Verantwortung im Gebäudemanagement wahrnehmen und umsetzen – ein Überblick

Prof. Dr. Frank Ehrenheim
Fachgebiet Facility Management

Technische Hochschule Mittelhessen

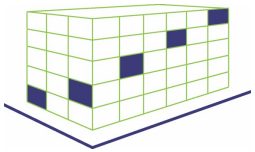
Wilhelm-Leuschner-Straße 13
61169 Friedberg

Raum: B1 2.02
eMail: frank.ehrenheim@wi.thm.de

EIFIM GmbH
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Schweinfurter Weg 34
60599 Frankfurt

Telefon: 069 6315 2578
eMail: ehrenheim@eifim.eu



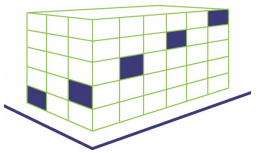
Inhalt

1. Nachhaltiges Betreiben als übergeordnete Verantwortung

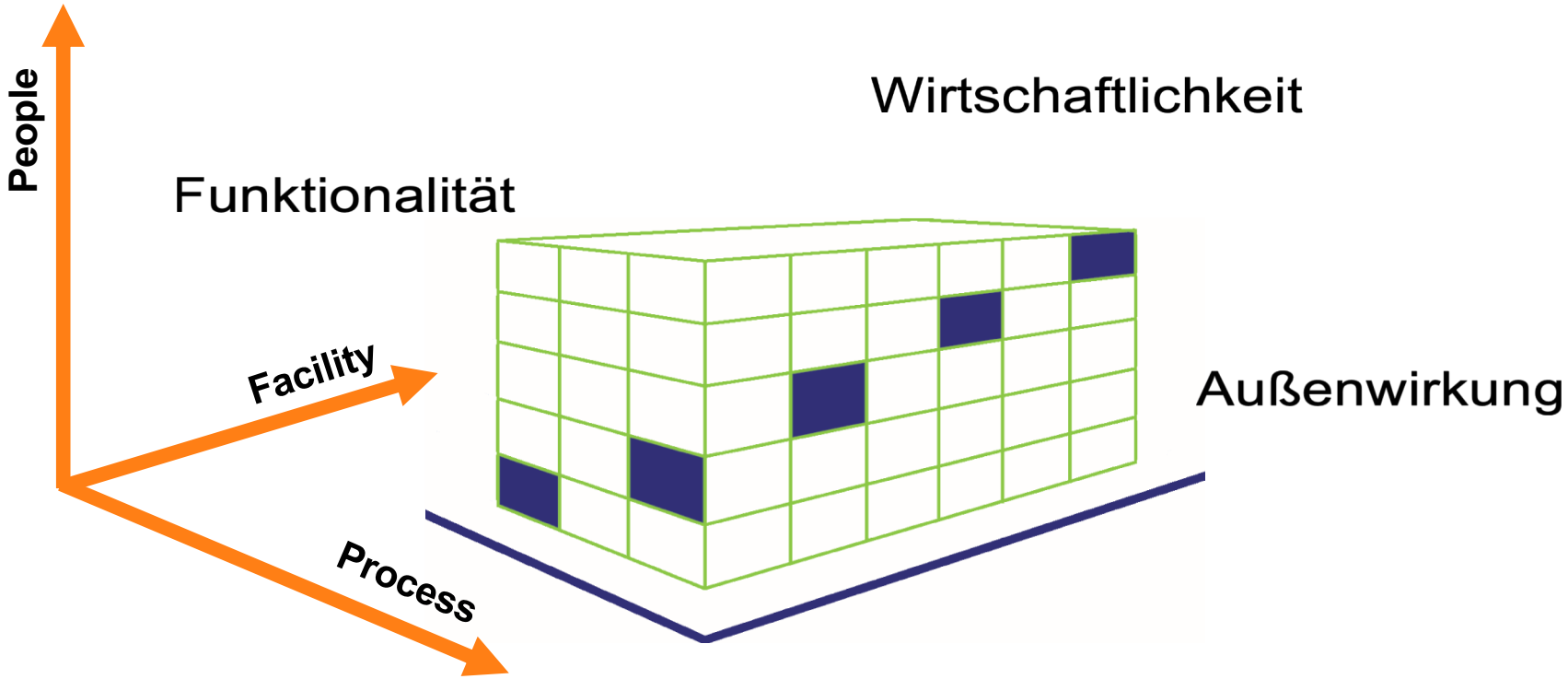
- Nachhaltigkeit als Verantwortung
- 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit
- Nachhaltiges Planen und Bauen
- Nachhaltiges Betreiben – NBI-TÜV ProfiCert
- Kategorien und Kriterien
- Bereitschaftsbewertung
- Zertifizierungsprozess

2. Betreiberpflichten als eine Kategorie des nachhaltigen Betreibens

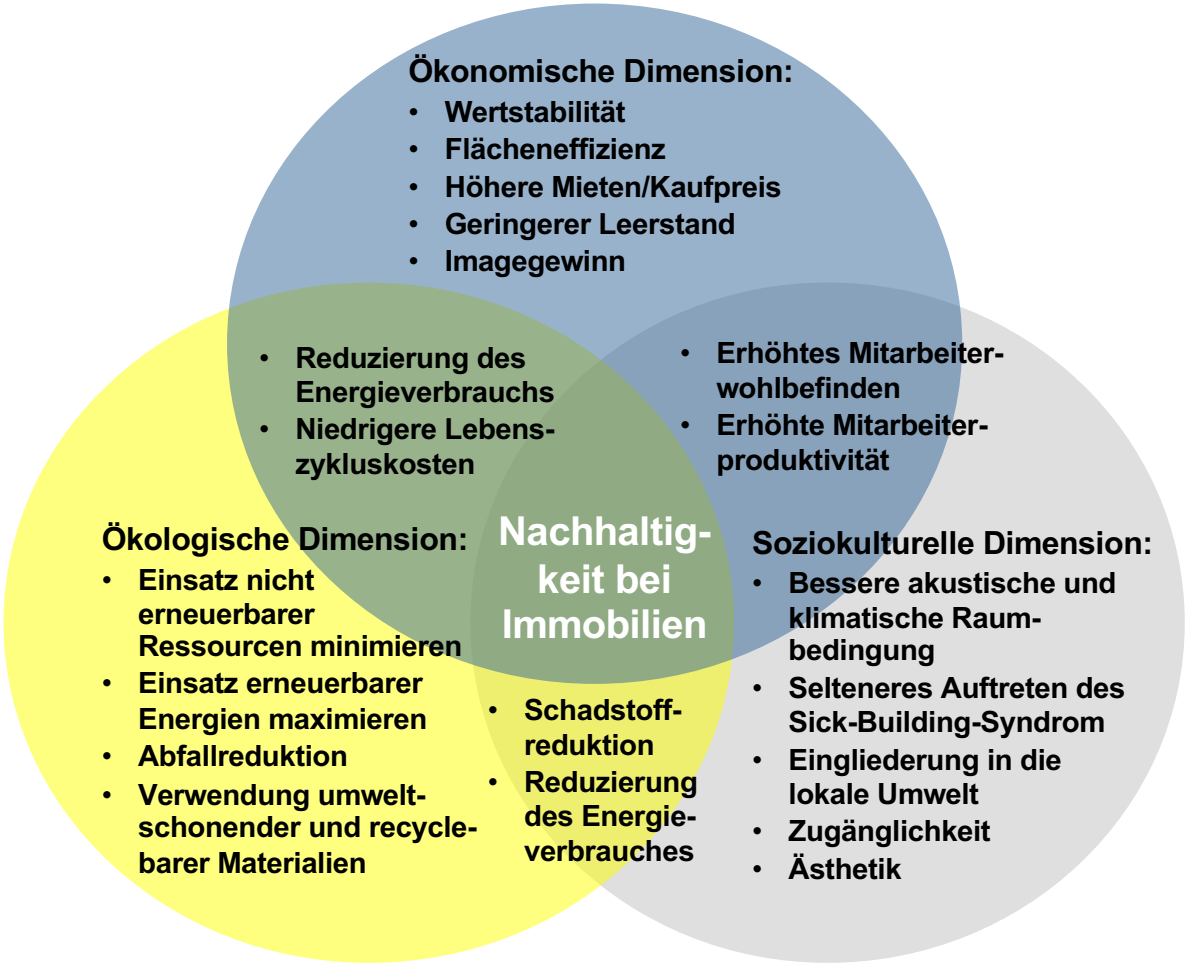
- Einführung in die Thematik
- Rechtlicher Rahmen
- GEFMA-Richtlinie 190
- Rechtlicher Rahmen
- Delegation der Betreiberpflichten
- Funktionendiagramm



