

Presse-Information vom 8. Oktober 2005

GEFMA rundet Werkzeuge für die Ausschreibung und Vertragsgestaltung im Facility Management ab

GEFMA – Ausschreibungsleitfaden und Standard-Vertrag für die ergebnisorientierte Zusammenarbeit in der integralen FM-Dienstleistung (Bekanntmachung des Bundeskartellamtes Nr. 31/2005)

Die komplexen, oftmals territorial weitreichenden und umfangreichen integralen FM-System-Dienstleistungen erfordert Werkzeuge und Instrumente der vertraglichen Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Dienstleister, die mit den Leistungsverzeichnissen und Musterverträgen des Gebäudemanagements nicht zu bewältigen sind. Die enge Verknüpfung der Prozesse des Kunden mit der konzeptionellen und operativen Erfahrung des Dienstleisters ist Voraussetzung für zu erreichenden finanziellen und funktionalen Mehrwert in der Zusammenarbeit. Dabei sind Flexibilität und Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen genau so zu berücksichtigen, wie die Individualität der Lösung für den Kunden und die Zusicherung von messbaren und transparenten Ergebnissen der Tätigkeit des Dienstleisters.

Mit der GEFMA-Qualitätsoffensive unterstreicht die FM-Branche, dass sich der FM-Markt in unterschiedlichen Leistungsangeboten an den FM-Kunden professionalisiert. In Abhängigkeit von der gewünschten Intensität der Zusammenarbeit entscheidet sich der FM-Kunde für die damit verbundenen möglichen Effekte in der Optimierung von Aufwendungen, die Übertragung von Verantwortlichkeiten auf den Dienstleister und die Optimierungsmöglichkeiten zwischen einer mehr oder weniger umfangreichen Anzahl von Teilprozessen.

Von der Vergabe der Einzel-Dienstleistung, über die Nutzung von Einkaufs- und Koordinierungseffekten in der FM-Paket-Dienstleistung bis hin zur integralen Verantwortung des Dienstleisters für komplexe Teilbereiche der sekundären Aufgaben des FM-Kunden reicht heute das Spektrum der FM-Leistungsangebote.

Es setzt sich immer mehr durch, dass eine eindeutig abgrenzbare Einzel-Leistung des Dienstleisters oder auch deren Bündelung in Paketen über mehrere Leistungen mit Hilfe von Standard-Leistungsverzeichnissen und Musterverträgen eine hohe Vergleichbarkeit im Wettbewerb erreicht (GEFMA 510 ff). Die Ausschreibung der Bewirtschaftung ganzer Immobilien-Portfolios oder die Übernahme der Verantwortung für die Verfügbarkeit von Infrastrukturen beim FM-Kunden lassen jedoch eine solche Standardisierung „des Weges zum Ziel“ in den seltensten Fällen zu. Ein hohe Komplexität und Vielfalt der Aufgaben, die individuellen Anforderungen des Kunden und seiner Prozesse an die Unterstützungsleistung durch den FM-Dienstleister erfordern Methoden und Werkzeuge der Ausschreibung und vertraglichen Vereinbarung, die diesen Ansprüchen gerecht werden.

Gemeinsam mit Kunden haben deshalb die System-Dienstleister im FM-Markt vorhandene Erfahrungen mit solchen integralen FM-Aufträgen und deren Ausschreibung im Wettbewerb ausgewertet und systematisiert. In dem Leitfaden für die Ausschreibung komplexer FM-Leistungen sind dabei nicht nur die wesentlichen Grundlagen und Randbedingungen für die Ausschreibung und die reversionssichere Bewertung der Konzepte der Dienstleister im Wettbewerb berücksichtigt. Darüber hinaus erläutert der Leitfaden mit seiner B.I.L.D.-Methode an Beispielen die Vorgehensweise, Service Level und Ergebnisse mit dem FM-Dienstleister so zu formulieren, dass sie als Werk des Dienstleisters vertraglich fixiert werden können und im Prozess der Zusammenarbeit messbar und transparent die Qualität der Dienstleistung dokumentieren.

Der ipv® -Standardvertrag für die vertragliche Gestaltung einer Zusammenarbeit ist Bestandteil des GEFMA-Ausschreibungsleitfadens. Er regelt die Verantwortungsübernahme durch den Dienstleister, die mit einem Konzept in der Ausschreibung beginnt und mit einer gemeinsamen Phase des Feintunings im Vertrag höchste Transparenz der Kalkulation der zu erreichenden Effekte durch den Dienstleister sicherstellt. Damit wird die integrale FM-Leistung justiziabel. Das Bundeskartellamt empfiehlt diesen ipv® -Standardvertrag in seiner Bekanntmachung Nr. 31/2005.

Als GEFMA 960 bietet der Ausschreibungsleitfaden für die outputorientierte Vergabe komplexer FM-Leistungen eine professionelle Unterstützung für die Qualitätssicherung in der FM-Leistung. Der Ausschreibungsleitfaden wird unterstützt durch die GEFMA-Richtlinien 730-733, die dem FM-Kunden zusätzliche Information und Richtschnur für die integrale FM-Leistung ermöglichen.

Richtlinie	Titel	Preis Nicht-Mitglieder	Preis Mitglieder
GEFMA 730	ipv® - die Qualitätsmarke für die System-Dienstleistungen in der GEFMA-Qualitätsinitiative; Durchführung der Zertifizierung	12,00 €	0,00 €
GEFMA 731	System-Dienstleistungen im FM; Dienstleistungen am Mehrwert für den Kunden erkennen	16,00 €	0,00 €
GEFMA 732	ipv®-Vertrag; Empfehlung für die vertragliche Vereinbarung zur Integralen Prozess Verantwortung - ipv®	10,00 €	0,00 €
GEFMA 733	Output-orientierte Ausschreibung für System-Dienstleistungen im FM	15,00 €	0,00 €
GEFMA 960	Leitfaden für die Ausschreibung komplexer FM-Dienstleistungen als Integrale Prozess Verantwortung ipv®	150,00 €	100,00 €

Bestellung unter www.gefma.de. Alle Preise verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer.