

Businessplan Komitee 240

1 Titel und thematischer Aufgabenbereich

1.1 Titel

de: Immobilien- und Facility Management
en: Real estate and Facility Management

1.2 Thematischer Aufgabenbereich

Erarbeitung von ÖNORMEN, zur Festlegung, Erklärung und Unterstützung der Strategien, Strukturen und Prozesse (z. B. Aufgabenbereiche, Themen, Verantwortungen, Kennzahlen, Bewertungen) im Immobilien- und Facility Management im Lebenszyklus (Projektierung und Planung, Errichtung, Betrieb, Nutzung und Rückbau) von Gebäuden und Anlagen. Das schließt auch die Mitarbeit an europäischen und internationalen Normprojekten, sowie den intensiven Austausch mit anderen nationalen Komitees (z. B. Komitee 271) mit ein.

Arbeitsgruppen des Komitees 240:

- 240.01 „Objektbewirtschaftung“
- 240.02 „Bauprojektmanagement“
- 240.04 „Liegenschaftsbewertung“

2 Markt, Umfeld und Ziele des Komitees

2.1 Marktsituation

2.1.1 Grundsätzliche Informationen über den Markt

Mit dem Entwickeln, Planen, Errichten, Bewerten, Betreiben, Steuern und Nutzen von Immobilien beschäftigen sich neben den Immobilien und Facility Managern viele Berufsgruppen von den Immobilienentwicklern über Planer und Projektsteuerer sowie ausführende Firmen und Hausverwalter, Makler und Facility Service Anbieter. Immobilien und Arbeitsplätze weisen heute eine große Gestaltungsvielfalt und eine hohe Komplexität in Betrieb und Nutzung auf. Dies erfordert neue Vorgehensweisen in der Bewältigung der Aufgaben in allen Phasen ihres Lebenszyklus.

Das Komitee 240 „Immobilien- und Facility Management“ hat sich zum Ziel gesetzt, durchgängige grundsätzliche Regeln für diese neuen Vorgehensweisen festzulegen, um das Zusammenwirken der unterschiedlichen Beteiligten in der Planung Errichtung, Betrieb und Steuerung von Immobilien in konsistenter Weise zu ermöglichen.

2.1.2 Interessensträger des Themas

- Eigentümer, Investoren, Mieter, Planer, Betreiber und Erhalter von Gebäuden, Liegenschaften und Anlagen (i.e. Auftraggeber von FM-Leistungen)

- FM-Leistungsanbieter: FM-Consulting, Gebäudemanagement, Anbieter von FM-Software, Anbieter von Facility Services (wie z. B. Reinigung, Sicherheitsdienste, Catering usw.)
- Berufsorganisationen und Interessensvertretungen: Facility Management Austria (FMA), WKÖ, Sachverständigenverband, Bundeskammer der Ziviltechniker*innen (BKZT), Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)
- Ausbildungseinrichtungen, Universitäten, Fachhochschulen

2.1.3 Marktstruktur

Dienstleistungen

Die Dienstleistungen im Immobilien- und Facility Management sind sowohl eigentümer-, als auch mieter- und nutzerorientiert und werden sowohl von öffentlichen als auch von privaten und nonprofit Organisationen genutzt, um ihre Hauptaktivitäten zu unterstützen.

Es werden technische, infrastrukturelle und kaufmännische Dienstleistungen in der strategischen, taktischen und operativen Ebene über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Arbeitsumfeld

Im Fokus stehen die Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit und damit das Ziel, die Kosten und Ressourcen im Lebenszyklus zu optimieren.

Dabei sind die qualitativen, technischen, ökonomischen, ökologischen, sozialen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Gebäude und Objekte

Im Immobilien- und Facility Management werden alle Arten von Immobilien mit ihren Infrastrukturen betreut, wobei hier sowohl Grundstücke als auch bauliche Anlagen und Außenanlagen behandelt werden.

2.1.4 Europäische und internationale Perspektiven

Im Sinne der Europäisierung und Globalisierung werden die österreichischen Interessen im CEN/TC 319 Maintenance, CEN/TC 348 Facility Management, ISO/TC 251 Asset Management und ISO/TC 267 Facility Management vertreten.

