

# Leistungsbeschreibung für die Bewirtschaftung von Bauwerken.

**Die Professionalisierung der Bewirtschaftung von Immobilien schreitet unaufhaltsam voran. Verschiedene Akteure – Eigentümer, Mieter bzw. Nutzer und Dienstleister – stellen unterschiedlichste Anforderungen an das Facility Management. Mit dem neuen NPK Facility Management, der das Ergebnis des Ausschreibungsmodells AMFM darstellt, können alle Beteiligten auf eine einheitliche, verbindliche Grundlage für die Ausschreibung von Leistungen in der Bewirtschaftungsphase zurückgreifen.**

(ga) Die Aufgaben im Facility Management sind anspruchsvoll und erfordern vielseitige Kenntnisse in Organisation, Finanzen, Qualitätssicherung, Kommunikation, Technologie, Betriebsunterhalt, Projektmanagement, Immobilien-Instandhaltung sowie im Umgang mit Mensch und Umwelt. Auch der zunehmende Leistungs- und Kostendruck in der Bauwirtschaft hat Auswirkungen. Allgemein gültige Grundlagen und Definitionen sind Voraussetzung für die Professionalisierung im Facility Management. Die Bewirtschaftung von Immobilien erfordert eine gemeinsame und vergleichbare Sicht auf Prozesse, Leistungen und Kosten. CRB und die International Facility Management Association IFMA Schweiz haben dies frühzeitig erkannt und die vorhandene Lücke im Ausschreibungssystem mit dem Ausschreibungsmodell AMFM geschlossen: Ab Frühjahr 2012 gibt es neben der Leistungsbeschreibung für die Erstellungs- und Sanierungsphase von Bauwerken auch eine Leistungsbeschreibung für die Bewirtschaftung. Ein erster Schritt in diese Richtung war die Entwicklung des Prozess-/Leistungsmodells ProLeMo, das praxisnah und übersichtlich Richtlinien für die wesentlichen Bewirtschaftungsprozesse definiert.

## Zielsetzungen und Anforderungen

Um die Rationalisierung, die Transparenz und die Rechtssicherheit bei der Vergabe von Aufträgen weiter zu verbessern, hat CRB auf der soliden Basis dieser Richtlinien gemeinsam mit der IFMA Schweiz und 23 weiteren Projektpartnern aus der Immobilienbranche das Ausschreibungsmodell Facility Management AMFM entwickelt.

Die Zielsetzungen des Projekts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein einheitliches, für alle Beteiligten verbindliches Modell für die Ausschreibung von Leistungen im Facility Management schaffen und dabei die laufenden Entwicklungsarbeiten im relevanten Umfeld einbeziehen.
- Einen Beitrag zu mehr Effizienz, Transparenz und Rechtssicherheit für Ersteller und Erbringer von Leistungen im Facility Management leisten.
- Die Lücke im Ausschreibungssystem schliessen, sodass die Leistungen künftig über den gesamten Lebenszyklus einer baulichen Anlage – also auch in der Bewirtschaftungsphase – beschrieben, kalkuliert und abgerechnet werden können.

Damit diese Zielsetzungen erreicht werden konnten, mussten verschiedene Anforderungen erfüllt sein: So musste sichergestellt werden, dass Methode und Standard sowohl bei Auftraggebern als auch bei Leistungserbringern akzeptiert werden. Ebenso galt es, die Durchgängigkeit der Leistungsbeschreibung bis

