation der Empfangs- und Sicherheitsdienste oder die Pflege der Au-

ßenanlagen inklusive Winterdienst. Neben diesen nahezu in jeder Immobilie notwendigen Hauptleistungen sind gelegentlich noch andere betriebliche Nebenleistungen wie der Betrieb einer Werkküche oder ein Veranstaltungsmanagement

Die Raumkosten stellen nach den Personalkosten die zweitgrößte Kosteneinzelposition in den meisten Betrieben dar.

durchzuführen. „Sofern diese Leistungen nicht mit eigenen Mitarbeitern – die ebenfalls organisiert und geführt werden müssen – übernommen werden, ist ähnlich wie bei der Instandhaltung die regelmäßige Durchführung von Vergabeverfahren zu berücksichtigen“, betont Gerhard Schenk.

Bedeutender Kostenfaktor

Die Raumkosten stellen nach den Personalkosten inzwischen die zweitgrößte Kosteneinzelposition in den meisten Betrieben dar. Effizientes Flächenmanagement muss daher dafür sorgen, dass nur für die tatsächlich benötigten Flächen bezahlt wird. Räume und Flächen, die nicht mehr gebraucht werden, können beispielsweise adaptiert und in weiterer Folge vermietet werden. „Dafür bedarf es wiederum Maklerleistungen, die ausgeschrieben, beauftragt und koordiniert werden müssen“, fügt Gerhard Schenk hinzu. Wie in diesem Zusammenhang generell die Kostenerfassung, -zurechnung und -weiterverrechnung, also die Objektbuchhaltung, eine wesentliche Komponente für den ordentlichen Geschäftsbetrieb darstellt.

Betreiberverantwortung

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Facility Management ist die sogenannte Betreiberverantwortung, die nun erstmals in der GEFMA/FMA 190 zusammengefasst ist. Die Richtlinie besagt, dass die Pflichten, die sich aus dem Betrieb und infolge der Nutzung einer Immobilie ergeben, konkreten Verantwortungsträgern zuzuordnen sind. Eine nicht zu unterschätzende Aufgabenstellung. Es reicht bei-

spielsweise nicht aus, die Verantwortung einfach an einen Dritten – extern oder intern – zu delegieren. Denn im Zuge dieser Übertragung ist vorher zu prüfen, ob die dafür vorgesehene Person auch tatsächlich in der Lage ist, dieser Verantwortung zu entsprechen. Formal genügt zwar ein Eignungsnachweis, rein rechtlich reicht das aber oftmals nicht aus. Es empfiehlt sich daher, zusätzlich Referenzen und Meinungen Dritter einzuholen. Nach Übertragung von Betreiberverantwortungen muss die Arbeit der Verantwortungsträger vom Auftraggeber mit geeigneten Mitteln überprüft und dokumentiert werden. „Der professionelle Gebäudebetrieb ist eine sehr komplexe, heterogene und ausgesprochen verantwortungsvolle Aufgabe, die nicht ohne genaue Überprüfung an den Billigstbieter abgetreten werden sollte“, fasst Gerhard Schenk zusammen. <



Foto: iStock.com/TPGGuertenbergUKLI

i Information

Richtlinie GEFMA FMA 190 Österreich Betreiberverantwortung. Die Richtlinie ist eine durchgängige Neugestaltung der German Facility Management Association (GEFMA) 190 Richtlinie mit vollständiger Überführung auf die österreichischen Gesetze und Vorschriften. Sie entstand auf Basis einer von der Facility Management Austria (FMA) beauftragten und im Zentrum für Facility Management und Sicherheit an der Donau-Universität Krems von Matthias Marek und Helmut Floegl durchgeführten Forschungsarbeit.

Foto: iStock.com/fintastique