



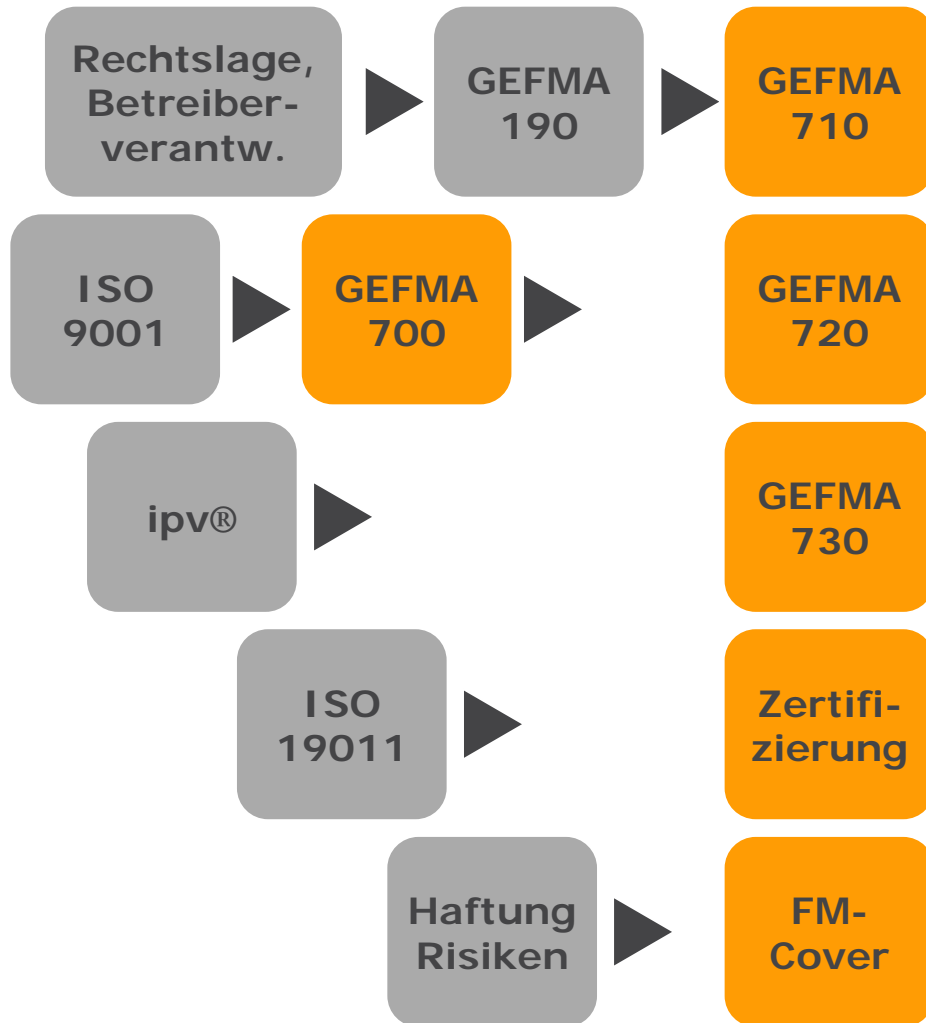
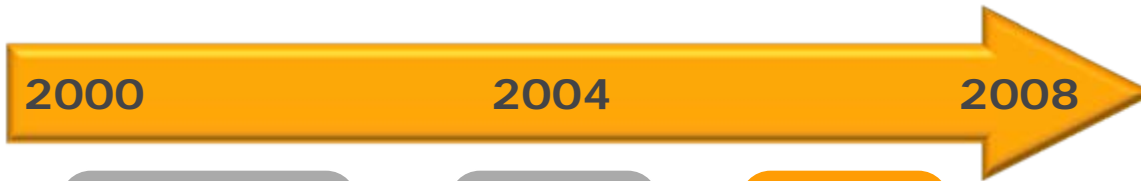
STRABAG

**GEFMA-Lounge
am 13. November 2008
bei STRABAG PFS GmbH,
München**

GEFMA FM-Excellence Mehrwert ohne Mehrkosten

**Zusammenfassung
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Glauche**





Auftraggeber:

- Fragen Sie „FM-Excellence“ bei Ihren FM-Dienstleistern nach.
- Nehmen Sie „FM-Excellence“ in Ihre Ausschreibungen auf.
- Machen Sie „FM-Excellence“ zu einem Vergabekriterium.
- Weisen Sie ggf. darauf hin, dass „FM-Excellence“ keine höheren Kosten bedingen muss.