3 Dimensionen der Anforderungen an Immobilien

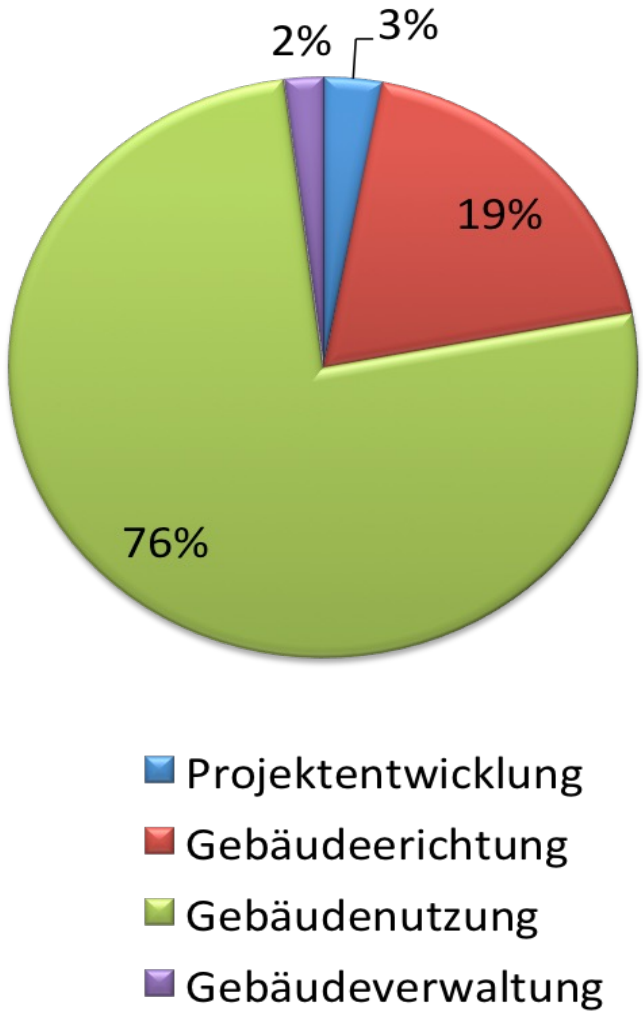


3 Dimensionen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft



Quelle: Ökonomie vs. Ökologie Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft (2010)

Kostenverteilung der Lebenszykluskosten

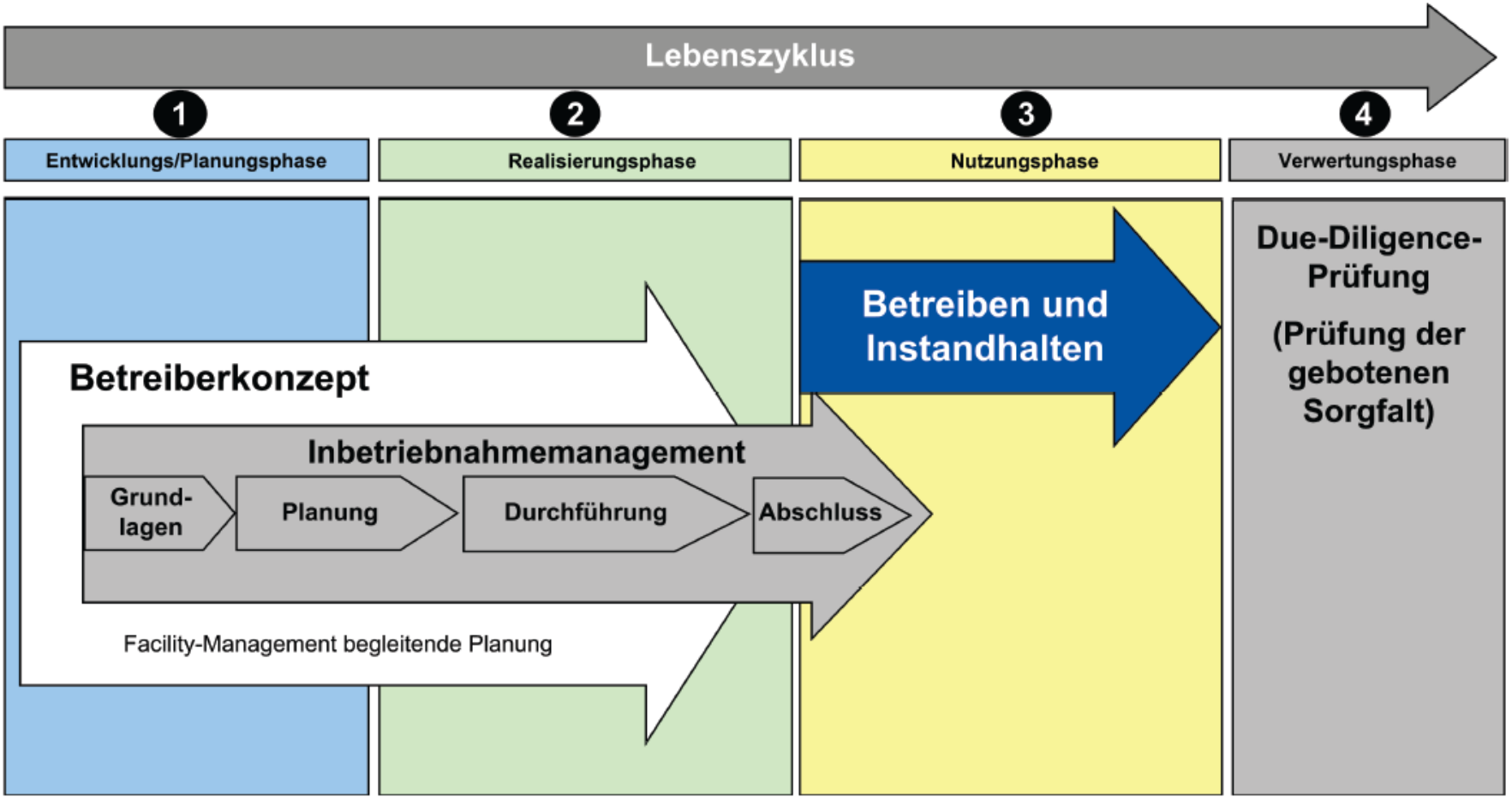


Beispiele für Nutzungskosten

- Reinigung und Pflege von Gebäuden
- Energien
- Bedienung, Inspektion und Wartung
- Abgaben und Beiträge

Quelle: Möglichmacher

Informationsfluss der Planung für Betreiben und Instandhalten im Lebenszyklus des Gebäudes



Quelle: VDI 3810 Blatt 1.1

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Der Nachhaltigkeitsstandard der Technischen Hochschule Mittelhessen in Kooperation mit dem TÜV Hessen

Prof. Dr. Frank Ehrenheim

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Die Vision

Unabhängig von Standort und Gebäudebeschaffenheit wird bei TÜV PROFiCERT-plus NBI-THM der Betrieb eines Objektes gemessen und bewertet. Individuelle Handlungsempfehlungen aufgrund des Zertifizierungsergebnisses unterstützen die Integration des Nachhaltigkeitsmanagementsystems zur Optimierung der Performance des Objektes.

Nutzenpotenziale

Basis für rechtskonformes sowie energie- und umweltschonendes Handeln
Umfängliche Berücksichtigung von Inhalten aus Betreiberverantwortung sowie Energie- und Umweltmanagement unter Beachtung von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken.

Reduzierung der CO_2-Emissionen zur Beeinflussung des Klimawandels
Planung, Umsetzung und Kontrolle investiver und nicht investiver Maßnahmen für einen effizienten Betrieb der Infrastruktur.

Ergänzung der Nachhaltigkeitsstrategie
Unterstützung der CSR-Aktivitäten (Corporate Social Responsibility) durch die Steigerung der Performance im Gebäudebetrieb, der Förderung des betrieblichen Gesundheitsmanagement und der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs.

Nachhaltigkeit:
Trend oder
Verantwortung?

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Nutzenpotenziale

Senkung der Nutzungskosten

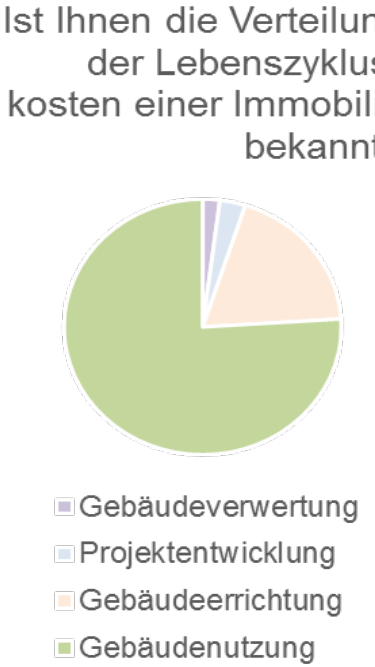
Die Erfassung und Analyse der Verbräuche sowie Planung und Umsetzung von Maßnahmen bei Abweichungen führen zur Reduktion der Nutzungskosten. Eine auf das Gebäude abgestimmte Instandhaltungsstrategie verringert die Instandhaltungs- und Sanierungskosten.

Wertsteigerung des Objektes

Das professionalisierte Facility Management steigert den Wert und das Image einer Immobilie. Das positive Image führt zu einer mittelfristig höheren erzielbaren Miete, durch die sich eine profitable Rendite generieren lässt.

Bessere Vermietbarkeit / Nutzbarkeit

Durch die Senkung der Betriebskosten und Steigerung der Professionalität bei dem Betreiben der Infrastruktur verbessert sich das Image der Immobilie und damit die Nutzerzufriedenheit.



