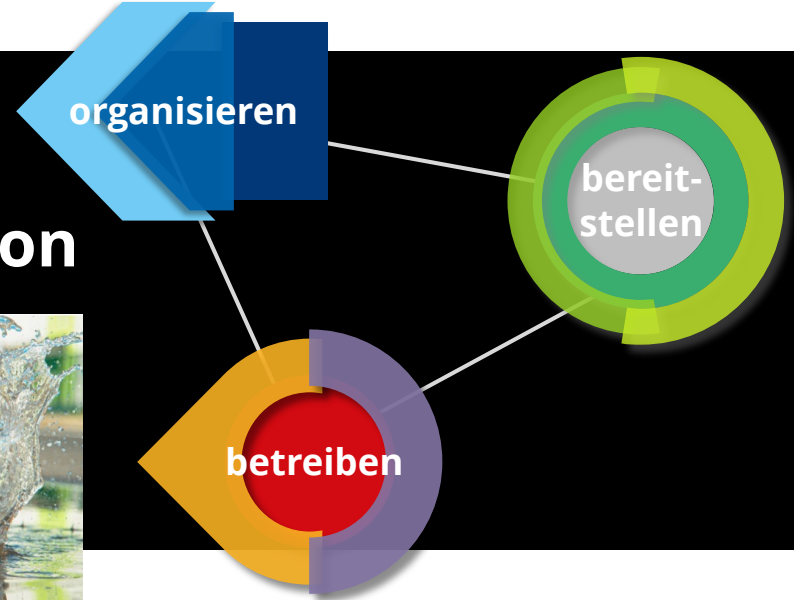


Die „wetterfeste“ FM-Organisation

über dynamische Portfoliosortierung
und Betriebskonzeption zu einer trag-
fähigen Supportorganisation



Web Seminar, 12. März 2025



- **INTERNATIONALES INSTITUT FÜR FACILITY MANAGEMENT GmbH**
- Privatwirtschaftliches **Forschungs- & Entwicklungsinstitut**
- Ausschließlich FM-Themen für **Corporates**
- Gründung **1998** als Tochterunternehmen der Bernd Heuer Dialog GmbH Düsseldorf, Ausgründung 2004 als eigenständiges Unternehmen
- **4** Geschäftsfelder
- Entwickler der führenden **FM-Modelle** für Forschung und Lehre sowie für die Projektierung
- **Betreiber- und Bereitstellungsmodelle**
- Größter **FM-Kongress** in Deutschland
- Größtes **FM-Netzwerk** im deutschsprachigen Raum

Wie positioniere ich meine FM-Organisation und wie muss sie aussehen?

organisieren

FM-Modell
des i²fm

bereitstellen

Welche und wieviel Infrastruktur (Flächen, Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, etc.) benötige ich für mein Kerngeschäft? (und welche Qualität muss sie haben?)

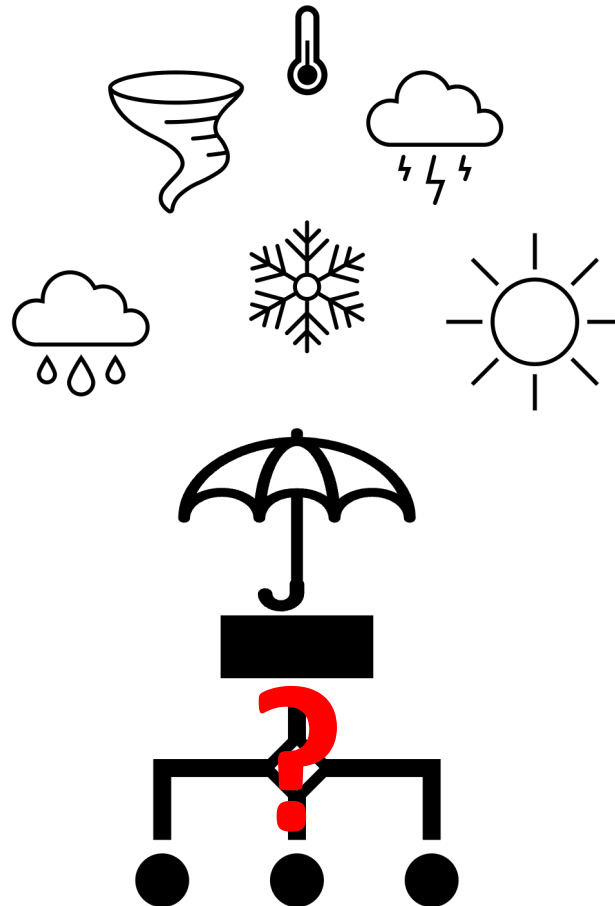
betreiben

Wie betreibe ich die gesamte Infrastruktur bedarfs- & anforderungskonform?

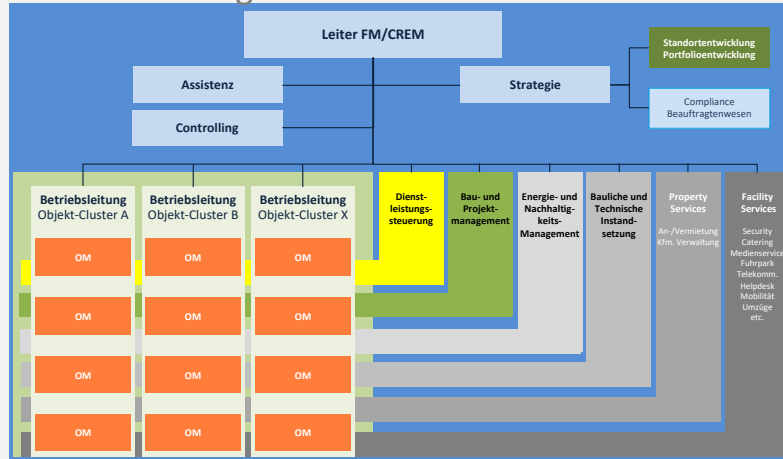
WAS HEIßT WETTERFEST?



