



Fachsymposium Instandhaltung im FM

Vortrag 1: „Effizienzsteigerungen in der technischen Bewirtschaftung“

Paul Stadlöder, Geschäftsführer der FMC GmbH, München

Datum: 6. November 2013



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- Voraussetzungen für Effizienz,
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- Voraussetzungen für Effizienz,
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,



geboren am 25.11.1966 in Vilsbiburg
Dipl.-Ing. Produktionstechnik

Berufliche Stationen: seit 02/2000 Facility Management Consulting GmbH, Geschäftsführer
05/1995 Scheu + Wirth AG, Niederlassung München, Niederlassungsleiter
12/1992 Hero Gesellschaft für Gebäudemanagement mbH, Projektleiter
06/1992 BMW AG, Werk Dingolfing, Abt. Energiebetrieb Sachbearbeiter für Kühlwasseranlagen

Schwerpunkte: FM-Organisation
Kompetenzentwicklung und -absicherung
Betrieb und Instandhaltung von Gebäudetechnik
FM-gerechte Planung

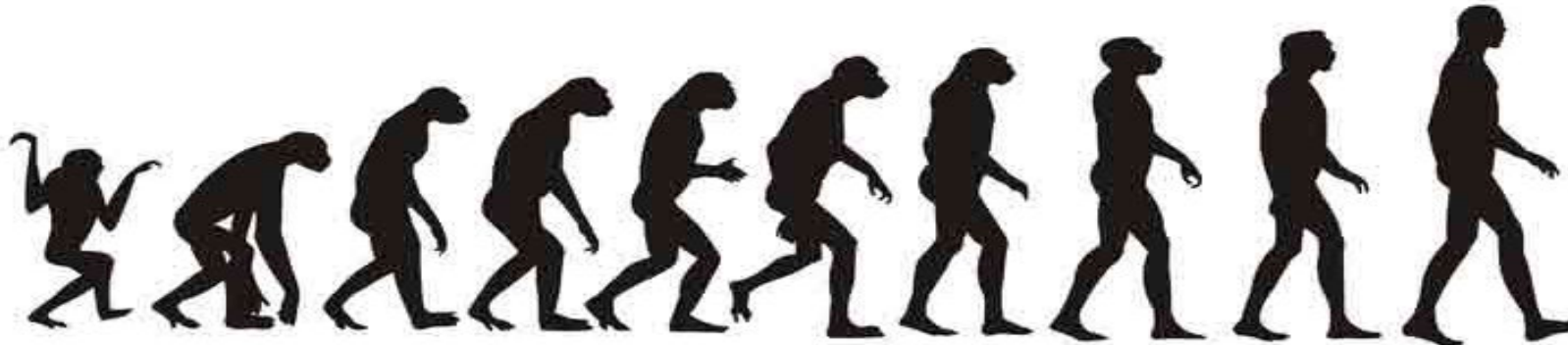
Verein: Gründungsmitglied der RealFM e.V.

Normung: Obmann im DIN für Normungsausschuss FM



Effizienzsteigerungen in der techn. Bewirtschaftung

Status von Facility Management



Entwicklung von Facility Management

1987

Gründung der FMC als erstes FM Beratungsunternehmen in Deutschland

1992 - 2000

Ausgründungen und erste Outsourcings

Begriff:
Gebäudemanagement

2000 - 2010

Konsolidierung der Dienstleister

DIN EN 15221

Konzentration der Verantwortung in FM Abteilungen

2010 - 2013

Weitere Konsolidierung

Entstehung neuer Berufsbilder (Objektmanager, Dienstleistungssteuerer)

