



Facility Management

Betriebskostensenkung durch inputgesteuerte Instandhaltungsstrategie

von Holger Braack

Deutschlands Großbauprojekt Nummer 1, der Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“, realisiert zur Bewirtschaftung aller Immobilien und der gebäudetechnischen und flughafenspezifischen Anlagen die Implementierung eines strategischen, ergebnisorientierten und operativen Managements. Für die Planung bedeutet dieses höchste Anforderungen bezüglich Koordination, Schnittstellenpflege, Prozesssteuerung und technischem Praxiswissen.

Die Wartung von Brandmeldeanlagen mit knapp 100 Unterzentralen und einem Netzwerk mit etwa 80.000 Melder-Punkten für das Fluggastterminal – im BER-Gesamtbudget stellen sich periodisch wiederholende Tätigkeiten dieser Art einen nicht unerheblichen Kostenanteil dar. Daher lauten nicht nur für dieses Großprojekt die anspruchsvollen Herausforderungen im Facility Management: Schaffung einer langfristigen Planungssicherheit der zu erwartenden Betriebskosten, permanente Überprüfung und Minimierung dieser Betriebskosten sowie Gewährleistung der dau-

erhaften störungsfreien Funktion sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen.

Wenn es sich dann noch um ganz oder teilweise aus Steuergeldern finanzierte Bauvorhaben und Objekte handelt, schaut die Öffentlichkeit besonders genau hin. Einzelne Fehlentscheidungen oder minimale Versäumnisse führen schnell zu zusätzlichen Kostenbelastungen im Millionenbereich. Die Folgekosten der daraus resultierenden Maßnahmen zur Imagekorrektur übersteigen häufig die Mehrkosten des Betreibers für Wartung und Instandhaltung um ein Vielfaches.

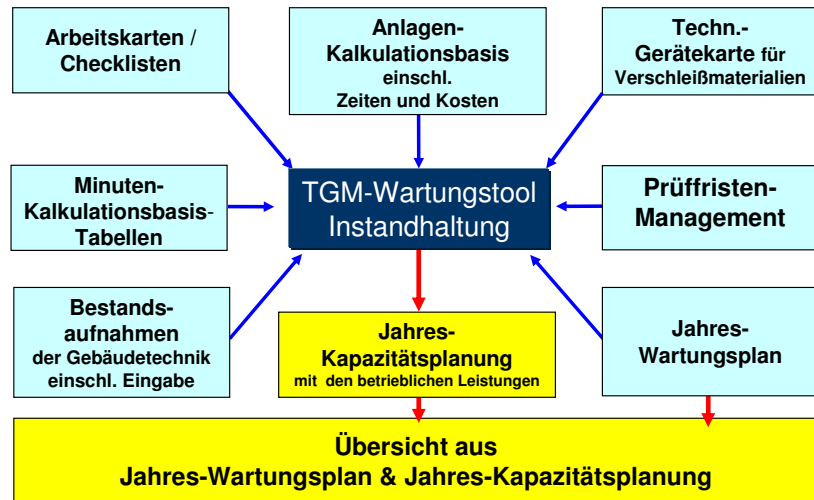
Die Betreiber des künftigen Hauptstadtflughafens – die Länder Berlin und Brandenburg sind zu je 37 % und der Bund mit 26 % beteiligt – haben in dieser Hinsicht vorbildlich gehandelt und von Beginn an die Schuhr Betriebsmanagement GmbH mit der Entwicklung der Instandhaltungsstrategie beauftragt.

Steuerndes Bindeglied zwischen Betreiber und externen Dienstleistern

Die Schuhr Betriebsmanagement GmbH, ein bundesweit tätiges Planungs- und Consultingbüro für Gebäude- und Facility Management,

◀ BER aus der Vogelperspektive
Foto: Günter Wicker / Flughafen Berlin
Brandenburg GmbH

▶ Dynamische Reduzierung der Betriebskosten durch inputgesteuerte Instandhaltungsstrategie
Quelle: Schuhr BMG



hat sich auf das planende, baubegleitende Facility Management und die Optimierung der technischen Betriebsführung von gebäudetechnischen Anlagen spezialisiert. Die langjährige Praxiserfahrung der Firma und ihrer Mitarbeiter wird gezielt zur Prozessoptimierung und zum Aufspüren von Kosteneinsparpotenzialen eingesetzt.

