

Praxisleitfaden zum planungs- und baubegleitenden FM

Autor | René Sigg, Zürich

Die IFMA Schweiz (International Facility Management Association) und 26 Projektpartner haben einen Praxisleitfaden zum planungs- und baubegleitenden Facility Management (pbFM) entwickelt. Der Praxisleitfaden zeigt, wie bereits in der Planungs- und Erstellungsphase eines Bauwerks eine enge Abstimmung mit Betrieb und Bewirtschaftung erreicht wird. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Bewirtschaftung und der Betrieb eines Gebäudes optimal im Planungs- und Realisierungsprozess vorbereitet werden.

Gebäude haben in der Regel eine lange Lebensdauer. Darin hat die Nutzungsphase einen wesentlichen Einfluss sowohl auf den Ressourcen- und Energieverbrauch wie auch auf die Kosten. Facility Management (FM) ist der ganzheitliche, strategische Ansatz, um Gebäude sowie Arbeitsplätze und Flächen kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu erhalten und den wechselnden Bedürfnissen anzupassen. Der Facility Manager «steuert» also die Immobilie über den Lebenszyklus und verantwortet auch einen grossen Teil der darin anfallenden Kosten. Damit das Bauwerk bewirtschaftungsgerecht gestaltet und ein nahtloser Übergang von der Erstellungs- in die Nutzungsphase möglich wird, ist es notwendig, bereits in der Planungs- und Erstellungsphase eines Bauwerks eine enge Abstimmung mit Betrieb und Bewirtschaftung zu erreichen.

Dieses Bedürfnis wurde auch vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband SIA erkannt. Mit der Empfehlung SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung» wurde die Rolle eines FM-Planers im Bauprozess im Jahre 2010 erstmals festgelegt. Die Empfehlung SIA 113 beschreibt die Aufgaben eines planungs- und baubegleitenden Facility Managements (pbFM) entlang der Phasen gemäss Ordnung SIA 112 «Leistungsmodell». Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Bewirtschaftung und der Betrieb eines Gebäudes optimal im Planungs- und Realisierungsprozess vorbereitet werden.

Planungs- und baubegleitendes FM

Das planungs- und baubegleitende FM ist dann am wirkungsvollsten, wenn es frühzeitig in die Bauplanung integriert wird. Gerade in frühen Planungsphasen können die erforderlichen Massnahmen aus Sicht Betrieb und Bewirtschaftung vollumfänglich in das Bauwerk einfließen. Werden die Fachleute für Betrieb und Bewirtschaftung in der Planung hingegen zu spät herangezogen, ergeben sich unnötig hohe Kosten für die entsprechenden Umplanungen.

In den frühen Phasen des Projektes liegt der Bearbeitungsschwerpunkt des pbFM in der Optimierung des Bauwerks aus Sicht Bewirtschaftung. Je weiter das Projekt fortschreitet, desto mehr verlagert sich der Schwerpunkt in die Planung der Bewirtschaftung. Die Fachleute für die Bewirtschaftung sind vor allem dann frühzeitig einzubeziehen, wenn Betrieb und Bewirtschaftung in einem komplexen organisatorischen Umfeld der verschiedenen Beteiligten stattfinden. Dies betrifft vor allem Bauwerke, welche über eine aufwendige und komplexe Nutzung verfügen.

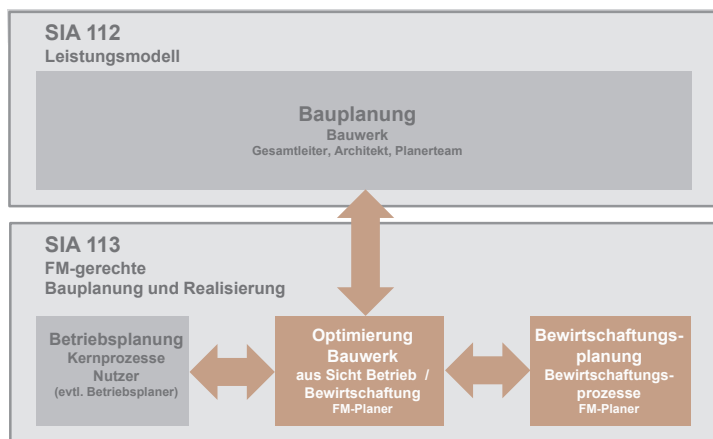


Abb. 1: Zusammenspiel Bauplanung (SIA 112) und FM-gerechte Bauplanung und Realisierung (SIA 113).

