

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

November 2017
Heft 11, Jahrgang 24

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Einkauf und FM

Zusammenarbeit Einkauf/FM • FM-Ausschreibungen • Zirkuläre Wirtschaft 22

Wohnungswirtschaft 36

BImSchV 44

Schneelasten 48

Ergonomie 54



GASTBEITRAG

Abnahmen – ein vernachlässigtes Element im Facility Management

Im Handwerk mit Werkverträgen und beim Bau ist die Abnahme ein (fast) alles entscheidender Moment. In der Praxis der Facility-Services-Regelleistungen finden Abnahmen de facto fast nirgendwo statt. Warum eigentlich nicht?

Üblich und etabliert ist die Abnahme von Leistungen im Handwerk wie im Baugewerbe. Wie steht es aber um Abnahmen bei den Facility-Services-Regelleistungen – immerhin dem größten Teil des Vergabevolumens von rund 80 Mrd. Euro pro Jahr? Basierend auf den Befragungen von über 1.000 Teilnehmern unseres Instituts an Seminaren zur Dienstleistungssteuerung lautet das Ergebnis: Abnahmen von Regelleistungen finden im Grunde nicht statt. Zwar finden Begehungen von Objekten oder auch die Sichtung einer technischen Anlage vor Ort nach einer Wartung oder Inspektion recht häufig statt. Sie sind durchaus wichtige Elemente einer Qualitätskontrolle. Die Anforderungen an eine Abnahme erfüllen sie jedoch kaum.

Das Ablauelement „Abnahme“ ist laut „Funktions- und Leistungsmodell im

Facility Management“ von RealFM, SVIT FM und FMA definiert als: „Vorlage aller Leistungsnachweise bezüglich des Leistungsablaufs aus dem Leistungsmodell sowie des Nachweises des reinen Leistungsergebnisses und Freigabe durch den Auftraggeber beziehungsweise seinen Vertreter auf der Basis von Verträgen und Vereinbarungen“. Es geht also auch um Nachweise für den Ablauf. Neben dem reinen Leistungsergebnis zählen dazu u. a. eine dokumentierte Arbeitsvorbereitung (u. a. Nachweis über geleistete Schulungen, erfolgte Ein- und Unterweisungen, eingehaltene Krankmeldeprozesse etc.), die dokumentierte Einhaltung des Mindestlohns für die entsprechenden Services (die gültige Rechtsprechung schreibt hier Arbeitszeiterfassung und -dokumentation vor Ort vor) oder dokumentierte Leistungskontrollen durch den Dienstleister selbst. Im Rahmen der Abnahme wird die Vollständigkeit der Dokumentation aller

vertraglich vereinbarten Leistungselemente geprüft und festgestellt.

Abnahme von Regelleistungen am Schreibtisch

Eine Abnahme von Regelleistungen findet aus besagten Gründen am Schreibtisch statt und nicht „draußen“. Das mag ungewohnt klingen, ist es aber bei näherer Betrachtung gar nicht. Zum einen lassen sich viele Dienstleistungen vor Ort überhaupt nicht mehr „begutachten“, da sie vergangen und bereits von Folgeleistungen „überlagert“ sind. Zum anderen tendieren Steuerer dahin, vor Ort – vermeintlich werkvertragskonform – nur noch auf Ergebnisse zu schauen und nicht auf die so wichtigen Entstehungsprozesse von operativer Leistung (Detailplanung, Arbeitsvorbereitung, Kontrollverfahren etc.), in deren Zuge nun einmal Qualität erzeugt wird.

Bild: i2fm



Peter Bracht ist Geschäftsfeldleiter Weiterbildung beim Internationalen Institut für Facility Management GmbH (i2fm).

Qualität kann nicht herbeigeprüft werden!

