



KBOB Information zum Planungs- und baubegleitenden Facility Management

- Ziel und Zweck
- Wichtigkeit
- Vorhandene Tools und Dokumente

Version 1.0 / Oktober 2015

Mitglieder der KBOB

BBL, armasuisse, ETH-Bereich, ASTRA, BAV, BPUK, SGV, SSV

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Bern, Schweiz
Tel. +41 58 465 50 63, Fax +41 58 465 50 09
kbob@bbl.admin.ch
www.kbob.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	3
2.	Was ist planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)	3
3.	Ziel und Zweck	3
4.	Warum pbFM, welchen Mehrwert bringt pbFM?	4
5.	Hilfsmittel und Tools für pbFM	5

1. Vorwort

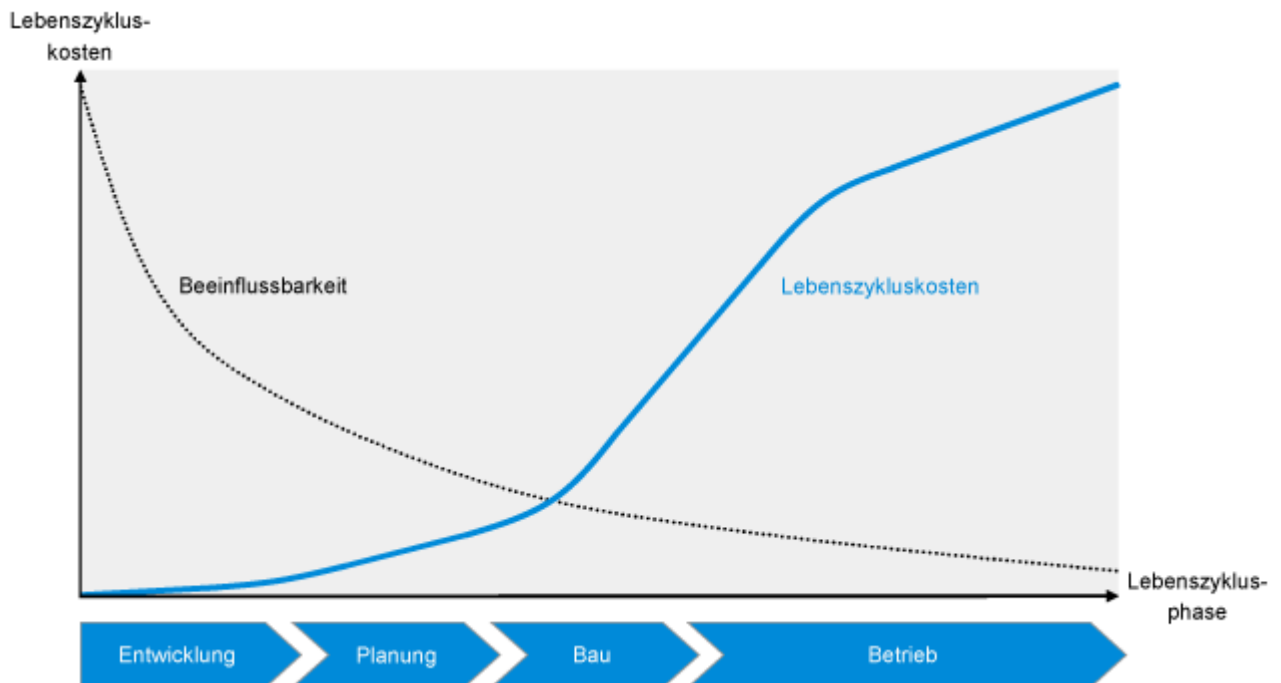
Gebäude haben in der Schweiz in der Regel eine sehr lange Lebensdauer. Deren vorgesehene Nutzung ist damit ein wesentlicher Bestandteil eines verantwortungsbewussten Entwurfs und Umgangs mit künftig verfügbaren Ressourcen. Die Aspekte des Facility Managements sind Teil einer gesamtheitlichen Planung. Sie sind von allen mit der Planung Beauftragten angemessen zu berücksichtigen. Es ist mittlerweile hinlänglich bekannt, dass die Kosten während der Bewirtschaftungsphase von Immobilien, die Investitionskosten um ein Mehrfaches übersteigen. Die Kosten der Bewirtschaftung von Liegenschaften tragen wesentlich zur Konkurrenzfähigkeit der Unternehmung oder der Organisation bei. Nutzung, Vermietbarkeit, Kosten, Werterhalt und damit auch die Rendite werden stark von den Entscheiden in der Planungs- und Projektierungsphase beeinflusst. Fehler, die zu diesem frühen Zeitpunkt gemacht werden, lassen sich kaum oder nur noch mit grossem Aufwand beseitigen. In der Planung und Realisierungsphase einer Immobilie werden die Grundsteine für eine erfolgreiche und effiziente Nutzung sowie Bewirtschaftung eines Bauwerkes gelegt. Durch das pbFM soll ein optimiertes Bauwerk aus Sicht Betrieb und Bewirtschaftung entstehen.

