

Benchmarking im Gebäudemanagement: Kennzahlen und mehr

ATA-Tagung 2008 in Mainz
15.05.2008

Ralf Tegtmeyer

Was ist Benchmarking ?

*Benchmarking ist eine **Methode** der Unterstützung von Qualitäts- und Organisationsentwicklung, die im Kern auf **systematischen Vergleichen** mit und dem **Lernen** von Partnern beruht.*

Ziele des Benchmarkings

„...in vergleichender Weise die Ressourcenausstattung der einzelnen Hochschulen analysieren und Ansatzpunkte für Verbesserungen identifizieren.“

aber mehr noch:

- q Beurteilungsfähigkeit eigener Kosten und Qualitäten erhöhen
 - im Vergleich zu anderen Hochschulen
 - im Zeitreihenvergleich: Kosten ggf. auch Qualitäts- und Performance-Kennzahlen regelmäßig vergleichen
- q Lernen von guten Ideen und Lösungen
 - Bereiche identifizieren, in denen Verbesserungen erreicht werden können (Kostensenkung oder Qualitätssteigerung)
 - „Gute“ Verfahren, Instrumente, Prozessgestaltungen kennen lernen
- q Netzwerk aufbauen

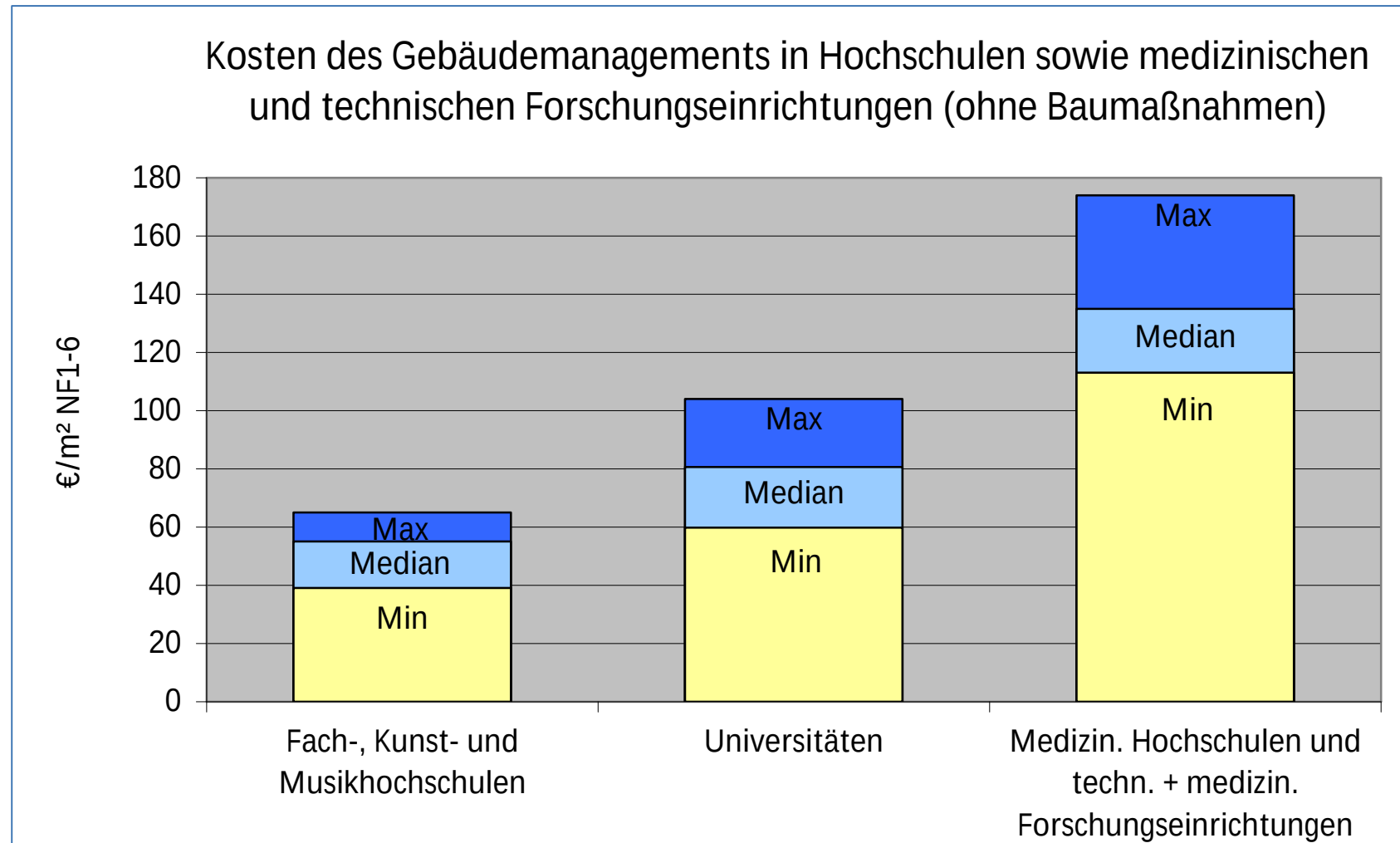
Probleme bei einem Vergleich

- q Leistungen
Evtl. sind Leistungen/Qualitäten unterschiedlich
- q Teilweise unterschiedliche organisatorische und aufgabenbezogene Rahmenbedingungen
(Rechtsform, Lage, Größe, Fächer, einmalige Aufgaben etc.)
- q Bezugsgröße lässt Besonderheiten außer Acht
