

PROZESS-/LEISTUNGSMODELL IM FM

Ein bewährtes Modell auf den neusten Stand gebracht

» Das Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo) entwickelte sich zu einem vielfach und breit angewendeten Standard für Prozesse, Leistungen und Kosten im Facility Management. Es bietet allen involvierten Akteuren im Facility Management eine einheitliche Sprachregelung.

Autor: René Sigg



René Sigg
Geschäftsführer von intep und im Vorstand IFMA Schweiz.

Noch bis in die 1990er Jahre waren wenige professionelle Ansätze und Richtlinien im Facility Management vorhanden. Mit der Gründung des IFMA (International Facility Management Association) Chapter Schweiz 1998 wurde initiiert, dass mit klaren Prozessen und Leistungen eine weitaus höhere Effizienz in der Bewirtschaftung von Immobilien und Services erreicht werden könnte. Daraufhin wurde an einem einheitlichen, gemeinsamen Sprachverständnis gearbeitet. 2009 publizierten die IFMA Schweiz und die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) das Prozess-/Leistungsmodell im FM, welches grosse Akzeptanz in der Schweiz fand. Das Modell hat wesentlich dazu beigetragen, dass das Facility Management sich in privaten Organisationen sowie in der öffentlichen Hand etablieren konnte.

Schematische Darstellung der Integration des FM in die Bauprojektorganisation.

GRÜNDE FÜR DIE ÜBERARBEITUNG

Mit der Entstehung weiterer nationaler und internationaler Empfehlungen zum Facility Management in den letzten Jahren sowie mit der Publikation des St. Galler Management-Modells der vierten Genera-

tion wurde eine Überarbeitung des Prozess-/Leistungsmodells im FM notwendig, in welches auch bisherige Erfahrungen der Projektpartner und aktuelle Entwicklungen, wie beispielsweise die Digitalisierung, einfließen. Mit der Überarbeitung wird eine weitergehende und umfassendere Standardisierung erreicht und damit eine Verbesserung in der Zusammenarbeit sowie ein einheitliches und breites Verständnis für die Umsetzung der Prozesse und Leistungen geschaffen.

NATIONALE UND INTERNATIONALE ENTWICKLUNGEN

Parallel zum Prozess-/Leistungsmodell im FM wurden Normen der Reihe SN EN 15221 veröffentlicht. Die grösste Abweichung wurde in der Grundstruktur der Bestimmungen gefunden und daraufhin entschieden, dass die Strategie-, Steuerungs- und operativen Prozesse sowie deren Kosten in die Struktur der EN 15221 eingebunden werden und so ein vollumfängliches Facility Management dargestellt wird.

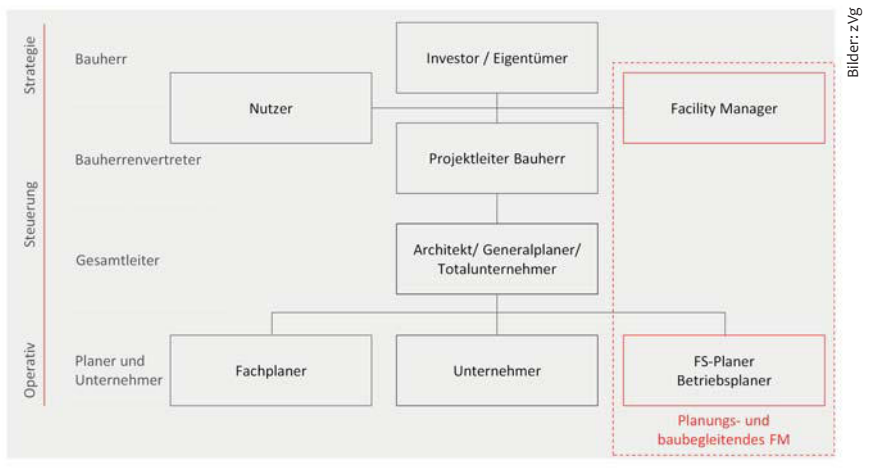
Zudem geht das überarbeitete Prozess-/Leistungsmodell im FM nicht mehr nur auf die Nutzungsphase von Immobilien ein, sondern auch auf die Bereitstellungs- und Verwertungsphase und wurde so um die Dimension des Lebenszyklus erweitert.

DIGITALISIERUNG

Auch im Facility Management hat die Digitalisierung Einzug gehalten und die herkömmlichen Arbeitsweisen werden von modellbasierten und automatisierten Abläufen abgelöst. Begriffe wie Building Information Modeling (BIM), IoT (Internet of Things) und Big Data sind allgegenwärtig. Gerade die Methode BIM – ein integrierter Datenaustausch, bei dem die Gebäudemodelle verschiedener Fachplaner zusammengeführt werden – hat sich in der Planungsphase bewährt und wird sich auch im Betrieb etablieren. Mit einem Standard für IoT wird die Kompatibilität der Lösungen von Hersteller, Entwickler und Anbieter ermöglicht. Die *Swiss IoT Guidelines for Smart Buildings* werden mit den Prozessen gemäss dem Prozess-/Leistungsmodell im FM verknüpft.

ROLLE UND DEFINITION

Mit dem überarbeiteten Prozess-/Leistungsmodell wird die Rolle des Facility Managements erheblich gestärkt. Das Facility Management umfasst alle strategischen und steuernden Funktionen für die Bereitstellung und Nutzung von Flächen und Infrastruktur sowie für die Zurverfügungstellung von Services für die Mitarbeitenden und die Organisation. Es definiert also die Strategie und Steuerung der immobilienbezogenen und nutzerorientierten Services in einer Organisation. Facility Services hingegen umfassen operative und wirtschaftliche Leistungen in der Bereitstellung von Flächen, Arbeitsplätzen und Services



und beschränken sich überwiegend auf die Phase der Bewirtschaftung von Immobilien.

PROZESS- UND LEISTUNGSMODELL IM FM

Das Prozess-/Leistungsmodell im FM orientiert sich am St. Galler Management-Modell. Das St. Galler Management-Modell der vierten Generation stellt die Organisation in den Vordergrund und betrachtet Management als laufende Reflexion zwischen der Organisation, der etablierten Wertschöpfung und der Umwelt.

In der neuen Prozesslandkarte Facility Management umfassen die Managementprozesse FM die Führungsaufgaben der Organisation Facility Management. Dazu gehören beispielsweise die Planungs- und Koordinationsaktivitäten für die Geschäfts- und Unterstützungsprozesse FM. Die Geschäftsprozesse FM beziehen sich auf die tatsächliche Durchführung der Kernaufgaben des Facility Managements, die auf die Erfüllung der Kundenbedürfnisse ausgerichtet sind. Die Geschäftsprozesse FM umfassen die Kernaktivitäten des Facility Managements in den Phasen Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwertung von Fläche & Infrastruktur beziehungsweise von Services für Mensch & Organisation. Die Unterstützungsprozesse FM der Organisation Facility Manage-

ment stellen die Verfügbarkeit der Ressourcen sowie die Bereitstellung der internen Dienstleistungen sicher, die für eine effiziente und effektive Durchführung der Geschäftsprozesse erforderlich sind.

Übrigens: Das Prozess-/Leistungsmodell wurde von der IFMA Schweiz zusammen mit 27 breit abgestützten Projektpartnern überarbeitet.

Die Prozesslandkarte.



Branchenadressen

■ BERUFSBEKLEIDUNG

HÄLG TEXTIL AG
 Hälg Textil AG
 Ihr Spezialist für Berufsbekleidung
 Tannbachstrasse 3
 CH-6264 Pfäffnau LU
 Tel: +41 62 207 06 50, E-Mail: info@haelg-textil.ch
 www.haelg-textil.ch

■ BETTWAREN

GASTROLINE
 OBJECT TEXTILES
 www.ceha5.ch

Kyburz Bettwarenfabrik AG
 Bernstrasse 19
 CH-3122 Kehrsatz
 Tel. 031 961 15 25 – Fax 031 961 53 89
www.kyburz-bfb.ch – info@kyburz-bfb.ch

■ REINIGUNG

ECOLAB®
 Everywhere It Matters.™
sauberer. sicherer. gesünder.
 ECOLAB (Schweiz) GmbH
 Kägenstrasse 10 • 4153 Reinach
 0800 326 522 • www.ecolab.com
 chmutterz.institutional@ecolab.com

restlos sauber.
REST CLEAN®
 TOILETTENKULTUR
 info@restclean.com Gratis Hotline
 restclean.com 0800 30 89 30

■ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

Schädlingsbekämpfung
 Ungeziefer, Taubenabwehr, Marderabwehr. Schnell. Diskret. Garantiert.
RATEX AG
 Austrasse 38
 8045 Zürich
 www.ratex.ch
24H-Pikett: 044 241 33 33

■ WÄSCHEREISERVICE

elis
 We empower your day
Elis (Suisse) AG
 Murtenstrasse 149
 3008 Bern
 Tel. +41 31 389 44 44
 ch.info@elis.com
 www.elis.com