

## Corporate Facility Management KDZ-Konferenz 23.11.2004



### Stadtverwaltung Salzburg



<b>Anzahl Einwohner:</b>	<b>146.560</b>
<b>Fläche Stadtgebiet:</b>	<b>65,64 km<sup>2</sup></b>
<b>Mitarbeiteranzahl Magistrat:</b>	<b>ca. 3.000</b>
<b>Anzahl Gebäude:</b>	<b>630</b>
<b>Bewirtschaftete Fläche:</b>	<b>ca. 390.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Budget (ordentl. + außerordentl.):</b>	<b>416 Mio. €</b>

**Ing. Lackner Josef – Magistratsdirektion / Organisation**

## Konzept Umsetzung FM (Wibera)

- Zusammenfassung objekt- u. prozessbezogener Leistungen in der Gebäudebewirtschaftung
- Schaffung neuer Organisationseinheiten (zentrale GM-Einheit und zentrale Eigentümervertretung)
- Portfoliomanagement Magistratsdirektion
- Institutionalisierung FM-Standards f. Projekte
- Einführung Mieter – Vermietermodell, Interne Leistungsverrechnung
- Ämterübergreifendes FM-Projekt

## Zielformulierung für FM

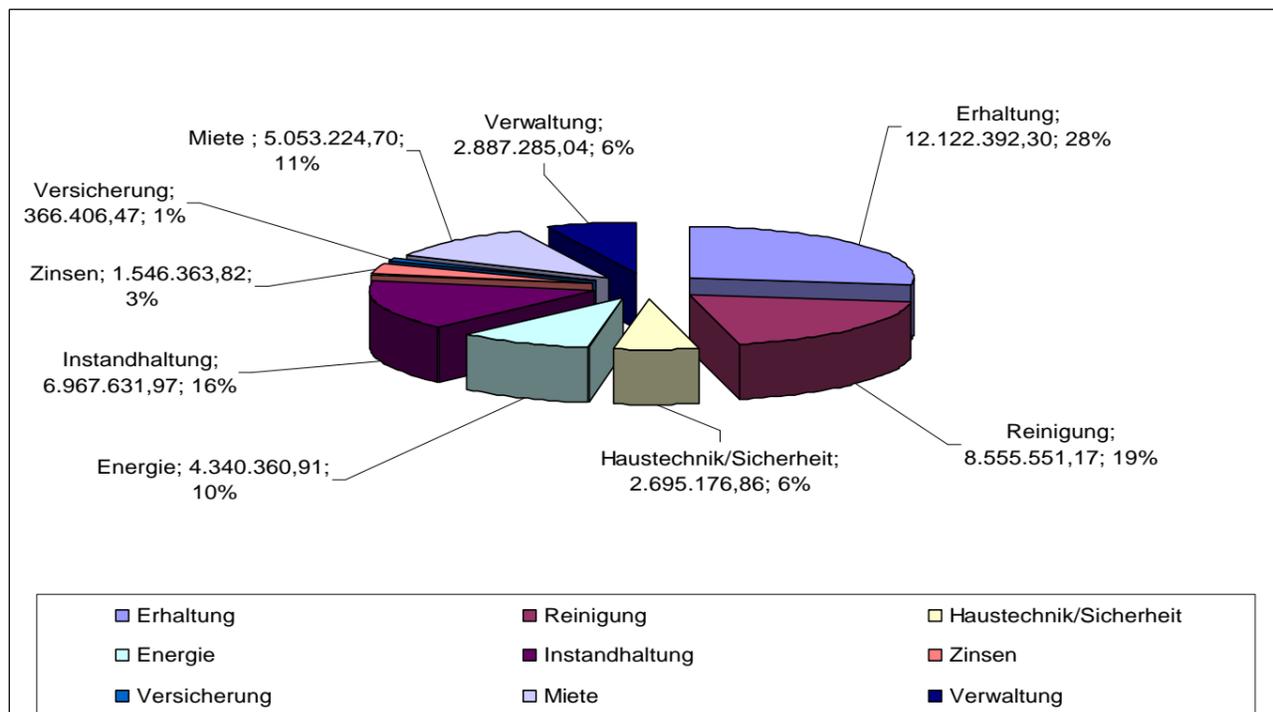
- Gebäudebezogene Kosten minimieren
- Immobilienbezogene Prozessabläufe verbessern
- Betreiberverantwortung bündeln
- Werterhaltung u. –verbesserung, IH-Staus abbauen
- Immobilienverantwortung bündeln
- Kostentransparenz
- Zentrale Gebäudeinformationen in einem System

