



Projektantrag zur Überarbeitung Praxisleitfaden pbFM

IFMA Projekt

Projektstart: 01. September 2026

Projektende: Ende 2027



IFMA® Switzerland
Chapter
International Facility Management Association

1 Ausgangslage

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat entschieden, die Empfehlung SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung» zu überarbeiten. Die Überarbeitung beinhaltet wesentliche Veränderungen in der Verständigungsnorm. Zusätzlich haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an das planungs- und baubegleitende Facility Management (pbFM) als auch die methodischen Grundlagen im Bereich Datenmanagement, Qualitätssicherung, Lebenszyklusbetrachtung und Rollenverständnis im Projekt deutlich weiterentwickelt. Dabei wird das pbFM umfassender verstanden und geht über die reine Fokussierung auf Technik und Gebäude hinaus, indem auch nutzungsbezogene, organisatorische und prozessuale Aspekte stärker berücksichtigt werden.

Insbesondere hat sich das pbFM als etablierter Ansatz in der Praxis stärker durchgesetzt. Gleichzeitig bestehen heute erhöhte Anforderungen an die Durchgängigkeit von Informationen, Daten und Dokumenten über den gesamten Lebenszyklus hinweg sowie an die strukturierte Vorbereitung der Datenübergabe/-übernahme vom Bau in den Betrieb.

Aus diesen Gründen muss der Praxisleitfaden pbFM überarbeitet werden.

2 Zielgruppe

Die primäre Zielgruppe des Praxisleitfadens ist die FM-Branche, insbesondere Fachpersonen im planungs- und baubegleitenden Facility Management sowie Verantwortliche für die Vorbereitung der Betriebsphase.

Der Praxisleitfaden richtet sich insbesondere an:

- pbFM-Verantwortliche in Planungs- und Bauprojekten
- Auftraggebervertretungen mit FM-Verantwortung / Bewirtschaftungsorganisationen
- Fachpersonen mit Verantwortung für die Vorbereitung der Bewirtschaftungsphase

Der Praxisleitfaden ist nicht primär als Planungsinstrument für Fachplaner konzipiert, sondern als Umsetzungshilfe für die strukturierte Integration der Bewirtschaftungsanforderungen in Bauprojekte und die Planung der Bewirtschaftung. Ausserdem erläutert er die SIA 113 und gibt ergänzende Hilfestellungen.

3 Projektbeschreibung und -umfang

Ziel des Projektes ist die inhaltliche, strukturelle und terminologische Überarbeitung des bestehenden Praxisleitfadens pbFM unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen aus der

überarbeiteten SIA 113, FM-gerechte Bauplanung und Realisierung. Die Überarbeitung umfasst folgende Themenbereiche:

- frühzeitige Planung der Nutzung und Bewirtschaftung im Kontext der SIA-Phase 6 «Bewirtschaftung»
- Darstellung eines strukturierten Übergangs vom Bau in den Betrieb inkl. Umgang mit Betriebsdaten und deren Überführung in den Betrieb
- Definition der Anforderungen an vorbereitende kaufmännische Prozesse für den Betrieb
- Klärung und Beschreibung des Rollenverständnisses zwischen Auftraggebenden und Auftragnehmenden im planungs- und baubegleitenden Facility Management (pbFM)
- Definition und phasengerechte Einordnung der betriebsrelevanten Dokumente in eine Dokumentenlandschaft (z. B. Betriebsführungskonzept, Betriebshandbuch)
- Aufbereitung der FM-Leistungen aus dem Prozess-Leistungs-Modell (ProLeMo) für eine geordnete Übergabe in den Betrieb
- Beschreibung der Qualitätssicherung durch das pbFM über alle SIA-Phasen hinweg unter Berücksichtigung der Leistungen gemäss SIA 113
- Darstellung des Umgangs mit Projektänderungen und deren Auswirkungen auf den Betrieb
- Beschreibung des Mängel- und Garantiemanagements aus Sicht des Betriebs
- Abstimmung mit angrenzenden Grundlagen wie LCC-Leitfaden und -Tool,
- Abstimmung mit der BIM-Methode (Building Information Modeling) und den Datenanforderungen im Kontext von BIM2FM

Der Praxisleitfaden soll weiterhin als praxisorientierte Umsetzungshilfe dienen und die Inhalte anhand von Beispielen mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad veranschaulichen.

Zusätzlich besteht Bedarf, die begriffliche Abgrenzung zwischen der SIA 113 und dem Praxisleitfaden zu präzisieren, um deren unterschiedliche Funktionen als Normengrundlage bzw. Umsetzungshilfe klarer zu unterscheiden. Gleichzeitig soll die verwendete Terminologie mit bestehenden Glossaren (SIA 113, ProLeMo, LCC, IFMA-Glossar) abgestimmt und harmonisiert werden. Gegebenenfalls resultiert eine parallele Überarbeitung des IFMA-Glossars.

4 Projektorganisation

Die Projektorganisation gliedert sich in eine Kerngruppe und in Reviewpartner mit dem Ziel einer fachlich breit abgestützten und gleichzeitig effizienten Überarbeitung des Praxisleitfadens. Die Überarbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit einer interdisziplinären

Kerngruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der FM-Praxis sowie aus spezialisierten Fachbereichen.

4.1 Kerngruppe

Die Kerngruppe erarbeitet die Inhalte des zu überarbeiteten Praxisleitfadens und stellt die fachliche Qualität sicher. Sie bringt insbesondere operative Erfahrung aus Betreiberorganisationen, Ausbildung und pbFM-Praxis ein. Weitere Fachpersonen können bei Bedarf themenspezifisch beigezogen werden.