Ob Abnahmen wöchentlich, monatlich, quartalsweise oder jährlich durchgeführt werden, vereinbaren Auftraggeber und Dienstleister, je nachdem, was für das konkrete Servicespektrum sinnvoll ist. Keinesfalls erfolgt sie nach jeder einzelnen Leistungserbringung, sondern in festgelegten Zyklen. Das zwingt alle Beteiligten dazu, auf Basis einer lückenlosen Dokumentation sowie den Ergebnissen von Kontrollen (Auftragnehmer) und Stichproben (Auftraggeber) eine vollständige Erbringung zu beurteilen. Aufwendig müssen Abnahmen weder bezüglich der Anforderungen an die benötigten Dokumente noch vom Zeitaufwand her sein. Im Unterschied zu Handwerk und Bau dreht es sich bei den Facility Services zwar um flüchtige Dienstleistungen. Doch auch scheinbar flüchtige Dienstleistungen wie eine tägliche Unterhaltsreinigung können und müssen „greifbar“ gemacht werden.

Abnahmen auf Grundlage eines vereinbarten Verfahrens

In Übereinstimmung mit Handwerk und Bau ist bei Werkverträgen die Abnahme im BGB geregelt. Die maßgeblichen Folgen einer Abnahme sind die Feststellung der erfüllten vertraglichen Leistung, Fälligkeit der Vergütung und eine Beweislastumkehr. Punkte, deren klare Feststellung eigentlich sowohl im Sinne von Auftraggeber wie Dienstleister ist. Von daher wäre schon überlegenswert, Abnahmen nicht über konkludentes Verhalten – und im Zweifel Auseinandersetzungen darüber, ob eine Leistung abgenommen ist oder nicht –, sondern auf Grundlage eines vereinbarten Verfahrens gezielt durchzuführen.

Peter Bracht ■

GEFMA-Förderpreis für FM-Fachwirte

Am 15. September 2017 hat der Deutsche Verband für Facility Management e.V. GEFMA in Berlin seine Förderpreise für Projektarbeiten an drei Fachwirte Facility Management vergeben. Wie in den letzten Jahren auch, entstanden deren Arbeiten wieder im beruflichen Umfeld. „Einen grundsätzlichen Nutzen sowie einen praktischen und wirtschaftlichen Beitrag für das eigene Unternehmen stellen auch in diesem Jahr alle drei Preisträger überzeugend unter Beweis“, bestätigt der Vorsitzende der Jury für Projektarbeiten Prof. Dr. Wolfram Stephan, Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm.

Jörn Albrecht errang den ersten Preis. Der Fachwirt Facility Management (GEFMA) hat in seiner Projektarbeit die Möglichkeiten der Inklusion im FM-Markt am Beispiel der Bremer Werkstatt für behinderte Menschen überzeugend dargestellt. Das Konzept beruht auf Wirtschaftlichkeits- und Amortisationsberechnungen und zeigt, dass mit einer gut aufgestellten Aufbauorganisation nennenswerte Umsätze erzielt werden können. „Die bereits sichtbaren Erfolge dieses Konzeptes können wegweisend für andere Anbieter mit vergleichbarem Personal auf einem schwie-

rigen Arbeitsmarkt sein und stellen eine Bereicherung für den FM-Markt dar“, sagte Dr. Martin Soboll, Leiter der GEFMA-Lounge Berlin, in seiner Laudatio.

Timo Hänel Projektarbeit erreichte Platz 2. Sie setzt sich mit den Risiken und Chancen von Drohnen zur Unterstützung von FM-Dienstleistungen am Beispiel der Fassadeninspektion auseinander. Weil der Drohneinsatz in der Qualität nicht zu schlagen sei und erhebliche Kosten für Personal sowie Material einspare, werde er weite Teile des FM revolutionieren, lautete sein Fazit. Helmut Kahabka analysierte Kosten und Nutzen der Umstellung auf intelligente Energiezähler am Beispiel einer Hotelgruppe. Die Arbeit, die auf Platz 3 kam, liefert Lösungen für das Problem des Smart Meterings.