## Diskussion der kritischen Erfolgsfaktoren

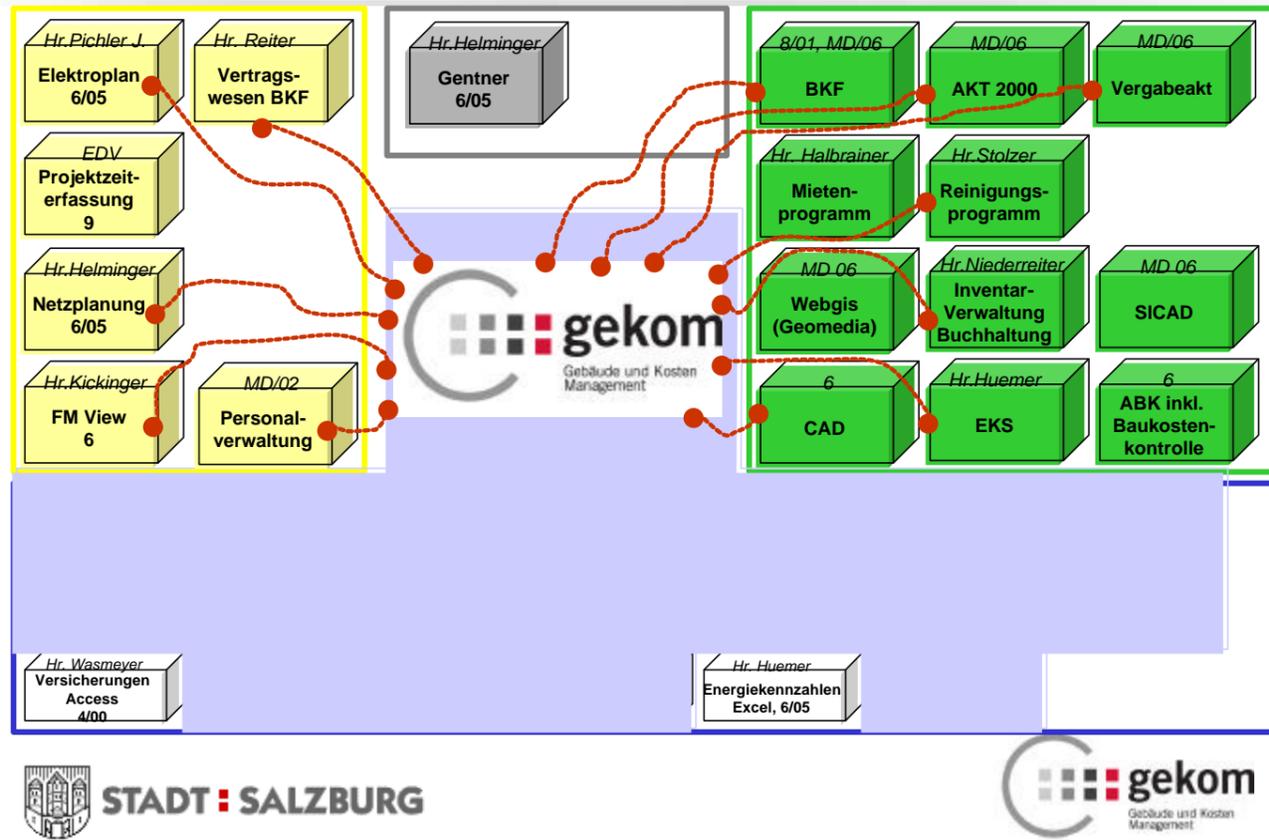
- Identifikation Unternehmensführung
- Organisationsumbau (Bündelung)
- Personalressourcen
- IT-Integration
- Kompetenzverlagerung zu FM-Team
- Akzeptanz, Einbindung in Prozesskette
- Budgetkoordinierung (Investitionsprogramm)
- Begleitung Investitionsprojekte (facilitär u. Kosten)