Zusätzlich ist ein Vorstandsmitglied der IFMA Schweiz in die Kerngruppe integriert, um die Kommunikation und Abstimmung zwischen den beteiligten Organisationen (Reviewpartner, crb, SIA, Vorstand IFMA Schweiz etc.) sicherzustellen und die Projektleitung zu übernehmen.

Zu den Aufgaben gehören:

- Festlegung der Projektziele
- Freigabe zentraler Entscheidungen
- Suche von Reviewpartnern und vertragliche Bindung dieser
- Sicherstellung der Abstimmung zwischen den Organisationen
- Begleitung der Veröffentlichung

4.2 Reviewpartner

Reviewpartner sind ausgewählte Fachpersonen und/oder Organisationen, die das Projekt punktuell inhaltlich begleiten. Sie prüfen die erarbeiteten Inhalte auf Praxisnähe, Anschlussfähigkeit an bestehende Best Practices sowie eine breite fachliche Abstützung aus der Branche.

Vor Projektstart werden ihre Anforderungen, Erwartungen und Bedürfnisse an die Überarbeitung des Praxisleitfadens gezielt erhoben und in den Projektbeschreibung integriert.

Die Reviewpartner leisten einen finanziellen Beitrag (definierter Betrag) zur Unterstützung der inhaltlichen Überarbeitung durch die Kerngruppe und tragen damit zur Durchführung, Qualitätssicherung und Weiterentwicklung des Projekts bei. Zusätzlich bringen sie ihre fachliche Expertise im Rahmen der Reviewphase ein. Diese Reviewleistung erfolgt als Eigenleistung und wird nicht separat vergütet.

5 Terminplanung

Die Überarbeitung des Praxisleitfadens erfolgt in mehreren aufeinander abgestimmten Projektphasen und erstreckt sich über ca. ein Jahr (Start September 2026, Abschluss Ende 2027).

Phase 1: Projektstart und Zielschärfung

- Suche und vertragliche Bindung der Reviewpartner
- Präzisierung des Projektumfangs unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Reviewpartner und fachlicher Einordnung durch die Kerngruppe
- Definition des Review-Verfahrens (eine Review-Runde über das gesamte Dokument oder mehrere Review-Runden pro Kapitel)

Phase 2: Inhaltliche Überarbeitung

- Überarbeitung der Themen gem. Kapitel 3 Projektbeschreibung und -umfang

Phase 3: Reviewphase

- Durchführung einer strukturierten Reviewrunde
- Konsolidierung und Einarbeitung der Rückmeldungen

Phase 4: Finalisierung und Veröffentlichung

- Schlussredaktion
- Freigabe durch Vorstand IFMA Schweiz
- Vorbereitung Publikation mit crb
- Marketing & Kommunikation über IFMA Schweiz und crb

Ein detaillierter Terminplan mit konkreten Meilensteinen wird im Rahmen des Projektstarts gemeinsam mit den Projektbeteiligten abgestimmt.

6 Budget und Finanzierung

Die Finanzierung der inhaltlichen Überarbeitung des Praxisleitfadens pbFM erfolgt durch die IFMA Schweiz bzw. durch die Reviewpartner.

Es wird von einem Aufwand von insgesamt **240h** ausgegangen. Für die Kerngruppe entspricht das einem durchschnittlichen Engagement von rund fünf Stunden pro Woche über eine Projektlaufzeit von einem Jahr hinweg.

Es wird vorgesehen, dass sich die Reviewpartner im Sinne einer Mitfinanzierung des Projekts an den Aufwänden der Kerngruppe beteiligen. Damit wird eine breite fachliche Abstützung der Überarbeitung sichergestellt und gleichzeitig die Verankerung des Praxisleitfadens in der FM-Branche gestärkt.

Das Review wird in Eigenleistung der Reviewpartner erbracht und nicht separat finanziert.

Das Lektorat, die Übersetzung in Französisch und die Publikation des überarbeiteten Praxisleitfadens pbFM erfolgen durch den crb. Ebenso übernimmt der crb die Leistungen im Bereich Marketing und Kommunikation in Zusammenarbeit mit der IFMA Schweiz.

Der Stundensatz für die Kerngruppe beträgt 100 CHF/h exkl. MWST.

	Aufwand in h	Aufwand in CHF
Phase 1	30h	3'000
Phase 2	140h	14'000
Phase 3	50h	5'000
Phase 4	20h	2'000
Total	240	24'000CHF

Zur Finanzierung der Mitarbeit der Kerngruppe ist vorgesehen, die Reviewpartner finanziell einzubeziehen. Bei einem Gesamtaufwand von 24'000 CHF und einem Beitrag von jeweils 3'000 CHF pro Reviewpartner werden insgesamt **acht** Reviewpartner benötigt.

7 Schlussbemerkung

Mit der Überarbeitung des Praxisleitfadens pbFM wird eine zentrale Grundlage für das planungs- und baubegleitende Facility Management in Bauprojekten weiterentwickelt, die Vorbereitung der Bewirtschaftungsphase gezielt unterstützt und an aktuelle fachliche sowie methodische Entwicklungen angepasst.

Die Aktualisierung stärkt zum einen die Anwendung der SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung» und zum anderen die Anschlussfähigkeit an angrenzende Grundlagen wie ProLeMo, LCC und BIM sowie die praktische Anwendung in Betreiberorganisationen. Gleichzeitig wird die Position des pbFM in Bauprojekten weiter gefestigt.

Die breite fachliche Abstützung durch Kerngruppe, Reviewpartner sowie die Zusammenarbeit zwischen IFMA Schweiz und crb stellt sicher, dass der überarbeitete Praxisleitfaden pbFM praxisnah, anschlussfähig und langfristig wirksam eingesetzt werden kann.