

# **„Die Bewirtschaftung bereits während des Baus planen“**

**Die IFMA Schweiz hat zusammen mit 26 Projektpartnern aus der Praxis einen Leitfaden für das planungs- und baubegleitende Facility Management entwickelt. Dieser stellt Leistungsmodulare bereit, erklärt, wie baubegleitendes FM funktioniert, und zeigt konkrete Beispiele aus der Praxis.**

Gebäude haben eine lange Lebensdauer. Damit beeinflusst deren Nutzungsphase die Kosten sowie den Ressourcen- und Energieverbrauch wesentlich. Überlegungen zu Betrieb und Bewirtschaftung von Immobilien bereits während der Planung des Baus bringen deshalb sowohl den Investoren als auch den Nutzern Vorteile. Und sie ermöglichen einen nahtlosen Übergang von der Erstellungs- in die Nutzungsphase. Dieses Bedürfnis hat auch der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA erkannt. 2010 schrieb die Empfehlung SIA 113 „FM-gerechte Bauplanung und Realisierung“ die Rolle eines FM-Planers im Bauprozess erstmals fest. Die Empfehlung SIA 113 beschreibt die Aufgaben eines planungs- und baubegleitenden Facility Managements (kurz pbFM) während der Phasen, welche in der Ordnung SIA 112 „Leistungsmodell“ definiert sind. Dies schafft die Voraussetzungen, um die Bewirtschaftung und den Betrieb eines Gebäudes während der Planung und Realisierung optimal vorzubereiten. Zusammen mit 26 Projektpartnern aus der Praxis hat IFMA Schweiz die Vorgaben der Empfehlung SIA 113 aufgenommen und in Form eines Praxisleitfadens konkrete Anleitungen für das planungs- und baubegleitende Facility Management entwickelt. Diese zeigen, wie sich die entsprechenden Aufgaben in der Praxis umsetzen lassen. Dafür wurden die wichtigsten Aufgaben in verschiedenen Leistungsmodulen zusammengefasst.

## **Grosse Verbreitung in der Praxis als Ziel**

Mit dem Praxisleitfaden, der nun zur Verfügung steht, will man die Anwendung der SIA-Empfehlung in der Praxis breit abstützen. Das Hilfsmittel richtet sich sowohl an Bauherren, die dadurch bei der Bestellung der Leistungen zum planungs- und baubegleitenden Facility Management unterstützt werden, als auch an die Erbringer von Leistungen, die damit eine praxistaugliche Grundlage mit konkreten Beispielen erhalten. Denn das planungs- und baubegleitende FM ist dann am wirkungsvollsten, wenn es frühzeitig in die Bauplanung integriert wird. So können die notwendigen Massnahmen aus der Sicht Betrieb und Bewirtschaftung vollständig in das Bauwerk einfließen. Kosten für Umplanungen aufgrund veränderter Anforderungen lassen sich vermeiden und der Einfluss auf die Lebenszykluskosten steigt. Während es in den frühen Phasen eines Projekts aus Sicht des pbFM also vor allem um die Optimierung des Bauwerks unter Berücksichtigung der Bewirtschaftung geht, verlagert sich der Schwerpunkt mit fortschreitendem Bauprozess in die eigentliche Planung der Bewirtschaftung. Entsprechende Fachleute sind vor allem dann frühzeitig einzubeziehen, wenn Betrieb und Bewirtschaftung in einem komplexen organisatorischen Umfeld mit verschiedenen Beteiligten stattfindet. Das können grosse Verwaltungsbauten mit verschiedenen Nutzern, Forschungs- und Laborgebäude, Spitäler, Industrie-, Kultur- oder Sportbauten sein. Genau für solche Bauaufgaben wurde das nun vorliegende Instrument entwickelt.

## **Praktisches Hilfsmittel für die tägliche Arbeit**

Der Praxisleitfaden bietet die Basis für die Erstellung eines Leistungsverzeichnis und hat den Vorteil, dass man als Bauherr oder Leistungserbringer auf bestehende Erfahrungen aufbauen kann, die in das Hilfsmittel eingeflossen sind. Im ersten Teil der Publikation werden die Struktur und die Inhalte der Empfehlung SIA 113 anhand folgender Themenblöcke detailliert vorgestellt:

- Optimierung eines Bauwerks aus der Sicht der Bewirtschaftung
- Planung der Bewirtschaftung
- Methodik des planungs- und baubegleitenden FM
- Optimierung der Lebenszykluskosten und des Nutzwertes
- Informations- und Datenmanagement

Dabei werden – bezogen auf die Phasen der Ordnung SIA 112 – die konkreten Leistungen des pbFM beschrieben und mit realen Beispielen aus der Praxis ergänzt. Die Rolle des FM-Planers wird dabei ebenso erklärt wie Funktion und Ziel eines Betriebsführungskonzepts. Im zweiten Teil bieten vier Beilagen Unterlagen für die Anwendung des planungs- und baubegleitenden Facility Managements in der Praxis: Dazu gehören 19 verschiedene Leistungsmodul, die Vorlage für die Struktur eines Betriebsführungskonzepts, eine Leistungsmatrix, welche zeigt, welche Aufgaben gemäss Empfehlung SIA 113 in welchen Leistungsmodulen enthalten sind, sowie Checklisten zur Optimierung des Bauprojekts aus Sicht der Bewirtschaftung. Digitale Anwendungshilfen ergänzen das Angebot.

**Planungs- und baubegleitendes Facility Management pbFM – Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113.** Auflage 2014, broschiert, Format A4, 180 Seiten inkl. Beilagen, zweifarbig, Sprache Deutsch. Preis: CHF 185 exkl. MWST.

Bestellung bei: CRB, info@crb.ch, shop.crb.ch (Facility Management)

Käufer der pbFM-Publikation können die digitalen Anwendungshilfen unter pbFM@crb.ch kostenlos anfordern.

**IFMA Schweiz** ist die Landesorganisation der International Facility Management Association mit Sitz in Houston USA. Die IFMA ist mit über 22'000 Mitgliedern in 78 Ländern die weltweit grösste Berufsorganisation für Facility Manager. IFMA Schweiz wurde 1997 gegründet und zählt derzeit rund 250 Mitglieder. Der Verband sieht sich als Plattform für FM-Verantwortliche und Entscheidungsträger und setzt sich für eine ganzheitliche Sicht des FM in den elf Kompetenzbereichen nach IFMA ein. Er engagiert sich stark in der Erarbeitung von Grundlagen und Richtlinien im Facility Management. Viel beachtet wurden hierbei die Publikationen Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien und das Prozess- / Leistungsmodell im Facility Management. Daneben bietet IFMA seinen Mitgliedern attraktive Möglichkeiten für die persönliche, schweizweite und internationale Vernetzung und den Erfahrungsaustausch. [www.ifma.ch](http://www.ifma.ch)



[Presstext und Bilder zum Download \(450.8 KiB\)](#)