Vorbereitend für die Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg erarbeitet die Schuhr-BMG Instandhaltungs-Ausschreibungen (Vergabepakete) für sämtliche Gewerke und begleitet den Prozess der Angebotseinholung, der Angebotsauswertung, der anschließenden Bietergespräche und der Auftragsvergabe planerisch und beratend.

„Erfahrungsgemäß gelingt über die Strukturierung sämtlicher gebäudetechnischer Prozesse mittels des von uns initiierten Ausschreibungsverfahrens in Verbindung mit unserer Instandhaltungsstrategie eine Reduzierung der Betriebskosten von mindestens 20%“, sagt Günter Schuhr, Inhaber der Schuhr BMG, basierend auf seinen langjährigen Erfahrungen aus unterschiedlichsten Großprojekten. Den Rahmen der Tätigkeiten seines Teams bildet die DIN 31051, die das technische Facility Management einschließlich der ganzheitlichen Instandhaltung definiert. Die begleitenden Maßnahmen werden in Anlehnung an DIN 32541 zur Unterstützung des Auftraggebers durchgeführt.

Besonders herausfordernd gestaltet sich die frühzeitige Vermeidung möglicher Fehlentwicklungen, die erst ab dem Zeitpunkt der Betriebsaufnahme sichtbar und kostenrelevant

würden. Schuhr betont: „Unsere komplexen Tätigkeiten bei der FM-Planung haben keinerlei Auswirkung auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Flughafens, sehr wohl aber werden diese ihren Beitrag zum reibungslosen und kostenoptimalen Betrieb leisten.“ Den Kern des Fachaustausches bilden die von der Betreiberabteilung „Technisches Facility Management des Flughafen Berlin Brandenburg“ (FBB-T) initiierten wöchentlichen Besprechungen des Projektteams gemeinsam mit dem Einkauf, der Rechtsabteilung und den leitenden Ingenieuren der unterschiedlichen Fachabteilungen. Die Grundlage des Wochenmeetings ist die Stuserhebung anhand eines Prozess-/Terminablaufplanes, der zu Beginn der Planungsleistungen von der Schuhr-BMG konzipiert wurde und in dem im weiteren Fortgang die aktuellen Entwicklungen Berücksichtigung finden. Dazu gehört etwa die Darstellung des zeitpunktbezogenen Standes der Vergabepakete und die Dokumentation der Prozessentwicklungen. Die damit verbundenen Klärungsbedarfe, personelle Zuständigkeiten sowie Terminsetzungen werden ermittelt.

Zusätzlich zu den Projektteam-Besprechungen finden oft ergänzende Abstimmungen mit den Fachabteilungen im Einzelgespräch statt, um Details zu gewerkespezifischen Fragestellungen zu klären.

Kostenreduktion durch Ausschreibung von Instandhaltungsleistungen

Das Vorgehen bei der Planung der Instandhaltungsleistungen berücksichtigt die kom-

plexen Betriebsstrukturen am künftigen Flughafen Berlin-Brandenburg. Das bedingt effektive Werkzeuge zur Bestandsaufnahme, Planung, Kontrolle und Steuerung der Bewirtschaftungskosten der Immobilien. Mit einer ganzheitlichen Strategie unterstützt die Schuhr-BMG die gemeinschaftliche Erarbeitung von effizienten Instandhaltungslösungen. Umfassende Bestandsaufnahmen vor Ort münden in konkrete Vorschläge zur Neustrukturierung von Arbeitsabläufen, Wartungs- und Instandhaltungsprozessen.

Unabhängige, neutrale Eigenkalkulationen dienen der Definition angestrebter Wartungs-, Inspektions- und Instandsetzungskosten. Deren Durchsetzung wird von der Schuhr-BMG durch die Erstellung und Begleitung von Ausschreibungen einschließlich Instandhaltungsleistungsbeschreibungen unterstützt. Der Bezug zu den projektbezogenen Instandhaltungsstrategien ist jederzeit gewährleistet.

Dabei verfolgt die Schuhr-BMG konsequent den Ansatz der inputgesteuerten Instandhaltungsstrategie. Im Gegensatz zur outputgesteuerten Instandhaltungsstrategie werden die zu erbringenden Leistungen exakt definiert und den anbietenden Unternehmen vorgegeben.

Dies garantiert die transparente Darstellung und Bewertung aller differenzierten Leistungen. Ein fortlaufender FM-Controlling-Prozess ermöglicht die Reduzierung der Betriebskosten während des Gebäudebetriebes und eine ständige Optimierung der Instandhaltungsleistungen. Der Auftraggeber ist in der Lage, schnell und angemessen auf sich verändernde



◀ Schon aus der Luft ist der Name des Flughafens gut an der Glasfassade zu erkennen
Foto: Günter Wicker / Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

de Bewirtschaftungsbedingungen zu reagieren. Gerade Betreiber der öffentlichen Hand sind so in der Lage, Kostenstrukturen transparent darzulegen und die Kosteneffizienz der Bewirtschaftung nachweisen zu können.

