

Flächenmeasurement: Der wichtige Schritt zum erfolgreichen Facility Management

von Dr. Andreas Meister

Erfolg mit Immobilien können Eigentümer und auch Nutzer von mittleren und grossen Beständen nur mit professionellem Immobilienmanagement erreichen. Ausgehend von privaten Eigentümern wie Immobilienunternehmen und Pensionskassen hat dieses Bewusstsein in den letzten Jahren auch in den öffentlichen Sektoren mit umfangreichen und teils sehr nutzungsspezifischen Gebäude- und Infrastrukturbeständen Einzug gehalten. Beim Immobilienmanagement der öffentlichen Hand oder dem Public Real Estate Management (PREM) verhält es sich dabei genau gleich wie bei den Privaten – Management ohne verlässliche und richtige Daten ist in der Regel weder professionell noch zielführend. Der Bedarf an verlässlichen Flächendaten für ein erfolgreiches Flächen- und Immobilienmanagement ist bereits heute in zahlreichen Kantonen, Städten und Kommunen nachgewiesen.

Der Schlüssel liegt dabei bei den richtigen Daten. Welche Daten liefern echten Nutzen und Mehrwert, wenn es um das möglichst vorausschauende erfolgreiche Bereitstellen und Nutzen von Immobilien und deren Flächen geht? Kenntnisse von Flächendaten in Bezug auf Grösse, Nutzung und deren Potenziale sind zentrale

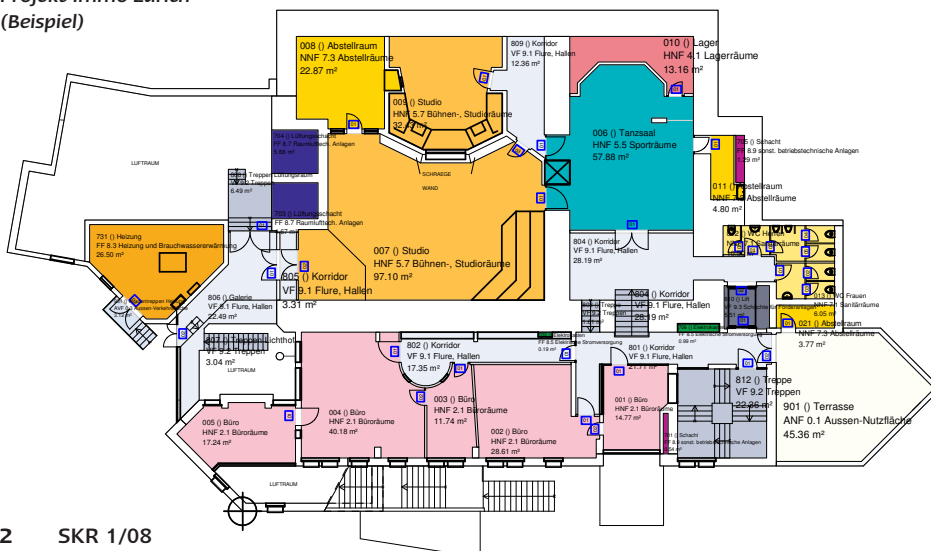
Erfolgs-Faktoren für Flächen- und Immobilienmanagement. Die Zeit von Flächen glauben ist vorbei – Facts sind gefragt, wenn die angestrebte Professionalisierung einhergehend mit Flächen-, Kosten- und Wertoptimierung von Erfolg gekrönt sein soll. Mit Flächenmeasurement von Move Consultants werden fundierte Entscheidungsgrundlagen geschaffen und strategische Handlungsvarianten werden bewertbar. Der Beweis dafür wurde schon vielfach erbracht.

Die hohe Standardisierbarkeit von Flächenmeasurement-Projekten, neue Technologien und auch Skaleneffekte, bedingt durch die Bearbeitung umfangreicher Flächenmengen, leisten einen wesentlichen Beitrag zu deutlich reduzierten Projektkosten und -dauer – und dies fast unabhängig von Anzahl und Umfang der zu bearbeitenden Objekte und dem beinhalteten Flächenvolumen. Auch schlechte oder unvollständige Plangrundlagen gerade bei älteren Liegenschaften sind dabei kein Hinderungsgrund. Effiziente und optimierte Prozesse stellen kurze Projektlaufzeiten auch bei grossen Datenmengen sicher. Realisierte Projekte mit total mehr als 10 Millionen m² Geschossfläche sind überzeugender Leistungsausweis dafür.

Seit einiger Zeit wird ein zunehmender Flächenmeasurement-Trend bei öffentlichen Eigentümern in den Bereichen Verwaltungsbauten, Schulen und Sportanlagen, Spitäler, Heime und bei weiteren typischen Bauten der öffentlichen Hand verzeichnet. Neben dem aktuell laufenden, umfassenden Projekt für das Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich wurden oder werden bereits ähnliche Aufträge für die Städte Basel und Biel und die Kantone Baselland, Bern und Waadt realisiert.

Die erzielten Resultate haben Signalwirkung. Die Art und Weise, wie die gesetzten Ziele zur täglich nutzbaren Realität werden, wird für zahlreiche Kantone und Kommunen Schule machen. Dank der Skalierbarkeit der applizierten Lösungen und Prozesse bestehen weder nach oben noch nach unten Grenzen in Bezug auf Grösse und Umfang des Liegenschaftsbestandes. Mit Anwendung der verwendeten Standards und Prozesse wird nicht nur eine Projekt-Erfolgsgarantie gegeben, sondern es entsteht zum Nutzen aller Voraussetzungen für vergleichbare Kennzahlen und Benchmarks.

Flächenartenplan vom Projekt Immo Zürich (Beispiel)



	Fläche
HNF 2.1 Büroräume	112.54 m ²
HNF 4.1 Lagerräume	13.16 m ²
HNF 5.5 Sporträume	57.88 m ²
HNF 5.7 Bühnen-, Studioräume	129.53 m ²
NNF 7.1 Sanitäräume	16.55 m ²
NNF 7.3 Abstellräume	31.44 m ²
FF 8.3 Heizung und Brauchwassererwärmung	26.50 m ²
FF 8.5 Elektrische Stromversorgung	1.18 m ²
FF 8.7 Raumlufttech. Anlagen	10.33 m ²
FF 8.9 sonst. betriebstechnische Anla	1.83 m ²
VF 9.1 Flure, Hallen	105.41 m ²
VF 9.2 Treppen	37.76 m ²
VF 9.3 Schächte für Förderanlagen	5.51 m ²
ANF 0.1 Aussen-Nutzfläche	45.36 m ²
AVF 0.3 Aussen-Verkehrsfläche	3.12 m ²
Total:	598.10 m ²

Move Consultants AG
St. Jakobs-Strasse 54
CH-4002 Basel
Tel. 061 377 95 00
mail@movecons.ch
www.movecons.ch