



# ProLeMo auf den neusten Stand gebracht.

**Das Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo) ist heute ein breit angewendeter Standard für Prozesse, Leistungen und Kosten im Facility Management. Die einheitliche Sprachregelung erleichtert die Zusammenarbeit aller Akteure. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, wurde das Modell an aktuelle Entwicklungen angepasst und umfassend überarbeitet.**

TEXT: RENÉ SIGG\*

Bis Anfang der 2000er-Jahre gab es im Facility Management kaum professionelle Ansätze und Richtlinien. Mit der Gründung des IFMA (International Facility Management Association) Chapter Schweiz wurde initiiert, dass mit klaren Prozessen und Leistungen eine weitaus höhere Effizienz in der Bewirtschaftung von Immobilien erreicht werden kann. Deshalb wurde an einem einheitlichen, gemeinsamen Sprachverständnis gearbeitet. 2009 haben IFMA Schweiz und CRB das Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management publiziert, das rasch auf grosse Akzeptanz stiess. Das Modell hat wesentlich dazu beigetragen, dass sich das Facility Management in privaten Organisationen sowie bei der öffentlichen Hand etablieren konnte.

## Gründe für die Überarbeitung

Die Entstehung weiterer nationaler und internationaler Empfehlungen zum Facility Management in den letzten Jahren sowie die Publikation der vierten Generation des St. Galler Management-Modells machten Anpassungen im Prozess-/Leistungsmodell notwendig. Weiter sollten auch bisherige Erfahrungen der 27 Projektpartner sowie aktuelle Entwicklungen, wie beispielsweise die Digitalisierung, in die Überarbeitung einfließen. Ziel war es, eine umfassendere Standardisierung zu erreichen und damit

eine Verbesserung in der Zusammenarbeit sowie ein einheitliches und breites Verständnis für die Umsetzung der Prozesse und Leistungen zu schaffen.

## Nationale und internationale Entwicklungen

Parallel zum Prozess-/Leistungsmodell im FM wurden verschiedene internationale Normen entwickelt. Die grösste Abweichung wurde in der Grundstruktur der Bestimmungen festgestellt. Daraufhin hat man entschieden, die Strategie-, Steuerungs- und operativen Prozesse sowie deren Kosten in einem umfassenden Ansatz darzustellen. Zudem geht das überarbeitete Prozess-/Leistungsmodell nicht mehr nur auf die Nutzungsphase von Immobilien ein, sondern auch auf die Bereitstellungs- und Verwertungsphase und wurde so um die Dimension des Lebenszyklus erweitert. Ergänzend wurden auch die Prozesse der Organisation auf der Management- und Supportebene aufgenommen. Damit ist ProLeMo nun durchgängig für die Management-, die Geschäfts- und die Unterstützungsebene anwendbar.

## Digitalisierung

Auch das Facility Management wird stark von der Digitalisierung beeinflusst und herkömmliche Arbeitsweisen werden immer

mehr durch digitale, modellbasierte und automatisierte Abläufe abgelöst. Bezeichnungen wie Building Information Modeling (BIM), IoT (Internet of Things) oder Big Data sind nicht mehr wegzudenken. In der Planungs- und Betriebsphase hat sich vor allem die BIM-Methode für eine vernetzte Planung etabliert. Dabei werden Bauwerksdaten digital erfasst und abgebildet. Das heisst, die Daten und Attribute sowie deren Austausch müssen definiert und vorgegeben werden. Hilfreich dafür sind die neuen ISO-Normen der 19650-Reihe, denn darin geht es um die Darstellung der Ziele und Anforderungen und um gewisse generische Prozesse im Informationsmanagement mit Unterstützung von BIM. Die Vorteile und der Nutzen von BIM für das Facility Management und die dafür Verantwortlichen werden nicht erst mit den Daten aus der Planung und Realisierung von Neu- und Umbauprojekten deutlich, sondern bereits zu Beginn des Planungsprozesses, wenn die betrieblich relevanten Informationen für die Liegenschaft bestellt werden. Auf Basis der bestehenden Leistungsmodelle im Facility Management wurden Datenfeldkataloge entwickelt. Sie definieren die Informationen und Daten für die Leistungen im Facility Management. Mit dem Prozess-/Leistungsmodell sind auch die «Swiss IoT Guidelines for Smart Buildings» verknüpft.

Damit wird ein neuer Standard geschaffen, der sowohl die Ressourcen für die Technik als auch für das Management festlegt. Das IoT beschreibt die Verbindung durch Sensortechnik und die daraus resultierende Kommunikation.

