

# Schuhr Betriebsmanagement GmbH

Planungsbüro:  
Facility Management & Techn. Gebäudemanagement



Duvenstedter Damm 50  
22397 Hamburg

E-Mail: [info@Schuhr-BMG.de](mailto:info@Schuhr-BMG.de)  
Web: [www.Schuhr-BMG.de](http://www.Schuhr-BMG.de)

Tel. +49(0)40 / 527 016 07  
Fax +49(0)40 / 527 016 10  
Mobil +49(0)172 / 413 61 65

## Unternehmens-Darstellung Schuhr Betriebsmanagement GmbH

**Firmen-Gründung:** 01. Oktober 1999  
**Geschäftsführung:** Herr Günter Schuhr

Die Firma Schuhr Betriebsmanagement GmbH ist ein inhabergeführtes Planungsbüro für

**Facility Management und Technisches Gebäudemanagement.**



### Das Leistungsspektrum:

- Planung des Facility Managements gemäß EN 15 221 - 1 und EN 15 221 - 2
- Baubegleitendes Facility Management
- Technische Betriebsführung von gebäudetechnischen Anlagen (Betreiben) DIN 32541
- Energiemanagement
- Contracting-Modelle

## **Baubegleitendes Facility Management**

### **Vorbereitung der Immobilienbewirtschaftung und des Betriebes sowie der technischen Betriebsführung**

- Begleitung und Überwachung der fortlaufenden Bauausführung (HOAI Phase 4-9) bis zur Inbetriebnahme und Abnahme des Gebäudes
- Teilnahme und Begleitung an den wichtigsten Baubesprechungen mit den Planern und Auftragnehmern.
- Regelmäßige Baubegehungen für den gebäudetechnischen und infrastrukturellen Bereich.  
Begleitung der Gebäudeentwicklung, sowie der Inbetriebnahmen und Abnahmen der gebäudetechnischen Anlagen
- Erstellung eines FM-Anforderungskataloges mit den Planungsvorgaben und Ausarbeitung eines Betreibermodells (Grundkonzept) z.B. für das Gebäude (Dach + Fach), für die gebäudetechnischen Anlagen, für infrastrukturelle Dienste, Sicherheitskonzept, Kennzeichnungs-, Mess- und Zählsystem, FM-System zur kompletten digitalen Dokumentierung, Konzepterstellung für Nebenkostenabrechnung  
Erstellung einer gebäudetechnischen Bestandsaufnahme bzw. Zusammenstellen von Anlagen nach Gewerken unterschieden.
- Erstellung eines Betreiberkonzeptes zum operativen Betrieb des Gebäudes mit Leistungsprofil, Qualitätsmerkmalen sowie Leistungsdokumentation und -kontrolle aller notwendigen Dienste.
- Erstellung einer kompletten Gebäudemanagement-Ausschreibung inklusive Ausschreibungstexte für alle Dienstleistungen.  
Erstellen von Leistungsverzeichnissen für alle Gewerke & Dienste.
- Erstellung eines Gebäudemanagement-Betreibervertrages.
- Herausgabe und Begleitung der GM-Ausschreibung:  
Angebotseinholung, Auswertung der Angebote, Vergabeempfehlung, Teilnahme an Vergabegesprächen.
- Erstellung eines Pflichtenheftes für ein hauseigenes FM-System bzw. einer Datenbank.