- q [Kostenvergleich als „Blitzlicht“-Funktion
- q Abgrenzungen
Insbesondere Anlagenmanagement vs. Planen und Bauen
(Bauunterhaltung); Aufgaben des „Bauamts“

Aktuelle HIS-Benchmarking-Projekte

- q Gebäudemanagement von süddeutschen Universitäten (5 Hochschulen): Kernkompetenzen, Schnittstellen und Service Levels
- q Gebäudemanagement von fünf Helmholtz-Forschungszentren (5)
- q TGM in nordrhein-westfälischen Universitäten (12)
- q IGM in nordrhein-westfälischen Universitäten (12)
- q Gebäudemanagement in nordrhein-westfälischen Fachhochschulen (12)
- q Verwaltungsbenchmarking Nordverbund (7)
- q Gebäudemanagement im Kanzler-AK Immobilienmanagement (6)
- q Gebäudemanagement von südwestdeutschen Universitäten (4)
- q Bau- und Gebäudemanagement in niedersächsischen Hochschulen (18)

Kostenvergleich



Kostenvergleich in Universitäten

- q Gebäudemanagement ohne Bauen (Universitäten):
58 - 110 €/m² NF 1-6

im Einzelnen u.a.:

- q Anlagenmanagement: 8 - 25 €/m² NF 1-6
- q Versorgung: 19 - 43 €/m² NF 1-6
- q Gebäudereinigung: 8 - 23 €/m² NF 1-6
- q Übriges IGM: 7 - 16 €/m² NF 1-6

Kostenvergleich

Gründe für die Kostenunterschiede

q Nutzung

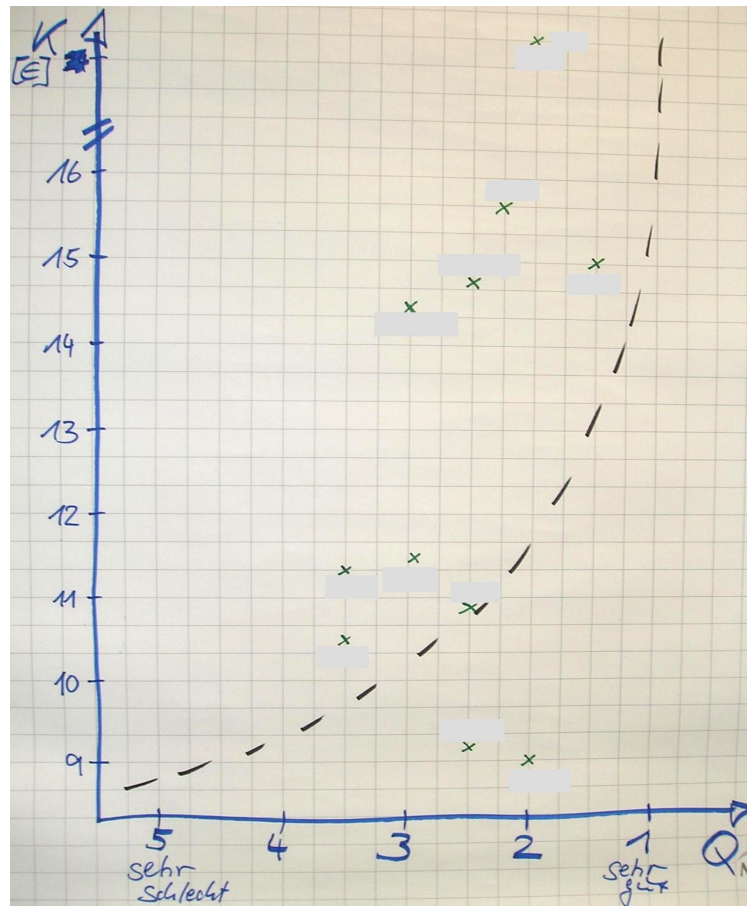
- Unterschiedliche Flächenartenanteile
- Unterschiedliche Technisierungsgrade

