

## [ BEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPTE ]

### BEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT

Das Bewirtschaftungskonzept regelt:

- Prozesse der Bewirtschaftung, Leistungen
- Rollen, Verantwortlichkeiten
- Ressourcen, Aufwand
- Kosten
- Organisation der Betriebsführung
- Weitere Aspekte wie Ressourcen, Aufwand, Datenmanagement, Kommunikation, Sicherheit, Qualitätssicherung

### LEISTUNGEN / SERVICE LEVEL AGREEMENTS (SLA)

Zusammenstellung der Leistungen im kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Facility Management:

- Erfassen der Objekte und des Mengengerüsts
- Festlegen der Leistungen und der Häufigkeiten
- Festlegen der Verantwortlichkeiten
- Erstellen von Leistungsbeschreibungen

### Übersicht

LSP	Strategieprozesse	Strategie	Nummer	Kunde
LSP01	Objektstrategie	x	x	x
LSP01.01	Strategische Vorgaben definieren	xx	xx	xx
LSP01.02	Rahmenbedingungen festlegen	xxx	xxx	xxx
LSP01.03	Organisationsstrategie festlegen	x	x	x
LSP01.04	Servicestrategie entwickeln	xx	xx	xx
LSP01.05	Servicestrategie überarbeiten und anpassen	xxx	xxx	xxx
LSP02	Strategisches Flächenmanagement	x	x	x
LSP02.01	Vorgaben Flächeneffizienz definieren	xx	xx	xx
LSP02.02	Flächenentwicklung prognostizieren	xxx	xxx	xxx
LSP02.03	Flächenverrechnung definieren	x	x	x
LSP02.04	Flächen-Nutzungsanforderungen definieren	xx	xx	xx
LSP02.05	Raumkonzepte definieren	xxx	xxx	xxx
LSP03	Instandhaltungsstrategie	x	x	x
LSP03.01	Gebäudezustand analysieren	xx	xx	xx
LSP03.02	Vorgaben für Instandhaltung/Betriebsführung definieren	xxx	xxx	xxx
LSP03.03	Investitionsplanung definieren	x	x	x
LSP03.04	Vorgaben Instandsetzung definieren	xx	xx	xx
LSP04	Umweltstrategie FM	xxx	xxx	xxx
LSP04.01	Vorgaben an Betriebsführungsoptimierung definieren	x	x	x
LSP04.02	Instrumente und Detaillierungserfassung festlegen	xx	xx	xx
LSP04.03	Periodische Anpassungen durchführen	xxx	xxx	xxx

### Details Leistungen

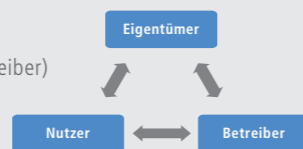
Leistungsbeschreibung	Strategie	Nummer	Kunde
Objektstrategie	x	x	x
Strategische Vorgaben definieren	xx	xx	xx
Rahmenbedingungen festlegen	xxx	xxx	xxx
Organisationsstrategie festlegen	x	x	x
Servicestrategie entwickeln	xx	xx	xx
Servicestrategie überarbeiten und anpassen	xxx	xxx	xxx
Strategisches Flächenmanagement	x	x	x
Vorgaben Flächeneffizienz definieren	xx	xx	xx
Flächenentwicklung prognostizieren	xxx	xxx	xxx
Flächenverrechnung definieren	x	x	x
Flächen-Nutzungsanforderungen definieren	xx	xx	xx
Raumkonzepte definieren	xxx	xxx	xxx
Instandhaltungsstrategie	x	x	x
Gebäudezustand analysieren	xx	xx	xx
Vorgaben für Instandhaltung/Betriebsführung definieren	xxx	xxx	xxx
Investitionsplanung definieren	x	x	x
Vorgaben Instandsetzung definieren	xx	xx	xx
Umweltstrategie FM	xxx	xxx	xxx
Vorgaben an Betriebsführungsoptimierung definieren	x	x	x
Instrumente und Detaillierungserfassung festlegen	xx	xx	xx
Periodische Anpassungen durchführen	xxx	xxx	xxx

### Mengengerüst

Leistungsbeschreibung	Strategie	Nummer	Kunde
Objektstrategie	x	x	x
Strategische Vorgaben definieren	xx	xx	xx
Rahmenbedingungen festlegen	xxx	xxx	xxx
Organisationsstrategie festlegen	x	x	x
Servicestrategie entwickeln	xx	xx	xx
Servicestrategie überarbeiten und anpassen	xxx	xxx	xxx
Strategisches Flächenmanagement	x	x	x
Vorgaben Flächeneffizienz definieren	xx	xx	xx
Flächenentwicklung prognostizieren	xxx	xxx	xxx
Flächenverrechnung definieren	x	x	x
Flächen-Nutzungsanforderungen definieren	xx	xx	xx
Raumkonzepte definieren	xxx	xxx	xxx
Instandhaltungsstrategie	x	x	x
Gebäudezustand analysieren	xx	xx	xx
Vorgaben für Instandhaltung/Betriebsführung definieren	xxx	xxx	xxx
Investitionsplanung definieren	x	x	x
Vorgaben Instandsetzung definieren	xx	xx	xx
Umweltstrategie FM	xxx	xxx	xxx
Vorgaben an Betriebsführungsoptimierung definieren	x	x	x
Instrumente und Detaillierungserfassung festlegen	xx	xx	xx
Periodische Anpassungen durchführen	xxx	xxx	xxx

### ROLLEN

- Definition der Rollen (Eigentümer, Mieter / Nutzer, Betreiber)
- Leistungen pro Rolle
- Schnittstellen, Vereinbarungen