Auftragnehmer:

- Setzen Sie sich mit den Möglichkeiten und Vorteilen von „FM-Excellence“ auseinander.
- Nutzen Sie „FM-Excellence“ als eine Entwicklungsmöglichkeit für Ihr Unternehmen.
- Setzen Sie „FM-Excellence“ als Alleinstellungsmerkmal ein.
- Wirken Sie auch bei Ihren Nachunternehmern auf „FM-Excellence“ hin.

FM-Berater:

- Weisen Sie Ihre Auftraggeber auf die Vorteile von „FM-Excellence“ hin.

GEFMA-QUALITÄTSMODELL

FM-Excellence: Mehrwert ohne Mehrkosten

Während für das Verständnis von Qualität über alle Länder und Branchen hinweg die ISO 9001 heute als ein anerkannter Maßstab gilt, haben verschiedene Wirtschaftszweige – etwa die Automobilindustrie – auf der Grundlage der ISO weitergehende und branchenspezifisch konkretisierte Qualitätsstandards entwickelt und erfolgreich etabliert. Diesem Beispiel folgend hat der Branchenverband GEFMA in den letzten Jahren mit seinem Richtliniendokument ein branchenspezifisches Qualitätsmodell entwickelt. Hilfreich mit dem Projekt FM-Excellence besetzte Beteiligte stellen diesen Anliegen auf dieser Seite von Ulrich Glauche fast die Leitgedanken im folgenden Artikel zusammen.

In dem von GEFMA entwickelten Richtliniendokument spielen Sicherheit (politische, wirtschaftliche und rechtliche) eine wesentliche Rolle. Begleitet wie mit der technischen Sicherheit. Der Auftraggeber erwartet im Rahmen einer qualitativ hochwertigen FM-Leistung, dass der Dienstleister die technische (letztlich) Haftung für seine Maschinen, Anlagen, Fahrzeuge, Ausstattungen übernimmt. Die Anforderungen umfassen verfügbar und funktionierende Serviceleistungen, produktionsfähige Maschinen, eine funktionstüchtige technische Gebäudefunktionsanlage, ein ameres Bedürfnis erzeugendes Erscheinungsbild der Liegenschaften und Immobilien. Der Dienstleister muss dementsprechend die erforderliche Prävention in der Instandhaltung mit einer Anlagen- und Ausstattungen beherrschend, man seine Leistungen für Instandhaltungsprozesse immer wieder fachgerecht abliefern können, und er muss seine Kompetenz in die „Übersetzung von Kundenwünschen“, in die technische Bauleistung und die Instandhaltungskompetenz einbringen.



Wicht Hinweis: Auch in der Dienstleister-Kunden-Beziehung ist die Umsetzung von Spitzenqualität ohne die Gewährleistung von Sicherheit nicht möglich. Bild: BilderBox.com

Qualität und Sicherheit gehören zusammen

Wirtschaftliche Sicherheit: Die Verfügbarkeitsverantwortung der Dienstleister als Qualitätsmerkmal der FM-Leistung ist nicht ohne die finanziell-wirtschaftliche Seite für die Unterbringungsprozesse des Kunden zu sehen. Nicht nur technisch die Verantwortung zu tragen, sondern auch die wirtschaftliche Sicherheit des Kunden im Aufwand und in der Optimierung seiner FM-Leistungen zu realisieren, ist wesentliche Qualitätsmerkmale im Facility-Management. Die Verfügbarkeit der Dienstleistungsprozesse muss Fortschritt für Serviceerfüllung und Prävention, darüber aber auch die Gewährleistung politischer Maßnahmen durchgängig mitzuerfüllen sowie konkrete Nebenkonstruktionsanforderungen zu berücksichtigen.

ger die gewünschte wirtschaftliche Sicherheit in der FM-Leistung.
Rechtssicherheit: Die Erfüllung der vorgeordneten Kundenanforderungen alleine hätte wenig Wert, wenn der Dienstleister dafür die gesetzlichen Anforderungen aus dem Augen verlieren würde. Das Risiko schuldhafter Pflichtverletzungen wäre die Folge. Bei Einsetzen eines Schadens- oder Unfallfalls könnte dies aufgedeckelt werden, wenn die Verantwortlichkeiten, die mit dem Auftraggeber verbunden sind, nicht klar sind. Dies zu vermeiden, wird der Kunde von einem FM-Dienstleister auch erwarten, dass dieser die maßgeblichen Rechtsvorschriften kennt, besitzt, einen rechtsgerechten Versicherungsprozess besitzt und damit sich und seinen Auftraggeber zuverlässig via Haftungsfragen und Wege schützt.
 Aus dieser Überlegung folgt die Übernahme

wirtschaftliche und zufällige Schadensrisiken nicht gelingen kann und dies umgekehrt ebenso der Fall ist.
Gehtschäftsbeziehungen in FM dauern gemeinhin länger und sind oft auch stetiger als in anderen Branchen. Die Übernahme von Verantwortung für den Auftraggeber nicht häufig bis an dessen Erregungsbereich heran und zu damit verlässlicher als die einmalige Lieferung einer Ware oder das Errichten eines Gebäudes.
Partnerschaftlichkeit ist deshalb einer der Grundgedanken des FM nach Richtlinie GEFMA 100-1, wobei hiermit eine Form von Geschäftsbeziehungen gemeint ist, die einseitig überheblich und nachhaltiger ist als eine einmalige Kunden-Lieferanten-Beziehung, andererseits aber nicht von einer wirtschaftlichen Abhängigkeit geprägt ist, wie dies bei Abwehrabhängigkeiten der Fall ist.
 Eine Verträge und Umgang zwischen Part-

teigeltweise der Mäximestrag der FM-Verträge einen wirksamen Beitrag leisten.
Verantwortung bedingt, über die Erfüllung einer Aufgabe hinaus auch für eventuelle Fehler einzustehen und diese im Notfall versicherungstechnisch auch abgedeckt zu wissen. Die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung im Sinne der FM-Excellence gilt gleichermaßen für die Gesundheit und das Wohlbefinden der anvertrauten Menschen (Betriebsverantwortung), für die wirksame Unterstützung der Kunden-Kompetenz und für das Kunden-Anlagevermögen, jeweils in rechtlicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht.

Die Entwicklung des FM-Excellence-Programms

Vertrauen ist ein Element, das heute immer stärker aus dem globalisierten Geschäftsleben zu verschwinden droht. Vertrauensbildung in der FM-Branche durch ein gemeinschaftliches Geschäftsmodell und die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung in jeder Phase der Erbringung von geschuldeter Leistung ist deshalb ein hohes und wichtiges Ziel.
 Die Anfänge des FM-Excellence-Programms gehen zurück im Frühjahr 2000. Parallel zur damaligen grundlegenden Überarbeitung der DIN EN ISO 9000 und 9001 entstand eine erste GEFMA 700 über ein „Qualitätsorientiertes Facility Management“, von allerdings zunächst ohne jede erkennbare Wirkung auf die FM-Branche blieb. Zeitgleich entwickelten FM-Dienstleister unter der Qualitätsmarke ipm die Anforderungen an Know-how, Werkzeuge und Abläufe von System-Dienstleistern, die der Gesamtverantwortung für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Sicherheit ihrer Aufträge nachkommen wollen.