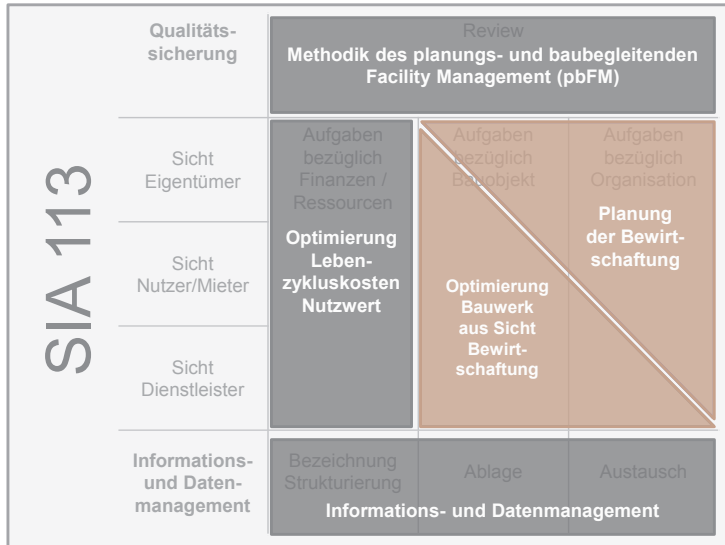


Abb. 2: Struktur der Empfehlung SIA 113, 'FM-gerechte Bauplanung und Realisierung' mit den relevanten Elementen des planungs- und baubegleitenden FM (pbFM).

zept. Daraus leiten sich auch die Vorgaben und Anforderungen für die Optimierung des Bauwerks aus Sicht Bewirtschaftung ab. Die FM-gerechte Bauplanung berücksichtigt dabei nicht nur die Bedürfnisse des Eigentümers, sondern auch die der Nutzer.

Planung der Bewirtschaftung

Neben der Optimierung des Bauwerks steht die Planung der künftigen Bewirtschaftung im Vordergrund. Auf der Grundlage des Prozess- und Leistungsmodells im Facility Management (ProLeMo) werden die Prozesse und Leistungen zwischen den involvierten Rollen (Eigentümer, Mieter/Nutzer, Bewirtschafter) für die künftigen Bewirtschaftungsphase festgelegt. Die Dokumentation der Ergebnisse dieses Planungsprozesses erfolgt im Betriebsführungskonzept. Dieses regelt die Verantwortlichkeiten zwischen Eigentümer, Bewirtschafter und Nutzer, zeigt organisatorische Voraussetzungen und Schnittstellen auf, beschreibt prozessorientiert die notwendigen Leistungen und stellt den erwarteten Ressourcen- und Personalbedarf dar. Auf dieser Basis erfolgen die Entwicklung der Aufbau- und Ablauf-Organisation der Bewirtschaftung, die Ausschreibung von Bewirtschaftungsleistungen und FM-Services sowie die Erstellung der künftigen Bewirtschaftungsdokumentation.

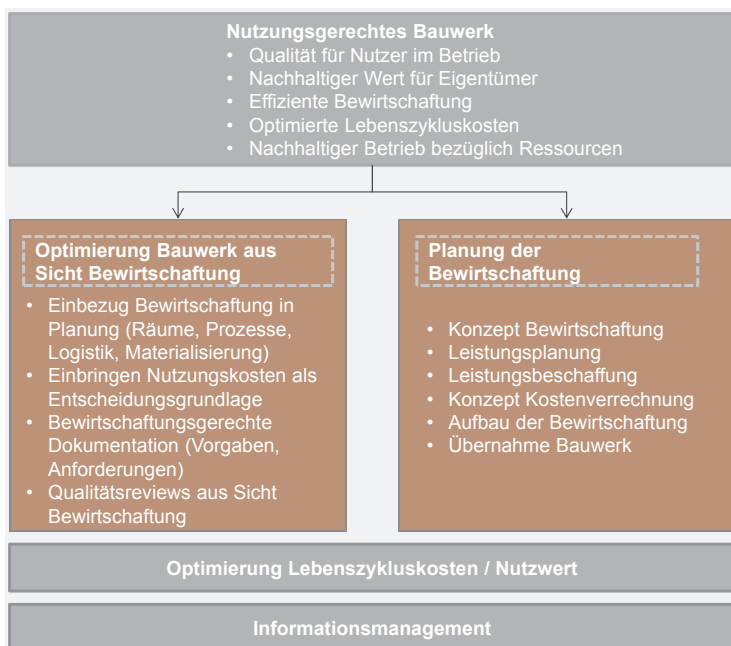


Abb. 3: Methodischer Ansatz des planungs- und baubegleitenden Facility Managements (pbFM).

