ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

ILNAS

Institut luxembourgeois de la normalisation
de l'accréditation, de la sécurité et qualité
des produits et services

ILNAS-EN 15221-2:2006

Facility Management - Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung von Facility Management-Vereinbarungen

Facilities management - Partie 2 : Lignes directrices sur la façon d'élaborer des accords de facilities management

Facility Management - Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements

10/2006

Nationales Vorwort

Diese Europäische Norm EN 15221-2:2006 wurde als luxemburgische Norm ILNAS-EN 15221-2:2006 übernommen.

Alle interessierten Personen, welche Mitglied einer luxemburgischen Organisation sind, können sich kostenlos an der Entwicklung von luxemburgischen (ILNAS), europäischen (CEN, CENELEC) und internationalen (ISO, IEC) Normen beteiligen:

- Inhalt der Normen beeinflussen und mitgestalten
- Künftige Entwicklungen vorhersehen
- An Sitzungen der technischen Komitees teilnehmen

https://portail-qualite.public.lu/fr/normes-normalisation/participer-normalisation.html

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

DIESES WERK IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT
Kein Teil dieser Veröffentlichung darf ohne schriftliche Einwilligung weder vervielfältigt noch in sonstiger Weise genutzt werden - sei es elektronisch, mechanisch, durch Fotokopien oder auf andere Art!

EUROPÄISCHE NORM
EUROPEAN STANDARD
NORME EUROPÉENNE

EN 15221-2

Oktober 2006

ICS 03.080.99; 91.040.01

Deutsche Fassung

Facility Management - Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung von Facility Management-Vereinbarungen

Facility Management - Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements

Facilities management - Partie 2 : Lignes directrices sur la façon d'élaborer des accords de facilities management

Diese Europäische Norm wurde vom CEN am 16.September 2006 angenommen.

Die CEN-Mitglieder sind gehalten, die CEN/CENELEC-Geschäftsordnung zu erfüllen, in der die Bedingungen festgelegt sind, unter denen dieser Europäischen Norm ohne jede Änderung der Status einer nationalen Norm zu geben ist. Auf dem letzen Stand befindliche Listen dieser nationalen Normen mit ihren bibliographischen Angaben sind beim Management-Zentrum oder bei jedem CEN-Mitglied auf Anfrage erhältlich.

Diese Europäische Norm besteht in drei offiziellen Fassungen (Deutsch, Englisch, Französisch). Eine Fassung in einer anderen Sprache, die von einem CEN-Mitglied in eigener Verantwortung durch Übersetzung in seine Landessprache gemacht und dem Zentralsekretariat mitgeteilt worden ist, hat den gleichen Status wie die offiziellen Fassungen.

CEN-Mitglieder sind die nationalen Normungsinstitute von Belgien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, den Niederlanden, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, der Schweiz, der Slowakei, Slowenien, Spanien, der Tschechischen Republik, Ungarn, dem Vereinigten Königreich und Zypern.

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

EUROPÄISCHES KOMITEE FÜR NORMUNG
EUROPEAN COMMITTEE FOR STANDARDIZATION
COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION

Management-Zentrum: rue de Stassart, 36 B-1050 Brüssel

© 2006 CEN Alle Rechte der Verwertung, gleich in welcher Form und in welchem Verfahren, sind weltweit den nationalen Mitgliedern von CEN vorbehalten.

Inhalt

Seite

Vorwort **3**

Einleitung **4**

1 Anwendungsbereich **5**

2 Normative Verweise **6**

3 Begriffe **6**

4 Hauptaktivitäten **7**

5 Verschiedene Typen von Facility Management-Vereinbarungen **7**

6 Hauptmerkmale von Facility Management-Vereinbarungen **9**

7 Vorbereitung und Implementierung von Facility Management-Vereinbarungen **14**

8 Struktur von Facility Management-Vereinbarungen **16**

Anhang A (informativ) **Gesetzgebung zur öffentlichen Auftragsvergabe** **45**

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

Vorwort

Dieses Dokument (EN 15221-2:2006) wurde vom Technischen Komitee CEN/TC 348 „Facility Management“ erarbeitet, dessen Sekretariat vom NEN gehalten wird.

Diese Europäische Norm muss den Status einer nationalen Norm erhalten, entweder durch Veröffentlichung eines identischen Textes oder durch Anerkennung bis April 2007, und etwaige entgegenstehende nationale Normen müssen bis April 2007 zurückgezogen werden.

Entsprechend der CEN/CENELEC-Geschäftsordnung sind die nationalen Normungsinstitute der folgenden Länder gehalten, diese Europäische Norm zu übernehmen: Belgien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Schweiz, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechische Republik, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern.

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

Einleitung

Ein wirksames Facility Management steigert den Wert einer Organisation und aller Betroffenen.

Das Ziel dieser Europäischen Norm ist es, einen Leitfaden für die Ausarbeitung von wirksamen Facility Management-Vereinbarungen zur Verfügung zu stellen. Eine derartige Vereinbarung legt ihrer Natur nach die Beziehung zwischen einer Facility Services beschaffenden Organisation (dem Auftraggeber) und einer Organisation fest, die diese Leistungen erbringt (dem Facility Management-Leistungserbringer).

Obgleich das Facility Management von einer Kombination einzelner Facility Services, wie z. B. „Sicherheit“ und „Reinigung“, bis zu vollständig integrierten Facility Services und/oder einem funktionellen Ansatz einer Organisation, z. B. „Arbeitsplatz“ oder „Mobilität“, reichen kann, wurde die vorliegende Europäische Norm in erster Linie für Organisationen erstellt, die integrierte Facility Services umsetzen und/oder einen funktionellen Ansatz anwenden. Zudem wird die Nachfrage nach dieser Art von Dienstleistungen mit weiteren technischen Fortschritt und zunehmender Entwicklung der Wirtschaftssysteme sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene steigen.

Es ist deshalb wichtig, Facility Management-Vereinbarungen sorgfältig und strukturiert anzugehen.

Der Zweck dieser Norm ist:

— die grenzüberschreitenden Auftraggeber-/Facility Management-Auftragnehmerbeziehungen innerhalb der Europäischen Union zu fördern und eine klar umrissene Schnittstelle zwischen dem Auftraggeber und dem Facility Management-Auftragnehmer herzustellen;

— die Qualität von Facility Management-Vereinbarungen so zu verbessern, dass Streitfälle und die Notwendigkeit von Anpassungen auf ein Mindestmaß reduziert werden;

— bei der Auswahl der Facility Services und der Festlegung ihres Umfangs zu helfen und Möglichkeiten für ihre Bereitstellung zu bestimmen;

— Hilfe und Hinweise für den Entwurf und die Verhandlung von Facility Management-Vereinbarungen und für die Spezifizierung von Maßnahmen im Streitfalle zu geben;

— die Arten von Facility Management-Vereinbarungen anzugeben und Empfehlungen für die Zuweisung von Rechten und Pflichten zwischen den an der Vereinbarung beteiligten Parteien zu geben;

— den Vergleich von Facility Management-Vereinbarungen zu vereinfachen.

Dieses Dokument ist ein genormtes Arbeitsmittel, das für Parteien bestimmt ist, die die Facility Management-Vereinbarung innerhalb des Europäischen Marktes treffen möchten. Es bietet Themen an, die jedoch nicht hinreichend sind. Die beteiligten Parteien können diese Themen nach Gutdünken in ihre eigenen Vereinbarungen aufnehmen, ihre Verwendung ausschließen oder sie ändern oder anpassen.

Die Norm EN 15221-1 ist ein Leitdokument bezüglich der Normen des Facility Managements, da sie die für das Gebiet des Facility Managements geltenden Begriffe enthält und auch Einblick in den Leistungsumfang des Facility Managements gibt.

Die vorliegende Norm ist ein Dokument, das als Leitfaden dient und die Parteien nicht verpflichtet, irgendeinen Teil ihres Inhalts zu verwenden.

Nicht alle der in dieser Norm erörterten Klauseln sind auf jede Facility Management-Vereinbarung anwendbar.

Die Facility Management-Vereinbarung muss den gültigen europäischen, nationalen und örtlichen Rechts- und Finanzvorschriften folgen und sollte im Geltungsbereich die sozialen Aspekte berücksichtigen. Jede einzelne Vereinbarung sollte unter Berücksichtigung der Anforderungen der beteiligten Parteien entworfen und, wo zutreffend, verhandelt werden.

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

1 Anwendungsbereich

Diese europäische Norm ist ein Leitfaden für die Ausarbeitung von Vereinbarungen von Facility Management-Leistungen.

