

10. Betriebswirtschaftliches Symposium-Bau

Dipl.-Ing. Johannes Huismann

SKE Facility Management GmbH



Johannes Huismann war seit dem 1. Juli 2001 als Leiter Facility-Management Deutschland der SKE Mannheim für das Betreiben von Gebäuden und Liegenschaften im Bereich der privatwirtschaftlichen Unternehmen und der öffentlichen Hand zuständig. Die Entwicklung, Kalkulation und die Organisation von PPP-Modellen ist ein wesentlicher Bestandteil seines Aufgabengebietes. Seit Oktober 2004 ist er als Geschäftsführer der Projektgesellschaft SKE Schul-Facility-Management GmbH des Kreises Offenbach verantwortlich. Im Oktober 2006 übernahm er die Position des Geschäftsführers der SKE Facility Management GmbH.

Die SKE Gruppe selbst ist seit fast 35 Jahren auf dem Gebiet der Planung, Bau, Verwaltung, Wartung und Instandhaltung von öffentlichen und privaten Liegenschaften in Deutschland und dem europäischen Ausland tätig.

Die SKE Gruppe gehört zur VINCI S.A. Paris, der weltweit führende Konzern für Bauwirtschaft und Infrastrukturkonzessionen und den damit verbundenen Dienstleistungsbereichen, mit Vertretungen in über neunzig Ländern.

„Wandel im Betrieb von Schulen seit 2004 bis heute aus Sicht des Facility Managers“.

Der Lebenszyklus und Werterhalt einer Immobilie stand vor der Ausschreibung von PPP-Projekten nicht im Focus der Öffentlichen Hand. Es wurden einzelne Leistungen in der Instandhaltung, Wartung und Reinigung etc. vergeben. Zusammenfassungen von Leistungen wurden aufgrund unterschiedlicher Zuständigkeiten der einzelnen Fachabteilungen, mit verschiedenen Qualifikationen, kaum gefördert. Erst die PPP-Verfahren rückten die Abhängigkeiten von Planen, Bauen, Betreiben und Instandhalten ins Blickfeld der Kommunen, Kreise, Bundesländer und des Bundes. Das durch die Finanzierung die Bauzeiten weiter optimiert und sichergestellt wurden, verschaffte der Öffentlichen Hand eine große Sicherheit der Bauzeiten und eine Verlagerung der erkennbaren Baurisiken auf den privaten Sektor.

Aus Sicht des Facility Managers ist der Idealzustand, den Lebenszyklus einer Immobilie von der Idee, der Planung, des Bauen und Betreiben, bis zur Neuverwertung zu steuern. Sämtliche mit der Errichtung und dem Betrieb eines Gebäudes zusammenhängende Leistungen können bereits in der Konzeption optimiert werden. Die GEFMA Richtlinie 100 fasst sämtliche FM-Leistungen zusammen.

Das Raumkonzept wird so den Forderungen des notwendigen Bedarfs und der Funktionalität der Abläufe im Gebäude gerecht. Die Nutzungsanforderungen der Ausstattung und der technischen Gebäudeausrüstung unterliegen in der Materialwahl den Betriebsabläufen, den Standzeiten, dem Reinigungsverhalten, wirtschaftlicheren Energiebedarf und der multifunktionalen Nutzung. Insbesondere wird die Amortisation von Investitionen durch eine Planrechnung genau untersucht und beurteilt. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine äußerst wirtschaftliche Bau- und Betriebsleistung, welche in allen Fassetten aufeinander abgestimmt sind.

Der Lebenszyklusansatz: Optimieren von Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und Verwerten wird nachhaltig gewährleistet. Eine partnerschaftliche, interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Beteiligten - inklusive der Nutzer und Auftraggeber - ist hiermit von Beginn an sichergestellt.

Eine Werterhaltung der errichteten Gebäude wird durch regelmäßige Inspektion und Wartung sowie geplante Instandsetzung und -haltung jederzeit gewährleistet. Durch den Aufbau eines CAFM-Systems mit der vorliegenden Planung - inklusive den aktualisierten Revisionsunterlagen - ist immer eine umfassende Information abrufbar. Unnötige Besichtigungstermine bei Reparaturen werden ausgeschlossen. Eine Verfügbarkeit von Ersatzmaterialien kann vertraglich mit den Lieferanten sichergestellt werden.

