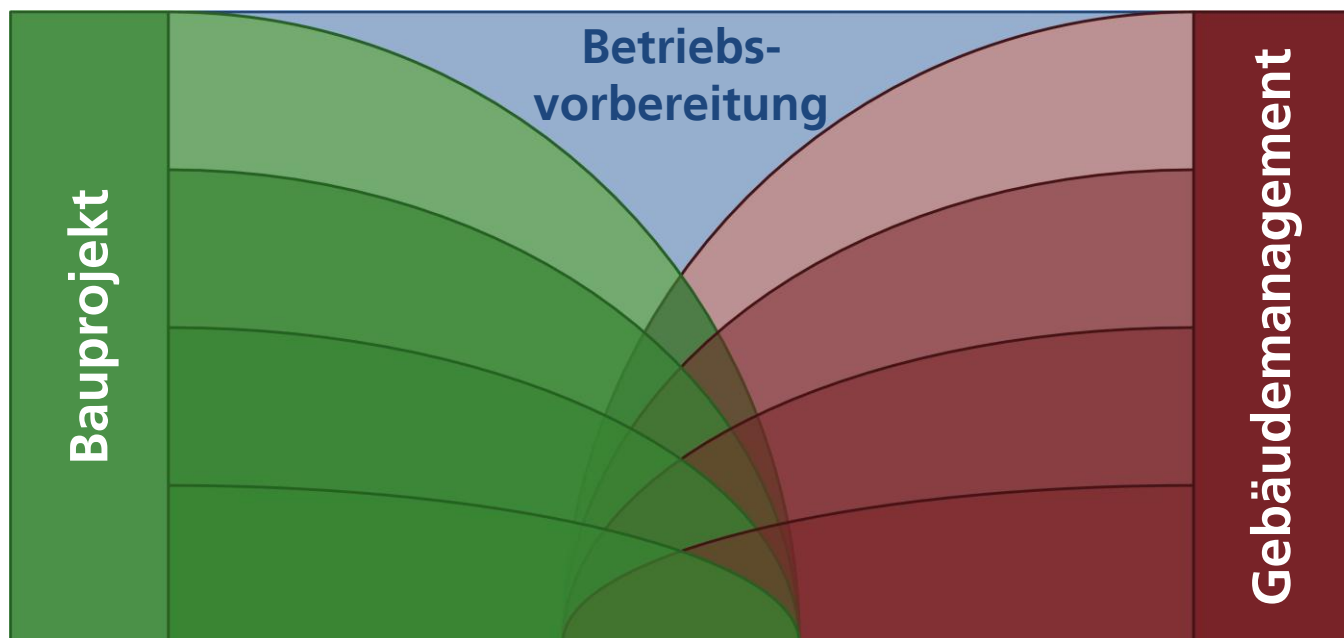


Betriebsvorbereitung

Vom Bauprojekt in den funktionierenden Betrieb

An der Schnittstelle zwischen Bauprojekt und Betrieb gehen trotz baubegleitendem FM oft wertvolle Informationen verloren und wichtige Leistungen werden nicht erbracht. Mit einer professionellen Betriebsvorbereitung werden das Knowhow aus dem Bauprojekt gesichert und die erforderlichen Leistungen hinsichtlich eines funktionierenden Betriebs erbracht.



Betriebsvorbereitung

Vom Bauprojekt in den funktionierenden Betrieb

Ausgangslage

Bereits während dem Bauprojekt werden die Weichen für einen erfolgreichen Betrieb gestellt. Hierzu hat sich das baubegleitende FM in der Praxis etabliert. An der Schnittstelle zwischen Bau und Betrieb und dem damit einhergehenden Wechsel der beteiligten Knowhow-Träger gehen hingegen nach wie vor wertvolle Informationen verloren und wichtige Leistungen werden nicht erbracht.

In der kritischen Phase der Betriebsaufnahme ist oft keine präzise Objektdokumentation vorhanden, Schlüsselpersonen des Betriebes werden nicht oder erst zu spät ins Objekt eingeführt, so dass die Informationsträger aus der Bauphase nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies führt in vielen Fällen zu einem schlechten Start der Liegenschaft in die Nutzungsphase.

Insbesondere bei umfangreichen und anspruchsvollen Gebäudekomplexen erhöht sich die Notwendigkeit eines seriösen Betrieb-Aufbaus.

Ziele

Mit einer professionellen Betriebsvorbereitung werden das Knowhow aus dem Bauprojekt erhalten,

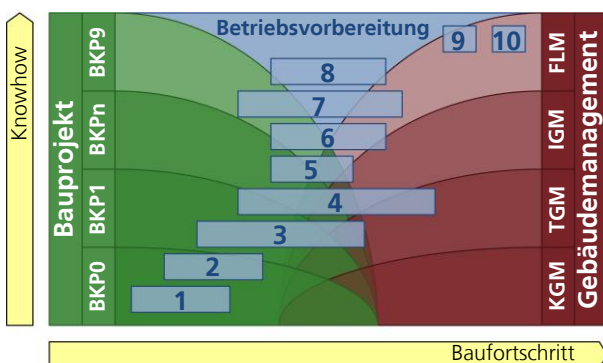
die erforderlichen Leistungen hinsichtlich eines funktionierenden Betriebs erbracht und die Grundlagen für die nachhaltige Werterhaltung geschaffen.