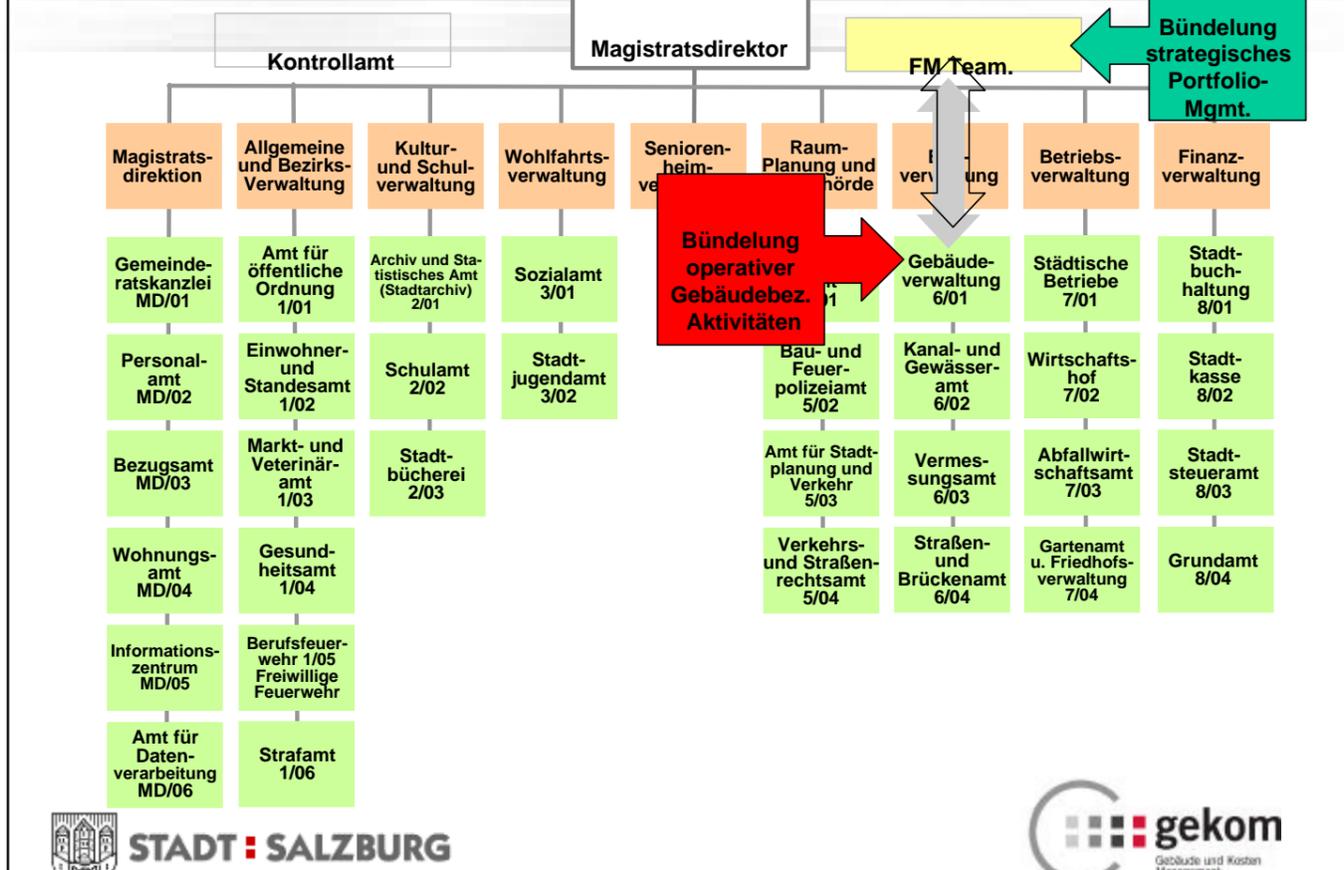
## Kostenanalyse



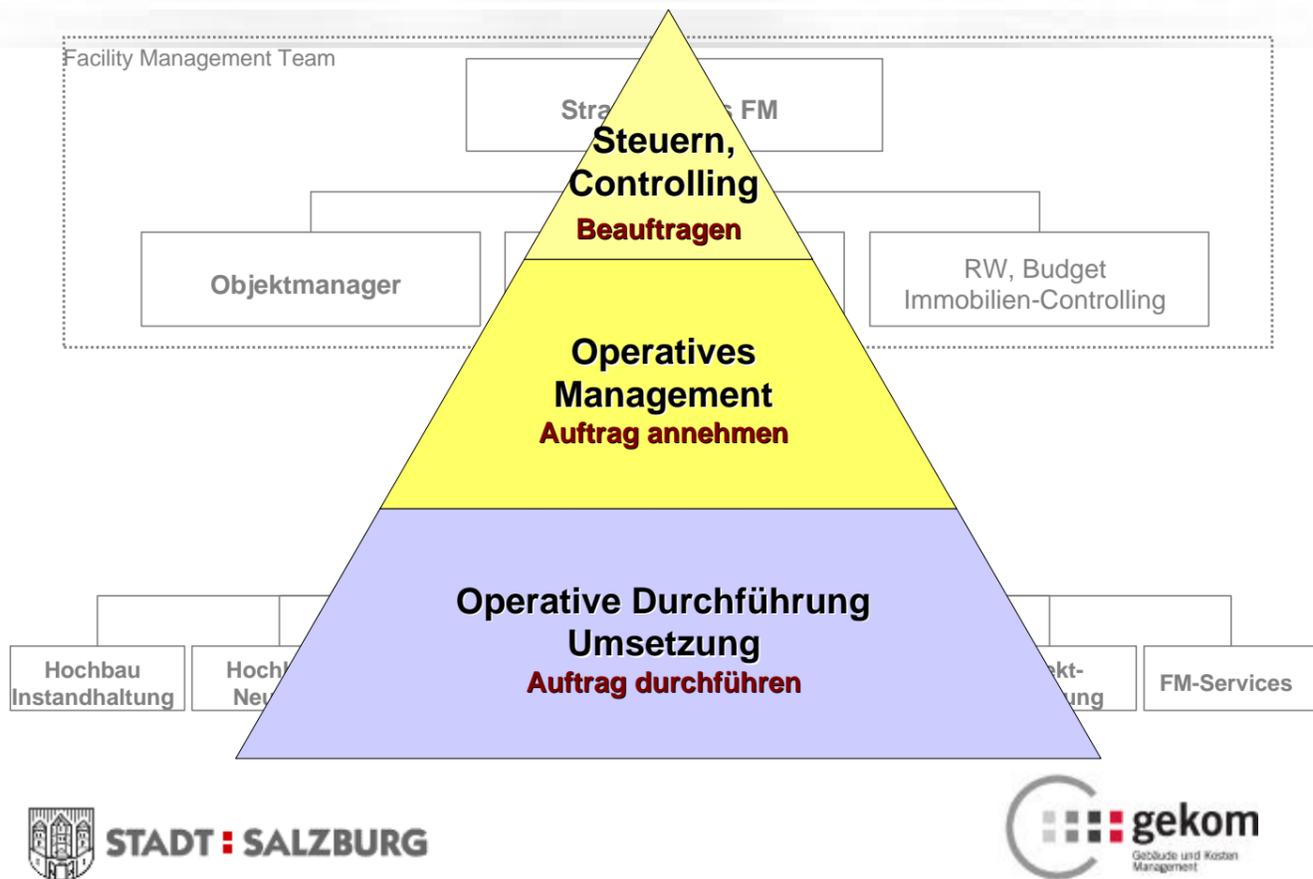
# Systemanalyse



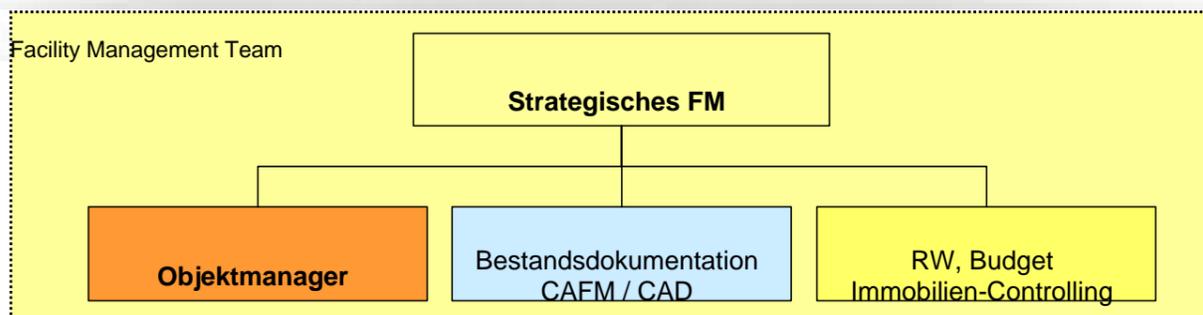
# Abgrenzung Strategisches / Operatives GM



## Aufgabenerfüllung aus der Sicht der Immobilie



## Interne Aufgabenabgrenzung – FM-Team



- **Nutzervertreter** (Bedarf, Störung, Schäden des Nutzers)
- **Eigentümervertreter**
- **Betrachtung der Auswirkungen der Nutzung bei Neubauten** (€)
- **Auftraggeber bei Sanierung, Instandhaltung** (€)

- **Der „richtige m<sup>2</sup>“ in der CAD**
- **Immobilien-dokumentation**
- **Planaustausch bei baulichen Veränderungen**
- **Flächenmanagement**

- **Budgetzusammen-führung Immobilienkosten** (€)
