




# Facility Management

Fachtagung Facility Management 2004  
23.11.2004  
Mag. Alexander Maimer



www.kdz.or.at

Zentrum für Verwaltungsforschung  
Managementberatungs- und  
WeiterbildungsGmbH



## Warum ist Facility Management ein Thema?

- Gebäude und Liegenschaften sind nach dem Personal der zweitgrößte interne Kostenfaktor einer Verwaltungsorganisation
- Gebäude und Liegenschaften sind gleichzeitig auch eine große Vermögensposition einer Verwaltungsorganisation

www.kdz.or.at


2

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)

## Was kennzeichnet die gegenwärtige Situation?

- Informationsdefizite – kaum Informationen über Kosten und tatsächliche Nutzung
- Viele sind für Teilbereiche zuständig, keiner ist für ein gesamtes „Objekt“ (Gebäude) verantwortlich
- Keine Anreize für Nutzer gegeben die Gebäude wirtschaftlich zu nutzen
- Traditionelle Sparmaßnahmen führen zu einem längerfristigen Vermögensverlust



3

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)


## Facility Management - Definition

- Facility Management ist das ganzheitliche Management der Immobilien und materiellen/immateriellen Infrastruktur einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäfts.

(ÖNORM A 7000)

4

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04




www.kdz.or.at

## Was ist eine Lösung?

---

**Eine grundlegende Erneuerung der**

- **der zentralen Abläufe,**
- **der bisherigen Organisationsstruktur,**
- **der eingesetzten Instrumente und Verfahren,**
- **des zugrunde liegenden Steuerungskonzepts**




www.kdz.or.at

## Lösungsansatz

---


- **Modernes Managementkonzept**
  - **Markt-, Kunden- und Ergebnisorientierung (Marketingorientierung)**
  - **One-face-to-the-customer (Lösungs- nicht Zuständigkeitsorientierung)**
  - **Konsequente Leistungsverrechnung (keine Leistung oder Gegenleistung)**
  - **Raummanagement statt –verwaltung (aktive Raumverwertung)**
  - **...**



www.kdz.or.at

5

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04




www.kdz.or.at

## Lösungsansatz

---

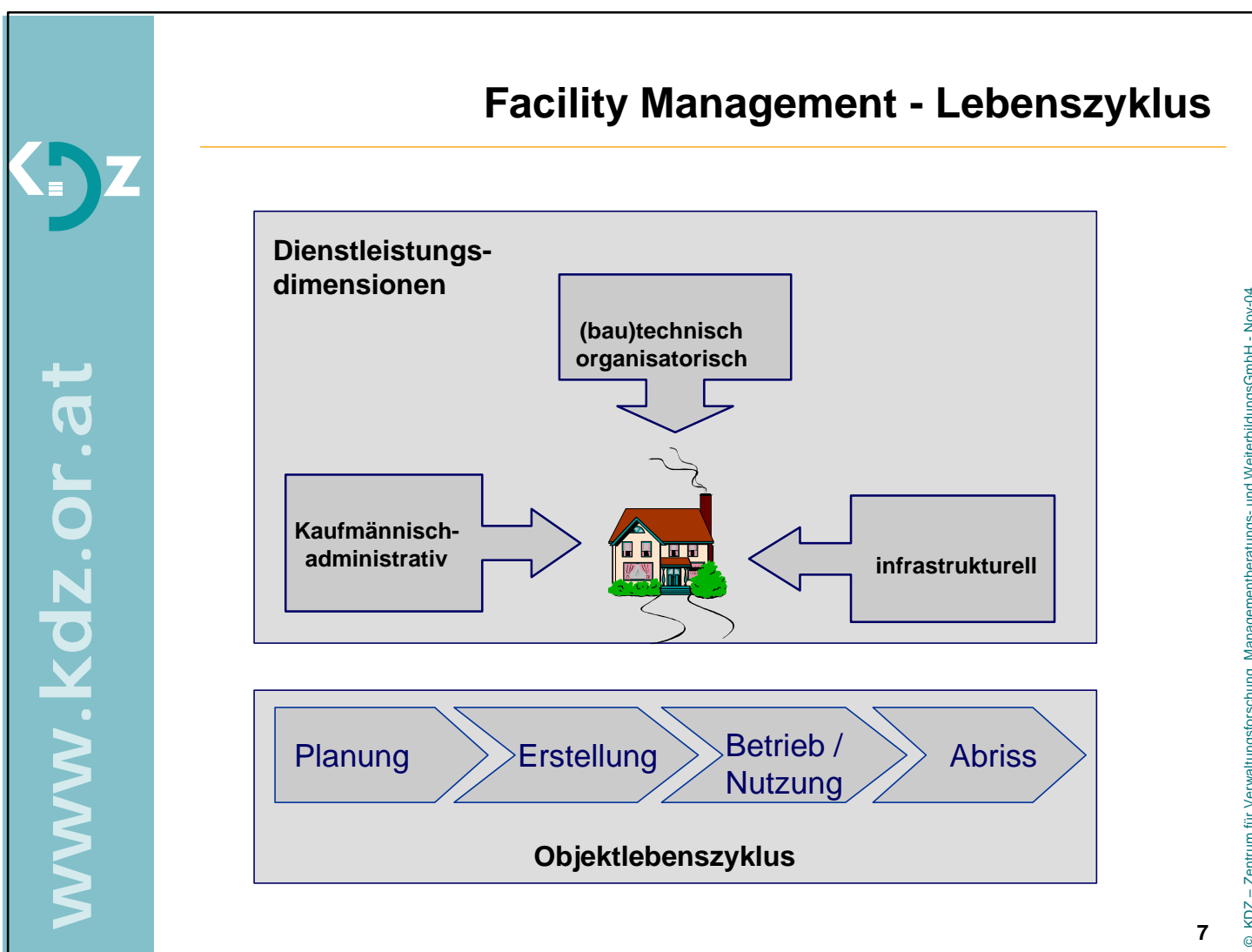
- **Modernes Managementkonzept**
  - **Markt-, Kunden- und Ergebnisorientierung (Marketingorientierung)**
  - **One-face-to-the-customer (Lösungs- nicht Zuständigkeitsorientierung)**
  - **Konsequente Leistungsverrechnung (keine Leistung oder Gegenleistung)**
  - **Raummanagement statt –verwaltung (aktive Raumverwertung)**
  - **...**