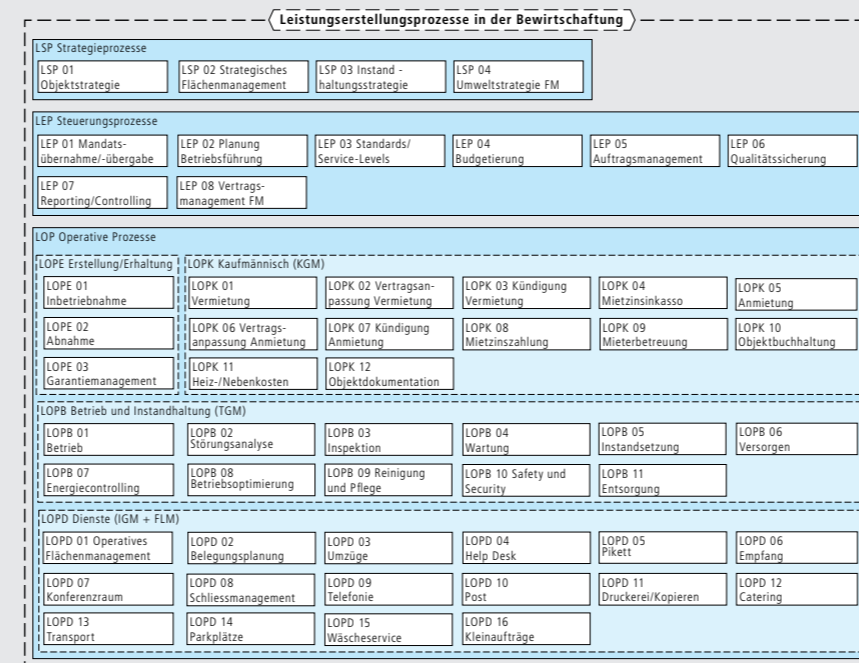


### BETRIEBSORGANISATION

- Aufbauorganisation, Verantwortlichkeiten
- Leistungserbringung intern - extern
- Funktionsbeschreibungen

## OPTIMIERTE PROZESSE

Die Immobilienbewirtschaftung soll das Kerngeschäft Ihrer Unternehmung und Ihren Mitarbeitenden optimal unterstützen. Die Dienstleistungserbringung muss daher kunden- und bedürfnisorientiert erfolgen. Wir erstellen in Zusammenarbeit mit Ihnen ein Bewirtschaftungskonzept, welches Ihnen eine optimale Gestaltung der Bewirtschaftungsprozesse Ihrer Immobilie ermöglicht. Die optimale Unterstützung des Kerngeschäftes sowie die Wirtschaftlichkeit stehen hierbei im Vordergrund.



ProLeMo: Prozess- und Leistungsmodell gemäss IFMA

## IHR NUTZEN

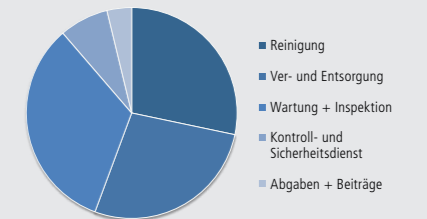
- Bedürfnisorientiertes Leistungsangebot
- Optimale Arbeitsplatzumgebung, Produktivität der Mitarbeiter
- Optimierte Bewirtschaftungskosten
- Werterhaltung von Gebäude und Anlagen
- Effiziente Prozesse
- Definierte Leistungen und Verantwortlichkeiten nach FM-Standard
- Kommunikation
- Unsere Erfahrung ist Ihr Mehrwert

## AUSSCHREIBUNG VON LEISTUNGEN

- Vergabestrategie (Leistungen, Pakete)
- Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung
- Bewertung der Angebote und der Vergabeempfehlungen
- Ausarbeitung der Verträge

## BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

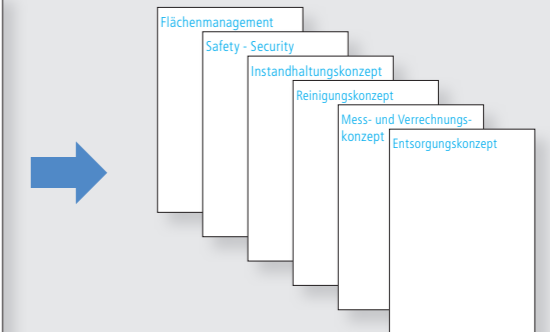
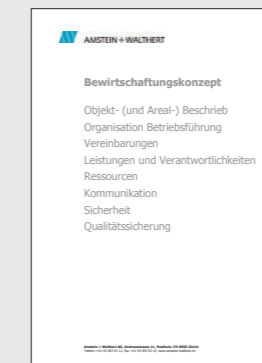
- Planung der Bewirtschaftungskosten
- Optimierung der Lebenszykluskosten
- Definition Kostenverteilung / NK
- Benchmarking



## DETAILKONZEPTE / BEWIRTSCHAFTUNGSPLANUNG

Auf Basis des Bewirtschaftungskonzepts vertiefen wir folgende Inhalte:

- Flächenbewirtschaftung, Belegungsplanung, Nutzungskennzahlen, Layoutplanung
- Safety- und Securitykonzepte, Notfallplanung, Notfallhandbuch, Zonenkonzept Zutritt
- Reinigungskonzept, Raumgruppendefinition, Leistungsverzeichnisse, Pflege der Umgebungsflächen
- Instandhaltungsplanung, Leistungsplanung, Energiemanagement, Auftragsabwicklung
- Messkonzept auf Grundlagen der Nebenkostenverrechnung
- Entsorgungskonzept, Sammlung und Trennung, Lagerung, Entsorgung



## QUALITÄTSSICHERUNG

- Festlegen von Standards, Checklisten, Messgrößen
- Organisation der Qualitätskontrolle, externe Auditierung