

Kommunales Gebäudemanagement

Zentralisieren von Kompetenzen

Dezentralisieren von Entscheidungen

Ingo Petersen, Sachverständiger und FM-Consultant, Reinbek

Die Situation ist da! Die meisten aller kommunalen Haushalte für das Jahr 2003 sind nicht mehr ausgeglichen. Obgleich sich diese Situation schon vor einem Jahr deutlich abzeichnete, haben nur wenige Kommunen die Chance ergriffen, die Betreuung ihrer Immobilien auf eine wirtschaftlichere Grundlage zu stellen.

„Der Leidensdruck für durchgreifende Reorganisationsmaßnahmen in den Kommunalverwaltungen scheint noch immer nicht groß genug zu sein“, so wird Herr Dr. B. Winnemüller, selbst Stadtdirektor a.D. in der Zeitschrift „der Gemeinderat“ zitiert.

Nein, hier soll nicht am Ende dem Outsourcen von Dienstleistungen an Drittunternehmen das Wort geredet werden, sondern vom besseren Bewirtschaften der kommunalen Immobilien durch die Kommune selbst. Woran liegt es denn wirklich, dass bei so vielen Kommunen die notwendigen organisatorischen Schritte nicht eingeleitet und umgesetzt werden? Es gibt so viele engagierte und intelligente Verwaltungsmitarbeiter, die bereit sind mehr Verantwortung zu übernehmen.

Natürlich greift eine Gebäudemanagement orientierte Ausrichtung tief in die übrige Organisation der Verwaltung ein. Wichtig ist die Erkenntnis, dass eine Zentralisierung sämtlicher gebäude- und liegenschaftsbezogener Aufgaben und Aktivitäten erfolgt. Gleich, ob die vielen Teilaufgaben bislang im Bauamt, im Hauptamt oder in der Kämmerei angesiedelt sind, jedenfalls soweit es sich um die verwaltenden Aufgaben handelt. Das alles erfordert umfassende Aufgaben- und Prozessanalysen an vielen Arbeitsplätzen.

Auch die rein operativen Mitarbeiter, wie Bauhofmitarbeiter, Reinigungskräfte, Boten, Fahrer und Hausmeister gehören in die zentralisierte „Einheit“ Gebäude-management integriert. Haben die Damen und Herren Bürgermeister oder die Damen

und Herren Volksvertreter Angst vor diesem Revierement? Ja, es wäre für manchen Amtsleiter oder Schulleiter gewiss eine partielle Einflusseinbuße. Aber ist das nicht ein relativ geringer Preis für die Chance der Möglichkeit, auch in Zukunft wieder mit dringend notwendigen Investitionen rechnen zu dürfen?

Soweit zur Zentralisierung der Kompetenzen für die Bewirtschaftung der Immobilien, der Liegenschaften und warum nicht auch der Straßen und Wasserläufe?

Diese neue „Einheit“ Gebäudemanagement, Gebäudewirtschaft, Immobilienwirtschaft oder welche Bezeichnung auch immer am sympathischsten wäre, ist diejenige, die mit den Nutzern dann Mietverträge schließt und allein zuständig ist für sämtliche Dienstleistungen und den Werterhalt der kommunalen Immobilien-substanz. Dieses so genannte Mieter- / Vermietermodell bewährt sich mehr und mehr. Gebäudenutzende Facheinheiten wären nicht mehr mit gebäudewirtschaftlichen Aufgaben belastet.

Diese Aufgaben liegen beim der neuen „Einheit“ Gebäudewirtschaft, die kann sich jetzt je nach Organisations- und Unternehmensform (100% Kommunaltochter) nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ausrichten. Je mehr Verantwortung und Entscheidungsbefugnisse die Kommune dieser neuen Einheit überträgt, je größer ist die Chance, und die Möglichkeit, dass sich diese Einheit zu einem echten Dienstleister entwickelt. Die Gebäudenutzer spüren das sehr schnell! Nur diese Mentalitäts-änderung muss von allen hart erarbeitet werden. Wer hier erfolgreich sein will, holt sich Coacher von außen, die das praktische Fachwissen Gebäudemanagement an alle Mitarbeiter vermittelt und kundenorientiertes Verhalten trainiert.

Also, meine Damen und Herren: Nur Mut!

Ihr Ingo Petersen