

Facility Management für Städte und Gemeinden

Liebe Leserin, lieber Leser,

als Beratungsgesellschaft für den öffentlichen Sektor beschäftigt sich die arf GmbH seit ihrer Gründung 1995 mit den Themen Organisationsentwicklung und Steuerung in Kommunen. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung verfügen wir über ein umfassendes und praxiserprobtes Expertenwissen, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen Einblick zum Thema des Facility Managements geben und Ihnen insbesondere den praktischen Nutzen derartiger Projekte für Ihre Kommune aufzeigen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung!

Ihre
Monika Huber

Gemeinden sind aufgrund ihres Aufgabenspektrums regelmäßig Eigentümer einer Vielzahl von Grundstücken und Gebäuden. Damit liegen zwei Wirkungsebenen fest: hohe Investitionsvolumina (Bau, Sanierung, Unterhalt) und – die zum Teil noch immer unterschätzten – laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (Energie, Medien, Reinigung, Hausmeister, Haustechnik, usw.).

Trotz der wirtschaftlichen Bedeutung dieses Bereichs für die Gemeinde stellt sich die Datenlage häufig lückenhaft und intransparent dar, Verantwortlichkeiten sind oft quer über die Verwaltung verteilt. Objektbezogene Energieverbräuche, externe und interne Kosten für Reinigung, Pflege und Unterhalt können vielfach nur aufwändig ermittelt werden. Nicht immer ist den Verantwortlichen klar, welche mittel- bis langfristigen Investitionen für Substanzerhalt und Sicherheit der Immobilien erforderlich sind.

Und welcher Planer oder Bauherr bezieht künftige Nutzer oder spätere Hausverwalter in der Planungsphase bereits ein, um gemeinsam Anforderungen an Nutzung und wirtschaftlichen Betrieb definieren zu können?

Rechnen Sie selbst hoch, wie groß das Potential sein könnte!

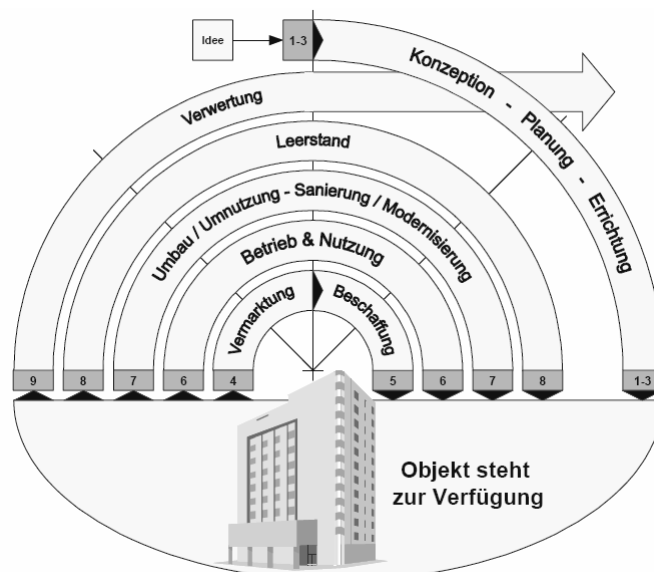
Der Gebäudeunterhalt betrug im Verwaltungshaushalt durchschnittlich ca. 10 %, durch die Einführung des Facility Managements kann ein Einsparpotential von ca. 25 % als erzielbar angesehen werden – und das bei 5-10 % Wertsteigerung des Immobilienbestandes und bei Einsparung der genutzten Flächen von 10-30 %.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Monika Huber
Seniorberaterin

Tel.: 0911 230 87 83
Monika.Huber@arf-gmbh.de



Aufgaben des Gebäudemanagements:

Ein zeitgemäßes Gebäudemanagement hat die Aufgabe, Bewirtschaftung und Betrieb der Liegenschaften in einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu steuern und damit den Wert der Liegenschaften zu sichern.