Quelle: Facility Management, Die Möglichmacher

Nutzenpotenziale

Basis für den Aufbau eines Wissensmanagementsystems
Durch das Zertifizierungsverfahren entsteht die Erfordernis, FM-relevante Daten und Dokumente strukturiert und dauerhaft vorzuhalten. Die Gesamtheit dieses Daten- und Dokumentenmanagements kann als Basis für ein Wissensmanagementsystem dienen.

Wie hoch ist der Wert einer Information…

…für Sie?

Reduktion von Kosten der Informationsbeschaffung im Bereich Nachhaltigkeit
Aktuelle Entwicklungen fokussieren die Generierung und Beschaffung von Informationen nachhaltigkeitsrelevanter Bereiche. Die Kategorien von TÜV PROFiCERT-plus NBI-THM beinhalten umfangreiche Daten und Informationen und unterstützen damit die Informationsbeschaffung.

Professionalisierung des taktischen und operativen Facility Managements
Der Zertifikatsstandard erfordert eine Abstimmung und zweckdienliche Standardisierung von taktischen und operativen FM-Prozessen. Die Optimierung der Kommunikation zwischen Organisationseinheiten ist ein weiterer wesentlicher Bestandteil.

Kombination der Beauftragung

Kombination besteht mindestens aus Gebäude oder Gebäudeteil und dem Betreiber

Bei Interesse kann der Nutzer einbezogen werden

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Aufbaustruktur und Zahlen

Kategorie

⇨Kriterium

⇨Frage

134 Unterfragen

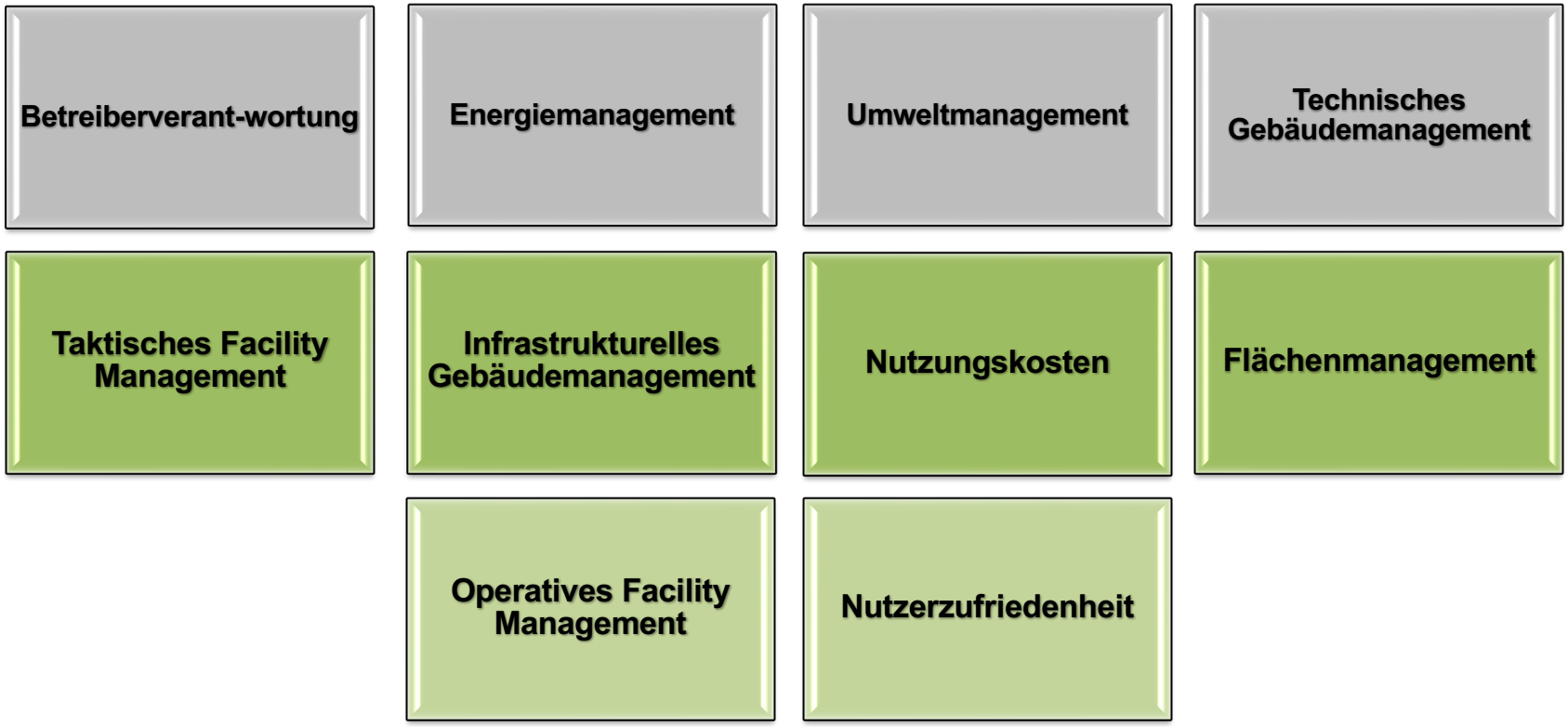
110 Leitfragen

35 Kriterien

10 Kategorien

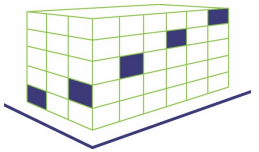
Insgesamt 244 Fragen, davon 62 Fragen zur Bereitschaftsbewertung

Kategorien


Betreiberverant-wortung
Energiemanagement
Umweltmanagement
Technisches Gebäudemanagement
Taktisches Facility Management
Infrastrukturelles Gebäudemanagement
Nutzungskosten
Flächenmanagement
Operatives Facility Management
Nutzerzufriedenheit

Inhalte der Kategorien

Kategorien	Inhalte (exemplarisch)
Betreiberverant-wortung	Prüfungen, Arbeitsschutz, Brandschutz, Sicherheit, Versicherungen
Energiemanage-ment	Erfassung, Optimierung, Sensibilisierung
Umweltmanage-ment	Abfall, Wasserver- und entsorgung, Emissionen, Schadstoffmanagement
Technisches Gebäudemanage-ment	Instandhaltung der Technischen Anlagen und der Bausubstanz
Taktisches Facility Management	Überprüfung des Taktischen FMs (KPIs, Prozessmanagement, nachhaltiges Personalmanagement, Dokumentenmanagement usw.)



Inhalte der Kategorien

Kategorien	Inhalte (exemplarisch)
Infrastrukturelles Gebäudemanage-ment	Reinigungsmanagement, Pflege der Außenanlagen, sonstige Services
Nutzungskosten	Nutzungskosten TGM, IGM und KGM, Reporting
Flächenmanage-ment	Erfassung der Fläche und Flächenoptimierung, Werkzeuge für das Flächenmanagement
Operatives Facility Management	Überprüfung des operativen FMs (Evaluierung, Berichtswesen, etc.), Help-Desk
Nutzerzufriedenheit	Erfassung, Auswertung und Umsetzung von Nutzeranforderungen, Gesundheitsförderung

Auszug Bereitschaftsbewertung I

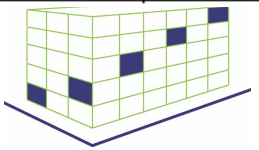
Nummer				Perspektive	Frage	Bemerkung	Frage-typ
TGM	Technisches Gebäudemanagement						
TGM	TIN	Instandhaltung/ Inbetriebnahme von Technischen Anlagen					
TGM	TIN	1.	Zustand der Technischen Anlagen				
TGM	TIN	1.	1	Betreiber	Sind alle Anlagen und deren Zustand bekannt?	Zustandserfassung in Anlehnung an TRBS. Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	2.	Übernahmen/Abnahmen (VDI 6039:2011)				
TGM	TIN	2.	1	Betreiber	Finden Übernahmen/Abnahmen durch Fachpersonal statt?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	3.	Inbetriebnahmen (VDI 6039:2011)				
TGM	TIN	3.	1	Betreiber	Erfolgt die Inbetriebnahme durch Fachpersonal?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	4.	Instandhalten nach DIN 31051:2012 (Warten, Inspizieren, Instandsetzen, Verbesserung)				
TGM	TIN	4.	1	Betreiber	Erfolgt die Instandhaltung durch Fachpersonal?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	5.	Bedienung der Anlagen				
TGM	TIN	5.	1	Betreiber	Wird das Bedienen der technischen Anlagen fachgerecht durchgeführt?	Das Bedienen muss von Fachpersonal durchgeführt werden, da hiermit der Lebenszyklus bzw. die Lebensdauer der Anlagen beeinflusst werden kann. Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	7.	Störungen				
TGM	TIN	7.	2	Betreiber	Erfolgt die Störungsbehebung durch Fachpersonal und erhält der Nutzer eine Rückmeldung?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	7.	3	Betreiber	Ist die erforderliche Dokumentation hinsichtlich der Störungserfassung- und -behebung vorhanden und systematisch abgelegt?	Dauerhaftes Vorhalten der Dokumentation, um Aktivitäten auch aus der Vergangenheit nachweisbar zu machen. Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	TIN	8.	Wiederholungsprüfungen (SV-,BP-Prüfungen)				
TGM	TIN	8.	1	Betreiber	Ist eine aktuelle und vollständige Übersicht aller überwachungsbedürftigen Anlagen und zu prüfender Arbeitsmittel vorhanden?	SV = Sachverständiger, BP = befähigte Personen. Beachtung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), der Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) und den jeweiligen in den Ländern geltenden technischen Prüfverordnungen. Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	BIN	Instandhaltung der Bausubstanz					
TGM	BIN	1.	Zustand der Bauelemente				
TGM	BIN	1.	1	Betreiber	Sind alle Bauelemente und deren Zustand bekannt?	Ein Bauelement ist ein Bauteil oder eine Bauteilgruppe, die zum Schließen sämtlicher Bauwerksöffnungen dient (Fenster, Türen, Tore, Zargen, Treppen und ihre Anbauteile). Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO

Auszug Bereitschaftsbewertung II

Nummer				Perspektive	Frage	Bemerkung	Frage-typ
TGM	BIN	1.	2	Betreiber	Finden auf Basis der Zustandsbewertung regelmäßige Rundgänge statt?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	BIN	1.	3	Betreiber	Dokumentation (Ablage des Schriftverkehrs) zur Nachverfolgung vorhanden (Historisierung der Daten)'?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	BIN	1.	4	Betreiber	Ist eine aktuelle und vollständige Übersicht aller zu prüfenden Bauellemente vorhanden?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TGM	BIN	2.	Instandhalten nach DIN 31051:2012 (Warten, Inspizieren, Instandsetzen, Verbesserung)				
TGM	BIN	2.	1	Betreiber	Findet die Instandhaltung durch Fachpersonal statt?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
UM	Umweltmanagement						
UM	AL	Allgemein					
UM	AL	2.	Notfallplanung für Umweltschadensfälle				
UM	AL	2.	1	Betreiber	Sind für die Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit oder Bedeutung jeweils Notfallpläne vorhanden und zugänglich? Finden Ein-, An- und Unterweisungen im Rahmen der Notfallplanung (Notsituationen, Notfalllübungen) statt?	Vermeidung/Begrenzung von negativen Umweltauswirkungen auf die Atmosphäre, das Wasser und Land sowie die Ökosysteme. Ein Notfallplan kann folgende Aufführungen beinhalten: - Art der Gefahren und das wahrscheinliche Ausmaß einer Notfallsituation, - Reaktionsmöglichkeiten auf einen Unfall oder eine Notfallsituation, - Maßnahmen zur Verringerung möglicher Umweltschäden, - Verfahren zur Auswertung des Unfalles oder Notfalles incl. möglicher Korrekturmaßnahmen, - Evakuierungs-, Fluchtwege und Sammelpunkte, - Notfallorganisation und -verantwortlichkeiten, - Liste des Schlüsselpersonals, - interner und externer Kommunikationsplan, - Notdienste wie Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei, Behörden, - Informationen über Gefahrenpunkte und Gefahrstoffe, - Schulungspläne für das bei Notfällen zuständige Personal. Beachtung des Umweltschadensgesetz (UmweltSchadG). Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
UM	AB	Abfall					
UM	AB	1.	Trennung und Entsorgung von normalen Abfall				
UM	WVE	Wasserver- und -entsorgung					
UM	WVE	1.	Qualitative und quantitative Sicherung der Ressource Wasser				
UM	WVE	1.	1	Betreiber	Findet eine regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers gemäß gesetzl. Vorgaben statt?	Beachtung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO

Auszug Bereitschaftsbewertung III

Nummer				Perspektive	Frage	Bemerkung	Frage-typ
BV	ASG	6.	1	Betreiber	Finden erforderliche Ein-, An –und Unterweisungen statt?	Ein-, An- und Unterweisung des eigenen Personals aber auch von Dienstleistern sowie der Nutzer. bspw. in den Bereichen Arbeitsschutz, Gefahrstoffe, Brandschutz, Umwelt- und Energiemanagement. Ein-, An- und Unterweisungen müssen regelmäßg durchgeführt werden. Ebenso muss aufgrund von Nutzungsänderungen oder Änderungen der Anforderungen eine neue Ein-, An- und Unterweisung erfolgen. Auch bei Beauftragung eines neuen Dienstleisters oder Einstellung eines neuen Mitarbeiters müssen Ein-, An- und Unterweisungen durchgeführt werden.Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
BV	ASG	6.	2	Betreiber	Finden regelmäßige Übungen statt?	Brandschutzübungen, Notfallübungen, Evakuierungsübungen etc. Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
BV	ASG	6.	3	Betreiber	Werden die Ein-, An- und Unterweisungen sowie Übungen dokumentiert?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
BV	BSC	Brandschutz					
BV	BSC	1.	Organisatorischer Brandschutz				
BV	BSC	1.	1	Betreiber	Gibt es eine aktuelle Brandschutzordnung nach DIN 14096?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
BV	BSC	2.	Brandschutzkonzept				
BV	BSC	2.	2	Betreiber	Sind die Flucht- und Rettungswege entsprechend den geltenden Regelungen gekennzeichnet?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
EM	Energiemanagement						
EM	EAB	1.	Erfassung von Verbrauchswerten				
EM	EAB	1.	1	Betreiber	Werden Verbrauchswerte verursachungsgerecht erfasst (für Mieter, Flächen etc.)?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO
TFM	Taktisches Facility Management						
TFM	MGP	Managementsysteme und -methoden					
TFM	MGP	2.	Prozessmanagement				
TFM	MGP	2.	1	Betreiber	Gibt es eine Steuerung für operative Dienstleister?	Die Antwortmöglichkeit beschränkt sich auf ja und nein.	KO



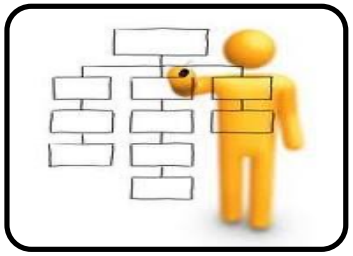
Besonderheiten des Nachhaltigkeitsstandards

Fokussiert das Facility Management und dessen Services

Grundsätze: Unabhängig, unparteiisch, vertraulich und kompetent

Professionali-sierung auf Prozessebene

Synergieeffekte: Qualitäts-, Umwelt- und Energiemanage-ment

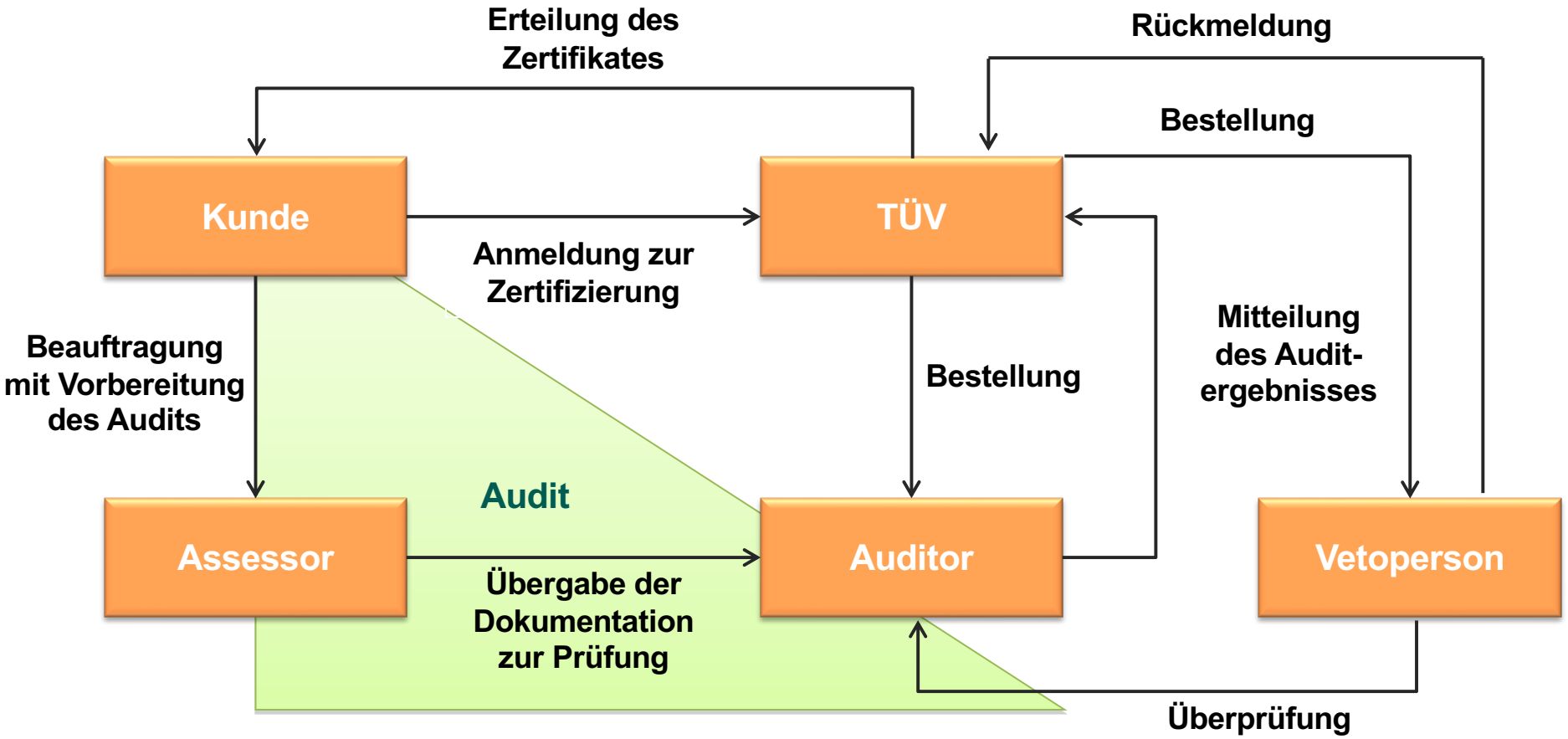


Standardgeber aus Forschung und Praxis, Transfer mit anerkannter Zertifizierungs-stelle