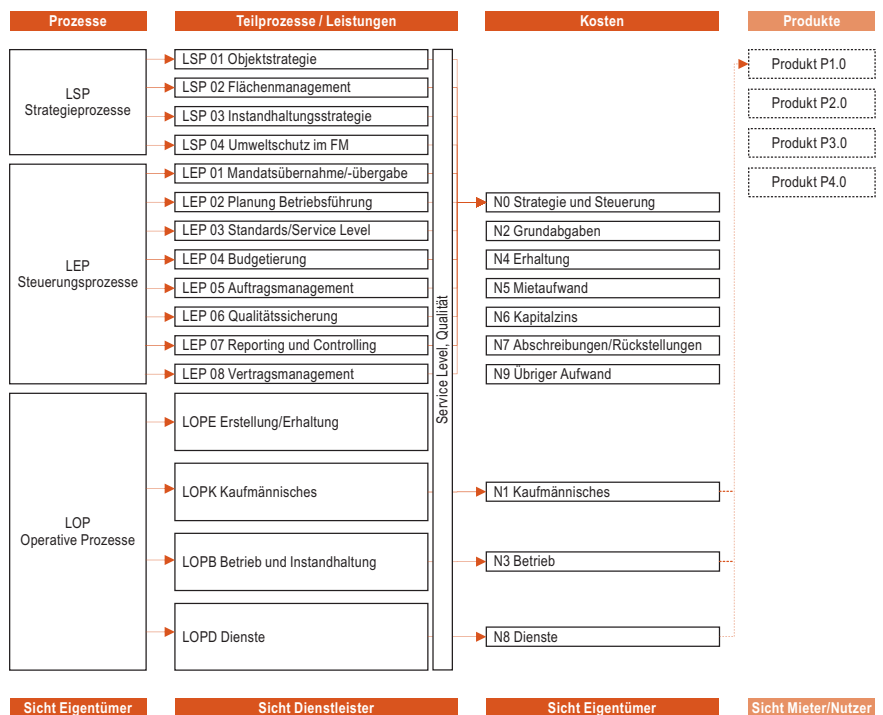
zur Nutzungskostenstruktur sowie einen reibungslosen Datenaustausch zu ermöglichen. Zudem sollte das Modell individuell anpassbar sowie mit weiteren Strukturen und Daten verknüpfbar sein.

## ProLeMo bildet die Basis

Das Prozess-/Leistungsmodell ProLeMo definiert die wesentlichen Bewirtschaftungsprozesse mit den entsprechenden Leistungen und stellt die Durchgängigkeit bis zu einer Nutzungskostenstruktur her. Die Prozesse im Facility Management werden unterteilt in

- LSP Strategieprozesse
- LEP Steuerungsprozesse
- LOP Operative Prozesse

Der Modellansatz berücksichtigt gleichermaßen die Sichtweisen der Eigentümer, Nutzer und Betreiber von Immobilien. Die Prozesse beschreiben, wie etwas zu tun ist, und bestehen aus einem definierten Leistungsspektrum. Durch die Beschreibung der Qualität und der Methode zur Leistungserbringung erfolgt die Zuordnung zu den Nutzungskosten.



**Abb 1:** Modellansatz zu ProLeMo mit der Durchgängigkeit von Prozessen, Leistungen und Kosten sowie mit der Sichtweise der Rollen.

