

Objekt ...

## **Betriebskonzept** (Muster)

### **Intern**

Version 1.0  
Autor Hans-Georg Romano  
Ausgabe vom ...

## Inhaltsverzeichnis

<b>Glossar / Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage .....	6
1.2 Betriebskonzept – Zweck, Inhalt und Aufbau .....	6
1.2.1 Zweck .....	6
1.2.2 Inhalt .....	6
1.2.3 Dokumentenstruktur .....	7
1.3 Abgrenzung .....	7
1.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen .....	8
1.5 Termine .....	8
<b>2 FM Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Ganzheitliche Vorgehensmethodik.....	9
2.2 Betriebsplanung.....	10
2.3 Betreibermodell .....	11
2.4 Verantwortlichkeiten .....	12
2.4.1 Funktionsmodell (Rollenmodell) .....	12
2.4.2 Projektorganisation Eigentümer (Vermieter) .....	12
2.4.3 Projektorganisation Mieter.....	13
2.4.4 Funktionen.....	13
<b>3 Vermieterin (Eigentümerin) – Betrieb ‚BE‘</b> .....	<b>15</b>
3.1 Aufbauorganisation.....	15
3.2 Leistungserstellung Vermieterin (Eigentümerin) .....	16
3.2.1 Pflichtleistungen .....	16
3.2.2 Zusatzleistungen optional (ZL) .....	17
3.2.3 Übersicht Leistungsgruppen.....	17
3.3 Prozessübersicht.....	18
3.4 Objektspezifische Rahmenbedingungen.....	19
<b>4 Mieter (Nutzer) – Betrieb ‚BM‘</b> .....	<b>20</b>
4.1 Objekte → Verweis Beilage 2.....	20
4.2 Prozesse → Verweis Beilage 3 .....	21
4.3 Leistungen .....	22
4.3.1 Leistungsarten .....	22
4.3.2 Zuweisung Leistungsarten .....	23
4.4 Leistungen / Tätigkeiten → Verweis Beilage 4.....	25
<b>5 Organisationsaufbau</b> .....	<b>26</b>
5.1 Funktionszuweisung .....	26
5.2 Aufbauorganisation.....	27
5.3 Funktions-/Leistungsträger.....	27
5.4 Leistungsbeschaffung.....	29
5.5 Führungsinstrumente - Führungskommunikation.....	30

<b>6</b>	<b>Flächenbereitstellungskosten.....</b>	<b>31</b>
6.1	Kostenmodell.....	31
6.2	Kostenverrechnung.....	31
6.3	Kostenberechnung.....	32
<b>7</b>	<b>Daten- und Dokumentenmanagement.....</b>	<b>33</b>
7.1	Daten- und Dokumentenmanagement.....	33
7.2	Kennzahlen.....	33
<b>8</b>	<b>Weiteres.....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzung.....</b>	<b>35</b>
9.1	Vorgehenskonzept.....	35
9.2	Termine.....	36
9.3	Massnahmen.....	37
9.3.1	Kapazitäten FM Planung.....	37
9.3.2	Information und Kommunikation.....	37
9.3.3	Qualitätssicherung.....	37
9.3.4	Planungspendenzen → Verweis Beilage 1.....	37
<b>10</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>38</b>
 <b>Beilagen.....</b>		 <b>39</b>
1	Massnahmen, Pendenzen, Empfehlungen.....	39
2	Objekte (Raum- und Anlageübersicht).....	39
3	Leistungserstellungsprozesse ‚LP‘ Betrieb Mieter.....	39
4	Leistungen und Tätigkeiten (Checkliste).....	39
5	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) – Auszug Betriebskosten.....	39
6	Leitfaden „Inbetriebnahme von Immobilien(Bau)-Projekten“.....	39