

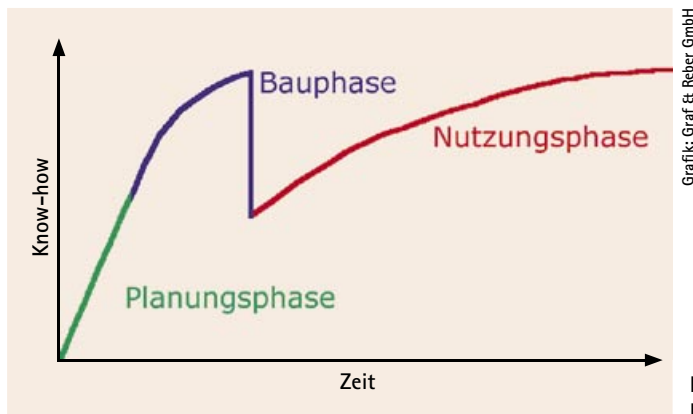
Facility Management ist keine Akquisitionsleistung

TGA-Planung und FM-Leistungen

Bereits in einer frühen Planungsphase muss der FM-Consultant ins Projekt einsteigen und erhebliche Leistungen im Hinblick auf die Nutzungsphase erbringen. TGA-Planer sollten dem Druck von Bauherren und Projektsteuerern, dass sie die Leistungen des FM-Consultants im Rahmen einer normalen Planungsvergütung mit zu erledigen haben, nicht nachgeben, sondern konsequent auf die Schnittstellen und die eigenen Leistungsabgrenzungen hinweisen.

Die Ausschreibung von Dienstleistungen, das so genannte Outsourcing, also die Fremdvergabe von (Dienst-)Leistungen rund um eine Immobilie, erfolgt noch während der Erstellungsphase des Gebäudes, damit sofort bei Fertigstellung die Übergabe an einen FM-Dienstleister erfolgen kann. Entscheidend ist dabei die Vereinbarung von Serviceleveln, um die Qualität der zu erbringenden Leistung genau zu definieren, aber auch um die Innovationskraft des Dienstleisters voll zur Geltung zu bringen. Die geschickte Vertragsgestaltung garantiert darüber hinaus die Unabhängigkeit von einem einzigen Facility Management-Dienstleister.

Grundvoraussetzung all dieser Handlungen ist jedoch die FM-relevante Datenbasis, die von TGA-Planern für den Bereich Technisches Facility Management geliefert wird. Eine vertrauensvolle und genau abzugrenzende Zusammenarbeit garantiert auf der einen Seite nicht die Aushöhlung der ohnehin schon schwachbrüstigen HOAI durch den Bauherrn nach dem Motto: "Na, die paar Wartungsverträge können Sie doch gleich noch mit in Ihr LV aufnehmen" und auf der anderen Seite gewährleistet sie eine die Planung begleitende Optimierung durch die Rückkopplung von Planungsteilergebnissen mit den zu erwartenden Nutzungskosten.



Grafik: Graf & Heber GmbH

Bild 1 Know-how/Zeitverlauf

Facility Management ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um eine Immobilie. Dabei stehen die Dienstleistungen im Fokus, die nicht zum Kerngeschäft des entsprechenden Unternehmens gehören. Ein Gebäude hat für den Nutzer einen Gebrauchswert und für den Eigentümer einen Kapitalwert. Die Leistungen des Facility Managements (FM) erhöhen den Gebrauchswert des Nutzers und beeinflussen den Kapitalwert des Eigentümers positiv. Sie stellen somit für beide Seiten eine Wertschöpfung dar. Facility Management umfasst auf Grundlage dieser Definition den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Es bietet sich daher an, die Hauptgliederungsstruktur für die Inhalte des Facility Managements an die zeitliche Abfolge der Gebäudezyklusphasen anzulehnen.