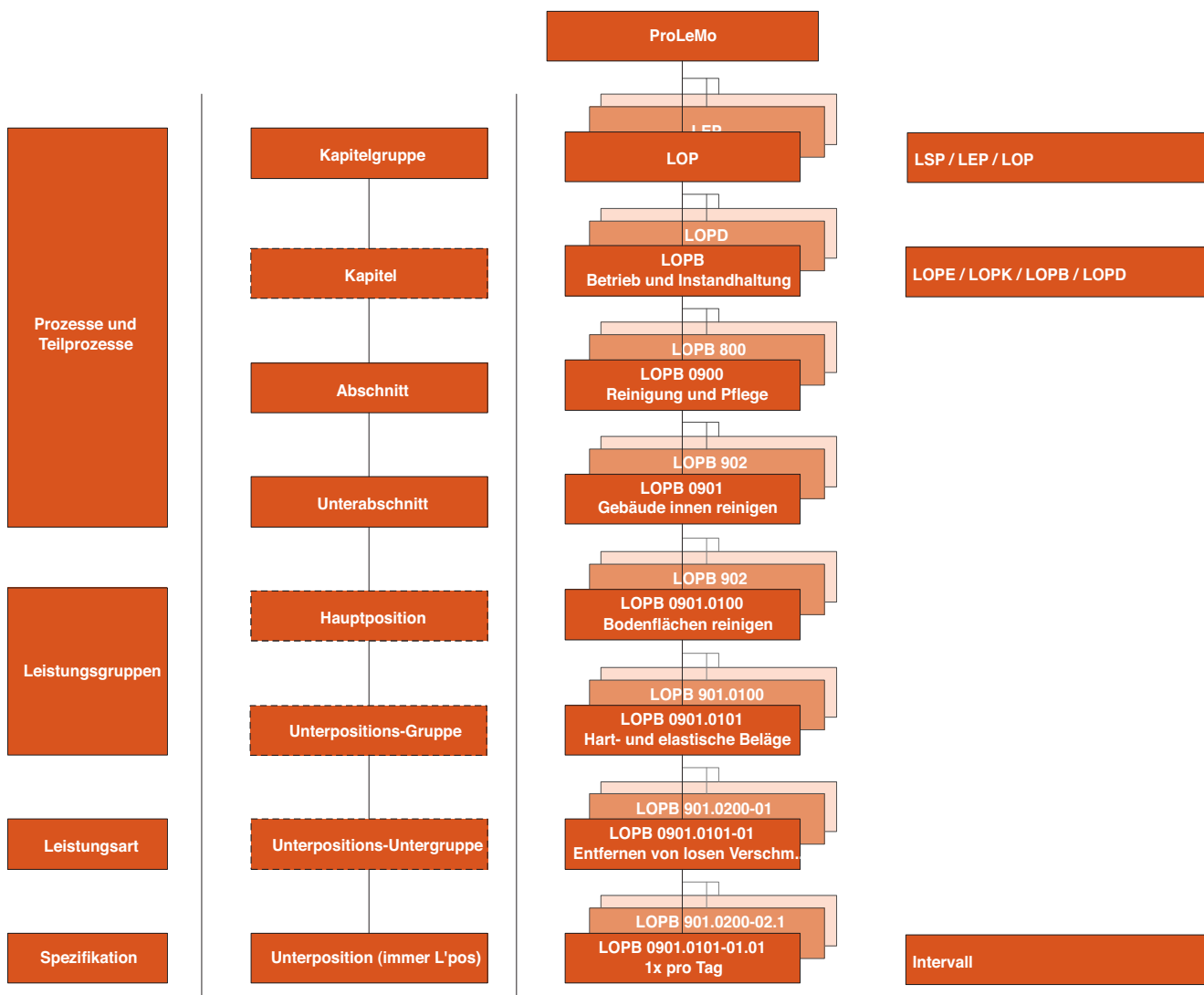


Abb. 2: Übersicht über die verschiedenen Bereiche und Hierarchiestufen des NPK FM.

**Grundstruktur des NPK Facility Management**

Die Leistungsbeschreibungen des NPK Facility Management beziehen sich auf die 54 ProLeMo-Prozesse, zusätzliche Prozesse werden in einer zweiten Phase erarbeitet. Der Grundaufbau ist eine hierarchische Baumstruktur, in welche die verschiedenen Leistungsbeschreibungen eingebunden sind. ProLeMo bildet die Basis dieser Struktur der Hierarchiestufen 1 bis 3. Ergänzend zu dieser Struktur werden Textbausteine für eine weitere Spezifizierung der Leistungen zur Verfügung gestellt. Durch die Beschreibung der Qualität und Methoden der Leistungserbringung sowie durch die Angaben zu Intervallen und Mengen erhalten die allgemein gültigen und anerkannten Definitionen die erforderliche Transparenz bezüglich Leistungen und Kosten. Für Eigentümer, Betreiber und Nutzer ist dies ein wesent-

licher Schritt zur Standardisierung in der Bewirtschaftung von Gebäuden und Anlagen sowie von Dienstleistungen. Die Grundstruktur besteht aus vier Bereichen: Prozesse und Teilprozesse, Leistungsgruppen, Leistungsart und Spezifikation. Zum Bereich «Prozesse und Teilprozesse» gehören die Hierarchiestufen Kapitelgruppe, Kapitel (sie entsprechen dem ProLeMo-Prozess), Abschnitt (= ProLeMo-Teilprozess) und Unterabschnitt (= erste Leistungsebene nach ProLeMo). Der Bereich «Leistungsgruppen» beinhaltet die Hierarchiestufen Hauptposition und Unterpositions-Gruppe, der Bereich «Leistungsart» die Hierarchiestufe Unterpositions-Untergruppe. Der Bereich «Spezifikation» enthält die letzte Hierarchiestufe: die Unterposition. Auf jeder Hierarchiestufe können die Anwender über Wiederholungs- und Reservierungen eigene Texte ergänzen.

**Aufbau des NPK Facility Management**

Inhaltlich setzt sich der NPK Facility Management aus folgenden Teilen zusammen:



Abb. 3: Der inhaltliche Aufbau des NPK FM.

