

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Facility Management sowie der Anteil, den es am Markt repräsentiert, erhalten gegenwärtig einen Bedeutungszuwachs wie selten zuvor. Bei einer durchschnittlichen Immobilienlebensdauer von 50 Jahren entfallen ca. 45 Jahre auf die Nutzungsphase, die unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten im Lebenszyklus der Immobilie ca. 80 % der Gesamtkosten entsprechen.¹ Das FM ist mit einer aktuellen Bruttowertschöpfung von 134 Mrd. Euro als stabiler Wirtschaftsfaktor zu bezeichnen und liegt damit knapp hinter dem Baugewerbe und noch vor dem Maschinenbau.² Der Anteil der Branche am Bruttoinlandsprodukt liegt nach Untersuchung des Instituts für angewandte Innovationsforschung (IAI) bei 4,75 Prozent, die Beschäftigtenzahl bei über 4,6 Millionen.³

Als Grund für das stetige Wachstum ist sowohl der Trend zur Auslagerung von Gebäudemanagement-Leistungen zu benennen, als auch die fortschreitende Konsolidierung am Arbeitsmarkt. Mit dem Bedeutungszuwachs verändern sich jedoch auch die Anforderungen an das Facility Management. Die Komplexität der Aufgaben aller Akteure nimmt aufgrund der Internationalisierung der Gesetzgebung stetig zu. Im Zuge dessen werden zahlreiche gesetzliche Regelungen überarbeitet, durch neue ersetzt oder gänzlich aufgehoben. In Summe liegen ca. 2.800 für das Facility Management relevante Rechtsvorschriften, Richtlinien und Normen in Deutschland vor, aus denen eine jährliche Änderungsrate im Datenbestand von ca. 20 - 25 % resultiert.⁴ Um den gestiegenen Anforderungen aus Sicht des Betreibers in der Nutzungsphase von Immobilien gerecht zu werden, gewinnt die detaillierte Erfassung und Bewertung von Informationen entlang rechts- und regelwerkskonformer Pflichten der Betreiberverantwortung zunehmend an Bedeutung.

1.2 Problemstellung

Zahlreiche technische Anlagen werden nicht zur Prüfung durch zugelassene Überwachungsstellen angemeldet oder bleiben trotz nachgewiesener Mängel in Betrieb.⁵ Hierzu zählen nicht nur sicherheitsrelevante Anlagen wie die Brandmeldeanlage, sondern auch Förderanlagen wie Aufzüge, die trotz erkannter Mängel ihre Lasten bewegen. Die Prüfung, Wartung sowie die Inspektion sind angesichts der sich stetig ändernden Rechtsvorschriften nur bedingt durch den Betreiber ausführbar. Erschwert wird die Ausführung bei Liegenschaften mit unterschiedlichen Gebäudenutzungen. Aufgrund der Mieterstruktur ergibt sich i. d. R. eine Vielzahl an Betriebsbeteiligten, die es unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse zur Instandhaltung der gebäudespezifischen Anlagen, zeitgerecht zu koordinieren gilt. Zwar wird in der Praxis der Kompromiss zwischen Mietern und Betreibern gesucht, eine gezielte Anpassung von Produktions- und Wartungszyklen bei gewerblich

¹ Vgl. Helmus / Meins-Becker / Kelm / Damerau / Kaufhold / Feller (2020), S. 1

² Vgl. FM-Branchenreport (2018)

³ Vgl. FM-Branchenreport (2018)

⁴ Vgl. Regelwerks-Informationssystem (Stand 08 / 2020)

⁵ Vgl. Bühler (2018), S. 11

genutzten Objekten bleibt jedoch häufig aus oder ist aufgrund von betriebswirtschaftlichen Zielen des Mieters nur bedingt durchführbar. Infolgedessen und aufgrund nicht eingehaltener Prüffristen werden der Betreiber und dessen operative Vertreter verantwortlich gemacht. Ihnen unterliegt die mittels FM-Vertrag übertragene Betreiberverantwortung, sodass auch nur diese allein der Betreiberhaftung ausgesetzt sind. Der Großteil der Facility Manager besitzt eine technische oder kaufmännische Ausbildung, jedoch keine juristische.⁶ Hinzu kommt, dass Deutschland ein hoch reguliertes Land mit einer Vielzahl an stark ausdifferenzierten Technischen Regelwerken ist.⁷ Das eigene Haftungsrisiko lässt sich somit nur anteilig oder gar nicht selbstständig von den Facility Managern einschätzen.