Facility Management erhöht Gebrauchs- und Kapitalwert

Die Objektvorbereitung und -planung wird als die Phase von der Idee bis zum Abschluss einer Planung (z. B. nach SIA) verstanden. Während der Objektplanung werden Entscheidungen getroffen, die maßgeblich die spätere Nutzung beeinflussen. Die Gebäudekonzeption und Raumaufteilung bestimmen die späteren Möglichkeiten flexibler Nutzung. Die technischen Systeme sind vorentscheidend für den Aufwand zur Bedienung, den Energie- und Medienverbrauch, die Instandhaltung und Unterhalt. Konzeption und Planung sind somit wesentliche Inhalte, die mit Facility Management beeinflussbar sind. Finden die Baufolge- und

Nutzungskosten einer Immobilie während der Planungsphase keine ausreichende Beachtung, so können sie ungewollt erheblich höher sein, als notwendig. Die Baufolgekosten können, gemessen an der Erstinvestition, je nach Art der Immobilie zwischen 6 und 15 % betragen und für einige Immobilienarten (beispielsweise Krankenhäuser) sogar deutlich darüber liegen.

Im Zeitfenster „Objektplanung“ des Lebenszyklus der Immobilie werden in der Regel Nutzungskostenbetrachtungen erstellt, einheitliche FM-gerechte Datenstrukturen geschaffen und die Voraussetzungen zur Anfertigung von FM-gerechten Bestandsunterlagen im Planungs- und Ausführungsprozess implementiert. Bezeichnungskonzepte für Anlagen und Räume werden abgestimmt, Layerstrukturen für die CAD-Zeichnungen der Planungsbeteiligten vereinheitlicht und die Raumbuchstruktur wird auf ihre spätere Tauglichkeit im Hinblick auf ein Facility Management optimiert. Ein ganz wichtiger Punkt ist auch die Vorgabe der FM-relevanten Leistungen für die Leistungsverzeichnisse der Unternehmer, beispielsweise die Qualität der zu liefernden Dokumentation.

All diese Aufgaben sind notwendig, um die drohende „Know-how-Lücke“ nach Übergang eines Bauvorhabens von der Bauphase in die Nutzungsphase zu vermeiden. Es gilt nämlich zu verhindern, dass die Wissens-Träger, also die beteiligten Architekten, TGA-Planer, Statiker und insbesondere die ausführenden Firmen nach Abschluss des Bauvorhabens mit ih-

rem Wissen „von Bord“ gehen. Nur wenn die Daten der Planung und Ausführung FM-gerecht aufbereitet und sorgfältig in FM-gerechten Bestandsdokumenten gesichert sind, kann der spätere Nutzer und Betreiber sofort mit dem Betrieb des Gebäudes beginnen (Bild 1).

Vielorts besteht der Irrglaube, dass die Gewährleistung der Firmen den Betreiber in die Lage versetzt, einen ordentlichen und kostengünstigen Betrieb der Immobilie zu gewährleisten. Nur die frühzeitige Implementierung einer entsprechenden Software zur Datensammlung und FM-gerechten Darstellung gewährleistet den kostenoptimierten Übergang von der Bau- in die Nutzungsphase.

Ausschreibungen zum Facility Management

Mögliche Ausgangslagen

Sind in einem Unternehmen vorwiegend interne Arbeitskräfte mit den Aufgaben zur Instandhaltung der technischen Anlagen und des Bauwerkes sowie der anderen Services beschäftigt, ist eine Ausschreibung gut geeignet, um den internen Wettbewerb durch die genaue Beschreibung der zu leistenden Aufgaben anzukurbeln und es wird eine erhebliche Transparenz im eigenen Betrieb geschaffen. Besteht die Aufgabe eines Gebäudemanagers (gelegentlich auch FM-Manager genannt) in erster Linie darin externe Dienstleister zu koordinieren, so ist eine Ausschreibung ein hervorragendes Instrument, um im Wettbewerb die gewünschten FM-Dienstleistungen kostengünstig „einzukaufen“. Diese Situation ist oftmals dann gegeben, wenn bei einem Neubau die Betriebsführung der Immobilie neu konstituiert werden muss.