Diese europäische Norm ist auf:

— Facility Management-Vereinbarungen, sowohl für öffentliche als auch private Beziehungen innerhalb Europas sowie inländische Beziehungen zwischen Auftraggeber und Facility Management-Auftragnehmer;

— das gesamte Spektrum von Facility Services;

— beide Formen von Facility Management-Leistungserbringern (interne und externe);

— sämtliche Typen von Arbeitsumfeldern (z. B. Industrie, Handel, Verwaltung, Militär, Gesundheit usw.).

anwendbar.

Diese europäische Norm ist auf Leistungen anwendbar, die in erster Linie durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert sind:

— Leistungen zwischen Unternehmen;

— Management durch den Facility Management-Auftragnehmer;

— wiederkehrende Arbeitsabläufe mit einer Dauer von mehr als einem Jahr;

— leistungsorientiert;

— Preise oder Methoden zur Findung leistungsorientierter Preise.

In EN 15221-1 ist der Leistungsumfang des Facility Managements beschrieben.

Diese vorliegende Norm wurde in erster Linie für Facility Management-Vereinbarungen zwischen einem Auftraggeber und einem externen Facility Management-Auftragnehmer erstellt. Ein großer Teil dieser Norm kann auch auf Fälle angewendet werden, in denen der Facility Management- Auftragnehmer eine interne Einheit innerhalb der Organisation des Auftraggebers ist und sehr hilfreich sein, einen auf Leistungsvereinbarungen (SLA) beruhenden Ansatz zu entwickeln.

Diese Norm ersetzt keine spezialisierten Normen, die sich auf Leistungen innerhalb des Geltungsbereiches der Facility Management-Vereinbarung beziehen. Anwendbare Normen sollten befolgt werden.

Die vorliegende Norm:

— stellt keine Standardvorlagen für Facility Management-Vereinbarungen zur Verfügung;

— bestimmt weder die Rechte noch die Verpflichtungen zwischen Auftraggeber und Facility Management-Auftragnehmer;

— stellt die Arbeitsbedingungen in Bezug auf Facility Management-Vereinbarungen nicht im Einzelnen dar, obwohl solche Einzelheiten äußerst wichtig sind;

— geht in Bezug auf das Management von Umweltbelangen nicht ins Detail.

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop

2 Normative Verweise

Die folgenden zitierten Dokumente sind für die Anwendung dieses Dokuments erforderlich. Bei datierten Verweisen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokuments (einschließlich aller Änderungen).

EN 15221-1:2006; *Facility Management — Begriffe*

3 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die Begriffe nach EN 15221-1:2006 und die folgenden Begriffe.

3.1
Vermögenswert
alles, dem eine Organisation einen positiven, insbesondere finanziellen Wert zumisst

3.2
Demobilisierung
Phase, in der entsprechend den Festlegungen in der Facility Management-Vereinbarung die Rückübertragung der Leistungsverpflichtung an den Auftraggeber oder einen neuen Facility Management- Auftragnehmer erfolgt

3.3
Due Diligence
(de: gebührende Sorgfalt)
Zusammenstellung von Informationen zu einer Organisation und deren umfassende Bewertung und Validierung in der entsprechenden Phase der Facility Management-Vereinbarung, die für die Beurteilung der Genauigkeit und Integrität im entsprechenden Stadium des Vereinbarungsprozesses erforderlich ist

3.4
Eskalationsprozess
Verfahren zur Sicherstellung, dass die nicht innerhalb eines vereinbarten Zeitrahmens lösbaren Probleme rasch der entsprechenden Verantwortungsebene vorgelegt werden, um eine angemessene Lösung zu finden

3.5
Ausschließlichkeit
Sachverhalt, bei dem im Rahmen der Facility Management-Vereinbarung der Auftraggeber seinem Geschäftspartner das alleinige und ausschließliche Recht zur Erbringung des betreffenden Facility Service zugesteht

3.6
funktioneller Ansatz
Facility Management-Ansatz, der sich auf das Zusammenwirken einzelner Leistungen konzentriert, um die geforderten Ergebnisse zu erzielen

3.7
Letter of Intent
(de: Absichtserklärung)
Erklärung oder Vermerk, aus der/dem eindeutig die Absicht erkennbar ist, eine bestimmte Verfahrensweise anzuwenden oder eine formale Vereinbarung zu schließen

3.8
Mobilisierung
Phase der Einführung und Implementierung sämtlicher Ressourcen, Systeme, Daten und Verfahren, vor der Übernahme der vollen Verantwortung für die gemäß der Facility Management-Vereinbarung zu erfüllenden Leistungen

ILNAS-EN 15221-2:2006 - Preview only Copy via ILNAS e-Shop