

Corporate Facility Management KDZ-Konferenz 23.11.2004



Stadtverwaltung Salzburg



Anzahl Einwohner:	146.560
Fläche Stadtgebiet:	65,64 km²
Mitarbeiteranzahl Magistrat:	ca. 3.000
Anzahl Gebäude:	630
Bewirtschaftete Fläche:	ca. 390.000 m²
Budget (ordentl. + außerordentl.):	416 Mio. €

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

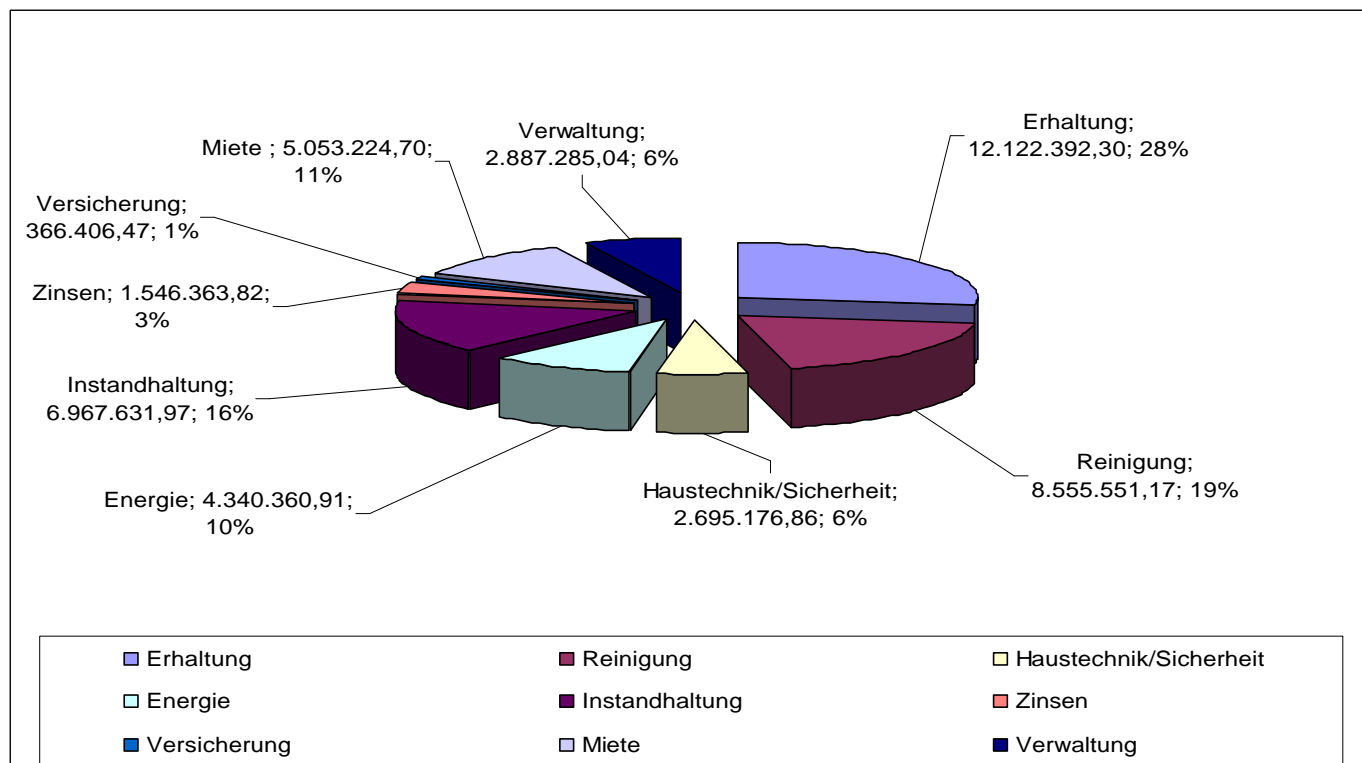
- Gebäudebezogene Kosten minimieren
- Immobilienbezogene Prozessabläufe verbessern
- Betreiberverantwortung bündeln
- Werterhaltung u. –verbesserung, IH-Staus abbauen
- Immobilienverantwortung bündeln
- Kostentransparenz
- Zentrale Gebäudeinformationen in einem System

