

Effektive Bewirtschaftung in Servicebereichen

Hallen, Lager und Servicegebäude: Wer hat nicht Servicebereiche mit durchdachten Nutz- und Arbeitsflächen, mit nachträglich minimierten Lagerflächen, mit optimierten Reparatur- und Durchlaufzeiten. Und trotzdem ist der Kostenblock in den Unternehmen insgesamt jährlich steigend. Hier greift professionelles Facility Management.

Von Robert Moser, Projecteam Facility Lifecycle Management AG

Die Unternehmen unterliegen einem starken Wettbewerbsdruck. Kostensenkungsdruck beherrscht das Handeln auf allen Gebieten und allen Märkten! Ein noch all zu oft unterschätzter, beziehungsweise zu wenig wahrgenommener Ansatz zur Kostensenkung ist das Facility Management. Dabei lassen sich die Bewirtschaftungskosten durch ein intelligentes Facility Management um bis zu 25 Prozent senken. Wenn Fachleute heute davon ausgehen, dass die Lebensdauer von Gebäuden bei etwa 40 Jahren veranschlagt wird, ist eine Betrachtung von Kostensenkungspotenzialen ein unumgänglicher Ansatz für die wirtschaftliche Unterhaltung. Zunächst stellt sich eine Reihe von Fragen zur Analyse der Situation: Wie steht es mit den gesamten Bewirtschaftungskosten für ihren Servicebereich? Steigen auch ihre Betriebskosten stetig an? Unternehmen sollten nicht nur reagieren sondern agieren.

Schwerpunkt Prozessintegration

Facility Management ist ein Prozess, der sich mit der Optimierung von Planung, Bau, Bewirtschaftung, Umnutzung, Umbau und Modernisierung von Immobilien befasst. Ziele bei einem ganzheitlichen Facility Management sind, einerseits die Kostensenkungspotenziale aufzudecken und anderer-

seits die Wertsteigerungs- und Nutzungspotenziale in der zu bewirtschaftenden Immobilie zu betrachten und entsprechend der Möglichkeiten zu aktivieren. Der Schwerpunkt des Facility Managements liegt in der Integration von Mensch, Ort, Prozess und Technologie und basiert auf den Säulen Ganzheitlichkeit, Lebenszyklus und Transparenz.

Analyse aller Kostenfaktoren

Um alle Bewirtschaftungskosten zu ermitteln und zu erfassen, kann eine Vor-Ort-Potenzialanalyse eine aktuelle und strukturierte Übersicht der Facility Management Prozesse zeigen. Mit diesen ermittelten Ergebnissen können Bewertungen erfolgen und mögliche Einsparpotenziale aufgezeigt werden. Die Möglichkeit, im Benchmark Vergleichszahlen aus anderen Unternehmen zu nutzen, ist ein weiterer Vorteil.

Die so ermittelten und gewonnenen Daten bilden die Möglichkeit für Lösungsansätze, das heißt sinnvolle Bewirtschaftungskonzepte für jedes Unternehmen individuell zu erarbeiten. Unter betriebswirtschaftlicher Betrachtung ist nicht jeder Lösungsansatz umsetzbar. Hier ist eine unbedingte genauere Untersuchung von Aufwand und Nutzen durchzuführen. Grundsätzlich ist eine Unterscheidung

in den objektiven und den subjektiven Möglichkeiten zur Kosteneinsparung zu sehen. In die Betrachtungen für Entscheidungen zur Kostenreduzierung sind eventuelle Investitionen genauso einzubeziehen wie lieb-gewonnene Verhaltensweisen von Mitarbeitern.

Alle Entscheidungen werden hinterfragt

Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für ein Unternehmen teilen sich immer in interne und externe Leistungen auf. Energielieferungen, Service- und Wartungsverträge zu Maschinen und Anlagen, Reinigungs- und Entsorgungsleistungen, die Pflege der Außenanlagen und auch Brief- und Kurierdienst sind nur ein Teil der Nebenprozesse. Für alle diese Prozesse gab es die Entscheidung der internen oder externen Leistungserbringung. Sind heute die getroffenen Entscheidungen noch richtig? Entsprechen sie den aktuellen marktwirtschaftlichen Gegebenheiten? Wie sind die Laufzeiten und die ausgehandelten Konditionen? Eine einfache Betrachtung, ein Vergleich zu anderen Anbietern oder eine Neuverhandlung von bereits langfristig bestehenden Verträgen kann Kosten senken.

Mit einem von qualifizierten Beratern entwickelten CAFM-System lassen sich nicht nur an einem Standort Pro-

zesse erfassen, sondern auch der gesamte Servicebereich grafisch darstellen, entsprechende Dokumente hinterlegen – und das auch für jeden weiteren Standort. Durch die zentrale Erfassung aller betriebswirtschaftlicher Komponenten in einer zentralen Datenbank sind Reports auf Knopfdruck möglich und über ein Internet Service Portal auch von jedem Servicestandort aus nutzbar.

Die Projecteam AG versteht sich als Optimierer der Nebenprozesse und hilft mit kompetenten Facility Managern bei der Umsetzung der aufgezeigten Einsparpotenziale, damit die Kunden auch weiterhin erfolgreich am Markt etabliert bleiben. ■



DER AUTOR

Robert Moser

ist Vorstandsvorsitzender der Projecteam Facility Lifecycle Management AG.