2. Was ist planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)

Der Einbezug von Überlegungen zu Betrieb und Bewirtschaftung von Liegenschaften während der Bauplanung um eine optimierte Liegenschaft zu erstellen ist die Rolle des pbFM oder des FM- Planers. Dies bringt sowohl den Investoren als auch den Nutzern Vorteile, denn eine integrale Sicht in der Planung unterstützt die Nutzungsqualität von Bauwerken.

3. Ziel und Zweck

Kosten und Werterhalt einer Immobilie werden stark von den Entscheiden in der Planungs- und Realisierungsphase beeinflusst. Der FM Bereich wird in Konfliktsituationen meistens zum Nachteil der Bewirtschaftung bereinigt. Interessen sind zu stark auf den kurzfristig erfolgreichen Projektabschluss (Investitionskosten) fokussiert. Um diese Situation zu optimieren wird der FM-Planer in die Projektorganisation integriert. Wo er die Sicht der Eigentümer, Nutzer und Dienstleister vertritt. Ziel des pbFM ist die richtigen Investitionsentscheide zum richtigen Zeitpunkt zu fällen. Die vorausschauende Planung ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien.



4. Warum pbFM, welchen Mehrwert bringt pbFM?

Es zeigt sich, dass durch den Einbezug eines FM-Planers im Planungsprozess die Nutzer- und Betreiberanforderungen frühzeitig eingebracht werden können. Mit einem vergleichsweise geringen Mehraufwand entsteht folgender Nutzen:

- Effektive und effiziente Bewirtschaftungsprozesse
- Bessere Verfügbarkeit
- Gute Werterhaltung
- Niedrigere und optimierte Bewirtschaftungskosten
- Höhere Nutzungsflexibilität
- Bessere Instandhaltungskonditionen
- Geringerer Ressourcenverbrauch
- Klare Zuständigkeiten und Schnittstellen
- Verbessertes Know-how-Transfer über Objekte und Anlagen im Phasenübergang vom Bau in den Betrieb
- Anwendungsorientierte Vorgaben und Standards für Datenformate
- Bewirtschaftungsgerechte Dokumentationen



Quelle: pbFM- Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 von CRB und IFMA

5. Hilfsmittel und Tools für pbFM

Die heute im Bereich Hochbau zur Verfügung stehenden Mittel genügen in den meisten Fällen den Anforderungen der Praxis. Sie sind einfach, klar und systematisch aufgebaut. Sie können somit bei den öffentlichen Bau- und Liegenschaftsorganen fast überall ohne grosse Anpassungen verwendet werden. Allerdings muss für die Einführung und die Umsetzung des pbFM auch bei kleineren öffentlichen Bauherren noch viel Aufklärungsarbeit von Seiten der KBOB wie auch von den Fachverbänden geleistet werden.

Die Mitglieder der KBOB empfehlen folgende Dokumente und Tools als Hilfsmittel für Umsetzung des pbFM:

- Leistungs- und Honorarordnungen LHO 102 ff
Bestellen unter:
<http://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20102/d/2014/D/Product>
- Leistungsmodell SIA 112
Bestellen unter:
<http://shop.sia.ch/normenwerk/ingenieur/sia%20112/d/2014/D/Product>

- FM-gerechte Bauplanung und Projektierung SIA 113
Bestellen unter:
<http://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20113/d/D/Product>
- Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113, Planungs- und baubegleitendes Facility Management pbFM
Bestellen unter:
<https://shop.crb.ch/shop/webshop.html#Product:FM:::11724::>
- Empfehlung Bauwerksdokumentation KBOB/IPB
Verfügbar unter:
<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/publikationen/bauwerksdokumentation-im-hochbau.html>

Glossar :

CRB Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction
(Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung)

IFMA International Facility Management Association

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein