

Rico Domenig; 02. Dezember 2009

Von Anfang an im Boot

Umfassender Nutzenbeitrag eines integrierten FM Providers
bei PPP- Projekten



Nutzenbeitrag des FM Dienstleisters

NICHT MEHR NUR FÜR COCKTAILS MIT
SCHIRMCHEN UND KNAPPE BADEMODE.

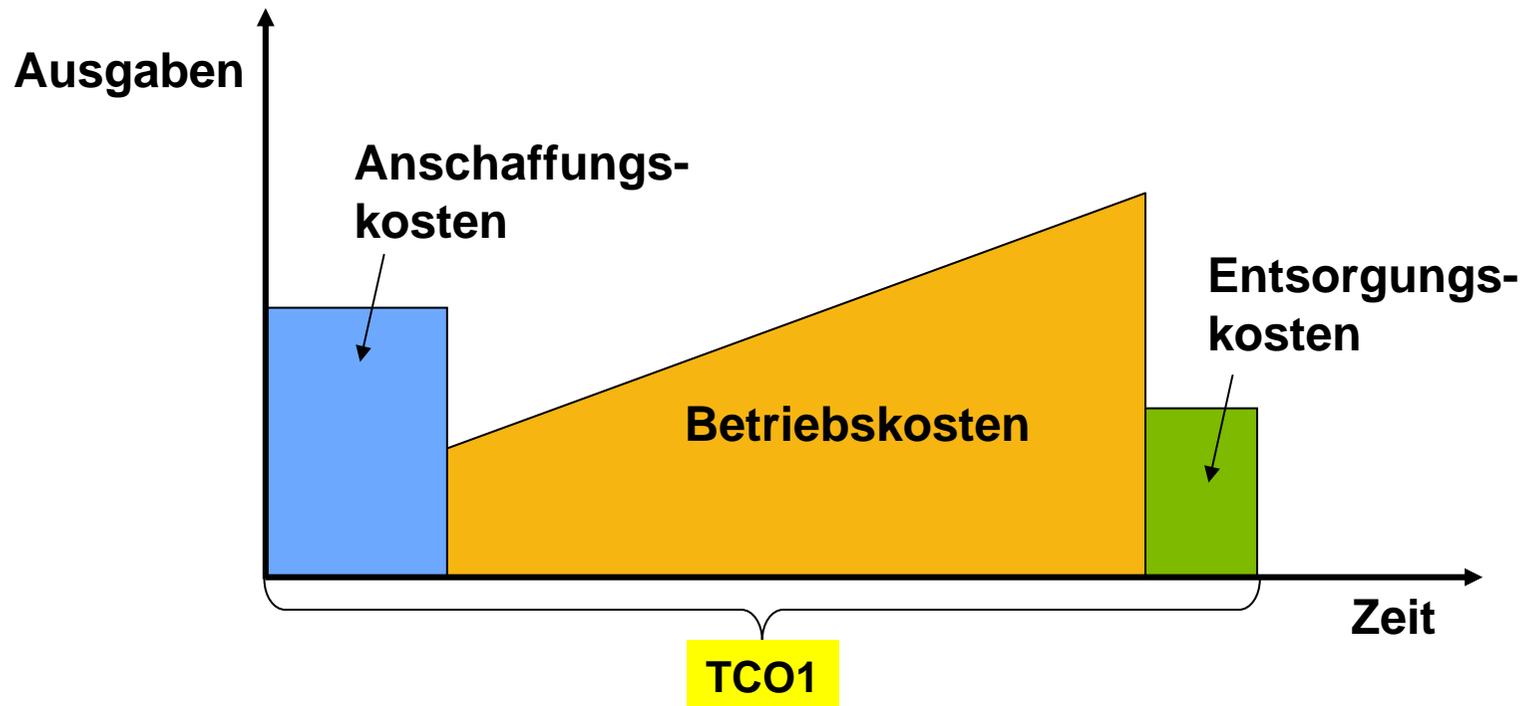


Spezialisten für automobile Innenräume bei Johnson Controls haben bessere und einfallsreichere Verwendungsmöglichkeiten für Kokosnüsse gefunden. Kokosnusssfasern können zum Beispiel als Polstermaterial für komfortable Autositze verwendet werden. Kokosnusssfasern wachsen nicht nur nach, sondern sind auch recycelbar. Dies ist einfach eine weitere Möglichkeit, mit der wir diese Welt angenehmer, sicherer und nachhaltiger machen. Möchten Sie Ihre Welt verbessern? Wir helfen Ihnen bei der Entwicklung von Lösungen unter ingenuitywelcome.com

© Johnson Controls 2008

**Johnson
Controls** 
INGENUITY WELCOME

Total Cost of Ownership ohne baubegleitendes FM



Risiken über die Zeit:

- Anlagenausfälle
- Preissteigerungen
- Lieferantenausfall
- Zusatzkosten (z.B. Entsorgung bisher unberücksichtigter Stoffe)
- Aufrechterhaltung von Fachkompetenz (War for Talents)

Erfahrung der Stadt Zürich

Zitat (Sigg, Kälin, 2008) ...Aus der Objektanalyse lässt sich folgern, dass die Kapital-, Instandsetzungs- und Reinigungskosten den grössten Anteil an den Lebenszykluskosten aufweisen. Deshalb sind die angepasste Nutzungsdauer von Bauteilen und die Reinigungsfreundlichkeit der Immobilien von grosser wirtschaftlicher Bedeutung....

**Einsparungen bis zu
20% und mehr bei den
Betriebskosten möglich!**



Quelle; Sigg, Kälin, 2008; http://www.brenet.ch/2008_konz.php

Lebenszykluskosten in CHF/m²

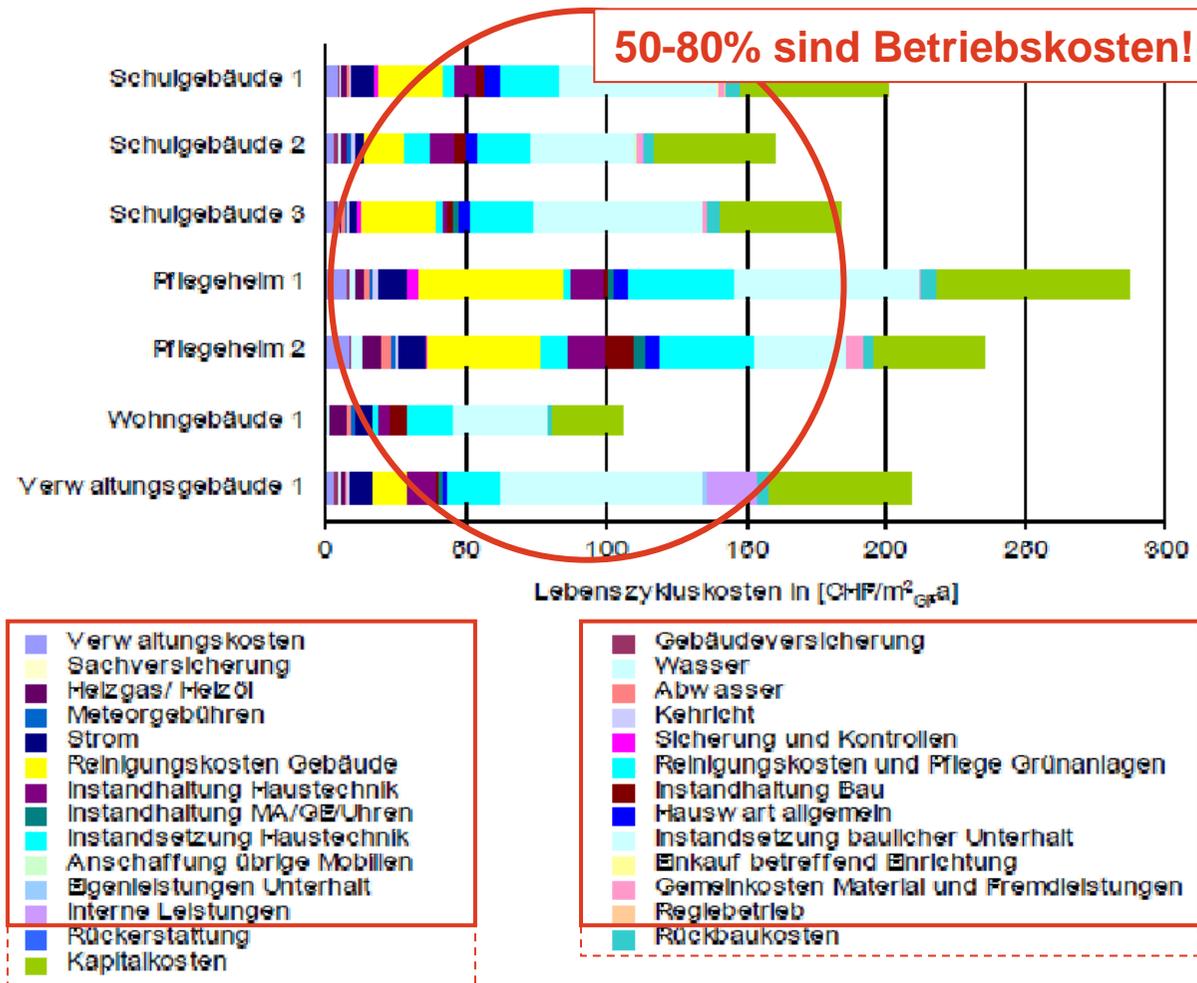
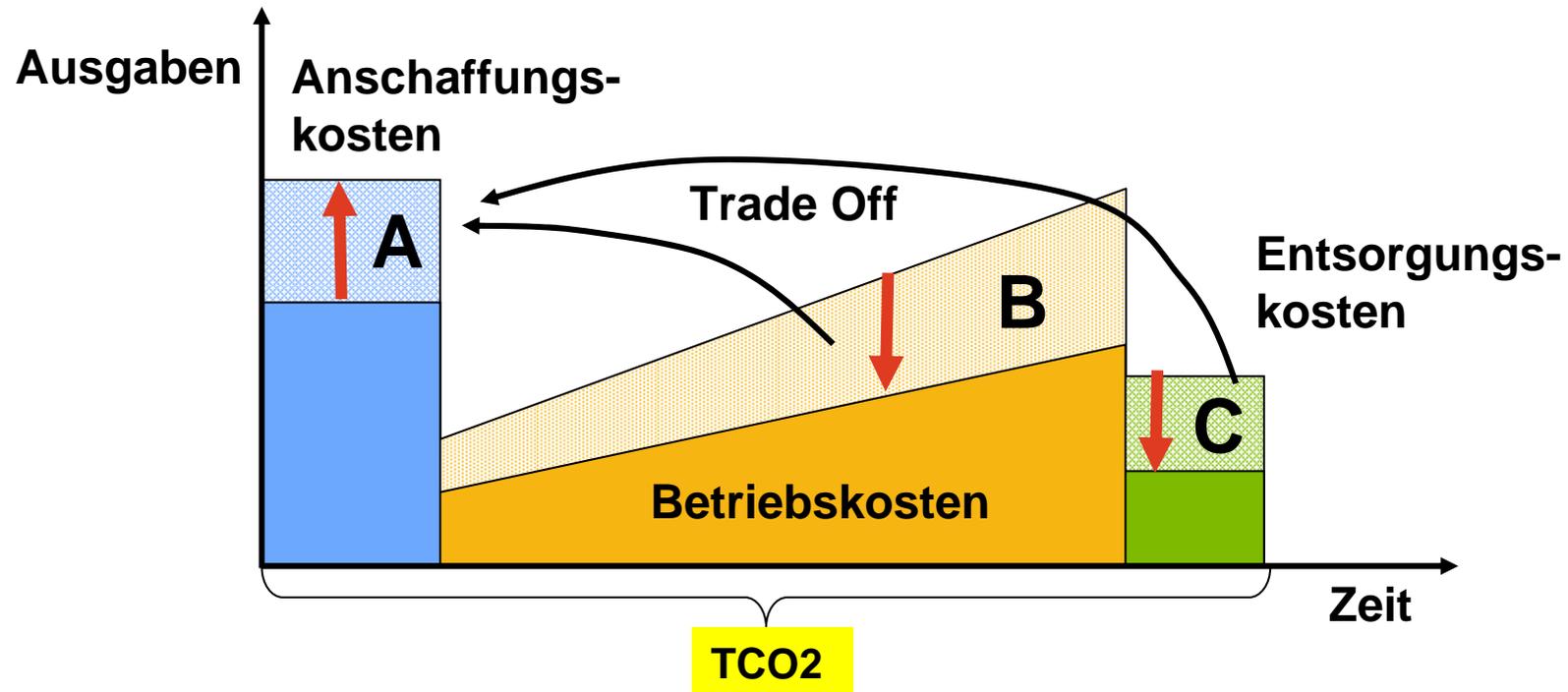


Abbildung 1: Spezifische Lebenszykluskosten der untersuchten Objekte der Stadt Zürich.

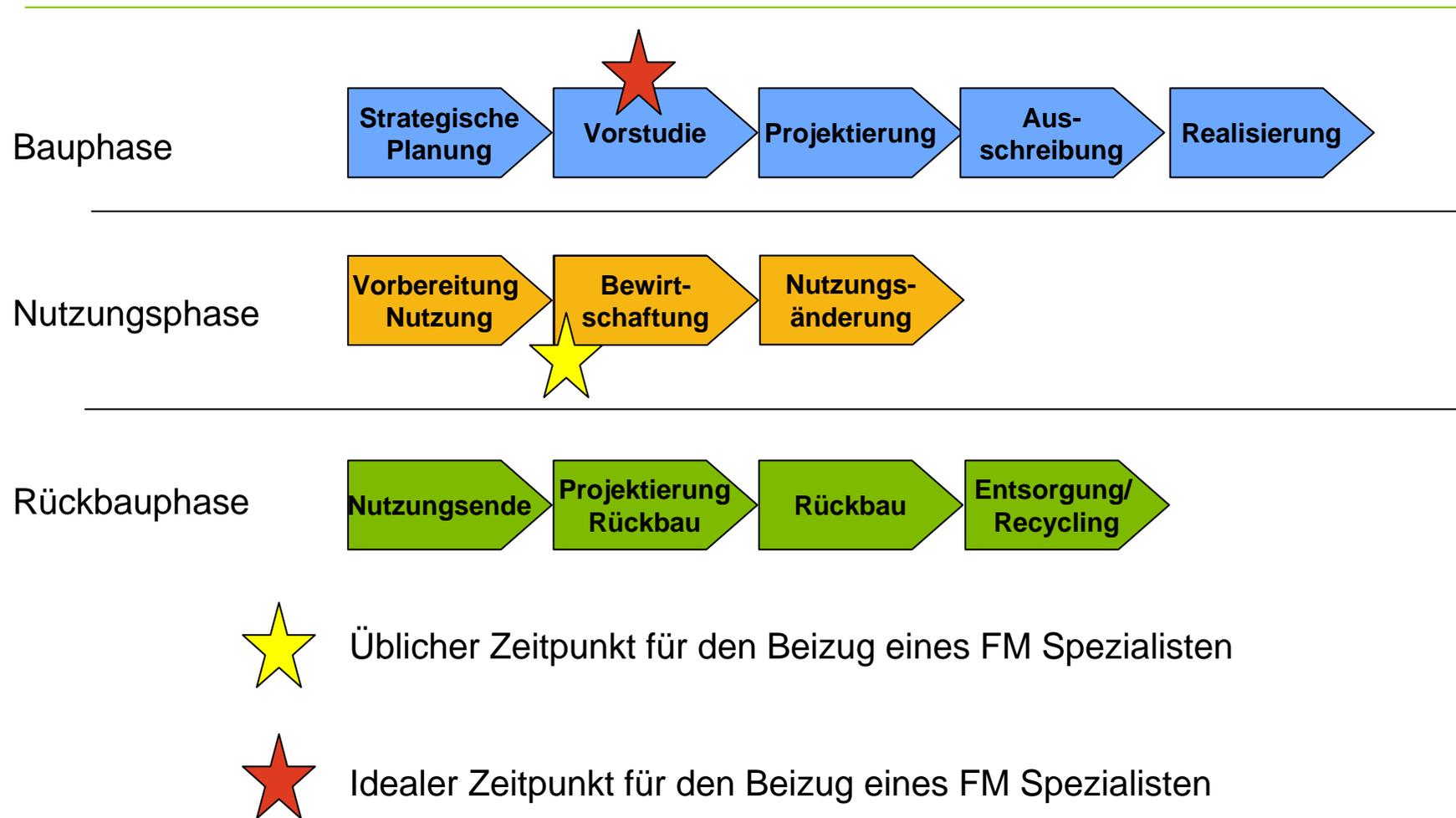
Quelle; Sigg, Kälin, 2008; http://www.brenet.ch/2008_konz.php