Diskussion der kritischen Erfolgsfaktoren

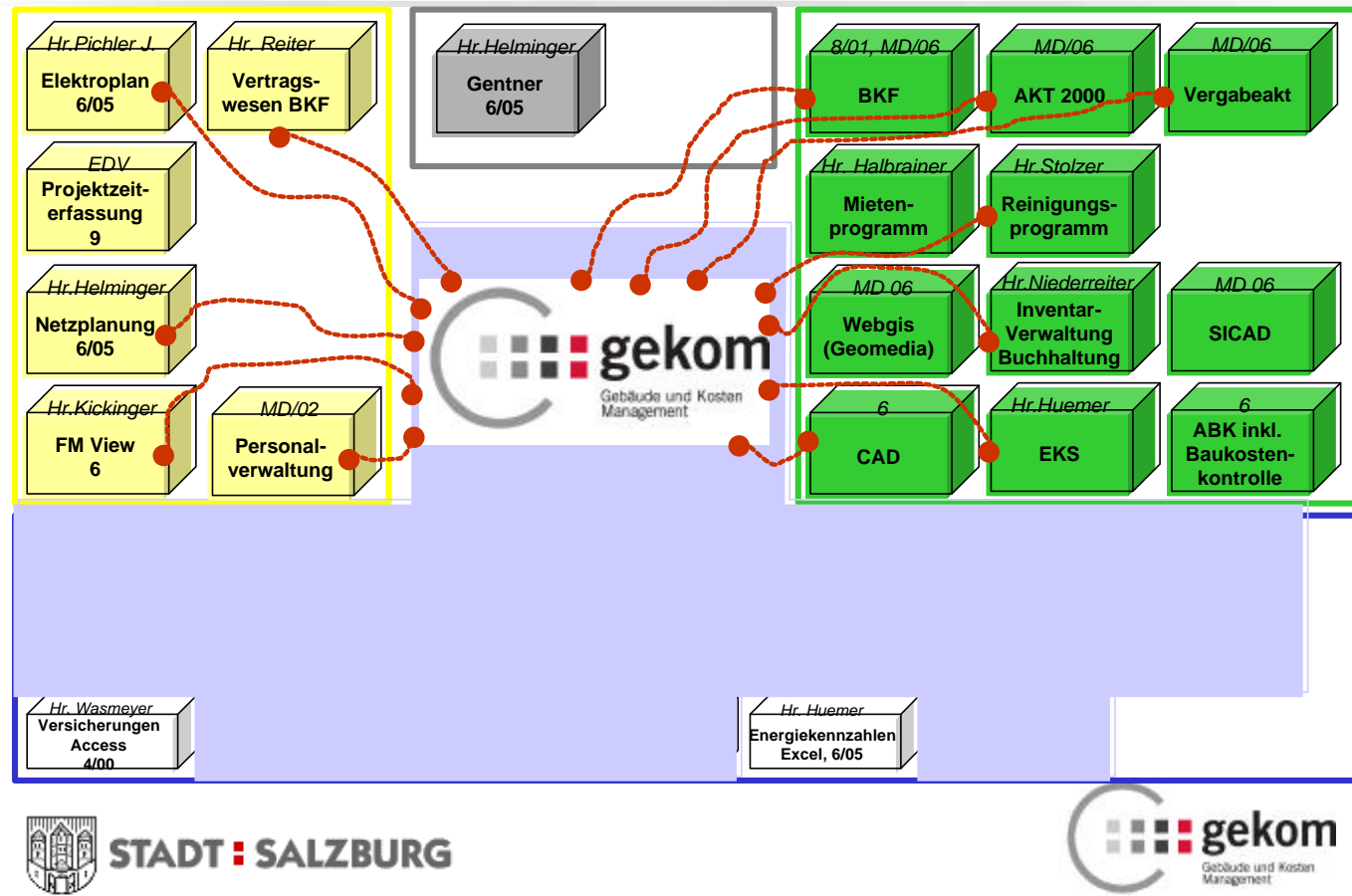
- Identifikation Unternehmensführung
- Organisationsumbau (Bündelung)
- Personalressourcen
- IT-Integration
- Kompetenzverlagerung zu FM-Team
- Akzeptanz, Einbindung in Prozesskette
- Budgetkoordinierung (Investitionsprogramm)
- Begleitung Investitionsprojekte (facilitär u. Kosten)



