

„Im Mittelpunkt von Facility Management stehen die Nutzungsprozesse der Kunden. Alle Maßnahmen im Facility Management sind darauf zu richten, die höchstmögliche Leistungsfähigkeit der Nutzer von Gebäuden und baulichen Anlagen im Rahmen ihres Kerngeschäfts zu ermöglichen.“

Karin Albert

GLIEDERUNG

FACILITY MANAGEMENT ?

- ⑩ Wer ist die GEFMA
- ⑩ Mission und Ziele
- ⑩ Vorteile der Mitgliedschaft
- ⑩ Richtlinien

FAZIT



FACILITY MANAGEMENT ?



1. Wer ist die GEFMA

- **Deutscher Verband für Facility Management e.V.; Sitz: Bonn**
- **Fachverband**
- **Bündelung und Vernetzung sämtlicher Tätigkeitsfelder**
- **Heterogene Mitgliederstruktur**
 - Öffentliche und privatrechtliche Organisationen
 - sonstige Betreiber von Liegenschaften und Gebäuden
 - Facility -Dienstleister und -Manager etc.
- **Arbeitskreise mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten des FM**
 - Energiemanagement
 - Recht
 - Nachhaltigkeit
 - etc.

2. Leitbild & Ziele

- **Etablierung eines einheitlichen Begriffsverständnis**
- **Wissensmanagement und Forschung**
- **Lebendige Austauschkultur**
- **Entwicklung einer Wertekultur und eine marktlichen Umfeldes**
- **Standards entwickeln und setzen**
- **Aufbau und Förderung von Netzwerken**

3. Vorteile einer Mitgliedschaft

- aktives Netzwerk
- Umfassender Nutzen durch umfassendes Know-How (Objekt-Lebenszyklus)
- Definition von Prozess- und Sicherheitsstandards
- Zertifizierte Qualität (→ Nutzerorientierung)
- Inanspruchnahme von Wissen und Projekt-Erkenntnissen
- Qualifikationen, Aus- und Weiterbildung
- Effizienzsteigerung unter absoluter Nutzerorientierung
- „Korrespondierende“ Mitgliedschaft mit geringerem Beitrag (250 € / Jahr)
(Mitgliedschaft Wirtschaftsunternehmen vergleichbarer Größe 2.600 €)

3. Vorteile einer Mitgliedschaft

- **Kostenfreier/ vergünstigter Zugang zu Richtlinien DIN/ GEFMA und Fachliteratur**
- **Impulsgeber und Begleiter auf einem weiter herausfordernden Weg**
- **Hilfestellung z.B. bei:**
 - **energetisches Konzept / strategisches Energiemanagement**
 - **Flächenmanagement und Betreiberverantwortung**
 - **Kennzahlenvergleiche**
 - **Weiterentwicklung der Bewirtschaftung kommunaler Liegenschaften**
- **Mitgliedschaft 2003 – 2006**
wesentliche Hilfe Aufstellung und Erfolg des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft
- **seit 2007 abgeschnitten von Informationen und Netzwerken**
ggw. Arbeit auf Grundlage veralteter Normen und Richtlinien

3. Vorteile einer Mitgliedschaft

Maßnahme/ Titel	Mitglied	kein Mitglied
„Standardleistungsbuch Facility Management“	450, - €	900, - €
Seminar: „Energieeffizienzprojekte organisieren und erfolgreich durchführen“	650, - €	800, - €
Richtlinie 100 – 1 „Facility Management, Grundlagen“	kostenfrei	26, - €
Richtlinie 320 „Mängelansprüche (Gewährleistung)“	kostenfrei	48, - €
Richtlinie 914 – 3 „Betreiberpflichten (Bsp. Schule)“	kostenfrei	91, - €

Stand: 1. Oktober 2013

4. GEFMA – Richtlinien

- „Betriebsführung von Gebäude, gebäudetechnischen und Außenanlagen“
- „Betrieb – Instandhaltung – Unterhalt von Gebäuden“
- „Betriebsführung“
- „Flächenmanagement“
- „Betreiberverantwortung“
- „Energiemanagement“
- etc.