Optimierung des Bauwerks aus Sicht der Bewirtschaftung

Wertstabile und polyvalente Immobilien weisen eine hohe Nutzungsqualität auf. Sie sind anpassungsfähig, Ressourcen schonend im Betrieb und weisen günstige Bewirtschaftungskosten auf. Das planungs- und baubegleitende FM erfolgt dabei vom Groben ins Feine. Über die phasenweise Detaillierung wird sichergestellt, dass rechtzeitig und phasengerecht auf die relevanten Themen geachtet und diese mit angemessenem Aufwand bearbeitet werden. Die Themen ergeben sich aus dem parallel zur Bauplanung zu erstellenden Betriebsführungskon-

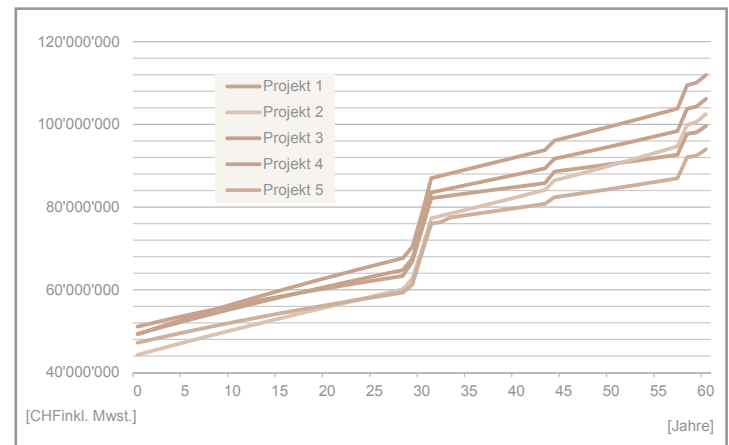


Abb. 4: Beispiel einer Lebenszykluskosten-Ermittlung für fünf verschiedene Projekte im Rahmen eines Wettbewerbs über einen Zeitraum von 60 Jahren betrachtet.

Optimierung der Lebenszykluskosten

Im Rahmen des planungs- und baubegleitenden FM werden Investitionsentscheidungen immer in Kenntnis der Lebenszykluskosten gefällt. Die Kostenanalyse über den Lebenszyklus einer Immobilie ersetzt damit die einseitige Optimierung der Investitionskosten. In frühen Planungsphasen eines Bauprojektes ist die Beeinflussbarkeit der Lebenszykluskosten am grössten. Die Berechnungshilfe «Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien» der IFMA Schweiz bietet die Möglichkeit, die Lebenszykluskosten in den Phasen «Strategische Planung», «Vorstudien» und «Projektierung» zu ermitteln und zu optimieren. Der methodische Ansatz über phasengerechte Eingabegrößen erlaubt es, vergleichbare Ergebnisse auch bei unterschiedlichen Informationsstufen in den jeweiligen Phasen zu erhalten.



Die IFMA Schweiz hat mit 26 Projektpartnern einen Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 FM-gerechte Bauplanung und Realisierung erarbeitet. Der Praxisleitfaden nimmt die Vorgaben der Empfehlung SIA 113 auf und gibt konkrete Anleitungen, wie die Aufgaben in der Praxis umgesetzt werden können. Der Praxisleitfaden hat zum Ziel, die Anwendung der Empfehlung SIA 113 in der Verbreitung und Umsetzung zu unterstützen. Bauherren werden durch den Praxisleitfaden bei der Bestellung der Leistungen zum planungs- und baubegleitenden Facility Management unterstützt. Die Leistungserbringer erhalten eine Anwendungshilfe mit Hilfsmitteln und Beispielen als Grundlage für die Leistungserbringung.

Informations- und Datenmanagement

Über den Gebäudelebenszyklus entstehen von der Planung über die Nutzung und Erneuerung laufend Daten. Das Informations- und Datenmanagement stellt sicher, dass der Informationsbedarf der Beteiligten in allen Phasen sichergestellt ist. Durch die Zunahme der Informatikunterstützung sowohl in der Planung wie auch in der Bewirtschaftung gewinnt im Informationsmanagement neben dem Management von lose strukturierten Dokumenten aus Text und Bild auch eine objektorientierte Modellierung von Architektur, Räumen und technischen Anlagen in Form von strukturierten Daten zunehmend an Bedeutung. Mit dem Modell «Bauwerksdokumentation im Hochbau» von KBOB/IPB werden die Bestrebungen für eine Standardisierung im Bau- und Immobilienbereich der Schweiz auf Ebene der Dokumentation wirkungsvoll unterstützt. ■

Kontakt

René Sigg, Geschäftsführer, Vorstandsmitglied IFMA Schweiz
 Intep Integrale Planung GmbH, Dufourstrasse 105, 8008 Zürich
www.intep.com, sigg@intep.com