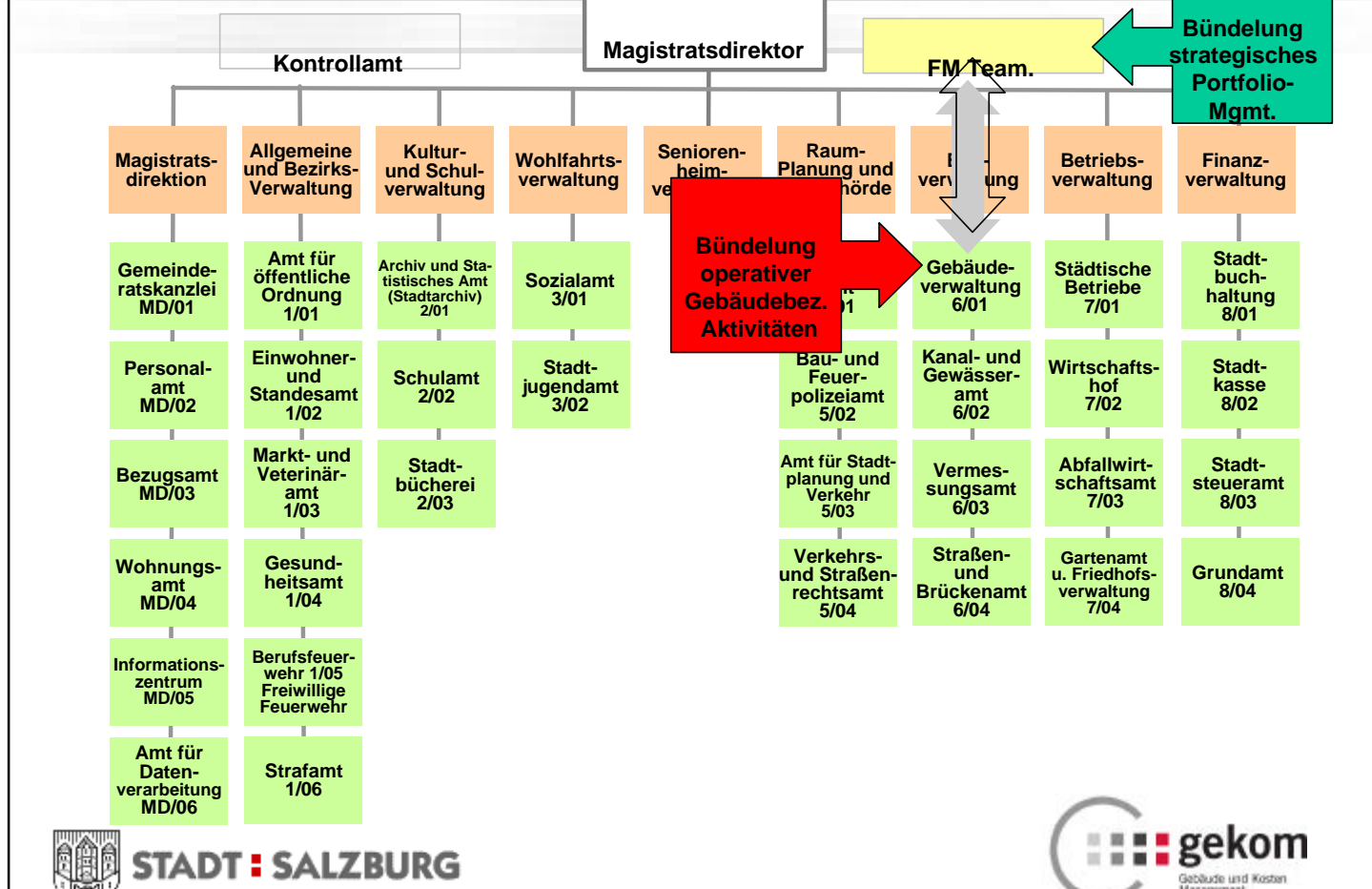
Kostenanalyse



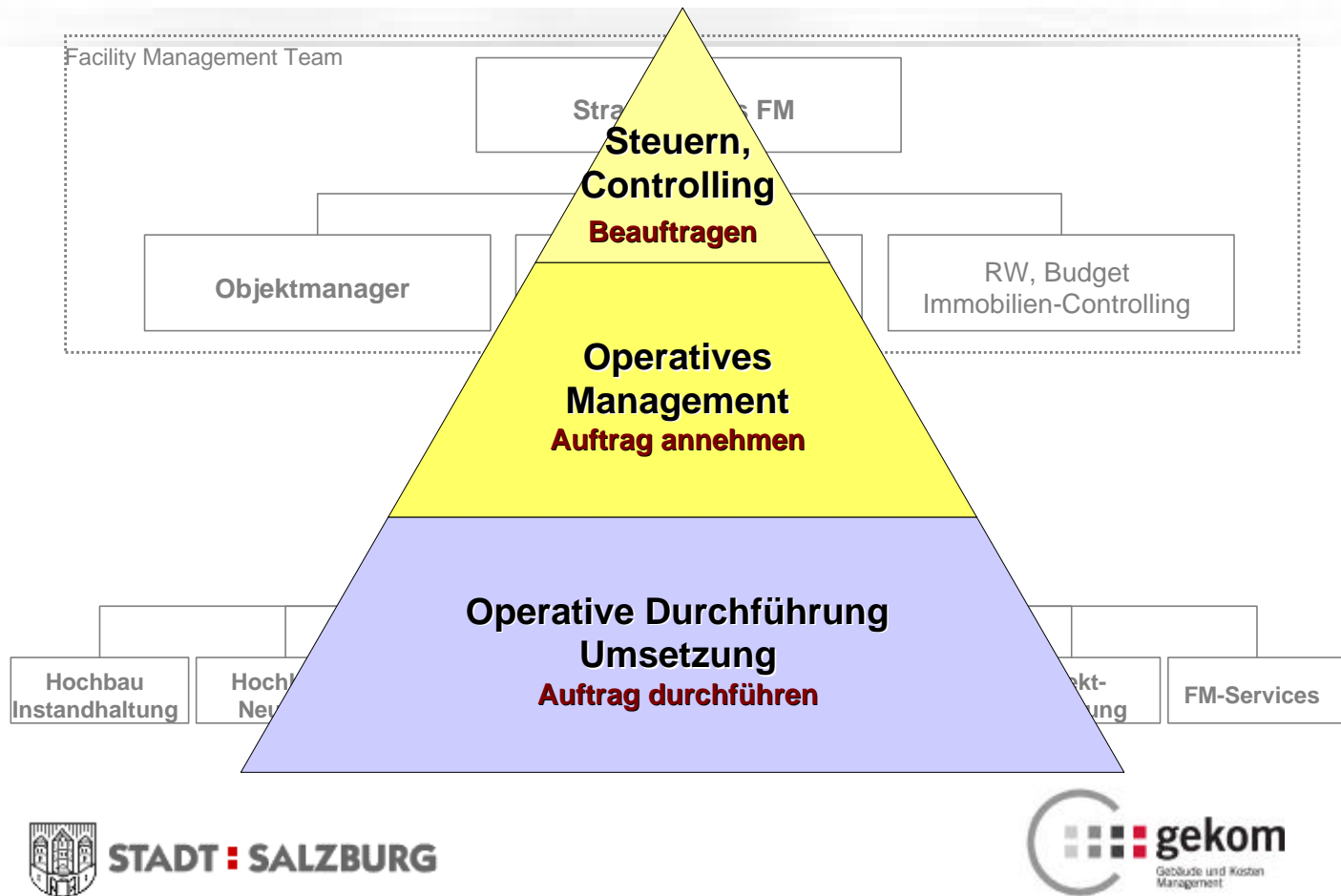
Systemanalyse



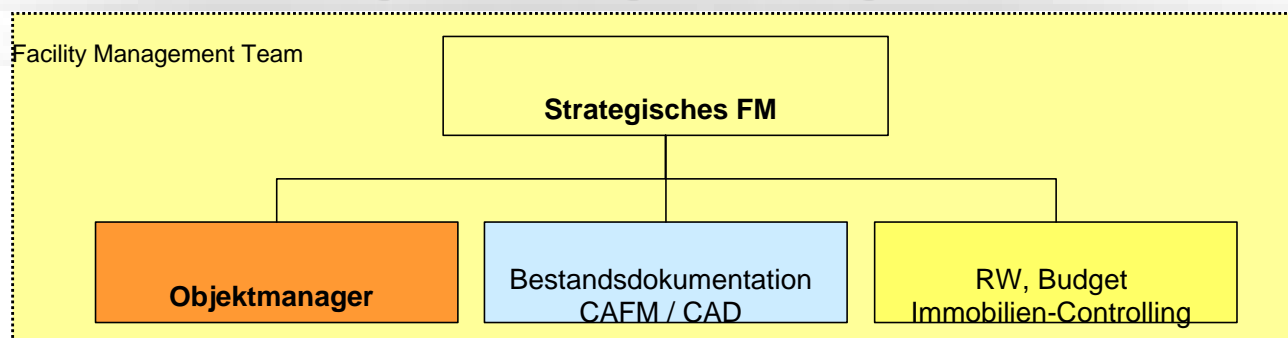
Abgrenzung Strategisches / Operatives GM



