

## Gebäudebetrieb planen und steuern

Die frühzeitige Einbindung betrieblicher Aspekte in den Planungs- und Realisierungsprozess von Bauvorhaben deckt Potenziale zur Optimierung betrieblicher Abläufe auf, senkt die Lebenszykluskosten und reduziert den Informationsverlust an der Schnittstelle vom Bauen zum Betrieb.

Intep unterstützt Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Immobilien bei der Konzeption und Umsetzung betrieblicher Belange im Rahmen der Planung und Realisierung von Bauprojekten sowie im Betrieb von bestehenden Gebäuden.



# Planungs- und baubegleitendes Facility Management



Sanierung Schloss Albrechtsberg, Dresden; Stadt Dresden  
© Konzert- und Kongressgesellschaft Dresden



Neubau Ambigon, München; Vivico Real Estate  
© Vivico Real Estate GmbH



Neubau Bürogebäude Opere Plaza, Hamburg; Aug.Prien Immobilien  
© Florian Fischötter Architekt GmbH



Sanierung und Erweiterung Schweizerisches Landesmuseum, Zürich;  
Bundesamt für Bauten und Logistik © Architron

## Anforderungen und Ziele

Bereits während der Planungs- und Bauphase sollen Vorgaben aus betrieblicher Sicht für die Realisierung des Bauprojekts definiert sowie die Vernetzung und gegenseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Leistungen im Facility Management aufgezeigt werden.

Prozesse für den künftigen Betrieb müssen geklärt und Strategieentscheidungen zur internen und externen Leistungserbringung getroffen werden. Die Vorgaben für externe Facility Services werden erstellt und Stellenbeschreibungen für das Betriebspersonal definiert.

Im Planungs- und Realisierungsprozess müssen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt werden, um eine Grundlage für die künftige Budgetierung zu erhalten. Zur Führung der laufenden Bewirtschaftungskosten ist eine geeignete Kostenstruktur aufzubauen.

## Konzept und Umsetzung

Mit planungs- und baubegleitendem Facility Management wird in der Planungs- und Realisierungsphase die generelle Richtung der künftigen Bewirtschaftung definiert.

Die Anforderungen an die Organisation und die Leistungen aus Sicht des Eigentümers, Betreibers und Nutzers werden in einem Pflichtenheft festgeschrieben. Darauf aufbauend werden die Abläufe der im Betrieb involvierten Akteure, die Anforderungen an unterstützende Betriebseinrichtungen und die betriebsgerechte Konzeption des Gebäudes frühzeitig abgestimmt und in einem Betriebsführungskonzept zusammengestellt.

Das Konzept wird in der Nutzungsphase zum Betriebshandbuch ausgearbeitet und dient als Controlling-Instrument für den Betreiber und als wichtigstes Arbeitsinstrument für den operativen Dienstleister.

# Von der Bedarfsplanung zur Bewirtschaftung von Immobilien



## Das Angebot von Intep

Intep unterstützt Eigentümer, Betreiber und Nutzer bei der Umsetzung ihrer Konzepte und Anforderungen von der Bedarfsplanung bis zur Bewirtschaftung von Immobilien.

### Betriebsführungskonzepte

Für den Eigentümer dokumentieren wir die Anforderungen des planungs- und baubegleitenden Facility Managements und klären die Organisation sowie die Prozesse und Leistungen des zukünftigen Gebäudebetriebs. Wir zeigen die Schnittstellen und Verantwortlichkeiten zwischen Eigentümer, Betreiber und Nutzer sowie die Abhängigkeiten der Leistungserbringenden auf und integrieren die betriebsrelevanten Aspekte bereits während der Planungsphase.

### Nutzerkonzepte

Für die Nutzer definieren wir nach umfassender Analyse alle Anforderungen an Gebäude und Betrieb. Betriebliche Organisation und Abläufe des Nutzers werden in den Planungs- und Realisierungsprozess integriert. Wir schaffen hiermit die „Messlatte der Projektziele“, die über alle Projektstufen hinweg verbindliche Auskunft darüber gibt, ob und inwieweit die Planungs- und Ausführungsergebnisse mit den Projektzielen übereinstimmen.

