



IFMA Schweiz und crb haben dieses Jahr die Publikation «ProLeMo – Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management» vorgelegt, welche zum schweizweiten Standard im Prozessmanagement für Immobilien avanciert.

Prozess-/Leistungsmodell im FM setzt sich durch

Zudem hat die IFMA Schweiz weitere Projekte gestartet – etwa das «Ausschreibungsmodell im Facility Management» und das Projekt «IFMA/GEFMA Lebenszykluskosten», mit denen die Professionalisierung im Facility Management in der Schweiz um einen weiteren wesentlichen Schritt vorangetrieben werden.

Prozess-/Leistungsmodell im FM

Der Modellansatz für das Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo) berücksichtigt gleichermaßen die Sichtweisen der Eigentümer, Nutzer und Betreiber von Immobilien.

ProLeMo wurde in Anlehnung an das neue St. Galler Management-Modell in den Ebenen Management-, Geschäfts- und Unterstützungsprozesse strukturiert. Die Managementprozesse dienen der Lenkung der Geschäfts- und Unterstützungsprozesse. Die Geschäftsprozesse (Leistungserstellungsprozesse) umfassen Leistungen zur Erfüllung der Kundenbedürfnisse, und zu den Unterstützungsprozessen gehören interne Leistungen zur Unterstützung der Geschäftsprozesse. Pro-

LeMo unterscheidet zwischen den Ebenen Strategie, Steuerungs- und operative Prozesse in der Bewirtschaftung von Immobilien. Innerhalb dieser Ebenen wurden durch mehr als 30 Fachpartner der FM-Branche 50 Musterprozesse mit Prozess- und Leistungsbeschreibung sowie Flow-Charts entwickelt. Das heisst, sämtliche strategischen Prozesse werden der strategischen Ebene und die Planungs- und Managementfunktionen der Steuerungsebene zugeordnet, während die operative Ebene «nur» die operativen Prozesse enthält.

Damit wird offensichtlich, dass sich die Rolle des Facility Managers in erster Linie in der Strategie- und Steuerungsebene mit den darin enthaltenen Prozessen bewegt. Der Facility Manager definiert also die Strategien aufgrund der übergeordneten Vorgaben und steuert damit durch entsprechende Vorgaben seinerseits die operativen Bewirtschaftungsprozesse.

Das Prozess-/Leistungsmodell wurde unter Federführung der IFMA Schweiz mit Immobilienfachleuten entwickelt. Heute kann nach Kenntnissen der IF-

MA Schweiz davon ausgegangen werden, dass sich ProLeMo bei Unternehmen, die ihre FM-Prozesse aufarbeiten, als allgemein anerkannter Standard durchgesetzt hat. Seit der Publikation Anfang 2009 haben unter anderem die Unternehmen F. Hoffmann-La Roche, Roche Diagnostics, armasuisse Immobilien, Immobilienamt Kanton Zürich, InfraPost AG, SIX Group, SBB Immobilien, das Institut für geistiges Eigentum und die Liegenschaften-Betriebe AG ProLeMo in unterschiedlicher Tiefe das Prozess-/Leistungsmodell angewendet. Daneben hat ProLeMo auch im FM-Monitor 2008 Aufnahme gefunden.

Ausschreibungsmodell im FM

Im vergangenen Jahr hat die IFMA Schweiz gemeinsam mit der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB ein Folgeprojekt von ProLeMo, nämlich das Projekt «AMFM – Ausschreibungsmodell im Facility Management», gestartet. Dank diesem wird es in Zukunft möglich sein, auf der Basis von aktuellen, vergleich- und austauschbaren Leistungsbeschreibungen verlässliche Aussagen

zu Kennzahlen und Benchmarks in der Bewirtschaftung von Immobilien zu machen. Die Standardbeschreibungstexte im Bereich der Bewirtschaftung bauen auf den CRB-Standards auf, die bereits in den früheren Phasen, insbesondere jenen der Ausschreibung und Realisierung, zur Anwendung gelangten. Das Projekt AMFM leistet einen wichtigen Beitrag zur Rationalisierung, zur Steigerung der Transparenz und letztlich zur Erhöhung der Rechtssicherheit über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Die erste Phase mit der Erarbeitung des Ausschreibungsmodells wird bis Ende 2009 abgeschlossen sein. Danach erfolgt die Ausarbeitung der umfangreichen Standardtexte und deren Umsetzung in eine Ausschreibungsanwendung, die voraussichtlich 2011/2012 abgeschlossen ist. Auch dieses Projekt wird durch mehr als 20 Projektpartner der FM-Branche eng begleitet und durch die Einbindung der weiteren FM-Verbände, etwa FM Schweiz und MFS in einer Begleitgruppe breit abgestützt.

Lebenszykluskosten

Schon lange besteht in der FM-Branche ausserdem der Wunsch nach vergleichbaren Lebenszykluskosten (LCC) bei Immobilien, was allerdings eine klare Definition bei der Modellierung und Berechnung der Lebenszykluskosten voraussetzt. Die GEFMA und IFMA Schweiz planen deshalb die Überführung der methodischen Vorgaben und der strukturierten Dokumentation in die neue IFMA/GEFMA 220-1 und 220-2. Für die Vereinheitlichung der konkreten Prognose und Berechnung der Lebenszykluskosten soll ein differenziertes Berechnungsbeispiel als Tabellenkalkulation vorbereitet werden, das im Sinne der verwendeten Kennzahlen auch als Referenzmodell dienen wird. Daneben sollen für die Schweiz und Deutschland jedoch auch die spezifischen Eigenheiten (beispielsweise Kostenstrukturen) Beachtung finden. Die Kooperation von IFMA Schweiz und GEFMA setzt die in den letzten Jahren erfolgte ertragreiche Zusammenarbeit mit anderen Verbänden wie etwa der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB (z.B. ProLeMo Prozess / Leistungsmodell im FM, AMFM Ausschreibungsmodell im FM) und der deutschen RealFM (z.B. Berufsbild Facility Manager) fort. Mit der Entwicklung einer Richtlinie zu Lebenszykluskosten bietet die IFMA Schweiz der FM-Branche eine weitere konkrete Grundlage für die erfolgreiche Zusammenarbeit der Branchenvertreter.



ProLeMo, Broschüre mit CD, 1. Auflage 2009, d+f, 44 Seiten, A4, Fr. 117.50 (CRB+IFMA-Mitgliederrabatt 15 %). ISBN 978-3-7281-3214-7, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB, www.crb.ch

Weitere Initiativen durch das Ressort Innovationen

Das im Jahre 2008 neu geschaffene Ressort Innovationen der IFMA Schweiz hat neben den genannten Initiativen noch weitere Projekte gestartet. Aktuell analysiert die IFMA Schweiz zusammen mit dem crb die Auswirkungen der künftigen CEN-Normen auf die Schweizer Richtlinien-Landschaft im FM. Die Ergebnisse der Analyse werden bis Ende 2009 vorliegen und den allfälligen Handlungsbedarf aufzeigen.

Zudem ist die IFMA Schweiz Gründungsmitglied der Initiative building smart (www.buildingsmart.com), die im Austausch mit der Industrieallianz für Interoperabilität IAI steht. Ziel der Vereinigung ist es, den modellbasierten Ansatz für die Optimierung der Planungs-, Ausführungs-, und Bewirtschaftungsprozesse im Schweizer Bauwesen stärker zu etablieren. ■

Weitere Informationen:
IFMA Schweiz
Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich
Tel. 044 445 10 25, Fax 044 445 11 68
www.ifma.ch, info@ifma.ch