

Betreiberpflichten im Griff

„Eigentum (bzw. Betrieb) verpflichtet“ – Sobald Unternehmen Gebäude oder Anlagen betreiben, müssen sie eine Reihe von Pflichten beachten. In diesem Zusammenhang spricht man von Betreiberpflichten. Diese werden unter anderem in der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und der Richtlinienreihe VDI 3810 beschrieben.

Das unübersichtliche Dickicht dieser Anforderungen trifft auf einen Immobilienbetrieb, der darauf ausge-



legt ist, Mitarbeiter oder Mieter warm und trocken leben oder arbeiten zu lassen. Hinzu kommt, dass häufig kompetentes Personal fehlt oder überlastet ist und dadurch ab und zu fach- und termingerechte Wartungen, Prüfungen oder die Be-

Betreiberpflichten im Griff: Normen beachten, Mitarbeiter schulen, Prozesse optimieren.

hebung von Mängeln unterbleiben. Und das kann im Zweifel teuer werden. Die Herausforderungen bei der Erfüllung von Betreiberpflichten liegen somit in der komplexen Kombina-

tion aus regulatorischen Anforderungen, technischen Gegebenheiten und organisatorischer Umsetzung in der täglichen Praxis. Abgeleitet aus den praktischen Problemen großer Immobilienbestandshalter wurden in den letzten Jahren passende Lösungen entwickelt. Dabei schafft die Verzahnung kompetenter Menschen, optimierter Prozesse und maßgeschneiderter Software hohe Sicherheit und Qualität bei der Einhaltung der Dokumentation von Betreiberpflichten. In einem ersten Schritt werden im Audit die bestehenden Dokumente erfasst und für die weitere Bearbeitung in ein Datenmodell transformiert. Im zweiten Auditschritt wird in einer Erfassung vor Ort die Realität mit der Dokumentenlage abgeglichen. Damit ist eine hochwertige Datenlage gesichert. In einem nächsten Schritt können Jahresprüfungs- und Wartungspläne abgeleitet werden. Im fortlaufenden Monitoring kann der Bestandshalter auf eine Übersicht aller erledigten, kommenden und versäumten Prüfungen und Wartungen zugreifen. Das Zusammenspiel von intelligenter Software und auf Betreiberpflichten fokussierten Mitarbeitern sorgt dafür, dass Prüfungen und Wartungen und die Beseitigung etwaiger Mängel fach- und termingerecht erledigt und dokumentiert werden können. (rf)

www.dgwz.de/betreiberpflichten-im-griff