In den folgenden Jahren entstanden nachstehend eine GEFMA-Qualitäts-Initiative und -Offensive, ein einzigartiges Zertifizierungs- und ein GEFMA-Arbeitsmodell. Wiederholte Überlegen in der Branche erbrachten regelmäßig einen starken Wunsch der Auftraggeber nach hoher Qualität und Werthaftigkeit von FM-Dienstleistungen, ebenso regelmäßig aber verbunden mit der Forderung, diese dürfen keine höheren Kosten beinhalten.

Die Grundlage bilden die Richtlinien GEFMA 700ff

Bis zum Ende 2006 wurde dann an diesem Rahmenbedingungen zunächst ein Konzept und dann das dreistufige FM-Excellence-Programm entwickelt, welches den vorgeordneten Zielen der Qualität und Rechtssicherheit, der Partnerschaftlichkeit, Verantwortungsbewusstheit und Vertrauensbildung sowie dem Verlangen des Marktes nach Mehrwert ohne Mehrkosten Rechnung trägt.
 Das FM-Excellence-Programm basiert dem Auftraggeber nicht wirksam durch selbständige

sich entsprechende Befähigungen der FM-Dienstleister nachweisen zu lassen. Die Dienstleister werden zunächst mit dem Programm in die Lage versetzt, Best-Practice-Prozesse und entsprechenden Know-how in ihren Unternehmen einzusetzen.
 GEFMA 700 („FM-Excellence“) beschreibt die Zielsetzung und die Grundlagen des branchenspezifischen Qualitätsprogramms. Es wird erläutert, warum ein auf der ISO 9001 aufbauendes Modell für die FM-Branche wichtig ist, wie die Befähigkeiten als ein Fundament gelegt wird und wie die fachlichen Konzeptionierungen des Programms die Umsetzung erleichtern.

GEFMA 700 („Systematische Verbesserung der Betriebsbereitschaft“) enthält die wesentlichen Faktoren für eine systematische Wahrnehmung der unterschiedlichen Rollen eines FM-Dienstleiters (Unternehmer, Arbeitgeber, Auftraggeber, ggf. Auftraggeber für Nachunternehmer) sowie grundlegende Anforderungen an die Arbeits- und Ablauforganisation, geeignete Verfahren zum Beispiel zur Regelwerkentwicklung sowie eine zur Nachvollziehbarkeit geeignete Dokumentationsweise.
 GEFMA 720 („Facility-Management-System“) behandelt Grundlagen und Anforderungen an ein facilities Management-System



„FM-Excellence bietet dem Auftraggeber die Möglichkeit, sich die Befähigung der Dienstleister nachweisen zu lassen.“
 Ulrich Glauche

auf der Grundlage der ISO 9001, jedoch erweitert um wesentliche Elemente aus dem Bereich Arbeits- und Umweltschutz sowie um ein Risikomanagement.
 GEFMA 730ff („System-Dienstleistungen im FM“) beschreibt Anforderungen und Zertifizierung gemäß der Qualitätsmarke ipm. Dieser Standard beziehen sich durch eine besondere Seite und systematische Vorgehensweise von Kunden- und Unternehmensprozessen sowie eine weitreichende Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung durch den Dienstleister aus. (w)

Die Autoren: Dipl.-Ing. Ulrich Glauche, Leiter FM-Branche und -Regulierung bei BGF & Partner; Nürnberg, Leiter des GEFMA-Arbeitsmodells in der GEFMA, Leiter des GEFMA-Arbeitsmodells in der GEFMA, Leiter des GEFMA-Arbeitsmodells in der TÜV Rheinland GbR in Mainz; Joachim Lenz, als Versicherungsleiter bei Richter & Arell, Baden-Baden; Dr.-Ing. Siegfried Ocker, ist geschäftsführende Geschäftsführer der Dr. Ocker



REG-IS REGELWERKS-INFORMATIONSSYSTEM

REG-IS.de - Windows Internet Explorer
 http://524173929.online.de/regisnet/forms/regelwerke.aspx?RegAusw=Neu