Voraussetzungen

Als Voraussetzungen für eine Ausschreibung müssen zunächst die Ziele geklärt

werden. Die Organisation der Betriebsführungsgesellschaft ist zu analysieren. Die Fragen zur Eigentümereinheit und zur Dienstleistungseinheit sind zu klären. Um den Kreisprozess des Facility Managements zu initiieren, sind die gewünschten und benötigten Prozesse zu recherchieren (Bild 2).

Folgende Themen stellen sich dabei im Einzelnen:

- Verifizierung der Voraussetzungen
- Situationsanalyse
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Voraussetzungen
- Umsetzungen
- Entscheidung
- Implementierung der Organisation
- Auftrag für Projekt

Projekt

Sind die Voraussetzungen geklärt und die Vorgehensweise mit dem Eigentümer abgestimmt, wird die stufenweise Erarbeitung einer Dienstleistungsvereinbarung (DLV) zwischen dem Eigentümer und dem Dienstleister vorangetrieben. Die Dokumentation der Prozesse im Technischen Gebäudemanagement (TGM), Kaufmännischen Gebäudemanagement (KGM) und im Infrastrukturellen Gebäudemanagement (IGM) nach ISO 9001ff stellt eine besonders wichtige Station während der Einführung eines FM dar. So werden die Prozesse transparent gestaltet und können gemäß den geltenden Regeln in Anlehnung an die ISO 9001 weiterentwickelt werden. Dies bildet die Voraussetzung für eine zukunftssichere Betriebsführung. Die Prozesse können auf diese Art den möglicherweise geänderten äußeren Rahmenbedingungen angepasst werden und sind somit in höchstem Maße flexibel.

FM im Fußballstadion Basel



Foto: Graf & Reber GmbH

St.-Jakob-Park, Basel

Der St.-Jakob-Park ist ein multifunktionales Fußballstadion mit 33 000 überdachten Sitzplätzen, VIP-Bereich und Nebennutzen-

gen: Einkaufszentrum, Altersresidenz, Parkdecks und Restaurants. Graf & Reber GmbH bearbeitete den FM-Consulting-Auftrag für den St.-Jakob-Park bereits in der Bauphase, so dass für diese Immobilie mit seiner komplexen Nutzungsstruktur ein vorbildliches FM-Projekt realisiert werden konnte. Leistungsumfang:

- Entwicklung und Beschreibung der FM-Prozesse auf Basis ISO 9001
- Ausschreibung zum Outsourcing von Dienstleistungen
- Implementierung eines FM-Handbuchs
- Programmierung und Installation einer Datenbank zum Bewirtschaften

FM im Fußballstadion Bern



Foto: Graf & Reber GmbH

Fußballstadion Wankdorf, Bern

Beim Bau des Fußballstadions Wankdorf in Bern werden durch die frühzeitige Implementierung von FM-Strukturen, einer FM-gerechten Datenerfassung

mit einem browserbasierten Eingabetool baubegleitend die FM-relevanten Daten zusammengetragen. Auf dem Areal befinden sich ein Einkaufszentrum, ein Hotel, Restaurants und ein Gebäude der öffentlichen Schule. Auf den Dachflächen des neuen Stadions wird die größte dachintegrierte Solarstrom-Anlage der Welt installiert. Leistungsumfang:

- Datenbank zur Abbildung der FM-Prozesse
- FM-Handbuch für Prozesse
- Budgetierungsmodell
- Eingabetool für Planer zur FM Datenerfassung
- Beratung zum Einsatz von IT-Tools (z. B. CAFM)

