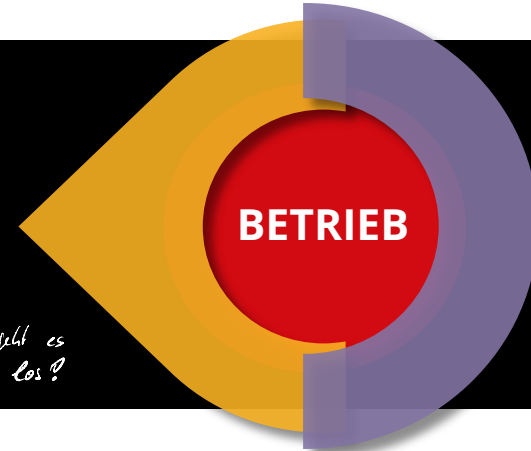


Steuerung extern vergeben

...geht das überhaupt und wenn ja, wie?

15³⁰
fehlt es
los?

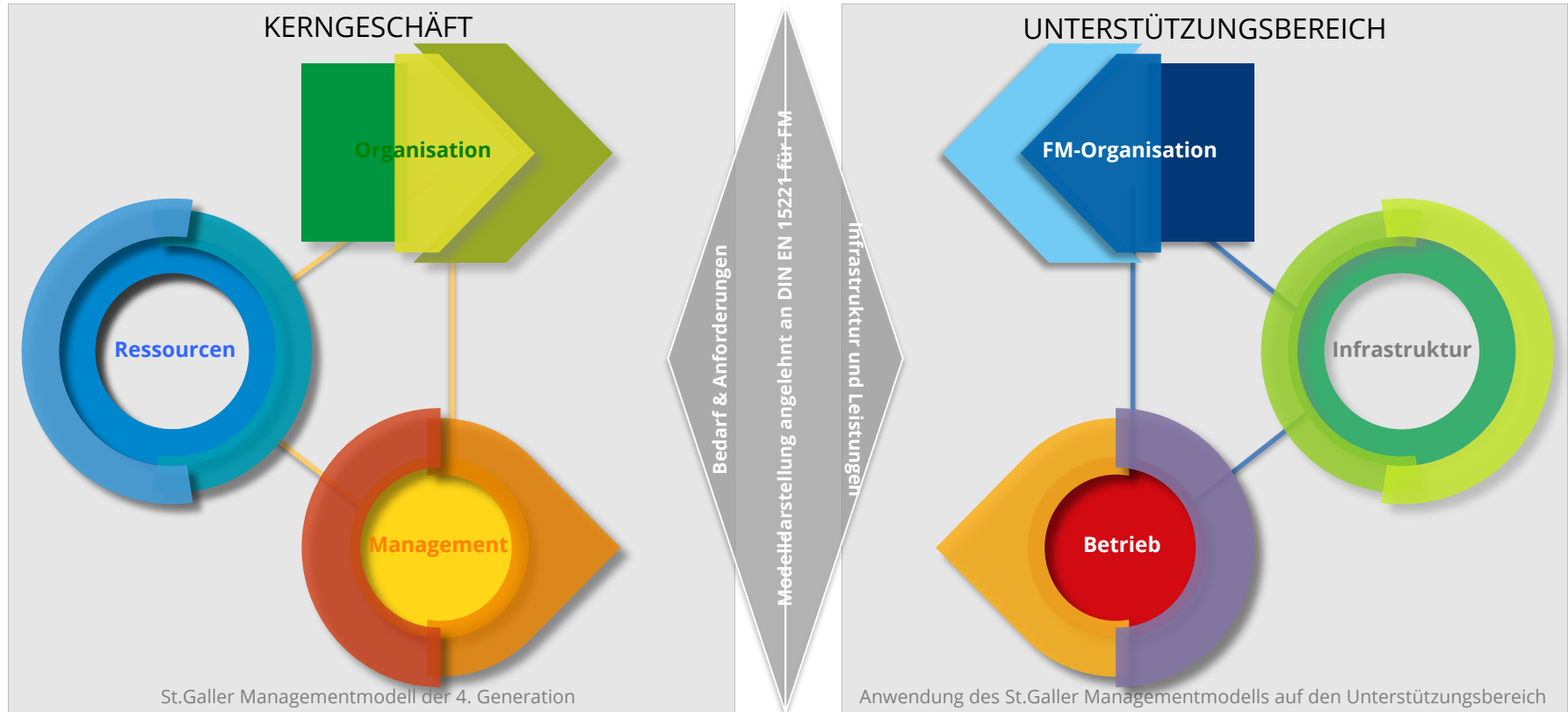


Web-Seminar, 30. November 2023



- **INTERNATIONALES INSTITUT FÜR FACILITY MANAGEMENT GmbH**
- Privatwirtschaftliche **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
- **Organisations-, Betreiber- und Bereitstellungsmodelle** entwickelt und umgesetzt
- Größter **FM-Kongress**
- Größtes **FM-Netzwerk**

DAS GESAMTMODELL FM DES I²FM



KERNFRAGEN DES FM IM MODELL

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



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



*Wie betreibe ich
die gesamte
Infrastruktur
bedarfs- &
anforderungskonform?*

