

Facility Management-Strategien

Vermögenswerte langfristig erhalten

Kluges Gebäudemanagement kann dabei unterstützen, den Wertbestand und die Wettbewerbsfähigkeit einer Pflegeeinrichtung zu erhalten. Je früher die Implementierung beginnt, desto wirksamer sind die Ergebnisse.

Von Joachim Vetter

Viele Heimbetreiber stehen vor der Frage, wie ihre Einrichtungen dem wachsenden Druck aus den Kosten des Betriebes, der Wartung und der laufenden Instandhaltung überstehen und gleichzeitig dem Wunsch der Kunden nach wohlichem Wohlbehagen gerecht werden. Die sich verändernden Anforderungen an die Pflegequalität und die konzeptionellen Veränderungen der Pflege fordern ein Heim, sich den ständig ändernden Anforderungen anzupassen. Dennoch sollen die Bewirtschaftungskosten plan- und überschaubar bleiben, damit die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig gesichert ist.

Die Anforderungen sind mit den ersten Projektideen zu definieren

Der zunehmende Kostendruck erfordert die ständige Transparenz der Betriebs- und Instandhaltungskosten, um rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können. Ein frühzeitig implementiertes Gebäudemanagement verhindert vom ersten Tage an den Verlust von Objektdaten, die mit zunehmender Betriebsdauer immer wichtiger werden.

Die Aufgaben der Gebäudereinigung, der Wartung und Erhaltung der Gebäudetechnik, der Durchführung von Sicherheitsleistungen, das Catering, die Ver- und Entsorgung, ein Energiemanagement, die EDV-Dienstleistungen, usw. gab es schon immer in stationären Pflegeeinrichtungen. Worin liegt nun das Neue in zukunftsweisenden Strategien für einen Träger oder Betreiber?

Wichtig ist, dass die drei Säulen des Gebäudemanagements frühzeitig in die verschiedenen Phasen im Lebenszyklus einer stationären Pflegeeinrichtung berücksichtigt werden. Diese sind

- das kaufmännische Gebäudemanagement,
- das strukturelle Gebäudemanagement,
- das technische Gebäudemanagement.

Ganz gleich, ob bei Neuplanung oder bei einer Gebäudesanierung: Mit den ersten Gedanken an die Planung sollten in der Ideenphase eines Projektes neben den primären Zielen wie die Schaffung von adressatengerechten Pflegeplätzen und Anpassung vorhandener Betten auch schon die wichtigsten Ziele des Gebäudemanagements definiert werden. Es ist die originäre Aufgabe des Bauherrn oder des Entscheiders, die Planungsziele zu definieren und den späteren Planern als Aufgabe rechtzeitig mit in den Verträgen zu manifestieren.

Dabei sollte der langfristig nachhaltige Denkansatz im Vordergrund stehen, um die möglichen Einsparpotentiale über einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen zu können. Gleichzeitig erlaubt eine vernetzte ganzheitliche Planung der Maßnahmen, die notwendigen Daten bewertungsfähig zu gewinnen, die erforderlichen Daten zu sammeln und zu verwalten – mit dem Ziel, Transparenz zu schaffen und Ressourcen zu optimieren. Der zyklische Abgleich, die Schaffung von Kennzahlen und die regelmäßige Kontrolle der gewonnenen Daten geben im Vergleich mit anderen Objekten frühzeitig Erkenntnisse über Fehlentwicklungen, mögliche Störungen und bieten Chancen, an-

DIE SÄULEN DES GEBÄUDEMANAGEMENTS →

- bestehen aus kaufmännischem, strukturellem und technischem Gebäudemanagement und sollten frühzeitig berücksichtigt werden.
- Die lebenszyklische Betrachtung des Gebäudes unter diesen drei Faktoren hilft, den Wert und die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.
- Die Errichtung einer stationären Pflegeeinrichtung primär auf einen wirtschaftlichen Betrieb ausrichten und nicht nur auf die möglichst kostengünstige Erstellung.
- Bei der Planung technischer Einbauten stets aus Nutzersicht denken.
- Bei der technischen Abnutzung eines Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Differenz zwischen Soll- und Ist-Zustand möglichst gering ausfällt.

stehende Veränderungen zu planen. Es gilt also, die Planungs-, Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepte jederzeit auf den Prüfstand stellen zu können. Nachhaltige Betriebskosten können in der Projektentwicklungsphase als auch in der Planungsphase eines Projektes am stärksten beeinflusst werden. Bei der überwiegend nicht standardisierten und modularisierten Planung von stationären Pflegeeinrichtungen ist es empfehlenswert, in der Planungsphase das Projekt von einem FM-erfahrenen Entscheider oder Planer begleiten zu lassen.

Außerdem ist wichtig, dass getroffene Entscheidungen zu Betriebsabläufen, konzeptionellen Planungen, Ausstattung, Auswahl der Materialien sowie die Entscheidungen zum Energiekonzept und die Art der Ver- und Entsorgung bereits in der Planung von den Verantwortlichen auf ihre Auswirkungen und ihre Nachhaltigkeit bewertet werden können.

Der Planende trägt meist nicht die Kosten-Verantwortung seiner Planung für die Zeit der Nutzung und des Betriebes; dies führt zu einer Entkoppelung der Planungsverantwortung von den späteren Betriebskosten und birgt viel Zündstoff.

Beispiel: Die Errichtung einer Energiesparhauses nach KfW 55 fordert ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem. Das Nutzerverhalten der Senioren konterkariert das technisch notwendige Lüftungsverhalten. Damit werden hohe Investitionskosten am Ende mit hohen Energiekosten kaum zu einer nachhaltigen Einsparung führen.

Bei der Planung technischer Einbauten stets aus Nutzersicht denken

Die Entkoppelung der Planungs-, Erstellungs- und Betriebsphase und die Durchführung isolierter Teilleistungen bei Verteilung der Bewirtschaftungsaufgaben auf viele Akteure ist meistens die Ursache für einen überdurchschnittlichen Koordinierungsaufwand, der zudem von einer Grauzone von Verantwortlichkeiten innerhalb der Einrichtung geprägt ist. Wenn der Autor im Rahmen von Betriebs-Checks nach den Prozesseigentümern



Bereits nach sechs bis neun Jahren übersteigen die Nutzungskosten einer Immobilie die Investitionskosten, nach einer Nutzungsdauer von 35 bis 40 Jahren um das Vier- bis Siebenfache.

Foto: Stantien

für das Facility Management fragt, erkennt er häufig die Vernachlässigung der Aufgaben. Das hat gravierende Folgen für das Gebäude, die Nutzung, die Attraktivität und die Kosten.

Die Entscheider sollten Kennzahlen als Grundlage zur Bewertung der Vorplanungen heranziehen, um deren nachhaltige Wirtschaftlichkeit festzuschreiben und auch die Rahmenbedingungen als mögliche Obergrenzen vertraglich fixieren. Hier bietet die neue Fassung der DIN 276 gute Möglichkeiten.

Schon mit der Inbetriebnahme sofort nach der Herstellung beginnt durch den Gebrauch die Abnutzung des Gebäudes. Bedingt durch Alterung, Verschleiß, Korrosion, unvorhersehbare Ereignisse und unsachgemäßen Gebrauch entsteht eine Veränderung des Zustandes sowie der Eigenschaften eines Gebäudes. Hierbei steht nicht nur der technische Zustand im Vordergrund, sondern z. B. auch das Erscheinungsbild einer Pflegeein-



→ richtung, der sogenannte erste Eindruck ist ein entscheidendes Kriterium bei der Auswahl von Heimplätzen für Angehörige.

Die Messlatte für den Sollzustand eines Bauwerks kann hier der Ist-Zustand bei Neuerrichtung sein. Dass es dabei durch technische Abnutzung Differenzen zwischen dem Soll und dem Ist-Zustand gibt, ist nicht das Problem. Ziel sollte sein, die Differenz so gering wie möglich zu halten.

Um diesen Zustand der maximalen Funktionsfähigkeit oder den Nutzwert des Gebäudes zu erhalten, bedarf es während des Betriebes einiger umfassender Maßnahmen: Die Grundlage der Erfassung notwendiger Daten bietet das sogenannte Objektkataster. Dieses kann man heute EDV-unterstützt erstellen. Die zyklisch anfallenden Betriebs- und Gebäudekosten sollten von Beginn an im Kontenrahmen dieses Objektkatasters erfasst sein.

Die DIN 31051 sieht den Begriff Instandhaltung als Oberbegriff der Maßnahmen für die War-

terung, Inspektion und Instandsetzung. Entsprechend der VDI-Richtlinie 2895 „Organisation der Instandhaltung“ wird die Instandsetzung gegliedert in kleine oder laufende bzw. in mittlere und große Instandsetzungen oder Teilüberholungen. Vordergründig ist jedoch, dass die geplanten Maßnahmen definiert werden als ein Konzept einer systematischen und kontinuierlichen Instandhaltung.

Die Abnutzung eines Gebäudes sollte grundsätzlich vermindert werden

Mittlerweile hat sich im Gebrauch von Materialien schon einiges verändert. Pflegeheime mit Reetdach oder Holztreppen sind nur noch selten zu finden. Textile Bodenbeläge werden meist nur noch in bestimmten Bereichen des Hauses verwendet, so dass sich typische Abnutzungserscheinungen, wie z.B. an Holzfenstern, reduzieren.

Ein weiterer Punkt des Abnutzungsgrades ist die Akzeptanz des Gebäudes bei den Bewohnern und den Mitarbeitern. Gebäude mit einer gerin-

Altenheim | Lösungen fürs Management



Pflegeversicherung: Der Dauerbrenner von Thomas Klie

Das handliche Taschenbuch von Thomas Klie stellt den Gesetzestext vor und erläutert Einzelfragen und Probleme sachkundig. Die achte, überarbeitete Auflage mit Einführung und Lexikon präsentiert den aktuellen Gesetzesstand:

- Pflege-Weiterentwicklungsgesetz und ersten Implementierungen (Noten für Qualitätsprüfungen)
- Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- Änderungen in der gesetzlichen Krankenversicherung
- Neuerungen in der Palliativ- und Hospizversorgung.

