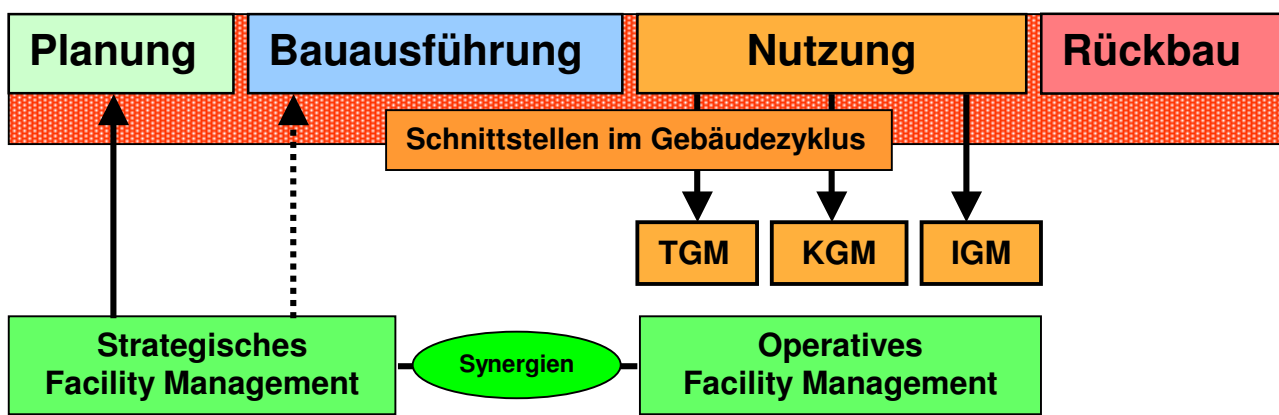


# Facility Management - *Konzept*

*„ Nutzen durch Facility Management “*

## Vorwort:

**Facility Management** ist eine gewerkübergreifende Aufgabe und die Summe aller Leistungen, die erforderlich werden, um während der Nutzungsphase einer Immobilie, Kosten einzusparen, so wie die strategische Umsetzung von Synergien bei der Neubauplanung.



Vorrangige Aufgabe von Facility Management (in Folge abgekürzt mit FM) ist es, Nutzungs- und Betriebskosten zu senken, Abläufe zu optimieren, verursachergerechte Kostenzuordnungen zu erreichen und die Flächennutzung zu optimieren.