4. GEFMA – Richtlinien

Im Zusammenhang mit Leistungen des Technischen Gebäudemanagements, insbesondere der Betriebsführung von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen, wurde bisher meist Bezug genommen auf die Normen DIN 32541 'Betreiben von Maschinen und vergleichbaren technischen Arbeitsmitteln' und DIN 31051 'Instandhaltung'. Diese Bezugsnormen war als Vergegenständlichung zu betrachten, denn die sogenannte Norm gilt, wie der Name schon ausweist, in erster Linie für (produktions-technische) Maschinen und ist auf Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung nur bedingt, auf Gebäude selbst jedoch gar nicht übertragbar. Die DIN 31051 wiederum hat sich (für die Anwendung im Bereich FM schwerwiegenden) Nachteil, dass sie Wartung, Inspektion und Instandsetzung (für einen Begriff zusammenfasst. Die gängige Rechtsprechung, die Zweite Berechnungsverordnung und die Praxis bei vielen Teilen der öffentlichen Hand erzwingen aber eine strikte Trennung zwischen Wartung und Inspektion (= Betriebskosten) auf der einen Seite und Instandsetzung (= Unterhalt) auf der anderen Seite. Ferner wird in DIN 31051 nicht zwischen kleiner und großer Instandsetzung unterschieden. Diese Unterscheidung entspricht aber gängiger Praxis und ist unabdingbar. Es war daher naheliegend und notwendig, eine Richtlinie herauszugeben, die die spezifischen Eigenheiten der Betriebsführung von Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen und Außenanlagen eben präzise beschreibt.

Inhalt

	Seite		Seite
1 Anwendungsbereich	1	3.6 Entsorgen	3
2 Umfang der Betriebsführung	1	3.6 Dokumentieren	3
2.1 Leistungen der Instandhaltung	1	3.7 Übergeben oder Auserbetriebnehmen	3
2.2 Bauleistungen	2	4 Leistungserbringung	4
2.3 Anderweitige Leistungen	2	5 Abrechnung und Kostenerfassung	4
3 Tätigkeiten der Betriebsführung	2	Zitierte Normen und andere Unterlagen	4
3.1 Übernehmen oder Inbetriebnehmen	2	Erläuterungen	1
3.2 Betätigen (Bedienen)	2	Kontaktadresse	4
3.3 Instandhalten	2		
3.4 Gewährleistung vorhalten	3		

1 Anwendungsbereich
 Diese Richtlinie gilt für die Betriebsführung (Betrieb, Betriebung) von Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen (Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung) sowie den Außenanlagen (Verkehrs- und Grünflächen) bei Immobilien jeder Art.
 Die Richtlinie soll vor allem Grundlage für die Fremdvergabe der Betriebsführung von Gebäuden sein.

2 Umfang der Betriebsführung
 Die Betriebsführung im Sinne dieser Richtlinie umfasst alle Tätigkeiten, die für Pflege und Bewirtschaftung, für die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit und für die Erhaltung von Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen und Außenanlagen notwendig sind.

2.1 Leistungen der Instandhaltung
 Die DIN 32541 schließt neben zahlreichen Tätigkeiten des Betriebes auch die Instandhaltung nach DIN 31051 und damit neben Wartung und Inspektion auch die Instandsetzung komplett in das Betreiben mit ein.
 Bei der Nutzung von Gebäuden wird Instandsetzung aber als Unterhalt angesehen, wodurch sich folgende Konstellation ergibt:



Bei der Struktur der Instandhaltung nach DIN 31051
 Eine subtile und oft übersehene Trennung von Betriebs- und Unterhaltskosten ist wegen der gängigen Rechtsprechung, der Zweite Berechnungsverordnung und der Praxis bei vielen Teilen der öffentlichen Hand zwingend notwendig. Mit der dargestellten Struktur aber kaum abzulesen. Entgegen den zitierten Normen wird deshalb unterschieden:
 - kleine Instandsetzung
 besteht im wesentlichen aus dem Austausch von Verschleißteilen, einer Lubrikation, die in der gängigen Praxis vom Betriebspersonal oder im Zuge der Wartung ausgeführt wird (ihre Kosten als Betriebskosten anzurechnen werden),
 - große Instandsetzung
 jede Wiederherstellung des Sollzustandes, die über die kleine Instandsetzung hinausgeht (früher auch als Reparatur bezeichnet).
 Die kleine Instandsetzung wird in die Betriebsführung eingeschlossen. Die große Instandsetzung stellt eine Unterhaltsleistung dar und ist nicht Teil der Betriebsführung. In der Betriebsführung sind somit nur noch Lei-

FAZIT

- **Strategische Relevanz**
- **Leitfaden bei der Bewältigung zukünftiger Aufgaben**
- **Anwendung von einheitlichen Richtlinien (GEFMA / DIN)**
- **Akzeptanz durch gesetzesähnlichen Charakter**
- **Wissens- und Kommunikationsplattform**
- **Überschaubarer finanzieller Aufwand**

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft
Breite Straße 41 – 44
16225 Eberswalde
03334-64600