

Kommunales Facility Management – Notwendigkeiten und Potenziale

Auch für Kommunen gewinnt das Facility Management (FM) immer mehr an Bedeutung – unternehmerisches Agieren ist mehr denn je gefragt. Sowohl Unternehmen als auch Kommunen erkennen, dass die Immobilie eine strategische Ressource für ihre Kernaufgabe darstellt.

Ing. Peter Kovacs, MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement, Leiter Objektmanagement, Vorstandsvorsitzender der Facility Management Austria (FMA) und Leiter des Fachausschusses Facility Management im Österreichischen Städtebund.

FM schafft Mehrwert für Gemeinden und Städte

Eine effiziente und optimierte Immobilienbewirtschaftung bringt einen wesentlichen Beitrag zum Ergebnis und Haushaltsbudget, und das unter Bewahrung und Steigerung der Gebäudewerte. Neben ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten sind auch soziale Aspekte und die Besonderheiten aus der politischen Betrachtung zu berücksichtigen. Eine offene und transparente Kommunikation, sowohl in Richtung der unterschiedlichen Nutzungsgruppen als auch zu den politischen EntscheidungsträgerInnen, ist Voraussetzung.

Die zusätzlichen oder geänderten Anforderungen an die Kommunen zur Erfüllung ihrer Kernaufgaben bedeuten natürlich auch für das kommunale FM besondere Herausforderungen. Hier gilt es, vorausschauend zu Agieren anstatt nur zu reagieren, um beispielsweise die Kenntnis über Leerstände, Ausnutzbarkeiten und Umnutzungsmöglichkeiten bzw. Potenziale von Immobilien stets aktuell vorliegen zu haben, und den Erhaltungszustand mit den notwendigen Maßnahmen zu kennen.

Die Kenntnis über die technischen Anlagen des Gebäudes und die Einhaltung der damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben, bescheidmäßigen Auflagen sowie technischen Richtlinien ist von größter Bedeutung. Das 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. Die Kenntnis über den Bau- und Erhaltungszustand eines Gebäudes bildet natürlich auch die Grundlage, eine In-

standhaltungsstrategie mit Wartungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsplänen festzulegen. Insbesondere sind aufbereitete und aktuelle Daten die Grundvoraussetzung für das Managen von Gebäuden und dienen insbesondere auch zur Veranschaulichung von Optimierungspotenzialen. Best-Practice-Beispiele, wie die im Rahmen des letzten Fachausschuss-Treffens in Kindberg vorgestellten, zeigen die Wichtigkeit und den Mehrwert des kommunalen FM. In dieser zunehmenden Bedeutung des Facility Managements gibt es auch eine vermehrte Tendenz zur Bündelung dieser FM-Dienstleistungen im Sinne von gemeinsamer Vergabe der technischen (z.B. technische Betriebsführungen, Wartung, Instandhaltung) und infrastrukturellen (Reinigung, Portier- und Gärtnerdienste, Gastroservice, usw.) Gebäudemanagementleistungen. Der

Vorteil für den Auftraggeber liegt darin, dass er einerseits einen FM-Dienstleister mit einer Verantwortlichkeit für alle seine ausgelagerten Dienstleistungen in und um das Gebäude hat, und andererseits durch Leistungssynergien auch ökonomische Vorteile lukrieren kann.

Dem Anspruch des Auftraggebers auf die Qualität kommt hier eine wesentliche Bedeutung zu – denn nur wenn der Auftraggeber bereit ist, auch Qualitätskriterien bereits in der Vergabe zuzulassen, ist eine Basis für einen Qualitätssicherung auch in der Leistungserbringung geschaffen.

FM-Dienstleistungen sind insbesondere dafür geeignet, vergabetechnisch dem Bestbieterprinzip gegenüber dem Billigstbieterprinzip den Vorzug zu geben. Die Voraussetzungen dafür sind bereits im bestehenden Bundesvergabegesetz 2006 gegeben,



9. Bezirk, Lustkandlgasse 50 – Objekt der MA 34 mit Nutzung als Büro und Kindergarten.

um diese Möglichkeiten auszuschöpfen. Durch die geplante Novellierung des Bundesvergabegesetzes wird der Fokus auf das Bestbieterprinzip gelenkt. Hier hat es bei der Vergabe der FM-Dienstleistungen in den letzten Jahren doch einen Veränderungsprozess bei den Auftraggebern in ihrer Zielsetzung gegeben, da sie erkannt haben, dass das Streben nach einem immer günstigeren Preis doch negative Auswirkung in der Werterhaltung der Gebäude und Nutz-erzufriedenheit hat.

Nachhaltigkeit und FM

FM 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.

Gerade FM mit dem ganzheitlichen Blick auf den Lebenszyklus von Immobilien ist bestens geeignet, Nachhaltigkeit nicht nur punktuell zu schaffen, sondern langfristig sicherzustellen. Grundsätze der Nachhaltigkeit betreffen und optimieren nicht nur technische, sondern auch kaufmännische Prozesse. So lässt sich eine nachhaltige Management-Strategie verfolgen, die gezielt auf langfristige(n) Werterhalt und -steigerung abzielt. Beim nachhaltigen FM geht es darum, wie Nachhaltigkeitsthemen während der Betriebs- und Nutzungsphase geregelt werden, um den Ressourceneinsatz von der ersten Beschaffung über den Betrieb bis hin zur Entsorgung zu optimieren. Es werden Schlüsselprozesse definiert, an deren Ergebnis der Erfolg eines nachhaltigen FM ablesbar ist und messbar gemacht wird. Dazu zählen Flächenmanagement, nachhaltige Beschaffung, Energie- und Ressourcenmanagement, Werterhaltungsmanagement, ökologische Reinigung und Abfallmanagement und letztendlich ein gutes Datenmanagement für das Controlling. Ein übergeordneter kontinuierlicher Verbesserungsprozess ist das verbindende Element, um Nachhaltigkeit weiter zu verfolgen und langfristig sicherzustellen. Hierzu hat die *e7 Energie Markt Analyse GmbH* im Auftrag von Facility Management Austria (FMA) und klima:aktiv „Leitlinien für nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase“ erstellt. Dieses Werkzeug steht allen Interessierten kostenfrei zur Verfügung.