Lösung

Die losen Anknüpfungspunkte zwischen Bau und Betrieb werden durch die Integration zu Schnittmengen. Konkret wird dabei sichergestellt, dass

- › eine reibungslose Bauwerksübergabe und Inbetriebnahme der technischen Gewerke erfolgt
- › die wesentlichen Informationen aus dem Bau in den Betrieb überführt werden
- › ein durchgängiges und vollständiges Garantiemanagement die Qualität sichert
- › die Überbeanspruchung und Fluktuation beim Betriebspersonal minimiert wird
- › die Weichen für die nachhaltige Werterhaltung richtig gestellt werden
- › die Aufnahme eines funktionierenden Betriebs ermöglicht wird.

Mit ihrem typischen Projektcharakter startet die Betriebsvorbereitung optimalerweise bereits im laufenden Bauprojekt und sichert den erfolgreichen Übergang in den Betrieb. Der modulare Aufbau ermöglicht zudem eine projektorientierte Adaption.



- 1 Konzeption Betrieb und Instandhaltung
- 2 Aufbau Steuerung operativer Betrieb
- 3 Aufbau Kaufm. Gebäudemanagement
- 4 Aufbau Technisches und Infrastrukturelles FM
- 5 Leistungsbeschaffung am Markt
- 6 Abnahme-Controlling und Instruktion
- 7 Aufbau Flächenmanagement
- 8 Erstellung Betriebshandbuch
- 9 Auditierung FM-Dienstleister
- 10 Betriebsoptimierung

Referenzen

Hard Turm Park Zürich

Mit dem Hard Turm Park werden urbane Flächen auf hohem Niveau geschaffen. Die Arealüberbauung mit Wohn-, Hotel- und Gewerbenutzung steht für attraktive Angebote und urbanen Lebensstil.

Dieser neue Teil des Trendquartiers Zürich West besteht aus drei Gebäudekomplexen mit einer gemeinsamen Unterniveaugarage. In einem Baufeld entstehen Wohnungen, Büro- / Geschäftsflächen und ein Hotel. Im nächsten Baufeld werden ein Hochhaus mit Eigentumswohnungen und einem weiteren Hotel realisiert. Im dritten Baufeld folgen ebenfalls Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen.



Die FM-relevanten Entscheidungen haben signifikante Auswirkungen auf den späteren Betrieb und die Nutzung. Mit regelmässigen FM-Reviews werden die Bauprojekte hinsichtlich Betrieb geprüft und konkrete Handlungsempfehlungen abgegeben.

Die Komplexität der Gebäude, die unterschiedlichen Nutzungen und die gegenseitigen Dienstbarkeiten haben ebenso weitreichende Auswirkungen auf die zukünftige Bewirtschaftung. Aufgrund der zahlreichen Schnittstellen zwischen verschiedenen Eigentümern und Mietern sowie der gemeinsam genutzten Umgebung wird die Betriebsvorbereitung im Auftrag der Investoren koordiniert erbracht.

www.hardturm-park.ch

Archhöfe Winterthur



Die Archhöfe in Winterthur sind ein Ensemble von hochwertigen Nutzungsangeboten in den Bereichen Detailhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen.

Mit baubegleitendem FM, Betriebsvorbereitung und der Übernahme des Centerbetriebs ist die Durchgängigkeit der Leistungserbringung gewährleistet.

www.archhoeffe.ch

Parkside Schlieren



Die Überbauung Parkside besteht durch die erhöhte Dichte und die Mischnutzung Wohnen / Gewerbe.

Die Betriebsvorbereitung startete früh mit der Beschaffung von FM-Leistungen. Das Bauprojekt wurde in einen funktionierenden Betrieb überführt.

www.parkside-schlieren.ch

Sie wollen Ihre Liegenschaft optimal nutzen. Wir organisieren den Betrieb.



Andres Stierli
Leiter FM Consulting



Roman Egger
Projektleiter FM Consulting

Halter Immobilien

Wir stehen Ihnen über den ganzen Life Cycle von Immobilien zur Seite – als punktueller Berater oder umfassender Projektsteurer.

Unser Denken und Handeln ist ausgerichtet auf die Identifikation und Umsetzung von Potenzialen von Grundstücken, Bauprojekten und Liegenschaften.

Daraus generieren wir Werte. Für Sie.

FM Consulting

Das Consulting Team von Halter Immobilien begleitet Sie als unabhängiger Dienstleister durch alle Lebensphasen einer Immobilie: Von der Strategie über die Entwicklung und Realisierung bis in den Betrieb.

Die Haupttätigkeiten des FM Consulting sind baubegleitendes Facility Management, Betriebskonzeption, Betriebsvorbereitung, Leistungsbeschaffung, Implementierung, integrale Betriebsoptimierung und Organisationsentwicklung.

Ihr Kontakt

Halter Immobilien
Andres Stierli
Hardturmstrasse 134
CH-8005 Zürich
Telefon direkt +41 44 434 27 43
a.stierli@halter-immo.ch
www.halter-immo.ch