Thomas Klie
Pflegeversicherung
Einführung, Lexikon, Gesetzestexte,
Nebengesetze, Materialien
2010, 8., neu bearb. und erweiterte Aufl., kart.,
644 Seiten, 28,- €/sFr 46,50, Best.-Nr. 283

Ihr Vorteil: 30 Tage zur
Ansicht mit Rückgaberecht!
Inlandslieferung versand-
kostenfrei!



Jetzt mit Änderungen des
Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes!

Vincentz Network · Postfach 62 47 · 30062 Hannover
Tel. +49 511 9910-033 · Fax +49 511 9910-029 · buecherdienst@vincentz.net · www.altenheim.vincentz.net

megacom

ist ein deutscher Hersteller für

Pneumatikschalter

kompatibel mit allen gängigen Schwesternrufanlagen, drahtlos und drahtgebunden, zu einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

**Nähere Infos unter Telefon
04191 90850 oder
www.megacom-gmbh.de**

gen Nutzerakzeptanz zeigen schon früh Schäden in den Nutzungsbereichen.

Der achtlose Umgang mit Türen, Aufzügen, Handläufen und Einrichtungsgegenständen ist meist ein Zeichen für den ignoranten Umgang mit dem Bauwerk. Entsprechend später zeigen sich bei Gebäuden mit hoher Nutzerakzeptanz auch die einsetzenden Schäden. Hier ist regelmäßige Kontrolle empfohlen.

Je höher das Objektwissen, desto geringer die Kosten des Gebäudemanagements

Bei Einrichtungen, die schon mehr als 50 Jahre alt sind, ist das Objektwissen meist kaum noch erkennbar. Die bei der Errichtung des Gebäudes vorhandenen 100 Prozent Objektwissen sind aus verschiedenen Gründen verloren gegangen. Die verantwortlichen Planer sind nach dem Ablauf der Gewährleistungsfristen nicht mehr in der Verpflichtung, sich um ihr Bauwerk zu kümmern. Planunterlagen früherer Zeiten sind nicht aktualisiert oder zwischenzeitliche Baumaßnahmen nicht ganzheitlich erfasst.


Mit beruflich ausscheidenden Bauherren und Hausmeistern nimmt das Objektwissen kontinuierlich im Lebenszyklus der Gebäude ab. Daher gilt es, dieses Wissen von Beginn an zu bündeln und zu nutzen.

Einer der wichtigsten Faktoren in Pflegeeinrichtungen ist u. a. der Verbrauch an Primärener-

gien beim Betrieb. Es ist erwiesen, dass die Energiekosten eines Heimes bis zu vier Prozent der gesamten Kosten verursachen. Kapitalisiert man diese Summe, so sind die Gesamtinvestitionskosten des Bauvorhabens nach rund 15 bis 20 Jahren noch einmal aufgewendet worden. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass zwischen einem optimierten Gebäudemanagement und den Nutzerbedürfnissen abgewogen werden muss. Im Zeitalter der Energieeinsparverordnungen sollte man externes Know-how nutzen. Gerade der Einsatz von Primärenergie muss künftig reduziert werden (Forderung der EnEV 2009, Teil 2).

Das Gebäudemanagement hat in Pflegeeinrichtungen eine große strategische Bedeutung und bildet eine fundierte Grundlage für betriebliche Entscheidungen. Die Überprüfungen der Markt-

Die Pflege eines Objektkatasters ist unverzichtbar

und Wettbewerbsfähigkeit der Einrichtung ist heute von elementarer Bedeutung und ein regelmäßiger Gebäude-Check sollte, wie in anderen Branchen längst üblich, Standard werden. Die lebenszyklische, ganzheitliche Betrachtung eines Gebäudes unter den drei hier beschriebenen Faktoren des Gebäudemanagements hilft den Wert und die Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Sozialimmobilie zu erhalten. 

> www.consolutions.de

> **Literatur: Nentwig, Bernd: Von der Planung bis zum Abbruch – der Lebenszyklus eines Gebäudes, Bauhausschriften, Band 110, Bauhaus-Uni Weimar 1995.**



Joachim Vetter ist Seniorpartner der Consolutions Unternehmensberatung in Erding. vetter@consolutions.de

GeoCon Dienstplan 8.0

Sie pflegen Menschen. Wir Ihre Zeit dafür.

Generell Aktuell. Individuell. Professionell. Halle 3 Stand B06

GeoCon

Dienstpläne für die Gesundheitswirtschaft
Rudower Chaussee 29 • 12489 Berlin
Tel: +49 (0)30 6392-3693 • Fax: -6010
www.geocon.de • geocon@geocon.de