**1. Besondere Bestimmungen:**

Sie sind im Kapitel LBA «Ausschreibungsbestimmungen» dargestellt. Die Gliederung orientiert sich an der Struktur der gemeinsamen elektronischen Plattform von Bund, Kantonen und Gemeinden im Bereich des öffentlichen Beschaffungswesens simap.

**2. Vorbemerkungen:**

Sie enthalten die allgemeinen Bestimmungen zu den ausgeschriebenen Prozessen bzw. Leistungen und sind integrierender Bestandteil der Ausschreibungstexte.

**3. Leistungsbeschreibungen:**

Hier werden die zu erbringenden Leistungen im Detail beschrieben. Dafür stehen die folgenden drei Kapitelgruppen zur Verfügung:

**LSP «Strategieprozesse»**

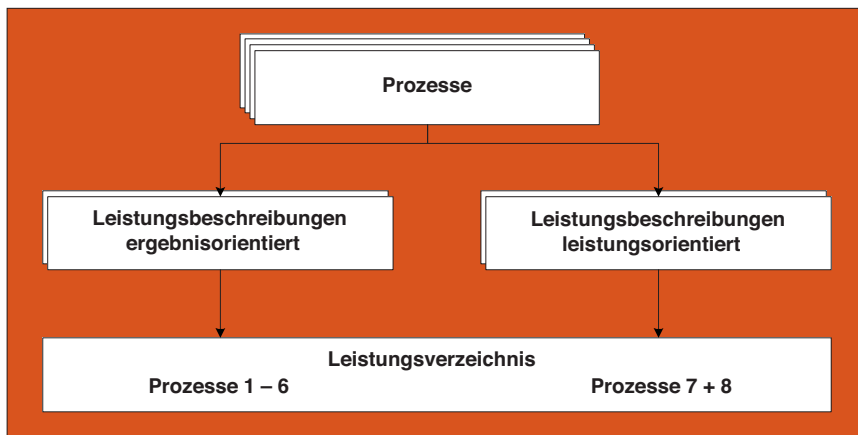
Hiermit können Prozesse zur Erarbeitung einer Objekt-, einer Instandhaltungs- und einer Umweltstrategie sowie Beschreibungen eines strategischen Flächenmanagements abgebildet werden.

**LEP «Steuerungsprozesse»**

Hier werden operative Managementaufgaben beschrieben wie die Planung der Betriebsführung, Budgetierung, Auftrags- und Vertragsmanagement.

**LOP «Operative Prozesse»**

Sie bilden den Hauptteil des NPK Facility Management und sind unterteilt in die Kapitel:



**Abb. 4:** Die Leistungsbeschreibungen des NPK FM stehen als leistungsorientierte und ergebnisorientierte Textbausteine zur Verfügung.

- LOPE «Erstellung und Erhaltung»
- LOPK «Kaufmännische Prozesse»
- LOPB «Betrieb und Instandhaltung»
- LOPD «Dienste»

Die Leistungsbeschreibungen entsprechen den Anliegen der Nutzer; sie stehen als leistungsorientierte sowie auch als ergebnisorientierte Textbausteine zur Verfügung. Der Ausschreibende kann sich also entscheiden, ob er die Leistungen im Detail beschreiben oder ob er als Variante das Ergebnis der geforderten Leistung definieren will. In allen Prozessen werden auf verschiedenen Hierarchiestufen auch Vorbemerkungen als Textbausteine angeboten. Sie enthalten allgemeine Angaben und Informationen zur jeweils geforderten Leistung.

**4. Formblätter:**

Die Formblätter enthalten die relevanten allgemeinen Firmenangaben des Anbietenden.

**Ausblick**

Mit dem NPK Facility Management werden die vielfältigen Aufgaben im Facility Management definiert und den Leistungsbeschaffern mittels Textbausteinen hilfreiche Werkzeuge zur umfassenden Beschreibung von Bewirtschaftungsleistungen zur Verfügung gestellt. Auf der Basis von aktuellen, vergleich- und austauschbaren Leistungsbeschreibungen wird es in Zukunft möglich sein, verlässliche Aussagen zu Kennzahlen und Benchmarks in der Bewirtschaftung von Immobilien zu machen.

In Papierform werden die Ausschreibungstexte im Frühjahr 2012 vorliegen. Parallel zur Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen entwickeln EDV-Partner Anwenderprogramme gemäss den Spezifikationen des NPK Facility Management. Damit soll sichergestellt werden, dass die Textbausteine möglichst bald auch in digitaler Form angewendet werden können.

