

OPTIMIERUNG DES LEBENSZYKLUS durch Integration von FM und Planung



Harald Steinberger, Geschäftsführer immovement Management Consulting GmbH

Lange Zeit haben Planer und Facility Manager wenig miteinander kommuniziert. Relativ spät im Prozess wurden Experten des Betriebes beigezogen; meist in Projektphasen, in denen an eine tatsächliche Optimierung des Gesamten nicht mehr zu denken war. Das ändert sich nun in der Praxis und wird von der Digitalisierung und der technologischen Entwicklung insgesamt gefördert. Mehr und mehr wird Erfahrung aus dem Betrieb in frühen Planungsphasen im Wettbewerb, im Vorentwurf mitgedacht und mitgefördert. Allmählich ist zu beobachten, dass wesentlich klarere Vorgaben an die Planer gegeben werden, wie Lebenszykluskosten zu strukturieren und zu berechnen sind, dass ein Logistikkonzept und ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten sind, und dass bereits Grundsätze des Betriebskonzeptes zu Beginn der Planung vorhanden sein müssen.

Das wird zu einer deutlichen Verbesserung der Planungsqualität führen. War dies bis dato auf wenige Vorreiter/innen beschränkt, scheint es nun Allgemeingut bei den Ausschreibenden zu werden, klare Anforderungsprofile vorzugeben. Die Auseinandersetzung oder besser das Zusammenspiel von Planung und Betrieb muss ganz vorne beginnen. Mit der sukzessiven Verfeinerung von Konzepten und Programmen entsteht jene Durchgängigkeit, die zu einer wesentlichen Verbesserung des Betriebes führen wird. Sowohl in der Betriebsqualität als auch bei den Folgekosten.

Die Schlüsselstelle zwischen Planung und Bau einerseits und Betrieb andererseits ist die Fertigstellung mit der Inbetriebnahme der technischen Infrastruktur. Auch hier setzt ein systematisches Umdenken ein. Funktionstests sowie systematisch koordinierte Probeläufe gewinnen an Bedeutung, die dafür notwendigen Prozesse werden rechtzeitig geplant und vereinbart, so dass die gemeinsame Umsetzung relativ reibungslos erfolgen kann.

In der Theorie war vieles schon vorhanden, nun folgt die Praxis der Theorie.

PERSÖNLICHE ERFAHRUNG

All das ist sehr konkrete persönliche Erfahrung aus bereits umgesetzten Projekten und Lehre.

DER ERHOFFTE NUTZEN

Eine Gesamtoptimierung des Lebenszyklus und eine Entschärfung der typischen Sollbruchstellen im Prozess „Planung-Bau-Betrieb“. Eine Konkretisierung des zusammenhängenden Wissens über alle Phasen und zuletzt die digitale Bereitstellung des Wissens. Wesentliche betriebliche Fragen wie Entsorgung, Logistik, Folgekosten aufgrund von System- und Materialauswahl, Betriebskonzept und Inbetriebnahme-Planung werden von Beginn an mitgeführt und sind damit logischer Bestandteil der Gesamtplanung.

RISIKEN, HERAUSFORDERUNGEN

Risiken gibt es dabei eigentlich keine, allenfalls die Honorierung der Betriebsexpertise in frühen Phasen, die aber durch die Optimierung des Lebenszyklus bei weitem hereingespielt werden sollte. Herausforderungen gibt es heute dazu sehr wohl, nämlich es fehlen mehrheitlich noch klare und einheitliche Leistungsbeschreibungen und konkrete Standardisierungen. Während Planung und Bau stark standardisiert sind, ist dies in FM und Betrieb in Österreich noch nicht der Fall. Eine weitere Herausforderung ist die Ausbildung. In HTL, FH und TU müsste gelehrt werden, wie ein Logistikkonzept oder ein Entsorgungskonzept auszusehen haben, wie Lebenszykluskosten zu berechnen und zu bewerten sind. Die Kluft zwischen Real Estate und Facility Management ist zu schliessen.

WAS SOLLTE GESCHEHEN?

Aller Anfang liegt in der Ausbildung, in allen Ebenen.

WAS KÖNNTE DER ÖIAV TUN?

Arbeitskreise, Erfahrungs-Workshops auf Basis bereits praktisch umgesetzter Projekte

