

TÄM

Kolleg-Praxis 8

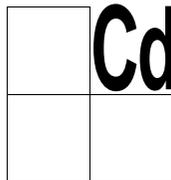
Efficiency Management in der Praxis

Herausforderung in Gegenwart
und Zukunft

Dipl.-Ing. Architekt Peter Zechel,
Dipl.-Ing. Arthur Bächle, Henning Balck, Peter P Felix,
Dipl.-Ing. Gerald Flecker, Dipl.-Ing. Architekt Kay Friedrichs,
Cornelis Geertsma, Dr. rer. pol. Torsten Henzelmann,
Dr.-Ing. Ludger Hovestadt, Dipl.-Ing. Volkmar Hovestadt,
Ing. Michael Janecek, Werner Mende, Günter riemann

2. Auflage

Mit 73 Bildern, 15 Tabellen
und 29 Literaturstellen



expert[lyS] Verlag

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Peter Zechel

1. Facility Management: Fakten und Trends	1
Peter Zechel	
•1.1. Ausgangssituation und Wertigkeit von Facility Management insgesamt	1
1.2. Vier Grundelemente des Facility Management	5
1.3. Dokumentation Projekt	5
1.4. Dokumentation Betrieb	8
1.5.T Immobilieninformationen	8
1.6. Facility Management Vereinsbank	11
1.6.1. Reorganisation der Facility Management Abteilung	12
1.6.2. Prozeß-Reengineering	14
1.6.3. EDV-System und Datentransparenz	14
1.6.4. Kostentransparenz und Kostenverrechnung	14
	18
2. Facility Management: Ideale - Praxis - Aussichten	22
Günter Neumann	
— 2.1. Warum brauchen wir heute ein Facility Management?	22
2.1.1. Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit erfordert einen wirtschaftlicheren Umgang mit der Immobilie	22
2.1.2. Der Einfluß der Immobilie auf Bilanz und G+V	23
2.1.3. Wir leben in einem permanenten Umbruch	24
2.1.4. Der Beitrag der Immobilie zum Umweltmanagement	24
— 2.2. Was ist Facility Management?	24
2.3. Historische Betrachtung	26
2.4. Aufgaben des Facility Management	26
2.4.1. Ermitteln und^Bereithalten aktueller Daten	26
2.4.2. Bewerten von Gebäuden / Plänen	27
2.4.3. Raum- und Belegungsplanung	27
2.4.4. Gebäudebetrieb und Bewirtschaftung	27
2.4.5. Budgetierung und Bewertung	27
— 2.5. Voraussetzungen im Unternehmen	28
--2.6. Einbindung in eine bestehende Organisation	29
- 2.7. Zukunft des Facility Managements	31
3. Vorteile eines professionellen Facility Management-Systems	34
Gerald Flecker	
.
3.1. Einführung	34
3.2. Voraussetzungen	34

3.3.	Nutzen	• . . . • • • . . .	43
3.4.	Systeme		47
3.5.	Zusammenfassung		49
 4. Der Mensch im Mittelpunkt von Facility Management			" 51
Cornelis Geertsma und Peter P. Felix			
4.1.	Der Facility Manager als Spinne im Netz		51
4.2.	Kunden		52
4.3.	Dienstleistungen		52
4.4.	Geschäftsleitung		53
4.5.	Primärprozess		53
4.6.	Wirtschaftlichkeit		54
4.7.	Kostentransparenz		54
4.8.	Graphische Darstellung		56
 5. Immobilien-Benchmarking: Führungskennzahlen für ein effektives Controlling			57
Günter Neumann			
5.1.	Warum brauchen wir heute Benchmarking im Immobilien- und Facility-Management ?		57
5.2.	Was ist Benchmarking ?		58
5.3.	Erfolgsfaktoren und Nutzen		58
5.3.1.	Erfolgsorientierte Kennzahlen		59
5.3.2.	Untersuchungsgegenstand		59
5.3.3.	Vergleichbarkeit		59
5.3.4.	Ihr Nutzen		59
5.4.	Der Benchmarking Prozeß		60
5.4.1.	Phase 1		61
5.4.2.	Phase 2		62
5.4.3.	Phase 3		63
	Polaritätsprofil •		63
	Gebäudeökonomie		64
	Kennzahlen		66
	Flächenbereitstellungskosten		67
	Betriebskosten	• • •	68
	Verbrauche		72
	Infrastrukturkosten		74
5.4.4.	Phase 4		75
5.4.5.	Phase 5		77
5.5.	Aussichten		78
 6. Facility Management im Wiener Allgemeinen Krankenhaus			79
Michael Janecek			
6.1.	Vorwort		79
6.2.	Begriffsbestimmung		79

6.3.	Das Wiener Allgemeine Krankenhaus	80
6.4.	Die technische Betriebsführungsgesellschaft des Wiener Allgemeinen Krankenhauses	82
6.4.1.	Instandhaltung	83
	Leistungsspektrum	83
	Datenerfassung	83
	Mengengerüst	84
	Probleme des Instandhalters und Lösungsansätze dazu	84
	Budgetierung in der Instandhaltung	86
	Praxisbeispiel: Aufwandsminimierung Klimatechnik	88
6.4.2.	Technische Betriebsführung	90
6.4.3.	Projektmanagement	91
6.4.4.	Energiemanagement	92
6.4.5.	Umweltökonomie und Entsorgungstechnik	94
6.4.6.	Weitere Leistungen	99
6.4.7.	Schlußwort	97

7. KoopBuilding:

Verwaltungsgebäude 2.000 - Das Kooperative Gebäude 98 Kay Friedrichs, Ludger Hovestadt und Volkmar Hovestadt

7.1.	Einführung	98
7.2.	WebWorld / Mainland / SinCity / Office of the Creatives	99
7.3.	Kognitive Prozesse	99
7.4.	KoopBuilding	101
7.5.	Nutzungsvisionen	102
7.5.1.	ScienceClub	102
7.5.2.	Kooperative-Räume und Augmented Reality Labs	103
7.5.3.	Das virtuelle Projektbüro (ViP)	103
7.5.4.	Persönliche Leitsysteme und Gebäudeinterfaces	105
7.5.5.	Kooperationsknoten	105
7.6.	Struktur und Standzeiten	106
7.7.	Ausblick	107

8. Management of Change für die Infrastruktur des Unternehmens - Lebenszyklen und Netzwerke im Brennpunkt von Facility Management und Immobilien Management -j08

Henning Balck

8.1.	Gliederung der Infrastruktur	108
8.2.	Wandel der Infrastruktur-Infrastruktur für den Wandel	110
8.3.	Infrastruktur als Ziel der Produktion	113
8.4.	Wechselseitige Durchdringung von öffentlicher Infrastruktur und Unternehmens-Infrastruktur	114
8.5.	Die Wertschöpfungskette des Bauens - ein Krisenmuster!	116
8.6.	Der Lebenszyklus der Infrastruktur als vernetzte Innovations- und Wertschöpfungsstufen	120
8.7.	Die Infrastruktur wird zur erfolgskritischen Produktivkraft!	125

,/' (V v ,

V / 9. Vor- und Nachteile des Eigenbetriebs	127
V Arthur Bächle und Torsten Henzelmann	
/ \ / 9. 1. Einführung	127
/ 9.2. Make-or-buy-Entscheidungen	128
9.3. Nutzen der Strukturänderung von unternehmensinternen Facility Management-Leistungen	130
9.3.1. Der Nutzen für das auslagernde Unternehmen	130
9.3.2. Die Risiken für das auslagernde Unternehmen	131
9.4. Strategische Stoßrichtungen für die Neuausrichtung von Facility Management Strukturen	133
9.5. Ausblick-und Zusammenfassung	137
10. Office Management	139
Werner Mende	
10.1. Office Management	139
10.1.1. Begriffsbestimmung	139
10.1.2. Bezug zum Projekt-Management	139
10.1.3. Bezug zum Facilities-Management	139
10.1.4. Standortbestimmung im Unternehmen	140
10.2. Organisation	140
10.2.1. Zuordnung	140
10.2.2. Organigramm	141
10.3. Wirtschaftlichkeit	143
10.3.1. Profitcenter	143
Operative Einheiten	144
Service-Einheiten	144
10.3.2. Interne Leistungsverrechnung	144
Kalkulation der Verrechnungspreise	144
Verfahrensweise	145
10.4. Outsourcing	148
10.4.1. Inhouse-Outsourcing	148
Separater Bereich	149
Selbständige GmbH	150
10.4.2. Outhouse-Outsourcing	151
Generalkontraktör	151
Contractor Management	152
Management buy out	152
OM nach dem Outsourcing	153
10.5. Wirtschaftliche Bedeutung	154
10.6. Fazit	155
11. Make and Buy: Die goldene Mitte	157
Peter Zechel	
11.1. Kompromiß: Make and Buy	158
11.2. DV-gestützte Instandhaltung	159
11.3. Objektdokumentation	159

X 11.4.	Formen des Outsourcing %	/	160
X 11.5.	Stärken und Schwächen der Marktteilnehmer	^ \	161
X 11.6.	Vorteile Outsourcing	A	162
X 11.7.	Risiken Outsourcing	-^	162
X 11.8.	Pro - Contra Outsourcing	X,	162
11.9.	Benchmarking-Projekte	1996	163
11.10	Modellobjekte für die Berechnung von Kennzahlen	pro qm	164