*(mit Bezug auf eine „wasserfeste“
Argumentation, wieviele und welche (Fach-)
Leute eine FM-Organisation nachweislich
benötigt, damit alles rechtssicher, verfügbar,
nutzbar, wertig und preiswert bleibt)*



Das i²fm FM Organisationsmodell

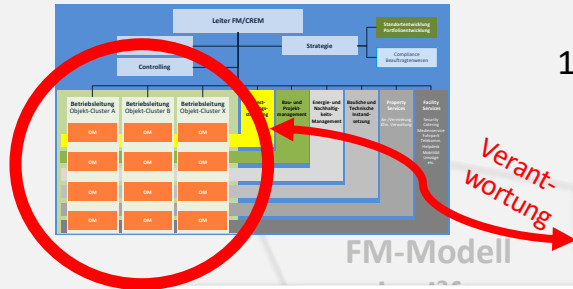


eine ausführliche Herleitung und Argumentation dieses Organigramms finden Sie unter <https://i2fm.de/das-perfekte-organigramm-fuer-fm-re/> und zur Personalbemessung <https://i2fm.de/personalbemessung-im-fm/>

Abkürzung...

Wir sind einmal so frei und nehmen hier eine Abkürzung zu einem durchaus als „ideal“ zu nennenden FM-Organigramm. Hier gilt es zu beachten, dass aus Corporate-Sicht das sogenannte CREM mit integriert ist und dass es sowohl für zentrale wie auch für dezentrale Strukturen anwendbar ist. Es gibt neben einem solchen Organisationsansatz keine weitere Einheit mehr, die sich wie auch immer um Supportressourcen, deren Bereitstellung und deren Betrieb kümmert. Daher auch in der Überschrift FM/CREM oder in Zukunft gerne auch CoReFM (neuer RealFM-Überbegriff).

Dieses Organigramm zeichnet sich dadurch aus, dass es eine klare Trennung von Objektverantwortung (und diese in sauberer Delegationslinie von der obersten Leitung über die Bereitstellung) zu Serviceerbringungen, Bauleistungen, Beauftragtenwesen und insbesondere zur Dienstleistungssteuerung gibt, hinter der sich alle outgesourceten Regelleistungen befinden. Diese Trennung ist der Schlüssel einer Neuaufstellung der Support-Organisation.



1.



Kernfragen

1. Wieviele und welche Objektverantwortliche werden benötigt?
2. Gewerkeorientierte oder gewerkeübergreifende Objektverantwortung?
3. Standortorientierte oder standortübergreifende Objektverantwortung?
4. Objektverantwortung in Managementlinie (Delegation und Verantwortung!) zur Objektbereitstellung?
5. Objektverantwortung mit oder ohne Serviceverantwortung?

Bemessungskriterien	
Objekte	
Aufwand	Objektverantwortliche
<ul style="list-style-type: none"> Objekttyp (baulich/technisch) Objektgröße technische Komplexität Betreuungsintensität (Nutzer) Objektzustand Nutzungsvariabilität Genehmigungslage (gesetzlich/behördlich, interne Compliance, Kunde) Geografie/Lage Budget 	<ul style="list-style-type: none"> Objektartenzuordnung fachliche Eignung (baulich, technisch) Erfahrung mit vergleichbaren Objekten Objektmengezuordnung Aufgabenmenge/ Projekte Anzahl Nutzerkontakte

Objektverantwortung im Sinne von:

Zustand des Objektes
 Verfügbarkeit des Objektes
 Nutzbarkeit des Objektes
 Nutzwert des Objektes
 Rechtskonformer Zustand des Objektes
 (Baurecht, techn. Sicherheit, Arbeitsschutz, Betriebssicherheit, Umwelt, Versicherung, Dokumentation, Mietrecht, etc.)
 Projektierungen im Objekt
 (Umnutzung, Umbau, Anbau, Rückbau, Neubau, Sanierung,...)

Betriebskosten des Objektes
 OM-Kosten des Objektes
 Instandsetzungskosten des Objektes
 Kapitalkosten des Objektes

SUPPORTPROZESSE	
NUTZUNGSBEREICHE	
Abgrenzungs- Eingrenzungs- Bewachungs- ...	
Abstell- Einstell- Empfangs- Annahme- ...	
Fahr- Geh- Versorgungs- Entsorgungs- ...	
Produktions- Büroarbeits- Sozial- Versammel- ...	
Schulungs- Lehr- Betreuungs- Veranstaltungs- ...	
Vorhalte- Verschönerungs- Identifikations- ...	
Sortier- Verpa...	
Sicherungs...	