Kompetenzaufbau

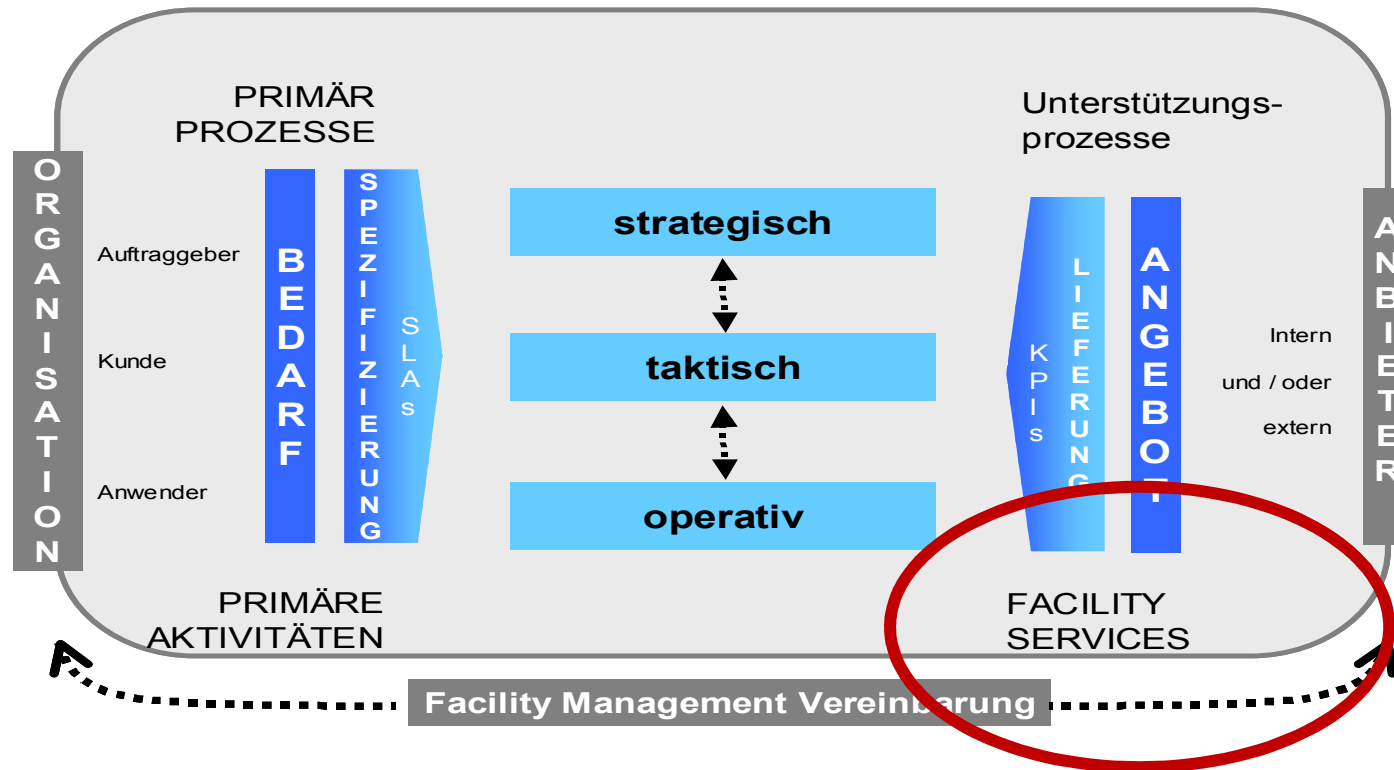
Entwicklung der ISO TC 267 Globale FM Standards



- Vorstellung
- **Einordnung der technischen Bewirtschaftung**
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- Voraussetzungen für Effizienz,
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,