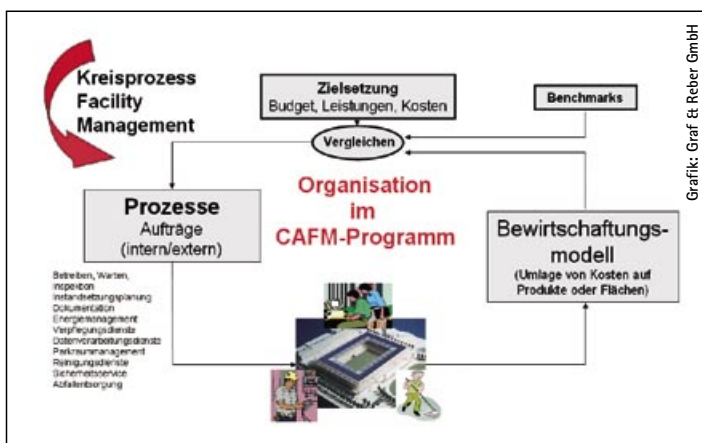
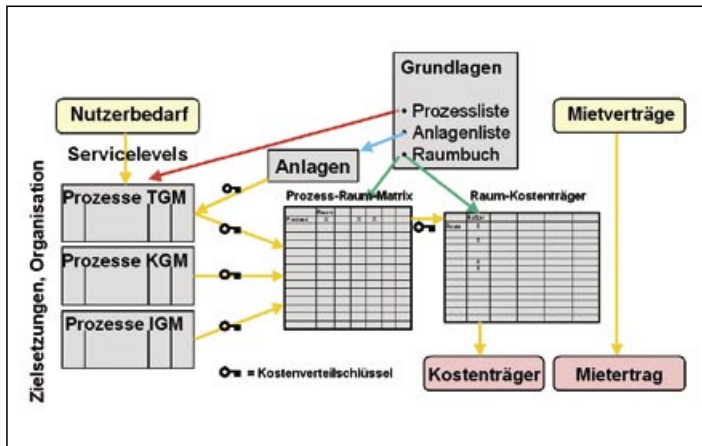


Bild 2
Kreismodell des FM



Grafik: Graf & Reber GmbH

Bild 3
Bewirtschaftungsmodell

Ausschreibung						
Administrative Informationen und Bedingungen	Forderungen an den Anbieter				Informationen für den Anbieter	
	Leistungsbeschreibung	Konzepte zur Einhaltung des Servicelevel	Mengen gerüst je Klinik und Prozess	Einzelpreise für A1,A2 für B1,B2	Preis für jeden Prozess	Je Klinik Anlagenliste mit technischen Daten für alle Gewerke: Heizung, Sanitär, Elektro, Klima, GLT/GA, ...
• Preiszusammenstellung	Prozesse A(1,2,...)	Servicelevel in Merkblättern	A	A	A	Auszüge aus den HLKS Submissionen Übersicht Investitionssummen Umgebungspläne etc Raumbuch oder Raumbuchdatenbank ...
• Grundlagen (Termine zur Abgabe etc)	B(1,2,...)	A	B	B	B	
• Anfragebedingungen	C	B	C	C	C	
• Allgemeine Bedingungen	D	C	D	D	D	
• Angaben zum Objekt	E	D	E	E	E	
• Projektorganisation und -Ablauf	F	E	F	F	F	
• Qualitätssicherung	G	F	G	G	G	
• Fragebogen zum Dienstleister	H	G	H	H	H	

Bild: Graf & Reber GmbH

Bild 4
Ausschreibungs-konzept

Um die in den Prozessen ausgelösten Kosten durch entsprechend „gerechte“ Umlagen auf Flächen oder andere Bezugsgrößen zu ermöglichen, ist die Abbildung in einem Bewirtschaftungsmodell zu realisieren (Bild 3). Selbstverständlich gehört auch die Erfassung der nötigen Daten aus der Sicht der Eigentümer für die Ausschreibung der Prozesse (Raum, betriebstechnische Anlage) eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang gilt es die FM-relevanten Unterlagen wie bei der Übernahme eines Neubaus bereitzustellen. Zur Unterstützung des FM-Führungsprozesses ist auch eine wichtige Consultingleistung die Beratung zur Beschaffung eines Computer Aided Facility Management Programmes (CAFM-Software) oder auch nur die Auswahl einer einfachen Instandhaltungssoftware zu unterstützen. In jedem Fall ist vom Consultant die Situation genau zu analysieren, um dem Eigentümer ein Controlling-Tool und dem Dienstleister ein „Doing-Tool“ an die Hand zu geben.

