

Erhard Flucher

Herr Dipl.-Ing. Erhard Flucher ist Absolvent der TU-Graz und studierte Verfahrens- und Umwelttechnik. Nach einem zweijährigen Engagement in der Abfallwirtschaft als Abfallrechtlicher Geschäftsführer und Leiter der F&E - Abteilung leitete Herr Flucher über drei Jahre hinweg die Gebäudemanagement - Abteilung eines Energie- und Elektrotechnikunternehmens. Im Frühjahr 2001 gründete er sein eigenes Unternehmen, die Flucher Facility, die auf drei Standbeinen ausgerichtet den Kundennutzen in den Mittelpunkt stellt. Neben der Unternehmensberatung betätigt sich die Flucher Facility als Technisches Büro und im Bereich der Personalbereitstellung im Facility Management.

Facility Management: Bedeutung, Wert und Aufgaben

1. Was ist Facility Management?

Facility Management ist das Koordinieren von Anlagen, Einrichtungen, Gebäuden, die darin enthaltenen Arbeitsplätze, Grundstücke und die dazugehörigen Infrastrukturen mit den Menschen und den Aufgaben des Unternehmens bzw. einer Organisation.

Beim Gebäudemanagement (= Facility Management) in der Phase der Objektnutzung) unterscheidet man

- Technische Dienstleistungen TGM (Betriebsführung und Bedienung sämtlicher Gewerke, Instandhaltung und Wartung sowie die Versorgung mit Energie, Medien und Material) als auch
- Kaufmännische Dienstleistungen KGM (Allgemeine Verwaltung, Flächenbewirtschaftung) und
- Infrastrukturelle Dienstleistungen IGM (Reinigung, Gartenpflege, Abfallbewirtschaftung, Kantine, Schutz und Sicherheit, Bürodienste)

Facility Management umfasst zeitlich gesehen weit mehr als das Gebäudemanagement. Es beschäftigt sich mit der Planung (einem wesentlichen Zeitpunkt zur Beeinflussung künftiger

Kosten), dem Bau, dem Betreiben (= Gebäudemanagement) und reicht hin bis zum Abriss der Objekte.

2. Die Bedeutung und der Wert von Facility Management

95 % der Gesamtkosten eines Gebäudes fallen in der Betriebsphase, nicht in der Bauphase an. Die größte Aufmerksamkeit der Immobiliennutzer sollte somit nicht dem Bau, der Errichtung eines Gebäudes, sondern dessen ressourcenschonendem Betrieb gelten.

Worin liegt aber der Wert des Facility Managements, egal wer in einer Organisation dafür verantwortlich ist?

- Meine Erfahrungen haben gezeigt, dass die erzielbaren Einsparungen bis zu 30% der früheren Betriebskosten ausmachen können. Das bedeutet, die Einführung eines Facility Management (ob intern oder extern erbracht) rechnet sich für jede größere Organisation.
- Die Aufwendungen für den Gebäudebetrieb (Heizung, Strom oder Abfallentsorgung) werden zu kalkulierbaren Kosten.
- Eine exakte Kostenzurechnung fördert das Verantwortungsgefühl und motiviert zum aktiven Handeln. Dies könnte sich darin äußern, dass unnötige Leistungen – wie zu hohe Reinigungsintervalle in Büros – auf einmal hinterfragt werden.
- Alle Mitarbeiter konzentrieren sich voll auf das Kerngeschäft der Organisation.

3. Was tut ein Facility Manager?

Das heutige Arbeitsfeld für einen Facility Manager ist meist die effiziente ressourcenschonende Betriebsführung aller Anlagen. Daneben gibt es eine Vielzahl von nicht weniger wichtigen Aufgaben:

- Reorganisation aller facilitären Dienste (Haustechniker, Portiere, Reinigung etc.) im eigenen Bereich
- Einführung von effizienten Methoden zum Betriebskosten-Controlling (z. B. durch diverse Energiemanagement - Modelle)
- Einführung EDV-gestützter Methoden der Verwaltung facilitärer Daten (CAFM Computer Aided Facility Management)
- Nutzbarmachung legislativ gegebener Handlungsfreiräume (zB. Liberalisierung am Strom- und Gasmarkt)

In meiner bisherigen Tätigkeit als Facility Manager höre ich oft die Frage „Ist ein Facility Manager ein besserer Hausmeister?“ Meine Antwort darauf ist:

JA, ein Facility Manager ist ein besserer Hausmeister. Er ist für alles zuständig, für alles verantwortlich, was so rund um ein Gebäude passieren kann. Weil aber sehr viel „passieren“ kann, ist sein Berufsbild niemals vollständig beschreibbar und deswegen gibt es auch so viele verschiedene Definitionen vom Begriff Facility Management.

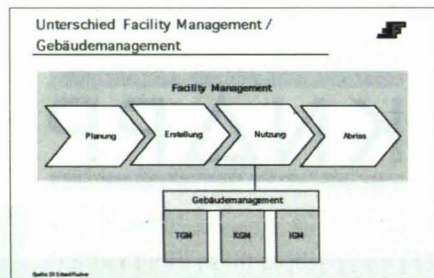


Abb. 1: Der Unterschied Facility Management / Gebäudemanagement