## FM-Controlling

### mit dem Ziel der Betriebskostenreduzierung im ganzheitlichen Gebäudemanagement

- FM-Controlling ermöglicht Ihnen eine lückenlose Überprüfung aller Betriebskosten zur Aufdeckung entbehrlicher Dienste und unwirtschaftlicher Arbeitsorganisation.
- Wir sind in der Lage, Betriebskosten für eine Nutzungsdauer von z. B. 30 Jahren detailliert darzustellen.
- Bei einer pauschalen Darstellung dagegen, z. B. der Gebäudetechnik und den dazugehörigen Inspektions- und Wartungsleistungen, wie dies in einer Funktional-Ausschreibung üblich ist - können keine detaillierten Nachweise erbracht werden.
- Dies kann zu Ihren finanziellen Ungunsten interpretiert werden und im Verlauf des Vertragszeitraums zu willkürlichen und unüberschaubaren Kostenentwicklungen führen.
- Die beweisbare Umsetzung und die damit verbundene Transparenz, z. B. von der Gewerbeaufsicht und Berufsgenossenschaft geforderten Vorschriften / Richtlinien sowie die beweisbare Einhaltung aller Prüffristen, obliegt der Verantwortung des Gebäudebetreibers, der deshalb eines Controllings zu unterziehen ist.
- Eine vom Planungsbüro Schuhr durchgeführte Inventarisierung stärkt Ihre rechtliche Position und ermöglicht Ihnen eine lückenlose Überprüfung aller Betriebskosten inklusive Arbeits- und Betriebsanweisungen zur technischen Sicherheit und zum Gesundheitsschutz Ihrer Mitarbeiter.
- Schuhr-BMG kann jedem einzelnen Bauteil der Gebäudetechnik eine präzise Beschreibung der Inspektions- und Wartungsleistungen und des jeweiligen Zeitaufwandes minutengenau in Arbeitskarten bewertend zuordnen und somit unabhängig von den ausführenden Servicefirmen die beanspruchten Leistungsvergütungen eindeutig kontrollieren und steuern.
- Vertrauen ist gut - nachweisbare Bewirtschaftungseffizienz ist besser. Mit der von uns geschaffenen Kosten-Transparenz erkennen Sie Einspar- und Rationalisierungspotenziale sehr schnell und können entsprechend reagieren.

### Ergebnis:

Wir ermöglichen Ihnen eine Auswertung der Inventarisierungsdaten zur Betriebskostenoptimierung und Erstellung eines Kapazitätsplanes. Vertrauen Sie der über 30-jährigen Praxiserfahrung und schützen Sie sich durch klar definierte Leistungsbeschreibungen.

## **Ganzheitliches FM-Tool**

Damit Sie schneller und kostensparender Ihr Ziel erreichen, sichern Sie sich unser ganzheitliches FM-Tool mit der intelligenten Systemvernetzung der neuen Generation!  
Voraussetzung hierfür ist die Erstellung eines Pflichtenheftes.

Mit einer geeigneten FM-Software erkennen und beseitigen Sie bisher im Verborgenen gebliebene Kostenverursacher. Mit diesem intelligenten FM-Tool werden alle Betriebsprozesse transparent aufgezeigt und ausgewertet.

Die Integration aller Dienstleistungen einschl. des ganzheitlichen Gebäudemanagement erleichtert Ihnen sichere gesamtplanerische Entscheidungen in der Betriebsführung.

Mithilfe einer FM-Software haben Sie nicht nur gegenwärtig alles unter Kontrolle, sondern erkennen auch zukünftige Ressourcen-Engpässe. Mit dieser Software werden Betriebsabläufe umfassend dargestellt, die Ihnen helfen, Risiken wirkungsvoll vorzubeugen.

Ihre neue Jahres-Kapazitätsplanung ist nun keine Rechnung mit vielen unbekanntenen Variablen mehr.

- Bestandsaufnahmen von gebäudetechnischen Anlagen  
Inventarisierung gemäß neuer Betriebssicherheitsverordnung
- Zeitliche Bewertungen aller wartungsfähigen Bauteile  
und Anlagen über Kalkulationsbasis-Tabellen
- Arbeitskarten / Checklisten getrennt nach technischen Gewerken und Anlagen  
mit Inspektions- & Wartungsleistungen, Kontrollgängen und betrieblichen  
Leistungen gemäß z.B. VDMA 24176/24186, VDI 6022 usw.
- Erfassen aller Dienstleistungen / Tätigkeiten einschl. der zeitlichen Bewertungen

Die Investition in unser neues FM-Tool rentiert sich sehr schnell durch dauerhafte Senkungen Ihrer Betriebskosten und einem längeren Werterhalt Ihrer Gebäudetechnik.

Unser FM-Tool macht Ihr Facility Management transparent und gibt Ihnen dadurch mehr Planungssicherheit. Zudem unterstützt Sie unser Tool bei den täglichen Dokumentations- und Betreiberpflichten.

## Öffentliches Sektoren-Vergabeverfahren (Inputgesteuerte Leistungsbeschreibung)

Betrieb einschließlich der ganzheitlichen Instandhaltung sowie fm-planerische Begleitung des Prozesses der Angebotseinholung, der Angebotsauswertung und der Auftragsvergabe.

### Leistungsbeschreibung (Rahmenbedingungen und allgemeine Vorbemerkungen):

- Instandhaltung
- Begleitende Maßnahmen zur Unterstützung des Auftraggebers
- Service Level
- Allgemeine Anforderungen an die Leistungserbringung
- Allgemeine Anforderungen an das Personal
- Vorbereitende Maßnahmen der beauftragten Instandhaltungsleistungen
- Dokumenten-Übergabe zum Vertragsende
- Anlagen zur Leistungsbeschreibung
  - Leistungsverzeichnis (Leistungspositionen im GAEB-Format)
  - Glossar: Erläuterung der Richtlinien und Vorschriften
  - Übersicht zu technischen Anlagen und Anlagenteilen (Bestandsaufnahmen)
  - Wartungsschecklisten
- Anlagenlagenspezifische Vorbemerkungen
  - Leistungsbereiche
  - Service Level

### Bieterlistenerstellung:

- Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes
- Niederschrift zur Angebotseröffnung

## **Angebotsauswertung (Erstangebote):**

- Prüfung auf Vollständigkeit der Unterlagen
- Erstellung eines Preisspiegels
- Preisauflärung Verrechnungssätze (geprüft)
- Auswertungsmatrix - Konzept der Leistungserbringung
- Auswertungsmatrix
- Prüfprotokoll
- Ergebnisprotokolle zu den Angebotsklärungsgesprächen zur Angebotsverhandlung (Bieterprotokolle)
- Begleitung der Bietergespräche
- Aufforderung zur Abgabe eines optimierten Angebotes

## **Niederschrift zur Angebotsöffnung (optimierte Angebote):**

- Angebotsauswertung
- Prüfung auf Vollständigkeit der Unterlagen
- Erstellung eines Preisspiegels
- Preisauflärung optimierte Verrechnungssätze (geprüft)
- Auswertungsmatrix
- Prüfprotokoll einschließlich Vergabeempfehlung

## **Fortschreibung des Vergabepaketes:**

- Deckblatt für Fortschreibungsunterlagen
- Anlagenspezifische Vorbemerkungen
- GAEB-LV im Format \*.x83
- Excel-Bestandsaufnahmen
- Wartungsschecklisten

## **Angebotsauswertung der Fortschreibung:**

- Stellungnahme und Bewertung der angebotenen Preise nach Plausibilität und marktüblichen Preisen

## **Output gesteuerte FM-Ausschreibungen / Leistungsbeschreibungen für ÖPP- /PPP-Projekte**

- Ausarbeiten von Betriebskonzepten bzw. Betreiberkonzepten einschl. der ganzheitlichen Instandhaltung für ÖPP-/PPP-Neubau- und Sanierungs-Projekte für z. B. öffentliche Bildungseinrichtungen, Sporthallen, Schwimmbäder und Krankenhäuser.
- Erstellen von Anforderungsprofilen / Leistungsbeschreibungen für das Betreiben gebäudetechnischer Anlagen einschl. der kompletten Infrastruktur im Vorfeld einer ÖPP- /PPP-Ausschreibung
- Bewertung der indikativen und qualifizierten Angebote der Bieter im Rahmen einer ÖPP-/PPP-Ausschreibung
- Plausibilitäts- und Wirtschaftlichkeitsprüfung von Betriebskonzepten der Bieter
- Berechnen und Darstellen der Betriebskosten für eine Nutzungsphase von z. B. 30 Jahren.
- Ausführen, Begleiten und Controlling von Start-Up-Phasen im Zuge der Übernahme von z. B. Verwaltungsgebäuden, Industrie-Liegenschaften, Schulen, Sporthallen, Schwimmbäder und Krankenhäuser.
- Ausarbeiten von Personalkonzepten zur Leistung im Objektmanagement, verbunden mit der Personal- und Organisationsstruktur einschl. der Hausmeisterdienste, differenziert nach gebäudetechnischen, infrastrukturellen und schulspezifischen Leistungen.
- Erstellen eines Konzeptes zur Leistung und Lenkung des Qualitätsmanagements im Schulbetrieb einschl. der Qualitätssicherung und Bewertung.
- Weitere FM-Leistungen sind an anderer Stelle bereits beschrieben

