



Welcome.

**Möglichkeiten der Zertifizierung von FM-Organisationen -
Nutzen für Auftragnehmer**

TÜV Rheinland Cert, Köln

Michael Schott

Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Haftung

- **§ 836 Haftung des Grundstücksbesitzers**
- (1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.








Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Haftung

- **§ 838 Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen**
- Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werksvermögen zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

	Baurecht	Mietrecht	Arbeitsschutz und Anlagensicherheit				Chemikalien/Gefahrstoffrecht	Umweltrecht						
	RL 89/106/EWG Bauproduktenrichtlinie	RL 2002/91/EG Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Beschaffenheit RL 2001/95/EG: Allg. Produktsicherheit		Betriebsvorschriften RL 89/391/EWG: EU-Rahmenrichtlinie Arbeitsschutz		EU-Verordnungen: -Altstoffverordnung -Reach	RL 96/61/EG: IVU-Richtlinie (IPPC-Richtlinie)						
	EU-Einzelrichtlinien - Einfache Druckbehälter - Druckgeräte - Aufzüge - Niederspannungsrichtlinie - Gasverbrauchseinrichtungen - Aerosolrichtlinie - Maschinenrichtlinie - Explosionsschutz	EU-Einzelrichtlinien: - Arbeitsmittelbenutzungsrichtlinie - Explosionsfähige Atmosphäre - PSA-Benutzungsrichtlinie - Bildschirmarbeitsrichtlinie - Lastenhandhabungsrichtlinie - Biologische Arbeitsstättenrichtlinie - Baustellensicherheitsrichtlinie	EU-Verordnungen: - Stoffrichtlinie - Zubereitungsrichtlinie		EU-Richtlinien: - Emissionen - Lösemittel - Geräusche - Rahmenrichtlinie Luftqualität	EU-Richtlinien: - Trinkwasser - Grundwasser - Wasser-rahmenrichtlinie	EU-Richtlinien: - Gefährliche Abfälle - Deponien - Abfallrahmenrichtlinie	EU-Verordnung Nr. 761/2001/EG Öko-Audit-Verordnung (EMAS)						
	Bauproduktengesetz - BauPG Baugesetzbuch - BauGB	Energieeinspargesetz - EnEG	BGB Wohnraumförderungsgesetz - WoFG	Produkthaftungsgesetz - ProdHaftG	Geräte- und Produktsicherheitsgesetz - GPSG	Arbeits-sicherheits-gesetz - ASiG	Arbeits-schutz-gesetz - ArbSchG	Sozial-gesetz-buch 7. Buch SGB VII	Sicherheitsdatenblatt Chemikalien-gesetz - ChemG	Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG	Wasser-haushalts-gesetz - WHG	Bundes-bodenschut-z-gesetz - BBodSchG	Kreislaufwirt-schafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG	Umwelt-haftungs-gesetz - UmwHG
- Verordnungen	BauNVO	EnEV	BetrKV II, BV HeizkostenV	GPSGVen 1 3 6 7 8 9 11 12 14	Bau-stellV	Betr-SichV	Arb-StättV	Bildsch- -arbV	GefStoffV	BImSchVen 1 4 12 26 32	AbwV TrinkwV	BBodSchV	GewAbfV NachwV	
- Verwaltungsvorschriften										TA-Luft TA-Lärm			TA-Abfall	
	Landes-Bauordnungen Sonderbauverordnungen Techn. Prüfverordnungen Techn. Baubestimmungen LöRüRL, IndBauRL, LAR									Landes-Immissions-schutz-gesetze	- Landes-wasser-gesetze - IndVO - EKVO - VAWS	Landes-Boden-schutz-gesetze	Landes-Abfall-gesetze	
	Landes-Bauordnungen Sonderbauverordnungen Techn. Prüfverordnungen Techn. Baubestimmungen LöRüRL, IndBauRL, LAR								UVVen A1 A2 A3 B1 B3 C1 C2 C3					
Techn. Regeln staatlicher Ausschüsse					RAB	TRBS	ASR		TRGS					
					noch gültig: TRA, TRB, TRbF, TRD									
Sonst. Regeln der Technik				DIN-Normen, DVGW-Regelwerk, VDE-Normen, VDI-Richtlinien, BGR, BGI, BGG, ...										

nach einer Idee der UB Media AG

Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Probleme bei der Platzierung am Markt

- Erhebliches, oft unterschätztes Haftungsrisiko
- Mangelndes Vertrauen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer
- Durch den europäischen Wettbewerb entsteht ein erheblicher Preisdruck
- Bisher kein Qualitätsstandards um sich von „Billigwettbewerb“ (reine Gebäudereiniger, Pförtnerdienste) abzuheben
- Schwer darstellbarer Mehrwert für Ihren Kunden
- Machen Sie die Effizienz Ihrer Strukturen für Kunden, Partner und die Öffentlichkeit deutlich!