WO SICH STEUERUNG IN DIESEM MODELL BEFINDET

*Wie muss meine
FM-Organisation
aussehen?*

Organisation

*Welche Infrastruktur
(Flächen, Gebäude, Anlagen,
Einrichtungen, etc.)
benötige ich für
mein Kerngeschäft?*

Infra-
struktur

betreiben

hier ist alles zum Betrieb drin:

- *Services*
- *Service management*
- ***Servicesteuerung***

FORMEN

- "Werkstatt" Beauftragung
- Einzelvergaben
- Regelleistungsvergaben
- Bündelvergaben
- "Integrated" FM

reparieren warten prüfen
putzen inspizieren hausmeistern
bewachen schneeräumen
entstören austauschen
entsorgen
...

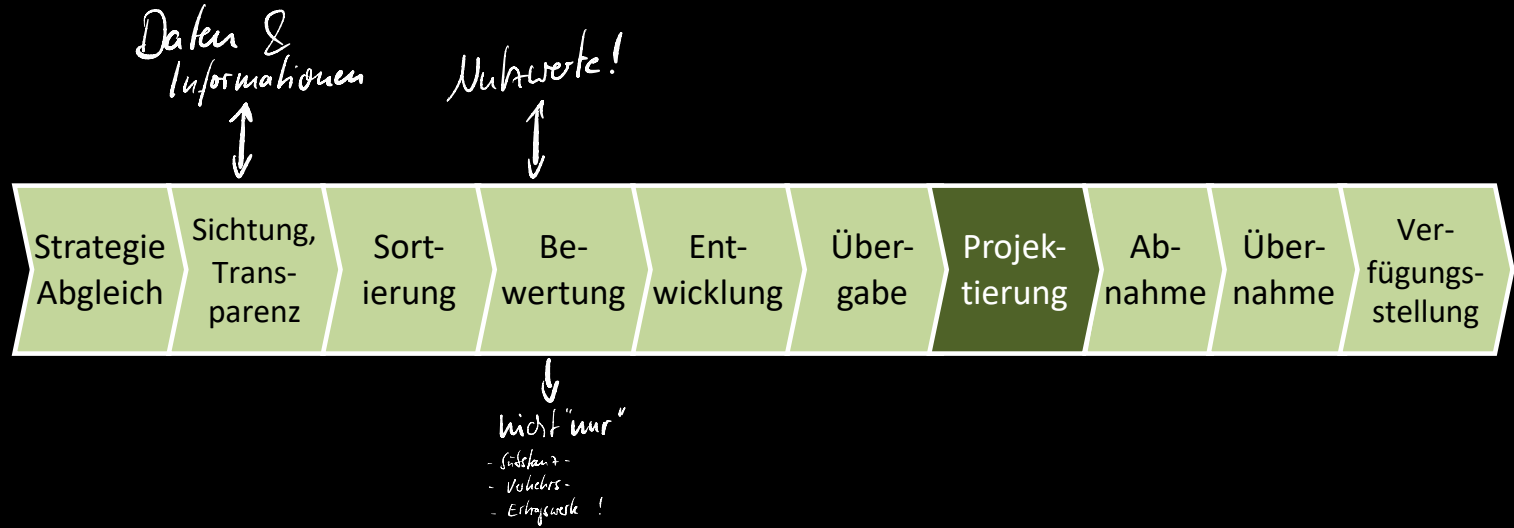
konzipieren kalkulieren
beschaffen planen
unterweisen
einweisen disponieren anweisen
kontrollieren
dokumentieren
...

