

## Gebäudemanagement – eine Lösung auch für soziale Einrichtungen?

Facility Management begleitet eine Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus. Gebäudemanagement ist ein Teilbereich des Facility Managements und umfasst die tägliche Bewirtschaftung. In vielen Wirtschaftszweigen ist Facility Management – und somit auch das Gebäudemanagement – bereits ein eigenständiges Arbeitsfeld. Anders sieht es in der Sozialbranche aus: In sozialen Einrichtungen ist es oft üblich, dass eine Leitungsaufgabe zudem die Verantwortung für die Immobilie der Einrichtung einschließt.

So wird eine psychologische, pädagogische oder pflegerische Fachkraft zwangsläufig zum Gebäudemanager bzw. zur Gebäudemanagerin! Die Problematik dieser Situation wird nachvollziehbar, wenn man die Aufgabenschwerpunkte des Gebäudemanagements näher betrachtet.

Im infrastrukturellen Bereich gehören hierzu die Organisation der Flächen- und Raumplanung, die Bestandserfassung und -pflege inklusive der Inventur, der Raumbucherstellung sowie die zentralen Dienste (von der Hauswirtschaft über die Haustechnik bis hin zu logistischen Aufgaben).

Weitere Bereiche sind die kaufmännische Bewirtschaftung der Immobilie, das Rechnungs- und Versicherungswesen und unter Umständen sogar die Untervermietung.

Ebenfalls ist die technische Bewirtschaftung mit Wartung, Inspektion und Instandsetzung sowie die technische Betriebsführung unterschiedlichster Anlagen, Geräte und Maschinen Teil des Gebäudemanagements. Vom Umfang der beschriebenen Schwerpunkte hätte also die Leitung eines größeren Alten- und Pflegeheimes schon ihr eigentliches Hauptarbeitsgebiet gefunden.

## Vorschläge zur Neustrukturierung des Gebäudemanagements

Um es jedoch nicht soweit kommen zu lassen, ist es zwingend notwendig, ein Gebäude zu organisieren. Hierbei bildet die Leitung der Einrichtung das koordinierende Element. Ohne ein Team verantwortlicher Mitarbeiter\*innen funktioniert kein Gebäudemanagement.

Aus dem Hausmeister alter Vorstellung muss der Haustechniker werden, der sowohl für die Instandhaltung der technischen Anlagen als auch für deren professionelle Betriebsführung verantwortlich ist.

Die Hauswirtschaftsleitung übernimmt die Verantwortung für die zentralen Dienste der Einrichtung, wobei Teilbereiche, wie die Speisenversorgung, ihren Bereich selbstbestimmt verantworten. Bei der Hauswirtschaftsleitung kann hingegen die Flächenbewirtschaftung angegliedert werden.

Das Rechnungs- und Vertragswesen könnten hausinterne oder trägerangebundene Verwaltungsstellen übernehmen.

Alle Bereiche liefern kontinuierlich das Gebäude und dessen Betrieb betreffende Informationen an den bzw. die „Gebäudekoordinator\*in“. Dieser kann nunmehr, unter Einbeziehung seines umfassenden Informationsstandes, entscheiden, ob er oder sie selbst bzw. mit Unterstützung von Fachleuten erforderliche Entscheidungen trifft.

## Tipps zur Neuorganisation der Arbeitsprozesse

Ein gutes Team allein reicht jedoch nicht aus. Grundlegende Voraussetzung für gutes Gebäudemanagement ist die individuelle Erfassung aller notwendigen Basisdaten, die das Gebäude, die Räume, die Anlagen, die Geräte und Maschinen betreffen. Datenverarbeitungsprogramme können Sie hierbei unterstützen.

Mehrheitlich sind diese jedoch auf den umfassenden Bedarf des industriellen Facility Managements ausgerichtet. In der Anfangsphase geht es daher oft ohne ein spezialisiertes EDV-Programm. Später werden Sie nicht darauf verzichten können, aber dann kennen Sie auch Ihre Bedarfe!