Keine Bewertung im herkömmlichen Sinne: Angabe des Erfüllungsgrades im Anhang der Dokumentation

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Organigramm zur Zertifizierung



EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung

Das Zertifikat

TÜV PROFI CERT

ZERTIFIKAT

für

Nachhaltiger Betrieb von Immobilien (NBI) - THM

Version 1.X

Die Anforderungen für die Zertifizierung sind in dem Standard Nachhaltiger Betrieb von Immobilien (NBI) der Technischen Hochschule Mittelhessen festgelegt. Die Konformität mit diesem Standard wurde in einem Audit überprüft und wird bescheinigt für

Einzelheiten zur Erfüllung der Bewertungskriterien finden sich im Anhang dieses Zertifikats

Zertifikat-Registrier-Nr. **70 900 1234**	Zertifikat gültig von 2014-07-03 bis **2017-07-02**
Auditbericht-Nr. 40404040	Erstzertifizierung 2014-07-03

THM TECHNISCHE HOCHSCHULE MITTELHESSEN

TÜV HESSEN

Darmstadt, 2014-07-03
Zertifizierungsstelle des TÜV Hessen
– Der Zertifizierungsstellenleiter –

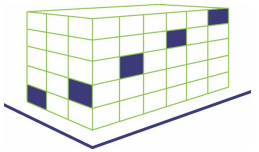
SEITE 1 VON 1.
Diese Zertifizierung wurde gemäß TÜV PROFICERT-plus-Verfahren durchgeführt und wird regelmäßig überwacht.
Die aktuelle Gültigkeit ist nachprüfbar unter www.tuev-club.com. Originalzertifikate enthalten ein aufgeklebtes Hologramm.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Rüdesheimer Str. 119, D-64285 Darmstadt, Tel. +49 6151/600331 Rev-DE-1301

THM TECHNISCHE HOCHSCHULE MITTELHESSEN

TÜV PROFI CERT ® TÜV Hessen
NBI - THM
70 900 XXXX

Nachhaltigkeit im Betreiben von Immobilien-Nutzenpotenziale

- Beitrag zur Nachhaltigkeit und damit Reduzierung der CO_2-Emissionen zur Minderung des Klimawandels
- Überwachung der Kosten und Wahrnehmung von Einsparpotenzialen
- Rechtskonformes sowie energie- und umweltschonendes Handeln
- Wertsteigerung des Objektes durch bessere Vermietbarkeit
- Professionalisierung des taktischen und operativen Facility Managements
- Verbesserung des Image für das Objekt bzw. den Eigentümer/Investor respektive den FM-Leistungserbringer
- Basis für den Aufbau eines Wissensmanagementsystems
- Bietet Potenzial zur Anknüpfung anderer Managementsysteme

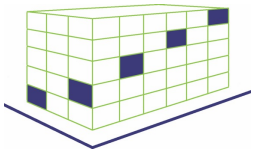


Synergiepotenziale

Durch Integration bestimmter Bestandteile aus:

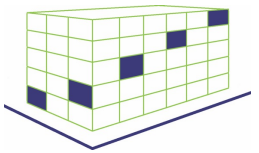
- DIN EN ISO 9001 (Qualitätsmanagement)
- DIN EN ISO 50001 (Energiemanagement bzw. DIN EN 16001 Energieeffizienz)
- DIN EN ISO 14001 (Umweltmanagement)
- DIN EN ISO 41001 (Facility Management)
- EMAS
- und weiteren etablierten Standards für Nachhaltigkeit im Immobiliensektor

…bietet TÜV PROFICERT nachhaltiger Betrieb von Immobilien (NBI)-THM Anknüpfungspunkte und Synergiepotenziale bei der Durchführung eines Audits.



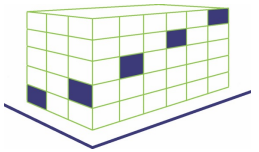
Betreiberverantwortung

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung



Entwicklung der Betreiberverantwortung

- Bereits bei Inkrafttreten des BGB - Bürgerliches Gesetzbuch am 01.01.1900 waren Vorschriften zur Betreiberverantwortung enthalten
- zunehmend verschärfte Anforderungen des Gesetzgebers und aus Regelwerken in den letzten Jahren
- fortschreitende Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung mit Umsetzung in nationales Recht (Angleichung und Aktualisierung von Vorschriften)
- Im Zuge der Deregulierung werden bisherige Aufgaben der Überwachungs-organisationen (z.B. TÜV) auf die Unternehmen selbst übertragen
- technischer Fortschritt in der Gebäudeausrüstung
- zunehmende Verantwortung für Schutz der Umwelt durch Umweltgesetzgebung
- schwere Unfälle

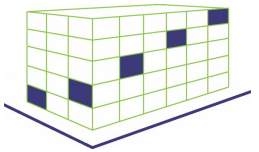


Gesetzliche Haftung (1): Gefährdungshaftung

- Ausnahme vom Verschuldensprinzip: Der Schädiger führt eine erlaubte Handlung aus, mit der aber eine abstrakte Gefährdung verbunden ist, da davon eine Betriebsgefahr ausgeht
- Beispiele: Atomkraftwerk, Betrieb eines Kfz oder Eisenbahn, Chemielabor
- Wer eine solche Anlage betreibt und damit Gefahren eröffnet, hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gefahr, die durch den Betrieb entsteht, so gering wie möglich ist
- Beweislastumkehr: Nicht der Geschädigte muss dem Betreiber sein Verschulden nachweisen, da dies dem Geschädigten nicht zumutbar ist
- Eingeschränkte Haftung: Schädigendes Ereignis aufgrund höherer Gewalt oder ein sogenanntes unabwendbares Ereignis

Gesetzliche Haftung (2): Verschuldenshaftung

- Persönliche Vorwerfbarkeit: Der Schuldner haftet für einen Schaden nur, wenn er diesen durch ein vorwerfbares Verhalten verursacht oder mitverursacht hat
- Ein Verschulden liegt vor, wenn der Schädiger das schadensbegründende Ereignis vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt hat und das Verhalten rechtswidrig war
- Beispiel: Delikthaftung nach § 823 Abs. 1 BGB, Haftung wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht
- Dem Schädiger muss schuldhaftes Verursachen eines Schadens grundsätzlich nachgewiesen werden. In bestimmten Fällen wird das Verschulden einfach vermutet. Der Schädiger haftet bereits dann, wenn er die Vermutung nicht widerlegen kann bzw. sich zu „exkulpieren“ (z.B. Haftung für den Verrichtungsgehilfen § 831 BGB)
- Zentrale Haftungsnormen enthält das BGB - Bürgerliche Gesetzbuch, das am 01.01.1900 in Kraft getreten ist



BGB § 823 Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. […]

Haftungsgrad

Leichte Fahrlässigkeit

Ungelernter Hausmeister macht Fehler bei Schönheitsreparaturen

Mittlere Fahrlässigkeit

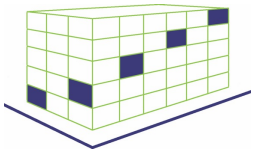
Reinigungspersonal touchiert mit der Reinigungsmaschine eine Glastür, weil es „nicht so genau“ hingesehen hat

Grobe Fahrlässigkeit

Ein Wartungsmonteur verursacht einen Schaden nach Genuss von 2 Maß Bier

Vorsatz

Billigende Inkaufnahme (Eventualvorsatz) reicht aus – Leiter kennt betriebliche Mängel, handelt aber nicht

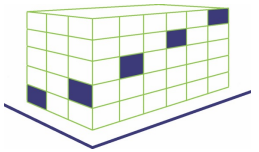


Wer ist Betreiber?

Gemäß BGB ist als Betreiber (und damit Träger der Betreiberverantwortung) die juristische Person des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers anzusehen, bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften und Privateigentümern die natürliche Person.

In der Praxis ist es dem „Eigentümer“ meist nicht möglich, jede Aufgabe oder Pflicht selbst wahrzunehmen, zu leiten bzw. zu überwachen. Die Betreiberfunktion kann aber per Vertrag dergestalt übertragen werden, so dass Dienstleister (intern oder extern) und evtl. auch Mieter zusätzlich zu dem Eigentümer als Betreiber fungieren.