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Politische Faktoren

Wahrnehmung von durch politische Entscheidungen festgelegten Kriterien mit dem Ziel der Beschreibung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Bereich des Immobilien- und Facility Management im Rahmen nationaler, europäischer und internationaler Normen.

2.2.2 Wirtschaftliche Faktoren

Die Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen geschieht, trotz der positiven Entwicklungen der letzten Jahre oftmals noch unzureichend, nach wirtschaftlichen und auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichteten Kriterien. Ineffizientes Betreiben und Verwalten von Facilities in Unternehmen und in der öffentlichen Verwaltung verursachen hohe Kosten und binden erhebliche personelle Ressourcen. Vielen Betreibern und Nutzern von Immobilien ist zu wenig bewusst, dass bis zu 80 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes, in der Nutzungsphase entstehen. Bereits nach wenigen Jahren - bei einer angenommenen Nutzungsdauer des Gebäudes/der Anlage von 20 Jahren - übersteigen zumeist die Nutzungskosten für Verwaltung, technischer Gebäudebetrieb, Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege, Sicherheit, Gebäudedienste, Instandsetzung, usw. die Errichtungskosten. Der

Fokus auf die Optimierung dieser Lebenszykluskosten ist daher von besonderer Bedeutung. Dieser Optimierungsprozess, der sich von der Phase der Entwicklung, Planung, Errichtung in die Nutzung (bis hin zum Abbruch) des Objektes zieht, wird durch ein effizientes Facility Management gewährleistet. Unter diesem Gesichtspunkt stellt Facility Management ein ganzheitliches Management der Immobilie und der materiellen und immateriellen Infrastrukturen einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäfts dar. Daher ist es auch wesentlich, dass bereits am Beginn der Projektplanung die Basis für die Datenhaltung (Strukturen, Ordnungen usw.) geschaffen wird, um diese Daten über den gesamten Lebenszyklus des Objektes vorliegen zu haben und aktualisieren zu können. Dazu gehören auch normative Vorgaben für die ordnungsgemäßen Abrechnungen von Bewirtschaftungskosten (zB. Betriebskosten).

2.2.3 Gesellschaftliche Faktoren

Grundlagen zur Unterstützung aller Geschäftsprozesse des Bauens sowie des Bewirtschaftens zur Erlangung von Rechtssicherheit für alle am Immobilien- und Facility Management Beteiligte einschließlich Nutzer. Ein wichtiges Ziel ist die Förderung sozial wertvoller Unternehmen und Normen, die Investoren und Unternehmen nutzen können, um die soziale Qualität bestehender Anlagen zu verbessern.

2.2.4 Umweltfaktoren

Unsere Normungsarbeit ist darauf ausgerichtet, das Erreichen der in den nationalen, europäischen und internationalen Agenden vorgegebenen Klimaziele zu unterstützen.

2.2.5 Technische Faktoren

Die Trends zu neuen Technologien, zu erhöhtem Umweltbewusstsein und die vermehrte Berücksichtigung sozialer und gesundheitlicher Fragen im Arbeitsumfeld, sowie der ständig fortschreitende Technisierungsgrad der Gebäude erfordern eine professionelle Bearbeitung in den beteiligten Organisationen.

2.2.6 Rechtliche Faktoren

Schaffung von Grundlagen zur Erlangung von Rechtssicherheit für alle am Immobilien- und Facility Management Beteiligte und die Nutzer unter Berücksichtigung der Materiengesetze und in der Praxis angewendeter Standards.

2.2.7 Europäische und internationale Faktoren

Folgende europäische und internationale Normungsaktivitäten werden durch das Komitee 240 betreut:

- CEN/TC 319 „Maintenance“
- CEN/TC 348 „Facility Management“
- ISO/TC 251 „Asset Management“
- ISO/TC 267 „Facility Management“

2.3 Zielsetzungen und Strategie des Komitees

2.3.1 Zielsetzungen des Komitees

Ziel der Arbeiten des Komitees ist die Erarbeitung von Regelwerken für den obig genannten Bereich, mit dem Fokus auf den Lebenszyklus (unter Beachtung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit) von Gebäuden und Anlagen, die den folgenden Zwecken dienen sollen:

Es soll die gesamte Bandbreite des Immobilien-, Bau- und Facility Managements analysiert und geordnet werden. Die wachsende Komplexität der Aufgaben erfordert eine moderne, kooperative Handlungskompetenz der in den genannten Bereichen tätigen Personen. Immobilien sollen über alle Phasen des Lebenszyklus prozessübergreifend aus der Perspektive der Nutzung gesehen werden. Diese Perspektive soll in der Entwicklung, Planung und Errichtung von Gebäuden im Rahmen der facilityären Projekt- und Planungsbegleitung umgesetzt werden. Die daraus resultierenden ÖNORMEN (bzw. Regelwerke) sollen einen Beitrag

- zur Erreichung strategischer und operativer Ziele,
- zu verbesserten Sprachregelungen,
- zur ganzheitlichen Betrachtung der Aufgabenstellungen,
- zur Festlegung von Methoden und Werkzeuge,
- zum gezielten Einsatz der erforderlichen Kompetenzen
- zur Klärung von Strukturfragen,
- zur Klarlegung von Kosten- und Nutzungsstrukturen,
- zur Sicherstellung einer Durchgängigkeit der Prozesse und der Daten (und des Datenflusses) von der Phase der Entwicklung, Planung, Errichtung in die Nutzung
- zur Transparenz des Marktes und der angebotenen Dienstleistung(en),
- zur Qualitätssicherung in Bezug auf die Dienstleistung durch Definition eines "code of good practice" (Stand der Technik) in Bezug auf die Dienstleistungserbringung und
- zur Sicherstellung des Qualifikationsniveaus der Leistungsanbieter in Bezug auf dessen materiellen sowie immateriellen Ressourcen

leisten sowie als

- Informationsbereitstellung zur Bewertung der erbrachten Dienstleistung,
- Informationsbereitstellung zur Regelung des Auftraggeber/Auftragnehmer –Verhältnisses,
- Qualitätssicherung der zu erbringenden Leistungen über den gesamten Lebenszyklus
- Verständigungsgrundlage zwischen den beteiligten Parteien

dienen.

2.3.2 Strategie zur Zielerreichung

Bei aktuellen und neuen nationalen Normen bzw. Normvorhaben ist die Anwendbarkeit von CEN/ISO-Normen und anderen anerkannte Spezifikationen zu prüfen. Auf Grund der Marktsituation als Binnen- und Transitland sind jedoch nationale Erfordernisse in den entsprechenden Normenwerken zu vertreten. Zur Sicherstellung der notwendigen Ressourcen sind neue Mitarbeiter zu werben, die ihr Engagement und Fachwissen aktiv in die Normungsarbeit einbringen und die mit den zeitgemäßen Kommunikationsmitteln vertraut sind.

Ziel des Komitees ist die Entwicklung der Arbeitsmethoden zu verfolgen, europäisch und international mitzuarbeiten, das Komitee mit den Entwürfen, Stellungnahmen und Einsprüchen zu befassen und das nationale Normungswerk zum Schutz der Nutzer auf dem anerkannten Stand der Technik zu halten.

Dies wird insbesondere durch das größtmögliche Einbinden der Nutzer erreicht.

2.3.3 Risikoanalyse

Permanente Beobachtung und Überprüfung eigener und anderer Fachgebiete auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene zur Sicherung der Kontinuität und Harmonisierung der Normeninhalte. Damit stehen Ergebnisse von Prozessen, die mit Experten im interdisziplinären Bereich ablaufen, zur Verfügung, und liegen integrative Produkte der Zielvorgabe vor.

3 Arbeitsprogramm

Das Arbeitsprogramm (gemäß GO 2022, 6.3) umfasst folgende Bereiche:

a) Nationale ÖNORM Projekte:

finden sich unter <https://www.austrian-standards.at/de/standardisierung/komitees-arbeitsgruppen/nationale-komitees/committees/8261/projects/national>

b) Teilnahme an Technischen Komitees und/oder Workshops der europäischen und/oder internationalen Normungsorganisationen:

Angaben dazu finden sich unter <https://www.austrian-standards.at/de/standardisierung/komitees-arbeitsgruppen/nationale-komitees/committees/8261/mirrorCommittees>