

Beitrag-Serie zu gefma-Mustervertrag und gefma-Leistungsbeschreibung Facility Services

Teil III

GEFMA 520: Leistungsbeschreibung für Facility Services in neuer Form

Kürzlich hat der Deutsche Verband für Facility Management e.V. (gefma) die brandneue GEFMA 520 „Leistungsbeschreibung Facility Services“ vorgestellt. Das umfangreiche Dokument mit rund 140 Seiten bildet mit GEFMA 510 „Mustervertrag Facility Services“ eine gute Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe von Dienstleistungen rund um die Immobilienbewirtschaftung. Nachdem im letzten Teil dieser Serie der Mustervertrag im Fokus stand, werden nun die Neuerungen der Leistungsbeschreibung vorgestellt.

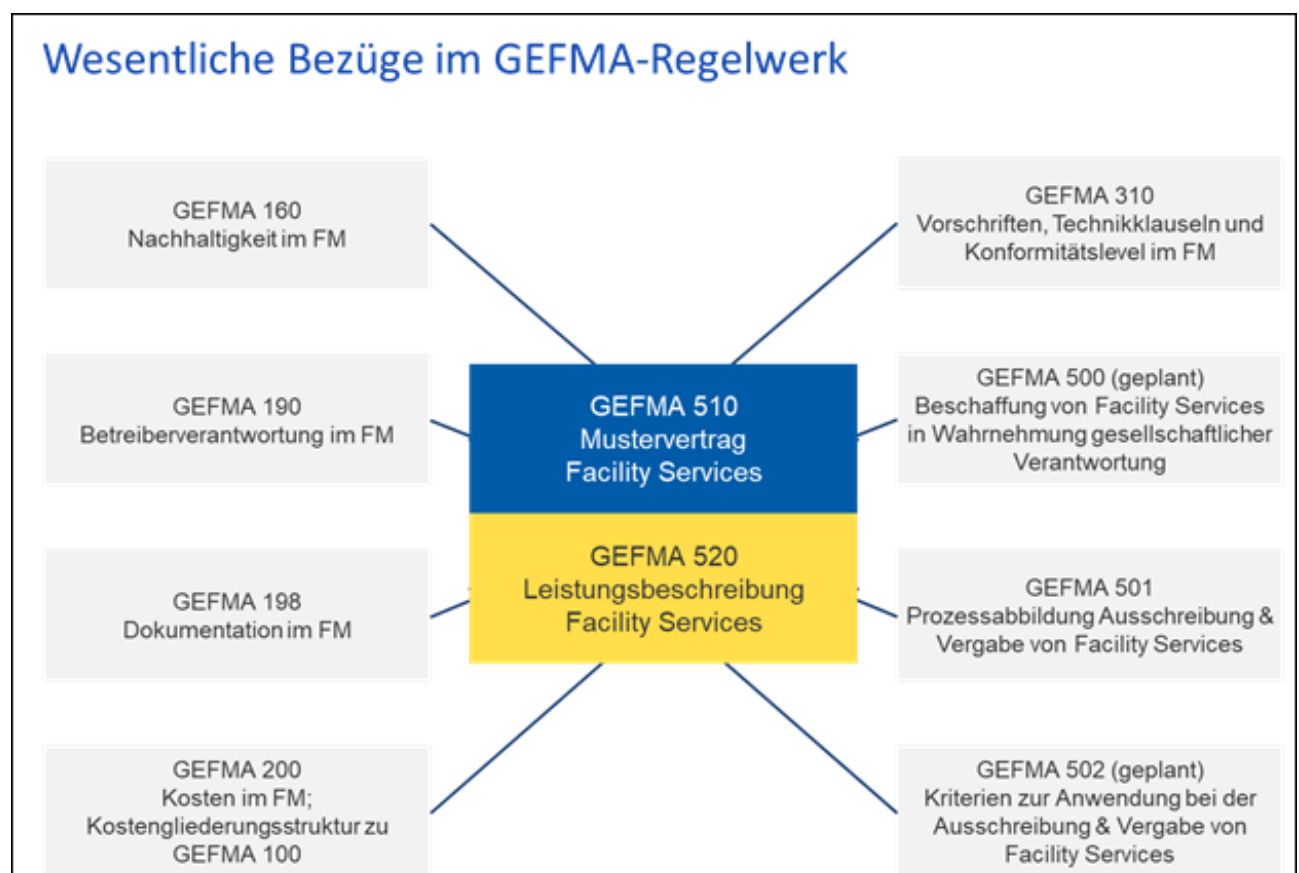
Für den gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe“ war die Neuentwicklung der Leistungsbeschreibung wahrlich kein einfaches Unterfangen. Die Möglichkeit, das Dokument in der Welt der gefma-Richtlinien stärker zu vernetzen, stellte gleichsam eine große Herausforderung für die ehrenamtlichen Branchenexperten dar. Schließlich war man auf die Arbeitsergebnisse etlicher weiterer gefma-Arbeitskreise angewiesen, welche natürlich nicht synchron aktiv waren. Dennoch gelang es, das aktuell für den Verband gefma so wesentliche Thema der Nachhaltigkeit in die Leistungsbeschreibung zu integrieren und einen Bezug zu den ESG-Kriterien herzustellen: Bei der Anwendung von GEFMA 520 kann also grundsätzlich von einer nachhaltigkeitsorientierten Leistungserbringung ausgegangen werden. Eine weitere wesentliche Neuerung ist eine strukturelle Orientierung der Leistungsbeschreibung an der Kostengliederungsstruktur aus GEFMA 200. Die einzelnen Leistungsbausteine in GEFMA 520 sind verknüpft mit den Ordnungsnummern der GEFMA 200, bzw. GEFMA 100-2. Dadurch ist vor allem eine Zuordnung zu den Teilprozessen der Betriebs- und Nutzungsphase einer Immobilie sichergestellt.

