

men des Flächenmanagements. Im kommunalen Bereich ist es 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.

Lebenszykluskosten

Zumeist werden Gebäude von Städten oder Gemeinden für eine kommunale

Nutzung errichtet. Obwohl sich dabei die Interessen der Nutzer und des Bauherrn in einem hohen Maße überlagern, kommt dem Bauherrn bei der Definition der Vorgaben und Ziele am Projektbeginn eine zentrale Rolle zu. Entscheidend für einen späteren optimierten Gebäudebetrieb ist, 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 nicht nur in Hinblick auf die Verfolgung ökonomischer Ziele zur Optimierung des Betriebes und der Werte der Gebäude gefordert, sondern auch darin, ökologische und soziale Ziele der Städte und Gemeinden zu unterstützen. Das erfordert eine offene und transparente Kommunikation, sowohl in Richtung der unterschiedlichen Nutzungsgruppen als auch zu den politischen Entscheidungsträgern. Damit steuert das kommunale Facility Management auch wesentlich zum Erfolg des Kerngeschäftes von Städten und Gemeinden bei. ■

Verantwortung übernehmen

Die hohe Komplexität moderner Gebäude und Anlagen und die Vielzahl an Auflagen für ihren Betrieb bringen umfangreiche Aufgaben mit sich. Folglich steigt auch das damit verbundene Haftungsrisiko für die verantwortlichen Betreiber.

Wer ein Gebäude betreibt, hat jede Menge Pflichten zu erfüllen: aus dem Bereich der Arbeitssicherheit, des Brandschutzes, des Anlagenrechts, der Verkehrssicherung, der Hygiene und Energieeffizienz. Er trägt für diese Bereiche nicht nur die Verantwortung, sondern haftet auch für etwaige Risiken. Gesetzliche Änderungen haben dabei in den letzten Jahren für eine Verschärfung der rechtlichen Konsequenzen gesorgt. In der Praxis sind den Verantwortlichen diese Konsequenzen aber meist gar nicht bekannt. Daher war es höchste Zeit, grundsätzliche Definitionen, Strukturen und Regeln des Betriebes aus den österreichischen Rechtsgrundlagen zu entwickeln und allgemein darzustellen. Der Verband Facility Management Austria (FMA) hat diese Pflichten

nun zusammengefasst. Von einem Expertenteam unter der Leitung von Helmut Floegl wurde ein neues Regelwerk im Rahmen einer vollständigen Überarbeitung der GEFMA FMA Richtlinie 190 geschaffen. Mit der Richtlinie zur „Betreiberverantwortung im Facility Management“ legt die FMA einen verstärkten Fokus um und auf das Facility Management bzw. die Aufgabenbereiche des Betriebes von Immobilien.

Die ersten Kapitel enthalten Anwendungsbeispiele, normative Verweise, eine Gesamtaufzählung relevanter Gesetze und Verordnungen sowie Definitionen für rechtliche, technische und managementbezogene Begriffe. Der Umfang des Betriebes im Facility Management ergibt sich dabei aus der Schnittmenge der Aufgaben des Betriebes von Organisationen, Unternehmen oder Körperschaften mit den zugehörigen Liegenschaften, Gebäuden oder Anlagen. Des Weiteren stellt die neue Richtlinie die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen zu jeder der angeführten Aufgabenpunkte dar.

Der Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers wird in der Praxis gerne zu eng gesehen. Ein rechtswidriges Handeln und Entscheiden liegt aber auch dann vor, wenn Handlungen zur Einhaltung von Vorschriften unterlassen werden. Die Rechtskonformität des Betriebes ist nur durch eine vollständige Pflichterfüllung gegeben. Der große Umfang und die hohe Komplexität der Aufgaben des Betriebes machen es oft notwendig, Aufgabenbereiche und Verantwortung zu delegieren. Dabei wird in der Praxis die Delegation der Verantwortung systematisch unterschätzt. In den weiteren Kapiteln widmet sich die Richtlinie den speziellen Pflichten der Betreiberverantwortung, stellt diverse Aufgaben des Betreibers im Facility Management dar, beschreibt detailliert die gesetzlichen Grundlagen für die Betreiberpflichten und stellt typische Verletzungen der Betreiberpflichten aus strafrechtlicher und zivilrechtlicher Sicht dar. **Die neue Richtlinie ist ab sofort über die Geschäftsstelle der FMA erhältlich.**