**Die International Facility Management Association (IFMA) Schweiz und CRB haben gemeinsam mit 23 weiteren Projektpartnern, welche finanziell und mit Expertenwissen Unterstützung bieten, den NPK Facility Management entwickelt.**

Allpura | Amstein+Walthert AG | Armasuisse Immobilien | Baudirektion Kanton Zürich Immobilienamt | Baudepartement Kanton St. Gallen Hochbauamt | Cofely AG | EMPA | ETH Immobilien | F. Hoffmann-La Roche AG | fmpro | HSG Zander (Schweiz) AG | IAI – Internationales Ausbildungsinstitut | InfraPost AG | Inselspital Bern | ISS FM Services AG | Liegenschaften-Betrieb AG | MIBAG | pom+ Consulting AG | Roche Diagnostic Ltd | Swisscom Immobilien AG | Vebego Services AG | Wetrok AG | Zürcher Kantonalbank

Mit Vertretern der IFMA, des Schweizerischen Verbandes für Facility Management und Maintenance (fmpro), der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in der Begleitgruppe ist das Projekt in der Branche breit abgestützt.

EDV-Entwicklungspartner sind: baugate24 ag | CASA NETWORKS Software AG | müllerchur AG | SWISSFM AG

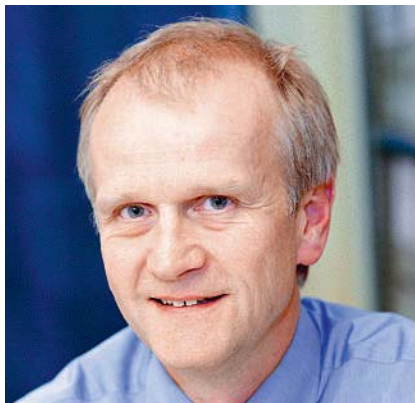
**Unterschied NPK Facility Management und NPK Bau:**

- unterschiedlicher Aufbau der Systematik
- unterschiedliche Anwenderprogramme

Um gezielt auf die individuellen Bedürfnisse der Anwender eingehen zu können, werden für den NPK Facility Management separate Anwenderprogramme entwickelt.

# «Mit dem NPK Facility Management machen wir einen wichtigen Schritt für eine effiziente Zusammenarbeit im FM.»

IM GESPRÄCH MIT EINEM FM-PROFI



**Robert Schneider**, dipl. El. Ing. ETH, Facility Management, Geschäftsleitung Amstein + Walthert Zürich AG, Vorstandsmitglied IFMA Schweiz, Mitglied der Begleitgruppe als Vertreter der IFMA.

**Herr Schneider, Sie verfügen über eine langjährige Erfahrung im Facility Management. Welche Bedeutung hat diese Branche in der Schweiz? Wie sehen Sie ihre Entwicklung?**

*Robert Schneider:* Das Facility Management hat in der Schweiz eine grosse wirtschaftliche Bedeutung – die Branche setzt jährlich über 10 Milliarden Franken um. In Bezug auf die Anzahl der Beschäftigten erreicht die FM-Branche Grössenordnungen der Bauwirtschaft. Oft wird vergessen, dass es im Facility Management nicht nur um die Bewirtschaftung von Gebäuden geht, sondern auch um das Schaffen einer optimalen Arbeitsplatzinfrastruktur. Davon profitieren viele Arbeitnehmer. Wenn ich die Entwicklung in den vergangenen 15 Jahren betrachte, stelle ich eine Professionalisierung fest, die mit einer laufenden Kostensenkung einhergeht. Für die Zukunft wünsche ich mir, dass der Fokus nicht nur auf die Kosten, sondern wieder stärker auf die Qualität der Leistungserbringung gerichtet wird.

**In welcher Phase des Leistungsmodells SIA 112 sollte das Facility Management einsetzen?**

Das planungs- und baubegleitende Facility Management, das die zukünftige Bewirtschaftung in den Bauprozess einbezieht, muss bereits in der Phase der strategischen Planung beginnen. Mit der Anfang 2010 in Kraft getretenen Empfehlung SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung»

wird dies erstmals auch vom SIA so festgehalten. Das heisst, dass die FM-Planung eine Planungsdisziplin ist, vergleichbar mit der Gebäudeautomationsplanung. Lebenszykluskosten-Betrachtungen, Betriebsführungskonzepte und räumliche Aspekte der Bewirtschaftung müssen sehr früh eingebracht werden, damit sie die Planung noch beeinflussen können. Die operative Bewirtschaftung kann dann später im Projekt geplant werden.

