

Transition Management

Zukunftssicher vom Bau zur Bewirtschaftung von Immobilien

Die frühzeitige Sicherstellung und Optimierung von Prozessen, Infrastrukturen und Organisationsabläufen kann entscheidenden Einfluss auf die spätere Inbetriebnahme und Bewirtschaftung einer Immobilie haben. Insofern erscheint die Erstellung eines umfassenden Bewirtschaftungskonzeptes, unter Einbezug verschiedener Szenarien in der Planungs- und Errichtungsphase grundlegend für eine erfolgreiche Immobilienfertigung.

Doch auch wenn vermeintlich alle Qualitätsstandards und Voraussetzungen für ein erfolgreiches Vorhaben eingehalten werden, ist ein Bauobjekt nach Fertigstellung selten ohne Mängel. Die daraus resultierenden Konsequenzen kosten Zeit und Geld. Es gibt jedoch Möglichkeiten, eine effiziente Bewirtschaftungsphase optimal vorzubereiten!

Herausforderungen im Phasenübergang

Immobilienbetreiber wissen in der Regel um die Probleme in den einzelnen Lebensphasen einer Liegenschaft. Dass auch und insbesondere in den Phasenübergängen die essentiellen Probleme oft im Detail liegen, überrascht viele unerwartet im Tagesgeschäft. Durch mangelhafte Abnahmen etwa werden regelmäßig Baumängel in die Gewährleistungsanspruchsphase verschleppt. Unvollständige Berichte der Sachverständigen verschleiern die „tatsächliche“ Abnahmereife einer Liegenschaft und schaffen damit Raum

für Intransparenz und versteckte Kostenforderungen für die Zukunft. Setzt darauf ein unzureichendes Gewährleistungsmanagement auf, gehen berechnete Ansprüche schnell verloren. Zudem gefährden ausfallende behördlich geforderte Funktionen und Leistungen den Termin für die Nutzungsaufnahme (z.B. Brandfallsteuermatrix, Entrauchung). Im Bereich der Gebäudeautomation sind nicht abschließend fertig gestellte Leistungen erfahrungsgemäß gleichbedeutend mit unerwünschten Nutzer- und Komforteinschränkungen sowie erhöhten Betriebs- und Energiekosten. Als weiteres Schlüsselproblem entpuppen sich immer wieder Unzulänglichkeiten in den FM-Konzepten und -Verträgen auf Grund von angestrebten und umgesetzten Kosteneinsparungen: Sie führen unweigerlich zu Problemen im Betrieb der Immobilie. Überhaupt scheinen sich manche Betriebsbeteiligte mit einer ordnungsgemäßen Dokumentation schwer zu tun, was ebenfalls uner-

wünschte (vor allem finanzielle) Folgen haben kann.

Probleme rechtzeitig beheben

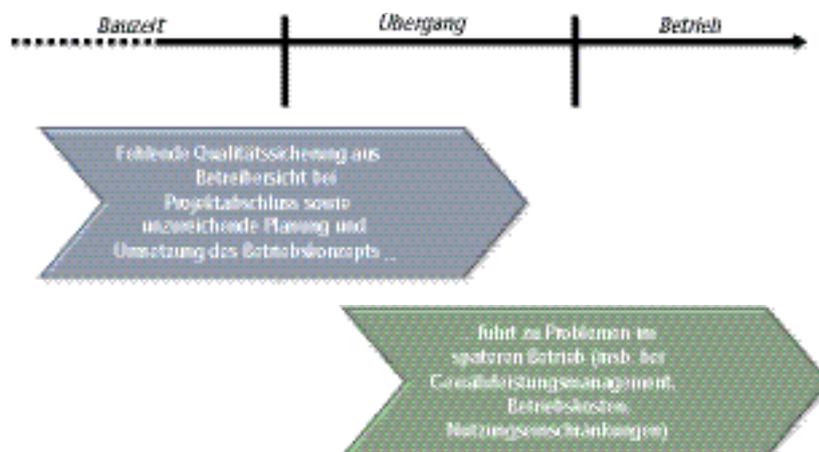
Durch ein frühzeitig integriertes Übergangsmanagement (Transition Management) lassen sich viele Probleme rechtzeitig beheben. Die Experten der ProFM Facility & Project Management GmbH machen die positive Erfahrung, dass ein professionell durchgeführtes Transition Management dabei einen wesentlichen Beitrag leistet. Dabei konzentrieren sich die Berater auf folgende Kernelemente:

- proaktive Identifikation von Schwachstellen bei Schlüsselthemen
- Analyse- und Bewertung
- Ableitung geeigneter Lösungsansätze und Initiierung von Maßnahmen
- Controlling.

Das Unternehmen bedient sich dabei der Expertise erfahrener Mitarbeiter. Nicht ohne Grund: Nur breitgefächerte Kompetenzen machen eine ganzheitliche Betrachtung der Ausgangslage und zielführende Lösungsansätze möglich. Insbesondere im Übergang vom Bau- in die Bewirtschaftungsphase profitieren Auftraggeber in der Regel von den verschiedenen Erfahrungen und Wissensschwerpunkten der Berater. Dazu zählen unter anderem:

- Facility Management
- Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
- Bauausführung
- Vertragsmanagement
- Gebäudeautomatisierung.

