

Facility Management

Wenn man der heute gängigen Meinung Glauben schenken darf, dann verbergen sich hinter dem Begriff Facility Management (kurz: FM) Gebäudedienstleistungen, häufig reduziert auf die Gebäudeverwaltung. Eine deutsche Boulevardzeitung titelte unlängst:

“Warum ist der Hausmeister heute ein Facility Manager?”

Aber auch die Branche selbst macht es dem Interessierten nicht leicht, weil viele Unternehmen, die heute einzelne Gebäudedienstleistungen anbieten (z.B. Gebäudereinigungsunternehmen), sich heute FM-Dienstleister nennen. Die allgemeine Begriffsverwirrung ist somit Grund für eine Bestandsaufnahme.

... ein wenig Theorie

Die Wurzeln des Facility Managements liegen im Gebäudemanagement. Facility Management hebt die

räumliche Beschränkung auf das Gebäude und die zeitliche Beschränkung auf die Nutzungsphase auf:

- Der Begriff der “Facilities“ geht über den deutschsprachigen Begriff des Gebäudes weit hinaus und umfasst regelmäßig auch das Grundstück sowie Infrastruktur und Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Facility Management begleitet des gesamten Lebenszyklus der Facilities.

Dabei ist das Facility Management ist eine junge Managementdisziplin; der nationale Verband GEFMA wurde erst 1989 gegründet.

Die IFMA definiert FM kurz und prägnant wie folgt: “Facility Management is a profession that encompasses multiple disciplines to ensure functionality of the built environment by integrating people, place, process and technology.“ Zwischenzeitlich hat sich die EU des Themas angenommen und

definiert FM als “Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation dienen.“

... in der Praxis

Das Facility Management beschäftigt sich heute mit der Übernahme von Unterstützungsprozessen der Kunden, wobei die Abgrenzung der Hauptaktivitäten der Kunden von den Unterstützungsleistungen der Dienstleister üblicherweise individuell vereinbart wird.

Für die Übernahme von Unterstützungsleistungen bietet der FM-Dienstleister sogenannte Facility Services an.

Beweggründe für die Kunden können dabei sein:

- Konzentration auf unternehmerische Kernprozesse
- Erhöhung der Versorgungssicherheit durch Redundanz beim Dienstleister
- Vereinbarung von Leistungskennzahlen wie Reaktionszeit

oder Anlagenverfügbarkeit im Rahmen von Service Level Agreements

- Partizipation an Synergieeffekten und Know-how externer Dienstleister

Typische Leistungen, die heute häufig extern vergeben werden, sind:

- Flächenbezogene Dienste
 - Mietflächenmanagement
 - Umzugsmanagement
 - Betriebskostenabrechnung
 - Reinigungsdienstleistungen
- Infrastrukturdienste
 - Sicherheits-, Umwelt- und Qualitätsmanagement
 - Betrieb der IT- und Telekommunikationsnetze und Systeme
 - Logistikleistungen, z.B. Lager, Transporte, Poststelle, DMS
- Mitarbeiterbezogene Dienste
 - Arbeitssicherheit
 - Betriebsärztlicher Dienst (Sanitätsstation)
 - Bewirtschaftung der Kantine (Catering)

Die zunehmende Konzentration der Unternehmen auf ihre Kernprozesse hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Grenze zwischen

FACILITY MANAGEMENT HEILBRONN



BETRIEBSSERVICE

- Elektrotechnik
- Reinraumausrüstung
- Verfahrenstechnik

BETRIEBSANLAGEN

- Klimatechnik
- Vakuumpumpenservice
- Umwelttechnik

CHEMISCHES LABOR

- Ultrapurenanalytik
- Material-, Umweltsanalysen
- Projekte und Beratung

AUSBILDUNGSZENTRUM

- technische Ausbildung
- kaufmännische Ausbildung
- Weiterbildung

BETRIEBSMITTELSERVICE

- Automationstechnik
- Mechanischer Service
- Handhabungstechnik

LOGISTIK

- weltweiter Versand
- Wareneingang
- Bestandsführung

SICHERHEIT UND UMWELT

- Arbeitssicherheit
- Brandschutz
- Umweltmanagement

FINANZEN/KfM SERVICES

- Kfm. Projektentwicklung
- Vertragsrecht und -konzepte
- Kosteneinsparpotentiale
- Beratung, Konzepte

IHR PARTNER FÜR HIGH-TECH-SERVICE

FACILITY SERVICE GmbH • Theresienstraße 2 • 74072 Heilbronn • www.fsg-hn.de

Kern- und Unterstützungsprozessen verschoben wurde. Gleichzeitig wurde der FM-Dienstleister stärker in die operativen und strategischen Unternehmensprozesse der Kunden eingebunden.

In der Folge werden zunehmend komplexe Facility Services extern vergeben:

- Infrastrukturdienste
 - Betrieb und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Energie- und Medienmanagement

- Engineering Dienstleistungen
 - Abwicklung von Projekten
 - Beratungsleistungen

In diesem Zuge bauten die FM-Dienstleister ihr Know-how aus und beschäftigten sich mit dem Zusammenspiel ihrer Unterstützungsleistungen mit den Kernprozessen der Kunden.

... **Ausblick**

Neben dem "klassischen" Facility Management entwickelt sich derzeit eine neue Ausprägung: Haben in der Vergangenheit vorwiegend

Kostensenkungsaspekte bei der Vergabe von Facility Dienstleistungen ein Rolle gespielt, so führen heute insbesondere Erkenntnisse über steigende Betriebskosten zu der Suche nach neuen Wegen der Kooperation zwischen Unternehmen und FM-Dienstleistern.

Der FM-Dienstleister wird in diesem Kontext zukünftig vermehrt auf partnerschaftlicher Ebene mit seinen Kunden zusammenarbeiten. Die Vereinbarung gemeinsamer Ziele wird zu einer frühzeitigen Einbeziehung in operative und

strategische Kundenprozesse führen.

Der Wert einer FM-Dienstleistung wird sich zukünftig nicht nur an den reinen Kosten, sondern auch an dem Beitrag zur Erfüllung ökonomischer, organisatorischer und strategischer Ziele der Kunden orientieren.

Thomas Peter Müller

Prokurist der Facility Service GmbH, Heilbronn