## Technische Betriebsführung (Betreiben) DIN 32541

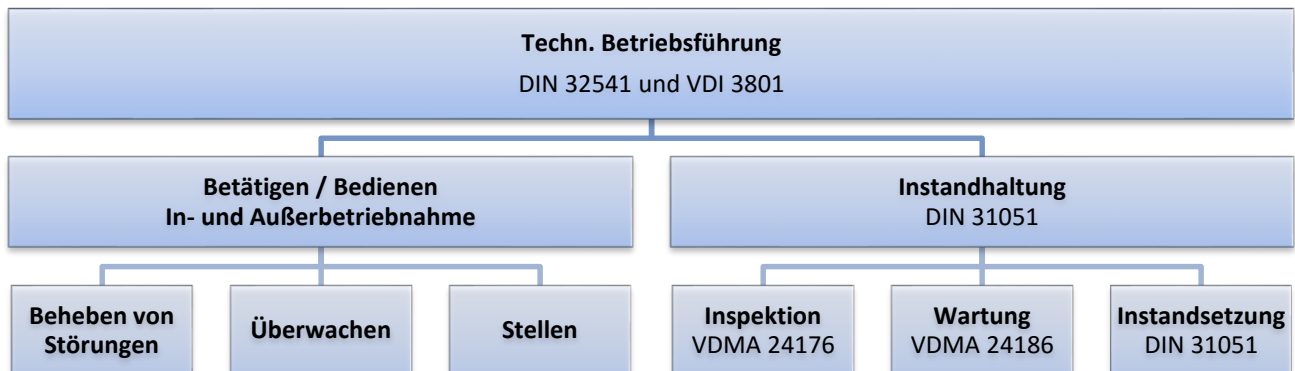
Ziel: **Optimierung / Reduktion** von Bau-, Betriebs, Energie- und Personalkosten

**Steigerung der:**

Betriebsauslastung, Kostentransparenz, Nutzungsflexibilität der Gebäude, Produktivität, Qualitätssicherung, Unterbrechungsfreiheit und Wirtschaftlichkeit des Betriebes, Werterhalt der Gebäude und Anlagen.

## Immobilienbewirtschaftung und Betrieb

### Leistungsstruktur Technische Betriebsführung



- Erhalten und Sicherstellen von Funktionalität, Ausführungsqualität, Nutzungsqualität, Verfügbarkeit und Versorgungssicherheit
- Überwachung gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen
- Gewährleisten des Werterhaltes
- Begehungen / Kontrollgänge der technischen Anlagen
- Bestandsaufnahme der Technik gemäß der Betriebssicherheitsverordnung
- Überwachung und Kontrolle der eingesetzten Fremdfirmen bei Wartungen, Störungsdienste und Instandsetzungen
- Organisation des infrastrukturellen Managements wie Hausmeisterdienste, Reinigungs- und Pflegedienste, Winterdienste, Wach- und Schlüsseldienste / Sicherheitsdienste etc.
- Erfassung von Zählerständen für Energie und Medien sowie entsprechende Protokollierung
- Koordination von wiederkehrenden Prüfungen von unabhängigen Sachverständigen, wie TÜV, VDS, Schornsteinfeger, Feuerwehr, usw.
- Kontrolle der Prüfberichte



# Schuh *Betriebsmanagement GmbH*

---

Planungsbüro:

Facility Management & Techn. Gebäudemanagement

- Bedienen der ZLT / GLT (Gebäudeleittechnik), auch über eine Fernüberwachung möglich
- Ausdruck und Überprüfung der Protokolle
- Nutzerzufriedenheit bewerten, Bezug nehmend auf die technische Einrichtung, bei Bedarf Mängel und Probleme aufnehmen