- **Kostentransparenz (Betriebs- und Folgekosten)** (€)
- **Laufende Soll-Ist-Vergleiche** (€)
- **Mitwirkung und Abstimmung Investitionsprogr.** (€)

## Gesamtfunktion strategisches FM

- **Struktur- und Organisationsaufbau**
  - Koordinierung Datenerfassung intern / extern
  - Aufbau CAFM-System, EDV-Schnittstellen
  - Erfassung Gebäude- u. Anlagendaten
  - Strukturierung Kosten- u. Vertragsdaten
- **Portfoliomanagement, kaufmänn. GM**
  - Strategisches FM, Steuerung Gesamtportfolio
  - Definition Ziele, Strategien für Investitionen
  - Fokus auf Investitions- und Folgekosten bei Projektinvestitionen
  - Führung Investitionsprogramm (Eigentümer / Nutzer / Politik)
- **Flächenmanagement**

## Gesamtfunktion Gebäudeverwaltung (neu)

- **Technisches Gebäudemanagement**
  - Betreiben (Wartung, Inspektion, Instandsetzung)
  - Energiemanagement
  - Umbauen, Modernisieren
  - Dokumentieren
  - Gewährleistungsmanagement
- **Infrastrukturelles Gebäudemanagement**
  - Reinigung
  - Umzug
  - Inventarverwaltung
  - Hausverwaltung

## Projekte „Büroflächenoptimierung I + II“

### Einzelprojekte neben FM-Projekt

- Ziel: Auflassung angemieteter Büroflächen
- Evaluierung der Büroflächen im Eigenbestand zur Ermittlung der Raumressourcen
- Ermittlung von Personalressourcen
- Zusammenführung dislozierter Einheiten
- Erstinvestitionen erforderlich
- Amortisationszeit d. Investitionen in 3 Jahren
- Einsparung von €360.000,- p.a.