Schritt für Schritt zur nachhaltigen Jahres-Wartungsplanung

Das Vorgehen der Schuhr-BMG folgt bewährten und durchgängig am Ziel der Kostenreduktion orientierten Abläufen: Im ersten Schritt werden Bestandsaufnahmen der kompletten Gebäude- und Flughafenbetriebstechnik vorgenommen. Sie liefern u. a. die Basis für eine detaillierte Übersicht der für die Wartung und Instandsetzung benötigten Gewerke. Bereits zu diesem frühen Zeitpunkt werden die Schnittstellen von Eigen- und Fremdleistungen beschrieben.

Anschließend findet die Ausarbeitung der Arbeitskarten und Wartungsschecklisten statt. Sie legen die zu erbringenden Tätigkeiten inhaltlich und zeitlich fest und geben Auskunft über die damit verbundenen Kosten.

Es folgt die Erstellung der technischen Gerätekarten für Verschleißmaterialien und Ersatzteile. So ist später jederzeit die Verfügbarkeit von Verschleiß- und Ersatzteilen gesichert.

In die Anlagen-Kalkulationsbasis-Tabellen fließen sämtliche Informationen der Arbeitskarten und Wartungsschecklisten ein. Die hier

definierten Tätigkeiten werden nach Bauteilen differenziert und zur Bewertung mit einem zeitlichen Richtwert in Minuten versehen. Die Richtwerte basieren auf Benchmark-Vergleichen und jahrzehntelangen Erfahrungswerten der Schuhr BMG.

Die daraus resultierende Übersicht aus Jahres-Wartungsplan und Jahres-Kapazitätsplanung gibt dem Betreiber und den ausführenden Mitarbeitern und Fremdfirmen die ökonomisch und technisch optimalen Arbeitsabläufe zeitlich strukturiert vor. Günter Schuhr: „Dabei sind die Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen selbstverständlich zeitlich und situativ an den Flugbetrieb anzupassen und dürfen keinesfalls den reibungslosen Flugbetrieb negativ beeinträchtigen.“

Zum Jahres-Wartungsplan gehört der Jahres-terminplan für die zeitliche Planung der Wartungsintervalle und die Kapazitätsplanung der Wartungs- und Inspektionsleistungen. Der Jahres-Kapazitätsplan besteht aus den Richtwerten für die Wartungs- und Inspektionsleistungen, den Kontrollgängen und den planbaren Instandsetzungen. Er bildet die Entscheidungsgrundlage für die Vergabe von Leistungen an Fremdfirmen oder die Erbringung in Eigenleistung. Er gibt außerdem Aufschluss über die Begleitung, das Organisieren und Terminieren der Fremdleistungen und stellt das Prüffristenmanagement dar. Das Prüffristenmanagement umfasst zu-

nächst eine Aufstellung aller gebäudetechnischen und flugbetriebspezifischen Anlagen, aufgestellt in der Reihenfolge gemäß DIN 276, differenziert nach Gewerken. Es erfolgt für die Anlagen die Zuordnung der gesetzlichen Vorschriften (etwa DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien oder auch berufsgenossenschaftliche Vorschriften) und die Übersicht der Prüfungsintervalle und -zuständigkeiten (Sachkundiger oder Sachverständiger).

Eine durchgeführte Inventarisierung stärkt die rechtliche Position des Auftraggebers und ermöglicht eine lückenlose Überprüfung aller Betriebskosten inklusive Arbeits- und Betriebsanweisungen zur technischen Sicherheit und zum Gesundheitsschutz der Mitarbeiter.

Langjährige Planungssicherheit mit umfassender Transparenz und permanenter Optimierung der Instandhaltungs-Kostenstruktur sowie die Gewährleistung der dauerhaften, störungsfreien Funktion sämtlicher gebäudetechnischer und flughafenspezifischer Anlagen – die inputgesteuerte Instandhaltungsstrategie schafft in ihrem Bereich beste Voraussetzungen für den erfolgreichen Start des Flughafens Berlin Brandenburg.

Autor:

Diplom-Kaufmann Holger Braack,
Unternehmensberater/Personal & Business
Coach, Norderstedt