



Peter Kovacs

# ANFORDERUNGEN DES KOMMUNALEN FACILITY MANagements

Kommunales Facility Management ist das ganzheitliche Management – im zweitgrößten Budgetposten –, den Betrieb von kommunalen Gebäuden zu optimieren und gleichzeitig die Gebäudewerte zu bewahren und zu steigern. Neben ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten sind auch soziale Aspekte und die Besonderheiten aus der politischen Betrachtung zu berücksichtigen.

**F**ür die Steuerung von Maßnahmen und Leistungen im Bereich des Facility Managements ist es wesentlich, die Daten und seine Quellen („...wo kommen sie her?“) zu kennen. Die Kenntnis eines Absolutwertes ist ohne ein Wissen über die damit verbundenen Grundlagen und Zusammenhänge sinnlos. Eine Strukturierung der Daten, um sie schon im Vorfeld so zu erfassen, dass sie auch ohne großen Aufwand weiter verwendet werden können, ist daher unumgänglich.

Eine Grundvoraussetzung für das Managen von Objekten stellt aber auch das Vorhandensein von aktuellen Plänen in digitaler Form dar. Diese bilden die Grundlage für eine Vielzahl von Daten, angefangen von Flächendaten bis hin zu Nutzungsdaten. Aber auch die Kenntnis über die Gebäude mit den technischen Anlagen des Gebäudes und die Einhaltung der damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben und technischen Richtlinien, stellt in Hinblick auf Wartung und Befundung eine Grundvoraussetzung für einen sicheren und optimierten Gebäudebetrieb dar. Hier kommt der Dokumentation eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu, da in der Vergangenheit das Wissen über ein Gebäude bei einzelnen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter zwar gut aufgehoben und auch stets parat war, aber wenn diese Person aus dem Dienst ausgeschieden ist, ein Großteil des Wissens verloren war. Die Kenntnis über den Bau- und Erhaltungszustand eines Gebäudes bildet natürlich auch die Grundlage dafür, überhaupt Instandhaltungsmaßnahmen sinnvoll zu planen, Schäden frühzeitig zu erkennen, Sanierungskonzepte zu erstellen und diese nachhaltig umzusetzen.

Ein wesentliches Thema stellt hier auch im kommunalen Bereich die Notwendigkeit der geordneten Datenübergabe bei Baufertigstellung dar. Bei Bestandsgebäuden müssen diese Stammdaten erst oft nacherfasst werden, was finanzielle und zeitliche Ressourcen bindet, jedoch eine Investition in die Zukunft ist, die sich meist sehr rasch amortisiert. Neben der Sicherung und Bündelung des vorhandenen Wissens der Mit-

arbeiterInnen ist es erforderlich, diese im Thema Facility Management aus- und weiter zu bilden.

Die Aufgaben des kommunalen Facility Managements orientieren sich natürlich einerseits an der Zielsetzung, den Betrieb und die Kosten der Gebäude zu optimieren, und andererseits die Gebäudewerte zu bewahren und zu steigern. Basis dafür ist einerseits eine strukturierte Datenhaltung, andererseits aber auch eine laufende Kontrolle des Gebäudezustandes als Grundlage für eine Instandhaltungsstrategie mit Instandhaltungsplänen und einer langfristigen und konsequenten Zielverfolgung.

Neben der Verfolgung der Instandhaltung der Gebäude dürfen die Themen des infrastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements nicht außeracht gelassen werden. Dazu gehören zB die Festlegung einer Reinigungsstrategie, im Sinne der Überlegung „wie oft und in welcher Tiefe wird gereinigt“, aber auch die Maßnahmen zur Leerstandsminimierung und Optimierung des Ausmaßes der eigengenutzten Flächen.

Zumeist werden Gebäude von Städten oder Gemeinden für eine kommunale Nutzung errichtet. Entscheidend für einen späteren optimierten Gebäudebetrieb ist es, diese Projekte von der Entwicklung über die Planung bis zur Errichtung nach facilitären Gesichtspunkten zu begleiten, um den Fokus auf die Optimierung der Lebenszykluskosten zu lenken.

Kommunales Facility Management ist gefordert, die ökonomischen Ziele zur Optimierung des Betriebes und der Werte der Gebäude zu verfolgen, aber auch die ökologischen und sozialen Ziele der Städte und Gemeinden zu unterstützen. Damit trägt das kommunale Facility Management wesentlich zum Erfolg des Kerngeschäftes von Städten und Gemeinden bei.

Ing. Peter Kovacs ist Leiter Objektmanagement der MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement und Vorstandsvorsitzender der Facility Management Austria