## Ressourcen-Planung

- Planen, steuern, koordinieren der Leistungsabwicklung
- Beschaffung und Organisation von Ersatzteilen, Betriebsmitteln, Betriebsstoffen und Dienstleistungen
- Budgetplanung und Kostenkontrolle für Instandhaltung und Investitionen
- Überprüfung der Anlagen-Betriebsbücher
- Erstellung von Protokollen und Jahresberichten
- Kostenkontrolle von Verträgen und Rahmenabkommen
- Abwicklung von Versicherungsfällen (nur bei Bedarf)
- Angebotseinholung und Prüfung für z. B. Wartungsverträge und Instandsetzungsaufträge
- Erstellung und Vorgabe von Wartungsverträgen
- Entsorgungsmanagement, inkl. Erstellung der Entsorgungsberichte und Kontrolle der erforderlichen Nachweise

## Vorschläge für Optimierungen der Prozesse und Systeme

- Erarbeiten von Lösungen zur Verbesserung des wirtschaftlichen Betriebes
- Permanentes Energiemanagement / Potenzial zur Energieeinsparung vorgeben
- Protokollierung des aktuellen Energieverbrauches und deren Auswertung (IST - SOLL Vergleich) Energiebilanz / Energiebericht

## Qualitätsüberwachung & Qualitätssicherung

- Dokumentieren der Arbeits- und Prozessabläufe
- Auswerten der Qualitätsdaten
- Aufzeigen des Soll- und Istzustandes
- Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen, wird jährlich vorgelegt und besprochen (Maßnahmenkatalog, Schwachstellenanalyse, Instandhaltungsberichte)

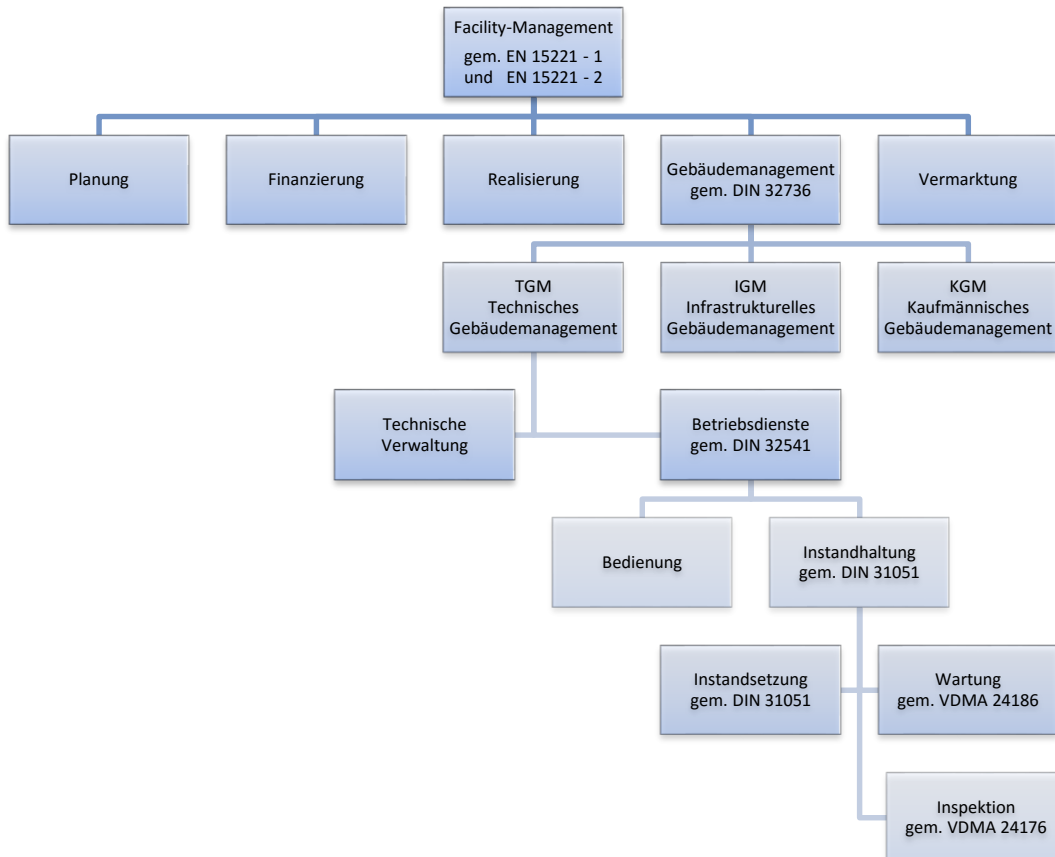
# Schuhr Betriebsmanagement GmbH

Planungsbüro:  
Facility Management & Techn. Gebäudemanagement

## Stördienstzentrale

- Kontrolle per Fernüberwachung
- Sicherstellung einer Stördienstbereitschaft rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr

Das Facility Management kann über nachfolgende Leistungsstruktur definiert werden.



## Dienste im Gebäudemanagement gemäß DIN 32736

- Beurteilung und Bewertung aller gebäudetechnischen Anlagen bezügl.
- Betriebssicherheitsverordnung
- Behördliche Vorschriften und Prüffristen
- Wartungs-Richtlinien
- Anlagenverfügbarkeiten für den unterbrechungsfreien Betrieb
- Anlagen-Nutzungsdauer & Funktionalität
- Energiemanagement zur Betriebskostenreduzierung

## **Tätigkeiten im Einzelnen**

- Erstellung von Bestandsaufnahmen in der kompletten Gebäudetechnik für die Inventarisierung gemäß der Betriebssicherheitsverordnung
- Aufnahme und Bearbeitung von Daten für Gebäude- und Energiemanagement zum Einlesen in ein neuentwickeltes FM-Wartungstool
- Entwicklung von Instandhaltungsstrategien & Betriebskostenoptimierungen
- Jahres-Kapazitätsplanung zur Mitarbeiter-Auslastung im Gebäudemanagement
- Konzepterstellung für technische und kaufmännische Betriebsdienste sowie der infrastrukturellen Gebäudedienstleistung
- Erstellen von Ausschreibungsunterlagen, Ausarbeiten & Bewerten von Betreiberverträgen, Budget-Kalkulation & Controlling
- Ausarbeitung von Contracting-Modellen inklusive der Investitionen und der Nutzenergielieferung (z.B. Wärme, Kälte, Druckluft)

## **Sämtliche zuvor genannten Maßnahmen haben die folgenden Ziele.**

**Optimierung / Reduktion** von Bau-, Betriebs, Energie- und Personalkosten

**Steigerung von:**

Betriebsauslastung, Kostentransparenz, Nutzungsflexibilität der Gebäude, Produktivität, Qualitätssicherung, Unterbrechungsfreiheit und Wirtschaftlichkeit des Betriebes, Werterhalt der Gebäude und Anlagen.

# Schuhr Betriebsmanagement GmbH

Planungsbüro:  
Facility Management & Techn. Gebäudemanagement

## Auszug aus unserer Kundenreferenzliste

Die Schuhr Betriebsmanagement betreut namhafte Kunden aus den unterschiedlichsten Branchen

### Flughafen und Luftfahrt

Flughafengesellschaft Airport  
Hamburg

Flughafen Berlin –  
Neu-Schönefeld /Alt-Schönefeld

Flughafen Berlin – Tegel  
Lufthansa-Technik AG, Hamburg

Cargo Center Frankfurt

### Stadt/ Kommune/ Verwaltung

Handelskammer Bremen, Büro- und  
Geschäftshaus

ÖPP/PPP -  
Grund- und Gemeinschaftsschule -  
Halstenbek

ÖPP/PPP -  
Behörde für Schule und  
Berufsbildung Hamburg - 15  
berufliche Schulen

ÖPP/PPP -  
Neues Gymnasium - Wilhelmshaven

Hochschule - Hamm/Lippstadt

Stadtverwaltung Pinneberg - Schulen,  
Sporthallen und andere öffentliche  
Einrichtungen