Betreiber ist eine natürliche oder juristische Person, die unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umstände bestimmenden Einfluss auf den Betrieb einer baulichen Anlage oder Teilen davon ausübt. (GEFMA 190)



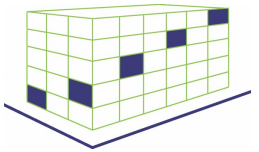
Wer ist Träger der Betreiberverantwortung?

Faktisch übernehmen je nach Funktion eine Vielzahl von Personen in einem Unternehmen bzw. in der Betreiberorganisation die Betreiberverantwortung:

- Geschäftsleiter, Vorstände
- Werkleiter, Bereichs-/Hauptabteilungsleiter
- Abteilungs-, Gruppen-/Teamleiter (letztlich alle mit Personalverantwortung)
- Einkäufer
- Meister und Vorarbeiter für Werkstätten und deren Personal
- Handwerker, Köche, Hausmeister, Gärtner, Reinigungskräfte

Ungeachtet ihrer Funktion sind bereits wegen der Qualifikation in der Regel technisch oder juristisch ausgebildete Personen eingebunden.

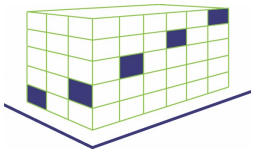
Außer Betracht bleiben lediglich Buchhalter, Sekretärinnen und Stabstellen ohne Personalverantwortung.



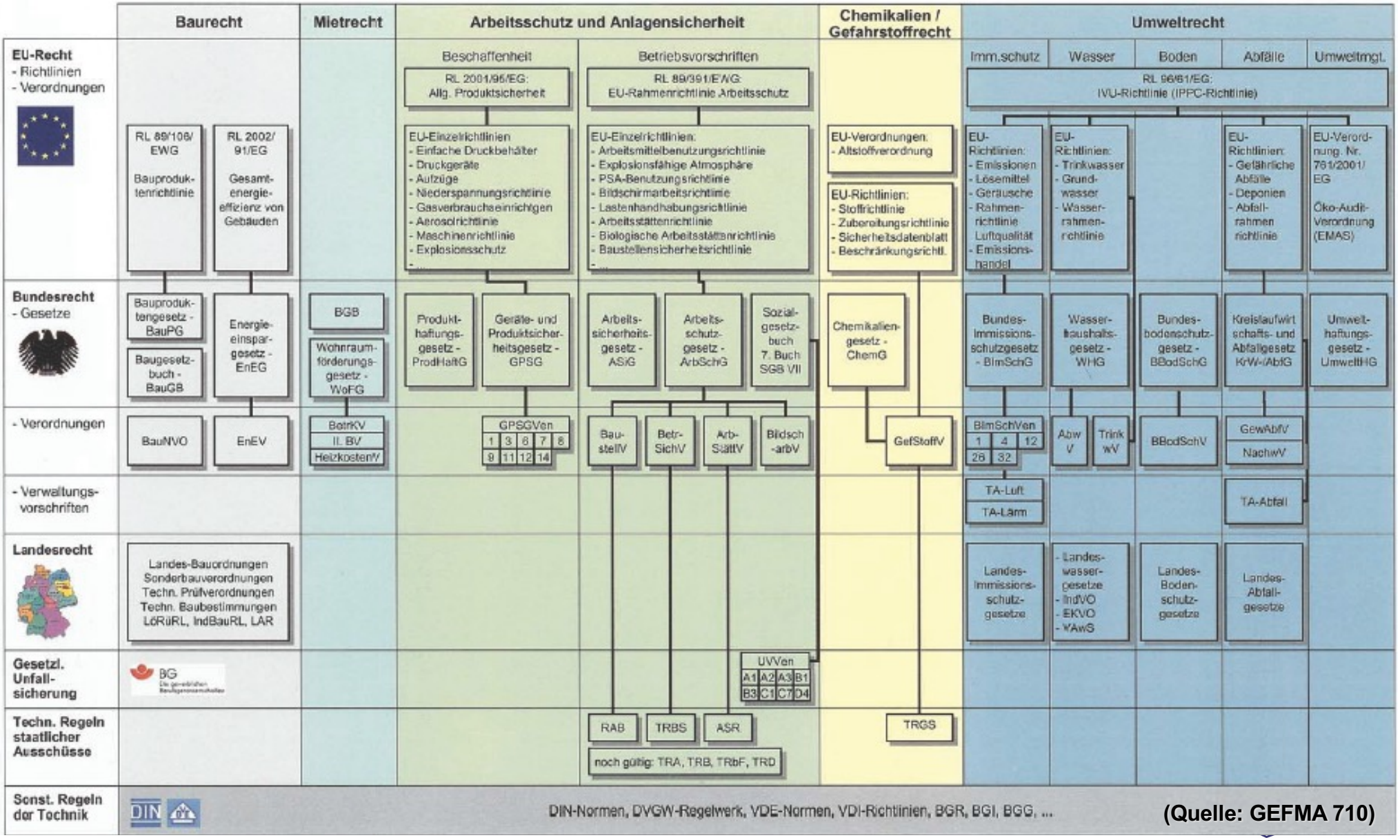
Verantwortungsvervielfachung

- Für ein und denselben „Unrechtserfolg“ können durchaus mehrere Personen strafrechtlich verantwortlich sein, und zwar gemeinsam als Mittäter oder unabhängig voneinander als Nebentäter.
- Beispiel: Durch eine mangelhafte Wartung kommt es zu einem Personenschaden. Wegen fahrlässiger Körperverletzung verantwortlich gemacht werden können:
  - der Arbeiter, der die Arbeiten nicht ordnungsgemäß durchgeführt hat
  - der Meister, der den Arbeiter nicht ordnungsgemäß eingewiesen und überwacht hat
  - der Abteilungsleiter, der es versäumt hat, dem ggf. vorhersehbaren Mangel durch entsprechende Anweisungen bzw. Überwachungsanforderungen vorzubeugen
  - der Bereichsleiter, der es versäumt hat, für ein effektives QS-System zu sorgen
  - der Vorstand, der es versäumt hat, eine entsprechende Organisation sicherzustellen

Quelle: Dr. Zdebel, Technischer Direktor der Universität D ‘dorf



Übersicht über Rechtsvorschriften im FM



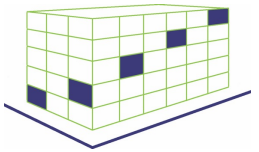
(Quelle: GEFMA 710)

Betreiberverantwortung – Definition nach GEFMA-Richtlinie 190

Unternehmen, die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Gebäude betreiben, erhalten vom Gesetzgeber die Verantwortung, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen oder für die Umwelt zu vermeiden oder zu verringern.

Die Betreiberverantwortung umfasst:

- Gesetzliche **Betreiberpflichten** für gebäudebetreibende Unternehmen und die darin handelnden Personen
- Übernahme des latenten Risikos einer **Pflichtverletzung** (als aktive pflichtwidrige Handlung oder pflichtwidrige Unterlassung) und eines **Verschuldens** (im Sinne von Vorsatz oder Fahrlässigkeit)
- Tragen möglicher **Rechtsfolgen** für Unternehmen u. Personen (Haftung).

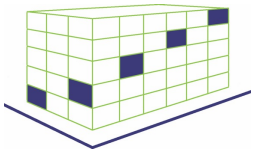


GEFMA 190 – Anwendungsbereiche (1)

Der Gesetzgeber erlegt demjenigen besondere Pflichten auf, der

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt
- als Arbeitgeber fungiert, d.h. Arbeitnehmer beschäftigt
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel (einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen) bereitstellt.

Nachdem die genannten Fälle innerhalb des Facility Managements auftreten, müssen die hier handelnden Unternehmen und Personen entsprechend ihre gesetzliche Verantwortung wahrnehmen.

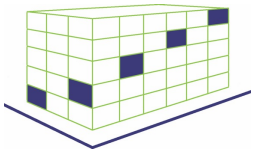


GEFMA 190 – Anwendungsbereiche (2)

- Private Unternehmen als Immobilieneigentümer, Vermieter oder Betreiber von Gebäuden und Anlagen sowie als Auftraggeber oder Auftragnehmer von Betriebsführungsdienstleistungen
- Öffentliche Immobilieneigentümer wie Bund, Länder, kreisfreie Städte, Gemeinden, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts
- Halböffentliche Unternehmen, wie z. B. Messegesellschaften, Flughäfen, Deutsche Bahn und Post
- Die gesetzliche Betreiberverantwortung und die sich daraus ergebenden Pflichten werden hier sowohl für die genannten Wirtschaftseinheiten selbst als auch für die darin handelnden Personen betrachtet.

Diese Richtlinie berührt nicht:

- Betrieb von Baustellen
- Betrieb von Krankenhäusern aus Sicht der medizinischen Betreiberverantwortung
- Wohngebäude
- Allerdings treffen hier Einzelaspekte zu, z. B. beim Betrieb von Aufzugsanlagen, Feuerungsanlagen oder (Groß-) Garagen innerhalb von Wohnanlagen.