q Gebäude- und Anlagenstruktur (Alter, Substanz)

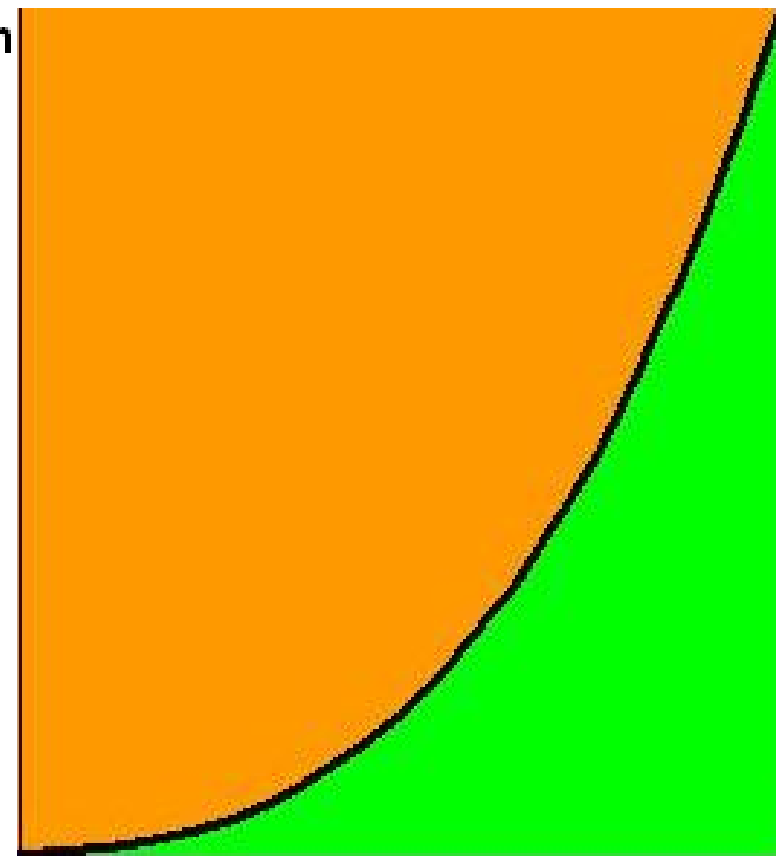
q Ziel- und Qualitätsvorgaben

q „Druck“ zur Kosteneinsparung

Datenvergleich

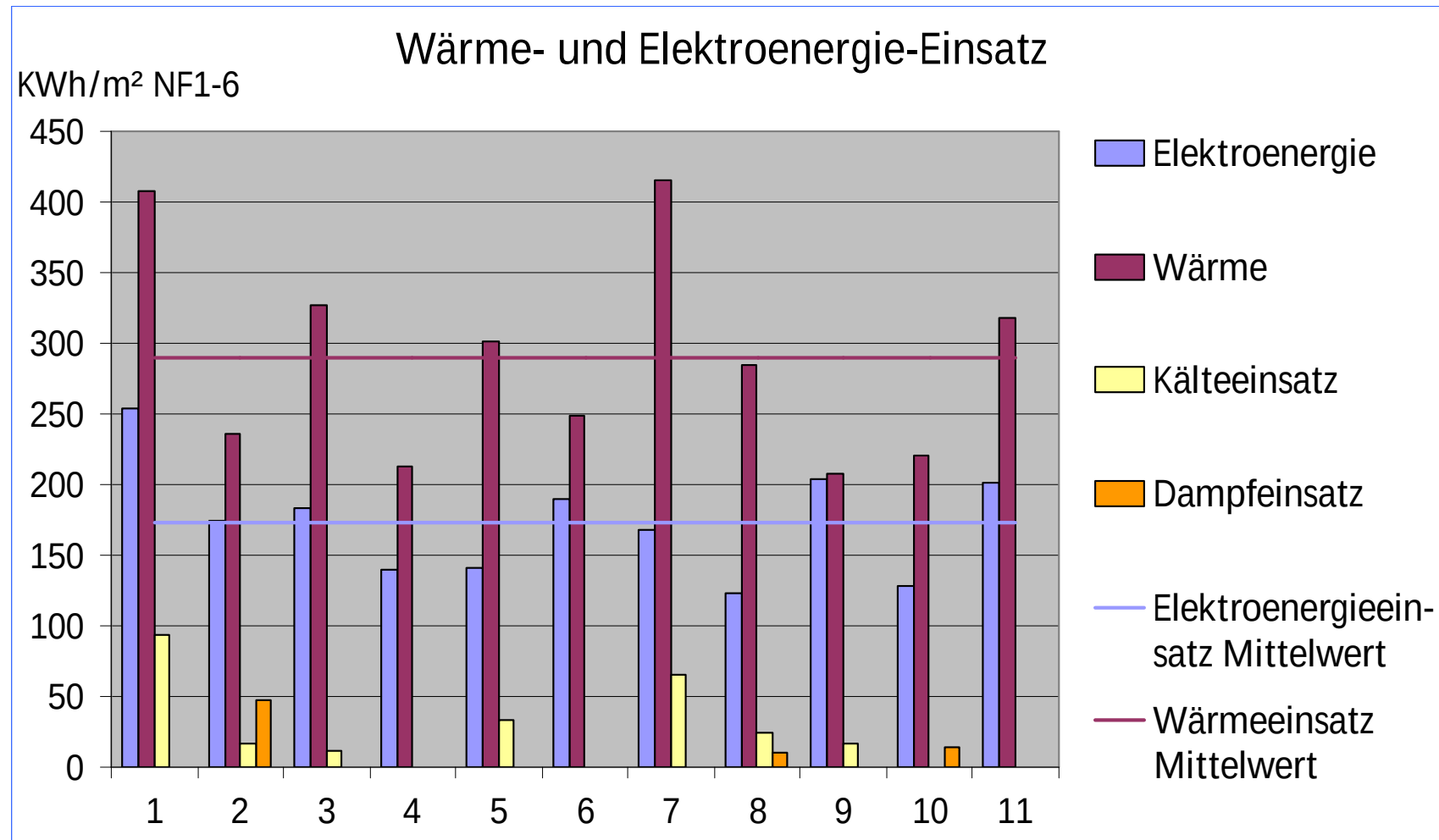


Kosten

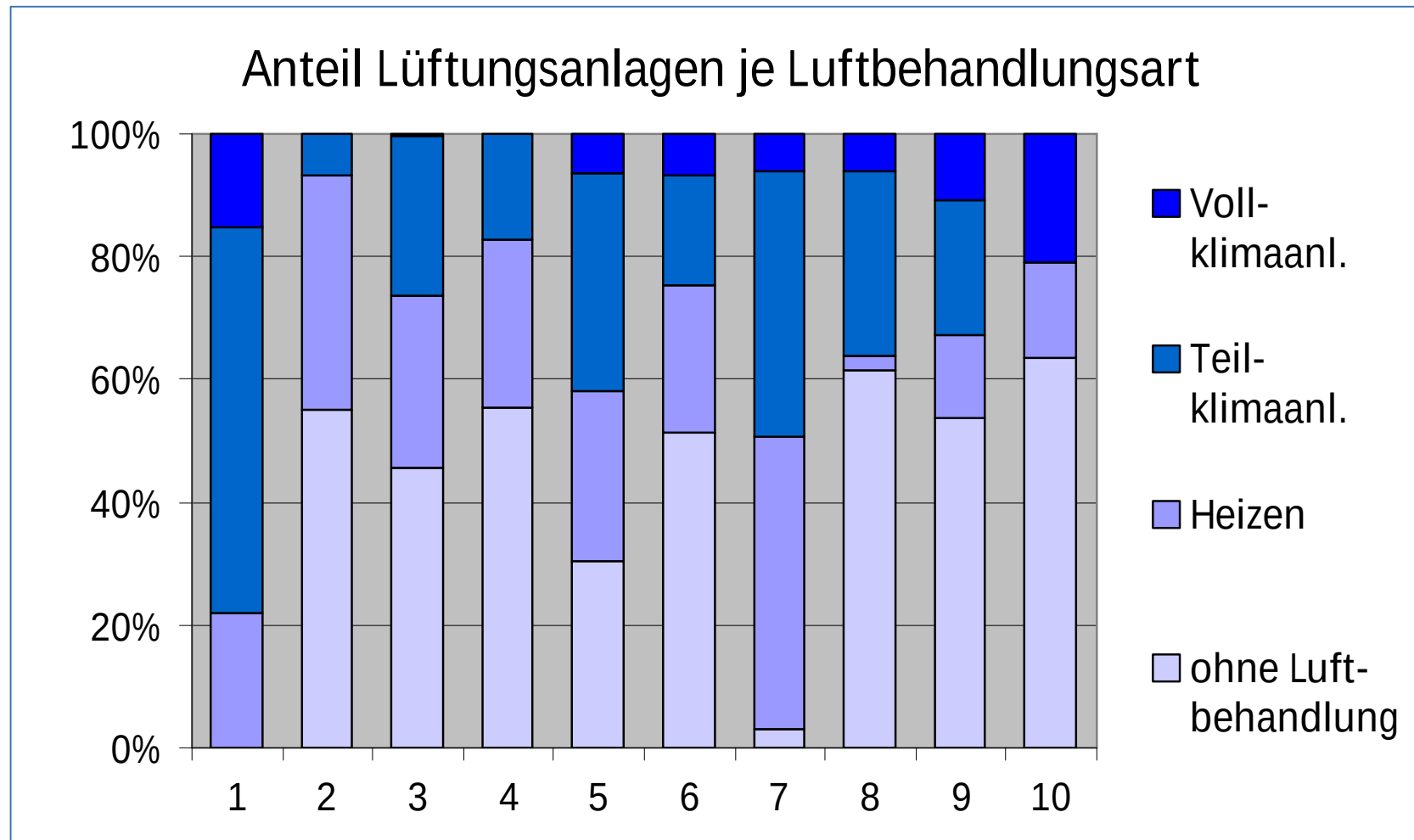


Qualität

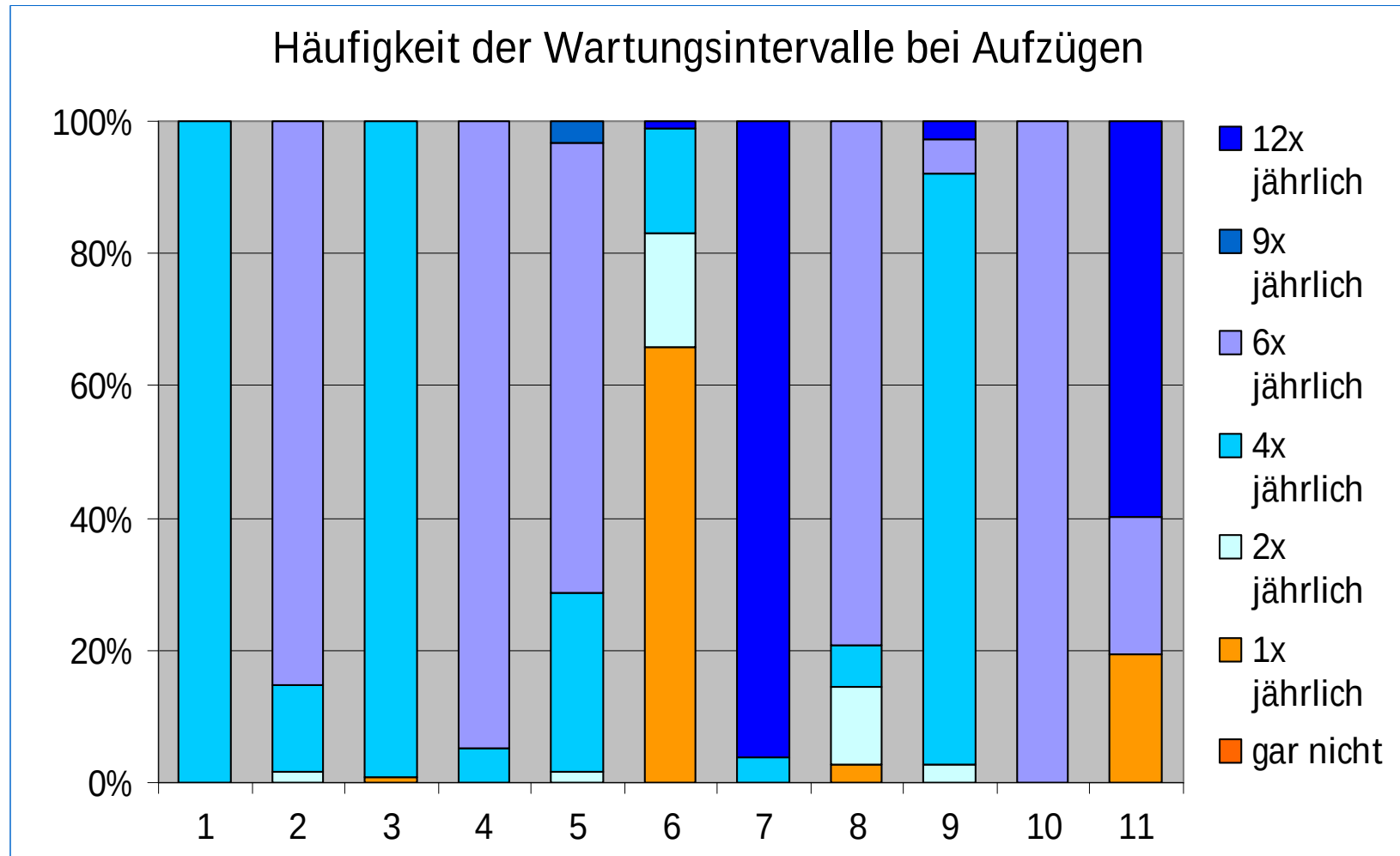
Datenvergleich



Datenvergleich



Datenvergleich



