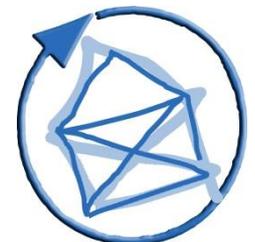


8. Forum Gebäudemanagement am 10.-11. März 2015: Qualität im Gebäudemanagement

Kosten im Gebäudemanagement: Überblick und Erfahrungen aus dem Benchmarking

Hannover, den 11. März 2015
Ralf Tegtmeier



Vorweg: Was ist Benchmarking?



*Wer Neuland entdecken möchte,
darf nicht nur an der eigenen
Küste rumpaddeln*

Benchmarking ist i.d.R. kein einmaliger Vergleich,
sondern ein kontinuierlicher Prozess mit den Schritten



z.B. von Daten, Prozessen, ...

welche Gründe den Differenzen zugrunde liegen

und übertragen von guten Ansätzen auf die eigene Organisation;
dabei: anpassen, nicht kopieren!

Vorweg: Problemfelder beim Benchmarking



Vorweg: Problemfelder beim Benchmarking

❑ Leistungen

Evtl. sind Leistungen/Qualitäten unterschiedlich

❑ Teilweise unterschiedliche organisatorische und aufgabenbezogene **Rahmenbedingungen**

Rechtsform, Lage, Größe, Fächer, einmalige Aufgaben etc.

❑ Verfahren

(z.B. Kühlverfahren: Brunnenwasser oder Flusswasser mit eigener Kläranlage)

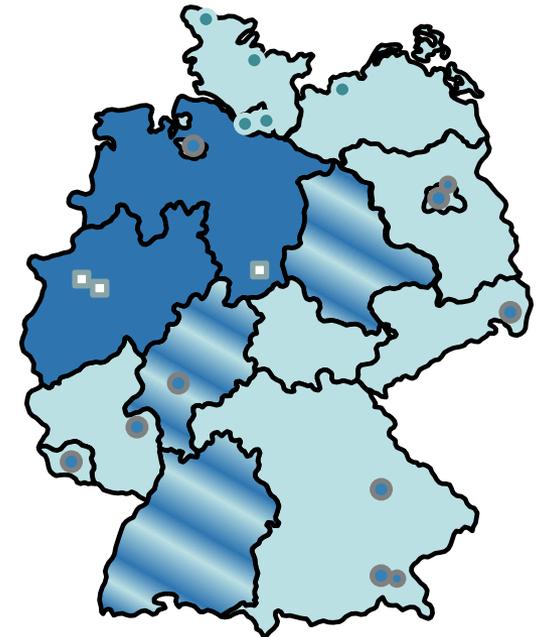
❑ **Bezugsgröße** lässt Besonderheiten außer Acht

❑ **Abgrenzungen**

U.a. Anlagenmanagement vs. Planen und Bauen (Bauunterhaltung); Haus- und Gebäudedienste vs. TGM (Reparaturen); Aufgaben der Bauverwaltung

Informationsbasis

- ❑ **Benchmarking** im Gebäudemanagement
 - 12 Benchmarking-Zirkel mit 80 Universitäten, Hochschulkliniken und FH sowie 5 medizinische Helmholtz-Zentren
- ❑ **Organisationsentwicklung/Evaluationen** im Gebäudemanagement
 - ca. 15 Universitäten und Fachhochschulen



Kosten des Gebäudemanagements

(ohne Mieten und Bauen)



Kosten des Gebäudemanagements

- Spanne für das gesamte Gebäudemanagement ohne Mieten und Bauen (€/m² NF 1-6):

Universitäten	FH
65 – 120	53 – 80

im Einzelnen u.a.:

- Anlagenmanagement:

Universitäten	FH
8 – 25	4 – 8
- Versorgung:

Universitäten	FH
25 – 50	16 – 32

nur für Tagungsteilnehmende
- Gebäudereinigung:

Universitäten	FH
8 – 25	8 – 18
- Übriges IGM:

Universitäten	FH
7 – 16	5 – 15

Kosten des Gebäudemanagements



Grunderkenntnisse

- ❑ Trotz Nutzungs- und Ausstattungsunterschieden kann jede Einrichtung von den anderen lernen

