

Die Anforderungen an das Facility Management (FM) sind in den letzten Jahren enorm gestiegen und haben sich vor dem Hintergrund der zunehmenden gesetzlichen Anforderungen und steigenden Erwartungen von Kunden und Nutzern stark verändert. Im Rahmen der zunehmenden Professionalisierung des FMs ist die Bereitstellung der für einen unterbrechungsfreien Betrieb notwendigen **finanziellen und personellen Ressourcen** ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Neben einer fundierten Budgetplanung spielt eine qualitativ und quantitativ professionelle Personalbemessung bei der Erbringung der Facility Services eine Schlüsselrolle.

Vor diesem Hintergrund ist das Ziel dieser Richtlinie, dem Leser verschiedene Möglichkeiten zur Personalbemessung aufzuzeigen und Hinweise zu bereits existierenden Verfahren zu geben und diese entsprechend zu ergänzen. Es werden Abhängigkeiten der notwendigen Ressourcen zu spezifischen Gebäudeeigenschaften und Anforderungen z.B. hinsichtlich Qualität der Leistungserbringung oder auch regionalen Unterschieden aufgezeigt und Hilfestellung bei der Ermittlung der Budgets und der Personalstellen geleistet.

Inhalt

| | Seite | | Seite |
|--|----------|---|------------|
| 1 Anwendungsbereich | 1 | 5.4 Ableitung fehlender Kostenwerte aus den jeweiligen Verfahren | 7 |
| 2 Ziele | 2 | 5.5 Zusammenfassung | 8 |
| 3 Methoden zur Ressourcenbemessung – Überblick | 2 | 6 Umrechnung Budgetkosten in Personalstellen | 8 |
| 3.1 Kennzahlenorientierte Bemessung | 2 | 6.1 Allgemeines | 8 |
| 3.2 Bauvolumenbezogene Bemessung | 2 | 6.2 Anpassung der Personalstellenzahl nach einem Vergleich der Soll-Kosten mit den Ist-Kosten | 9 |
| 3.3 Analytische Berechnung | 2 | 6.3 Berechnung der Personalstellenzahl bei einer Erstbudgetierung | 10 |
| 3.4 Bemessung über Arbeitszeitrichtwerte | 3 | Zitierte Normen und andere Unterlagen | 11 |
| 3.5 Zusammenfassung | 3 | Kontaktadresse | 11 |
| 4 Detailbetrachtung – analytische Budget-Berechnung | 3 | Verzeichnis der verwendeten Formeln | 12 |
| 4.1 AMEV-Verfahren zum Betreiben von technischen Anlagen (KG 400) | 3 | Verzeichnis der verwendeten Symbole | 12 |
| 4.2 PABI-Verfahren zum Instandhalten von Gebäuden (KG 300 + 400)..... | 4 | Abkürzungsverzeichnis | 13 |
| 4.3 Vergleich der Geltungsbereiche des AMEV- und PABI-Verfahrens | 4 | Anhang A: Anwendungsbeispiele zu Kapitel 6 | A.1 |
| 5 Validierung AMEV- und PABI-Verfahren | 5 | Anhang B: Gegenüberstellung Verfahren Personalbemessung | B.1 |
| 5.1 Berücksichtigung von unterschiedlichen Leistungsstufen im Betreiben..... | 6 | Anhang C: Gliederung des Betriebens | C.1 |
| 5.2 Berücksichtigung von Regionalfaktoren..... | 7 | | |
| 5.3 Berücksichtigung von Branchenfaktoren..... | 7 | | |

1 Anwendungsbereich

Die vorliegende Richtlinie (RL) dient als Hilfestellung bei der Ressourcenbedarfsermittlung im Facility Management (FM). Die Ressourcen beinhalten Eigenpersonalkosten, Fremdkosten, Materialkosten einschließlich Nebenkosten. Aus den Eigenpersonalkosten lässt sich der Personalbedarf ableiten.

Die RL unterstützt gleichermaßen bei der Bemessung neu zu errichtender betrieblicher Einheiten wie auch bei der Überprüfung/Validierung bestehender Personal- bzw. Organisationsstrukturen.

Sie versteht sich jedoch nicht als Werkzeug für eine detaillierte objektspezifische Kalkulation und kann eine solche in keinem Fall ersetzen.

Ausgangspunkt der RL ist die FM-Organisation für das Betreiben selbst genutzter Immobilien. Die Ergebnisse der Überlegungen sind aus Sicht der Verfasser jedoch grundsätzlich gültig für alle Organisationsformen, unabhängig von der operativen Eigenleistungstiefe, somit auch auf die Ressourcenbemessung anwendbar.

Den hier ausgeführten Überlegungen liegen Datenerhebungen mit Schwerpunkt auf typischen Geschossbauten in öffentlicher und in kommerzieller privater Nutzung zugrunde. Hierzu zählen insbesondere Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen, Sporthallen, Wohngebäuden, Werkstätten, Laborgebäude sowie Einrichtungen der Forschung und Lehre. Neubauten und Bestandsobjekte gehen dabei gleichermaßen und differenziert in die Bemessungsansätze ein. Weniger geeignet sind die Ansätze dieser RL für die Ressourcenbemessung für das FM von Spezialimmobilien, wie z.B. Bauten mit spezifischer industrieller Nutzung, großflächige Logistik-, kleinteilige Handelsimmobilien, Krankenhäuser etc.

Aufgrund der vielfältigen Aufgabenfelder im FM, die sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erstrecken, sind verschiedene Ansätze zur Ressourcenbemessung zielführend. Der vorliegende Richtlinieneteil fokussiert innerhalb der Lebenszyklusphase 6 „Betrieb- und Nutzung“ die Themenbereiche Instandhalten und Betreiben (Hauptprozess 6.300 „Objekte betreiben“ gemäß