Dokumentation im FM

Auch eine ordnungsgemäße Dokumentation und Übergabe dieser ist gerade im kommunalen Bereich von großer Bedeutung. Die Facility Management Austria gibt hierzu eine Checkliste heraus, womit ein weiterer, wertvoller Beitrag geleistet wird. Mittels der Checkliste wird es Klarheit betreffend „Dokumentation und Übergabe von Dokumenten“ geben – von der Planung, über die Errichtung bis hin zum Betrieb. Dies ermöglicht einen reibungslosen Übergang von der Planung zum Betrieb. Dann heißt es nur noch, die GEFMA FMA Richtlinie 190 „Betreiberverantwortung“ zu beachten – und einem nicht nur ordnungsgemäßen, sondern auch rechtssicheren Betrieb einer Immobilie steht nichts mehr im Wege.

Vertragswesen mit der öffentlichen Hand und Risikobewertung im FM

Zur Erfüllung der kommunalen Kernaufgaben unter eingeschränkten Budgets ist es aber auch mitunter notwendig, alternative Immobilien-Finanzierungen, wie den Einsatz von PPP-Modellen, zu prüfen und einzusetzen. Diese Modelle, die die Finanzierung, weiterführende Planung, Errichtung und den längerfristigen Betrieb bzw. die Bereitstellung der Immobilien zum Zweck haben, werden in Hinblick auf die Einhaltung der Maastricht-Ziele bzw. Reduzierung der Neuverschuldung insbesondere bei größeren Städten bzw. Projekten zunehmen. Einen wesentlichen Inhalt dieser PPP-Modelle haben dabei natürlich auch die FM-Dienstleistungen, die mitunter in sehr komplexen Vertragswerken abgebildet werden.

Zur Vertragserstellung und Abwicklung von derartigen Vergabeverfahren ist mitunter der Zukauf bzw. die Inanspruchnahme von Leistungen durch externe BeraterInnen und KonsulentInnen notwendig.

Wichtig ist aber, dass der öffentliche Auftraggeber die notwendigen Vorgaben und Bedürfnisse als Nutzer und Besteller definiert, die notwendigen Entscheidungen trifft und auch über ein notwendiges Fachwissen zur Durchführung des Vertragsmanagements verfügt bzw. in der eigenen Organisation aufbaut. Bei dieser strategischen Ebene des FM, die in der ÖNORM EN 15221-5 beschrieben ist,

handelt es sich um Kernaufgaben der Auftraggeber-Organisation, die kaum auslagerbar sind. ■

FMDAY.15

Vertrauen schaffen. Gemeinsam erfolgreich sein.
23. September 2015, www.fm-day.at

VERTRAUEN SCHAFFEN. GEMEINSAM ERFOLGREICH SEIN.

Am 23. September 2015 findet der erste österreichische FM-Day der Facility Management Austria und IFMA Austria im Park Hyatt Vienna, im Zentrum von Wien statt. Eine Tageskonferenz mit Innovation und Wissen aus erster Hand.

In Gesellschaft und Wirtschaft bahnt sich ein Wandel an: wer es schafft, vertrauensvolle Zusammenarbeit zu etablieren, ist in der Lage, Projekte – egal wie groß und komplex – effizienter umzusetzen. Die Hauptakteure dabei sind wir alle. Der erste österreichische FM-Day widmet sich diesem Thema: Hochkarätige nationale und internationale Referenten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Praxis diskutieren mit uns unter der Moderation von Josef Broukal über die täglich steigenden Anforderungen unseres Lebens.

Ohne Vertrauen ist ein funktionierendes Gesellschafts- und damit auch Wirtschaftssystem sehr schlecht möglich. Der FM-Day zeigt innovative Ansätze auf und stellt dar, dass ein vertrauensvoller Umgang miteinander, offene und wertschätzende Kommunikation sowie ein verstärktes WIR-Denken der Schlüssel zum gemeinsamen Erfolg sind.

Wie genau sieht nun diese Zukunft mit Vertrauen aus? Wie kann jede/jeder Einzelne persönlich und wie das Unternehmen von diesem Wandel profitieren?

Der FM-Day bietet Möglichkeiten, sich auszutauschen und zu vernetzen sowie bestehende Netzwerke zu pflegen und zu vertiefen. Hochkarätige Vorträge und Diskussionen sichern den persönlichen Wissensvorsprung.

Harry Gatterer, Geschäftsführer des österreichischen Zukunftsinstitutes zeigt mit seiner Darstellung „Die Neue Wir-Kultur“ im Rahmen der Abend-Keynote die Wichtigkeit eines gemeinsamen Weges in eine erfolgreiche Zukunft auf.

Zur Konferenzwebsite: www.fm-day.at

Zur Online-Anmeldung: <http://fm-day.at/tickets>