

Diederichs, C.J. / Schöne, L.B.: *Ein großes Marktpotenzial für Beratende Ingenieure - Leistungsbild Facility Management Consulting*, in: Handelsblatt, Technisches Consulting, Ausgabe 26.10.2000.

## **Leistungsbild Facility Management Consulting**

Auch die unabhängigen Ingenieurbüros müssen sich dem Wandel in öffentlichen Verwaltungen und Unternehmen anpassen. Insbesondere der Zukunftsmarkt Facility Management erfordert eine ganzheitliche und interdisziplinäre Planung sowie Beratung. Er verlangt die Ausweitung des Beratungsangebotes auch über die Grenzen der Technik hinaus. Die Erweiterung des eigenen Leistungspaketes erweist sich jedoch aufgrund mangelnder oder verlässlicher Quellen als schwierig. Den Büros stehen selten fundierte Hinweise oder gar Marktdaten zur Verfügung, mit deren Hilfe die Geschäftsfeld- und Kompetenzerweiterung plan- und messbar gestaltet werden kann.

Einen ersten Baustein zur Darstellung der Beratungsleistung hat die VBI-Fachgruppe Projekt- und Facility Management schon 1998 mit dem Arbeitspapier „Leistungsbild für ein Facility Management Consulting“ erstellt. Hierin sind die notwendigen Beratungsleistungen als Meilensteine über den Lebenszyklus der Immobilie aufgetragen und mit Beispielen hinterlegt worden. Noch heute bildet dieser Entwurf die Diskussionsgrundlage für Ausschreibungen oder Beratungsverträge, wenngleich das Leistungsbild durch neue Erkenntnisse aus Theorie und Praxis ein neues Gesicht erhalten hat.

Die Vorgehensweise zur Beratung umfasst im Wesentlichen vier Schritte, die sowohl einer Einführung von Facility Management bei bestehenden Immobilien als auch bei Neubauten gerecht werden. Sie beginnt bei letzteren in der Konzeptionsphase mit der Projektentwicklung, reicht über das Projektmanagement in der Planung sowie Realisierung bis in das Gebäudemanagement während der Nutzung. Der Lebenszyklus schließt sich mit der Ausserbetriebnahme, Umwidmung bzw. dem Abriss und beginnt wieder von Neuem. Bei bestehenden Immobilien sind die Meilensteine von der Einführung bis zu den einzelnen Anwendungen nahezu identisch abzuarbeiten.

Dem Leistungsbild der Fachgruppe wird eine Honorarempfehlung sowie die Schnittstellenabgrenzung zu anderen Leistungsbildern folgen. Ihre Entwicklung wird durch die Praxis und auch die Wissenschaft gestützt, beispielsweise durch ein Forschungsvorhaben an der Bergischen Universität Wuppertal. Hier wird auf Grundlage des VBI-Leistungsbildes ein Leitfaden zum Aufbau eines Facility Management Consultings entwickelt, in dem u.a. die Kriterien für ein ganzheitliches Facility Management festgelegt und bei den Zielgruppen Städte sowie Unternehmen abgefragt wurden. Ergebnis sind u.a. die Darstellung der derzeitigen Facility Managementpraxis sowie ihre Neustrukturierung. Sie beeinflusst letztendlich auch die Aufgabe des Beratenden Ingenieurs.

In einer Marktprognose wird der konkrete Handlungsbedarf für die einzelnen Beratungsleistungen bei den potentiellen Auftragsgebern aufgezeigt. Sie werden jedoch nicht monetär bewertet, sondern der konkrete Handlungsbedarf bei Städten und Unternehmen aufgezeigt.

So wurde festgestellt, dass bei über 80% der befragten Grossstädte eine unzureichende Dokumentation der Bestandsdaten vorliegt. Diese Erkenntnis stellt im Umkehrschluss das Beratungspotential von morgen dar. Lediglich 18% der öffentlichen Verwaltungen verfügen über vollständige Bestandsdaten. Weitere 18% geben an, nur unvollständige Daten zu besitzen, und 23% haben derzeit überhaupt noch keine Bestandsdaten. Die Notwendigkeit zur Aufnahme sowie Pflege dieser Daten wurde jedoch uneingeschränkt erkannt. Über 40% der befragten Städte planen noch vor 2006 eine Bestandsdatenerfassung.

In diesem Zusammenhang zeigt sich auch ein deutliches Interesse für die Integration eines CAFM Computerunterstützten Facility Managements. Derzeit verfügen lediglich 4% über ein solches System und weitere 4% führen es gerade ein. Jedoch wird bei nahezu 60% der öffentlichen Verwaltungen die Einführung mittelfristig geplant.

Es gilt auch in den Köpfen der verantwortlichen Mitarbeiter ein interdisziplinäres Denken und Handeln zwischen den infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Bereichen zu verankern. Die Neustrukturierung bietet die Chance, die 70% der Städte, die nach eigenen Angaben über keine klar erkennbare Aufga-

beteiligung für das Facility Management verfügen, zu einer qualitativ hochwertigen Ausgestaltung bei deutlich geringeren Kosten zu führen.

Zusammenfassend lässt sich für den Beratenden Ingenieur ein deutliches Marktpotential erkennen, dass jedoch nicht ausschliesslich im technischen Consulting liegt. Für die Beratenden Ingenieure bedeutet dies, dass auch neue Wege in der Kooperation und im Beratungsangebot, durch z.B. die Konzentration der technischen und betriebswirtschaftlichen Kompetenzen in einer Hand, beschritten werden müssen.

---

Die Autoren sind Mitglieder der VBI - Fachgruppe „Projekt-/ Facility Management“:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. C. J. Diederichs,  
Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne