

3.2.11

Frühzeitige Einbindung vom Facility Management in Quartiersentwicklungsprojekte

VON INTEP | INTEGRALE PLANUNG GMBH

1 Einführung

Quartierentwicklungsprojekte und die Vorbereitung der Bewirtschaftung in einem Quartier werden immer komplexer, was auf rechtliche, ökonomische, ökologische und organisatorische Anforderungen zurückzuführen ist. Aufgrund der Größe von Quartiersprojekten sind meist unterschiedliche Eigentümer involviert und es entstehen Schnittstellen, welche sinnvoll koordiniert und Zielkonflikte, die bearbeitet werden müssen. Synergien zwischen verschiedenen Eigentümern in Arealen können ideal genutzt werden, wenn eine gemeinsame, nachhaltig ausgerichtete Strategie besteht. Es bedeutet jedoch auch, dass Verträge bereits frühzeitig abgeschlossen werden müssen, um die Verantwortlichkeiten, Leistungen und Schnittstellen zwischen den Vertragsparteien klar zuzuweisen. Betriebliche Anforderungen und Regelungen in Bezug auf die gemeinsame Infrastruktur finden bisher wenig bis gar keinen Platz in den Vereinbarungen. Dies birgt das Risiko, dass im späteren Betrieb Leistungsabgrenzungen und Verantwortlichkeiten unklar sind und mit unerwarteten Kostentreibern zu rechnen ist.

2 Frühzeitige Einbindung des Facility Managements

Facility Management-Verantwortliche sind frühzeitig in die Erstellung von Quartiersvereinbarungen oder das Aufsetzen von Realteilungen zu involvieren, denn so kann ein künftiger Betrieb sowie die Bewirtschaftungsorganisation gesamtheitlich betrachtet werden. Das Facility Management stellt sicher, dass betrieblich und organisatorisch relevante Inhalte in den vertraglichen Vereinbarungen enthalten sind und diese so eine ideale Grundlage für die Planung, den Bau und den Betrieb darstellen. Ist dies gesetzt, können während Nutzung und Betrieb entsprechende Maßnahmen getroffen werden, wie z. B. Kostenversteilschlüssel oder die Verrechnung zufolge der Dienstbarkeiten. Außerdem sind dadurch Schnittstellen im Betrieb und Leistungsabgrenzungen von Beginn an klar definiert und etwaige Kostentreiber können minimiert werden.

3.2.11

Schon in der strategischen Planungsphase werden die Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen des Bauprojekts definiert und eine Lösungsstrategie festgelegt. Daher ist es wesentlich, die Rolle des Facility Management Planers frühzeitig und eindeutig in die Projektorganisation aufzunehmen. Die betrieblichen Anforderungen sind in Betriebskonzepten und Nutzungskonzepten festzuhalten und planungsbegleitend fortzuschreiben. So können die Erkenntnisse aus Sicht der Bewirtschaftung in die Lösungsstrategien sowie in die Ziele und Rahmenbedingungen mit einfließen.

Werden Fachpersonen für Betrieb und Bewirtschaftung zu spät involviert, kann es zu hohen Kosten für Umplanungen im späteren Betrieb kommen, denn der Einfluss auf die Optimierung der Lebenszykluskosten ist geringer und relevante konzeptionelle Entscheide sind bereits gefallen.

3 Facility Management sorgt für einen rechtssicheren Betrieb

Für einen rechtssicheren Betrieb und steigende Anforderungen an die Rechtskonformität sind Maßnahmen des Facility Managements zur Einhaltung und Umsetzung der Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung erforderlich. Richtlinien, Normen und Verordnungen spielen eine zentrale Rolle bei der rechtskonformen Abwicklung des Betriebs von Immobilien.

Zusammenfassend bringt die frühe Integration des Facility Managements Vorteile für alle – Eigentümer, Betreiber sowie die Nutzenden: einen effizienten Bewirtschaftungsprozess, welcher wiederum optimierte Kosten mit sich bringt.

4 Klare Schnittstellen und Verantwortlichkeiten

Klare Rollendefinitionen und Schnittstellen in einem Areal oder Quartier mit verschiedenen Eigentümern sind essenziell. Dies kann z. B. über einen Arealmanager – eine übergeordnete FM-Stelle – welche die Schnittstelle zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten erfüllt und zugleich auch Ansprechperson für Mietende und Nutzende ist, geschehen. Hier ist wiederum wichtig, dass eine solche Stelle und ihre Verantwortlichkeiten schon bei der Vertragserstellung eingeplant sowie finanziell geregelt wird und die notwendigen Kompetenzen aufweist.