

Differenzierung statt Differenzen

Ausdifferenzierung von Berufsbildern im FM sorgt für Klarheit in Rollen & Verantwortung

Seit mittlerweile 20 Jahren werden Leistungen für Betrieb, Instandhaltung und vielen weiteren Facility Services als gebündelte Leistungen extern beauftragt. In dieser Zeit haben sich Richtlinien und Standards ausgeprägt, Muster-LVs und Muster-Verträge wurden entwickelt, Methoden zur Leistungsmessung aufgestellt, ebenso Verfahren für Auditierungen und Softwarelösungen. Trotzdem wurden häufig bei Auftragnehmern und Auftraggebern keine soliden Vertragsbeziehungen erreicht.

Verständnis der Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen – die Berufsbilder

Der Professionalisierungshebel liegt in der Ausdifferenzierung von Berufsbildern direkt an der Vergabeschnittstelle. Hier sind klare Berufsbilder besonders stark gefordert, weil die Vergabe sowie die Auswahl und Führung der Vertragssteuerer beim Auftraggeber auf einem klaren Anforderungsprofil basieren muss. Gleichzeitig erleichtern sie die Gewinnung von Projektverantwortlichen des Auftragnehmers. Die Berufsbilder differenzieren das bestehende Berufsbild

des Facility Managers weiter aus. Die Funktion des Dienstleistungssteuerers (DLS) ist das Bindeglied im Unternehmen - Bedarfe aus dem Kerngeschäft bedienen und die Leistungserbringung steuern. Je nach Struktur, Organisation und Größe des Unternehmens wird die Funktion DLS von ganzen Abteilungen, mehreren Personen oder aber auch in Personalunion mit dem Objektmanagement auf der Auftraggeberseite wahrgenommen.

Aufgabe des Objektmanagers (OM) ist die komplette Verantwortung für ein oder mehrere Objekte. In dieser Funktion stellt er u.a. sicher, dass auf der vereinbarten Vertragsbasis alle benötigten Facility Services hinsichtlich ihrer Planung, Vorbereitung, Durchführung, Abnahme, Dokumentation und Abrechnung erbracht werden. In der Regel ist der OM noch auf der Auftraggeberseite tätig, dann meist in Personalunion mit dem DLS. Unter passenden Rahmenbedingungen kann der Objektmanager auch beim Dienstleister positioniert sein. Entscheidend sind hierfür die Regelungen über Betreiberverantwortung und -pflichten. Der Facility Services Manager (FSM) trägt die Verantwortung für Teilleis-



Die Funktionskaskade ermöglicht die eindeutige – und vor allem lückenlose – Zuordnung von Aufgaben und Verantwortlichkeiten sowie klare und transparente Schnittstellen.

tungen (z.B. einzelne Gewerke) oder Teilbereiche (z.B. infrastrukturelle Prozesse) im Objekt. Er kennt die Anforderungen an die Facility Services in Bezug auf Umfang, Qualität und Zeitpunkt der Leistungsbereitstellung sowie der Wirtschaftlichkeit. Der FSM ist in der Regel bei einem externen Dienstleister tätig, gelegentlich aber auch auf Auftraggeberseite. Durch diese neuen Berufsbilder werden die notwendigen Effekte zur Stabilisierung der Vertragsbeziehungen generiert:

- Effektive und effiziente Leistungserfüllung
- anforderungskonformer Abruf der Leistungen
- Vermeidung von überzogenen Vertrags- und Leistungspflichten
- Klare und vereinbarte Aufgaben, Rollen und Verantwortungen
- Geringere Mitarbeiterfluktuation
- Längere Vertragslaufzeiten ■

Weitere Informationen

RealFM e.V.

www.realfm.de