- ❑ Strukturelle Verbesserungsnotwendigkeiten
 - Datentransparenz
 - Steuerungsverfahren und –instrumente:
KLR, durchgängiger Produktplan, Auftragsmanagement

- ❑ Größte Potentiale (für Kosten, Qualität, Verfahren)
 - Gebäudereinigung
 - Energie
 - Instandhaltung
 - Controlling

Leistungsunterschiede: Beispiel: Aufgabenkatalog Hausmeister

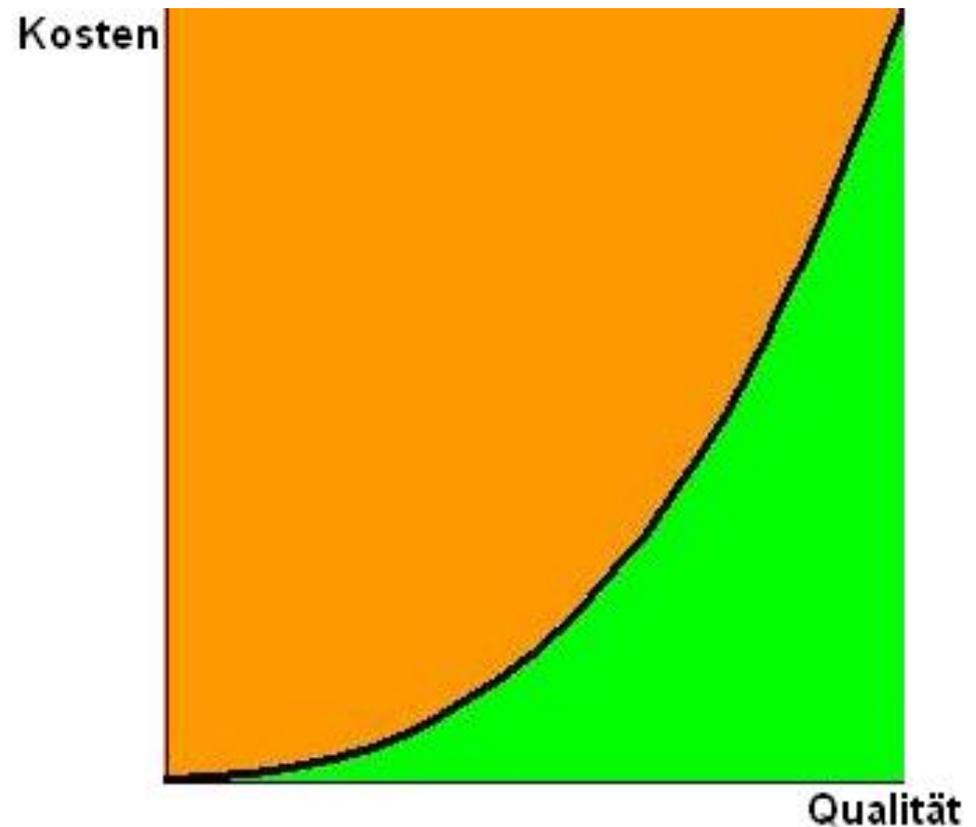
Aufgabe/Funktion	Alternative Zuständigkeit:	Aufgabe fällt an		
		regel mäßig	ver- einzelt	sehr selten
Allgemeine Aufgaben/Funktionen				
Springer-/Vertretungsfunktion		HS3	HS1	HS2
Sichern von Gefahrenstellen		HS1	HS3	HS2
Leichte Trage-, Transportarbeiten		HS2	HS1	HS3
Leichte Montagearbeiten	TGM; Fremdfirma	HS3	HS1, HS2	
Postverteilung	Postdienste	HS3	HS1	
Ungezieferbekämpfung	Fremdfirma		HS3	
Servicefunktionen				
Informationen	Z. T. Pförtner	HS2, HS3	HS1	
Beflaggung	Z. T. Wachdienst	HS2	HS1, HS3	

Kosten des Gebäudemanagements

Ziel:

- Niedrige Kosten
- Hohe Qualität

aber:



Ralf Tegtmeier

HIS-Institut für Hochschulentwicklung e.V.
Leiter Geschäftsbereich Hochschulinfrastruktur
Goseriede 13a - 30159 Hannover

tegtmeyer@his-he.de
Tel.: +49 (511) 1220-367

www.his-he.de/hochschulinfrastruktur