Beginnen Sie einfach mit dem Sammeln und Ordnen der vorhandenen Unterlagen. Dazu zählen:

- Grundrisspläne aller Geschosse und Abteilungen, Raumverzeichnisse, Raumbeschreibungen, Inventarlisten und Beschreibungen sowie Detailpläne über bauliche Veränderungen.
- Alle Unterlagen, die einer Anlage, Maschine oder einem Gerät zugeordnet werden können.
- Verträge für Versicherungen, Miete, Leasing, Dienstleistungen.
- Verbrauchszahlen für Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Wäsche, Lebensmittel, Essensteilnehmer, Leuchtmittel, usw.
- Listen über den Kostenaufwand für Energie, Wasser, Abwasser, Lebensmittel, Abfall, Instandhaltung, Wäsche, Reinigung, Speisenzubereitung, Hygiene- und Verbrauchsmaterial, Verwaltungsbedarf und Fahrzeuge.

Solche individuellen Informationen über Ihre Einrichtung bilden die Grundlage für alle weiteren Beratungen und die daraus resultierende Entscheidungsfindung. Nur mit diesen Informationen können Ausschreibungen erarbeitet werden, die zum Beispiel die von Ihnen gewünschte Reinigungsleistung erfüllen.

## Das Raumbuch

Grundlage für derartige Ausschreibungen bildet das Raumbuch. Es ist ein Verzeichnis aller Räume über deren Größe, die Bodenbeschaffenheit, die Möblierung und die vorhandenen Fenster und Türen. Ergänzt durch die beschriebenen Leistungsanforderungen und die von Ihnen definierten Qualitätsstandards können die Dienstleister aussagefähige und miteinander vergleichbare Angebote abgeben. Erst dann können Sie alle Kosten und Leistungen der Anbieter vergleichen und zwischen der bisherigen Eigenreinigung und einer angedachten Fremdvergabe entscheiden.

Zahlreiche Erfahrungsberichte zeigen, dass ungenaue Ausschreibungen in der Regel zu unklaren vertraglichen Absprachen und somit zu Qualitätseinbußen sowie ungeplanten Mehrkosten führen.

## Praxisbeispiel: Die Erneuerung einer Heizungsanlage aus dem Jahre 1979

Eigentlich funktionierte die installierte Heizung einwandfrei. Ein Vergleich der Verbrauchswerte in kWh (Kilowattstunde) pro Quadratmeter und kWh pro Bewohner und Jahr mit einem älteren Haus ergab jedoch deutlich erhöhte Werte.

Eine Anfrage bei dem Installateur zeigte, dass dieser eine moderne Anlage, gleicher wärmetechnischer Größe, schnell und kostengünstig einbauen könnte. Dank der hartnäckigen Recherche des Haustechnikers ergab sich eine veränderte Sichtweise und darauf aufbauend der Kauf einer Anlage, die tatsächlich Geld und Energie einsparte.

Der Umstand, Grundrisspläne zur Verfügung zu haben und diese auch lesen zu können, führte zum einen zu der Überlegung, die Warmwassererzeugung von der Heizung abzukoppeln und das warme Wasser zukünftig über die Sonne zu erzeugen.

Der hinzugezogene Fachplaner für Heizungstechnik stieß die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage an, deren Wärmeleistung um 50 Prozent niedriger lag als die der alten und die der angebotenen Neuanlage. Dies führte zu hohen Einsparungen bei den Investitionskosten, den täglich laufenden Wärmekosten und zu einer deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs.

Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass jedem Gebäudeverantwortlichen fortwährend Entscheidungen abverlangt werden.

### Fazit

Ist somit die Veränderung des täglichen Verhaltens vom Agieren zum angemessenen Reagieren nicht Grund genug, auch in Alten- und Pflegeheimen ein funktionierendes Gebäudemanagement einzuführen?

Gebäudemanagement scheitert in der Regel, wie vieles, am ersten Schritt. Das Gebäude muss systematisch analysiert und erfasst werden, erst danach kann die Entlastung für den Verantwortlichen erfolgen.

#### **Zum Autor:**

Johannes Nowak ist Inhaber des Beratungsbüros für Sozialunternehmen Meerbusch.