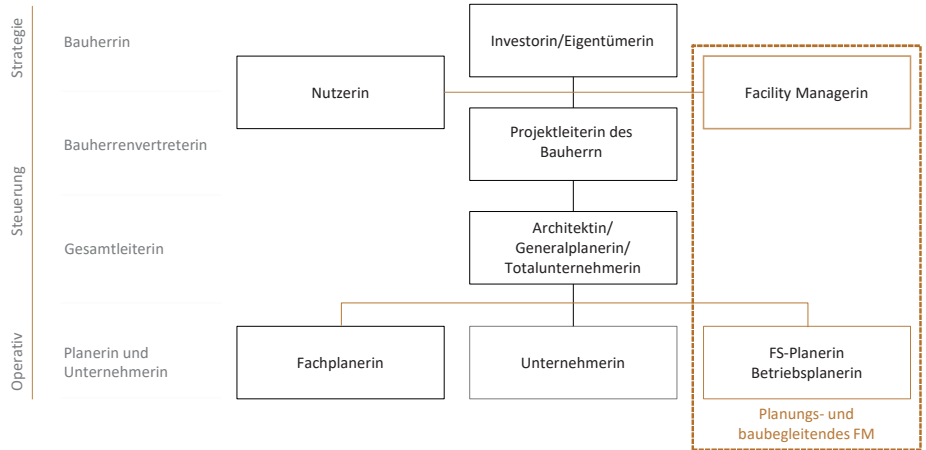
**Betreiberverantwortung**

Immobilieigentümer und Immobilienbetreiber müssen den Betrieb ihrer Immobilien innerhalb eines gesetzlichen Rahmens abwickeln. Diese Eigentümer- und Betreiberpflichten sind Teil des Facility Managements und nehmen eine zentrale Rolle bei der Einhaltung der Rechtskonformität einer Organisation ein. Das Prozess-/Leistungsmodell dokumentiert die Prozesse, bei denen die für die Betriebssicherheit und Gesetzeskonformität wichtigen Aktivitäten verortet sind.

«Das überarbeitete Modell geht neu auch auf die Bereitstellungs- und Verwertungsphase ein, es wurde damit um die Dimension des Lebenszyklus erweitert.»

**Supportfunktion des Facility Managements**

Das Facility Management ist für Organisationen im Hinblick auf die Wertschöpfungskette eine Supportfunktion, welche die Management- und Geschäftsaktivitäten wirkungsvoll unterstützt. Es beinhaltet sämtliche strategischen und steuernden Aufgaben für die Bereitstellung und Nutzung von Flächen und Infrastruktur sowie für die Erbringung von Services für die Mitarbeitenden und die Organisation. Das FM ist somit auch



Generisches Rollenmodell für die Organisation im Bauprojekt mit Integration Facility Management

eine Art strategischer «Business-Partner» für das Management einer Organisation. Die strategische Ausrichtung sowie die interne und externe Beauftragung und Steuerung der Facility Services erfolgen durch das FM. Facility Services umfassen die wirtschaftliche Leistungserbringung auf der taktischen und operativen Ebene für die Bereitstellung von Flächen, Arbeitsplätzen und unterstützender Infrastruktur sowie von Services für Personen und die zu unterstützende Organisation selbst. Die Facility Services können in diesem Sinne auch in immobilien- und nicht immobilienbezogene Leistungen unterteilt werden. Die immobilienbezogenen Facility Services richten sich nach den Lebenszyklusphasen eines Gebäudes und werden überwiegend in der Bewirtschaftungsphase erbracht.

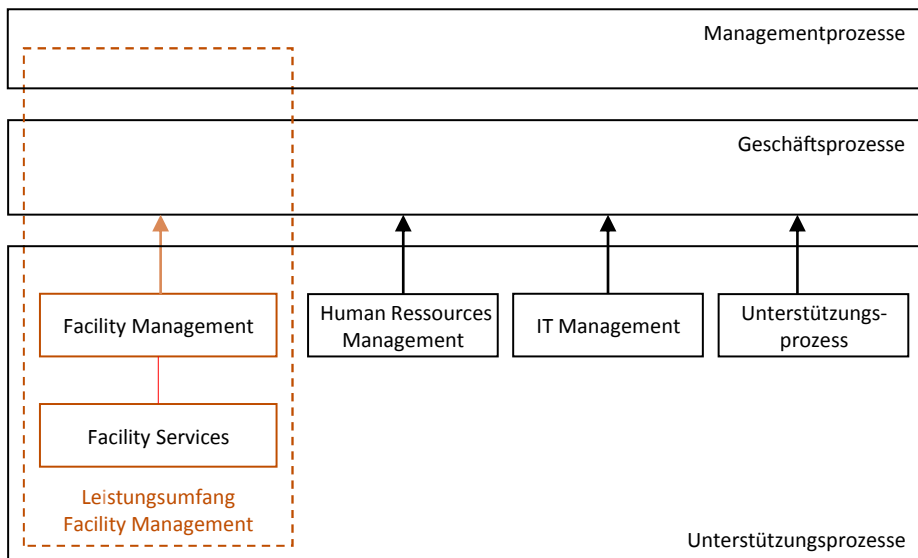
**Rollenverständnis**

Durch die Überarbeitung von ProLeMo wurde die Bedeutung des Facility Manage-

ments gestärkt, indem es durch das Rollen- und Prozessmodell eindeutig auf der Strategie- oder Steuerungsebene positioniert wird. Es definiert also die Strategie und Steuerung für die Bereitstellung und Nutzung von Flächen und Infrastruktur sowie für die Zurverfügungstellung von Services in einer Organisation.

**Nutzen für die Anwenderinnen und Anwender**

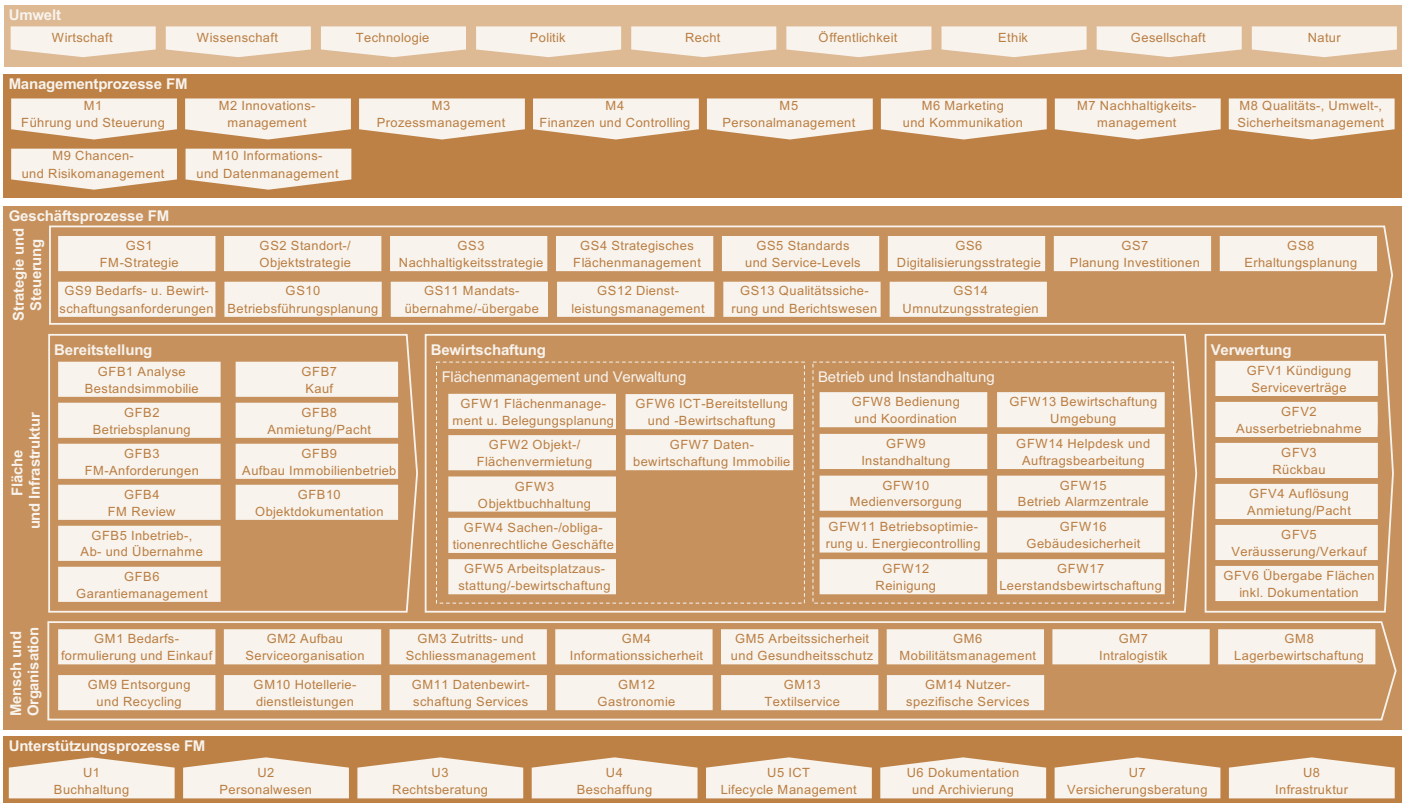
Das Prozess-/Leistungsmodell im FM orientiert sich am St. Galler Management-Modell. Dieses stellt die Organisation in den Vordergrund und betrachtet Management als laufende Reflexion zwischen der Organisation, der etablierten Wertschöpfung und der Umwelt. In der neuen Prozesslandkarte Facility Management umfassen die Managementprozesse FM die Führungsaufgaben der Organisation Facility Management. Dazu gehören beispielsweise die Planungs- und Koordinationsaktivitäten für die Geschäfts- und Unterstützungsprozesse FM. Die Geschäftsprozesse FM beziehen sich auf die tatsächliche Durchführung der Kernaufgaben des Facility Managements, die auf die Erfüllung der Kundenbedürfnisse ausgerichtet sind. Sie umfassen die Kernaktivitäten des Facility Managements in den Phasen Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwertung. Die Unterstützungsprozesse FM stellen die Verfügbarkeit der Ressourcen sowie die Bereitstellung der internen Dienstleistungen sicher, die für eine effiziente und effektive Durchführung der Geschäftsprozesse erforderlich sind.