Die Hausmeister können neben dem Kontingent für schulnahe Dienstleistungen, je nach Konzept, Kleininstandsetzungen, Beaufsichtigung der Unterhaltsreinigung und die Außenanlagenpflege übernehmen. Durch aktive Bewirtschaftung, stetige Inspektion der Funktionalität der Gebäudeausrüstung, Steuerung der Wartungsabläufe und ständige Verbesserungsvorschläge werden vorausschauende Problemlösungen aktiviert.

10. Betriebswirtschaftliches Symposium-Bau

Um ein funktionales Energiemanagement zu gewährleisten ist eine Ist-Analyse der Verbrauchsdaten notwendig. „Wer nicht misst, kann nicht steuern. Wer nicht steuert, kann nicht sparen.“ Durch den Einbau von Smartboxen und elektronischen Zählern werden die Verbräuche zentral erfasst und gesteuert.

Kurze Reaktionszeiten werden durch Service Levels Agreements sichergestellt. Über ein CAFM-System ist eine schnelle Verfügbarkeit von Daten jederzeit abrufbar. Unsere Service-Truppen sind mit den Anlagen vertraut und sorgen somit unverzüglich für eine schnelle Beseitigung von Störungen.

Die in den Service Levels Agreements festgelegten Rahmenbedingungen zur Erbringung von Dienstleistungen, definiert Werte für die Verfügbarkeit, den Zeitrahmen, die Sicherheit und die Qualität der Dienstleistung. Das heißt: In welcher Zeit nach Schadensmeldung wird in welcher Beschaffenheit die Beanstandung beseitigt. Sicherheit hat hier oberste Priorität.

Bei der ergebnisorientierten Reinigung wird der Zustand definiert, der am Objekt täglich erreicht werden soll. Auf welche Art und Weise das zugesicherte Reinigungsergebnis erreicht wird liegt im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, hat der Dienstleister bereits während der Bau- oder Sanierungsphase großes Interesse, mit Unternehmen aus der Region zusammenzuarbeiten. Die garantierten kurzen Eingreifzeiten sind so wesentlich leichter zu erreichen. In PPP-Projekten ist der Anteil der Unternehmen aus der Region wesentlich höher als bei Öffentlichen Ausschreibungen. Er liegt in der Regel zwischen siebzig und achtzig Prozent bei den Bauleistungen und zwischen achtzig und neunzig Prozent bei den Facility Management Leistungen. Die definierte Verfügbarkeit der Immobilie spielt hierbei die entscheidende Rolle.

Um eine hohe Zufriedenheit der Nutzer und Auftraggeber zu erreichen, ist ein beträchtliches Maß an Kommunikation notwendig. Diesen steht ein Ansprechpartner für alle Belange zur Verfügung. Die lästige Suche nach dem Zuständigen erübrigt sich. Bereits bei der Planung werden die Nutzer und Auftraggeber mit einbezogen und werden somit mit transparenten Bau- und Betriebsabläufen vertraut gemacht. In den Schulen ist immer wieder festzustellen, dass eine hochwertige Ausstattung zu sorgsamem Umgang mit den Räumlichkeiten und zu einer hohen Lernbereitschaft motiviert. Empirische Untersuchungen der Technischen Universität Darmstadt bestätigen dies eindeutig.

Gemeinsame Treffen mit allen Beteiligten fördern gemeinsame Problemlösungen, eine stetige Verbesserung der Dienstleistung und ein erhebliches Verständnis für alle Abläufe.

In den Augen der Facility Manager hat ein Wandel von einzelnen, nebeneinander operierenden Leistungsanforderungen zu einer allumfassenden Lebenszyklus berücksichtigenden, modernen Dienstleistung stattgefunden. Der Werterhalt der Immobilie steht jederzeit im Focus und ist gesichert. Er kann nicht mehr „haushälterischen Löcher stopfen“ zum Opfer fallen. Ein Verfall Öffentlichen Vermögens ist somit sinnvoll entgegengewirkt.