

# Professionelle Facility Management Dienstleistungen

**Die öffentliche Hand nutzt zunehmend professionelle Facility Management Dienstleistungen und schafft dadurch beträchtlichen Mehrwert. Schrittweise Transparenz schaffen als Voraussetzung für die Auslagerung der Bewirtschaftung von Immobilien und Infrastrukturanlagen sowie Fremdvergabe von Dienstleistungen, welche nicht zu den Kernaufgaben gehören, ist Ziel.**

Von Felix Graf, PSS Projects AG, Facility Management Consulting, Basel

Die wirkungsorientierte Steuerung der staatlichen Leistungen und deren Finanzierung ist für die öffentliche Hand ein kontinuierlicher Prozess, der im Hinblick auf den optimalen Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel und Steuergelder mit grösster Aufmerksamkeit verfolgt wird.

Ziele dieses Prozesses sind u.a. die Leistungserstellung in angemessener Qualität, die Transparenz über Leistungen und Kosten, eine effiziente Führung und eine hohe Flexibilität im Ressourceneinsatz.

Bei der Umsetzung dieser Ziele wurde früh erkannt, dass die Bewirtschaftung von staatlichen Immobilien und Infrastrukturanlagen grosse Erfolgspotenziale aufweisen. Man hat in der Folge moderne Immobilienmanagement-Modelle eingeführt. Es sind dies z. B. das PPP-Modell (Public Privat Partnership) als Vertrags- und Organisationsmodell für die öffentliche Hand in Zusammenarbeit mit Privaten zur Bereitstellung von Infrastruktur, Immobilien und Dienstleistungen.

## PPP- und Mieter-Vermieter-Modelle bringen effiziente Strukturen

Ein bewährtes Modell zur zentralen Steuerung der immobilienwirtschaftlichen Leistungen ist das Mieter-Vermieter-Modell. Vorteil dieses Modells ist die klare Rollenverteilung, die Förderung des Dienstleistungsgedankens und

die Verlagerung von Entscheidungskompetenzen auf die Nutzer/Vermieter-Ebene durch entsprechend genehmigte Mietbudgets. Die übergeordnete Behörde, der Eigentümer, steuert dabei zum einen die Nutzer über die Bereitstellung von Budgets (für Miete, Nebenkosten) und andererseits den Vermieter über betriebswirtschaftliche Kenngrössen.

Es hat sich gezeigt, dass das Mieter-Vermieter-Modell in einem hohen Mass Transparenz über die tatsächlichen Raum- und Unterbringungskosten schafft, um somit eine gezieltes Controlling der Kosten sowohl für Mieter/Nutzer als auch für Vermieter zu ermöglichen. Auf diese Weise können sich Mieter (Verwaltungen, Schulhäuser, Spitäler etc.) auf ihre Kernaufgaben konzentrieren, während die Verantwortlichkeit für alle gebäudebezogenen und/oder teilweisen nutzungsbezogenen Serviceaufgaben bei der vermietenden Organisationseinheit liegt.

Die Einführung moderner Immobilienmanagement-Modelle erfordert neben Erfahrung im Vorgehen auch einiges an Fingerspitzengefühl, ist sie doch häufig mit Interessenskonflikten verschiedener Ressorts, mit grossen Veränderungen für die betroffenen Mitarbeitenden und oft auch mit Ängsten verbunden. In diesem Zusammenhang kommt einer offenen Kommunikations- und Informationspolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Entflechtung der bestehenden organisatorischen Strukturen und Prozesse muss Schritt für Schritt von den involvierten Mitarbeitenden nachvoll-

zogen und der dabei erzielte Mehrwert erkannt und akzeptiert werden.

## Schrittweise Transparenz schaffen durch aktualisierte Daten

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Verfügbarkeit von Informationen und Daten. Da bei Bestandsimmobilien die Pflege der Pläne, Daten und Dokumentationen meistens nicht à jour ist, braucht es einige Zeit, bis die Flächen und Räume sowie die instand zu haltenden technischen Anlagen und Bauteile inventarisiert sind. Hierbei ist zu beachten, dass Standards, wie sie in der Privatwirtschaft etabliert sind, zur Anwendung kommen, zu erwähnen wäre hier die SIA D 0165: «Kennzahlen im Immobilienmanagement». Nur so lassen sich Vergleichszahlen ermitteln, welche zur gewünschten Transparenz beitragen.

Auf der Basis dieser Inventare können nun Leistungen und deren Qualität prozessbezogen sehr genau beschrieben werden, vergleichbar mit der ISO 9001:2000. Mit einer entsprechenden Beschreibung der Prozesse erhält man ein aussagekräftiges Mengengerüst für die zu erbringenden Leistungen und kann damit zuverlässig die Ressourcen kalkulieren.

## Wettbewerb bringt grosse Kosteneinsparungen

In einem nächsten Schritt ist es nun möglich, die beschriebenen Leistungen auszusprechen und in den Wettbewerb zu stellen. Man bekommt dadurch die Entscheidungsgrundlage, ob es sinnvoll

ist, die Leistung einer speziellen Serviceeinheit intern zuzuordnen oder extern zu beschaffen. Auf diese Weise kann man Leistung für Leistung betrachten.