Und das heißt auch:

- Standards für interne und externe Dienstleistungen setzen, statt auf Stellenbeschreibungen und einmal geschlossene Verträge zu vertrauen,
- eine optimale Nutzungsauslastung sicher stellen, statt „irgendwie unterbringen“,
- Energieverbräuche und -kosten beständig überprüfen und reduzieren,
- die langfristige Wirtschaftlichkeit bei Bau- und Unterhaltsmaßnahmen erhöhen, statt kurzfristig zu sparen oder auf pure Ästhetik zu setzen,
- Immobilienmanagement statt Liegenschaftsverwaltung,
- Synergieeffekte ausnutzen bei Vertragsabschlüssen für Versicherungen, Wartungen und Sanierungsarbeiten auch über mehrere Liegenschaften hinweg,
- prozessgesteuertes Arbeiten ermöglicht fachübergreifendes Arbeiten mit minimiertem Mitarbeiteraufwand,
- Kompetenz in jeder Lebensphase und Aufgabenstellung der Liegenschaft.

Voraussetzung hierfür ist:

- eine vollständige, transparente und stets aktuelle Datenbasis

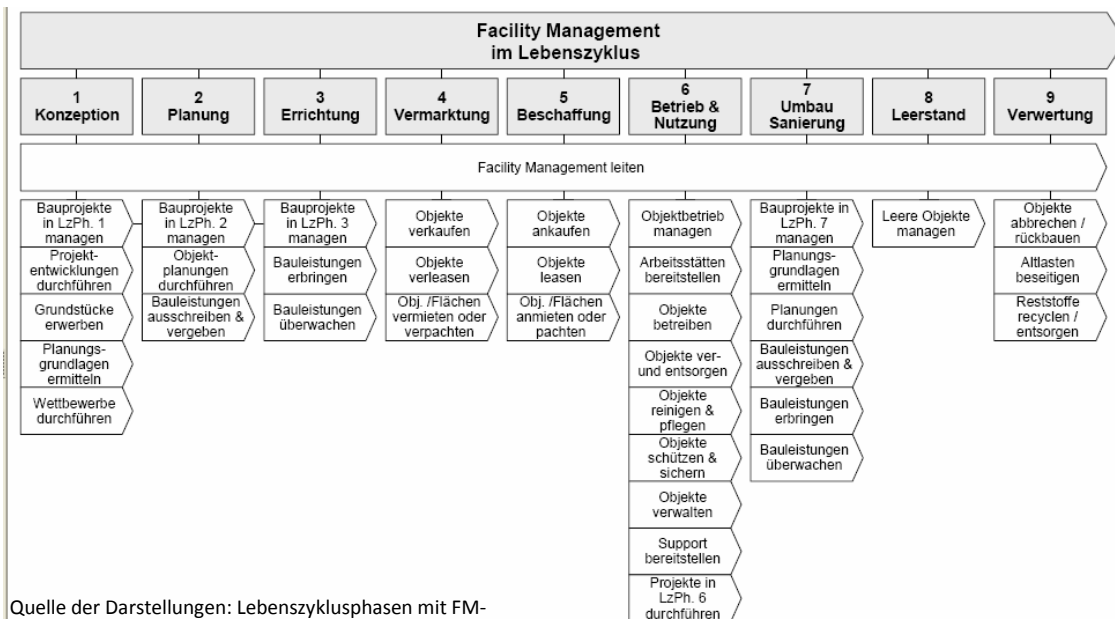
- eine adäquate Organisationsstruktur („Steuerung und Leistung aus einer Hand“) mit klaren Zuständigkeiten und kurzen Entscheidungswegen
- qualifizierte Mitarbeiter/-innen („Gebäudemanager“)
- Klarheit über Ziele und entsprechende Steuerung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Schaffung dieser Voraussetzungen:

- Begleitung in allen Phasen der Einführung des Facility Managements
- Entwicklung einer aufgabenbezogenen Organisations- und Datenstruktur
- Unterstützung bei der Datenerhebung
- Überprüfung des Personaleinsatzes
- Aufbau eines einheitlichen Steuerungssystems mit der Möglichkeit von Benchmarks
- Schulung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Darüber hinaus stehen wir gerne für Teilaufgaben zur Verfügung:

- Unterstützung bei der Organisationsstruktur von bevorstehenden Umzügen
- Portfolio-Beratung: Erarbeiten von sachlichen Kriterien für die Unterstützung von Verkaufentscheidungen oder dem weiteren Nutzungspotential von Bestandsimmobilien
- Unterstützung von Software-Auswahlverfahren und Ausschreibungen



Quelle der Darstellungen: Lebenszyklusphasen mit FM-Hauptprozessen— Richtlinie GEFMA 100