Datenvergleich

Univ.	GLT-System-kopplung	Vorhanden	Genutzt	Kopplung funktioniert...	Inbetriebnahme	Anmerkungen
1	LON	ja	Siemens	schlecht	2001	Es werden nicht alle Datenpunkte weitergegeben.
2	direkte Kopplung	ja	ja	gut		BHKW mit SAJA-SPS
3	direkte Kopplung	ja	ja	gut	ca. 1992	
	LON	ja	ja	gut	ca. 2001	
4	direkte Kopplung	3 (Kälte, BHKW, Kälte)	alle	gut	1998, 2000, 2005	BHKW hat eine SAJA SPS, eine Kälteanlage wird über MOD-BUS gekoppelt

Grunderkenntnisse

- q Spezifische Besonderheiten sind i. A. nur wesentlich bei
 - Energie
 - Planen und Bauen
- q Ähnliche Struktur in den Bundesländern
- q Größte Potentiale (für Kosten, Qualität, Verfahren)
 - Gebäudereinigung
 - Energie
 - Instandhaltung
 - Raumverwaltung
 - Steuerungsverfahren und -instrumente

Fazit

Erfolgsfaktoren

- q Kostendaten nicht in den Vordergrund stellen
- q Beschränkung auf wesentliche Daten
- q Kontinuierliche Beteiligung der Hochschulen
- q Stetigkeit der VertreterInnen
- q Vertrauen schaffen, unkomplizierte Atmosphäre
- q Abschlussworkshop, Anschlusstermine, Struktur dafür schaffen (SprecherIn benennen)