

Betreiberverantwortung

Ein modernes Immobilienmanagement basiert auf prozessorientiertem Handeln. Dieser Ansatz trägt nicht nur zu einem effizienten Gebäudebetrieb bei. Klare Verantwortungsstrukturen und standardisierte Abläufe sowie Controlling-Mechanismen sichern darüber hinaus die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung des Immobilieneigentümers.

Intep berät Eigentümer und Bewirtschafter bei ihren Immobilienstrategien und bietet ihnen Managementunterstützung in der Organisations- und Prozessentwicklung mit dem Ziel, die Organisation zu stärken und die Leistungsfähigkeit im Gebäudebetrieb und bei baulichen Maßnahmen zu erhöhen.



Betreiberverantwortung wahrnehmen und umsetzen



Integrierte Gesamtschule Solms im Lahn-Dill-Kreis
© Foto Hermann Schleifer

Anforderung und Ziele

Eigentümer müssen die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Betrieb ihrer Gebäude und technischen Anlagen gewährleisten. Eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften – etwa die Verkehrssicherungspflicht oder die Pflicht zur Prüfung technischer Anlagen – sind zu berücksichtigen und deren Erfüllung zu dokumentieren. Die Verantwortung des Eigentümers ist in der Schweiz unter dem Begriff der Werkeigentümerhaftung [Art. 58 OR] und in Deutschland unter dem Begriff der Betreiberverantwortung bekannt. Hier hat die Betriebssicherheitsverordnung [BetrSichV, 2002] die Pflichten des Eigentümers erheblich erhöht.

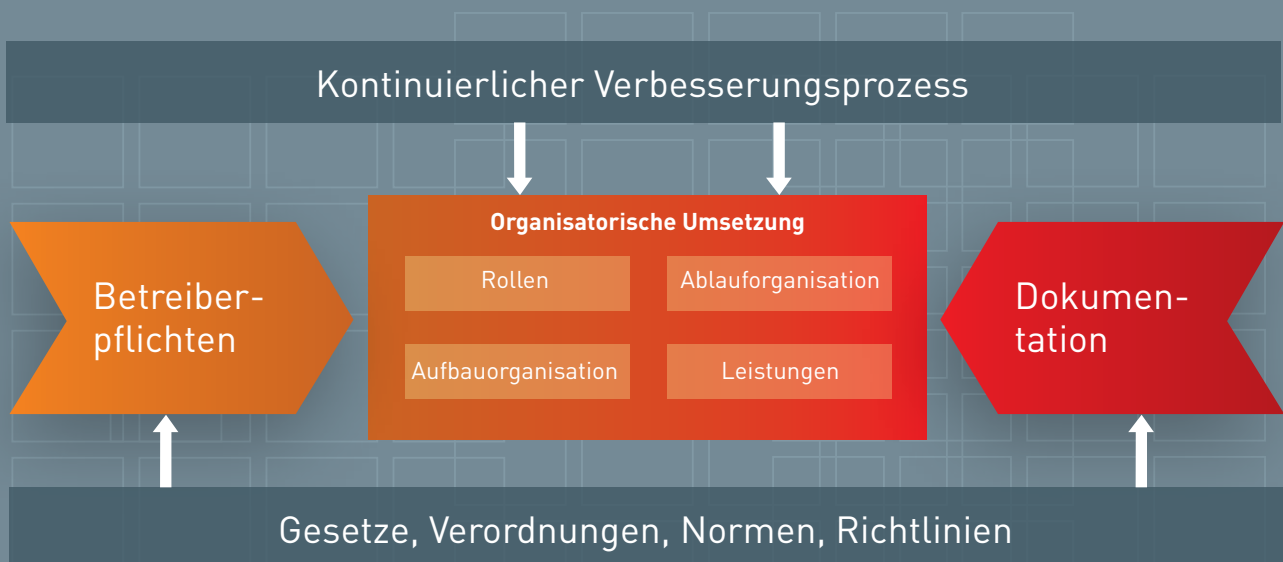
Insbesondere Eigentümer großer Immobilienportfolios müssen sicherstellen, dass alle Anforderungen an die Sicherheit der Nutzer oder Besucher von Gebäuden und Grundstücken konsequent umgesetzt und so Haftungsrisiken minimiert werden.

Konzept und Umsetzung

Die erfolgreiche Wahrnehmung der Betreiberpflichten bedingt, dass die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen sind und einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess unterliegen. Die Rollenklärung innerhalb einer Unternehmung gibt Aufschluss darüber, wer als Eigentümer oder Eigentümerversorger fungiert. Standardisierte und dokumentierte Abläufe innerhalb der Organisation stellen sicher, dass Verantwortlichkeiten geregelt sind und somit Pflichten übertragen werden können.

