

# DIE BLKB SETZT AUF GANZHEITLICHES FM-KONZEPT

Die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) hat mit dem Geschäftshaus UNO im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofareals einen ersten Meilenstein gesetzt. Mit seiner markanten Architektur prägt der Bau das Bild von Liestal und strahlt mit dunklen, anthrazitfarbenen Beton Robustheit und Stabilität aus. Text: Mathias Petrig\*

Nicht nur in baulicher, sondern auch hinsichtlich der Bewirtschaftung wurde ein Meilenstein gesetzt, indem sämtliche FM-/Bewirtschaftungsleistungen (technisch, infrastrukturell und kaufmännisch) definiert und integral ausgeschrieben und in einem Vertrag geregelt wurden. Mit der Fertigstellung eines Neubaus beginnt die Betriebs- und Nutzungsphase. Die Weichen für den erfolgreichen und kosteneffizienten Betrieb werden in der Planungs- und Realisierungsphase gelegt. Spezialisierte Beratungsunternehmen bieten hierfür professionelle Unterstützung und vertreten die Interessen der Eigentümer. Ziel ist dabei der sichere und reibungslose Betrieb sowie eine langfristige Werterhaltung des Neubaus und deren betriebstechnischen Anlagen bei gleichzeitiger Kostentransparenz. Die BLKB hat sich für die erfahrene PSS Projects AG, Facility Management Consulting aus Basel, als unabhängiger FM-Berater entschieden, welche lokal ansässig ist und die Marktgegebenheiten der FM-Branche sehr gut kennt.

## Sorgfältige Planung und ganzheitlicher Ansatz

Im Hinblick auf den effizienten und kostenoptimalen Betrieb wurde ein für die BLKB individuelles und detailliertes Ausschreibungskonzept auf ProLeMo-Basis erarbeitet. Die Richtlinie Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo<sup>1</sup>) beschreibt die wesentlichen Bewirtschaftungsprozesse mit entsprechenden Leistungen und wendet sich an Eigentümer, Nutzer und Betreiber von Immobilien. Die Richtlinie ist ein wertvolles Hilfsmittel, um eine Bewirtschaftungsstra-

tegie aufzubauen, und bildet den Kern des FM-Handbuchs, welches der FM-Berater zur Definition der Bewirtschaftungsstrategie verwendet. Das FM-Handbuch führt die FM-Prozesse detailliert aus, legt das Betreibermodell fest, bestimmt Verantwortlichkeiten und umfasst Anlagedaten der technischen Einrichtungen und Hilfsdokumente. Das FM-Handbuch ist ein wesentlicher Grundstein für die erfolgreiche Bewirtschaftung im Geschäftshaus UNO.

## FM-Handbuch als Grundlage für erfolgreiches FM

Im Rahmen eines sorgfältig durchgeführten Ausschreibungsprozesses wurde für das Geschäftshaus UNO der zukünftige FM-Dienstleister evaluiert. Die massgeblichen Zuschlagskriterien und deren Gewichtung wurden dabei offengelegt. Dies stellte einen fairen und transparenten Vergabeprozess sicher. Als ganzheitlicher FM-Dienstleister hat die ISS Facility Services AG auf der Basis des FM-Handbuchs mit einem umfassenden und kundenspezifischen FM-Konzept überzeugt. Bestandteil des Konzeptes bildete eine detaillierte Kostenaufstellung für die Nutzungs- und Betriebsphase. Aus Sicht des FM-Dienstleisters ist die frühzeitige Einbindung während der Endphase des Baus und das FM-Handbuch mit den umfassenden Daten zu den betriebstechnischen Anlagen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Dies bestätigt Thomas Küng, Mandatsleiter der ISS Facility Services AG für das Geschäftshaus UNO: «Nach Abschluss der Realisierungsphase im Bauprozess findet in der Praxis oftmals ein Informationsverlust bezüglich der Anlagedaten und -dokumentation statt. Für das Geschäftshaus UNO umfasst das FM-Handbuch die wichtigsten Daten und Dokumente

zu den betriebstechnischen Anlagen und bildet somit einen wesentlichen Grundstein für eine erfolgreiche Bewirtschaftung.»

