

Betreiberverantwortung im technischen Gebäudemanagement

1. Einleitung und Vorgehensweise

Die Masterthesis hat die Betreiberverantwortung im Facility Management zum Gegenstand. Betrachtet wurde ein Dienstleistungsunternehmen im technischen Gebäudemanagement. Die Thesis klärt in einem ersten Schritt die Begriffe „Betreiber“ und „Betreiberverantwortung“. Im Verlauf der Thesis folgen drei Analysen: Eine Unternehmens- und Marktbetrachtung, eine Analyse der mit den Kunden abgeschlossenen FM- Verträge und eine interne Prozessanalyse. Diese liefern Ergebnisse, die die Notwendigkeit begründen, die bestehenden Prozesse zu hinterfragen. Die Ergebnisse werden in einer SWOT-Analyse verdichtet. Diese dient als Ausgangspunkt für die Entwicklung bzw. Überarbeitung der vorhandenen Prozesse im Unternehmen. Diese Soll- Prozesse, final zu einem Gesamtprozess zusammengefasst, sollen einen sicheren Umgang mit den Betreiberpflichten gewährleisten und auf die speziellen Anforderungen und Gegebenheiten der Unternehmung zugeschnitten sein.

Der Arbeit wurden drei Thesen zugrunde gelegt:

1. Aufgrund der Vielzahl der gesetzlichen Bestimmungen ist es zum einen schwierig diese zu überblicken und zum anderen schwierig sie vollumfänglich einzuhalten.
2. Die Risiken durch die Betreiberverantwortung werden im Unternehmen nicht vollumfänglich berücksichtigt.
3. Durch Maßnahmen in der betrieblichen Organisation können die Betreiber Risiken minimiert werden.

Das Themengebiet der Betreiberverantwortung bringt vielfältige Pflichten und Risiken, insbesondere Rechtsfolgen, mit sich. Aus diesem Grund ist die Berücksichtigung der Betreiberpflichten für Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen von hoher Relevanz.

2. Untersuchung

Die **Unternehmens- und Marktbetrachtung** ermittelte zunächst die vorhandene Struktur in Hinblick auf die Aufbau- und Ablauforganisation. Das umfangreiche technische Know-how wurde darüber hinaus hervor gehoben. Außerdem wurde deutlich, dass neue Geschäftsfelder erschlossen werden sollen.

Im nächsten Schritt wurde durch eine **Analyse der FM-Verträge** untersucht, inwieweit die Betreiberpflichten auf das betrachtete Dienstleistungsunternehmen übertragen wurden. Die übertragenen Pflichten sind in Abbildung 1 dargestellt.

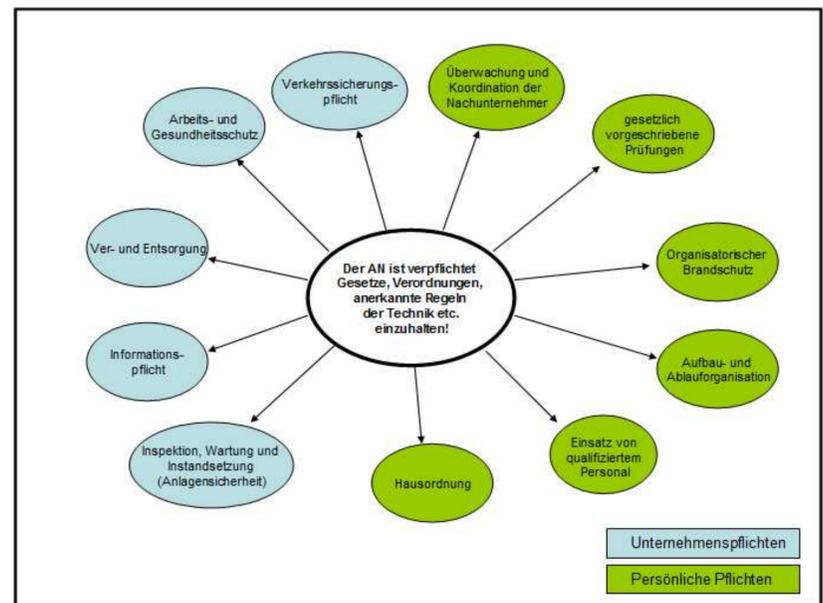


Abbildung 1: Betreiberpflichten in den FM- Verträgen

Die **Prozessanalyse** zeigte auf, dass das untersuchte Unternehmen über umfangreiche Instrumente verfügt, die den Umgang mit der Betreiberverantwortung unterstützen können. Es wurden aber auch Defizite ermittelt. Außerdem konnte festgestellt werden, dass Prozesse, die mit der Betreiberverantwortung in Verbindung stehen, nicht in der erforderlichen Tiefe beschreiben sind. Eine SWOT-Analyse verdichtete die gewonnenen Erkenntnisse.

3. Ergebnis

Das Ergebnis der Thesis sind insgesamt vier neu beschriebene Prozesse, deren Hauptaugenmerk auf die Betreiberpflichten gerichtet ist. Die Einzelprozesse wurden final zu einem „Gesamtprozess Betreiberverantwortung“, zugeschnitten auf das Unternehmen, zusammengefasst.

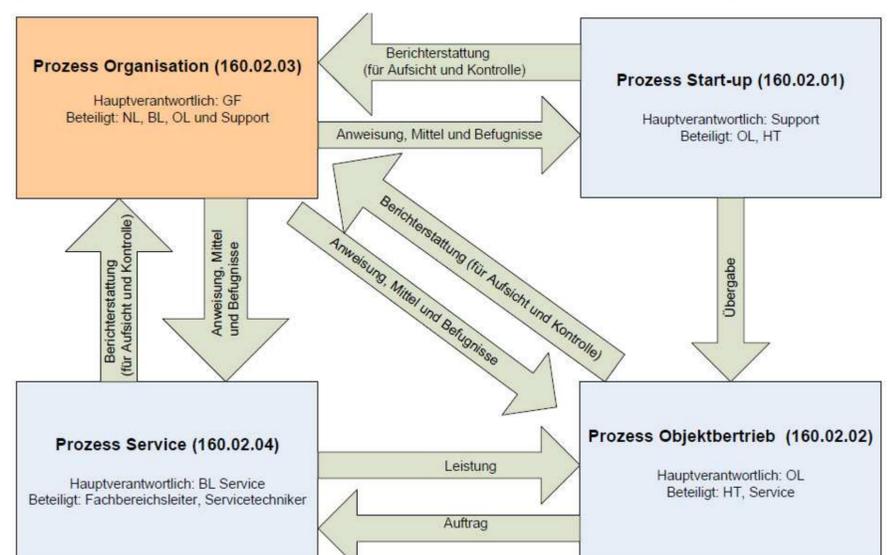


Abbildung 2: Gesamtprozess Betreiberverantwortung