Effizienzsteigerungen in der techn. Bewirtschaftung

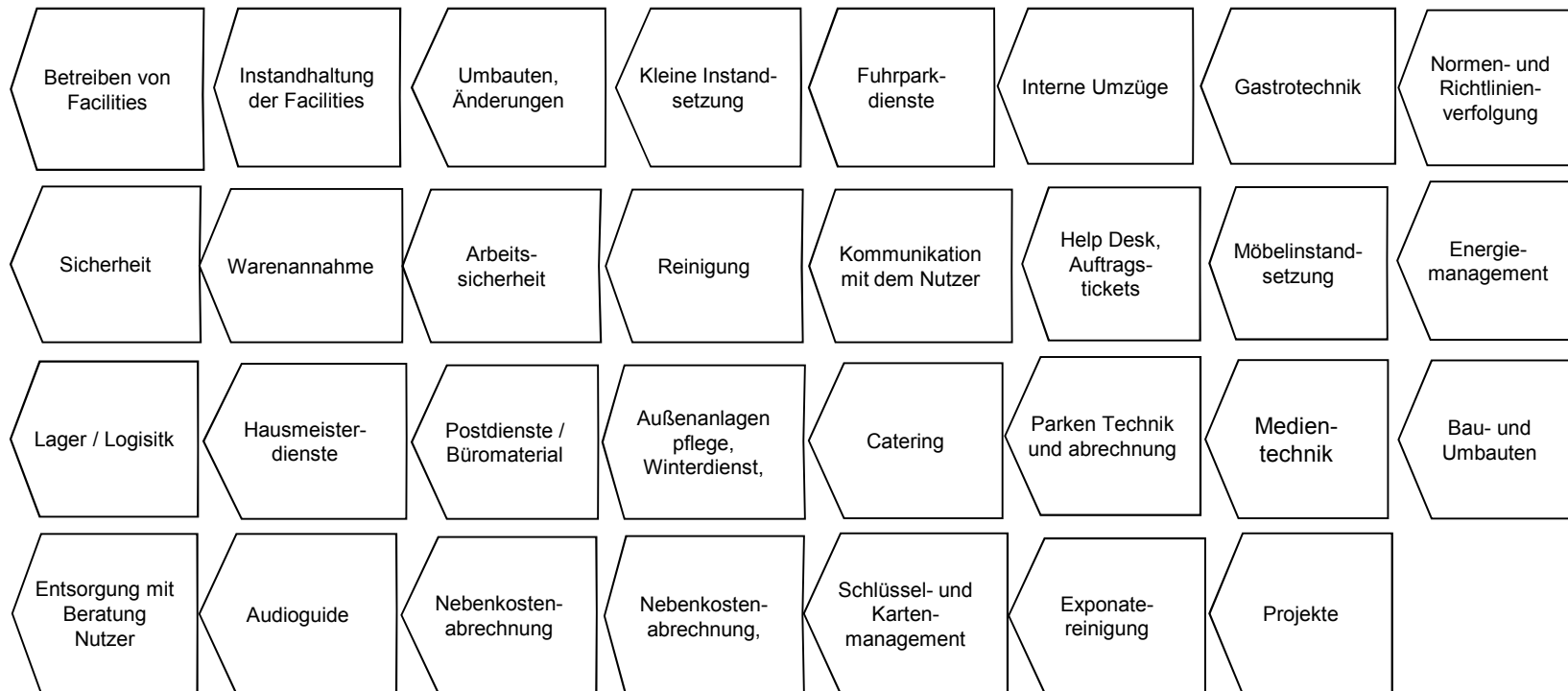
Verortung der technischen Bewirtschaftung im FM



Technische Bewirtschaftung: Sicherstellung der Versorgung mit **Energie** und **Medien** und **Erhalt** der bedarfskonformen **Arbeitsumgebung** für die Primären Aktivitäten einer Organisation.