### Betreiberkonzepte

Wir erarbeiten für den Betreiber die Organisation sowie die betrieblichen Konzepte zu Reinigung, Ver- und Entsorgung, Kostenverrechnung, Sicherheit, Parkraumbewirtschaftung etc. Basis hierfür bilden die zusammen mit Nutzern und Eigentümern erstellten Pflichtenhefte und Konzepte. Wir sorgen für eine kontinuierliche Umsetzung in der Planung, um eine nutzerorientierte, betriebssichere und wirtschaftliche Immobilie zu gewährleisten.

### Betriebsoptimierung

In der Nutzungsphase beraten wir Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Immobilien im Rahmen der Betriebsoptimierung. Wir identifizieren Schwachstellen in der Aufbau- und Ablauforganisation und zeigen Synergien sowie Optimierungspotenziale in der Leistungserbringung auf – bis hinein in die relevanten Verbraucher. Unser Angebot umfasst die Aufnahme der Prozesse und Systeme bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen und deren Erfolgskontrolle.

## Referenzen:

- Modernisierung Kulturzentrum Gasteig München | Gasteig München GmbH
- Neu- und Umbau Wohn- und Gewerbebau „The Seven“, München | aip Gärtnerplatz GmbH & Co. KG, München
- Neubau Bezirksgebäude Dietikon, Zürich | Immobilienamt Kanton Zürich
- Neubau Büro- und Geschäftshaus „Ambigon“, München | Vivico Real Estate GmbH, München
- Neubau Bürogebäude „NuOffice“, München | Facit GmbH & Co. KG, München
- Neubau Bürogebäude „OpernPlaza“, Hamburg | Aug.Prien Immobilien GmbH, Hamburg
- Neubau Polizei- und Justizzentrum, Zürich | Hochbauamt/Immobilienamt Kanton Zürich
- Neubau Stadion Letzigrund, Zürich | Sportamt Stadt Zürich
- Neubau Stadtwerkszentrale, München | Stadtwerke München GmbH
- Neubau Verwaltungszentrum Guisanplatz 1, Bern | Bundesamt für Bauten und Logistik, Bern
- Neubau Wohn- und Gewerbebau „Simeo“, München | Hubert Haupt Immobilien, Grünwald
- Neubau Zentrum Paul Klee, Kulturzentrum, Bern | Maurice E. and Martha Müller Foundation, Bern
- Sanierung Maschinenbaulabor, Zürich | ETH Immobilien, Zürich
- Sanierung Sammlung Oskar Reinhart „Am Römerholz“, Winterthur | Bundesamt für Kultur, Bern
- Sanierung Schloss Albrechtsberg, Dresden | Stadt Dresden
- Sanierung St. Jakobshalle, Basel | Immobilien Basel-Stadt
- Sanierung und Erweiterung Schweizerisches Landesmuseum, Zürich | Bundesamt Bauten/Logistik, Bern
- Schulbauentwicklung, Poing | Gemeinde Poing
- Verwaltungsneubau, Köln | RheinEnergie AG, Köln

### Intep

Integrale Planung GmbH  
Innere Wiener Str. 11a  
D-81667 München  
T +49 (0)89 459 949 0  
F +49 (0)89 459 949 10

### Intep

Integrale Planung GmbH  
Valentinskamp 24  
D-20354 Hamburg  
T +49 (0)40 311 12 212  
F +49 (0)40 311 12 200

### Intep

Integrale Planung GmbH  
Dufourstr. 105  
CH-8008 Zürich  
T +41 (0)43 488 38 90  
F +41 (0)43 488 38 99

### Intep

Integrale Planung GmbH  
Bahnhofstr. 8  
CH-9000 St. Gallen  
T +41 (0)71 540 38 90  
F +41 (0)71 540 38 99

### Intep

Integrated Planning LLC  
212 2nd St. SE, Suite 222  
Minneapolis, MN 55414  
USA  
T +1 612 339 5515

## Ihre Ansprechpartner bei Intep

Uta Käding | kaeding@intep.com  
Florian Karg | karg@intep.com  
Irène Meierhofer | meierhofer@intep.com  
René Sigg | sigg@intep.com

## Impressum

Grafik und Layout: Vierthaler und Braun  
Druck: Mediengruppe Universal, München  
© Intep – Integrale Planung GmbH