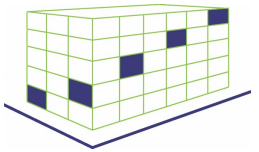


Betreiberverantwortung – Sachlicher Umfang

- Der Betreiber muss die **Betriebsvorschriften** kennen und permanent einhalten.
- Bei der Übernahme der Betreiberverantwortung für ein Gebäude muss geprüft werden (soweit möglich), ob die einschlägigen **Bauvorschriften** eingehalten sind (z.B. alle geforderten Sicherheitseinrichtungen vorhanden und ordnungsgemäß ausgeführt).
- Der Betreiber darf keine nachträglichen Veränderungen vornehmen, die den Bauvorschriften zuwider laufen.

Schutzziele	gesetzliche Forderungen	keine gesetzlichen Forderungen
Schutz persönlicher Rechtsgüter: • Leben • Körper • Gesundheit • Freiheit • Eigentum	• Brandschutz (baulich, anlagentechnisch, organisatorisch) • Blitzschutz • Explosionsschutz • Schallschutz / Lärmschutz • Erschütterungsschutz • Wärmeschutz • Standsicherheit • Verkehrssicherheit • Schutz vor elektrischem Schlag • Schutz vor Gefahren im Umgang mit Arbeitsmitteln • Schutz vor Gefahren im Umgang mit gefährlichen Stoffen • Schutz gegen schädliche Einflüsse • Menschengerechte Gestaltung der Arbeit • Hygiene	Schutz gegen Naturgewalten: • Sturm • Überschwemmung • Erdbeben Schutz gegen Kriminalität: • Intrusionsschutz • Schutz gegen Vandalismus, Sabotage, Spionage, Terrorismus • Personenschutz • Informationssicherheit • Warensicherung • Geld- und Wertsicherung
Schutz der Umwelt: • Luft • Klima • Boden • Wasser	• Immissionsschutz • Klimaschutz • Bodenschutz • Gewässerschutz durch ordnungsgemäße • Luftreinhaltung • Abfallentsorgung • Abwasserentsorgung	-

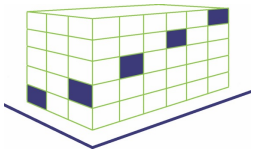
Quelle: GEFMA 190



Persönliche Betreiber-pflichten (1/2)

	ORGANISATIONSPFLICHTEN der Unternehmensleitung	FÜHRUNGSPFLICHTEN der Führungskräfte	DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN der Beschäftigten
Aufbau-organisation	...festlegen Durch die Festlegung einer lückenlosen und in sich widerspruchsfreien Aufgaben-verteilung und Vertretungsregelung hat die Unternehmensleitung sicherzustellen, dass es weder Zuständigkeitslücken noch blockierende Kompetenzüberschneidun-gen gibt.	-	-
geeignete Führungskräfte	...einsetzen Die Unternehmensleitung darf nur fachlich qualifizierte und geeignete Führungskräfte für die Erfüllung weiterer Pflichten einset-zen. Die Pflichtenübertragung ist ggf. gesondert zu regeln. Die Wahrnehmung ist zu über-wachen.	-	-
Betriebsbeauftragte /Koordinatoren	...bestellen Sofern die entsprechenden betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, hat die Unter-nehmensleitung Betriebsbeauftragte bzw. Koordinatoren zu bestellen bzw. entspre-chend qualifizierte Fremdfirmen zu beauf-tragen.	-	-
Gefährdungs-beurteilung	...veranlassen Es obliegt der Unternehmensleitung, eine regelmäßig wiederholte Beurteilung der Gefährdungen im Gebäude zu veranlas-sen.	...durchführen Gefährdungen sind zu beurteilen; entspre-chende Schutzmaßnahmen sind zu er-greifen bzw. zu veranlassen. Die Ergeb-nisse der Gefährdungsbeurteilungen sind zu dokumentieren und aufzubewahren.	-
gesetzliche Prüfungen	...sicherstellen Die Unternehmensleitung hat dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich vorge-schriebenen Prüfungen durchgeführt und erkannte Mängel behoben werden.	...organisieren Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfun-gen durch zugelassene Überwachungs-stellen (früher: Sachverständige) und be-fähigte Personen (früher: Sachkundige) sind zu organisieren, durchzuführen und zu dokumentieren.	-

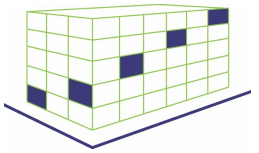
Quelle: GEFMA 190



Persönliche Betreiber-pflichten (2/2)

	ORGANISATIONSPFLICHTEN der Unternehmensleitung	FÜHRUNGSPFLICHTEN der Führungskräfte	DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN der Beschäftigten
geeignete Beschäftigte oder Dienstleister	...auswählen Die Unternehmensleitung hat durch Auswahl und Einstellung von Arbeitnehmern oder durch Beauftragung von Fremdfirmen dafür Sorge zu tragen, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifizierte und geeignete Personen zur Verfügung stehen.	...einsetzen Soweit ihnen geeignete Personen zur Verfügung stehen, haben die Führungskräfte sie entsprechend ihrer Qualifikation einzusetzen. Stehen ihnen geeignete Personen nicht zur zur Verfügung, dürfen sie Arbeiten im Zweifelsfall nicht durchführen lassen.	-
Ablauf-organisation (Arbeitsabläufe)	...festlegen Die betrieblichen Arbeitsabläufe sind durch die Unternehmensleitung derart festzulegen, dass Gefährdungen für die Mitarbeiter, Dritte und die Umwelt vermieden werden.	...überwachen Die ordnungsgemäße Durchführung sämtlicher Arbeiten unter Einhaltung der Vorgaben und festgelegten Abläufe ist zu überwachen.	...einhalten Die durch die Unternehmensleitung festgelegten Arbeitsabläufe sind einzuhalten, sofern hierdurch keine Konflikte mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entstehen. Etwaig auftretende Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit oder Defekte an Schutzsystemen sind zu melden oder (sofern möglich) zu beseitigen.
An- /Ein- /Unterweisungen	...veranlassen Durch die Übertragung entsprechender Pflichten an die Führungskräfte sowie Bereitstellung entsprechender Unterlagen (z. B. Betriebshandbücher) hat die Unternehmensleitung dafür Sorge zu tragen, dass die Beschäftigten in die zu verrichtenden Tätigkeiten eingewiesen und unterwiesen sind.	...erteilen Die Führungskräfte haben den Beschäftigten (Arbeitnehmern oder Fremdfirmen) die Anweisungen, Ein- bzw. Unterweisungen zu erteilen, damit sie Gefahren erkennen und vermeiden können. Hierzu gehören Hinweise auf mögliche Gefährdungen bei der Durchführung sowie Anleitung zur sachgerechten Arbeit, z. B. mittels Arbeitsanweisungen.	...befolgen Beschäftigte sind verpflichtet, Anweisungen ihrer Vorgesetzten zu befolgen, sofern dies nicht gegen höherrangige Bestimmungen verstößt. Bei Widersprüchen haben gesetzliche Vorschriften Vorrang gegenüber dienstlichen Anweisungen, d.h. sicherheitswidrige Weisungen dürfen nicht befolgt werden.
geeignete Arbeitsmittel	...auswählen Die Unternehmensleitung hat geeignete Arbeitsmittel auszuwählen und zu beschaffen bzw. deren Beschaffung zu veranlassen.	...bereitstellen Die Führungskräfte haben dafür zu sorgen, dass die für die Durchführung der Arbeiten geeigneten Arbeitsmittel auch bereitgestellt sind.	...benutzen Die bereitgestellten und vorgesehenen Arbeitsmittel (z. B. die persönliche Schutzausrüstung) sind bestimmungsgemäß zu benutzen. Einrichtungen und Arbeitsstoffe dürfen nicht unbefugt benutzt werden; Einrichtungen dürfen nicht unbefugt betreten werden.
sonstige Pflichten	• Sicherstellung der Ersten Hilfe • Arbeitsmedizinische Vorsorge • Erfassen und Anzeigen von Unfällen • Durchführen von Instandhaltungen		• Unterstützung der Ersten Hilfe

Quelle: GEFMA 190

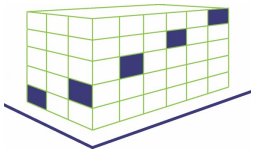


Delegation der Betreiberpflichten

1. Pflichtendefinition
   Die übertragenen Pflichten sind sowohl in sachlichem als auch örtlichem Umfang eind
   definieren.
2. Aufgabenverteilung
   Erforderlich ist eine widerspruchsfreie und lückenlose Verteilung
   Festlegung von Vertretungsregelungen, die innerhalb der
3. Auswahl
   Die Delegation kann nur an entsprechen
   fachliche Qualifikation und persön
   Fremddienstleister. Es gilt
   zur Abwehr einer S
4. Ausstattu
   D
   Mitteln auszustatten, die notwendig
   nehmen zu können. Die Mittel umfassen
   mationen.
5.
   ist sachgerecht an- bzw. einzuweisen sowie zu unterweisen.
6.
   hung)
   liche Aufsichtspflicht verbleibt bei demjenigen, der die Pflicht überträgt.