Steuerung!

FEHLT DA NICHT NOCH SO EINIGES?

- Sicherstellen
- Stichproben
- Abnahmen
- Bedarfe & Anforderungen
- Anpassung Servicekonzept
- Datensicherheit
- u.v.a.m.

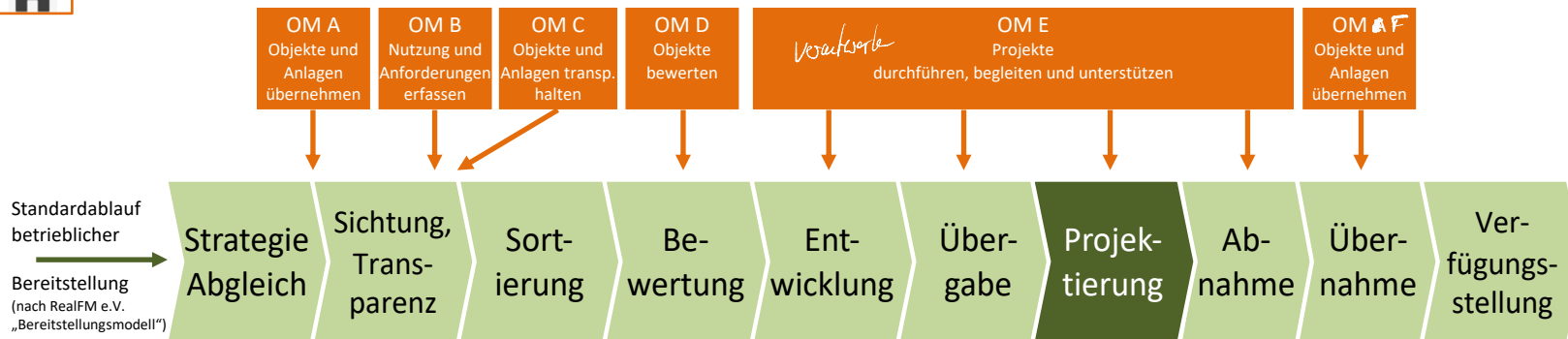
bereitstellen



FM KERNAKTIVITÄT: BEREITSTELLEN



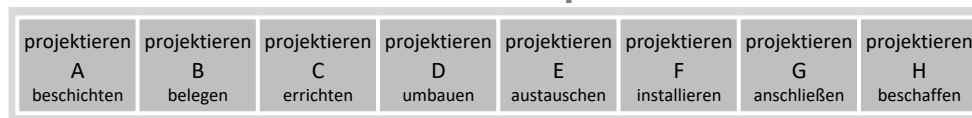
Objektmanagement



Projektmanagement



Projekt Services



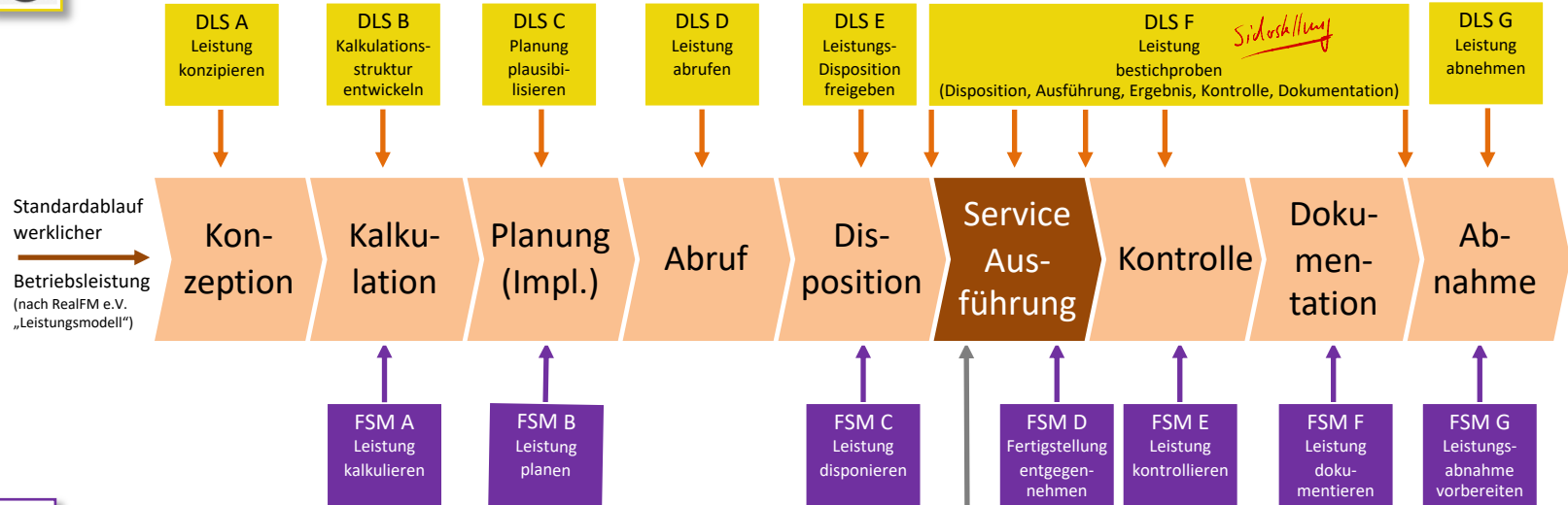
betreiben



FM KERNAKTIVITÄT: BETREIBEN



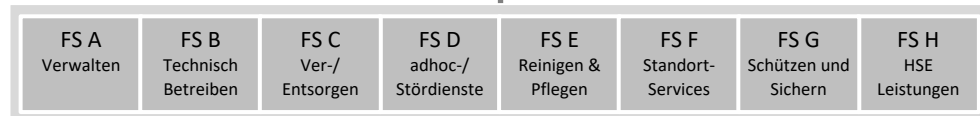
Dienstleistungssteuerung



Facility Services Management



Facility Services



ES GEHT ALSO UM DAS OUTSOURCEN FOLGENDER LEISTUNGEN:



Dienstleistungssteuerung

DLS A
Leistung
konzipieren

DLS B
Kalkulations-
struktur
entwickeln

DLS C
Planung
plausibi-
lisieren

DLS D
Leistung
abrufen

DLS E
Leistungs-
Disposition
freigeben

DLS F
Leistung
bestichproben
(Disposition, Ausführung, Ergebnis, Kontrolle, Dokumentation)

DLS G
Leistung
abnehmen

Dienstleistungs?

nicht enthalten! ↓

Sourcingcheck:

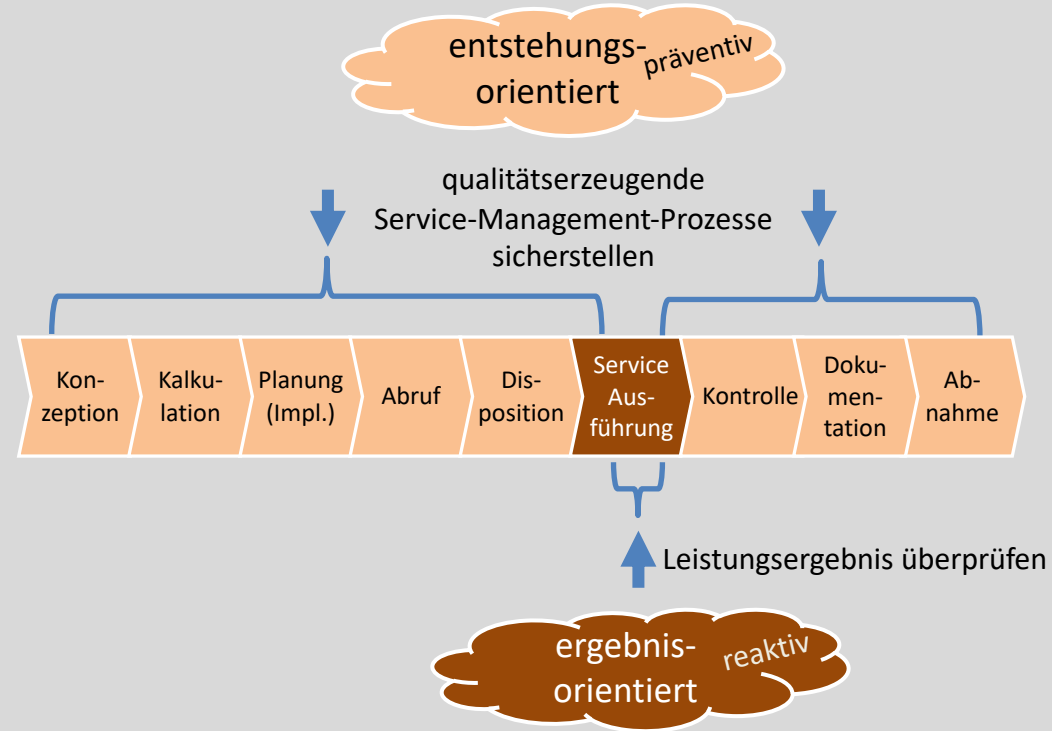
Einzelvergabe	X							X
Regelleistung	X	X	X	X	X	X	X	X
Bündelleistung	X	X	X	X	X	X	X	X
“integrierte“ Leistung	X	X	X	X	X	X	X	X