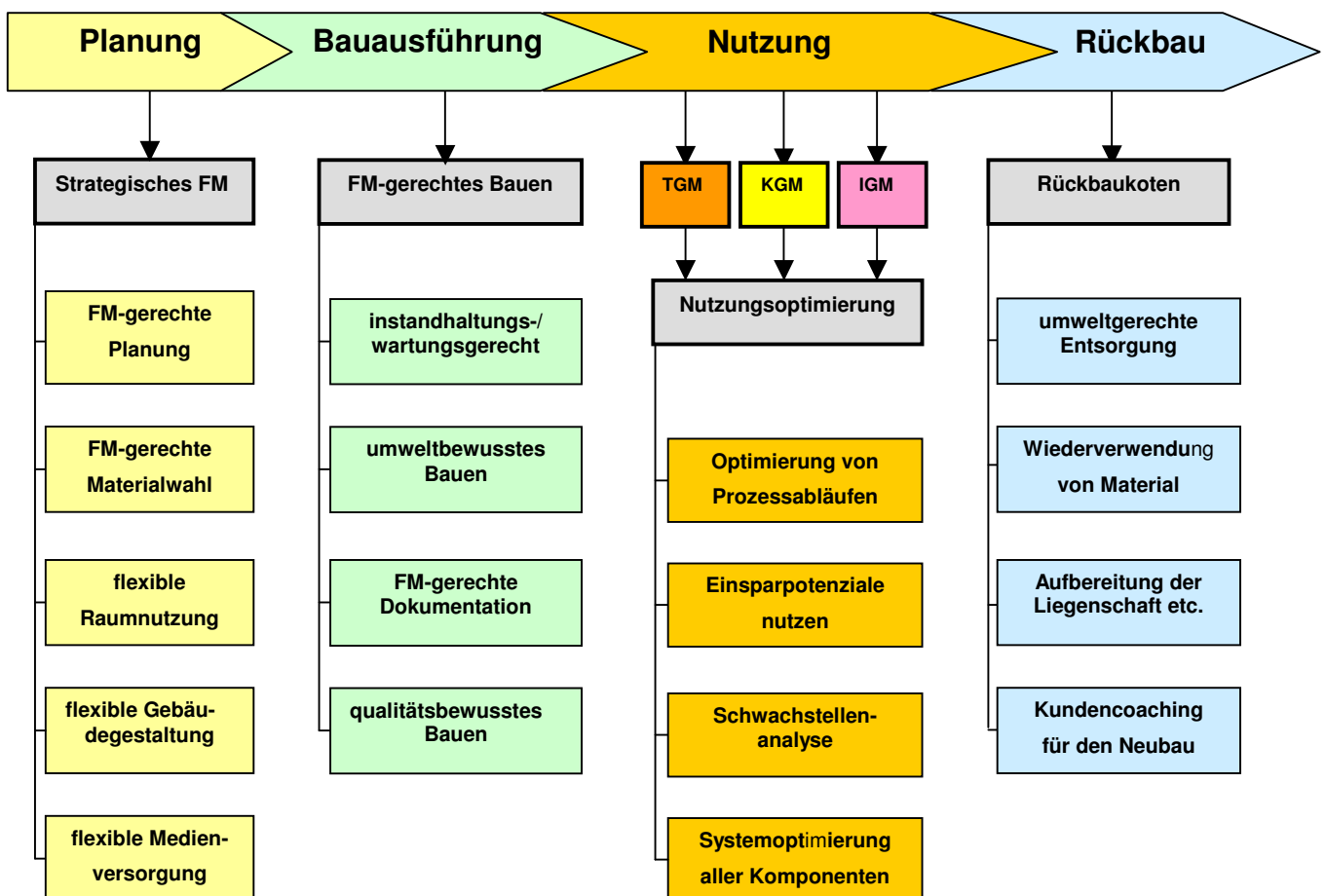
### Geschätzte Betriebskostenanteile:

- **Energiekosten**                      **36 %**
- **Reinigungskosten**                **23 %**
- **Instandhaltungskosten**        **21 %**

