



Uwe Rohde

Betreiberverantwortung in der kommunalen Gebäudewirtschaft

Eine dauerhafte Herausforderung für alle Fachkräfte

Kommunale Gebäude stellen einen wesentlichen Teil des Vermögens einer Kommune dar und sind für die Daseinsvorsorge sowie die Erfüllung öffentlicher Aufgaben von zentraler Bedeutung. Neben der baulichen Instandhaltung aller Bestandsimmobilien gehört die Gewährleistung der betrieblichen Sicherheit für Gebäude und Nutzer zu den Kernaufgaben der kommunalen Gebäudewirtschaft. Dabei geht es nicht nur um den Werterhalt und die effiziente Nutzung der Liegenschaften – auch eine Vielzahl gesetzlicher Vorgaben, Verordnungen und technischer Regeln ist einzuhalten, um die Immobilien rechtssicher bereitzustellen. Die Betreiberverantwortung ist demzufolge ein zentrales Element im Gebäudemanagement, das aktiv gesteuert werden muss. Sie sollte sich in der Aufbau- und Ablauforganisation widerspiegeln und idealerweise im Selbstverständnis aller Fach- und Führungskräfte fest verankert sein.

Hohe Anforderungen

Die praktische Umsetzung dieser Verantwortung ist jedoch anspruchsvoll: komplexe technische Anlagen, sich stetig wandelnde rechtliche Rahmenbedingungen und vielfältige Betreiberpflichten stellen hohe Anforderungen an die handelnden Personen. Regelmäßige Wartung, schnelle Mängelbeseitigung und eine risikoorientierte Planung sind unerlässlich – zugleich bieten sie Chancen: für mehr Sicherheit, höhere Nutzerzufriedenheit und eine nachhaltige Kostenoptimierung.

Die Betreiberverantwortung bleibt deshalb ein dauerhaftes und strategisch relevantes Thema – insbesondere in der Führungsverantwortung innerhalb der kommunalen Gebäudewirtschaft. Der Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaften e. V. (VKIG) hat hierzu klar Stellung bezogen und fördert den fachlichen Austausch innerhalb seines Netzwerks. Best-Practice-Beispiele aus Mitgliedskommunen sowie der Erfahrungstransfer in verbandseigenen Fachgruppen unterstützen die Mitglieder bei der Bewältigung ihrer Aufgaben.

Handreichung zur Betreiberverantwortung

Zusätzlich wird diese Netzwerkarbeit durch eine eigene Schriftenreihe begleitet, in der zentrale Themen der kommunalen Gebäudewirtschaft fundiert aufgegriffen werden. Im Herbst erscheint hierzu eine neue Handreichung zur Betreiberverantwortung, die in das Thema einführt und anhand von Praxisbeispielen aus verschiedenen Kommunen konkrete Lösungsansätze bietet. Geplant ist eine modulare Reihe, die das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet und praxisnah aufbereitet. Die kommende Publikation bildet den ersten Baustein dieser Reihe.

Parallel dazu wird derzeit die bestehende Handlungsempfehlung zur Personalbedarfsermittlung grundlegend überarbeitet. Sie wird künftig auch den Personalbedarf für neue Aufgabenfelder und strategische Ausrichtungen der kommunalen Gebäudewirtschaft berücksichtigen – insbesondere in Hinblick auf die wachsenden Anforderungen der Betreiberverantwortung.



Abb. 1: Handlungsempfehlungen (Quelle: VKIG e. V.)



Uwe Rohde

Dipl.-Ing., Geschäftsführer Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaften e. V. (VKIG), Berlin