Süß-OL

DAZU BRAUCHT ES ZUERST EINMAL EIN... STEUERUNGSMODELL

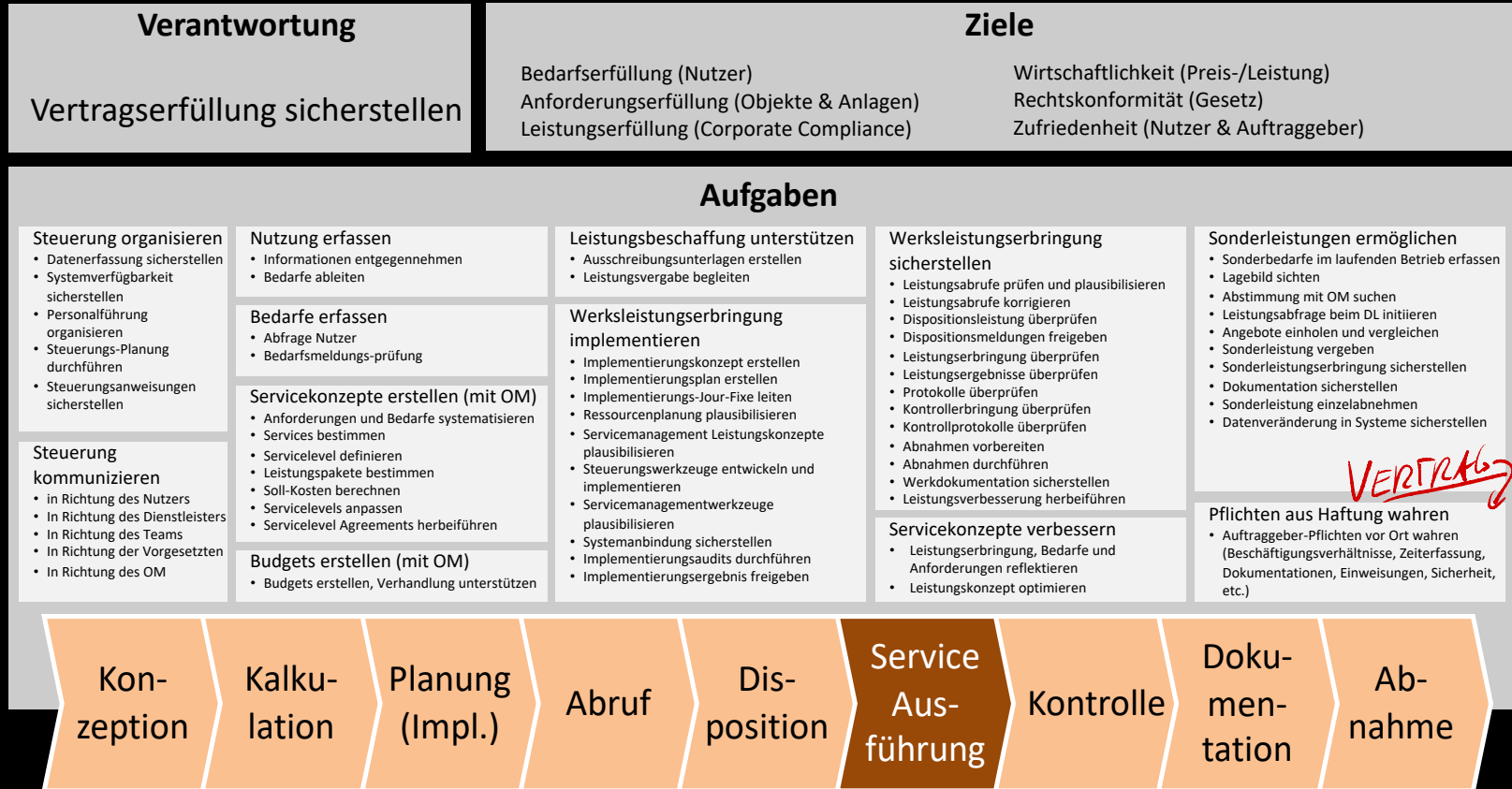
Steuerungsmodell

- Aufbauorganisation von Steuerungsverantwortlichkeiten und – Zuständigkeiten
- Ablauforganisation von Steuerungsverfahren in Abhängigkeit zum Sourcingmodell
- Aufgabenbeschreibung von Steuerungsaktivitäten
- Dokumentation von Steuerungsergebnissen
- Tiefe der Steuerungsverfahren in Abhängigkeit der Steuerungsfähigkeit des DL
- Definiertes Steuerungsverfahren im Falle des Einsatzes von Sub-DL (sogenannte Steu-Steu beim AG und Steuerung beim Primär-DL)