OBJEKTKLASSEN	
OBJEKTARTEN	
Produktionsobjekte	Produktionsgebäude, Fertigungsgebäude, Küchen, Druckereien, Brauereien, Sintergebäude, Kokereien, Werkstätten, ...
Aufenthaltsobjekte	Bürogebäude, Kantinengebäude, Küchegebäude, Kassengebäude, Wetterschutzgebäude, Wachgebäude, Bibliotheken, ...
Labor- und Forschungsobjekte	Laborgebäude, Forschungsgebäude, Versuchsaufbauegebäude, Gewächshäuser, ...
Lager und Aufbewahrung	Hallen, Lager, Parkhäuser, Umschlagplätze, Container, Boothäuser, Kühlhäuser, Archive, ...
Erschließung-Versorgungsobjekte	Straßen, Wege, Überführungen, Unterführungen, Rohre, ...
Technikobjekte	Kraftwerksgebäude, Versorgungsobjekte, Entsorgungsobjekte, Feuerwachen, ...
Wohnobjekte	Wohnhäuser, Wohnanlagen, Behelfsobjekte, Gemeinschaftsunterkünfte, Hotelgebäude, ...
Versammlungsobjekte	Schulgebäude, Hörsäle, Saalgebäude, Kongressgebäude, Mehrzweckhallen, Einkaufszentren, Kirchen, Theater, ...
Sicherheitsobjekte	Sicherheitsgebäude, Tresorgebäude, Gefah...

Vollständige Zerlegung nach der Fragestellung...

- was genau?
- wovon genau?
- wieviel davon?
- wofür gedacht?
- welcher Nutzen?
- welcher Zustand?
- wie teuer?
- welcher Anspruch?
- welcher Eigentümer?
- welche Nutzer?
- welche Komplexität?

aber vor allem:

- wer trägt wofür die Verantwortung?
- Objektmanagement Zuteilung/Zuordnung

1. GLIEDERUNGSEBENE DER DATENERFASSUNG

Angangstabelle

Objekt-Nr.	Standort	Objektname	Objektbeschreibung	Objektfläche
001	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
002	Stuttgart	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
003	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
004	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
005	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
006	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
007	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
008	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
009	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
010	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
011	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
012	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
013	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
014	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
015	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
016	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
017	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
018	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
019	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
020	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
021	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
022	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
023	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
024	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
025	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
026	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
027	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
028	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
029	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
030	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
031	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
032	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
033	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
034	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
035	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
036	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
037	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
038	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
039	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
040	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
041	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
042	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
043	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
044	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
045	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
046	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
047	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
048	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm
049	München	Produktionsobjekt	Produktionsobjekt	3600qm
050	München	Lager- und Aufbewahrung	Lager- und Aufbewahrung	15600qm

Zieltabelle



STAMMDATEN				BETRIEB			EIGENTUM UND NUTZUNGSVERTEILUNG				
NR	AKZ/ OBJEKT	STANDORT	OBJEKTKLASSEN	BEREICHSGRUNDFLÄCHE	BETREUUNGSINTENSITÄT	TECHN. KOMPLEXITÄT	OBJEKTTEAM	ZUORDNUNG	OBJEKTNUTZUNG	NUTZER/ KUNDE	EIGENTÜMER
1	001	München	Produktionsobjekte	3600qm	Mittel	Hoch	2	KG Verantwortung	Spezifisch	Fremdnutzung	Business Unit 3
2	002	Stuttgart	Lager- und Aufbewahrung	15600qm	Hoch	Niedrig	1	FM Verantwortung	Multifunktional	Eigennutzung	Business Unit 1

Zielstruktur einer Datentabelle

Jeder Standort verfügt über eine wie auch immer geartete Informationssammlung in irgendwelchen Tabellen oder Systemen. Jede davon ist nützlich, um eine systematische neue Grundstruktur zu füllen. Eine solche ist bis heute nicht genormt, daran wird noch in verschiedenen Gremien der DIN und des VDI gearbeitet. Aber aus der Entwicklungsarbeit des i²fm ist eine solche mittlerweile hervorgegangen, die ihre allgemeingültige Tauglichkeit bereits unter Beweis gestellt hat. Diese hat mehrere Gliederungsebenen, die sich in der Tiefe der dahinter liegenden Informationen in Bezug auf die Objekte unterscheiden.

Für das erste Vorhaben – eine wetterfeste Organisation zu entwickeln – gilt die „größte“ Informationsstufe, die im Bild links bereits zu erkennen ist. Falls hier Informationen aus den bestehenden Systemen fehlen sollten, müssen diese zur ersten Zielerreichung noch erfasst werden. Erfahrungsgemäß ist das aber ein überschaubarer Aufwand. Diese Tabelle stellt die Basis der dynamischen Portfoliosortierung dar.

SICHTBARMACHUNG DES PORTFOLIOS MIT ALLEN RELEVANTEN INFORMATIONEN

Von **vollständig** ...



