



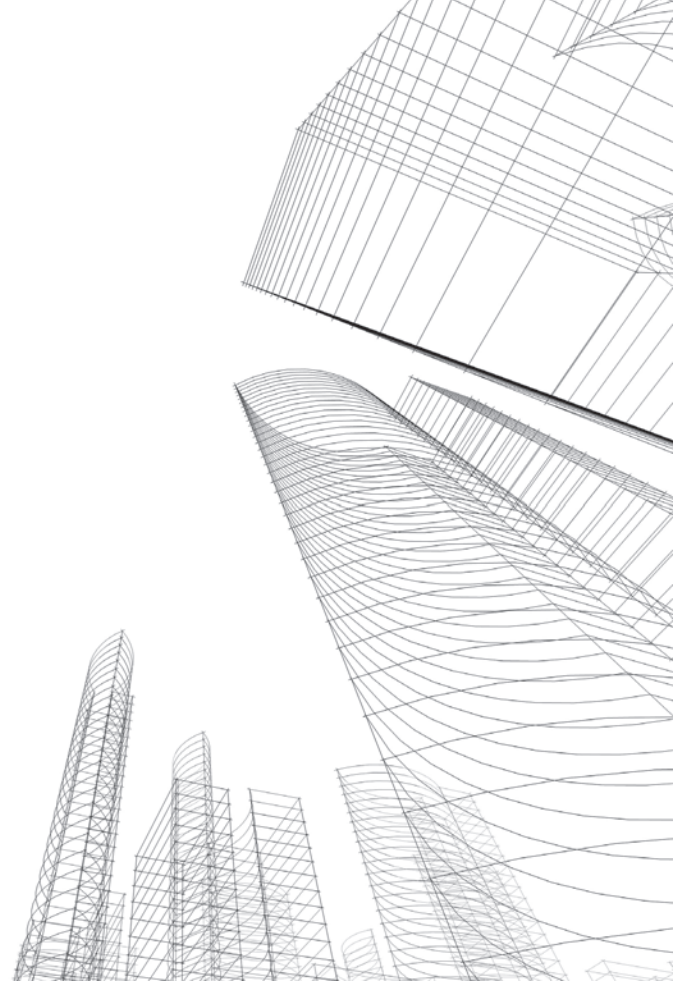
Optimierung von Planung und Bau
aus Sicht von Nutzung und Betrieb



**Zu oft sind die Phasen
im Lebenszyklus unserer Projekte
zu wenig verknüpft.**

**Erkenntnisse und Erfahrungen
späterer Projektphasen fließen
nicht in die frühen Phasen ein.**

**Nutzen, Mehrwerte und Kosten
über den gesamten Lebenszyklus
stehen nicht im Fokus der Planung.**



Unsere Ziele

- Eine positive Veränderung der Prozesse
- Die klare Formulierung der Anforderungen aus Nutzung und Betrieb
- Die Involvierung von Facility Managern in die Entwicklung und Planung
- Eine positive Motivation möglichst vieler, aktiv mit zu wirken
- Gelungene Prozesse und Projekte durch ein Qualitätssiegel auszuzeichnen
- Den Weg zum Siegel offen zu gestalten, damit alle mitmachen können und niemand ausgeschlossen ist
- Die Kriterien so ausgewogen zu formulieren, damit alle Arten von Projekten und Akteuren eingeschlossen sind

Unsere Zielgruppen

- Bauherren
- Eigentümer
- Nutzer
- Betreiber



Neubauten und Bestandsobjekte werden ausgezeichnet.

Planungsprozesse und Baubestand werden einbezogen, entsprechend Projekt und Phase. Interessenten bestimmen selbst den Einsatzgrad der Kriterien, ihr individuelles Zielniveau.

In sieben Arbeitsgruppen und regelmäßigen Plenarsitzungen wurden von April bis September 2018 die Themen, Prozesse und Werkzeuge (Tools) von Nutzung und Betrieb analysiert und in sieben Hauptgruppen mit Kriterien und Subkriterien (siehe Seite 3) ausgearbeitet.