www.kdz.or.at

6


© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04



### Dienstleistungsdimensionen

Kaufmännisch-administrativer Service	Bautechnisch-organisatorischer Service	Infrastruktureller Service
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Mittelbeschaffung, Budgetierung, Finanzcontrolling</li> <li>▪Buchhaltung</li> <li>▪Ankauf und Verkauf, Vermietung</li> <li>▪Vermögensfinanzierung, Vermögenskontrolle</li> <li>▪Objektverwaltung (Miet- u. Nebenkostenabrechnung) und Betreuung der Objektdatenbank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Reinigung, Bewachung, Winterdienste, Grünflächenpflege</li> <li>▪Gebäudeinspektion, Instandhaltung, Reparaturen</li> <li>▪Betreuung von Neu- und Erweiterungsbauten</li> <li>▪Raumverwaltung (Bedarfsplanung, Vermittlung, Möblierung etc.)</li> <li>▪Umzugsservice, Hausmeisterservice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Bereitstellung und Wartung von Informations- und Kommunikationsnetzen</li> <li>▪Energiemanagement</li> <li>▪Ver- und Entsorgung</li> <li>▪Haustechnik</li> <li>▪...</li> </ul>

8 © KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04



[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)


## Leitfaden zum Thema Facility Management

---

- **Arbeitsgruppe von Städtevertretern als Diskussionspartner**
  - Autoren – Mag. Hödl, Mag. Maimer, Dr. Schuchter
- **Zentrale Inhalte**
  - Reform des Gebäude- und Liegenschaftsbereichs – Probleme und Lösungsansätze
  - Facility Management – konkrete Herangehensweise (was ist zu tun?, wie ist vorzugehen?)
  - Praxisbeispiele

9

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04



[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)


## Facilty Management - Herangehensweise

---

1. Ermitteln der Verantwortlichkeiten
2. Erfassen der Gebäudedaten
3. Ermitteln der Kostenstruktur (Gebäudekosten)
4. Analyse zentraler Prozesse
5. Festlegen einer Strategie
6. Definition von Maßnahmen
7. Auswahl der passenden Organisationsform
8. Auswahl der passenden Rechtsform

10

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04




www.kdz.or.at

## Ermitteln von Verantwortlichkeiten

Gebäude	Volksschule XY		
Verantwortlich			
Tätigkeit	Beschreibung	Verantwortliche Stelle	Ausführende Stelle
Reinigung	Reinigung der gesamten Gebäudefläche	Schulamt	Gemeindeeigenes Reinigungspersonal
Laufende Betreuung	Laufende Betreuung des Schulgebäudes, kleinere Ausbesserungsarbeiten	Schuldirektor	Schulwart
Instandhaltung	Instandhaltungsarbeiten (Maler-, Installateur-, Maurerarbeiten usw.)	Bauamt	Bauhof, Fremdfirmen
Grünflächen	Pflege der Grünflächen	Schulwart	Schulwart
Energie	Beschaffung und Abrechnung	Bauamt, Finanzabteilung	Bauamt, Finanzabteilung
Einkauf	Einkauf Materialien	Schulamt	Schulamt, Finanzabt.
Verrechnung		Finanzabteilung	Finanzabteilung
...			

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

11




www.kdz.or.at

## Facility Management – zentrale Daten

- Als Grundlage für die Optimierung des Gebäude und Liegenschaftsbereichs ist die Ermittlung quantitativer und qualitativer Daten besonders wesentlich.
- Hier sind vor allem zu nennen:
  - Kosteninformationen
  - Daten über die tatsächliche Gebäudenutzung

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

12



www.kdz.or.at

## Festlegen neuer Strategien

---

- **Definition von Zielen**
- **Festlegen eines Entwicklungsplans**

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

13



www.kdz.or.at

## Facility Management - Einsparungspotentiale

---

Einsparungspotentiale	Durch ...	Realisierungsgrad
<b>Technische</b>	Einsatz von Energiesparmaßnahmen wie z.B. Wärmedämmung, Energiemanagement, Energiecontracting (Potentiale von zumindest 10% der Gebäudekosten)	wird in den Städten bereits in hohem Maß realisiert
<b>Organisatorische</b>	Bündelung der Facility Management Aktivitäten etwa Zusammenführen der Datenwartung, Einkauf usw. (Potentiale bis zu 10% der Gebäudekosten)	nur in einzelnen Städten mit der Realisierung begonnen
<b>optimierten Gebäudenutzung</b>	optimierte Raumnutzung (Leerstände, Fehlnutzung) Reduktion der Anmietungen, Aktive Vermietung von eigenen Liegenschaften (Potentiale von bis zu 10% der Gebäudekosten)	nur in einzelnen Städten mit der Realisierung begonnen

© KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH - Nov-04

14



[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)

## Ansprechpartner

---



**Mag. Alexander Maimer**

**Kontakt:**

**Tel.: +43 1 8923492-23**

**Mobil: +43 676 4848106**

**E-Mail: [maimer@kdz.or.at](mailto:maimer@kdz.or.at)**