



# ADT-Audit und Managementsysteme

## Vom Mieterbedarf zur Umsetzung im TGZ

# Vorbemerkung

## Managementsysteme

- Wer ist der Adressat?
- Welche Abläufe werden einbezogen?
- „Freiwillige“ Systeme oder rechtliche Anforderungen?
- Struktur des Zentrums?
  - Zielgruppen
  - Gesellschafter
- .....

## Managementsysteme - Für wen?

- Nach innen gerichtet
  - Sekretariat
  - Facility Management
  - Finanzen
- Nach außen gerichtet
  - Mieter
  - Gesellschafter
  - Öffentlichkeit

## Managementsysteme - Abläufe?

- Nach innen gerichtet
  - Büroorganisation
  - Terminmanagement
  - Vertretungen
- Nach außen gerichtet
  - Anforderungen der Mieter – vertraglich/freiwillig
  - Einbindung in Gesellschafterstrukturen
  - Behörden / Nachbarschaft / Presse

## Managementsysteme - Verpflichtend?

- Freiwillige Systeme
  - QM-Systeme (9001ff, VDA, DIN EN ISO...)
  - BSI-Systeme (IT-Richtlinien)
  - UMS (14001ff, EMAS)
  - ADT-Audit
  - Arbeitssicherheit
- Pflichtsysteme
  - Energiemanagement
  - Umwelt / Genehmigung (Laborbereich)

## ADT-Audit

- Nach innen und außen gerichtet
  - Grundlagen der Zentrumstätigkeit
  - Darstellung des Netzwerkes intern und extern
  - Eigenkontrolle
- Unterschied zu QMS etc.
  - Keine Organisationsvorschriften für Ablauf
  - Kein Managementhandbuch erforderlich
  - Externes Audit durch Verband
  - Auf die speziellen Anforderungen eines TGZ zugeschnitten

## Freiwillige Systeme - QMS

- ISO 9001 ff
  - Qualitätsmanagementsystem mit klaren Strukturen
  - Handbuch mit Ablauforganisation
  - Externes Audit nach klaren Regeln
  - Kosten
  - Starre Strukturen werden implementiert
  - Verwaltung werden Spielräume entzogen
- Mieteranforderung oft auch VDA X.Y





## Freiwillige Systeme - UMS

- ISO 14001 ff
  - Identisch mit QMS
  - Kosten
  - Starre Strukturen werden implementiert
  - Verwaltung werden Spielräume entzogen
  - Je nach fachlicher Ausrichtung des Zentrums überlegenswert
- EMAS
  - Öffentlich-rechtliche Variante für UMS
  - Aufwand deutlich höher als 14001

## Freiwillige Systeme - IT

- BSI-Standards
  - Anforderung der Mieter an die Haustechnik
    - Service Level Agreement
    - IT-Zugang (Ausfallsicherheit, Redundanz)
    - Hausnetz (Durchsatz, Ausfallsicherheit, Redundanz)
    - Zutrittsberechtigungen zu Serverräumen (Beschränkung, Doku)
- BSI-Richtlinien
  - Berücksichtigung bei der Auslegung und Gestaltung von Arbeitsplätzen
  - Sonnenschutz
  - Externe Druckerräume
  - ....

# „Freiwillige“ Systeme - Arbeitssicherheit

## - OHSAS 18001

- Richtet sich an die Mieter
- Gestaltung von Arbeitsplätzen
- Raumklima
- Belüftung
- MS neben der

## - Arbeitsstättenrichtlinie

- Gilt eigentlich nur als Arbeitsanweisung für Verwaltung!
- Der Mieter muss die Regelungen für seine Mitarbeiter erfüllen
- TGZ ist außen vor – Aufnahme kritischer Regelungen im Vertrag
- Aber: Urteile verpflichten selbst bei vertraglichem Ausschluss Vermieter zur Gewährleistung der Anforderungen

## Verpflichtende Systeme - EMS

- EDL-G (Energiedienstleistungsgesetz – Entwurf!!!)
- Was hat ein TGZ damit zu tun?
  - Verpflichtet alle Nicht-KMU zum Energie-Audit bis zum 05. Dezember 2015
  - TGZ mit mehr als 25% öffentlicher Beteiligung sind per se gemäß § 1 (4) dabei
- **Ausnahmen**
  - Nur bei vorhandenem UMS gemäß DIN EN 14001 oder aktiver EMAS-Registrierung

## Verpflichtende Systeme – EMS /EDL-G

- Pflicht-Audit gemäß DIN EN 16247-1
- Alle 4 Jahre wiederholen!
- Pflicht zur Information der Mieter bei zentraler Versorgung mit Energie
  - Heizung dürfte schon ausreichen!
  - Stromverkauf an Mieter

## Verpflichtende Systeme – EDL-G

- Auditor kann eigener Mitarbeiter sein
- Nachweise
  - BAFA prüft stichprobenartig Durchführung óder ggf. Freistellung
- Vertiefung in der AG Zentrumsbetrieb im Anschluss

## Verpflichtende Systeme – Umwelt / Genehmigung

- GLP
  - Ausstattung
  - Abluft
  - Dokumentation
  - Zutritt
- BImSchG / WHG / KrWG / kommunale Satzungen
  - Mieterbezogene Installationen bei Umgang mit z. B. Bio-Stoffen
  - Chemische Produktion selbst in kleinen Chargen
  - Sonderabfälle



## Fazit

- Jedes TGZ muss sich mit dem Thema Managementsysteme befassen
- Das Energieaudit ist absolute Pflicht
- Branchenbezogene MS sind je nach Mieterstruktur weit mehr als Nice-to-have (IT, GLP)
- Arbeitsstätten-Vorschriften sollten nicht nur im Vertrag klar geregelt werden, sondern die Zustände im Zentrum müssen dokumentiert werden
- ADT-Audit ist zur eigenen Überprüfung wichtig



FiDT Fördergesellschaft für innovative  
Dienstleistungen und Techniken mbH

Ludwig-Erhard-Straße 2-12  
34131 Kassel

Telefon 0561 93897 - 0  
Telefax 0561 93897 - 11

E-Mail: [info@fidt.de](mailto:info@fidt.de)  
Internet: [www.fidt.de](http://www.fidt.de)