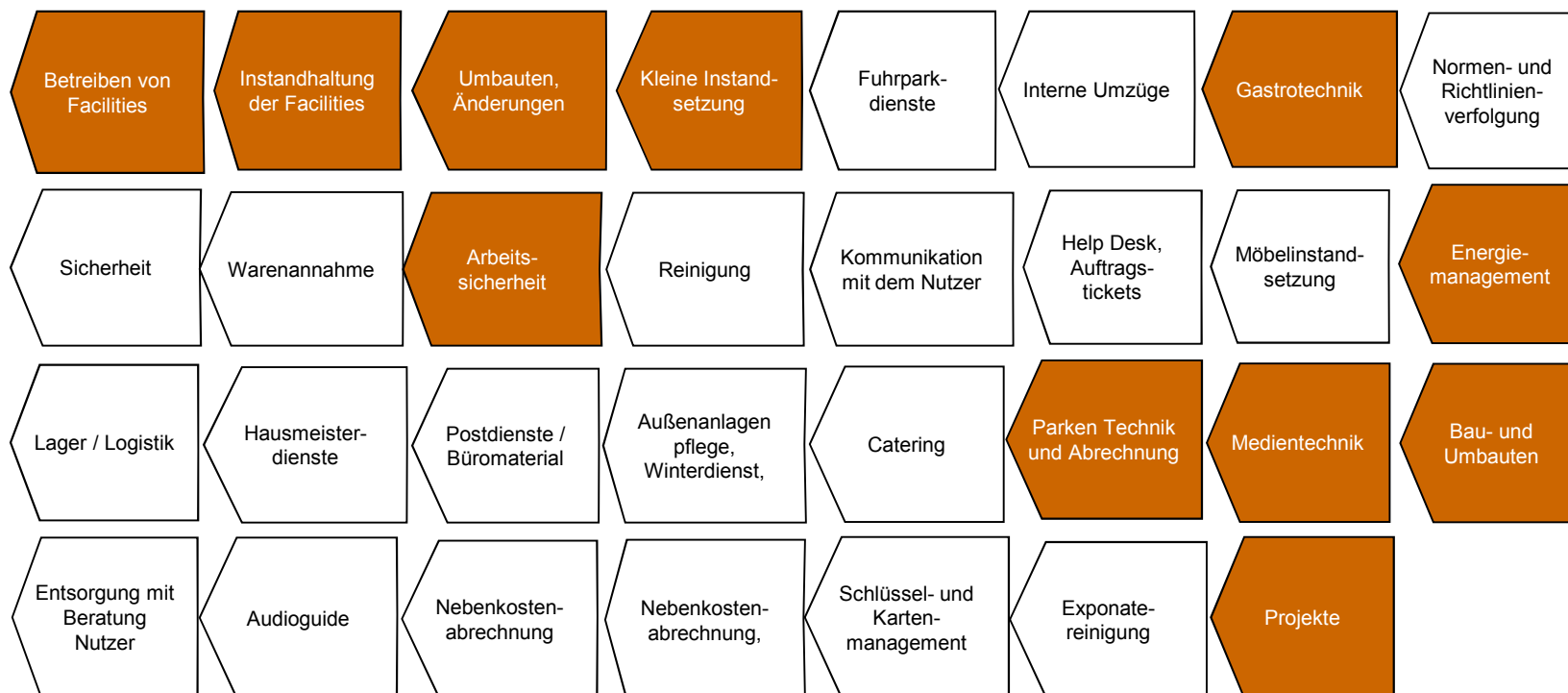


Facility Services Prozesse nach DIN EN 15221-5





Facility Services Prozesse nach DIN EN 15221-5



= Prozesse der technischen Bewirtschaftung



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- **Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,**
- Voraussetzungen für Effizienz,
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,



Definition von Effizienz

Effizienz = mit gleichem Ressourceneinsatz mehr Ergebnis erreichen

Effizienz = mit weniger Ressourceneinsatz das gleiche Ergebnis erreichen.