Aufgabenerfüllung aus der Sicht der Immobilie



Interne Aufgabenabgrenzung – FM-Team



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

- **Der „richtige m²“ 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

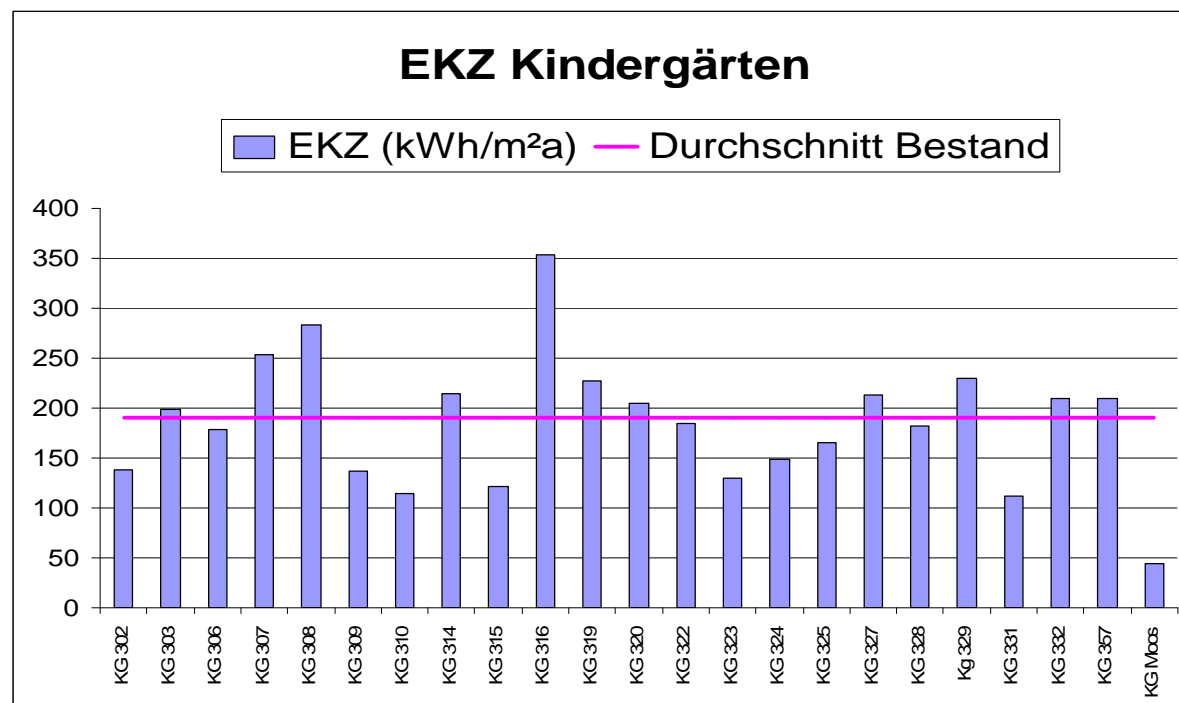
- Verbrauchsoptimierung
- Tarifverhandlungen
- Einsparung CO²-Emission (minus 13% Vorgabe)
- Verbesserung Service-Qualität
- Einsparung ca. 250.000,- €/p.a.

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