

# Planen, Bauen und Betreiben nach FM-Werten – wie geht das?

Wie viel kostet es, Facility-Management-Aspekte bei der Planung, Errichtung und beim Betrieb nicht zu berücksichtigen? Wann und wie werden diese Opportunitätskosten sichtbar? Und vor allem: Wie kann man sie verhindern? Wie wird die Immobilie den Nutzeranforderungen bestmöglich gerecht?

Im Rahmen einer Initiative des IFMA Austria-Zukunftsforums und in Zusammenarbeit mit der Facility Management Austria (FMA) wurde ein Arbeitskreis aus unterschiedlichen Experten (Bauherren, Planern, Errichtern, Betreibern und Konsulenten) geschaffen, dessen Ergebnisse auch auf dem FM Day 2019 diskutiert werden. Der gemeinsame Auftrag für die Zukunft lautete, die Qualität von Bauprojekten im Sinne des Facility Managements positiv mitzugestalten bzw. nachhaltig sicherzustellen. Um diese Zielsetzung zu erreichen, bestand die Herausforderung einerseits darin, den Prozess von Bauprojekten über den Lebenszyklus insgesamt zu verbessern und insbesondere aber auch darin, die Anforderungen des Betriebes in den vorangehenden Projektphasen klar zu formulieren. Dadurch wird die Grundlage für eine effiziente Betriebsphase gelegt und die Optimierung des Facility Managements be-

ginnt dort, wo der Hebel am größten ist: in der Planung und Errichtung.

Das Herzstück des FM-Qualitätssiegels ist eine Zielvereinbarungsmatrix, in welcher sämtliche für den Prozess relevante Kriterien angeführt sind. Die Kriterien sind in folgende Hauptgruppen gegliedert:

- FM-orientierte Planung
- Bau und Ausstattung aus Betriebssicht
- Nutzerorientierung
- Betriebskonzept und Betriebsprozesse
- Ressourcenverbrauch
- Dokumentation und Digitalisierung
- Lebenszykluskosten

Für sämtliche Kriterien werden zu Beginn eines Projektes aus verschiedenen Anforderungsstufen die anzustrebenden bzw. erforderlichen Zielwerte festgelegt und dienen in weiterer Folge als Basis der Bewertung bzw. Erfüllung der Zielvereinbarung.

Mit dem FM-Qualitätssiegel wird die immer wieder diskutierte und aus Sicht

aller Projektbeteiligten notwendige Forderung umgesetzt, die Erfahrungen und Erkenntnisse, insbesondere auch die Anforderungen aus dem Betrieb, rechtzeitig in den Prozess von Projektentwicklung und Planung einzubringen. Somit zielt das FM-Qualitätssiegel darauf ab, die Planer-/Errichterwelt mit der Betreiberwelt frühzeitig in einem auf Kriterien basierenden Dialog zusammenzuführen („early involvement“ des Facility Managements).

Unter breiter Beachtung wurde am FM-Day 2018 das FM-Qualitätssiegel vorgestellt. In den 12 Monaten seit dem letzten FM-Day wurde das FM-Qualitätssiegel in verschiedenen Pilotprojekten auf Herz und Nieren geprüft, um es ab Herbst 2019 zur Auszeichnung bei Projekten und Immobilien anzuwenden.

Im Rahmen des 5. FM-Days der FMA und IFMA Austria wird anhand von drei Pilotprojekten ein Blick auf die Praxis geworfen. ◇

## FM DAY 2019

**Termin und Ort:** 25.9.2019, Park Hyatt Wien

**Mehr Informationen und Tickets:**

[www.fm-day.at](http://www.fm-day.at)

**Vortragstipp:**

14.00 Uhr „Back to the future! Planen, Bauen und Betreiben nach FM-Werten - und wie?“  
Mikis Waschl, B.Eng., IFMA Austria (Bild) im Gespräch mit

- + Mag. Günter Hirner, GBC Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
- + Pius Strobl, ORF
- + Margit Zimmermann, MSc, Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

C. JANA - MADZIGON