Sie befinden sich hier: REG-IS Pilotanwendung > Regelwerke

GUV-V A3 Fassung vom 01.01.1997 zuletzt geändert am

Muster-Unfallverhütungsvorschrift Elektrische Anlagen und Betriebsmittel
 mit Durchführungsanweisungen vom Oktober 1999 / Aktualisierte Ausgabe 2005

Biblio Inhalt Texte Pflichten Facilies Begriffe Doku Hierarchie

Im Regelwerk enthaltene Pflichten

Anzahl gefundener Pflichten: 14

Textstelle	Bezeichnung der Pflicht	Adressat	max. Bußgeld	max. Strafmaß
§ 3 Abs. 1 Satz 1	Sorge dafür, dass elektrische Anlagen und Betriebsmittel nur von einer Elektrofachkraft oder unter deren Leitung instandgehalten werden	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 3 Abs. 1 Satz 2	Sorge dafür, dass die elektrischen Anlagen und Betriebsmittel den elektrotechnischen Regeln entsprechend betrieben werden	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 3 Abs. 2 Satz 1	Unverzügliches Beheben von Mängeln an elektrotechnischen Anlagen und Betriebsmitteln	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 3 Abs. 2 Satz 2	Sorge für das Beachten des Verwendungsverbot für elektrische Betriebsmittel in mangelhaftem Zustand		≤ 10.000 EUR	
§ 4 Abs. 2	Erhalten elektrischer Anlagen und Betriebsmittel in sicherem Zustand (bei Fehlen elektrotechnischer Regeln)			
§ 4 Abs. 3	Benutzen elektr. Anlagen und Betriebsmittel nur dann, wenn sie den betrieblichen und örtlichen Sicherheitsanforderungen genügen			
§ 5 Abs. 1	Sorge für die Prüfung elektr. Anlagen und Betriebsmittel	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 5 Abs. 2	Beachten der elektrotechnischen Regeln bei der Prüfung	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 5 Abs. 3	Führen eines Prüfbuches mit bestimmten Eintragungen auf Verlangen der BG / des UVT	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
DA zu § 5 Abs. 1 Nr. 2 (Tabelle 1A)	Sorge für die Wiederholungsprüfung ortsfester elektrischer Anlagen und Betriebsmittel	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
DA zu § 5 Abs. 1 Nr. 2 (Tabelle 1B)	Sorge für die Wiederholungsprüfung ortsveränderlicher elektrischer Anlagen und Betriebsmittel	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
DA zu § 5 Abs. 1 Nr. 2 (Tabelle 1C)	Sorge für die Wiederholungsprüfung von Schutz- und Hilfsmitteln	Unternehmer	≤ 10.000 EUR	
§ 6 Abs. 2-4	Herstellen und Sicherstellen des spannungsfreien Zustandes vor Beginn und während Arbeiten an elektrischen Anlagen und Betriebsmitteln	?		≤ 10.000 EUR
§ 7	Arbeiten in der Nähe aktiver Teile elektrischer Anlagen und Betriebsmittel nur unter festgelegten Bedingungen	?		≤ 10.000 EUR

 Mercedes-Benz



Rechtssichere Betriebsorganisation /Betreiberverantwortung
Mercedes-Benz Museum Stuttgart

Nelli Löwen, Markus Tomiak, FM
20. Februar 2008
GEFMA, Köln

Quelle: Markus Tomiak auf Tagung „FM-Excellence“ am 20. Februar 2008 TÜV, Köln

- Richtlinien GEFMA 700ff: Ulrich Glauche (ulrich.glauche@roedl.de)
- ipv®: Tom Dreiner (tom.dreiner@axima.de)
- Zertifizierung: Dr. Peter Buhl (peter.buhl@de.tuv.com)
- FM-Cover: Joachim Lenoir (j.lenoir@buechner-barella.de)
- Praxiserfahrung: Uwe Dünkel (uwe.duenkel@strabag-pfs.com)
- REG-IS: Ulrich Glauche (ulrich.glauche@roedl.de)



**Die Referenten und GEFMA e.V.
bedanken sich herzlich für Ihr
Interesse und Ihren Besuch.**