## Qualitätsbewusste Individualität

Die klare Auftragsformulierung an den FM-Dienstleister stellt sicher, dass die Anforderungen und Bedürfnisse des Auftraggebers abgedeckt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, flexible und kostentransparente Bewirtschaftungslösungen zu erarbeiten. Für das Geschäftshaus UNO wurde beispielsweise ein Pikettdienst für die technischen Anlagen eingerichtet. Über das Gebäudeleitsystem ist die Störungsbehebung während 24 Stunden und 7 Tagen die Woche gewährleistet. Genau solche spezifischen Anforderungen können im FM-Handbuch vordefiniert werden, wodurch die sorgfältige Planung der FM-Leistungen sichergestellt wird. Dieses Vorgehensweise gewährleistet zudem eine

Die ISS Schweiz AG ist das führende Facility Services-Unternehmen der Schweiz. Das Unternehmen beschäftigt über 11 000 Mitarbeitende und ist mit 36 Niederlassungen flächendeckend vertreten. Das 1967 gegründete Unternehmen erzielte 2011 einen Gesamtumsatz von CHF 546 Mio. ISS konzentriert sich auf die Erbringung von Integralen Facility Services (IFS) zur Werterhaltung von Gebäuden, Anlagen und Infrastrukturen. Das Angebot für Integrale Facility Services beinhaltet Facility Management Leistungen, Support Services, Property Services, Security Services, Cleaning Services sowie Infrastructure Services. Die ISS Schweiz AG ist eine Tochter der weltweit führenden ISS Gruppe mit Hauptsitz in Kopenhagen, Dänemark. Die ISS Gruppe ist in 53 Ländern auf fünf Kontinenten tätig und beschäftigt heute rund 530 000 Mitarbeitende.

effektive und effiziente FM-Leistungserbringung vom ersten Tag an, spart Kosten und sorgt für Budgetsicherheit auf Seiten der Eigentümerschaft. Djamel Herrous, Leiter Bauten bei der BLKB, bestätigt dies: «Die frühzeitige und sorgfältige Planung der Bewirtschaftungsphase im Geschäftshaus UNO hat sich gelohnt. Durch die Umsetzung eines ganzheitlichen FM-Konzeptes werden alle FM-Dienstleistungen, inkl. Erst- und Wiedervermietung und die Koordination der Mieterausbauten in einem Vertrag geregelt. Das Management einer Vielzahl von Verträgen und Einzelleistungen entfällt für die BLKB. Den Mietern können durch den FM-Dienstleister umfassende Serviceleistungen angeboten werden.» «Die Zusammenarbeit mit Berater und FM-Dienstleister läuft einwandfrei und deckt unsere Anforderungen umfas-

send ab», bestätigt auch Tanja Kalt, Leiterin Liegenschaften bei der BLKB.