Effizienzprinzipien in der technischen Bewirtschaftung:

1) Mit gleichem Ressourceneinsatz mehr bzw. besseres Ergebnis erreichen

Einsatz von Personal optimieren

- Nutzung von Leerlauf zur Störungsanalyse und –vermeidung und dadurch weniger Störungen und Störeinsätze,
- konstanter Energieverbrauch,

Aufwand zielgerecht steuern

- Bedarfskonforme Wartung (entsprechend der Relevanz der Anlagen),
- Service Levels entsprechend des Anlagenalters (anfangs weniger, später mehr Wartung und Inspektion),
- kein Erhalt von Anlagen in schlechten Immobilien (Zukunftsfähigkeit),

Rechte wahrnehmen

- Verfolgung von Mängeln bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen,
- Gewährleistung auch für Instandsetzung und Wartung,



Effizienzprinzipien in der technischen Bewirtschaftung:

2) Mit weniger Ressourceneinsatz das gleiche Ergebnis erreichen

Aufwand vermeiden

- reduzierte Betriebsrundgänge durch Einsatz von Gebäudeautomation,
- Vermeidung von Wegezeiten, Wartezeiten, Rüstzeiten durch beherrschte Auftragssteuerung,

Wissen aufbauen und nutzen

- gewerkeübergreifender Einsatz von Personal mittels Weiterbildung zu hybriden Mitarbeitern,
- passgenaue Leistungen von Spezialisten mittels differenzierter Aufträge,

Bau- und Umbauprojekte nutzen

- Nutzung von Umbauprojekten zur Sanierung von Anlagen,
- Downsizing von Anforderungen (weniger Energieeinsatz, intelligentes Forderungsmanagement, Reduzierung der technischen Komplexität)



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- **Voraussetzungen für Effizienz,**
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,



Voraussetzungen für effiziente Bewirtschaftung

Fakten schaffen

Kenntnisse über:

- die Anforderungen der Primärprozesse,
- die dafür notwendigen Betriebskonzepte
- die Anlagen und deren Zustand,
- die anstehenden Veränderungen

Schnittstellen und Service Levels regeln:

- exakte Vereinbarungen über die zu liefernde Leistung und die Leistungsgrenzen,
- Monitoring der Erfüllung der Service Levels,,



Voraussetzungen für effiziente Bewirtschaftung

Wissen aufbauen und dokumentieren

Austausch von Wissen:

- unter den Mitarbeitern,
- zwischen Standorten,
- mit anderen Organisationen (z.B. über Verbandsmitgliedschaften)

Wissen dokumentieren und erhalten:

- Anlagenhistorien,
- Best-Practice Beispiele,
- Story-Telling,
- Trainieren von Störungsbehebungen,



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- Voraussetzungen für Effizienz,
- **Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,**
- Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,



Kompetenzen als schärfste Waffe für Effizienzsteigerungen

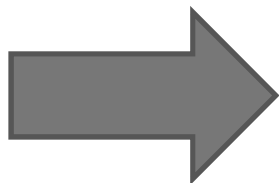
Kompetenzmodell entwickeln und implementieren

Fachkompetenzen

- Anlagen und Ortskenntnisse,
- funktionale Kenntnisse,
- Kenntnisse der Anforderungen, Schnittstellen und Einflussmöglichkeiten,

Methodenkompetenzen

- Bewertung der Betriebszustände,
- Störungsanalyse,
- Statusanalyse und Prognosefähigkeit,
- Bedarfsanalyse und Adaption bei Änderungen,



Beurteilungskompetenzen



Kompetenzen als schärfste Waffe für Effizienzsteigerungen

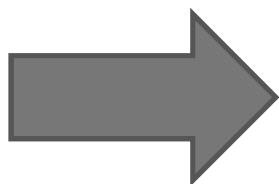
Kompetenzausprägungen darstellen und steuern

Kompetenzstufen

- Einsteiger,
- Kenner,
- Könner,
- Routinier,
- Experte,

Kompetenzentwicklung entlang der Stufen

- gezielte Weiterbildung,
- Kompetenztransfer durch Teammischung,
- Einbindung externer Kompetenzen von Lieferanten,



