

Herausforderungen beim Betreiben von Immobilien der Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP)

Das Unternehmen GOLDBECK betreibt deutschlandweit insgesamt über 1.000 Immobilien, davon 35 Objekte nach dem ÖPP-Modell mit einer Betriebsphase von bis zu 30 Jahren. Über die dafür notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen entscheidet der zuständige Facility Manager. Diese Maßnahmen werden entweder durch die eigenen GOLDBECK-Haustechniker oder durch Nachunternehmer erledigt.

Um die grundsätzlichen Herausforderungen beim Betreiben von ÖPP-Immobilien herauszufinden, werden dafür die theoretischen Grundlagen erarbeitet. Dazu werden die relevanten Begrifflichkeiten wie Öffentlich-Private Partnerschaft erklärt. Das Facility Management als ganzheitliches Management zum Betreiben von Immobilien sowie die Betreiberverantwortungen und -pflichten werden auf Grundlage der relevanten Normen und Vorschriften beschrieben. Spezielle Herausforderungen, die in der Regel beim Betreiben von ÖPP-Immobilien auftreten, werden dabei hervorgehoben.

Aus der Vorstellung der drei Praxisbeispiele der Firma GOLDBECK leiten sich spezifische Herausforderungen ab, die später als Grundlage für den Transferteil dienen. Vor der Durchführung einer Analyse werden zusätzlichen Herausforderungen aus Sicht der GOLDBECK Services GmbH (GBS) dargestellt.

Basierend auf den o. g. theoretischen Grundlagen und den unterschiedlichen Herausforderungen erfolgt daraus eine Analyse, in der u.a. die Tätigkeiten der Haustechniker aufgezeigt und aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht bewertet werden. Der Fokus liegt dabei auf den elektrotechnischen Tätigkeiten in den Praxisbeispielen. Weitere Erkenntnisse, etwa die Situation mit den Nachunternehmern und die Einhaltung der vertraglichen Reaktionszeiten bei Störungen, werden darin ebenfalls dargestellt. Aus den Erkenntnissen der Analyse folgen mögliche Lösungsvorschläge (aufgeteilt in kurz-, mittel- und langfristig) für die GBS.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund der langen Nutzungsphase Risiken beim Betreiben von ÖPP-Immobilien auftreten können. Eine der Herausforderungen ist u. a., die eigenen Haustechniker fachlich weiter zu qualifizieren, um die Abhängigkeit von Nachunternehmern zu reduzieren.

Kontakt: sven.kanzler@gmx.de

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schramm

Zweitprüfer: Dipl.-Ing. Kai Mathieu, GBS