Um eine Immobilie zukunftssicher bewirtschaften zu können, bedarf es eben eines soliden Konzeptes für einen



Grafik 1: Die frühzeitige Identifikation von Schwachstellen während der Bauphase

geregelten und störungsfreien Gebäudebetrieb. Erst im Anschluss können einzelne Themenbausteine definiert und spezifische Leistungsbilder einschließlich hilfreicher Vorgehensweisen, Methoden und Kompetenzen aufgestellt werden.

Insbesondere in den Phasenübergängen des Lebenszyklus einer Immobilie wird immer öfter der dringenden Bedarf einer umfassenden Schwachstellenanalyse (siehe Grafik 1) deutlich, die sich den Themen Qualität, Mängel- und Abnahmemanagement, Sachverständigenprüfungen, entsprechender Dokumentationen, Gewährleistungsmanagement, Gebäudeoptimierung und Gebäudeautomation widmet.

Mangelfrei statt mangelhaft

Eine zusätzliche Qualitätssicherung vor Abnahme hilft wesentlich bei der Bewertung vorhandener Mängel und der Abnahmereife. Dafür bedarf es jedoch einer strukturierten Analyse des Status quo. Hierfür können Begehungen, wenn notwendig gemeinsam mit versierten Sachverständigen, initiiert, umgesetzt und gesteuert werden. Im Sinne eines koordinierten Abnahmeprozesses, eines vertragskonformen Abnahmeprotokolls und der notwendigen Vorgangsdokumentation ist diese Herangehensweise überaus dienlich. Sie hilft zudem Abnahmemängel und Gewährleistungsmängel klar voneinander abzugrenzen.

Sachverständigenprüfungen sind zweifelsohne eine wichtige Stütze für vollständige und mangelfreie Prüfprotokolle über alle Gewerke hinweg. Sie sind außerdem die Grundlage und Dokumentation für eine erfolgreiche Abnahme. In Vorbereitung auf die optimale Organisation der Prozesse im Gewährleistungsmanagement zahlen sich die Vorarbeiten allemal aus.

Ohne Dokumentation geht es nicht

Das Ziel mag hoch gesteckt sein und doch ist es unabdingbar: eine vollständige und inhaltlich geprüfte Dokumentation sollte bereits vor Abnahme bestehen und allen Interessensgruppen vorliegen. Selbstverständlich sollten sich Betreiber und Dienstleister über Art und Umfang der Vorabdokumen-



Grafik 2: Die Bausteine des Transition Managements

tation einig sein. Die Notwendigkeit der Dokumentation der einzelnen Vorgänge präsentiert sich über alle Lebensphasen einer Immobilie hinweg. Insbesondere am Meilenstein des Phasenübergangs vom Bau in die Betriebsphase erlangt sie besondere Bedeutung. Ohne die Verschriftlichung vereinbarter Leistungen hinsichtlich Qualität, Güte und Beschaffenheit lässt sich eben nicht rechtssicher festmachen, ob Abweichungen vorliegen und Nachbesserungen eingefordert werden können. Dabei hilft nicht nur die Objektivität externer Dienstleister und der kompetente Umgang mit der komplexen Situation – auch ihre Erfahrung in ähnlich gelagerten Projekten erweist sich schnell als Mehrwert.

Das Gebäude auf sicherem Fundament

Steigen erfahrene Kompetenzträger frühzeitig in den Entstehungsprozess einer Immobilie ein, ergeben sich erfahrungsgemäß spürbare Vorteile für die Betreiber. Ihre Mitarbeit mündet in der Regel in einem lebensfähigen FM-Konzept (Mieter/Vermieter) und stellt die Weichen für einen effizienten Gebäudebetrieb.

Die Erfahrungen der externen Berater zeigen zudem, dass Anlagenbetreiber auch mit Blick auf die Organisation und Einrichtung übergreifender Gebäudedefunktionen von einer Zusammenarbeit profitieren. Dabei stehen Funktionstests übergeordneter Funktionen, der planmäßige Gebäudebetrieb und die Nutzerakzeptanz im Fokus der Dienstleistung. In diesem Zusammen-

hang finden auch sicherheitsrelevante Fragestellungen wie beispielsweise eine Brandfallsteuermatrix Beachtung. Komforthemen, etwa die Büroklimatisierung, lassen sich mit Expertenhilfe oft ebenso effizienter vorbereiten wie der Probetrieb einer Kantine. Überhaupt kann der Blick von außen wesentlich zur zukunftsorientierten Gebäudeoptimierung beitragen. Sei es im Bereich Gebäudesicherheit oder der energetischen Optimierung: Die Komplexität der verschiedenen Aufgabenstellungen erfordert naturgemäß die Einbindung und ein zielorientiertes Zusammenspiel kompetenter Ressourcen.

Bilanz

Welche Herausforderungen sich im Betrieb einer Immobilie auch zeigen mögen: Frühzeitig in den Fokus gerückt, schaffen Anlagenbetreiber wichtige Grundlagen für die Wirtschaftlichkeit ihrer Anlagen von morgen. Externe Fachberater können helfen, Prozesse, Infrastrukturen und Organisationsabläufe optimal aufzustellen und somit die Inbetriebnahme und die Bewirtschaftung einer Immobilie von Anfang an auf ein sicheres Fundament zu stellen.

Claus Mink, ProFM Facility & Project Management GmbH

Weitere Informationen, Produkte und Dienstleistungen zu diesem Thema finden Sie auch unter www.fm-whoiswho.de