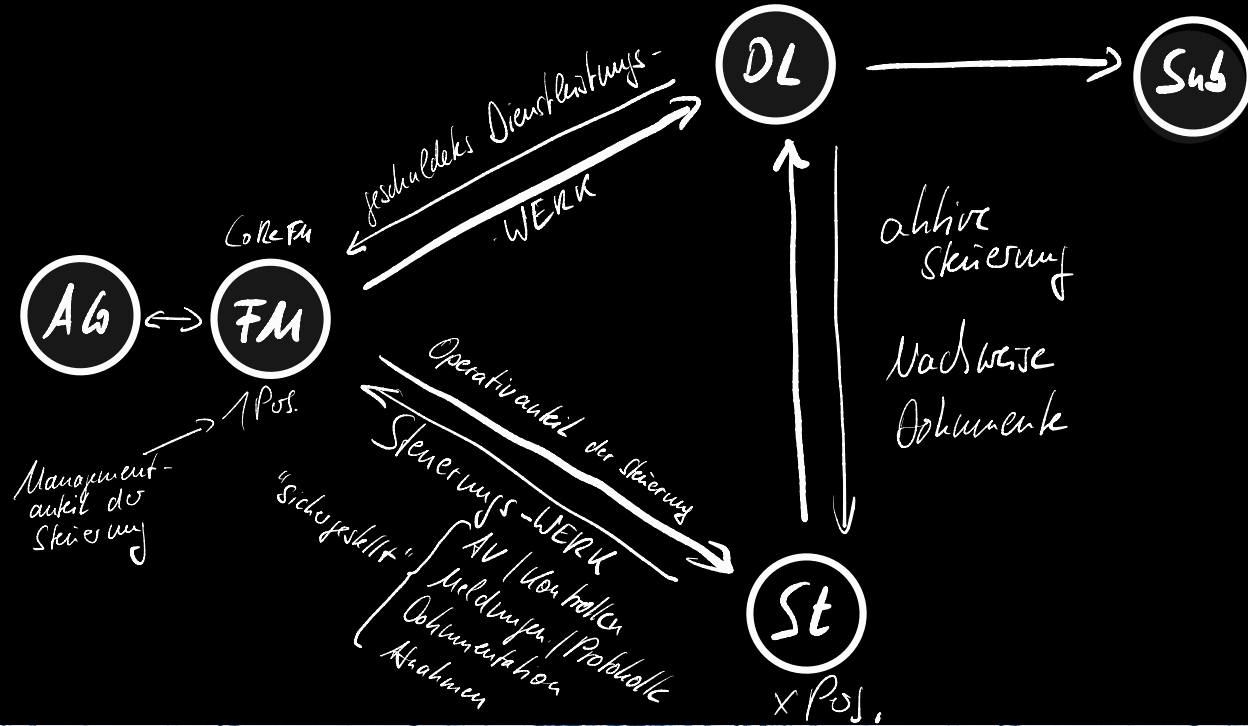


DAZU BENÖTIGT ES...

1. ein Leistungsverzeichnis



2. ein geeignetes Beziehungsverhältnis



3. einen Markt

St

?

Markt?

- Asealer → beraten bisher keine Präventivsicherung
- große Provider → Sonderanfert. erforderlich
- reine OGS-Spezialisten → ?!
- ... ⇒ i2fm bereitet diesen Markt vor...

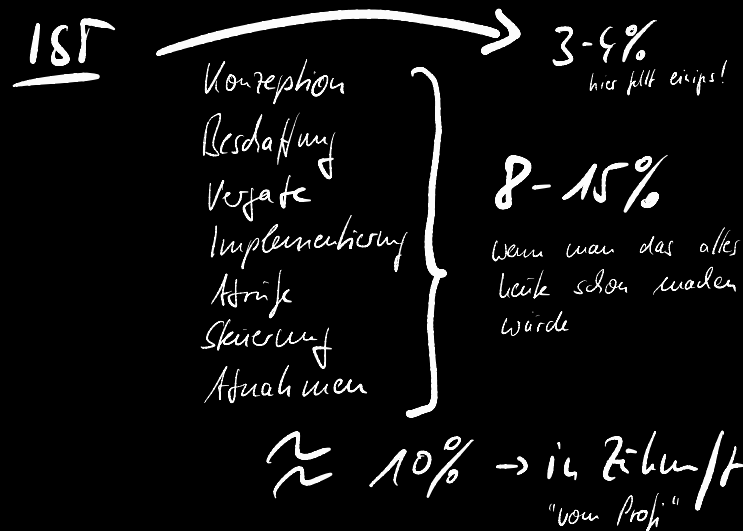
DAZU BENÖTIGT ES...