Häufig zieht eine Klärung der Prozessabläufe auch eine organisatorische Veränderung nach sich und bietet die Chance, das Leistungsspektrum besser wahrzunehmen und die Unterstützung des Kerngeschäftes zu verstärken.

Modernes Immobilienmanagement für Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung



Modellansatz zur Entwicklung der Betreiberverantwortung

Der von Intep entwickelte Modellansatz bildet die organisatorischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Betreiberverantwortung ab und stellt sie in den Kontext der gesetzlichen Anforderungen und eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Bedingung für die erfolgreiche Umsetzung sind die Gewährleistung einer professionellen Rollen-, Aufbau- und Ablauforganisation sowie die präzise Erfassung der zu erbringenden Leistungen.

Das Angebot von Intep

Ziel unserer Beratungsleistungen ist es, die Qualität und Rechtssicherheit im Betrieb von Immobilien zu sichern und zukunftsorientierte Strategien mit Ihnen zu entwickeln.

Check Betreiberverantwortung

Intep hat einen methodischen Ansatz erarbeitet, der die systematische Analyse einer Organisation in Bezug auf die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung mit präziser Klärung der Rollen-, Aufbau- und Ablauforganisation sowie der Leistungen zulässt. Grundlage hierfür sind u. a. die Richtlinien der GEFMA sowie das Prozess- und Leistungsmodell der IFMA Schweiz. Mit einer Organisationsanalyse verschaffen wir uns einen fundierten Überblick über Ihr Unternehmen. Wir prüfen Mengengerüst und Leistungsumfang. Mit Interviews beziehen wir die Erfahrungen der Mitarbeitenden mit ein und nehmen die Prozesse auf. Die Ergebnisse der Organisationsanalyse stellen wir in einem Stärken-Schwächen-Profil dar und schlagen Verbesserungsprojekte vor, welche die Wahrnehmung der Betreiberpflichten unterstützen. Zur Analyse gehören auch die Überprüfung einer zukunftsfähigen Strategie im Umgang mit dem Immobilienportfolio und die Sicherstellung der notwendigen Vorgaben und Kennzahlen für dessen Steuerung.

Organisationsentwicklung

Ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Professionalisierung ist die Verankerung der Betreiberrolle und der Aufbau eines leistungsfähigen Facility Managements. Wir erstellen Konzepte für die Optimierung Ihrer Organisation, beraten Sie bei deren Umsetzung und unterstützen Sie bei der Sicherstellung eines zukunftsgerichteten Immobilienmanagements. Intep berät Sie vollumfänglich bezüglich der Wahrnehmung Ihrer Organisationsverantwortung von der Stellenbeschreibung bis hin zur Vertragsgestaltung mit externen Dienstleistern.

Verbesserungsprojekte

Wir unterstützen Sie bei der inhaltlichen Ausarbeitung und dem Projektmanagement von Verbesserungsprojekten zur Betreiberverantwortung. Gemeinsam mit Ihren Mitarbeitenden priorisieren wir Maßnahmen und erarbeiten Schritt für Schritt Lösungen. Wir beraten in der Kommunikation und Umsetzung und begleiten Sie im Change-Prozess.

Referenzen:

- Check Betreiberverantwortung Abteilung Bildung und Liegenschaften | Lahn-Dill-Kreis
- Check Betreiberverantwortung Abteilung Zentrale Service | Lahn-Dill-Kreis
- Organisationsentwicklung Abteilung Bau | Lahn-Dill-Kreis
- Organisationsentwicklung Liegenschaftsmanagement FES GmbH | Frankfurt am Main
- Standardbetriebshandbuch Aug.Prien Immobilien | Hamburg
- Standardbetriebshandbuch Versicherungskammer Bayern | München
- Verbesserungsprojekte Betreiberverantwortung | Lahn-Dill-Kreis

Intep

Integrale Planung GmbH
Innere Wiener Str. 11a
D-81667 München
T +49 (0)89 459 949 0
F +49 (0)89 459 949 10

Intep

Integrale Planung GmbH
Valentinskamp 24
D-20354 Hamburg
T +49 (0)40 311 12 212
F +49 (0)40 311 12 200

Intep

Integrale Planung GmbH
Dufourstr. 105
CH-8008 Zürich
T +41 (0)43 488 38 90
F +41 (0)43 488 38 99

Intep

Integrale Planung GmbH
Bahnhofstr. 8
CH-9000 St. Gallen
T +41 (0)71 540 38 90
F +41 (0)71 540 38 99

Intep

Integrated Planning LLC
212 2nd St. SE, Suite 222
Minneapolis, MN 55414
USA
T +1 612 339 5515

Ihre Ansprechpartner bei Intep

Uta Käding | kaeding@intep.com
Gesa Mendel | mendel@intep.com

Impressum

Grafik und Layout: Vierthaler und Braun
Druck: Mediengruppe Universal, München
© Intep – Integrale Planung GmbH