Diese computergestützte Datenbereitstellung kann idealer Weise bereits zu einem frühen Zeitpunkt erfolgen, indem die TGA-Planner in Abstimmung mit dem FM-Consultant mit nur geringem Aufwand planungsbegleitend eben nur die FM-relevanten Daten erfassen. Planungsänderungen werden permanent nachgeführt und somit stehen am Ende der Bauphase die FM-relevanten Daten für die

Nutzungsphase bereit. Damit entfallen die „unglaublichen Kraftakte“ am Ende eines Vorhabens, um die gewünschte Dokumentation zu erstellen.

Aufstellung der Ausschreibung

Am Ende der beschriebenen Aufgabenkette stehen die konkreten Arbeiten zur Erstellung der Ausschreibung der Dienstleistung mit den Vereinbarungen zu den Serviceleveln an. Die Ausschreibung besteht aus den üblichen administrativen Bedingungen, dem großen Bereich der Forderungen an den Anbieter und den Informationen für den Anbieter, bestehend aus Anlagenlisten und Raumbüchern etc. Herzstück der Ausschreibung sind die Beschreibungen zu den Prozessen mit den dazugehörigen Serviceleveln (Bild 4). Der Bieter liefert dann für jeden Prozess ein Konzept, wie er gedenkt das Servicelevel einzuhalten und welche Kosten dabei entstehen.

Am Ende entsteht eine umfangreiche Dokumentation mit den für das FM wesentlichen Grundlagen, welche von den Dienstleistern zu bepreisen ist. Eine sorgfältige Auswertung der Angebote, deren Wertung und eine Empfehlung für den Eigentümer zur Auswahl eines FM-Dienstleisters prägen die weiteren Aufgaben. Sofern alle Ampeln auf „Grün“ stehen, können im Übernahmeprozess die Räume und Anlagen an den Dienstleister übergeben

werden. Die Abnahmen werden in Protokollen fixiert und die Gewährleistungsverfolgung wird z. B. in dem Softwaretool zum Controlling des Dienstleisters implementiert.

Ziel des Facility Managements ist es einen kostengünstigen Betrieb einer Immobilie zu gewährleisten und dabei alle am Markt verfügbaren Vorteile zu nutzen. Auf der Ausschreibung von FM-Dienstleistungen lastet zwar ein wesentlicher Anteil einer kostengünstigen Betriebsweise, jedoch ist das komplexe Zusammenwirken vieler Bestandteile des FM-Kreislaufes ausschlaggebend. Daher sind Transparenz und die Möglichkeit einer kontinuierlichen Verbesserung wichtig, um mit dem FM tatsächlich ein Mehrwert der Immobilie zu erzeugen. Erst die sorgfältige Bearbeitung der aufgezeigten Aufgaben und die nachfolgend fachgerechte Bearbeitung der anstehenden Aufgaben in der Instandhaltung sichern den kostengünstigen Betrieb einer Immobilie. ←



Dipl.-Ing. Felix Graf ist geschäftsführender Gesellschafter der Graf & Reber GmbH. Er ist Mitglied der Baukammer Berlin. In der Schweiz ist er Vizepräsident des MFS, Vorstandsmitglied des VSUD, Mitglied des USIC sowie der

wichtigsten Branchenverbände der beratenden Ingenieure. E-Mail: f-graf@graf-reber.de
Internet: www.graf-reber.de



Dipl.-Ing. Stefan Scherz ist Bereichsleiter Facility Management bei Graf & Reber GmbH. Er ist Mitglied im Arbeitskreis FM beim VBI. Die Geschäftsfelder Consulting, die Auswahl von CAFM-Programmen; Ausschreibungen

und Validierungen zum FM werden von ihm geleitet. Scherz arbeitet in den Fachgremien des VBI, VDI und GEFMA zur interdisziplinären Kommunikation. E-Mail: s-scherz@graf-reber.de
Internet: www.graf-reber.de