Die Rechtsgrundlage in Deutschland liefert keine eindeutige Definition und Einordnung der Betreiberverantwortung. Der Gesetzgeber definiert den Begriff der Betreiberverantwortung lediglich anhand einzelner Verkehrssicherungspflichten im Bürgerlichen Gesetzbuch. Hierzu zählen die Haftung des Grundstücksbesitzers, des Gebäudebesitzers oder auch des Gebäudeunterhaltungspflichtigen. Eine Regelung zur ganzheitlichen Betrachtung und direkten Zuweisung der Betreiberverantwortung ist nicht gegeben. Grundsätzlich sind sämtliche für die spezifischen Gebäudeanlagen relevanten Rechtsvorschriften nachzuverfolgen. Die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) dient dem Schutz von Beschäftigten und Dritten vor Gefahren durch überwachungsbedürftige Anlagen und bestimmt wiederkehrende Prüfungsintervalle im Verantwortungsbereich des Betreibers. Bedenklich ist jedoch, dass die Betriebssicherheitsverordnung, gleichsam der Prüfverordnung (PrüfVO), nur innerhalb eines eingegrenzten Kreises von Anlagenarten greift. Anlagen, die weder als überwachungsbedürftig einzuordnen sind oder dem Anwendungsbereich der Prüfverordnung entstammen und ein vergleichbares Haftungsrisiko aufweisen, bleiben weiterhin gesetzlich unregelt. Diese Lücke wird durch ein umfassendes Technisches Regelwerk geschlossen.

Angesichts der großen Anzahl an einschlägigen Regelwerken ermangelt es in der Gesamtbetrachtung einer adäquaten Hilfestellung zur rollengerechten Regelwerksverfolgung, um Rechtssicherheit auf Seiten des Betreibers zu schaffen und operative Führungskräfte wie Objektleiter im Alltag zu entlasten. Aus dem umfassenden Regelwerk wird das Erfordernis zur ganzheitlichen Betrachtung der Betreiberverantwortung für das technische Gebäudemanagement abgeleitet. Aufgrund der bisher fehlenden ganzheitlichen Betrachtung wird angenommen, dass pflichtenrelevante Informationen einzelner Dokumente nicht regelwerkskonform miteinander verknüpft werden. Informationen auf Hauptdokumenten wie DGUV-Vorschriften, aus denen persönliche Pflichten abzuleiten sind, finden in der Praxis kaum Verwendung. Bedenklich sind auch die fehlende Einbindung der Instandhaltungsverträge in den operativen Berufsalltag, sowie deren fortlaufende Abhängigkeit zu stetig verändernden Rechtsvorschriften.

⁶ Vgl. Glauche (2014)

⁷ Vgl. Glauche (2014)

1.3 Forschungslücke, Forschungsbedarf und Zielsetzung

Die Themenauswahl der vorliegenden Arbeit erfolgte anhand des Vorverständnisses über das Facility Management. Den Forschungsrahmen bildet das technische Gebäudemanagement als Teilleistungsbereich des operativen Facility Managements. Hieraus wurde zunächst die Forschungslücke abgeleitet. Diese umfasst das Informationsdefizit bei der Regelwerksverfolgung zur Durchführung von Leistungen des technischen Gebäudemanagements aus Sicht des Betreibers. Der daraus ermittelte Forschungsbedarf liegt in der detaillierten Analyse der betrieblichen Informationsanforderungen entlang persönlicher Pflichten der Betreiberverantwortung.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Entwicklung eines Pflichtenmodells zur ganzheitlichen Betrachtung der Betreiberverantwortung für das technische Gebäudemanagement. Angestrebt wird ein Modell zum Auswerten von pflichtenrelevanten Informationen in der Nutzungsphase von Immobilien, um die fachlichen Informationslücken während der Regelwerksverfolgung zu schließen und dem erhöhten Aufwand bei der Pflichtenidentifizierung im operativen Berufsalltag von Facility Managern entgegenzuwirken. Insbesondere soll erforscht werden, unter welchen betrieblichen Voraussetzungen die Betreiberverantwortung in Deutschland ermittelt und personenbezogen zugewiesen werden kann. Hierzu wird der Begriff des Betreibers entlang einzelner Rollen aus der Praxis definiert. Darüber hinaus werden alle relevanten Betriebsdokumente des technischen Gebäudemanagements detailliert untersucht, um Betreiber- und Unternehmerpflichten abzuleiten und modellbasiert einzubinden. In diesem Zuge wird der Datenbestand pflichtenrelevanter Informationen gesetzeskonform restrukturiert.

Das zu erarbeitende Pflichtenmodell soll Auftraggebern und -nehmern von TGM-Leistungen zur transparenten Einschätzung der Betreiberverantwortung dienen und die Pflichterfüllung erleichtern. Ferner soll das Modell standardisiert für die Leistungen des technischen Gebäudemanagements aller Immobilientypen anwendbar sein.

1.4 Forschungsmethodik

Die vorliegende Arbeit gehört zu den Ingenieurwissenschaften als angewandte Wissenschaft. Den inhaltlichen Ordnungsrahmen bildet das Facility Management. Anhand empirischer Erkenntnisse soll ein wissenschaftlicher Mehrwert mit starkem Praxisbezug erzielt werden.

Ausgangspunkt der Forschungsmethodik ist die Schilderung der Problemstellung i. V. m. der Formulierung des Forschungsziels zur detaillierten Ableitung der Betreiberverantwortung. Darauf aufbauend erfolgt die Erörterung des vorab benötigten inhaltlichen Grundverständnisses. Anschließend stellt die Datenerhebung die Basis für alle weiteren Forschungsteilschritte dar. Mittels Datenauswertung werden Erkenntnisse abgeleitet und in einen bestehenden Modellansatz implementiert, um einen funktionsfähigen Prototypen zur Herleitung und Darstellung von persönlichen Pflichten des technischen Gebäudemanagements zu entwickeln. Dabei wird aus existierenden Modell-Theorien, diejenige herangezogen, die für das Erreichen des formulierten Forschungsziels einen wesentlichen Beitrag leisten kann und sich hinreichend auf empirische Forschungsergebnisse stützt.⁸

Da der zu entwickelnde Prototyp praxisnahe Ursache-Wirkungs-Beziehungen abbilden soll, wird dieser Arbeit das Erklärungsmodell zugrunde gelegt.⁹ Unter Zuhilfenahme dieser Modellkonzeption wird versucht werden, wesentliche Einflussgrößen zu finden, zu bewerten und in ihrer Wirkung auf eine Zielgröße zu relativieren.¹⁰ Da davon ausgegangen wird, dass mehrere variable Einflussgrößen im Bereich des Facility Managements zu beachten sind, wird bei der vorliegenden Arbeit ein multikausaler Modellansatz verfolgt.¹¹ Um operative Vertragsverpflichtungen deduktiv abzuleiten und praxisorientiert zu vermitteln, wird im Zuge der Modellentwicklung eine nutzbringende Anwendung in Form des Pflichtenmodells zur ganzheitlichen Betrachtung der Betreiberverantwortung für das technische Gebäudemanagement erschlossen und anhand eines Praxisbeispiels validiert.