### Industrie/ Prod. Gewerbe

Philips/NXP Chipfabrik,  
Hamburg-Lokstedt

Philips/NXP Forschung &  
Entwicklung, Hamburg-  
Hausbruch

Infineon, München

BAT-Zigarettenfabrik, Bremen

Momentive Performance  
Materials (GE QUARZ Europe  
GmbH), Geesthacht

### Banken und Versicherungen

Allianz, München

Deutscher Ring, Hamburg,  
bundesweit

Commerz Real AG – Hamburg

### Energieversorger

Wasserstoff-Tankstellenanlage -  
Vattenfall, Hamburg

Liegenschaften der Stadtwerke  
Bremerhaven

REpower – Hamburg, Werk  
Bremerhaven

EasyNet, Hamburg

### Gesundheitswesen

Kreishaus Steinfurt

Asklepios-Krankenhäuser  
8 Liegenschaften in Hamburg

Uni-Klinik Rostock, Rostock

Ostholstein-Klinikum, Eutin

### Einkaufszentren

Gerhof-Passage, Hamburg

Neues Forum Altona, Hamburg

### Hotel und Gaststätten

Tagungshotel Deutscher Ring,  
Jesteburg, Nordheide

Kontorhaus, Hamburg

Hotel SAS Radisson, Hamburg

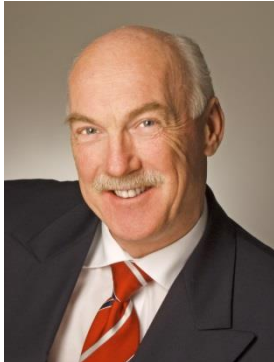
Hotel Lindtner, Hamburg

# Schuhr Betriebsmanagement GmbH

Planungsbüro:  
Facility Management & Techn. Gebäudemanagement

## Die Geschäftsführung

### Persönliches Profil Günter Schuhr



Duvenstedter Damm 50  
22397 Hamburg



### Firmensitze

01.02.2006 – heute  
Duvenstedter Damm 50  
22397 Hamburg

01.10.2001 – 31.01.2006  
Wilhelm-Stein-Weg 1a  
22339 Hamburg

01.10.1999 – 30.09.2001  
Wittenkamp 25  
23867 Sülfeld

Tel. +49(0)40/527 016 07  
Fax +49(0)40/527 016 10  
Mobil +49 (0)172 / 413 61 65

E-Mail: [info@Schuhr-BMG.de](mailto:info@Schuhr-BMG.de)  
Web: [www.Schuhr-BMG.de](http://www.Schuhr-BMG.de)

01.10.1999 – heute

### Schuhr Betriebsmanagement GmbH

Geschäftsführer, Facility Manager

Branche: Unternehmensberatung, Vertriebs- und Planungsbüro, Facility Management, Baubegleitendes FM, Technisches Gebäudemanagement, Technische Betriebsführung, Controlling, Energiemanagement

01.10.1998 – 30.09.1999

### ABB-Gebäudetechnik AG, Hamburg, <http://www.abb.de/>

Bereichsleiter für Abteilung Gebäudeservice. Betreuung von 400 Kunden im Wartungs- und Reparaturgeschäft, Facility Management, Energiemanagement, sowie Klima-, Lüftungs- und Heizungsanlagenbau.  
74 Mitarbeiter

01.10.1995 – 30.09.1998

### Scheu + Wirth AG, (Philip Holzmann AG), <http://www.scheu-wirth.de/>

Bereichsleiter für Aufbau einer neuen Niederlassung in Hamburg für die Bereiche „Gebäudemanagement und Anlagenbau“.  
15 Mitarbeiter

01.10.1985 – 30.09.1995

### Rudolf Otto Meyer (ROM), Imtech-Nord, <http://www.imtech.de/>

Vertriebsleiter für Klima-, Lüftungs-, Heizungs- und Regelungstechnik. Abteilungsleiter Service für NL Kiel, Lübeck, Wismar und Schwerin Maßgeblich mitbeteiligt am Aufbau von Service-Abteilungen  
24 Mitarbeiter

01.01.1977 – 30.09.1985

### Fa. Hobart / Großküchentechnik, Hamburg

Fachberater im Großhandel, Produktspezialist im Außendienst

01.04.1974 – 31.12.1976

### Elektro-Techniker

Philips, Hamburg / Branche: Halbleiterwerk

01.10.1969 – 31.03.1972

### Mess- und Regelungstechniker

Philips, Hamburg / Branche: Halbleiterwerk