**CRB und IFMA Schweiz arbeiten im Bereich Facility Management schon länger eng zusammen. Was ist der Hauptnutzen dieser Zusammenarbeit?**

Die IFMA Schweiz verfügt dank ihrer Mitglieder mit langjähriger Erfahrung im FM und der internationalen Vernetzung über ein hervorragendes Wissen im FM. CRB bringt die entsprechende Erfahrung bei der Standardisierung und Gliederung von Leistungen, aber auch in Bezug auf die Vermarktung mit, sodass sich die beiden Organisationen optimal ergänzen. In diesem Zusammenspiel haben wir bereits das Prozess-/Leistungsmodell ProLeMo, das Modell Lebenszykluskosten oder eben den NPK Facility Management erarbeitet.

---

**«Der Fokus sollte wieder stärker auf die Qualität der Leistungserbringung gerichtet werden.»**

---

**Welche Bedeutung hat die Standardisierung in der Leistungsbeschreibung allgemein und in Bezug auf die Beurteilung von Lebenszykluskosten?**

Durch die Standardisierung der Leistungsbeschreibung im Facility Management soll auch in diesem Bereich ein rationelleres und effizienteres Arbeiten ermöglicht werden, da Ausschreibende und Anbieter dieselbe Sprache sprechen und sich rascher verstehen. Der Ansatz ist vergleichbar mit dem NPK in der Bauwirtschaft. Durch eine einheitlichere Leistungsbeschreibung wissen die Auftraggeber bei der Vergabe von Leistungen genauer, was sie erhalten, und die anbietenden Firmen können mit besseren Kennzahlen einfacher kalkulieren.

**Die Leistungsbeschreibungen des NPK Facility Management beziehen sich auf die 54 ProLeMo-Prozesse. In einer zweiten Phase sollen zusätzliche Prozesse erarbeitet werden. Welche Prozesse könnte man sich hier vorstellen?**

Das Prozess-/Leistungsmodell ist auf die Nutzungsphase von Immobilien ausgerichtet. Natürlich gibt es noch eine Reihe anderer Leistungen im Bereich Services, z.B. im Umfeld eines optimalen Arbeitsplatzes, die hier ergänzt werden könnten. Die Anwender der Leistungsbeschreibungen haben aber bereits jetzt über Wiederholungs- und Reservepositionen die Möglichkeit, bei Bedarf eigene Texte zu ergänzen.

**Welche Bedeutung hat die Anwendersoftware für den neuen NPK Facility Management?**

Eine gute Anwendersoftware ist sicher eine wichtige Voraussetzung, dass mit den Textbausteinen effizient gearbeitet werden kann, insbesondere wenn es gelingt, auch Mengengerüste wie m<sup>2</sup> zu reinigende Fläche – z.B. aus FM-Systemen – einzubinden. Das Wichtigste ist aber, dass die standardisierten Textbausteine angewendet werden, und grundsätzlich kann der Anwender sie auch selbst in entsprechenden Ausschreibungsunterlagen einbinden.

**Wie beurteilen Sie dieses neue Arbeitsmittel im internationalen Vergleich?**

Ich stelle fest, dass unsere Arbeitsmittel in der Schweiz eine sehr gute Qualität haben, dies zeigt auch das Echo im Ausland auf unser Prozess-/Leistungsmodell oder auf das Lebenszykluskostenmodell. Ich bin überzeugt, dass wir mit dem neuen Arbeitsmittel wiederum einen wichtigen Schritt für eine effizientere Zusammenarbeit im FM machen und mit einer soliden Grundlage hier einen Meilenstein setzen.

**Welche zusätzlichen Arbeitsmittel könnten in diesem Umfeld noch erarbeitet werden?**

Weiteren Handlungsbedarf sehe ich bei einer Standardisierung von Nutzungskosten und bei einer einheitlichen Darstellung von Mengengerüsten in der Ausschreibung. Um die bereits erwähnte Qualitätsdiskussion weiterzuführen, könnte ich mir auch ein Projekt in dieser Richtung vorstellen.