Die Repräsentanz aus allen Bereichen unserer Branche mit einer Affinität zur Digitalisierung war uns wichtig. Unter den Mitwirkenden sind sowohl Eigentümer, Nutzer, Betreiber, FM-Experten, Planer, Berater und Errichter, als auch Auftragnehmer sowie öffentliche und private Auftraggeber vertreten.

Unsere Erkenntnisse haben wir durch Fachinterviews auf Expertenebene untermauert.

Ab Oktober, nach der Präsentation am FM-Day 2018, beginnen mehrere, bewusst ganz unterschiedliche Pilotprojekte, anhand derer die Prozesse und Bewertungen im Detail weiterentwickelt und finalisiert werden.

Ab 2019 steht das FM-Qualitätssiegel zur Auszeichnung Ihres Projektes bzw. Ihrer Immobilie zur Verfügung.

Hauptgruppe	Beschreibung	Kriterium, z.B.	Subkriterium, z.B.
1	<ul style="list-style-type: none"> Facilitäre Begleitung der Planung und Ausführung Optimierungsmöglichkeiten für den Betrieb in der bau- und haustechnischen Planung Vorgaben für Nutzung und Betrieb in Planung und Ausführung 	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Planungsvorgaben und -kriterien Inbetriebnahme und Übergabe/Übernahme Infrastruktur Bauwerk Technik <ul style="list-style-type: none"> Wärmeversorgungsanlagen Klima-/Lüftungsanlagen Gebäudeautomation Bauwerk Ausbau <ul style="list-style-type: none"> Fassadenhülle 	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentations-Richtlinie festlegen Mess- und Zählkonzept festlegen Inbetriebnahmemanagement festlegen Bewegungsraum für Instandhaltungstätigkeit Zugänglichkeit von Bauelementen für die Reinigung Instandhaltungs- und Wartungsinfrastruktur Bodenbelastungen für Hub- und Steighilfen
2	<ul style="list-style-type: none"> Bau und Ausstattung entscheidend für Nutzungsqualität und Nutzungsdauer Fokus auf den Lebenszyklus der eingesetzten Produkte Fokus auf die Nutzungs- und Gebrauchstauglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Bauwerk Rohbau Bauwerk Technik <ul style="list-style-type: none"> Fördertechnik Starkstromanlagen Informationstechn. Anlagen Gebäudeautomation Bauwerk Ausbau <ul style="list-style-type: none"> Innenausbau Dachverkleidung 	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerungszyklen und Nutzungsdauern Wand- und Bodenbeläge Wartungsintensität von Kältemaschinen Einbauteile mit hoher Stückzahl Gebäudeautomationskomponenten Reinigungsfähigkeit von Oberflächen Brandmeldeanlagekomponenten
3	<ul style="list-style-type: none"> Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer Mensch in der Immobilie Kommunikation/Interaktion mit Nutzer 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunikation/Interaktion mit Nutzer Angebot von Serviceleistungen Individualisierung Gestaltung/Design Infrastruktur/Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzerhandbuch zur Immobilie und Services Bereitstellung Service-Desk 24/7 Adaptierbarkeit Raumkonditionen durch Nutzer Orientierbarkeit für Nutzer (Raumanordnung) Erscheinungsbild innen Verkehrsanbindung des Objektes Angebot für Parkplätze
4	<ul style="list-style-type: none"> Bewirtschaftungs- und Servicestrategie Ausgestaltung des Betriebskonzeptes Konzept der Leistungserbringung für die FM-Organisation 	<ul style="list-style-type: none"> Strategische Ausrichtung Betreibermodell – FM-Aufbauorganisation Leistungs- und Anlagenmatrix Prozesse und Betreiberhandbuch Übergeordnete Konzepte 	<ul style="list-style-type: none"> Kerngeschäft Nutzer Ziele für den Gebäudebetrieb Strategie Servicequalität Konzept der Leistungserbringung Betriebsführungskonzept Betreiberhandbuch Entsorgungskonzept Sicherheitskonzept
5	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentation des Energieverbrauches Feststellung von Unregelmäßigkeiten im Energieverbrauch Aufbau eines Benchmarking- und Monitoringsystems für die Ressourcen 	<ul style="list-style-type: none"> Energie- und Ressourcenmonitoring <ul style="list-style-type: none"> Rechnungsbasis Fernablesung Fernablesung auf Anlagenebene Vollautomatisierte Erfassung Einsparungs- und Optimierungspotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Erfassung der Abrechnungsdaten auf Basis von Rechnungsunterlagen Wassermessung Wärmemengenzählung (z.B. Fernwärme) Stromzählung über Monitoringsystem (zentrale Ablesung) Definition von Zielvorgaben für die Realisierung von Einsparungspotenzialen Maßnahmen zur Nutzermotivation
6	<ul style="list-style-type: none"> Datengrundlagen und Strukturen Aufgaben und Verantwortungen der Datenübergabe Definition der Datenqualität und Datentiefe 	<ul style="list-style-type: none"> Vorgaben zur Dokumentation Daten im Lebenszyklus 	<ul style="list-style-type: none"> Alphanumerik Grafik Dokumente Anlagenbeschilderung Schnittstellen Übernahme & Datenpflege Internet of Things (IoT)
7	<ul style="list-style-type: none"> Fokus auf die Lebenszykluskosten als Grundlage für strategische Entscheidungen Analyse einzelner Parameter auf die Kosten (Sensitivitätsanalyse für Kostentreiber) Definition von Standards für Nutzen und Mehrwert für den Lebenszyklus 	<ul style="list-style-type: none"> Lebenszykluskosten (LCC) Kriterien in Planung und Bau Lebenszykluskosten (LCC) Kriterien in Nutzung und Betrieb – Lebenszyklus-Controlling Lebenszyklusnutzen (LCY) Kriterien 	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung einer Lebenszykluskostenprognose in der Entwurfsphase Verankerung einer Lebenszykluskostenbetrachtung in der AVVA Monitoring der Lebenszykluskosten der Ausführungsphase gegenüber der Entwurfsphase Aufbau eines Controlling- und Benchmarkingsystems für die Lebenszykluskosten Definition von Standard für Life Cycle Yield Optimization (LCYO) in der Auftraggeberorganisation



