

Das Ziel

Das FM-Qualitätssiegel dient zur Auszeichnung von Projekten bzw. Immobilien. Die Optimierung von Planung und Bau aus Sicht von Nutzung und Betrieb stehen im Fokus.

Das Ziel ist ganz klar, nämlich die Umsetzung der immer wieder diskutierten und aus Sicht aller Projektbeteiligten notwendigen Forderung, die Erfahrungen aus dem Betrieb rechtzeitig in den Prozess von Projektentwicklung, Planung und Errichtung einfließen zu lassen.

Das FM-Qualitätssiegel umfasst Kriterien und Vorgaben für den Prozess und Inhalt für alle Lebenszyklusphasen, insbesondere für die frühen Phasen und für die Phase der Übergabe an den Betrieb und der Inbetriebnahme, wie beispielsweise Nutzerorientierung, Betriebskonzepte und -prozesse, Dokumentation und Digitalisierung.

Mit dem FM-Qualitätssiegel werden Immobilien aus Sicht des Betriebes beleuchtet bzw. werden Erfahrungen bereits im Planungsprozess berücksichtigt, um den späteren „kostenintensiven“ Betrieb optimal zu gestalten.

Zielgruppe:

- Zielgruppe nach Personen: Bauherren, Eigentümer, Nutzer, Betreiber
- Zielgruppe nach Immobilienart: Neubauten, Bestandsimmobilien

Zielsetzung:

- Positive Veränderung der Prozesse im Facility Management
- Klare Formulierung der Anforderungen für Nutzung und Betrieb
- Transparentes Werkzeug zur Lebenszyklusbetrachtung
- Involvierung von Facility Managern in die Entwicklung und Planung
- Auszeichnung von Immobilien und Projektbeteiligten

Der Nutzen

- Verknüpfung der Lebenszyklusphasen Planung – Errichtung – Nutzung
- Effiziente Betriebsprozesse
- Erhöhte Nutzungsqualität und Nutzerzufriedenheit
- Direkter monetärer Nutzen durch optimierte Lebenszykluskosten bzw. Nutzungskosten
- Vorteile bei der Vermarktung von Projekten bzw. Immobilien
- Positive öffentliche Wahrnehmung des FM-Qualitätssiegels
- Motivierte Mitarbeiter durch Mitwirkung bei der Auszeichnung von Projekten

Die Kosten

Preis auf Anfrage

Die Philosophie des FM-Qualitätssiegels



Die Schritte zum FM-Qualitätssiegel

Folgende Personengruppen werden fixer Bestandteil im Prozess:

- Projektteam des Bewerbers/Teilnehmers: Eigentümer, Betreiber, Verwalter, Nutzer
- Auditoren/Projektleiter: Sie begleiten den Prozess
- Kommission durch FMA und IFMA Austria

Über FMA und IFMA Austria

Die unternehmensbezogene Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich gemeinsam mit dem Austrian Chapter der IFMA (International Facility Management Association) als das Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Das Verbinden von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit denen sich das österreichische Netzwerk für Facility Management beschäftigt. Als Kommunikationsforum für eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Berufsgruppen und Verbänden sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen vermitteln FMA und IFMA Austria Informationen zu aktuellen Themen, die in marktorientierten Interessengemeinschaften und themenspezifischen Task-Forces mit und für Mitglieder(n) behandelt werden.

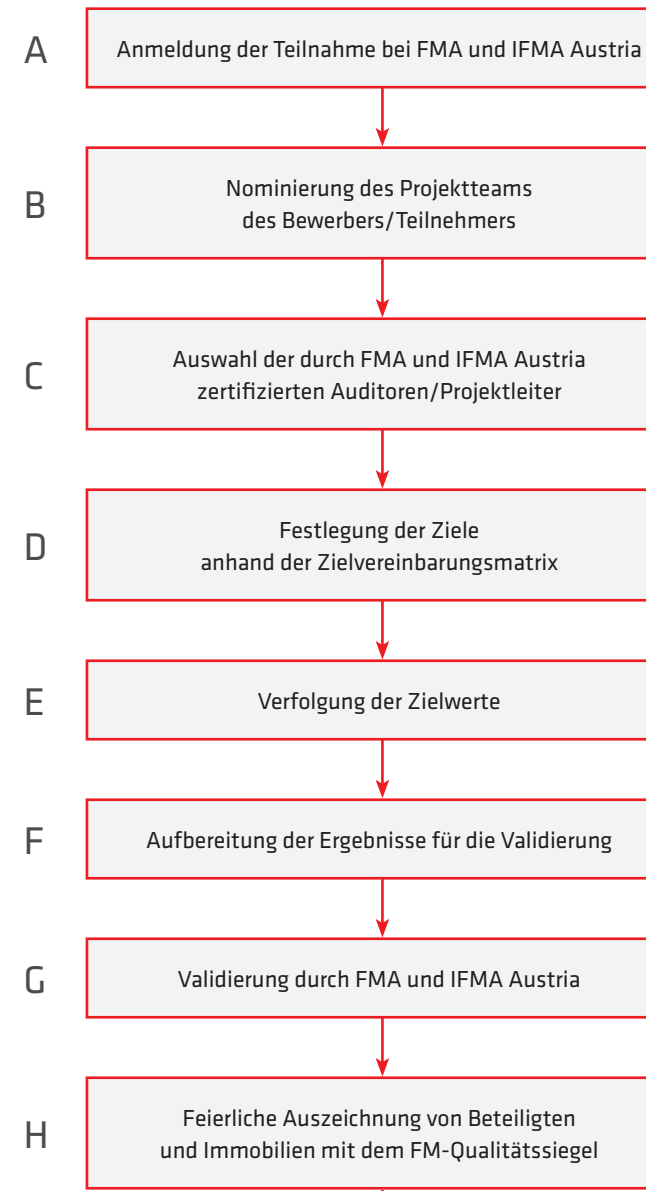
Das Netzwerk für Facility Management in Österreich ist DER Ansprechpartner für FM-Fachleute und FM-Nutzer im In- und Ausland sowie Organisator von Veranstaltungen und Aktivitäten im Sinne der Weiterentwicklung der gesamten Branche.

Anmerkung

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Die genannten „männlichen“ Formen gelten stets für alle Geschlechter.

Herausgeber

Facility Management Austria (FMA) | International Facility Management Association (IFMA) Austria
 Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien | T: +43 1 512 2975
 www.fma.or.at | www.ifma.at
 office@fma.or.at | office@ifma.at



FM-Qualitätssiegel

Planen, Bauen und Betreiben nach FM-Werten



Fotos: istockphoto.com
 Stand: April 2023
 Grafik: november-design.at
 Druck: druck.at

FM-Qualitätssiegel

Planen, Bauen und Betreiben nach FM-Werten

Der Inhalt

Zielvereinbarungsmatrix:

Die Zielvereinbarungsmatrix ist das Herzstück des FM-Qualitätssiegels und ist wie folgt aufgebaut:

- Themenfelder anhand von Hauptgruppen mit Kriterien/Subkriterien
- Kategorisierung für Erfüllungsgrade (A=hoch, B=durchschnittlich, C=niedrig)
- Bewertung der Zielsetzung (SOLL)
- Bewertung des Ergebnisses (IST)
- Angabe des Erfüllungsgrades der Zielvereinbarung
- Graphische Auswertung