MEHR INFORMATION

Mehr Information unter www.immovement.at/referenzen

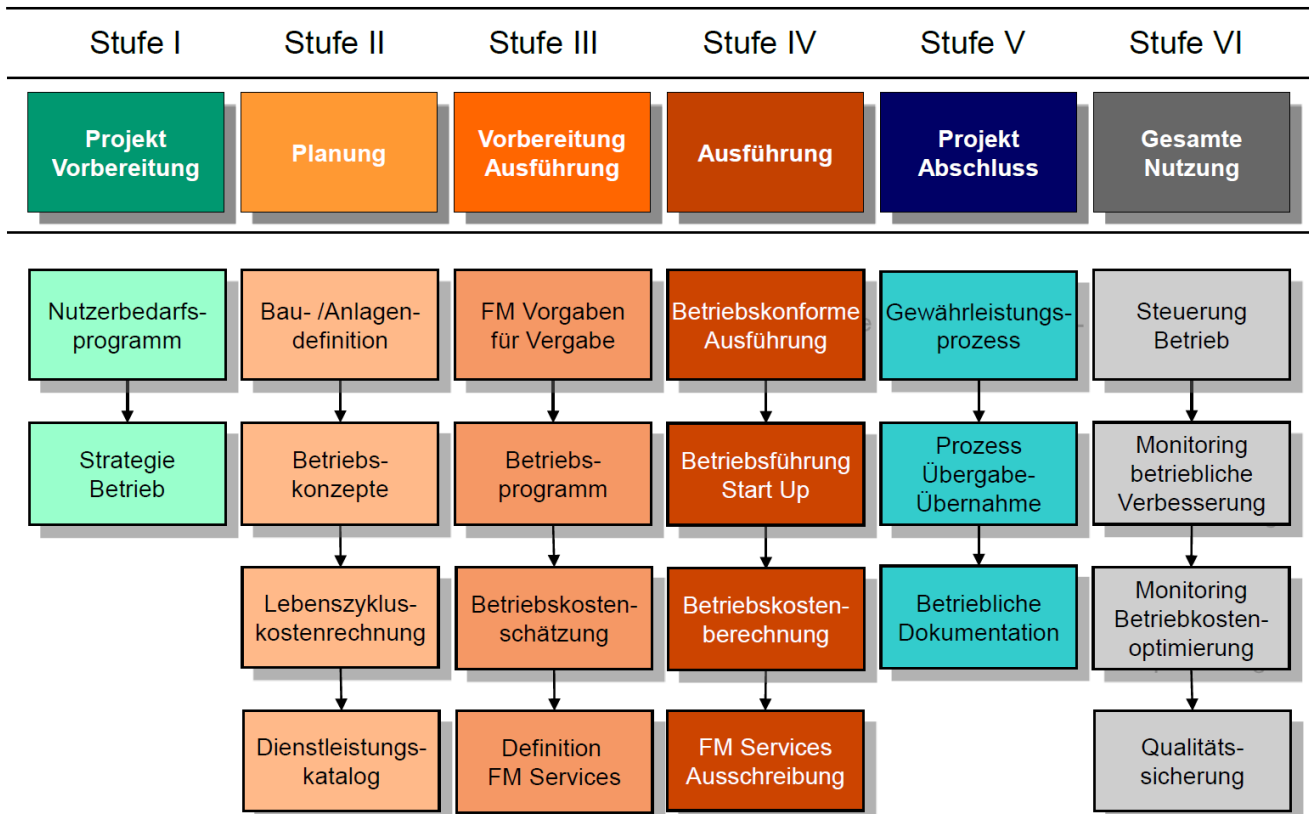
Hier einige Übersichtsdarstellungen zum Gesamtprozess „FM-Planungsbegleitung“:

Fokus in der Facility Management Planung

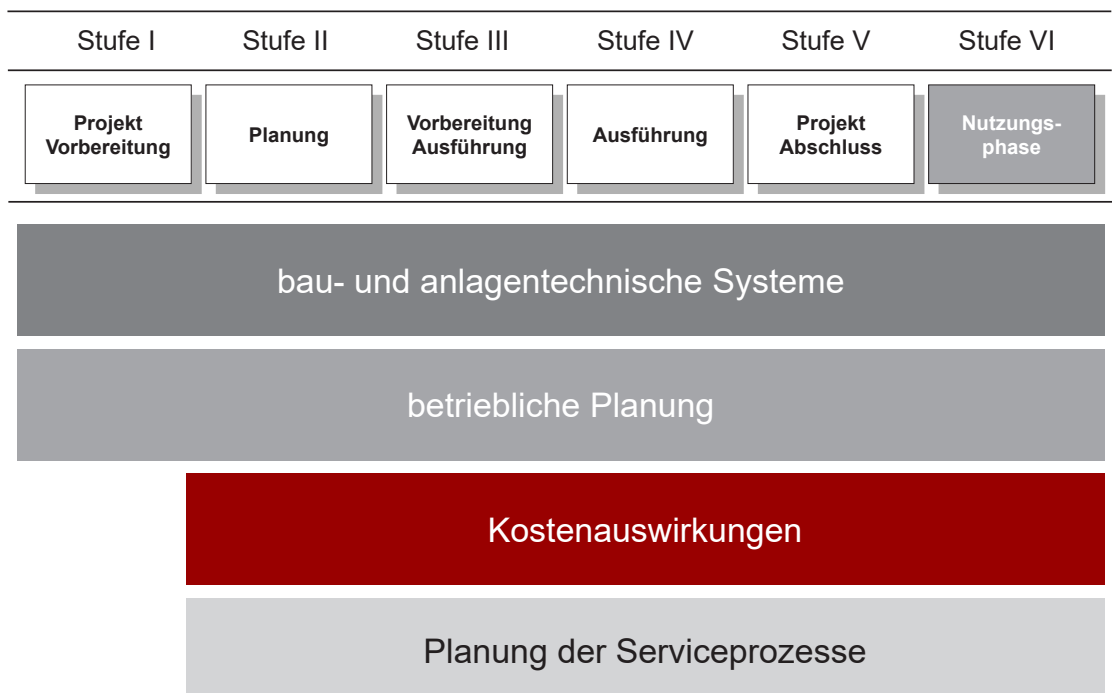
Facility Management in der Planung

	Projektsteuerung	FM Planungsbegleitung
Kosten	Projektkosten Investitionskosten	Betriebskosten und Folgekosten Lebenszykluskosten
Termine	Projekttermine	Betriebsvorbereitung Start-Up Phase Übergabe / Übernahme
Qualität	Bestellung Ausführungsqualität	Haltbarkeit und Pflege Zugänglichkeit Wartungsaufwand

Facility Management Planungsthemen



Themen bei der Facility Management Planung



Facility Management in der Planung