Wie können Sie teilnehmen? Wie können Sie mitwirken?

Nominieren Sie ein Pilotprojekt Ihrer Wahl.
Nominieren Sie Experten zur Mitwirkung.

Ihr Aufwand wird überschaubar sein.
Der Prozess von Oktober 2018 bis zur Finalisierung 2019
wird zentral gesteuert werden.

Ihre Rolle kann sein

- Organisation und Prozessführung, Begleitung und Betreuung von Pilotprojekten
- Interview-Partner aus der Praxis
- Standardisierung von Kriterien und Subkriterien aus Sicht der Praxis
- Formulierung des Positionspapiers, des künftigen Manuals zu Prozess und Auszeichnung
- Vorbereitung auf eine Tätigkeit als Auditor
- Mitwirkung in einem der künftig führenden Gremien
- Mitwirkung oder Federführung in einem Teilbereich

Ihr Nutzen

- Gelungene Projekte aus Sicht von Nutzung und Betrieb
- Planung und Bau mit Nutzung und Betrieb verbinden
- Unsere Anforderungen bewusst und bekannt machen
- Direkter, monetärer Nutzen durch optimierte Lebenszykluskosten bzw. Nutzungskosten
- Konkreter Mehrwert durch erhöhte Nutzungsqualität und Nutzerzufriedenheit
- Greifbarer Nutzen bei der Vermarktung Ihrer Projekte bzw. Immobilien
- Positive öffentliche Wahrnehmung des Qualitätssiegels
- Motivierte Mitarbeiter durch Mitwirkung bei der Auszeichnung Ihrer Projekte

Herausgeber

Facility Management Austria (FMA) |
International Facility Management Association (IFMA) Austria
Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien | T: +43 1 512 2975
www.fma.or.at | www.ifma.at | office@fma.or.at | office@ifma.at

Fotos: © Fotolia | Aus Gründen der Lesbarkeit werden keine geschlechtsspezifischen Formulierungen verwendet. Die genannte Form ist für beide Geschlechter zu verstehen.

April – Sept. 2018

Arbeitsgruppen

Grundsätze

Interviews

Okt. – Dez. 2018

Pilotprojekte

Standardisierung

Details

2019

Finalisierung

Konstituierung

Go-Live!