Kompetenzentwicklungspfade



- Vorstellung
- Einordnung der technischen Bewirtschaftung
- Effizienz in der technischen Bewirtschaftung,
- Voraussetzungen für Effizienz,
- Kompetenzen als Waffe für Effizienzsteigerungen,
- **Unterschied zwischen Effizienzsteigerung und Einsparung,**

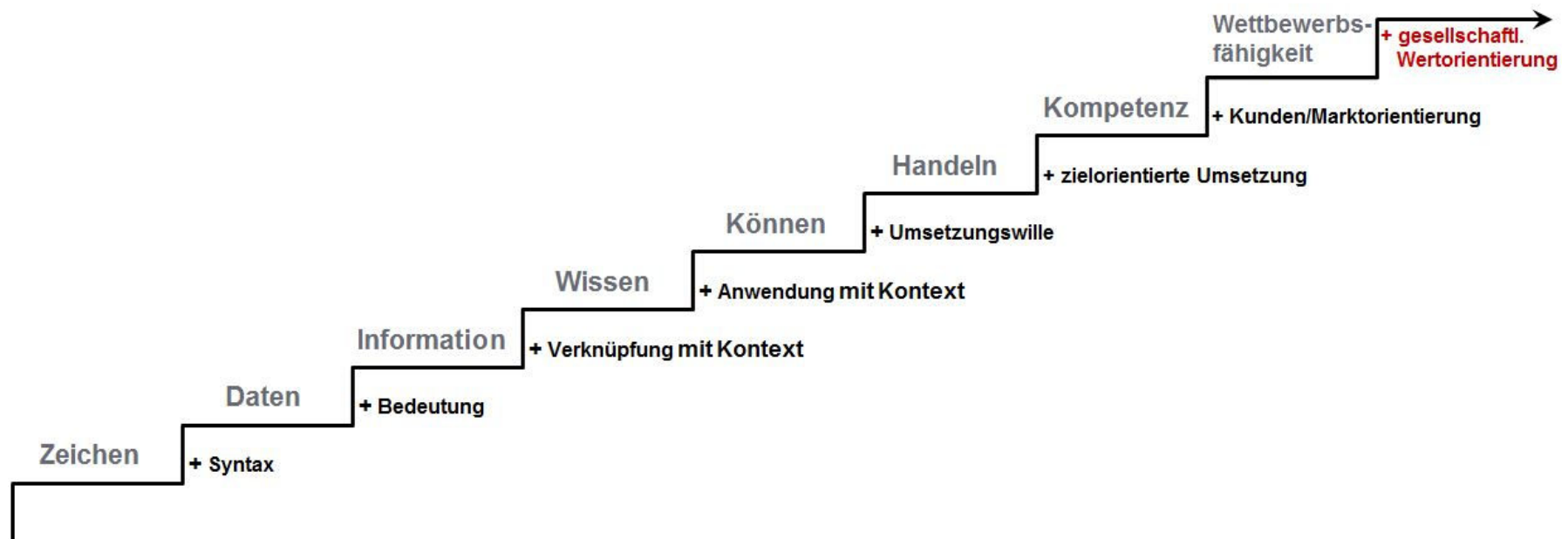


**Effizienz = Maßnahmen zur Erzielung einer besseren
mindestens jedoch einer gleichen Qualität**

**Einsparung = Maßnahmen zur Reduzierung der
Ausgaben**



Kompetenzen als schärfste Waffe für Effizienzsteigerungen



"Wissenstreppe" aufbauend auf North, K. (1998)

Fragen?



Management braucht Information, Information schafft Transparenz und Transparenz ist die Basis jeder Optimierung.

Dr. Walther Moslener



Adresse:

FMC Facility Management Consulting GmbH

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Paul Stadlöder, CFM

Dachauer Straße 433

D- 80992 München

www.fmc-consult.de

Email: paul.stadloeder@fmc-consult.de