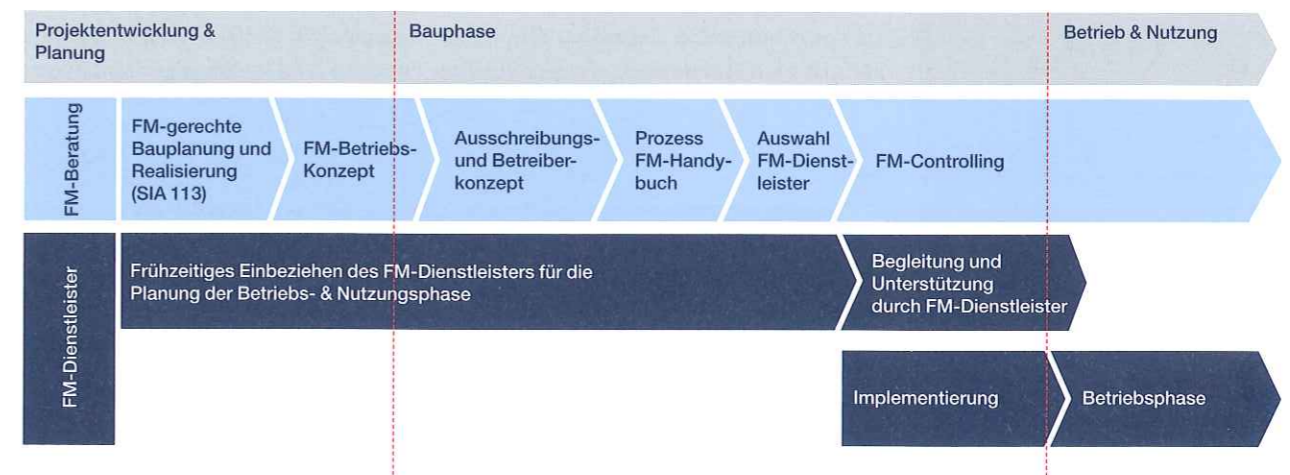
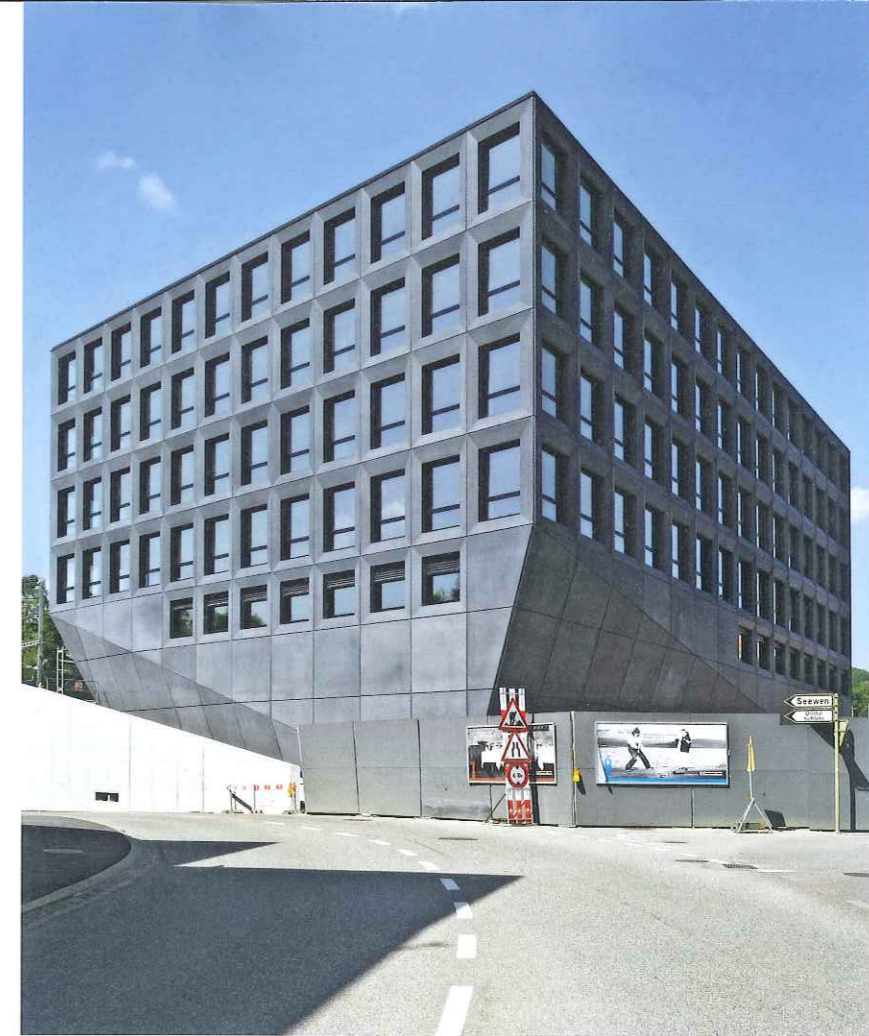
## Betriebswirtschaftlicher Mehrwert

Im Lebenszyklus eines Bauwerks stellen die Ausgaben während der Betriebs- und Nutzungsphase in der Regel den grössten Kostenblock dar. Bei einem Neubauprojekt wie beispielsweise dem Geschäftshaus UNO ist es aus Sicht des Eigentümers sinn-

voll, sich möglichst früh mit der Betriebs- und Nutzungsphase auseinanderzusetzen. Dies vermeidet Kosten und schafft eine klare Leistungstransparenz.

\*Mathias Petrig, Betriebsökonom FH, Senior Business Consultant ISS Schweiz AG, Student MAS Immobilienmanagement am Institut für Finanzdienstleistungen der Hochschule Luzern

<sup>1</sup> QUELLE: [HTTP://WWW.IFMA.CH/STANDARDS-RICHTLINIEN/PROLEMO](http://www.ifma.ch/standards-richtlinien/prolemo)



Frühzeitige Berücksichtigung der Belange des FM ermöglicht Kosteneinsparungen und gewährleistet Leistungstransparenz.