Ein weiterer Optimierungsschritt ergibt sich, indem man statt der Beschaffung einer Summe von Einzelleistungen ganze Leistungspakete schnürt. So können weitere Synergien nutzbar gemacht werden.

## Ein erfolgreiches Beispiel

Am Markt gibt es heute hochprofessionelle Dienstleistungserbringer, die mit IT-gestützten Hilfsmitteln für die Arbeitsplanung und die Qualitätskontrolle operieren. Diese integralen Dienstleistungserbringer, sie werden Facility Management Dienstleister genannt, entwickeln mit ihrem Know-how und ihrer Innovationskraft massgeschneiderte Lösungen für eine effiziente Bewirtschaftung.



St. Jakobshalle Basel

Als erfolgreiches Beispiel ist die St. Jakobshalle in Basel zu erwähnen. Schon seit einigen Jahren wurde hier die Reinigung mit externen Kräften ausgeführt. Im Zuge der wirkungsoptimierten Steuerung der staatlichen Mittel erfasste man im Jahr 2007 die Leistungen für die Unterhalts- und

Eventreinigung, wie oben beschrieben. Zielsetzung war es, durch genau definierte Leistungen und Wettbewerb im Bereich der Reinigung Mittel einzusparen, um diese für die Kernaufgaben freizusetzen.

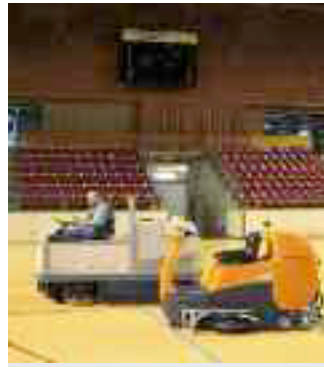
Mit Unterstützung der PSS Projects AG als unabhängiger Facility Management Consultant, dem Beizug von Komponentenlieferanten und dank der motivierten Mitarbeitenden der St. Jakobshalle konnte mit geringfügigem Aufwand die Voraussetzungen für die Submission der Unterhalts- und Eventreinigung geschaffen werden.

Die durchgeführte Submission bestätigte die Erfahrungen aus der Privatwirtschaft. Das Angebot von zwei professionellen Facility Management Dienstleistern brachte rund 50% Kostenersparnis gegenüber dem Status quo, was ei-

ne jährliche Einsparung von gut CHF 100 000.– ausmacht.

Für die Durchführung der Submission wendeten Mitarbeitende der St. Jakobshalle ca. 100 Stunden für das Zusammentragen der Daten auf. Bei einem Stundenansatz von CHF 80.–/Std. ergaben sich Kosten von CHF 8 000.–. Die Facility Management Beratung führte zu Kosten von CHF 15 000.–, sodass der Gesamtaufwand für die Submission auf CHF 23 000.– kam. Auf die vorgesehene Vertragsdauer von drei Jahren werden somit gegenüber der alten Situation CHF 277 000.– bei der Reinigung eingespart, die an einem anderen Ort wirkungsvoller eingesetzt werden können.

Eric Hardman, Eidg. Dipl. Agronom, Leiter Sport- und Freizeitbetriebe St. Jakob und zuständig für das Facility Management in der St. Jakobshalle, ist mit dem Er-



Reinigung

gebnis sehr zufrieden. Voraussetzend ist er dabei, weitere Dienstleistungen zu beschreiben und diese sukzessive auszuschreiben.

**Fazit**

Der Trend bei der öffentlichen Hand in der Bewirtschaftung von Immobilien und Nutzung von Dienstleistungen geht eindeutig dahin, die Facility Management Dienstleistungen in internen Serviceeinheiten zusammenzufassen und/oder integral auszuschreiben, denn nur so können eine kontinu-



**Autor:**  
**Felix Graf, Dipl. Ing. FH, Mediator, ist Vizepräsident MFS (Maintenance and Facility Management Society of Switzerland), Vorstandsmitglied VSUD (Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland) und Geschäftsführer PSS Projects AG, Facility Management Consulting, Basel (www.pssprojects.ch)**

ierliche wirtschaftliche Verbesserung sichergestellt, betriebliche Optimierungschancen genutzt und Steuergelder mit maximaler Wirkung eingesetzt werden. ■

«Viele Systeme haben Heizkreislaufbeschwerden. Dabei ist Abhilfe so einfach.»

Wir haben wirksame Therapien zur Hand, wenn es um Druckhaltung in Heiz-, Solar- und Kühlwasserkreisläufen geht. Zum Beispiel mit dem **Statico SD**: Seine *airproof* Butyl-Blase ist extrem luftdicht und hält den Vordruck dauerhaft stabil. Darum gibt's auch 5 Jahre Garantie.

[www.pneumatex.ch](http://www.pneumatex.ch)