Hauptgruppen



FM-orientierte Planung



Bau und Ausstattung aus Sicht Betrieb



Nutzerorientierung



Betriebskonzept und Betriebsprozesse



Ressourcenverbrauch



Dokumentation und Digitalisierung



Lebenszyklusbetrachtung

	Hauptgruppe	Beschreibung	Kriterium, z.B.	Subkriterium, z.B.
1	FM-orientierte Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Facilitäre Begleitung der Planung und Ausführung • Optimierungsmöglichkeiten für den Betrieb in der bau- und haustechnischen Planung • Vorgaben für Nutzung und Betrieb in Planung und Ausführung 	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Planungsvorgaben und -kriterien • Inbetriebnahme und Übergabe/Übernahme • Infrastruktur • Bauwerk Technik <ul style="list-style-type: none"> - Wärmeversorgungsanlagen - Klima-/Lüftungsanlagen - Gebäudeautomation • Bauwerk Ausbau <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhülle 	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentationsrichtlinie festlegen • Mess- und Zählkonzept festlegen • Inbetriebnahmemanagement festlegen • Bewegungsraum für Instandhaltungstätigkeit • Zugänglichkeit von Bauelementen für die Reinigung • Instandhaltungs- und Wartungsinfrastruktur • Bodenbelastungen für Hub- und Steighilfen
2	Bau und Ausstattung aus Sicht Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Bau und Ausstattung entscheidend für Nutzungsqualität und Nutzungsdauer • Fokus auf den Lebenszyklus der eingesetzten Produkte • Fokus auf die Nutzungs- und Gebrauchstauglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauwerk Rohbau • Bauwerk Technik <ul style="list-style-type: none"> - Fördertechnik - Starkstromanlagen - Informationstechn. Anlagen - Gebäudeautomation • Bauwerk Ausbau <ul style="list-style-type: none"> - Innenausbau - Dachverkleidung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerungszyklen und Nutzungsdauer • Wand- und Bodenbeläge • Wartungsintensität von Kältemaschinen • Einbauteile mit hoher Stückzahl • Gebäudeautomationskomponenten • Reinigungsfähigkeit von Oberflächen • Brandmeldeanlagekomponenten
3	Nutzerorientierung	<ul style="list-style-type: none"> • Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer • Mensch in der Immobilie • Kommunikation/Interaktion mit den Nutzern 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunikation/Interaktion mit den Nutzern • Angebot von Serviceleistungen • Individualisierung • Gestaltung/Design • Infrastruktur/Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzerhandbuch zur Immobilie und Services • Bereitstellung Service-Desk 24/7 • Adaptierbarkeit der Raumkonditionen durch die Nutzer • Orientierbarkeit für die Nutzer (Raumanordnung) • Erscheinungsbild innen • Verkehrsanbindung des Objektes • Angebot für Parkplätze
4	Betriebskonzept und Betriebsprozesse	<ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftungs- und Servicestrategie • Ausgestaltung des Betriebskonzeptes • Konzept der Leistungserbringung für die FM-Organisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische Ausrichtung • Betreibermodell – FM-Aufbauorganisation • Leistungs- und Anlagenmatrix • Prozesse und Betreiberhandbuch • Übergeordnete Konzepte 	<ul style="list-style-type: none"> • Kerngeschäft der Nutzer • Ziele für den Gebäudebetrieb • Strategie für Servicequalität • Konzept der Leistungserbringung • Betriebsführungskonzept • Betreiberhandbuch • Entsorgungskonzept • Sicherheitskonzept
5	Ressourcenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentation des Energieverbrauches • Feststellung von Unregelmäßigkeiten im Energieverbrauch • Aufbau eines Benchmarking- und Monitoringsystems für die Ressourcen 	<ul style="list-style-type: none"> • Energie- und Ressourcenmonitoring <ul style="list-style-type: none"> - Rechnungsbasis - Fernablesung - Fernablesung auf Anlagenebene - Vollautomatisierte Erfassung • Einsparungs- und Optimierungspotentiale 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung der Abrechnungsdaten auf Basis von Rechnungsunterlagen • Wasserzählung • Wärmemengenzählung (z.B. Fernwärme) • Stromzählung über Monitoringsystem (zentrale Ablesung) • Definition von Zielvorgaben für die Realisierung von Einsparungspotentialen • Maßnahmen zur Nutzermotivation
6	Dokumentation und Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Datengrundlagen und Strukturen • Aufgaben und Verantwortungen der Datenübergabe • Definition der Datenqualität und Datentiefe 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur Dokumentation • Daten im Lebenszyklus 	<ul style="list-style-type: none"> • Alphanumerik • Grafik • Dokumente • Anlagenbeschilderung • Schnittstellen • Übernahme und Datenpflege • Internet of Things (IoT)
7	Lebenszyklusbetrachtung	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf die Lebenszykluskosten als Grundlage für strategische Entscheidungen • Analyse einzelner Parameter in Hinblick auf die Kosten (Sensitivitätsanalyse für Kostentreiber) • Definition von Standards für Nutzen und Mehrwert für den Lebenszyklus 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebenszykluskosten (LCC) Kriterien in Planung und Bau • Lebenszykluskosten (LCC) Kriterien für Nutzung und Betrieb – Lebenszyklus-Controlling • Lebenszyklusnutzen (LCY) Kriterien 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer Lebenszykluskostenprognose in der Entwurfsphase • Verankerung einer Lebenszykluskostenbetrachtung in der AVVA • Monitoring der Lebenszykluskosten der Ausführungsphase gegenüber der Entwurfsphase • Aufbau eines Controlling- und Benchmarkingsystems für die Lebenszykluskosten • Definition von Standard für Life Cycle Yield Optimization (LCYO) in der Auftraggeberorganisation