

Stadt Plauen setzt auf Audit beim Immobilienbetrieb

Die Stadt Plauen verfügt, wie viele andere deutsche Kommunen auch, über einen großen Immobilienbestand. Um Transparenz über die gesetzlichen Pflichten für den Betrieb der Anlagen zu erhalten und gleichzeitig maximale Effizienzpotenziale zu heben, ließ die Gebäude- und Anlagenverwaltung Plauen ein Audit durchführen.

Autoren



Jörg Fritzsche
ist Berater bei der P3N AG in Zwickau.



Lutz Armbruster
ist kaufmännischer Leiter Gebäude- und Anlagenverwaltung Plauen, einem Eigenbetrieb der Stadt Plauen.

Schulen, Verwaltungsgebäude, Bäder, Kindereinrichtungen – die Liste der zu bewirtschaftenden Immobilien der Stadt Plauen ist lang. Ebenso groß sind die damit verbundenen Kosten. Gleichzeitig ist auch deren Verwaltung durch die GEFMA Richtlinie 190 zwar klar geregelt, viele Bestimmungen aber schlichtweg undurchsichtig. Die Versuchung, das Thema Betreiberpflichten gerade auch angesichts des zunehmenden Kostendrucks zu vernachlässigen, ist daher vielerorts groß, gleichzeitig jedoch bei Missachtung oder Verstößen gemäß GEFMA Richtlinie 918 mit erheblichen Haftungsrisiken für kommunale Führungskräfte verbunden.

Die Gebäude und Anlagenverwaltung Plauen (GAV Plauen), als Eigenbetrieb der Stadt für die städtischen Gebäude und Liegenschaften einschließlich der kommunalen Einrichtungen wie Bäder und Friedhöfe verantwortlich, war sich dieser Situation sehr wohl bewusst. Um Klarheit über die Pflichten, den aktuellen Erfüllungsgrad hinsichtlich der Organisationsstruktur sowie Handlungsempfehlungen für die organisatorische, effiziente Umsetzung aus einer externen Perspektive zu erhalten, beauftragten die Verantwortlichen die Organisationsberatung P3N AG mit der Durchführung des „Audits Betreiberpflichten“. Dieses zielt darauf ab, durch einen Blick von außen Schwachstellen im Management der Be-

treiberpflichten zu identifizieren, zu benennen und die gesetzlichen Regularien mit den täglichen Aufgaben zu harmonisieren.

Ein Ampelsystem bringt Aufschluss

Das aus der GEFMA Richtlinie 190 abgeleitete Audit bildet die einzelnen Teilbereiche der Bestimmung mit Fragen ab, die durch den Auditierten selbst einschätzend lediglich mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten sind. Die Antworten wiederum ziehen eine positive oder negative Bewertung im Audit nach sich – grafisch durch ein Ampelsystem visualisiert.

Das Gros der Ampeln im Audit der GAV Plauen zeigte „Grün“. So konnten 91 Prozent der Fragen mit „Ja“ beantwortet werden. Beispielsweise wurde im Bereich der „Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen für Arbeitsplätze“ festgestellt, dass bereits eine schriftliche Definition zur Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen vorhanden ist. Auch das eingerichtete Reporting erzielte eine positive Bewertung. Denn hierdurch ist eine Einschätzung über die vorhandenen Gefährdungen möglich, die regelmäßig aktualisiert werden. Dies ist besonders wichtig, wenn sich Änderungen in den Gefährdungspotenzialen an Arbeitsplätzen ergeben. Auf diese Weise entsteht außerdem Transparenz über die Veränderungen bestimmter Risiken an Arbeitsplät-

Abbildung 1: Audit-Ergebnisse der Prüfung der Betreiberpflichten im Gebäudemanagement