Im Hinblick auf die Wertschöpfungskette erfüllt das FM für Organisationen eine Supportfunktion, welche die Geschäftsprozesse wirkungsvoll unterstützt.




\*René Sigg,  
Partner und Geschäftsführer  
Intep – Integrale Planung GmbH,  
Vorstandsmitglied IFMA Schweiz



Übersicht über die Management-, Geschäfts- und Unterstützungsprozesse FM. Die Geschäftsprozesse FM sind unterteilt in die Phasen Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwertung sowie in die Ebene «Strategie und Steuerung» und in die operativen Ebenen «Fläche und Infrastruktur» sowie «Mensch und Organisation».


**Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo) 2021**

Rollen, Prozesse und Leistungen im Facility Management



IFMA Schweiz hat mit 27 Projektpartnern das Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo) überarbeitet und aktualisiert. Die Publikation gibt konkrete Anleitungen, wie die Prozesse und Leistungen aus Sicht des Facility Managements in der Praxis umgesetzt werden können. Hinweise und Musterprozesse unterstützen bei der konkreten Anwendung.

Das Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management ProLeMo wird als eBook zur Verfügung gestellt.



Weitere Informationen und Vorbestellung:  
[crb.ch](http://crb.ch); [info@crb.ch](mailto:info@crb.ch),  
 Tel. +41 44 456 45 45,  
[webshop.crb.ch](http://webshop.crb.ch)

### Projektpartner

Amstein+Walthert, Oliver Brückner | armasuisse Immobilien, Max Marti | CADMEC AG, Christoph Merz | CRB, Roman Hollenstein | Energie Wasser Bern, Markus Lüthi | ETH Immobilien, Michael Schlatter | Facilitysoft GmbH, Manfred Stöckli | gammaRenax AG, Severin Gallo | Hälg Facility Management AG, Simon Vogt | Honnegger AG, Freek van den Hout | Immobilienamt Kanton Zürich, Andreas Vonrufs | Intep – Integrale Planung GmbH, René Sigg | ISS Facility Services AG, Roland Weber | KBOB, Erwin Zurfluh | Livit FM Services AG, Stefan Favrod | Move Consultants AG, Martin Orlikowski | Poly-Rapid AG, Alkiviadis Fotiou | Post Immobilien Management und Services AG, Christopher Zumstein | Reasco AG, Philippe Paucillo | SBB Immobilien, Gunnar Jentzen | Securitas AG, Fortunat Trippel | SVIT FM Schweiz, Severin Gallo | tend, Luca Bertuzzo | TOM-FM, Thomas Getzmann | Universitätsspital Zürich, Claudia Schneider | Wincasa, Manuel Böhm | ZHAW Finanzen & Services, Harry-Zwi Kutner | ZHAW IFM, Markus Hubbuch

