

FGK-Pressveranstaltung

Gebäudemanagement in der Praxis

Am 25./26. Juni veranstaltete das FACHINSTITUT GEBÄUDE-KLIMA e. V. (FGK) die diesjährige Pressefahrt.

Zunächst wurden in einem Mainzer Hotel verschiedene Fachvorträge gehalten, die den Teilnehmern die gesamte Materie nahebrachten. Weitere, praxisnahe Einblicke gab es dann vor Ort bei IBM Mainz und am folgenden Tag am Frankfurter Flughafen.

Im Rahmen der Fachvorträge, die von ROM- und Zander-Mitarbeitern gehalten wurden, wurde herausgestellt: Gebäude-Management (GM) ist ein Teilbereich des Facility-Management (FM).

Es gibt Schätzungen, die besagen, daß in den nächsten Jahren für das GM 30 bis 80 Milliarden DM ausgegeben werden müssen. Die Bandbreite dieser Schätzung zeigt, daß man nicht genau weiß, wie sich die Auftraggeber verhalten werden.

Fest steht: Gebäude-Management muß professionell betrieben werden. GM setzt sich aus einer Vielzahl von Dienstleistungen mit dem Ziel zusammen, rund um das Gebäude technische Kosten zu sparen. Das Sparpotential, das professionelle Anbieter erzielen können, liegt in der Größenordnung von 10 bis hin zu 30 %.

Aus diesem Grunde werden gebäude-technische Dienstleistungen heute auch in fremde Hand gegeben.

In welchem Umfang GM, das 365 Tage rund um die Uhr betrieben werden muß, angeboten wird, zeigt Abb. 2.

Es versteht sich von selbst, daß GM nur mit Hilfe von Software-Systemen

betrieben werden kann. Täglich, wöchentlich, monatlich, jährlich sind gemachte Erfahrungen zu durchdenken und mit dem Ziel umzusetzen, die technischen Kosten zu reduzieren.

Ausführlich dargestellt wurde, unter welchen Voraussetzungen die Zander-GM GmbH mit dem Gebäudemanagement für das IBM-Werk in Mainz beauftragt wurde. Nachdem durch Vorruhestandsregelungen bei IBM ein größerer Personalbedarf entstand, wurde zunächst eine Outsourcing-Studie erstellt. So kam man bei IBM schließlich zu dem Schluß, daß sich die Vergabe des Gebäudemanagements an eine eigene Gesellschaft rechnet.

Langjährige IBM-Mitarbeiter wurden von der Zander-GM GmbH übernom-

men und konnten/können somit auch ihre alten firmenspezifischen Erfahrungen neu und verstärkt einbringen.

Da bei einer Auftragsvergabe in diesem Umfang einige Risiken bei Vertragsabschluß nicht erkennbar sein können, wurde zwischen IBM- und Zander-GM eine „offene Buchführung“ vereinbart. Die Zander-GM versucht für IBM Kosteneinsparungen zu erzielen und hat diese Einsparungen auch im beachtlichen Umfange erreicht. Um Schwachstellen rechtzeitig zu erkennen und zu glätten, wird die Zander-GM von IBM monatlich im Hinblick auf

- Termintreue,
- Kundenzufriedenheit,
- Umweltschutz,
- Versorgungs-Sicherheit,

Abb. 1 Pressefahrt 1997 des FGK. Zu einem einführenden Referat „Gebäudemanagement – ein boomender Markt?“ trafen sich TGA-Fachjournalisten auf Einladung des FGK am 25. Juni 1997 im Hotel Mainzer Hof.