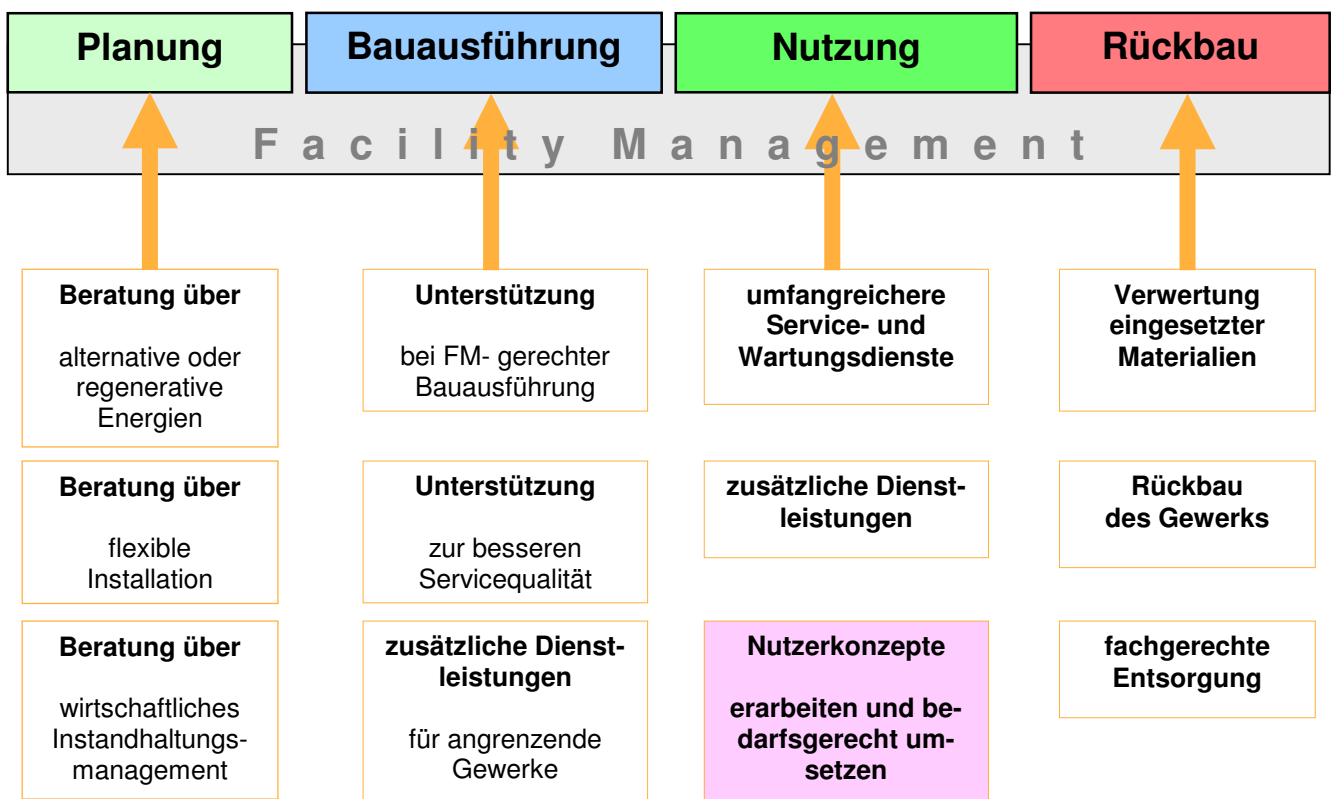
Eine FM-orientierte Planung legt die Voraussetzung für die in der Nutzungsphase anfallende Kosten. Die Grundlage hierfür ist die Untersuchung der Prozesse in Bestandsimmobilien.

