



Europäische
Immobilien
Akademie

staatlich anerkannte
Fachschule des ivd



FACHWIRT IMMOBILIENVERWALTUNG

Skript

Modul 5: Schnittstellenkompetenz Immobilienverwaltung
Teil III – Infrastrukturelles Gebäudemanagement

INHALT

1	INFRASTRUKTURELLES GEBÄUDEMANAGEMENT	3
1.1	Gebäudemanagement nach DIN 32736	3
1.2	Infrastrukturelles Gebäudemanagement nach DIN 32736	5
2	LEISTUNGSBEREICHE DES INFRASTRUKTURELLEN GEBÄUDEMANAGEMENT.....	6
2.1	Verpflegungsdienste.....	6
2.2	DV-Dienste.....	12
2.3	Gärtnerdienste	14
2.4	Hausmeisterdienste.....	20
2.5	Interne Postdienste	25
2.6	Kopier- und Druckereidienste	29
2.7	Parkraumbetreiberdienste	31
2.8	Reinigungs- und Pflegedienste	34
2.9	Sicherheitsdienste	37
2.10	Umzugsdienste	43
2.11	Waren- und Logistikdienste.....	47
2.12	Winterdienste.....	51
2.13	Zentrale Telekommunikationsdienste.....	57
2.14	Entsorgen.....	60
2.15	Versorgen	64
3	EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS INFRASTRUKTURELLE GEBÄUDEMANAGEMENT	72

4. ORGANISATION DES INFRASTRUKTURELLEN GEBÄUDEMANAGEMENT	74
4.1 Eigenleistungen	76
4.2 Fremdleistungen.....	79
5 RECHTLICHE BESONDERHEITEN	84
5.1 Gesetze und Verordnungen	84
5.2 Arbeitssicherheit	90
5.3 Betreiberpflichten	94
5.4 Verkehrssicherungspflichten.....	98
5.5 Vergabemodalitäten.....	100
6 ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE SERVICELEISTUNGEN	105
6.1 Neukundengewinnung	105
6.2 Bestandskundenservice.....	105
6.3 Zielgruppe Wohnungsmieter.....	106
6.4 Zielgruppe Gewerbemieter	110
6.5 Zielgruppe WEG-Eigentümer.....	114
7 RESÜMEE.....	115
8 LITERATURVERZEICHNIS.....	115

1 INFRASTRUKTURELLES GEBÄUDEMANAGEMENT

Das Thema „Infrastrukturelles Gebäudemanagement“ ist Bestandteil des Moduls Schnittstellenkompetenz Immobilienverwaltung.

Zunächst erfolgt eine thematische Einordnung des infrastrukturellen Gebäudemanagement in das Gesamtgefüge des Gebäudemanagements. Anschließend wird das infrastrukturelle Gebäudemanagement beleuchtet.



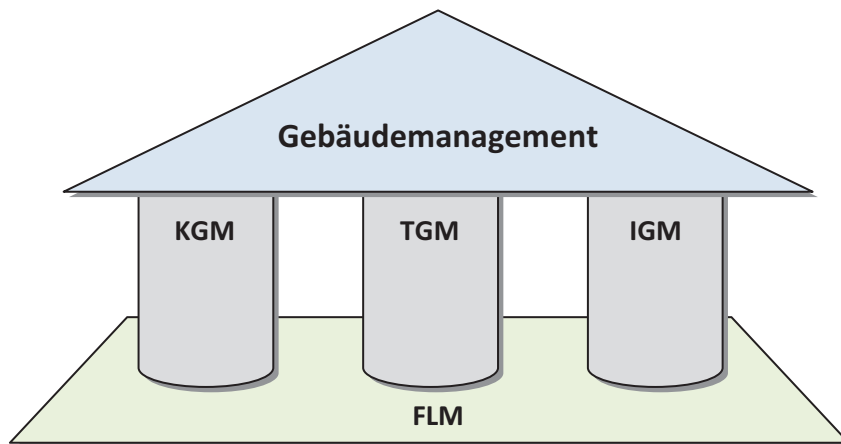
1.1 GEBÄUDEMANAGEMENT NACH DIN 32736

Eine Begriffsbestimmung des Gebäudemanagements ist in der DIN 32736 normiert. Das Gebäudemanagement ist die Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschließlich der baulichen und technischen Anlagen auf der Grundlage ganzheitlicher Strategien, wozu auch die infrastrukturellen und kaufmännischen Leistungen gehören. Das Gebäudemanagement zielt auf die Konzeption, Organisation und Kontrolle hin zu einer integralen Ausrichtung der traditionell additiv erbrachten einzelnen Leistungen.

Betrachtet wird die gesamte Nutzungsphase eines oder mehrerer Gebäude mit dem Ziel der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, der Werterhaltung, der Optimierung der Gebäudenutzung und der Minimierung des Ressourceneinsatzes unter Berücksichtigung des Umweltschutzes. Die Optimierung der Leistungen erhöht die Qualität und Wirtschaftlichkeit von Gebäude und Betrieb und die damit verbundenen Prozesse. Dabei fließen Erfahrungen und Informationen aus dem nutzungsbegleitenden Betreiben und Bewirtschaften in die Planung von Umbauten bzw. Neubauten zurück. Aus diesem Grund können auch Leistungen des Gebäudemanagements bereits in Bauprojekten zur Anwendung kommen.

Nach dem Verständnis der DIN 32736 gliedert sich das Gebäudemanagement in die vier Bereiche:

1. **Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM)**
2. **Technisches Gebäudemanagement (TGM)**
3. **Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM)**
4. **Flächenmanagement (FLM)**



Die Orientierung an den Leistungsbereichen auf der Basis der DIN 32736 als anerkanntes Regelwerk erhöht die Transparenz der gesamten Thematik und bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit, die Inhalte strukturiert zu präsentieren.

Das Gebäudemanagement präzisiert die Gesamtheit aller Nutzeranforderungen. Es integriert und koordiniert das Fachwissen aus Technik, Wirtschaft und Recht innerhalb der Planungs- und Betreiberphase von Gebäuden und Liegenschaften. Das Gebäudemanagement wählt Art und Umfang der Leistungen aus und legt die Organisation fest.

Die Grenzen zwischen den Leistungen der vier Bereiche des Gebäudemanagement können fließend sein.