... über **informativ**

... zu **übersichtlich**



- Produktionsobjekte
- Labor- und Forschungsgebäude
- Technikobjekte
- Sicherheitsobjekte
- Lager- und Aufbewahrung, Speicherung
- Wohnobjekte
- Betreuungsobjekte
- Aufenthaltsgebäude
- Versammlungsobjekte
- Außenoberflächenobjekte
- Erschließungsobjekte
- Verkehrs- und Transportobjekte



Zuordnung	
<input type="checkbox"/> FM-Verantwortung	<input type="checkbox"/> KG-Verantwortung
Objekt-Nutzung	
<input type="checkbox"/> Multi-Funktions-Nutzung	
Nutzer	
<input type="checkbox"/> Eigen-Nutzung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Misch-Nutzung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fremd-Nutzung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Stillgelegt/Leerstand	<input type="checkbox"/>
Vermögensart	
<input type="checkbox"/> Eigentum	<input type="checkbox"/> Organschaft 1
<input type="checkbox"/> Erbpacht	<input type="checkbox"/> Organschaft 2
<input type="checkbox"/> Anmietung	<input type="checkbox"/> Organschaft 3
<input type="checkbox"/> Misch/Sonder-Verhältnisse	<input type="checkbox"/> Organschaft 4

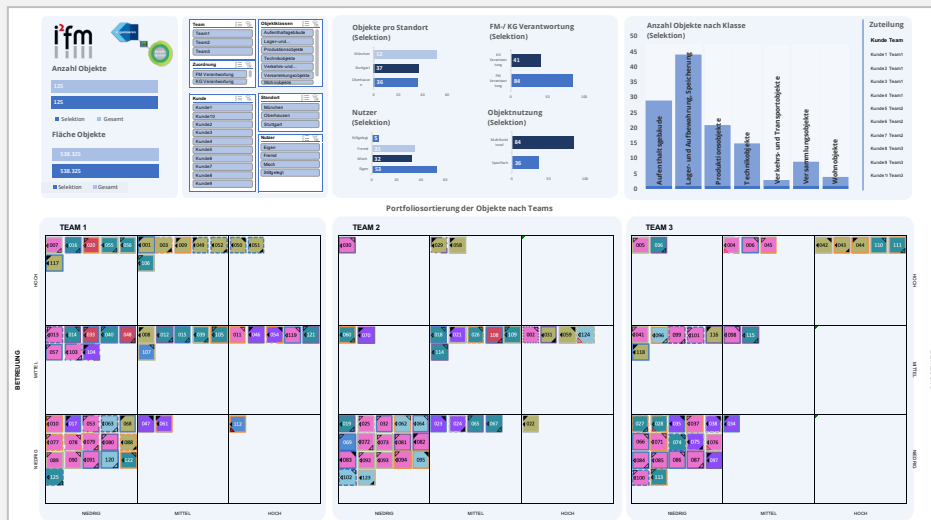
Sichtbarkeit

Nur durch die vom i²fm entwickelte „Kacheltechnik“ werden Objekte so sichtbar, wie man sie benötigt.

- wieviel Objekte von welcher Objektklasse?
- Wem gehören diese? Wo liegen sie?
- Welche Nutzung?
- haben sie Leerstand?
- welche Komplexität weisen sie auf?
- wem sind sie verantwortlich zugeordnet?
- Welche Nutzer/Kunden nutzen sie?
- Wie anspruchsvoll ist ihre Nutzung?
- Wer kümmert sich darum?

und das Ganze auf einen Blick – dies ist mit Tabellenansichten so nicht möglich! Geschweige denn eine dynamische Informationsfilterung – und um diese soll es letztlich gehen.

Dashboard DyPS



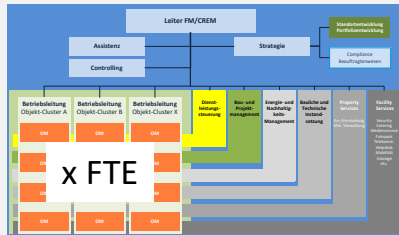
Alle Fragen zur Organisationsentwicklung filterfähig

Durch diese vom Institut voreingestellten Filter ist es nun möglich, exakt die Fragen sichtbar zu machen, die hinsichtlich der Organisationsentwicklung jetzt interessieren:

- Welche Objekte sind welchem Team zugeordnet?
- Wo sind diese Objektcluster lokalisiert?
- Sind sie verantwortungstechnisch abbildbar oder liegt eine Organisationsüberforderung vor?
- Welche Arten mit welchen Nutzern kumulieren sich auf einzelne Teams oder Objektverantwortliche?
- Welche Objekte haben einen hohen Betreuungsaufwand und welche eine hohe technische Komplexität – gibt es Haufenrisiken?
- und viele Antworten mehr...

...und dann vor allem: Im Dashboard kann umsortiert werden, so dass dieses ein erstes Instrument zur Organisationsentwicklung mit Bezug auf Objektverantwortung darstellt.

1. TEIL DER ORGANISATIONSENTWICKLUNG ABGESCHLOSSEN

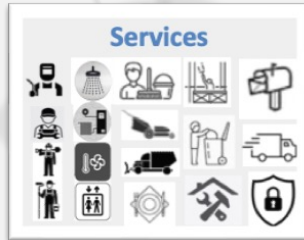


FM-Modell
des i²fm

1.



2.