TECHNISCH	KAUFMÄNNISCH	INFRA- STRUKTURELL
Heizungstechnik	Vertragspflege	Hausmeisterdienst
Lüftungstechnik	Versicherungswesen	Reinigung
Kältetechnik	Mietanpassung	Winterdienst
Wasser- und Abwassertechnik	Mieterbetreuung	Außenanlagen
Gebäudeleittechnik	Objektbuchhaltung	Pflanzenpflege
Gebäudeautomation	Mahnwesen	Kantinenbewirtschaftung
Elektrotechnik	Berichtswesen	Empfang
Nachrichtentechnik	Kostenerfassung	Telefonzentrale
Sicherheitstechnik	Kostenkontrolle	Poststelle
Förderanlagen	Kostenoptimierung	Botendienste
Bautechnik	Abrechnung	Bewachung
Netzwerk-Management	Budgetierung	Gebäude-Sicherheitsdienst
	Flächenorganisation	Abfallentsorgung
	Inventarisierung	Umbauten
	uvm.	Umrüge
		Fuhrparkverwaltung
		Zentralarchiv
		Druckerei
		Posterei

Abb. 2 Ziele und Aufgaben des Zander-Gebäudemanagements in einer übersichtlichen Zusammenstellung.

- vorbeugende Instandhaltung und
- Bewachung

beurteilt.

Das an Zander vergebene Auftragspaket hat für einen Zeitraum von 5 Jahren ein Volumen im Umfang von 450 Millionen DM. Man rechnet damit, daß nach 3 Jahren ein Optimum in der Zusammenarbeit erreicht sein wird.

Eine Maßnahme, die Kosten zu senken, bestand schlicht und einfach darin, die Anzahl der Lieferanten von 210 auf 130 herabzusetzen.

Dieses Beispiel zeigt, daß besonders die „eingefahrenen Gleise“ kritisch zu betrachten sind.

Interessante Informationen – zur Abrechnung des Gehörten – konnten die Teilnehmer der Pressefahrt vor Ort bei IBM, Mainz, und am Frankfurter Flughafen gewinnen.

Der große Wert dieser hochinteressanten Informationsveranstaltung bestand zweifellos darin, Sorge dafür zu tragen, das aktuelle Geschehen im Bereich des GM in der Fachwelt möglichst weit zu verbreiten.

R. P.

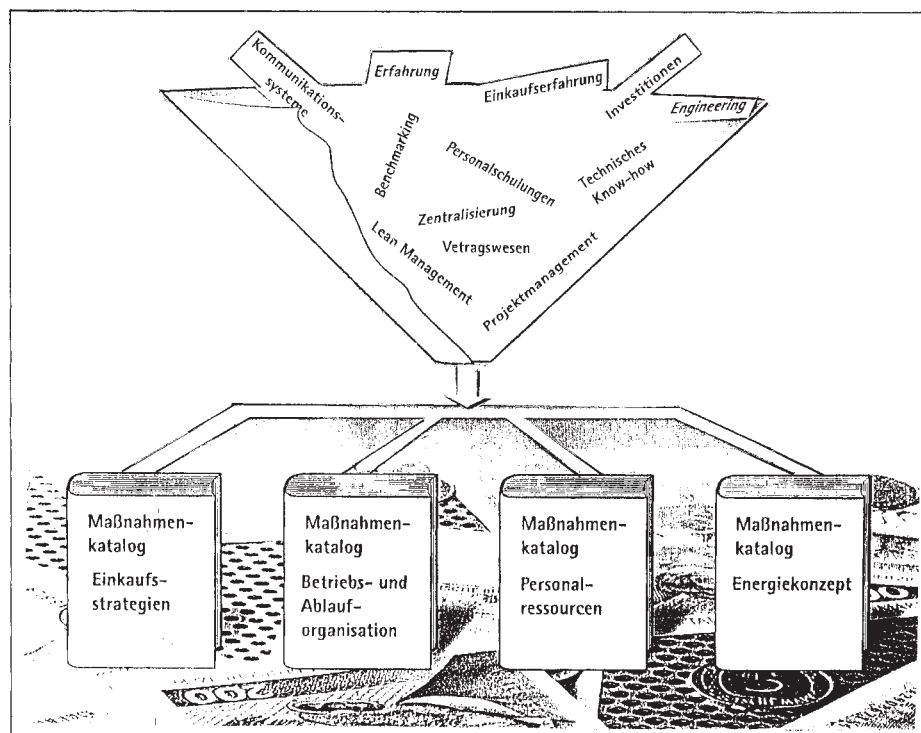


Abb. 3 Bausteine eines Gebäudemanagement-Systems (nach ZANDER).