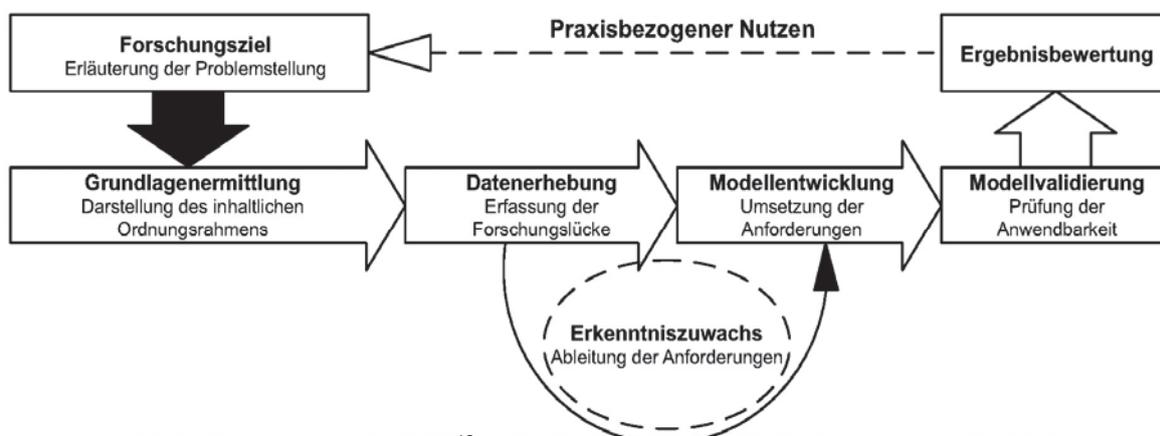


Abb. 1-1 Forschungsvorgehensweise¹²

⁸ Vgl. Homburg (2007), S. 36

⁹ Vgl. Braun / Morgenstern / Radeck (2010), S. 24

¹⁰ Vgl. Braun / Morgenstern / Radeck (2010), S. 24

¹¹ Vgl. Braun / Morgenstern / Radeck (2010), S. 24

¹² Eigene Darstellung

1.5 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit wird in neun Kapitel aufgeteilt.

Kapitel 1 beschreibt die Problemstellung im Hinblick auf die Betreiberverantwortung, sowie das gebäudebetriebliche Erfordernis, diese innerhalb der Nutzungsphase detailliert zu betrachten und praxisnah unter den Betriebsbeteiligten zu zuweisen.

Kapitel 2 erörtert die Grundlagen des technischen Gebäudemanagements und ordnet dieses in den Leistungsbereich des Facility Managements ein.

In **Kapitel 3** wird die Betreiberverantwortung gemäß der aktuellen Gesetzeslage beschrieben und anhand von Betreiber- und Unternehmerpflichten dargestellt.

Kapitel 4 umfasst die Erzeugung einer praxisnahen Dokumentenbasis, die zur Erforschung von pflichtenrelevanten Informationen analysiert werden kann. Die notwendige Erhebung aller Dokumente erfolgt durch eine ausführliche Literaturrecherche. Die Abgrenzung der praxisrelevanten Dokumente vom Gesamtbestand wird mithilfe einer Umfrage durchgeführt. Zur Identifizierung der pflichtenrelevanten Informationen werden die selektierten Betriebsdokumente detailliert analysiert.

In **Kapitel 5** wird ein Pflichtenkatalog erarbeitet. Als Ausgangsbasis sind Informationslücken entlang einer idealtypischen Pflichtengenerierung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird der erhobene Datenbestand in Informationsanforderungsfeldern eingeteilt, um Pflichtenkriterien zur Schließung der Informationslücken abzuleiten und zu kategorisieren. Anschließend werden anhand der idealtypischen Pflichtengenerierung katalogbasierte Pflichten für das technische Gebäudemanagement erstellt und zu praxisorientierten Anwendungsfällen zusammengeschlossen.

In **Kapitel 6** wird eine Betreibermatrix entwickelt, um die regelwerkskonformen Pflichten des Kataloges operativ verankern zu können. Im ersten Schritt werden vorhandene Organisationsmodelle des technischen Gebäudemanagements analysiert. Aus der hierarchischen Schnittmenge werden Rollen mit einem wesentlichen operativen Aufgabenanteil abgeleitet und zu praxisgerechten Aufbauorganisationen vereint. Abschließend werden die Rollen der Aufbauorganisationen mit persönlichen Pflichten aus Experteninterviews angereichert und zu einer Matrix zusammengeführt.

Kapitel 7 beschreibt die Zusammenführung des Pflichtenkataloges und der Betreibermatrix. Darüber hinaus wird die Struktur und idealtypische Anwendung des Modells erörtert. Hierzu wird aus dem Pflichtenkatalog durch die gezielte Zuordnung einzelner Pflichten je operativer Verantwortlichkeit ein Modell entlang betrieblicher Anwendungsfälle geschaffen. Mithilfe dieses Modells wird die Betreiberverantwortung ganzheitlich dargestellt und anhand von persönlichen Betreiber- und Unternehmerpflichten, die der betriebsspezifischen Situation angemessen sind, abgeleitet.

Kapitel 8 beschreibt die Gebrauchstauglichkeit des Pflichtenmodells anhand eines Praxisbeispiels.

In **Kapitel 9** werden die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit unter kritischer Würdigung zusammengefasst. Abschließend wird der weitere Forschungs- und Entwicklungsbedarf beschrieben.