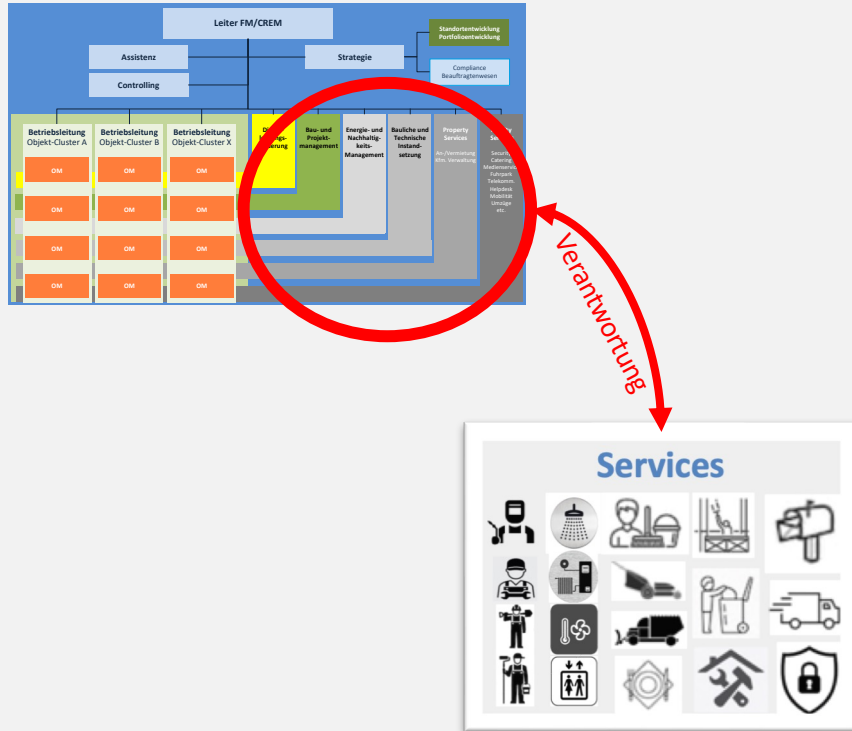


Objektverantwortung

Durch die dynamische Portfoliosortierung ist es nun möglich, eine belastbare und in jeder Hinsicht argumentations- und revisionsfähige Aufbauorganisation inkl. Personalbemessung mit Bezug auf die Objektverantwortung (Betreiberverantwortung!) zu gestalten. Und dies nicht nur einmalig, sondern mittels im Tagesbetrieb jederzeit anpassbare und neu filterbare Organisationsbereiche.

wie es weiter geht...

Wenn diese Arbeit getan ist, kann man DANACH (und auch erst dann - es sind die Objektinformationen aus DyPS dafür erforderlich) die zweite Stufe der Entwicklung mit der Servicekonzeption beginnen. Diese ist erforderlich, um belastbare Aussagen zur Ausgestaltung der Betriebsorganisation zu tätigen. Betrieb mit klarem Fokus auf die Sicherstellung von Betriebsservices an und in den Objekten.



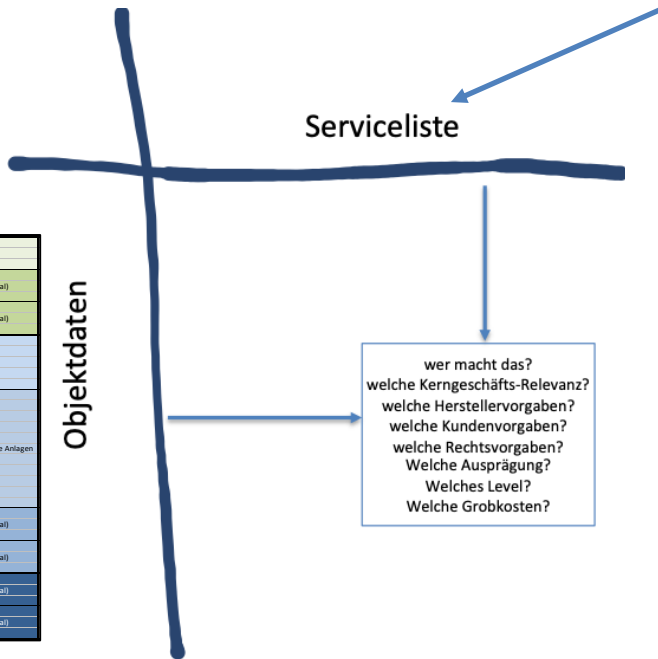
Betriebsverantwortung (Services)

Die Verantwortung (und damit auch die Aufgaben) für Betrieb und damit für Services stellt sich gänzlich anders dar, als die Verantwortung für die Bereitstellung von Objekten:

- Identifikation notwendiger Betriebs-Services
- Konzeption der Services
- Beschaffung der Services
- Beauftragung der Services
- Planung der Services
- Vorbereitung der Services
- Durchführung der Services
(Pflichtleistungen, Regelleistungen, Zusatzleistungen, Sonderleistungen)
- Sicherstellung der Rechtskonformität der Ausführung
(Vertrags- und Haftungspflichten, Arbeits- und Gesundheitsschutz, techn. Standards und Vorschriften, Umweltvorgaben, Brandschutz, Datenschutz und Sicherheit, Kommunikation, Schulungen, Dokumentation, Überwachung und Qualitätssicherung, etc.)
- Qualitätsmanagement der Services
- Dokumentation aller Elemente der Services
- Abnahme von Services
- Überprüfung und Verbesserung von Services und Servicekonzepten

DIE REINE MENGE AN BENÖTIGTEN SERVICES

anstelle von DIN 276 (wegen reinem Errichtungsfokus) bitte lieber diese Logik verwenden (findet demnächst Eingang in eine VDI-Richtlinie)