In diesem Jahr kommen alle Preisträger von der Bildungseinrichtung Protektor. Private Fortbildungsstätten haben in den letzten 20 Jahren über 4.000 Fachwirte und Servicekräfte nach den GEFMA-Richtlinien ausgebildet. Zum Fachwirt Ausgebildete sind häufig Quereinsteiger und eine der Stellschrauben zur Behebung des Fachkräftemangels. ■



Timo Hänel, Jörn Albrecht und Helmut Kahabka erhielten den GEFMA-Förderpreis für Projektarbeiten zum Fachwirt Facility Management 2017.

Bild: GEFMA/Berno Buff

STRATEGIE

Bild: Syda Productions/ Fotolia.com



FM-Innovation des Jahres

Am 25./26. Oktober fand in Düsseldorf die zweite FM-Innovationsbörse statt. Den Höhepunkt bildete die Preisverleihung „FM-Innovation des Jahres“.

Wir stellen den Sieger und die zwei Nächstplatzierten in ausführlichen Porträts vor.

IT

Bild: Denys Rudyi - stock.adobe.com



Mobile IT-Anwendungen im FM

Die digitale Unterstützung von Serviceprozessen wird immer wichtiger und mit ihr mobile IT-Anwendungen

für das FM. Wir zeigen, wo Apps und wo Cloud-Zugriffe auf CAFM-Systeme für welches Szenario sinnvoll sind.

ARBEITSWELTEN

Bild: Bilderbox



Aktuelle Arbeitsplatzstudie

Jeder dritte Arbeitnehmer vermag die Grenze zwischen Beruf und Privatleben nicht mehr klar zu ziehen und

fühlt sich dadurch zunehmend gestresst. Arbeitgeber können durch Angebote diesen Effekt abmildern.

TECHNIK

Bild: Bilderbox



Energetische Inspektion

Die Energetische Inspektion nach §12 der Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass sämtliche Lüftungs- und Klimaanlage mit einer Kälteleistung von mehr als 12 kW alle 10 Jahre zu inspizieren sind. Diese Inspektion betrachtet vor allem die energetische Qualität.

Bild: bluecmu - Fotolia.com



Desinfektionsverfahren bei Legionellenbefunden

Die 42. BImSchV schreibt die mikrobiologische Untersuchung von Kühlwasser in Verdunstungskühlanlagen

zum Schutz vor Legionellen vor. Wir stellen vor, was Betreiber tun müssen, wenn im Kühlwasser Legionellen festgestellt werden.

Anzeigenschluss: 2. November 2017
Erscheinungstermin: 30. November 2017

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
 Mandichostraße 18, 86504 Merching
 Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
 www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de
 E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen
 Chefredakteur: Martin Gräber (verantwortl.), Tel. 08233/381-120
 martin.graeber@forum-zeitschriften.de
 Robert Altmannshofer, Tel. 08233/381-129
 robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Stellv. Chefredakteur: Detlef Hinderer, Tel. 08233/381-549
 detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
 Miriam Glas, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de
 Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
 sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
 Sandra Hoffmann,
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktionsassistentin, Veranstaltungsmanagement: Michaela Feigel, Tel. 08233/381-517
 michaela.feigel@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Dr. Christian Felix Fischer, Ulrich Glauche, Hessel van Minnen, René Heister, Susanne Weber, Chantal Weiland, Erick Wuestman

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
 Wolfgang Inderwies, IndeConsult
 Prof. Dr. Michael May, FHTW Berlin
 Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH
 Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
 Peter Prischl, Drees & Sommer International
 Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
 helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
 Birgit Raab, Tel. 08233/381-125
 birgit.raab@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539
 beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de

Anzeigenverwaltung: Karin Meier, Tel. 08233/381-247
 karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
 andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
 Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
 Druck: Silber Druck, Niestetal

Anzeigenpreisliste: 24/2017
 ISSN: 0947-0026
 Bezugspreise: Jahresabonnement € 88,- + Versandkosten
 Studentenabonnement € 55,- + Versandkosten
 Versandkosten: € 15,- (Inland) / € 18,- (Ausland)
 Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.

Erscheinungsweise: 10 x jährlich
 Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.



„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau⁺⁺
 www.hotelbau.de

industriebAU
 www.industriebau-online.de

Manuskripteneinsendungen/Urheberrecht:
 Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
 Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH