

# Bestellerkompetenz im FM

Planungs- und baubegleitendes  
Facility Management (pbFM)



Wir sind ein führendes  
Ingenieur-, Planungs- und  
Beratungsunternehmen.

- Rund 200 Mitarbeitende
- 8 Standorte: Zürich, Luzern, Basel, Bern, Lenzburg, Winterthur, Lausanne, Chur

#### **Kompetenzen**

- HLKKS/SP und Gebäudeautomation
- Facility Management
- Areal- und Immobilienentwicklung
- Studien, Expertise und Forschung

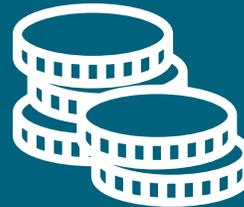
#### **Marcel Michel**

Geschäftsleitung, Partner | Leiter Facility Management

# Was sind die Ziele von pbFM?



Nutzeranforderungen  
verstehen und Nutzer  
einbinden



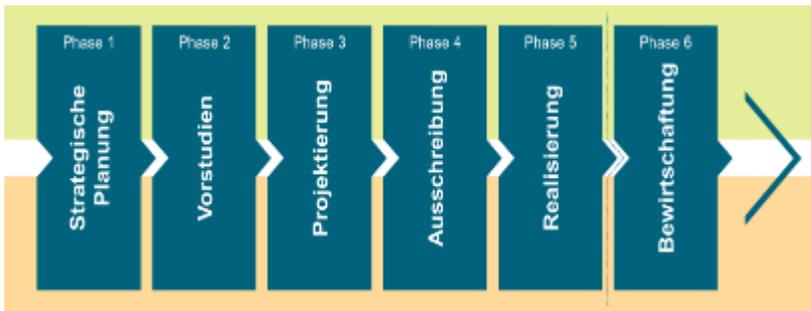
Kosten in der  
Bewirtschaftungsphase  
senken und steuerbar  
machen



Festlegung und  
Erleichterung der  
Betreiberpflichten

# Wie werden die Ziele erreicht?

Basis für erfolgreiches pbFM ist in jedem Fall die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt Engineering und FM



Phasen nach SIA 112



**Nutzeranforderungen** mit Interviews erheben und Ergebnisse mit Fachliteratur unterlegen



Erarbeitung **Konzepte** und Varianten und Festlegung Leistungen und Service-tiefen



**Bewirtschaftungskosten** je Ausführungsvariante mit Kennzahlen schätzen



**Beschaffung** von Facility Service mit Leistungsbeschrieben unterstützen

# Was können Besteller beitragen?

## Anforderungen

- Nutzervertretungen bestimmen
- in Entscheidungsfindungen zu Service Levels einbinden (Reinigungsintervall usw.)
- BIM2FM-Kompetenz aufbauen ([Infoseite & Video Bauen Digital Schweiz](#))

## Kosten

- pbFM-Beratung in Entscheidungsfindungen
- Baumaterialisierung: Beständigkeit und Pflegeaufwand als Kostentreiber
- Bezug externes technisches KnowHow (QM und Instandhaltungsstrategie)
- Raumprogramm (Flächenmanagement) Messgrösse/Kennzahlen

## Pflichten

- Informationen gefiltert bereitstellen lassen (Grundflächeninhalt, Technisierung, Schnittstellen usw.)
- Austauschgefässe festlegen (regelmässige interdisziplinäre Besprechungen)
- Sicherstellung der Informationspflege (Bsp. Objektdokumentation)

# Kernaussagen



- pbFM beginnt ab der strategischen Planung des Bauvorhabens
- pbFM ist vor allem auch Bauherren(vertreter)-sache
- pbFM funktioniert nur, wenn die grundlegenden Informationen zur rechten Zeit in der benötigten Qualität verfügbar gemacht werden
- pbFM endet nach der Erfolgskontrolle im ersten Betriebsjahr

# Danke für die Aufmerksamkeit.

RMB Facility Management AG  
Marcel Michel | [marcel.michel@rmb.ch](mailto:marcel.michel@rmb.ch)