

Relevanz des FM-Planers

Mit dem planungs- und baubegleitenden FM werden die Voraussetzungen geschaffen, damit Bewirtschaftung und Betrieb eines Gebäudes im Planungs- und Realisierungsprozess optimal vorbereitet und die wirtschaftlichen und nutzungsspezifischen Ziele erreicht werden.



In Gewerbe- und Infrastrukturgebäuden ist der Effekt der FM-Planung auf die Betriebskosten besonders ausgeprägt (Foto: brainsheed / photocase.com).

IRÈNE MEIERHOFER*

FM-PLANER IM BAUPROJEKT. Der Einbezug von Überlegungen zu Betrieb und Bewirtschaftung von Immobilien während der Bauplanung bringt sowohl den Investoren als auch den Nutzern Vorteile. Die integrale Sicht über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie kann durch den FM-Planer bereits in der Planungsphase sichergestellt werden und unterstützt die Nutzungsqualität von Bauwerken.

Durch den FM-Planer wird die Sicht des Spezialisten für die Bewirtschaftung in das Bauprojekt eingebracht, mit dem Ziel ein Bauwerk zu erhalten, das in der langen Phase der Nutzung die unterschiedlichen Ansprüche optimal erfüllt. Gleichzeitig wird ein nahtloser Übergang von der Erstellungs- in die Nutzungsphase gewährleistet.

Es hat sich gezeigt, dass durch den Einbezug eines FM-Planers im Planungsprozess die Anforderungen an den Betrieb und die Bewirtschaftung frühzeitig eingebracht werden und hohe Kosten für spätere Umplanungen oder sogar zusätzliche bauliche Massnahmen verhindert sowie langfristig

erhöhte Nutzungskosten vermieden werden können. Der FM-Planer verfolgt grundsätzlich zwei Ziele:

- ein aus Sicht des Betriebes und der Bewirtschaftung optimiertes Bauwerk und
- bereits zu Beginn der Nutzung optimierte Betriebs- und Bewirtschaftungsprozesse und damit auch niedrigere und optimierte Bewirtschaftungskosten.

Damit der FM-Planer diese Ziele im Rahmen des planungs- und baubegleitenden FM erreichen kann, ist seine Einbindung in ein Bauprojekt frühzeitig zu klären.

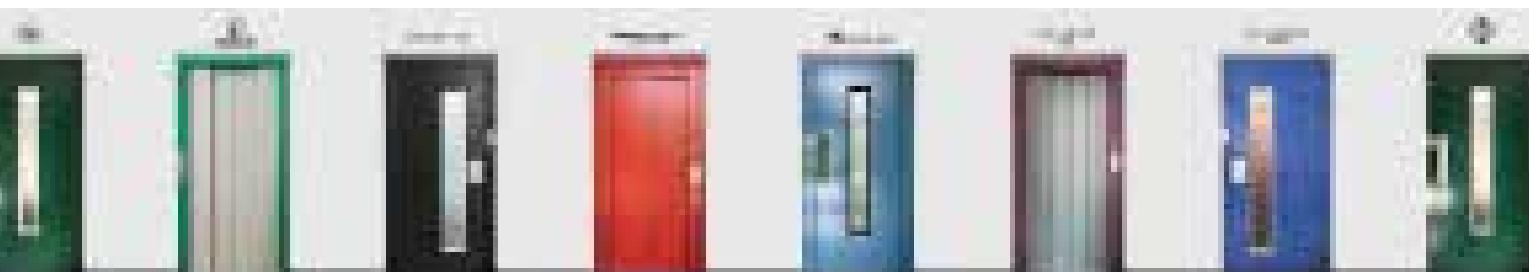
VOM GROBEN INS FEINE. Das planungs- und baubegleitende FM erfolgt vom Groben ins Feine. Parallel zum Bauprozess nach SIA 112 erfolgt die Bearbeitung der für die Bewirtschaftung relevanten Themen. Die Themen ergeben sich aus dem begleitend zu erstellenden Betriebsführungskonzept. Daraus leiten sich auch die Vorgaben und Anforderungen für die Optimierung des Bauwerks aus Sicht Bewirtschaftung ab. Durch die phasenweise Detaillierung der Themen

und der Bearbeitungstiefe wird sichergestellt, dass die Themen rechtzeitig und mit angemessenem Aufwand bearbeitet werden. In der strategischen Phase sind beispielsweise Tätigkeiten wie die Bedürfnisprüfung aus Sicht der Bewirtschaftung vorzunehmen, die Sicht der Bewirtschaftung in die Ziele und Rahmenbedingungen des Projektes einfließen zu lassen und in die Erkenntnisse aufgrund von Erfahrungen aus der Bewirtschaftung in den Lösungsstrategien einzubringen.

In der Projektierung werden für alle Entscheide und Festlegungen die Auswirkungen auf die Bewirtschaftung transparent dargestellt und dem Bauherrn mitgeteilt, das Bauprojekt in Bezug auf die Lebenszykluskosten schrittweise optimiert und durch klare Vorgaben im Zusammenhang mit der Daten- und Dokumentenstruktur die Grundlage für eine einfache Übernahme der Informationen aus dem Bau in den Betrieb garantiert.

Parallel zur Realisierung wird die Betriebsorganisation aufgebaut, Leistungen für die Bewirtschaftung ausgeschrieben, die Inbetriebnahme und Abnahme mit den integralen Tests im Detail geplant und ausgeführt sowie das Betriebsführungskonzept schrittweise fertiggestellt. Zusätzlich überprüft der FM-Planer jeweils die Einhaltung der in der Planungsphase definierten Anforderungen aus Sicht der Bewirtschaftung.