**Mit einer fertig gestellten Planung sind 80 % des Bauwerks festgelegt!**

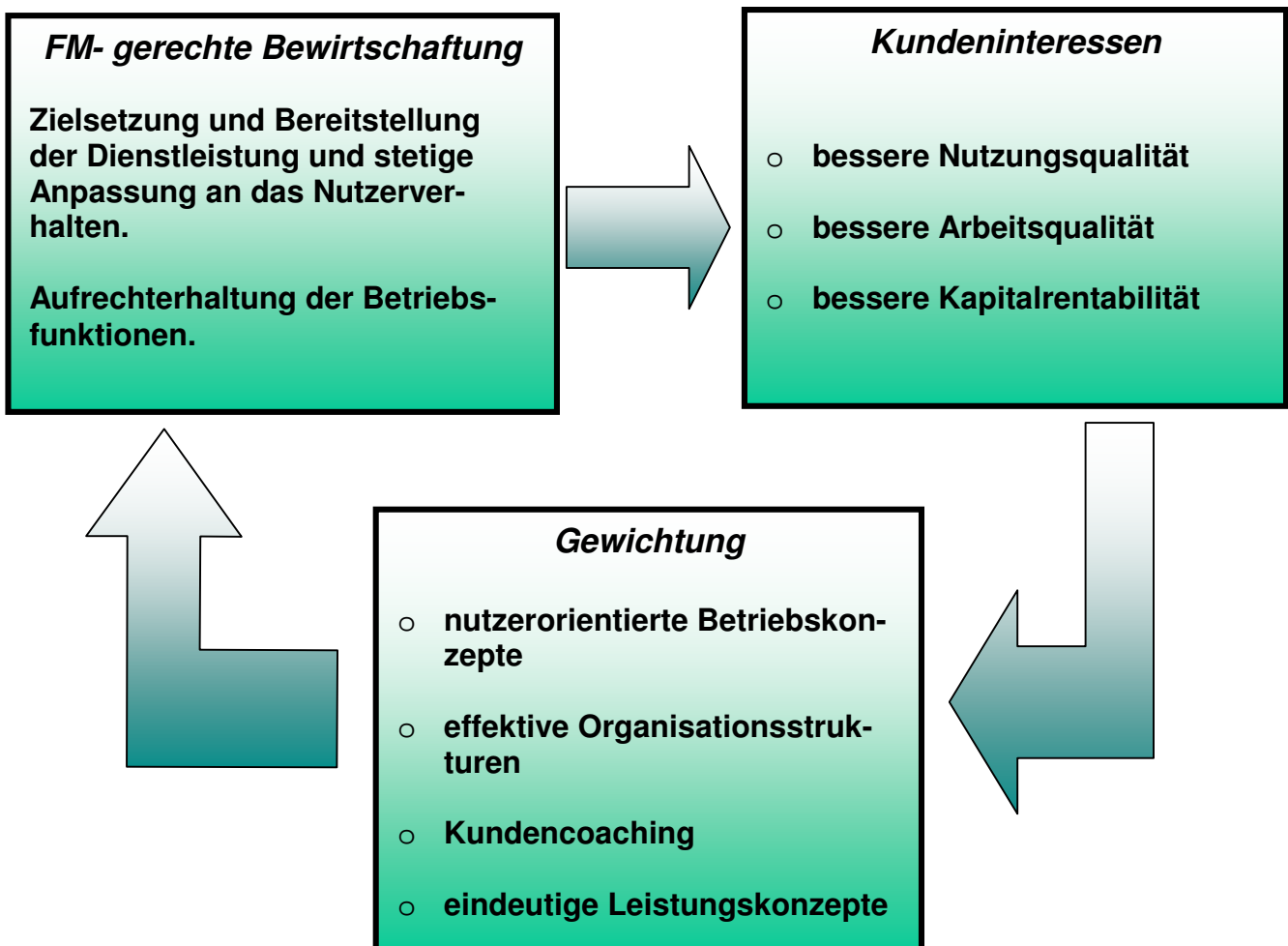
## Facility Management im Lebenszyklus einer Immobilie



## Facility Management-Dienstleistungen im Lebenszyklus



## Facility Management gerechte Bewirtschaftung



## **Allgemeine Zielsetzung**

### **Minimierung der Lebenszykluskosten**

- **ganzheitliche Betrachtung**
- **Aufrechterhaltung der Prozesse**
- **Prozessoptimierung**
- **Reduzierung der Betriebskosten**
- **verursachergerechte Kostenzuordnung**
- **transparente Arbeitsprozesse**
- **FM- gerechte Dokumentation**
- **kundenorientiertes Berichtswesen**
- **Instandhaltungsplanung**
- **Budgetierung von FM- Projekten**

## Strategisches Facility Management

### FM- gerechte Planung

#### *Energiekosten:*

- Einsatz alternativer Energien
- Energierückgewinnung
- Wärmekopplung
- Einzelraumheizungen
- einzelzeitgeführte Regelung
- bedarfsangepasste Wärmeversorgung
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- alternative Klimatisierung (Kühldecken)
- Regen- und Brauchwassersysteme
- dezentrale Wasserversorgung
- kontaktgesteuerte Armaturen
- tageslichtabhängige Steuerung
- energiesparende Leuchtmittel
- Energiekontrolle durch Gebäudeautomation
- Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder
- Lastmanagement über GLT
- modulare Systemkomponenten
- FM- gerechte Anlagendokumentation
- nutzergerechte Betriebsführung
- Energiecontractingmodelle
- Laufzeitenoptimierung einzelner Systeme
- Sonnenschutz und Reflektionslichtverwendung