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Lösungsansatz

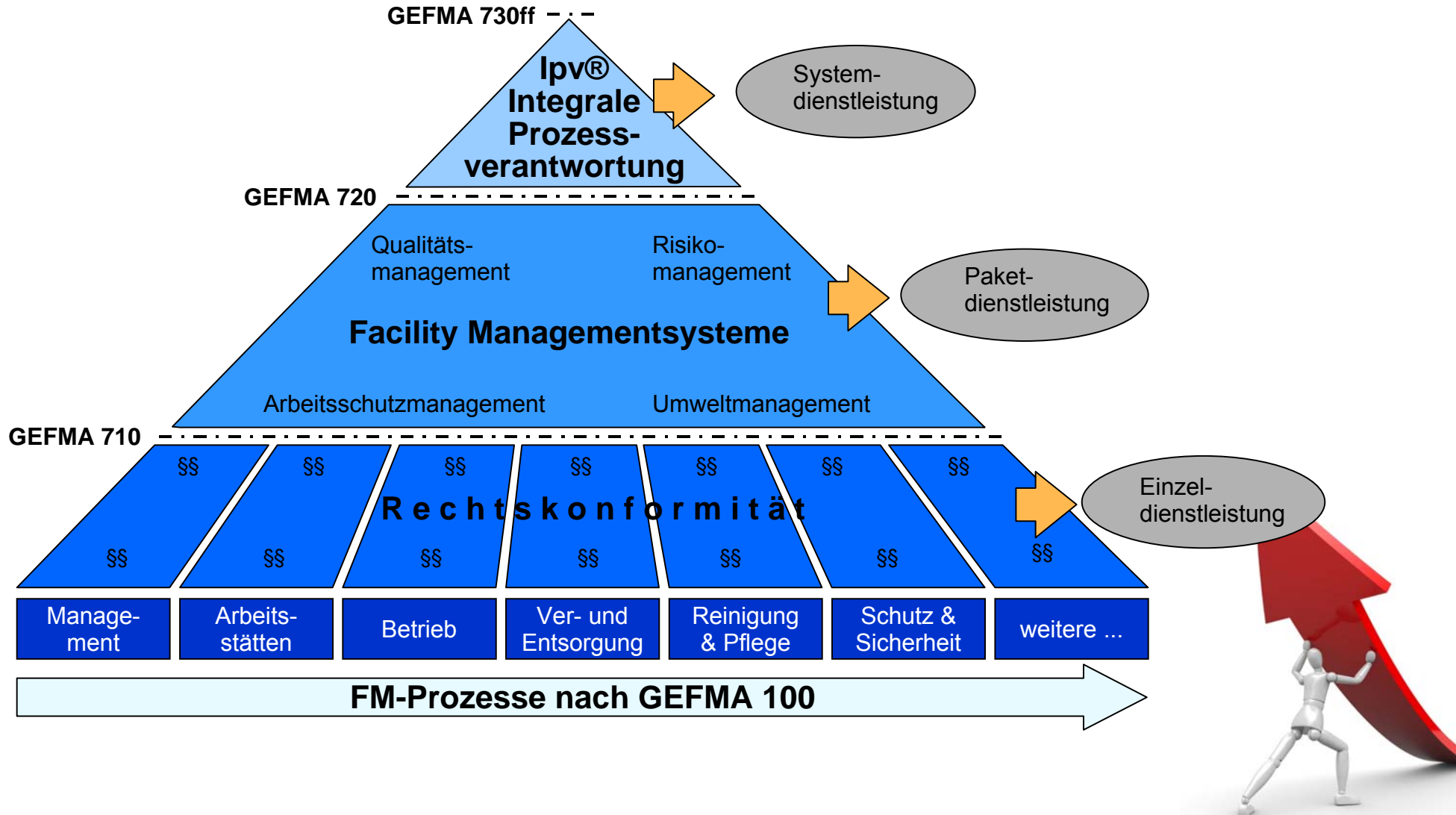
- Eine stärkere Qualitätsorientierung im FM kann nicht alle Probleme der Branche lösen,

aber

- ohne stärkere Qualitätsorientierung im FM können die Probleme der Branche keinesfalls gelöst werden.
- Dabei betrachten wir Qualität auch als einen Ausdruck der Professionalität eines FM-Dienstleisters.



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Ergebnis

- Positive und glaubhafte Differenzierung am Markt
- Bestätigtes System zur Rechtskonformität durch eine unabhängige Prüfinstanz
- Fähigkeit zur dokumentativen Nachweisführung
- Intern transparente Organisation
- Effiziente interne Strukturen
- Ausgewiesene Kundenorientierung
- Bestätigung der spezifischen Leistungsversprechen durch eine unabhängige Prüfinstanz
- Nachweis der Fähigkeit zur Komplettbetreuung des Kunden



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Zertifizierungen

- GEFMA 710, GEFMA 720 und GEFMA 730
 - Standards sind vorhanden.
 - Die Möglichkeit der Zertifizierung ist gegeben.



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Verfahrensablauf zur Zertifizierung

- 1) Aufbau des Systems
- 2) Angebot zur Zertifizierung
- 3) Vertragsabschluß
- 4) optional Voraudit
- 5) Zertifizierungsaudit
- 6) Abarbeitung eventueller Korrekturen
- 7) Zertifikatsausstellung
- 8) Überwachungsaudit



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Preismodell

- Abhängig von den Mitarbeitern im zertifizierten Bereich umgerechnet auf Vollzeitmitarbeiter.
- Anlehnung an ISO 9001:2000.
- Bei Kombinationen mit ISO 9001:2000 Berücksichtigung der Synergien
- Darstellung der Aufwände auf der Folgeseite in Form einer Beispielrechnung
- Für ein Überwachungsaudit wird ca. 1/3 dieses Aufwandes und für ein Wiederholungsaudit ca. 2/3 dieses Aufwandes benötigt.



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Preismodell

- Beispielrechnung:
- Zertifizierungsaudit bei 45 Vollzeitmitarbeitern und ein Standort

	Allein	Kombi	Paketpreis
▪ ISO 9001:2000:	5380 €	-----	-----
▪ GEFMA 710 :	3940 €	-----	-----
▪ GEFMA 720 :	2670 €	7165 €	-----
▪ GEFMA 730 :	1335 €	-----	8075€



Zertifizierung von FM-Organisationen - Nutzen

Kontakt

TÜV Rheinland Cert GmbH

Michael Schott

Branchenverantwortlicher

Bau und Immobilien

Tel.: 04791/985656

E-Mail: michael.schott@de.tuv.com

