

FM mit Weitblick: Der Check zum Gratis-Download

Während der gesamten Betriebsphase von Gebäuden Ressourcen effektiv reduzieren? Genau dafür haben klima:aktiv, die Klimaschutzinitiative des Lebensministeriums, und Facility Management Austria (FMA), das Netzwerk für FM in Österreich, praxisbezogene Leitlinien entwickelt: Konkrete Excel-Sheets, an Hand derer alle am Facility Management Beteiligten ihre Prozesse optimieren können.

Für Autorin Margot Grim (e7, im Auftrag von klima:aktiv und FMA) ist ein tatsächlich nachhaltiges FM untrennbar mit „hoher Qualität, Transparenz und nochmals Transparenz“ verbunden. Und: „Im Rahmen zahlreicher Partnerschaften muss allen voran der Auftraggeber wissen, was er wirklich will.“ Es gilt, die optimalen Prozesse für den optimalen Gebäudebetrieb zu definieren: „Und genau dafür haben wir gewissermaßen das Pflichtenheft geschrieben“, sagt Grim, „Vorgaben, an Hand derer Unternehmen ihre Abläufe überprüfen können.“

Hohe Bestellqualität ist Trumpf Wissen, was man von und mit einer Immobilie will: Das ist das eine. Das andere: Wissen, wie sich das Gewollte optimal realisieren lässt. In den kostenlos beziehbaren Leitlinien werden daher alle Aufgaben der Auftraggeber- und Auftragnehmer-Organisation dargestellt, die notwendig sind, um eine hohe Dienstleistungsqualität a) zu bestellen, b) zu beauftragen, c) durchzuführen und d) zu über-

Leitlinien für ein nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase						
1. Checkliste für Besteller von FM-Dienstleistungen (AG- bzw. FM-Organisation)						
Titel	Aufgaben	Priorität	Umsetzung	Verantwortlicher	umsetzende Person	Zeithorizont
		wichtig unwichtig	ja nein teilweise			
Leitlinien für die FM-Organisation (Auftraggeber oder Besteller Organisation)						
Kriterien für die Beschaffung von Dienstleistungen						
Definition von Kriterien	Definition von Kriterien zur Prüfung der Beschaffung von Dienstleistungen nach folgenden Parametern:					
Nachhaltigkeit	Maßnahmen zur Einsparung von Ressourcen und CO2 Emissionen entsprechen z.B. den klima:aktiv Paktziele (minus 16% CO2-Emissionen, plus 20% Effizienzsteigerung)					
Kosten	Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit Kosten für Dienstleistung Kosteneinsparungen Garantieversprechen					
Qualität	Qualität der angebotenen Maßnahmen Qualifikation und Weiterbildungsmaßnahmen der MitarbeiterInnen. Die MitarbeiterInnen werden bereits vor Auftragsvergabe dem AG bekannt gegeben bzw. im besten Fall vorgestellt Konzepte, wie MitarbeiterInnen über die zu erbringenden Leistungsinhalte informiert werden Konzepte, wie MitarbeiterInnen und NutzerInnen motiviert werden um Qualitäts- bzw. Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, etc.					
Termintreue und Zuverlässigkeit	Kundendienst / technische Hilfe / Lieferantenbeurteilung Controllingaufwand für die Dienstleistung Inkludierung der Die KPIs in die Bewertungskriterien. Sie bilden einen Bestandteil der Auftragsvergabe. Formulierung von Ausschlusskriterien für die Auftragsvergabe					
Auftragsbewertung	Durchführen der Bewertung der eingereichten Angebote von einem unabhängigen Gremium (bei Inhouse-Vergaben muss zumindest sichergestellt werden, dass die Bewertungskriterien objektiv auf deren Zielerfüllung überprüft werden). Transparente Durchführung anhand der zuvor festgelegten Kriterien und deren Gewichtung					
Auftragsverhandlung	Verhandeln von Leistungen und Kosten, damit das Ergebnis einem kosten-nutzen-optimiertem Dienstleistungspaket entspricht					

Wer ist in welchem Bereich wofür mit welcher Priorität zuständig? An Hand von Checklisten können FM-Abteilungen bzw. FM-Dienstleister ihre Prozesse auf Nachhaltigkeits-Tauglichkeit hin überprüfen.



Nachhaltiges FM setzt auf mehreren Ebenen an: In den neuen Leitlinien wurde auf alle Rücksicht genommen.

wachen. Zentrales Element für die Qualitätssicherung dabei: Die NutzerInnen. Die Interaktion zwischen Auftraggeber- und Auftragnehmer-Organisation mit den NutzerInnen bildet daher ein eigenes Kapitel. Weiters werden jene Schlüsselprozesse näher erläutert, an deren Ergebnis der Erfolg eines nachhaltigen FM ablesbar gemacht werden kann. Neben jenen, die einen

direkten Einfluss auf die Energieeffizienz haben (Flächenmanagement, nachhaltige Beschaffung, Energie- und Ressourcen- sowie Werterhaltungsmanagement), sind auch Themen wie ökologische Reinigung und Abfallmanagement enthalten. Und: Ein gutes Datenmanagement ist Voraussetzung für das Controlling und somit ein eigener Schlüsselprozess.



Margot Grim: „Welche Key-Performance-Indikatoren machen Sinn? Welche Anreizsysteme gibt es? Welche Methoden bewähren sich bei der Auftragsvergabe? Fragen wie diese werden in den Leitlinien beantwortet.“



NACHHALTIGKEITS-CHECK FÜR DAS FM

Herzstück der Leitlinien sind insgesamt 12 Checklisten, in denen alle wesentlichen Aufgaben zusammengefasst sind. Zu finden unter: www.klimaaktiv.at/tools/bauen_sanieren/leitlinien + www.fma.or.at/fachliteratur/leitlinien-richtlinien