

Spezifische Leistungen einer FM-gerechten Planung und Realisierung

In der gegenwärtigen Situation hat sich noch kein durchgängiges Verständnis für die unmittelbaren Auswirkungen und Zusammenhänge von Planung und Ausführung auf die spätere Nutzung von Gebäuden etabliert. Dabei sollte auch die Bau- und Immobilienbranche ein Gebäude über alle Lebenszyklusphasen hinweg verfolgen und die nur auf die Erstellung von Immobilien gerichtete Sichtweise zugunsten einer ganzheitlichen und nachhaltigkeitsorientierten Betrachtung in den Hintergrund rücken. Die Bau- und Bewirtschaftungsphasen werden immer noch getrennt voneinander gesehen, wodurch z.B. nur die Planungs- und Erstellungskosten und nicht die Nutzungskosten im Blickfeld liegen. Die Bewirtschaftungskosten sind in der Realisierungsphase noch weitgehend uninteressant und fallen dem Bauherrn oft erst dann auf, wenn er das Objekt selbst bezieht. Der Umstand immer schneller und höher ansteigender Betriebskosten nach Fertigstellung eines Gebäudes verdeutlicht die bestehende Problematik, das eingeschränkte Blickfeld auf die Planungs- und Erstellungsphase auch auf die Bewirtschaftungsphase von Immobilien zu erweitern. Aus diesem Grund wurde das Thema der FM-gerechten Planung und Realisierung aufgegriffen und bearbeitet.

Die Diplomarbeit wurde in Zusammenarbeit mit der NORD/FM – Norddeutsche Facility-Management GmbH in Hannover durchgeführt. Ziel der Diplomarbeit ist es, einen spezifischen Leistungskatalog für die NORD/FM zu entwickeln, der bei einer FM-gerechten Planung und Realisierung zu berücksichtigen ist. Dabei soll der Leser für dieses Thema und dessen Bedeutung sensibilisiert und sein Bewusstsein für den Umgang mit der Bewirtschaftungsphase von Gebäuden geschärft werden. Der Leistungskatalog bietet konkrete Umsetzungsmöglichkeiten der FM-gerechten Planung und Realisierung.

Die Diplomarbeit gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile: Der erste, theoretische Teil klärt die maßgeblichen Begriffe für das inhaltliche Verständnis der Diplomarbeit. Neben einem kurzen Überblick über das Thema FM wird u. a. die Relevanz des Gebäudelebenszyklus im FM erläutert und die Bedeutung von FM in der Planungs- und Realisierungsphase dargestellt. Des Weiteren werden die Inhalte der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die Veröffentlichung ‚Untersuchungen zum Leistungsbild und zur Honorierung für das Facility Management Consulting‘ und der IFMA-Leitfaden ‚FM-gerechte Planung und Realisierung‘ thematisiert. Die Zusammenstellung eines Leistungskatalogs für eine FM-gerechte Planung und Realisierung bildet den Abschluss des theoretischen Teils der Diplomarbeit.

Im zweiten, praktischen Teil werden dann die theoretischen Inhalte des FM-Leistungskatalogs anhand von zwei Studienprojekten überprüft. Dabei sollen die gewonnenen Erkenntnisse in den im theoretischen Teil entwickelten FM-Leistungskatalog aufgenommen werden. Das Ergebnis sind spezifische Leistungen der FM-gerechten Planung und Realisierung.

Die Ausführungen haben gezeigt, dass die FM-gerechte Planung und Realisierung in Zukunft mehr Bedeutung gewinnen sollte. Es wurde deutlich, dass durch die Integration von FM er-

hebliche Optimierungspotenziale, u. a. im Bereich der Kosten, der Werterhaltung und Nachhaltigkeit von Gebäuden, zu realisieren sind.

Es ist durchaus zu erkennen, dass sich z. B. die Fachverbände zunehmend mit dem Thema beschäftigen und Unternehmen diesem Bereich mehr Beachtung zukommen lassen. Die Veröffentlichung der Fachgruppe ‚Projekt- und Facility Management‘ des VBI in Zusammenarbeit mit dem AHO und der Leitfaden der IFMA Deutschland e.V. zu diesem Thema sind positive Beispiele dafür, dass die FM-gerechte Planung und Realisierung von Verbänden und Institutionen aufgegriffen wird.

Die spezifischen Leistungen einer FM-gerechten Planung und Realisierung bieten dem Bauherrn und FM-Beratungsunternehmen einen Leistungskatalog, dessen maximaler Nutzen bei einer konsequenten Durchführung der dort enthaltenen Leistungen liegt, der aber nicht den Anspruch einer allgemeingültigen Anwendung erheben kann. Als Ergebnis des empirischen Teils der Diplomarbeit kann demnach festgehalten werden, dass die Leistungen einer FM-gerechten Planung und Realisierung im Einklang mit den Zielen und Anforderungen des Bauherrn projektspezifisch ausgewählt und abgestimmt werden sollten.

Es wäre wünschenswert, wenn bei zukünftigen Bauvorhaben die FM-gerechte Planung und Realisierung stärker berücksichtigt wird und die Bereitschaft der Bauherren wächst, einen Berater für FM und somit u. a. auch für die zukünftige Bewirtschaftung in die Projekte zu integrieren. Der FM-Leistungskatalog gibt dabei Bauherrn und FM-Beratungsunternehmen eine Orientierung über die wichtigsten FM-Leistungen. Die vorliegende Variante der Leistungen einer FM-gerechten Planung und Realisierung bildet eine gute Basis, auf der weiter aufgebaut werden kann und die im Laufe der Anwendung sicherlich einer kontinuierlichen Anpassung unterliegt.

Kontakt: Sandra_Kuhnert@web.de