

Anforderungen an ein kommunales Facility Management

Kommunales Facility Management ist das ganzheitliche Management, um 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.

Peter Kovacs, MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement, Leiter Objektmanagement



Für die Steuerung von Maßnahmen und Leistungen im Bereich des Facility Managements ist es wesentlich, die Daten und 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 weiterverwendet werden können, ist daher unumgänglich. Die Gebäudedaten setzen sich aus jenen aus der Gebäudeerrichtung und des Gebäudebetriebes (z.B. Verbrauchs- und Energiedaten) sowie den damit verbundenen Daten aus dem Bereich der Finanzen (z.B. Kosten) zusammen.

Aktuelle Pläne

Eine Grundvoraussetzung für das Management 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. Oftmals wissen Kommunen nicht einmal, welche Anzahl von Gebäude sie besitzen, ganz zu schweigen von den genauen Flächen oder ob Teile der Nutzungseinheiten leer stehen. In der Vergangenheit war es für manche Kommune vielleicht auch nicht so wesentlich, welches Flächenmaß sie genau besitzt, da die Gebäude oft eigengenutzt wurden bzw. Nutzungen unentgeltlich waren. Angesichts immer enger werdender Haushaltsbudgets ist es jetzt aber wichtig, zumindest Nutzungsstatus und Flächenmaß zu kennen.

Technische Voraussetzungen

Aber auch die Kenntnis über die technischen Anlagen des Gebäudes und die Einhaltung der damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben, die bescheidmäßigen Auflagen sowie technischen Richtlinien stellt in Hinblick auf Wartung und Befundung eine Grundvoraussetzung für einen sicheren und optimierten Gebäudebetrieb dar.



Kontinuierliche Veränderungsprozesse im Facility Management

Hier kommt der Dokumentation eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu, da in der Vergangenheit das Wissen über ein Gebäude bei einzelnen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern 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, über-



Alle Fotos dieser Doppelseite: Fotolia



Kindergärten, Schulen, Amtsgebäude – Wann, wie und wo wird saniert?

rastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements nicht außer Acht gelassen werden. Dazu gehören z.B. 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 im Rahmen des Flächenmanagements. Es ist auch im kommunalen Bereich nicht ungewöhnlich, dass Flächen für die Erbringung von Dienstleistungen angemietet sind und gleichzeitig Eigenobjekte teilweise oder zur Gänze leer stehen. Hier gilt es, alternative Nutzungsüberlegungen zeitgerecht anzustellen, mögliche Nutzungsänderungen projektmäßig zu planen, die dafür notwendigen Umsetzungs- und Finanzierungspläne zu erstellen und diese offensiv zu verfolgen.

Zumeist werden Gebäude von Städten oder Gemeinden für eine kommunale Nutzung errichtet. Obwohl sich dabei die Interessen der NutzerInnen und des Bauherrn bzw. der Bauherrin in einem hohen Maße überlagern, kommt dem Bauherrn/der Bauherrin bei der Definition der Vorgaben und Ziele am Projektbeginn eine zentrale Rolle zu. 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. Kommunale Gebäude sind im Regelfall mit einer langfristigen Nutzung verbunden, wo es umso wichtiger ist, nicht nur die Errichtungskosten, sondern insbesondere die Nutzungskosten zu betrachten.

Kommunales Facility Management ist in Hinblick auf die Verfolgung ökonomischer Ziele zur Optimierung des Betriebes und der Werte der Gebäude sehr wichtig, aber es ist auch gefordert, die ökologischen und sozialen Ziele der Städte und Gemeinden zu unterstützen. Das erfordert auch eine offene und transparente Kommunikation, sowohl in Richtung der unterschiedlichen Nutzungsgruppen als auch zu den politischen EntscheidungsträgerInnen. Damit trägt das kommunale Facility Management wesentlich zum Erfolg des Kerngeschäfts von Städten und Gemeinden bei. ■

getroffen werden. Bei Bestandsgebäuden muss jedoch nun einmal der erste Schritt gesetzt werden und die notwendigen Stammdaten müssen nacherfasst werden. Auch wenn diese Erfassung finanzielle und zeitliche Ressourcen bindet, ist es eine Investition in die Zukunft, die sich meist sehr rasch amortisiert. Neben der Sicherung und Bündelung des vorhandenen Wissens der MitarbeiterInnen, ist es erforderlich, diese im Thema Facility Management aus- und weiterzubilden. Facility Management als ganzheitlicher Ansatz erfordert ein umfassendes Wissen im Bereich der Bau- und Haustechnik, Ökonomie und Ökologie, das getragen ist von einem lebenszyklusorientierten Denken für die Gebäude.

Aufgabenbereiche

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. Wie bereits vorher dargelegt, stellt die Datenhaltung eine wesentliche Basis für einen optimierten Gebäudebetrieb dar. Das beinhaltet auch die kontinuierliche Pflege und Analyse dieser Daten, um erforderliche Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Es ist aber auch notwendig, die Gebäude laufend zu kontrollieren, um hier die Grundlagen für eine Strategie mit Wartungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsplänen vorliegen zu haben und diese auch mit einer langfristigen und konsequenten Zielverfolgung zu kombinieren.

Neben der Verfolgung der Instandhaltung der Gebäude dürfen die Themen des inf-

haupt Instandhaltungsmaßnahmen sinnvoll zu planen, Schäden frühzeitig zu erkennen, Sanierungskonzepte zu erstellen und diese nachhaltig umzusetzen. Insbesondere sind aufbereitete Daten die Grundvoraussetzung für eine vorausschauende Instandhaltung mit den daraus resultierenden Kosten- und Finanzplanungen, aber auch für die Veranschaulichung von Optimierungspotenzialen. Oft lassen sich diese Optimierungspotenziale erst durch den Vergleich (Benchmarking) zwischen den Objekten bzw. mit anderen Institutionen erkennen. Hier gilt von den Besten zu lernen – im Sinn einer Best-Practice-Analyse. Voraussetzung ist jedoch auch hier eine klare Datenbasis und, insbesondere bei Kostendaten, zu wissen, welcher Servicelevel diesen Daten zugrunde liegt.

Ein wesentliches Thema ist hier auch im kommunalen Bereich die Notwendigkeit, dass bereits in der Planungs- und Errichtungsphase von Gebäuden die Festlegungen für die Datenübergabe bei Baufertigstellung