	Anzahl		Antworten „Ja“	
	„Ja“	„Nein“	in Prozent	
Gesamtergebnis	134	14	91 %	
Aufbauorganisation festlegen	16	3	84 %	
Geeignete Führungskräfte einsetzen	3	2	60 %	
Geltungsbereich	2	0	100 %	
Beauftragte/Koordinatoren bestellen	4	0	100 %	
Gefährdungsbeurteilung veranlassen und durchführen	13	2	87 %	
Gesetzliche Prüfungen sicherstellen und koordinieren	15	0	100 %	
Geeignete Beschäftigte oder Dienstleister auswählen und einsetzen	6	0	100 %	
Ablauforganisation festlegen und Arbeitsabläufe überwachen	15	2	88 %	
An-/Ein-/Unterweisungen veranlassen und erteilen	11	2	85 %	
Geeignete Arbeitsmittel auswählen und bereitstellen	8	0	100 %	
Sonstige Pflichten	9	0	100 %	
Arbeitsabläufe einhalten	22	3	88 %	
An-/Ein-/Unterweisungen befolgen	3	0	100 %	
Arbeitsmittel benutzen	7	0	100 %	

Quelle: P3N AG

iV-Grafik

zen (positiv wie negativ) und dem damit verbundenen Handlungsbedarf. Im Themenkomplex „Ablauforganisation festlegen“ wurde zwar auch eine grüne Ampel erreicht, allerdings nur knapp. Entscheidend für diese Bewertung war, dass zwar wesentliche Prozessdokumentationen durchaus vorhanden waren, jedoch nicht vollständig für alle relevanten Abläufe. Lediglich nach Auswertung des Fragenkomplexes „geeignete Führungskräfte einsetzen“ konnten die Auditoren die Ampel nicht auf Grün, sondern nur auf Gelb setzen. Denn hier ergab das Au-

dit, dass für die durch die Führungskräfte vorzunehmenden regelmäßigen Kontrollen ihrer Mitarbeiter noch keinerlei Maßnahmen definiert sind.

Ergebnisse für Plauen

Die Ergebnisse des Audits bescheinigten der GAV Plauen, dass sie den ihr obliegenden Betreiberpflichten nachkommt und auf Basis der gegebenen Eigenauskünfte keine gravierenden Mängel in der Organisation der Betreiberpflichten erkennbar sind. Dennoch empfahlen die Berater, in mehreren Teilbereichen Er-

gänzungen beziehungsweise Nachjustierungen vorzunehmen oder vorhandene Regelungen und Verfahrensbeschreibungen zu aktualisieren. Auch Überlegungen zum unterstützenden Einsatz von Softwarewerkzeugen für die Dokumentation und Maßnahmensteuerung wurden in den Schlussbetrachtungen angeregt. Das Ergebnis liegt dabei deutlich über denen der Audits, da die übergeordneten organisatorischen Betreiberpflichten oftmals keinesfalls jene priorisierte Betrachtung finden, welche bei den technischen Überprüfungen längst Standard ist.

Abbildung 2: Handlungsempfehlungen (Beispiel)

Fragenkomplex	Handlungsempfehlung
Aufbauorganisation	(3) Der Delegierende muss sich von der Fachkunde des Beauftragten überzeugen. Die Fachkunde ist geeignet nachzuweisen, siehe § 2 Abs. 5 BetrSichV in der Fassung von 2015.
Geltungsbereich	(6) Für die Abgrenzung der Betreiberpflichten bei Mietverhältnissen empfiehlt sich die Erarbeitung eines Aufgabenkataloges für Tätigkeiten/Prozesse aus der Gebäudebewirtschaftung heraus und deren Zuordnung zu den jeweiligen Aufgabenträgern (Mieter/Vermieter).
Ablauforganisation	(16) Für eine prozessuale Verankerung und damit einer nachhaltigen Gewährleistung der Erfüllung von Betreiberpflichten sind die tangierenden Prozesse zu modellieren und zu dokumentieren.

Fazit

Kommunen und Städte befinden sich allertorts in der schwierigen Lage, Kosten zu senken und Abläufe zu verschlanken, müssen aber wie im Falle der Bewirtschaftung von Gebäuden und Anlagen strenge rechtliche Regularien beachten. Spezielle Audits schaffen nicht nur hierüber Transparenz, sondern auch über den Status des Erfüllungsgrads jener Auflagen. Auf dieser Basis können Maßnahmen definiert und Abläufe sowohl mit den Regularien als auch mit den Zielen der Wirtschaftlichkeit harmonisiert werden. ■