4. einen Preis

Variante 1: Kalkulation nach Aufwand

Verantwortung		Ziele	
Vertragserfüllung sicherstellen		Bedarfserfüllung (Nutzer) Anforderungserfüllung (Objekte & Anlagen) Leistungserfüllung (Corporate Compliance)	Wirtschaftlichkeit (Preis-/Leistung) Rechtskonformität (Gesetz) Zufriedenheit (Nutzer & Auftraggeber)
Aufgaben			
Steuerung organisieren <ul style="list-style-type: none"> Datenerfassung sicherstellen Systemverfügbarkeit sicherstellen Personalführung organisieren Steuerungs-Planung durchführen Steuerungsanweisungen sicherstellen 	Nutzung erfassen <ul style="list-style-type: none"> Informationsen entgegennehmen Bedarfe ableiten 	Leistungsbeschaffung unterstützen <ul style="list-style-type: none"> Ausschreibungunterlagen erstellen Leistungsvergabe begleiten 	Werksleistungserbringung sicherstellen <ul style="list-style-type: none"> Leistungsabrufe prüfen und plausibilisieren Leistungsabrufe korrigieren Dispositionleistung überprüfen Dispositionsmeldungen freigeben Leistungserbringung überprüfen Leistungsergebnisse überprüfen Protokolle überprüfen Implementierungs-Jour-Fixe leiten Rechtskonformität überprüfen Kontrollprotokolle überprüfen Abnahmen vorbereiten Abnahmen durchführen Werkdokumentation sicherstellen Leistungsverbesserung herbeiführen
Steuerung kommunizieren <ul style="list-style-type: none"> In Richtung des Nutzers In Richtung des Dienstleisters In Richtung des Teams In Richtung des Vorgesetzten In Richtung des OM 	Bedarfe erfassen <ul style="list-style-type: none"> Abfrage Nutzer Bedarfsmeldungsprüfung 	Werksleistungserbringung implementieren <ul style="list-style-type: none"> Implementierungskonzept erstellen Implementierungsplan erstellen Implementierungs-Jour-Fixe leiten Ressourcenplanung plausibilisieren Service-Management Leistungskonzepte plausibilisieren Steuerungswerkzeuge entwickeln und implementieren Service-Managementwerkzeuge plausibilisieren Systemanbindung sicherstellen Implementierungsaudits durchführen Implementierungsergebnis freigeben 	Sonderleistungen ermöglichen <ul style="list-style-type: none"> Sonderbedarfe im laufenden Betrieb erfassen Lagebild sichern Abstimmung mit OM suchen Leistungsabfrage beim DL initiieren Angebote einholen und vergleichen Sonderleistung vergeben Sonderleistungserbringung sicherstellen Dokumentation sicherstellen Sonderleistung einzelannahmen Datenveränderung in Systeme sicherstellen
	Servicekonzepte erstellen (mit OM) <ul style="list-style-type: none"> Anforderungen und Bedarfe systematisieren Services bestimmen Servicelevel definieren Leistungspakete bestimmen Soll-Kosten berechnen Servicelevels anpassen Servicelevel Agreements herbeiführen 	Servicekonzepte verbessern <ul style="list-style-type: none"> Leistungserbringung, Bedarfe und Anforderungen reflektieren Leistungskonzept optimieren 	Pflichten aus Haftung wahren <ul style="list-style-type: none"> Auftraggeber-Pflichten vor Ort wahren (Beschäftigungsverhältnisse, Zeiterfassung, Dokumentationen, Einweisungen, Sicherheit, etc.)
Budgets erstellen (mit OM) <ul style="list-style-type: none"> Budgets erstellen, Verhandlung unterstützen 			

Variante 2: Anteilig nach Servicevolumen



→ Aufwand Hände / Kopf x Zeit

Branchenentwicklung

- jetzt schon wenige FM-Mitarbeiter auf AG-Seite
- Kompetenz wird tendenziell nicht aufgebaut
- Kapazitäten werden eher abgebaut
- Trend zu mehr Sourcing durchaus spürbar

Integrierte Vergabemodelle

- sind dafür KEINE Lösung!
- agieren in einer Service-Vergabe Linie und können sich daher nicht selbst steuern
- sind hinsichtlich ihres Businessmodells eher broking- als leistungsqualitätsgetrieben – ist ein Einkaufsmodell!

Steuerungsmarkt

- muss sich erst finden (präventiv vs. reaktiv)
- muss sich erst bilden
- benötigt viel spezifisches Know-how (woher??)



Bild von [PublicDomainPictures](#) auf [Pixabay](#)

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