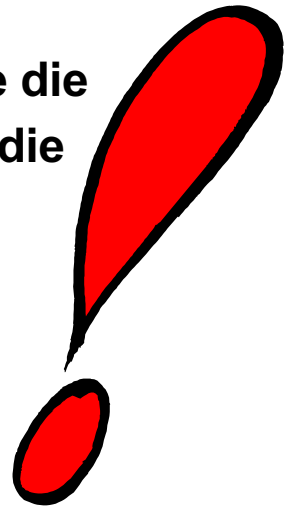
Es gilt – eine Nichtbeachtung dieser Grundregeln kann dazu führen, dass eine Pflichtenübertragung insgesamt als unwirksam anzusehen ist und demgemäß sämtliche Pflichten bei dem ursprünglich Verantwortlichen verbleiben.

EIFIM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung



Voraussetzungen zur Wahrnehmung der Betreiber-verantwortung (SOLL-Zustand)

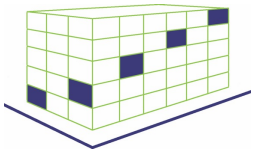
- vollständige Kenntnis der Gebäude und Anlagen sowie der davon ausgehenden Risiken
- Kenntnis der zugrunde liegenden Normen, Vorschriften und Richtlinien
- zur Verfügung Stellung der nötigen Informationen und Dokumente sowie die personellen, wirtschaftlichen und / oder technischen Ressourcen durch die Organisation (Verwaltung)
- Durchführung der durch die Normen vorgegebenen Handlungen und Einhaltung von Fristen
- Konsequenzen aus dem konkreten Prüfergebnis (Reparatur, Austausch, Reinigung etc.)
- Dokumentation der Prüfung und der daraus resultierenden Handlung
- bei fehlenden Ressourcen (finanziell, personell oder technisch) Warnmeldung an unmittelbare Vorgesetzte



Entlastungs- (Exkulpations-)möglichkeiten

Dokumentation	
anweisend	**nachweisend**
• Arbeits- oder Verfahrensanweisungen • Betriebs- und Gebrauchsanweisungen • Inspektions- und Wartungsanweisungen • Maßnahmenpläne	• Festlegung der Aufbauorganisation • Eignung der Führungskräfte • Bestellung von Betriebsbeauftragten • Gefährdungsbeurteilungen • Gesetzliche Prüfungen • Eignung der Beschäftigten und Dienstleister • Ablauforganisation /Arbeitsabläufe • An- /Ein- /Unterweisungen • Geeignete Arbeitsmittel

- wirksames Pflichtenmanagement
- Qualitätsmanagementsystem (QMS)
- Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS)
- Umweltschutzmanagementsystem (UMS)
- Integriertes Managementsystem (IMS)

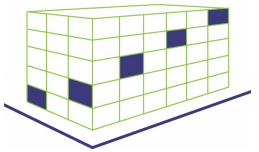


Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen)

- **Gesetzliche Unfallversicherung**
- **Sachversicherung**
- **Betriebshaftpflichtversicherung**
- **Umwelthaftpflichtversicherung**
- **Organhaftpflichtversicherung**
- **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung**
- **Rechtsschutzversicherung**

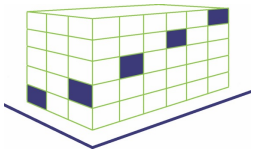
Dimension Aufbauorganisation

Aufbauorganisation	**Antwort**
Bestehen aktuelle Organigramme, die auch den hierarchischen Aufbau der Organisation im FM abbilden?	
Sind Stellenbeschreibungen unter Bezugnahme auf die Betreiberverantwortung im FM aktuell?	
Sind aktuelle Tätigkeitsbeschreibungen mit Bezug zur Betreiberverantwortung im FM vorhanden?	
Sind personelle Vertretungen eindeutig und widerspruchsfrei geregelt und dokumentiert?	
Sind die FM-relevanten Schnittstellen (Einrichtungs-)intern (abteilungsübergreifend) und extern bekannt und organisiert?	
Sind alle notwendigen Betriebsbeauftragten bestellt?	
Existiert ein Konzept zur Schulung und Weiterbildung der Mitarbeitenden im FM?	
Werden die durchgeführten betreiberverantwortungsrelevanten Tätigkeiten stichprobenartig über alle Hierarchieebenen (top-down) kontrolliert?	
Sind die entsprechend notwendigen Ressourcen vorhanden?	



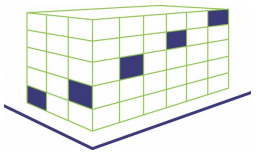
Dimension Ablauforganisation

Ablauforganisation	**Antwort**
Sind für alle Tätigkeiten und/oder Arbeitsmittel Gefährdungsbeurteilungen (u. a. Pflicht nach Arbeitsschutzgesetz § 5, Betriebssicherheitsverordnung § 3 und TRBS 1111, TRBS 1112) durchgeführt, dokumentiert und die Erkenntnisse daraus umgesetzt?	
Sind alle Personen (eigene Mitarbeitende, Fremddienstleister, ggf. Lieferanten und Kunden) unterwiesen (u.a. nach Arbeitsschutzgesetz § 12 und Betriebssicherheitsverordnung § 9)?	
Ist ein stets aktuelles Notfallkonzept (u. a. organisatorischer Brandschutz) vorhanden, Verantwortlichen bekannt gegeben und die Mitarbeitenden dazu geschult (Beispiele: Brandschutzkonzept, Brandschutzordnung, Evakuierungsplan, Flucht- und Rettungsplan, Sammelstelle, Feuerwehrzufahrt etc.)?	
Sind alle betreiberverantwortungsrelevanten Prozesse (inkl. Verantwortlichen und zu übergebender Daten) im FM identifiziert, beschrieben und dokumentiert, deren Zusammenspiel in einer Prozesslandkarte dargestellt und den betroffenen Mitarbeitenden bekannt?	
Sind zum gesetzeskonformen Betrieb von Gebäuden, Außenanlagen und technischen Einrichtungen alle notwendigen Regelwerke und Vorschriften in ihrem aktuellen Stand (z. B. Technische Prüfverordnung, Sonderbaukontrolle, TRBS, ASR, VDI, VDE) bekannt und in der Praxis angewendet?	



Dimension Facility Risiken

Facility-Risiken (vorhandene technische bzw. bauliche Anlagen und Dienstleistungen zur Verkehrssicherungspflicht)	**Antwort**
Sind alle sicherheitsrelevanten Gebäudeteile, technischen Anlagen und Arbeitsmittel (u. a baulicher Brandschutz, Sicherheitsbeleuchtung, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Trinkwasserversorgung, (ortsveränderliche) Elektrogeräte, Geländer, Tore) bekannt und dokumentiert?	
Sind alle notwendigen Unterlagen/Dokumente/Zertifikate zum Betrieb der Anlagen bzw. Nutzung der Arbeitsmittel (z. B. Statiken, Baupläne, Bedienungsanleitungen, Gefährdungsbeurteilungen (sicherheitstechnische Bewertung), Wartungspläne, Hygieneanalysen, z. B. Trinkwasser) vorhanden?	
Werden die sicherheitsrelevanten Gebäudeteile und (überwachungsbedürftigen) technischen Anlagen und Arbeitsmittel regelmäßig inspiziert, gewartet, wenn nötig instandgesetzt und werden diese Tätigkeiten dokumentiert?	
Sind die Gefahrenpotenziale in den Außenanlagen (z. B. Bäume, giftige Sträucher, Kanäle, Brunnen, Brücken, Treppen, Geländer, (kraftbetätigte) Tore, Zäune, Winterdienst) bekannt?	

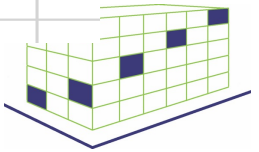


Funktionendiagramm

Gewerk nach DIN 276	Prozess nach GEFMA 100	CEO / Geschäftsführung /	Bereichts- / Amts- / Dezernatsleitung	Gruppen- / Teamleitung	Mitarbeiter/in A	Mitarbeiter/in B	Mitarbeiter/in C	Mitarbeiter/in ...	externes Unternehmen A	externes Unternehmen B	Überwachung zugelassene Prüfstelle	...
KG 300 Baukonstruktion												
KG	Bedienen											
	Warten											
	Inspizieren											
	Instandsetzen											
	Wiederkehrend Prüfen											
KG 410 Abwasser - Wasser - Gasanlagen												
KG	Bedienen											
	Warten											
	Inspizieren											
	Instandsetzen											
	Wiederkehrend Prüfen											
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen												
KG 421 Wärmeerzeugungsanlagen	Bedienen											
	Warten											
	Inspizieren											
	Instandsetzen											
	Wiederkehrend Prüfen											
KG 422 Wärmeverteilnetze	Bedienen											
	Warten											
	Inspizieren											
	Instandsetzen											
	Wiederkehrend Prüfen											
KG 430 Lufttechnische Anlagen												
	Bedienen											
	Warten											
	Inspizieren											
	Instandsetzen											
	Wiederkehrend Prüfen											
KG												
	...											
	...											
	...											

PV = Prozessverantwortung
D = Durchführung
K = Kontrolle

EIFM
Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung



FINISH