Lösungsansatz: Total Cost of Ownership mit baubegleitendem FM



Erreichbare Ziele: $TCO2 < TCO1$

Lebenszyklus von Bauten



FM- Leistungen

	Strategische Planung	Vorstudie	Projektierung	Ausschreibung	Realisierung	Bewirtschaftung
Nutzung	Investitionsbedarf Nutzungskonzept	Raumbedarf Kostenprognose Nebenkosten Eigentümerkosten	Vorgaben Bau	Vermietung		Betriebsstart
Betrieb		Grobkonzept Centerbetrieb	Vorgaben / Standards Bau Detailkonzepte	Organisation Prozesse FM-Ausschreibung NK Abrechnung		
Daten und Dokumenten Management		Bezeichnungskonzept (techn. Anlagen und Räume)		Ablagestruktur	Aufbereitung betriebsrelevanter Dokumente	
FM QM		FM-Beurteilung	Vereinbarungen Behörden		Regelmässige Q-Checks PQM TU Schlussreview	

Quelle: Real Estate Object & FM Solutions - RFM 4/08

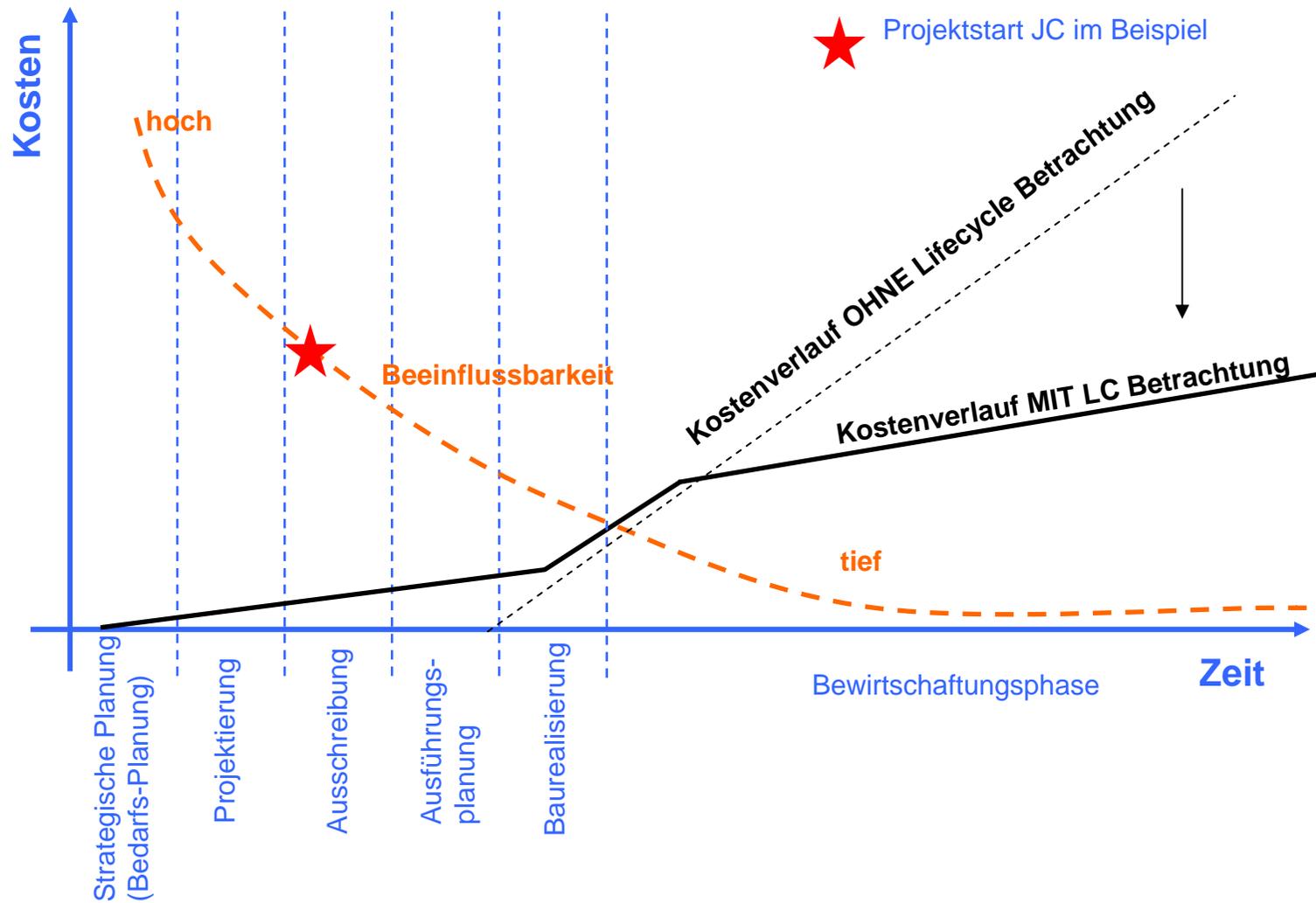
Beispiel 1

Syngenta Stein



Beispiel 1

Syngenta Stein – Ansatzpunkt



Syngenta Stein – Checkliste für baubegleitendes FM

A Checkliste für Facility Dienstleistungen		Lebens- Zyklus- kost. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1 2 3 4 5	Wichtigkeit			Erfolgt	
Kernpunkte IFMA	Planungsaspekte IFMA & Empfehlung JCI		Muss	Kann	Nicht relevant	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
A 1 Gebäudeexterne Logistik - Erschliessung - Parkplätze - PKW / Kleintransporter - Schwerlastverkehr - Anlieferung - Sammelstellen - Entsorgung	1. Organisation Aspekte IFMA – Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> Personenströme / Fahrzeugströme Empfehlung JCI – Projektbezogen: <ul style="list-style-type: none"> Rammschutz an allen relevanten Stellen der Warenanlieferung anbringen. Beschilderung (Rampe/Höhe/u. s. w.) Aussenbeleuchtung von Vorteil der später Warenanlieferung, Steckdosen (wettergeschützt) vorsehen Reibungslose Fahrzeugströme auf dem Areal ermöglichen, Tempolimits (direkte An- und Abfahrten) Anlieferungskonzept (Zeiten) erstellen, Stosszeiten beachten → siehe Punkt Verkehrsbelastung 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Einschätzung JCI:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. Hindernisfreie Vorfeldgestaltung Aspekte IFMA – Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> Wegeführung / Oberflächenstruktur / Steigung und Gefälle Empfehlung JCI – Projektbezogen: <ul style="list-style-type: none"> Auf die Oberflächenstruktur der Zufahrt/Wegeführung für Anlieferung achten Bodenflächen dürfen nicht versiegelt werden → Gewährleistung des natürlichen Regenwasserabflusses Asphalt mit Gefälle verlegen, Regenwasserabfluss Wendehammer anlegen Link: Gesamtsituation (GS) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Einschätzung JCI:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	3. Bewusste Sicherheitsvorkehrungen Aspekte IFMA – Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> Hauptzugänge mit Barrieren ausgestattet Empfehlung JCI – Projektbezogen: <ul style="list-style-type: none"> Durchgänge für Personal und Besucher sollten via Badge - Einlass zum Areal geregelt werden Pförtner/Portier → Unterstand am Eingang zum Areal notwendig (Wetterschutz und Heizung) Anlieferung mit Hauswart (HW) koordinieren – Telefonkontakt Porte/HW herstellen HW muss Drittfirmenliste führen 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Einschätzung JCI:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Syngenta Stein – Lösungsvorschläge

- Rammschutz an allen relevanten Stellen der Warenanlieferung beachten, speziell an Personen- und Warenlifts und in Fluren an Ecken und Kanten
- Einbringöffnung im KG und Logistikweg zum KG planen
- Gesonderte Putzräume pro Etage einplanen
- Chemikalienauglicher Bodenbelag im Entsorgungszentrum verwenden
- Reinigungsmöglichkeiten (Zugänglichkeit) der Fenster bedenken
- Kompostierplatz auf dem Areal einplanen
- Medienverteilung so wählen, dass der Verbrauch der einzelnen Stockwerke und Zonen separat erfasst werden kann

Beispiel 2

Britische Botschaft Berlin – Brandenburger Tor



PPP Britische Botschaft Berlin – Principles

Konzept PPP für Verwaltung in den 90er Jahren in England entwickelt (Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb von Liegenschaften, Gebäuden, Strassen, etc.)

Ziel: Beschränkung der Regierungsarbeit auf das “Kerngeschäft”

- Verlagerung der Projektrisiken auf Fachfirmen
- Kapitalflusslenkung öffentlicher Mittel in den privaten Sektor
- Vertragslaufzeit 30 Jahre
- Verbindlich festgelegte Kosten



PPP Britische Botschaft Berlin – Lösungsansatz Betrieb

- Erstellung eines Nutzerprofils
- Festlegung von Service Level-Standards (min/max)
 - Temperaturen
 - Feuchte
 - Beleuchtung
 - Ausstattungsqualität
 - Anlagenverfügbarkeiten
- Festlegung erfolgsorientierter Honorierung über Vertragsvariablen
- FM-Gebühr für das Management infrastruktureller Leistungen
- Reinigung, Catering, Bewachung, Hausmeister
- Gebäudeausstattung mit “intelligenter” Technik
- Gebäudeautomationssystem von Johnson Controls

PPP Britische Botschaft Berlin – Vorteile für den Immobiliennutzer

- EIN verantwortlicher Partner für alle Belange des Gebäudebetriebs von Planung bis Abriss
- Langfristige Kosten – und Budgetsicherheit durch Betriebskostengarantie
- Bereitstellung der gesamten Immobilie zu genau definierten Service Levels
- Durch erfolgsbezogene Honorierung direkter Einfluss bei Nichterfüllung der Service Level
- ...

PPP Projekte mit der Privatwirtschaft: Security, ein Thema?

Johnson Controls beliefert wichtigste und sensitivste Bereiche des Militärs verschiedener Regierungen sowie die Raumfahrt mit Produkten und Services.

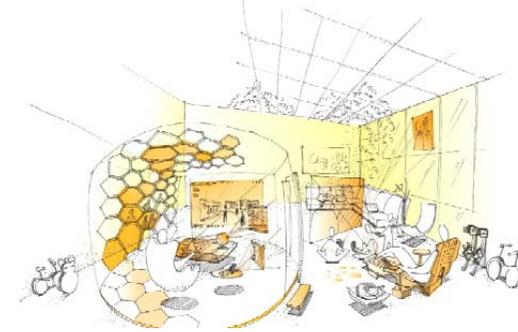
Es gibt für vieles eine Lösung!



Drei mögliche Szenarien

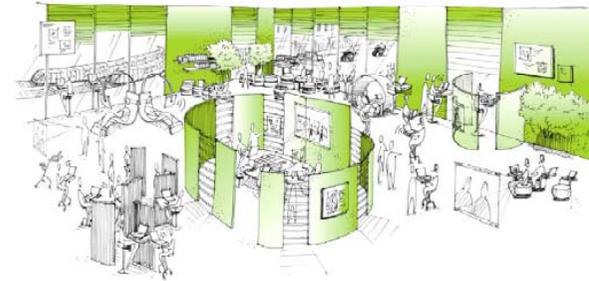
■ The Hive - Bienenstock

- Totale Unabhängigkeit, keine Bürogebäude mehr
- nahezu vollständige Vernetzung
- Primär Homeoffice, Office-Clubs als sozialer Treffpunkt



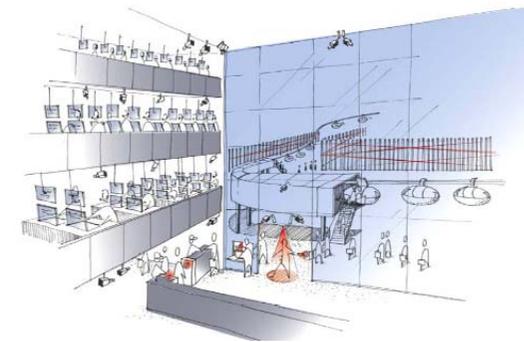
■ Eco-Office - Ökologische Gemeinschaft

- Gemeinschaftliches, soziales Arbeiten
- Ökologische Aspekte mit höchster Relevanz
- Ermöglichen flexible Work/Life Balance



■ Gattaca - Festung

- Hochkonzentrierte Wirtschafts- und Interessensballungsräume
- Berufliches Leben steht im Vordergrund
- Höchste Sicherheit für die Mitarbeiter
- Unabhängigkeit von aussen



Erkenntnis für Planung und Lifecycle

- Veränderung klassischer Bau- und Stadtmodelle
- Höchster Grad an Vernetzung durch hochmoderne Technologien
- Hohe Komplexität und Geschwindigkeit
- Verwundbarkeit von Menschen, Umwelt, Wissen
- Integration des privaten Umfelds (Wohnen, soziale Kontakte, Freizeitbeschäftigung etc.)
- Integration der Natur (Erleben, Erholen, Entdecken usw.)
- Massive Zuwanderung in Ballungszentren

Konsequenz (Beispiel):

Integration des Dienstleisters schon in grundlegenden Planungsphasen der Stadt- und Regionalentwicklung

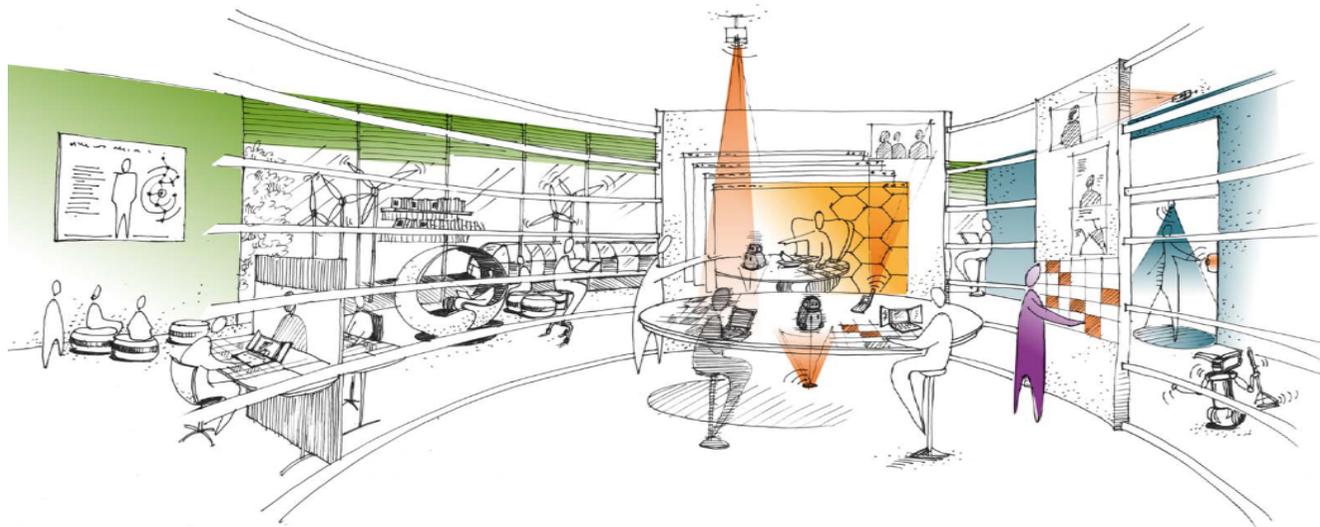
...

Heute schon Ideen für Morgen!

The Smart Workplace



GlobalWorkPlace
INNOVATION
leading workplace futures



www.globalworkplaceinnovation.com

Fazit

Vorhandene Klippen im PPP Projekt für den FM Dienstleister

Traditionelle Vergabepolitik:

- Regionale Bevorzugung
- Fehlende Standardisierungen bei Ausschreibungen (z.B. ProLeMo)
- Konfliktvermeidung durch Verlagerung der Entscheidungskompetenz auf tiefere Ebenen
- Beziehungen anstelle sachlicher Argumente

Nutzen und Sichtbarkeit des finanziellen Vorteils bei Kommunen:

- Transparenz aufgrund der kommunalen Buchführungsrichtlinien nicht / teilweise vorhanden => Nutzen somit nicht direkt ausweisbar (Bilanz/Erfolgsrechnung)

Nutzen im PPP Projekt mit dem FM Dienstleister

- Einsparungen durch gesamtheitliche Betrachtung der Aufgabe
- Risikotransfer bzw. –beteiligung hinsichtlich der Kosten
- Dienstleistungen der Wirtschaft auch im sensitiven Bereich
- Skaleneffekte durch Bündelung und Nutzung des Potentials des Marktes: Economy of Scale and Scope
- Dauerhafte Budgetsicherheit beim Kunden (Verwaltung, Kanton, Bund etc.)
- Nutzung von freiwerdenden Mitteln für dringliche Aufgaben
- Trotz Krise Investitionen ankurbeln zu können
- Investition in zukunftssichere Technologien

Johnson Controls - Von Anfang an im Boot!