		Ver-/Entsorgungssysteme	
		Sicherheitsysteme	Ingenieurbauwerke
Außenbereiche	Zentrale Technische Anlagen (TGA)	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
	Bewirtschaftungsbereiche im Außenbereich	extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
Liegenschaft	Bauwerk	Dachsysteme	
		Fassadensysteme Fenster/Außenläden Zentrale Bauwerkselemente Brandschutzsysteme	
Gebäude	Zentrale Technische Anlagen (TGA)	Abwasser-/Wasseranlagen Wärmeverorgungsanlagen Raumlüfttechnische Anlagen (RLT) Kältetechnikanlagen	
		Kommunikations-, Sicherheits-, Informationstechnische Anlagen Förderanlagen (Aufzüge) Nüchternentechnische Anlagen Produktionstechnische Anlagen Nutzungsspezifische Anlagen MIR und Gebäudesanierung	
Spezielle Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	Zentrale Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
		extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
Spezielle Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	Zentrale Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
		extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment

Ebene 1 Servicepakete		Ebene 2 Serviceaufgaben		Ebene 3 Servicetätigkeiten	
A	VERWALTEN	A1	Daten und Systeme MANAGEN		
		A2	Eigentumsnutzung VERWALTEN		
		A3	Mieter VERWALTEN		
		A4	Anmietung VERWALTEN		
		A5	Flächenmanagement und Benchmarking ERBRINGEN		
		A6	Betriebsmittel BESCHAFFEN und BEREITSTELLEN 1*		
		B1	ÜBERNEHMEN		
		B2	AKTIVIEREN		
		B3	Gewährleistung VERFOLGEN		
		B4	BEDIENEN und ÜBERWACHEN		
B	TECHNISCH BETREIBEN	B5	ZUFÜHREN bzw. NACHFÜLLEN von Betriebsmitteln		
		B6	Probetrieb DURCHFÜHREN		
		B7	DEAKTIVIEREN		
		B8	INSPIZIEREN		
		B9	WARTEN		
		B10	PRÜFEN		
		B11	INSTANDESETZEN		
		B12	VERBESSERN		
		B13	STILLSETZEN		
		B14	MIT Medien VERSORGEN		
C	VER- und ENTSORGEN	C2	Energiemanagement DURCHFÜHREN		
		C3	Entsorgungsdienstleistungen PLANEN und KOORDINIEREN		
		C4	Entsorgungsdienstleistungen DURCHFÜHREN		
		D1	Not- und Störfälle VORHALTEN/ GEWÄHRLEISTEN		
D	Adhoc-Dienste DURCHFÜHREN	D2	Störungen ERKENNEN		
		D3	Störungen BESEITIGEN		
		D4	Winterdienste VORHALTEN		
		D5	Winterdienste DURCHFÜHREN		
		E1	Reinigungskonzepte ERSTELLEN und WEITERENTWICKELN		
E	REINIGEN und PFLEGEN	E2	Grundreinigung DURCHFÜHREN		
		E3	Bau-/ Bauendreinigung DURCHFÜHREN		
		E4	Intervallreinigung/ Unterhaltsreinigung DURCHFÜHREN		
		E5	Präsenzreinigung DURCHFÜHREN		
		E6	Glasreinigung/ Fassadenreinigung DURCHFÜHREN		
		E7	Desinfektionsreinigung DURCHFÜHREN		
		E8	Industrierreinigung DURCHFÜHREN		
		E9	Gpx-Reinigung DURCHFÜHREN		
		E10	Veranstaltungsreinigung DURCHFÜHREN		
		E11	Fahrzeuginreinigung DURCHFÜHREN		
		E12	REINIGEN		
F	Standortservices BEREITSTELLEN und DURCHFÜHREN	E13	UNDANKMANN		
		F1	Hilfsdienste BETREIBEN		
		F2	Hausmeisterdienste ERBRINGEN		
		F3	Schädlingsbekämpfung ERBRINGEN		
		F4	Sekretariatsdienste ERBRINGEN		
		F5	Zentrale Kopier- und Druckerdienste ERBRINGEN		
		F6	Catering BEREITSTELLEN		
		F7	Konferenz- und Veranstaltungsdienste ERBRINGEN		
		F8	Postdienste ERBRINGEN		
		F9	Waren-, Logistik- und Umszugsdienste ERBRINGEN		
F10	Fuhrpark und Personalbeförderungsdienstleistungen ERBRINGEN				
G	EMPFANGEN, SCHÜTZEN und SICHERN	F11	Wascherdienste ERBRINGEN		
		G1	Sicherheitskonzepte ERSTELLEN und WEITERENTWICKELN		
		G2	Empfangs- und Pförtnerdienste ERBRINGEN		
G3	Schutzdienste ERBRINGEN				
H	HSE-Leistungen auf/in der Infrastruktur/Liegenschaft ERBRINGEN	H1	HSE-Konzepte für den Betrieb der Infrastruktur/Liegenschaft ERSTELLEN und WEITERENTWICKELN		
		H2	HSE-Fachfunktionen für den Betrieb der Infrastruktur/Liegenschaft STELLEN		
		H3	Betriebsärztlichen Dienst BEREITSTELLEN		