## Projekt „Energieoptimierung“

### Projektansatz

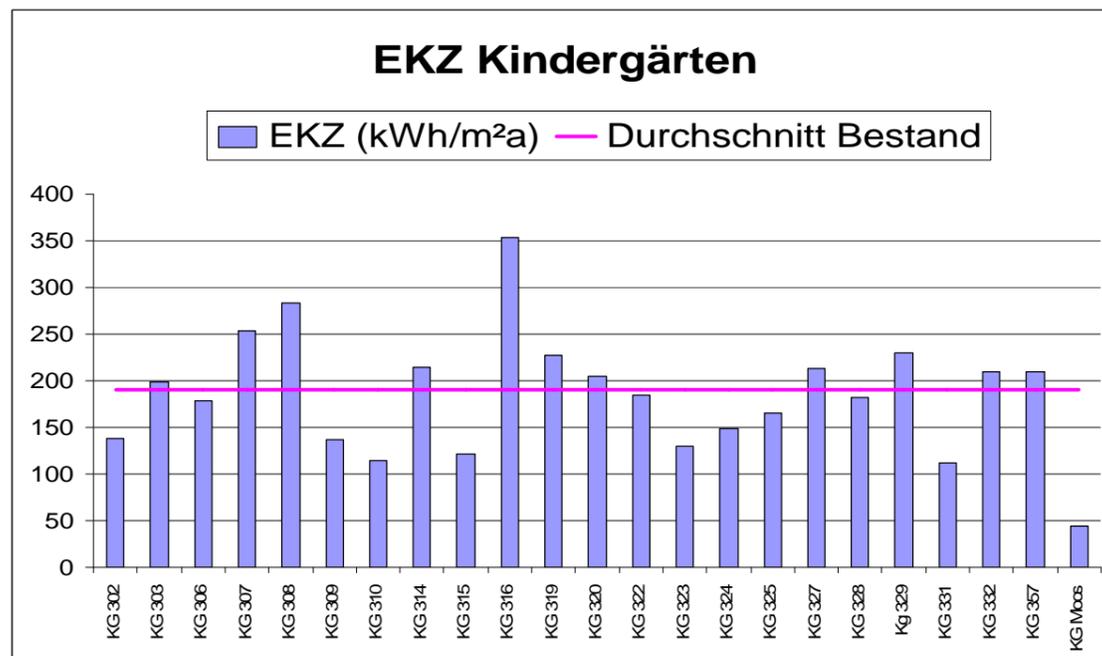
- Verbrauchsoptimierung
- Tarifverhandlungen
- Einsparung CO<sup>2</sup>-Emission (minus 13% Vorgabe)
- Verbesserung Service-Qualität
- Einsparung ca. 250.000,- €/p.a.

### Projektumfang

- Energieoptimierung für HKLS+E
- Straßenbeleuchtung
- Vorgaben für Neuanlagen
- Contractingmodelle



## Analyse Energieverbrauch Kindergärten



## Wo steht das Projekt heute?

### Status Quo

- Erarbeitung Profil / Schnittstellen für FM-Team bis Ende 2004
- Mitarbeiterschulung seit 10/2004
- Systemanforderungen bis 12/2004 fertig gestellt
- Installation des FM-Bereichs bis 02/2005
- Systemanschaffung – 03/2005
- Produktivsetzung des FM-Teams ab 04/2005
- Laufende interne Marketingaktivitäten