***Reinigungskosten:***

- pflegeleichte und einheitliche Bodenbeläge
- pflegeleichte Außenanlagen
- freier Zugang
- angepasste Versorgung
- dem Reinigungsaufwand angepasste Lagerräume
- Kostenstellen zugeordnete Flächen
- Flächenstruktur nach DIN 277 oder Funktionseinheiten
- transparente Hausmeisterdienstleistungen

***Instandhaltungskosten:***

- wartungsarme Systeme
- gute Servicezugänglichkeit
- Festlegung des SLA
- Erstellung einer Wartungsplanung

***sonstige Potenziale:***

- FM- gerechtes Raumbuch
- Datengrundlage für CAFM- Einführung
- multifunktionale Zutrittskontrolle
- nutzergerechtes Catering- Konzept
- automatisierte Gebäudeüberwachung
- standardisierte Büroausstattung
- einheitliche IT- Technik
- Pflichtenhefte für Dienstleistungsbereiche
- transparentes Flächenmanagement
- transparentes Vertragsmanagement
- Einrichtung einer Help Desk Funktion
- Fuhrparkmanagement

## FM- gerechtes Bauen

- Überwachung der FM-gerechten Planung
- FM-Dokumentation
- Erstellung von Tätigkeitsbeschreibungen  
(mit Errichterfirmen) zur optimierten Betriebsführung
- Vorbereitung zur Schulung und Einweisung des  
Betriebspersonals

## Projektphasenplan für FM- Consulting-Leistungen

- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Phase 1</b>  | Aufklärung über die Möglichkeiten von FM                |
| <b>Phase 2</b>  | Festlegung des Maßnahmenkatalogs                        |
| <b>Phase 3</b>  | Abgleich mit der Technikplanung                         |
| <b>Phase 4</b>  | turnusmäßige Kontrolle der Bauausführung                |
| <b>Phase 5</b>  | Erstellung eines Nutzerkonzeptes                        |
| <b>Phase 6</b>  | Beschreibung der Tätigkeitsfelder des Betriebspersonals |
| <b>Phase 7</b>  | Einweisung des Betriebspersonals                        |
| <b>Phase 8</b>  | Übergabe der FM- gerechten Dokumentation                |
| <b>Phase 9</b>  | Erstellung betriebsrelevanter Kennzahlen                |
| <b>Phase 10</b> | Festlegung von geeigneten Controllingmaßnahmen          |

## Fazit

Voraussetzung für eine gezielte Umsetzung von Facility Management ist die Erstellung eines Nutzungsprofils. Die hier analysierten Prozessabläufe geben Aufschluss auf die in der Nutzungsphase entstehenden Kosten.

Unter Einbindung der Betreiberverantwortung und gesetzlicher Vorgaben werden Maßnahmen entwickelt, die bereits in der Planungsphase Umsetzung finden sollten.

Bei der Planung von gebäudetechnischen Anlagen liegt der Fokus auf dem Einsatz alternativer Energien. Hierbei ist die Einbindung in eine gebäudeautomatisierte Technik zu berücksichtigen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist eine strukturierte Gebäudedatenerfassung, mit dem Fokus auf die Einbindung in betriebstechnische Datensysteme, wie beispielsweise SAP oder einer CAFM-Software. Hierbei sollte die Grundlage für eine verbrauchsgerechte Datenerfassung und Kennzahlenbildung gelegt werden.

Als Basis für eine stetige Fortentwicklung des FM-Konzeptes und zur weiteren Optimierung von Prozessen, ist eine einheitliche nutzergerechte Anlagendokumentation. Hier ist darauf zu achten, dass während der Bauphase turnusmäßig sämtliche geplanten FM-Leistungen kontrolliert und erfasst werden. Insbesondere hinsichtlich der Minimierung des Instandhaltungsaufwands.

### *Schlussbemerkung:*

**Facility Management ist nicht nur ein Managementinstrument, sondern eine Möglichkeit die Wertschöpfung in Ihrer Immobilie zu verbessern.**