= VDI 3810

= DIN 31051

DIE REINE MENGE AN BENÖTIGTEN SERVICES

pro Objekt oder
Objektcluster

SERVICE-MATRIX

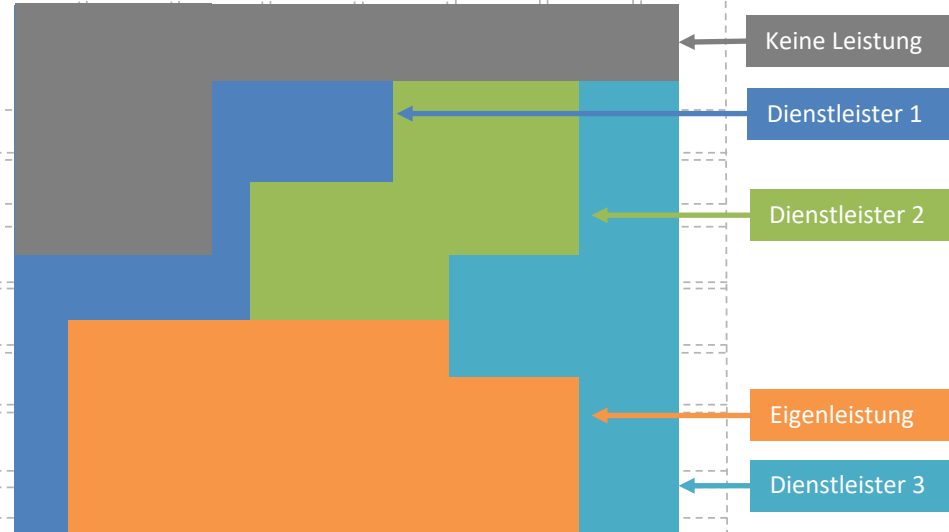
SMART-LV SERVICES
by i²fm

Services

Servicebezug
(Liegenschaft)



Liegenschaft	Außenbereiche	Zentrale Technische Anlagen (TGA)	Ver-/Entsorgungssysteme Sicherheitssysteme Ingenieurbauwerke	
		Bewirtschaftungsbereiche im Außenbereich	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
			extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
		Bauwerk	Dachsysteme Fassadensysteme Fenster/Außentüren Zentrale Bauwerkelemente Brandschutzsysteme	
	Gebäude	Zentrale Technische Anlagen (TGA)	Abwasser-/Wasseranlagen Wärmeversorgungsanlagen Raumlufttechnische Anlagen (RLT) Kältetechnikanlagen	
			Elektrische Anlagen Kommunikations-, Sicherheits-, Informationstechnische Anlagen Förderanlagen (Aufzüge) Küchentechnische Anlagen Produktionstechnische Anlagen Nutzungsspezifische Anlagen MSR und Gebäudeautomation	
		Zentrale Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
			extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
		Spezielle Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
			extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment



DIE ART DER LEISTUNGSERBRINGUNG

SERVICE-MATRIX

SMART-LV SERVICES
by i²fm

Servicebezug
(Liegenschaft)

Services

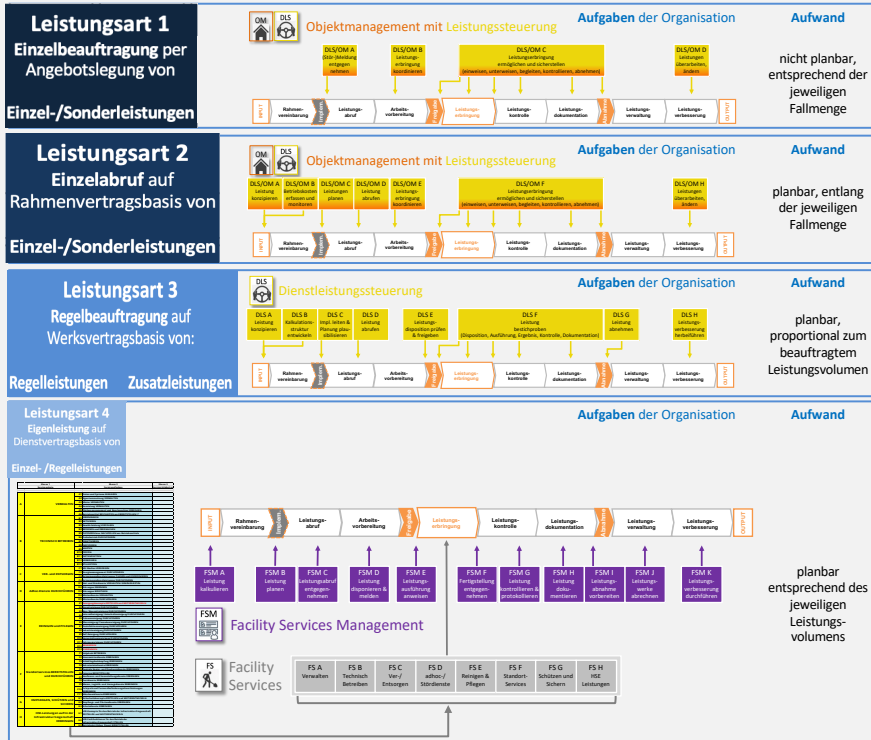
Services/Dienstleistungen (x-Achse), was?