DAS BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT ALS PLANUNGSINSTRUMENT. Parallel zur Optimierung des Bauwerks erfolgt die Planung der künftigen Bewirtschaftung. Diese kann auf der Grundlage des Prozess-/Leistungsmodells im Facility Management (ProLeMo) oder der Norm «SN EN 15221-4 Taxonomie, Klassifikation und Strukturen im Facility Management» aufgebaut werden. Die für die Nutzungsphase relevanten Prozesse und Leistungen werden definiert und die Verantwortlichkeit pro Prozess den involvierten Rollen (Eigentümer, Mieter/Nutzer,



PRAXIS-LEITFADEN



Bewirtschafter) zugeteilt. Der FM-Planer berücksichtigt dabei nicht nur die Bedürfnisse des Eigentümers, sondern auch die der Nutzer. Dabei ist eine intensive Abstimmung mit der Betriebsplanung des Nutzers erforderlich.

» Der Einbezug eines FM-Planers hilft, langfristig erhöhte Nutzungskosten zu vermeiden.«

Die aktive und nachhaltige Bewirtschaftung bedingt eine vertiefte Betrachtung und klare Abgrenzung der zukünftigen Rollen, eine klare Beschreibung der Schnittstellen sowie eine klare Formulierung der einzelnen Leistungen. Auf diesen Grundlagen lässt sich der zu erwartende Ressourcen- und Personalbedarf ableiten. In einem weiteren Schritt erfolgen die Entwicklung der Aufbau- und Ablauforganisation der Bewirtschaftung, die Ausschreibung der für die Bewirtschaftung erforderlichen Leistungen sowie die Erstellung weiterer für die Bewirtschaftung notwendiger Dokumentation.

PLANUNGSENTSCHEIDE AUF BASIS DER LEBENSZYKLUSKOSTEN. Der zukünftige Personal- und Ressourcenbedarf steht in direkter Abhängigkeit zur Wahl der technischen Anlagen, der Materialisierung, der Bauweise usw. Der FM-Planer fordert jeweils im Rahmen des «planungs- und baubegleitenden FM», die Investitionsentscheidungen immer unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten zu tätigen. Wie bereits allgemein erkannt, ist die Beeinflussbarkeit der Lebenszykluskosten in den frühen Planungsphasen eines Bauprojektes am grössten. Eine Kostenanalyse über den Lebenszyklus einer Immobilie vermeidet eine einseitige Senkung der Investitionskosten

und fördert eine nachhaltige Optimierung der Bewirtschaftungskosten.

Das Tool «Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien» der IFMA Schweiz ermöglicht die Berechnung der Lebenszykluskosten in den Phasen strategische Planung, Vorstudien und Projektierung. Der methodische Ansatz über phasengerechte Eingabegrössen erlaubt es, vergleichbare Ergebnisse auch bei unterschiedlichen Informationsstufen in den jeweiligen Phasen zu erhalten und, wo möglich, entsprechende Optimierungen vorzunehmen.

EINSATZ FM-PLANER IM ERMESSEN DES BAUHERRN. Ob ein FM-Planer einbezogen wird, liegt hauptsächlich im Ermessen des Bauherrn. Je komplexer das Bauprojekt und je Vielfältiger die Nutzung sind, desto relevanter wird die Rolle eines FM-Planers.

Ist die zukünftige Bewirtschaftungsorganisation bekannt, besteht die Möglichkeit, den FM-Planer aus dieser Organisation zu bestimmen. Ist die zukünftige Bewirtschaftungsorganisation noch zu definieren, gibt es einige FM-Berater auf dem Markt, welche die Rolle des FM-Planers wahrnehmen können. Das Aufgaben- und Leistungsspektrum sowie das Rollenverständnis des FM-Planers sind bei Projektbeginn jeweils eindeutig zu klären. Damit der FM-Planer seine Rolle effektiv wahrnehmen kann, muss auch seine Position in der Bauprojektorganisation überlegt sein. Vielfach bewährt hat sich eine direkte Beauftragung durch den Bauherrn und die unmittelbare Einbindung in die Bauprojektorganisation unter der Leitung des Projektleiters Bauherr bzw. Bauherrenvertreters.



***IRÈNE MEIERHOFER**

Die Autorin ist Senior Consultant bei Intep, Delegierte FM-Kammer SVIT und Projektpartnerin IFMA pbFM-Leitfaden.

● Seit Januar 2014 stehen den Bauherren und den Leistungserbringern ein Praxisleitfaden zur Empfehlung SIA 113 Planungs- und baubegleitendes FM zur Verfügung.

Der Praxisleitfaden nimmt die Vorgaben der Empfehlung SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung» auf und gibt konkrete Anleitungen, wie die Aufgaben in der Praxis umgesetzt werden können. Bauherren werden durch den Praxisleitfaden bei der Bestellung der Leistungen zum planungs- und baubegleitenden Facility Management/FM-Planer unterstützt. Die Leistungserbringer erhalten eine Anwendungshilfe mit Hilfsmitteln und Beispielen als Grundlage für die Leistungserbringung.

Mit der Empfehlung SIA 113 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) ent-

lang 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.

Die IFMA Schweiz hat mit 26 Projektpartnern einen Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 FM-gerechte Bauplanung und Realisierung erarbeitet. 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. ●

Zu bestellen bei:
CRB
Steinstrasse 21, Postfach
8036 Zürich