Die neue Leistungsbeschreibung nimmt in ihrem Kapitel „Anforderungen an das Vergabeverfahren“ dediziert Bezug auf Rahmenbedingungen eines solchen Verfahrens und berücksichtigt hier auch wesentliche Besonderheiten für die öffentliche Hand. Natürlich wird Bezug genommen auf die jüngst erschienene GEFMA 501 „Prozessabbildung Ausschreibung & Vergabe von Facility Services“, welche alle wesentlichen Schritte eines Vergabeverfahrens in 26 Teilprozessen individuell beschreibt. Die Leistungsbeschreibung erläutert zudem ausführlich erforderliche Einmalleistungen bei Auftragsübernahme (Implementierung) und Vertragsende (Explementierung).

Bei den Beschreibungen der Regelleistungen in der Immobilienbewirtschaftung steht zunächst eine pragmatische Abgrenzung von Key Account Management, Property Management (Objektverwaltung) und Objektmanagement im Vordergrund. Die nachfolgenden, einzelnen Leistungsbeschreibungen sind gegenüber dem Vorgängerdokument grundlegend überarbeitet worden, insbesondere im Bereich der infrastrukturellen Facility Services. Die Inhalte zur Gebäudereinigung wurden grundlegend neu gefasst, zu weiteren Leistungen wie Schädlingsbekämpfung oder Pflanzenpflege (innen) wurden neue Beschreibungen verfasst. Aber auch im Bereich der technischen Facility Services gibt es einige Neuerungen, etwa die Integration der brandneuen Richtlinie VDI-MT 3810-1, eine sehr differenzierte Darstellung zu gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen von technischen Anlagen oder neue konzeptionelle Ansätze zum Energiemanagement. Gemeinsam mit dem Textdokument GEFMA 520 „Leistungsbeschreibung Facility Services“ wird ein Muster für ein korrespondierendes Preisverzeichnis in Form einer Excel-Tabelle herausgegeben. Natürlich bedarf

insbesondere dieses Preisverzeichnis einer individuellen Anpassung für die jeweilige Anwendung, allerdings gibt es wesentliche Hinweise für die Form der Preisabfragen.

GEFMA 520 „Leistungsbeschreibung Facility Services“ ist durchgängig inhaltlich abgestimmt auf GEFMA 510 „Mustervertrag Facility Services“, deshalb wird eine gemeinsame Verwendung beider Dokumente natürlich empfohlen. Allzu oft entstehen in der Praxis nämlich Diskussionen, wenn sich Inhalte von Vertrag und Leistungsbeschreibung widersprechen oder in den Regelungen einer Zusammenarbeit von Auftraggeber und Dienstleister Lücken evident werden. Obgleich die in beiden Dokumenten enthaltenen Inhalte vom Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe“ sorgfältig erarbeitet und geprüft wurden, können natürlich für den einzelnen Anwendungsfall noch Punkte unklar erscheinen. Gleichwohl wird für die Richtigkeit der Inhalte von gefma keine Gewährleistung übernommen. Beide Dokumente können als editierbare Dateien unter www.gefma.de erworben werden. Die Verwendung für eigene Zwecke (z. B. zur Erstellung interner Leistungsbeschreibungen oder für Ausschreibungsdokumente) ist natürlich gestattet, eine weitergehende Verwendung, bzw. Vervielfältigung bedarf einer vorherigen schriftlichen Genehmigung durch gefma. Die Leiter des gefma-Arbeitskreises „Ausschreibung und Vergabe“ sind für jegliches Feedback dankbar: Für juristische, bzw. vertragliche Themen steht Klaus Forster (klaus.forster@roedl.de) zur Verfügung, für inhaltliche Themen, insbesondere zur Leistungsbeschreibung, Wolfgang Inderwies (mail@indeconsult.de). gefma sieht zudem vor, demnächst wieder Grundlagenseminare zur Einführung in Mustervertrag und Leistungsbeschreibung anzubieten.



Autor:

Wolfgang Inderwies (* 1970) ist freiberuflicher Berater und Referent mit Schwerpunkt im Fachbereich Facility Management, vor allem in den Themenfeldern Organisations- und Beschaffungsmanagement sowie Betreiberverantwortung. Zudem fungiert Inderwies als Studiengangsleiter B.A. Facility Management an der IU Internationale Hochschule und nimmt verschiedene Lehraufträge an weiteren Universitäten und Hochschulen wahr. Wolfgang Inderwies fungiert ehrenamtlich als Leiter des bundesweiten GEFMA-Arbeitskreises „Ausschreibung und Vergabe im FM“ (gemeinsam mit Klaus Forster), als Leiter der Lounge Bayern des GEFMA e.V. sowie als ständiger Redaktionsbeirat der Fachzeitschrift „Der Facility Manager“.