Verwalten	Technisch Betreiben	Ver-/Entsorgen	Adhoc-Dienste	Reinigen & Pflegen	Standort-services	Schützen & Sichern	HSE-Leistungen
-----------	---------------------	----------------	---------------	--------------------	-------------------	--------------------	----------------

Liegenschaft	Außenbereiche	Zentrale Technische Anlagen (TGA)	Ver-/Entsorgungssysteme Sicherheitssysteme Ingenieurbauwerke	
		Bewirtschaftungsbereiche im Außenbereich	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment
	extern genutzt		Bewirtschaftungsflächen Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment	
	Gebäude	Bauwerk	Dachsysteme	
			Fassadensysteme	
			Fenster/Außentüren	
			Zentrale Bauwerkselemente	
			Brandschutzsysteme	
		Zentrale Technische Anlagen (TGA)	Abwasser-/Wasseranlagen	
			Wärmeversorgungsanlagen	
Raumlufttechnische Anlagen (RLT)				
Kältetechnikanlagen				
Elektrische Anlagen				
Zentrale Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	Interkommunikations-, Sicherheits-, Informationstechnische Anlagen			
	Förderanlagen (Aufzüge)			
	Küchentechnische Anlagen			
	Produktionstechnische Anlagen			
	Nutzungsspezifische Anlagen			
Spezielle Bewirtschaftungsbereiche im Gebäude	intern genutzt	Bewirtschaftungsflächen		
		Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment		
	extern genutzt	Bewirtschaftungsflächen		
		Technische Anlagen (nicht zentral) Einrichtungen/Equipment		

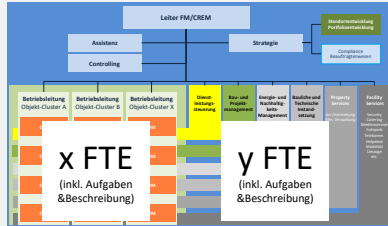
Leistungsart 1 Einzelbeauftragung per Angebotslegung von	Leistungsart 2 Einzelabruf auf Rahmenvertragsbasis von	Leistungsart 3 Regelbeauftragung auf Werksvertragsbasis von:		Leistungsart 4 Eigenleistung auf Dienstvertragsbasis von
Einzel-/Sonderleistungen	Einzel-/Sonderleistungen	Regelleistungen	Zusatzleistungen	Einzel-/Regelleistungen
konzipiert <input type="checkbox"/>	konzipiert <input checked="" type="checkbox"/>	konzipiert <input checked="" type="checkbox"/>	konzipiert <input checked="" type="checkbox"/>	konzipiert <input checked="" type="checkbox"/>
kalkuliert <input type="checkbox"/>	kalkuliert <input checked="" type="checkbox"/>	kalkuliert <input checked="" type="checkbox"/>	kalkuliert <input checked="" type="checkbox"/>	budgetiert <input checked="" type="checkbox"/>
vereinbart <input type="checkbox"/>	vereinbart <input checked="" type="checkbox"/>	vereinbart <input checked="" type="checkbox"/>	vereinbart <input checked="" type="checkbox"/>	vereinbart <input checked="" type="checkbox"/>
beauftragt <input type="checkbox"/>	beauftragt <input type="checkbox"/>	beauftragt <input checked="" type="checkbox"/>	beauftragt <input checked="" type="checkbox"/>	angewiesen <input checked="" type="checkbox"/>
geplant <input type="checkbox"/>	geplant <input type="checkbox"/>	geplant <input checked="" type="checkbox"/>	geplant <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> geplant <input type="checkbox"/>
terminiert <input type="checkbox"/>	terminiert <input type="checkbox"/>	terminiert <input checked="" type="checkbox"/>	terminiert <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> terminiert <input type="checkbox"/>
abgerufen <input type="checkbox"/>	abgerufen <input type="checkbox"/>	abgerufen <input checked="" type="checkbox"/>	abgerufen <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> anstehend <input type="checkbox"/>
disponiert <input type="checkbox"/>	disponiert <input type="checkbox"/>	disponiert <input type="checkbox"/>	disponiert <input type="checkbox"/>	disponiert <input type="checkbox"/>

VON DER LEISTUNGSART ZUM AUFWAND



Leistungsarten von Services

Es gibt verschiedene Leistungsarten, auf deren Art und Weise ein jeder Facility Service erbracht werden kann. Die ersten beiden haben Auswirkung auf die Arbeitsmenge der Objektverantwortlichen, während sich die Leistungsart 3 im Wesentlichen auf die Erfordernis der Anwesenheit von sogenannten Dienstleistungssteuerern auswirkt. Je mehr Regelbeauftragung von Regel- und Zusatzleistungen, umso mehr Steuerung ist erforderlich. Je mehr operative Eigenleistung (Leistungsart 4) erbracht wird oder werden soll, desto mehr Operativkräfte im rechten Teil des Organigramms sind erforderlich. Und bei vielen Leistungen der Art 1 und 2 muss entsprechend die Personalbemessung der Objektverantwortlichen angepasst werden. Daher muss das gesamte Betriebskonzept eines Standortes auf diese 4 Leistungsarten hin ausgeleuchtet werden.



FM-Modell
des i2fm

1.



2.



Organisationsentwicklung in 2 Stufen

Damit ist eine vorläufig vollständige Organisationsentwicklung in Bezug der Ausgestaltung der Verantwortungsbereiche Objekte-Bereitstellung und Betriebs-Sicherung abgeschlossen und sowohl quantitativ wie auch funktional ausgestaltet.

Begonnen werden muss „aber“ immer mit der Stufe 1, da sich alle anderen Informationen darauf aufbauen.

Diese Stufe 1 findet sich ablauftechnisch auf der nächsten Seite.

Wetterfest!

i²fm

Internationales Institut für Facility Management
GmbH

Essener Str. 5
46047 Oberhausen
Germany

T +49 (0)208/ 594 8719 10
F +49 (0)208/ 594 8719 29

FM aus
Leidenschaft