



Umfassende Beratung rund um Ihre Immobilie



Facility
Management
Konzept

www.kala-consulting.com



Vorwort

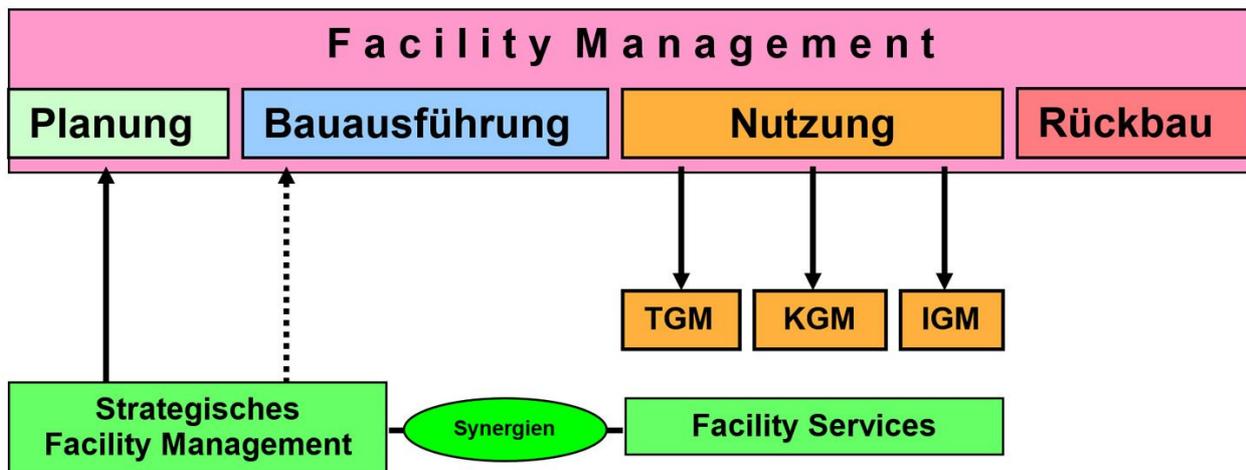
Auf der Grundlage unserer jahrelangen Erfahrung im Facility-Management und den Kenntnissen über die Abläufe in Unternehmen bieten wir Ihnen umfassende Beratung „rund um Ihre Immobilie“ an.

Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand und befreien Sie von organisatorischen Pflichten und gebäudeerhaltenden Maßnahmen, wie auch von Kontroll- und Überwachungsaufgaben. In enger Zusammenarbeit mit unseren Partnerunternehmen bieten wir neben dem Leistungspaket im infrastrukturellen Gebäudemanagement (IGM) auch Dienstleistungssegmente aus dem kaufmännischen (KGM) und technischen Gebäudemanagement (TGM) an. Gerne erstellen wir Ihnen ein Nutzerprofil und optimieren Ihre Bewirtschaftung.

Um den technischen Anforderungen gerecht zu werden, haben wir zertifizierte Kooperationspartner in unsere Unternehmung integriert. Des Weiteren orientieren wir uns am Richtlinienwesen und den Qualitätsgrundsätzen des Deutschen Verbandes für Facility Management (GEFMA e.V.) in Bonn.

Wir sehen Facility Management als eine gewerkübergreifende Aufgabenstellung mit der vorrangigen Zielsetzung der Optimierung in der Nutzungsphase. Selbstverständlich liefern wir Ihnen auch alle erforderlichen Hinweise und Optimierungsansätze für geplante Neubauvorhaben.





Unser Ziel

Als vorrangige Aufgabe sehen wir die Senkung der Betriebskosten, die sich heute wie folgt darstellen.

36%

Energiekosten

21%

Instandhaltungskosten

23%

Reinigungskosten

20%

Sonstige Kosten

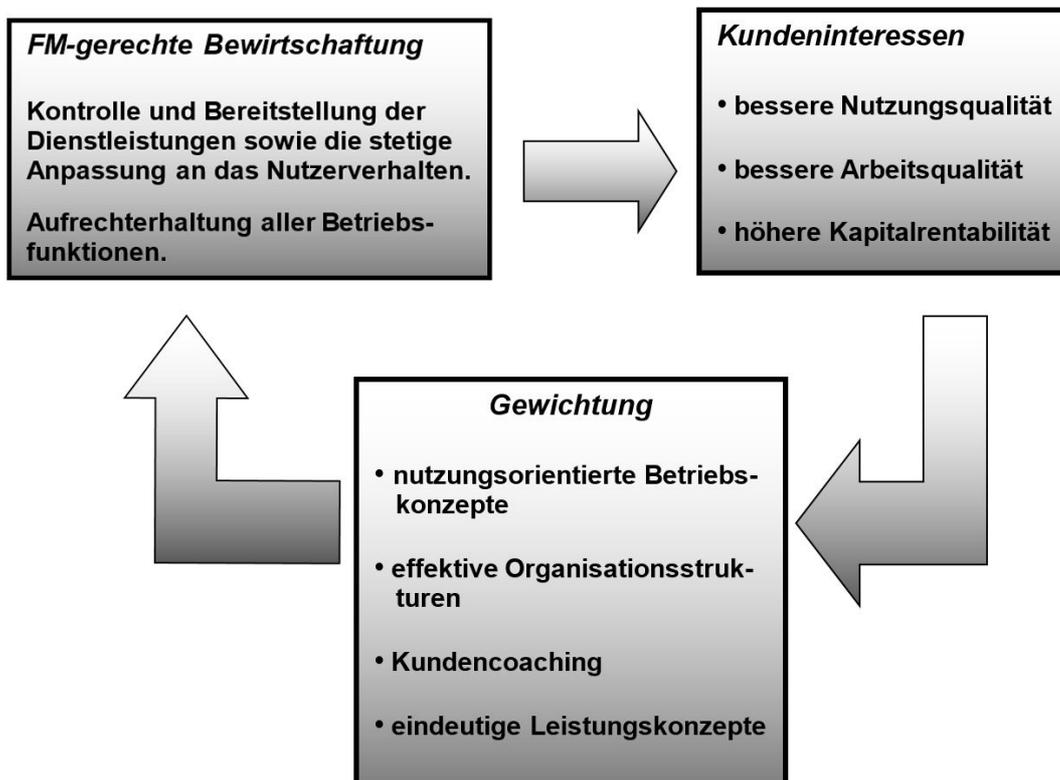




Dienstleistungen in der Übersicht



Unsere Zielsetzung



Ihre Aufgabenstellung

Die Voraussetzung für eine zielgerichtete Aufgabenstellung ist die Erstellung eines **Nutzerprofils, und auf dessen Basis die Ableitung eines Betriebskonzeptes für ihre Immobilie**. Hieraus entwickeln wir einen Maßnahmenkatalog für die Durchführung.

Ihr Leistungsbedarf:

- Technische Objektbetreuung (Betrieb- und Instandhaltung einschließlich Kleinreparaturen)
- Hausmeisterdienste
- Unterhaltsreinigung
- Winterdienste
- Grünanlagenpflege
- Betriebskostenoptimierung



Unsere Denkweise und allgemeine Zielsetzung

Minimierung der Lebenszykluskosten:

- ganzheitliche Betrachtung
- Prozessoptimierung
- Optimierung der Instandhaltung

Reduzierung der Betriebskosten:

- verursachergerechte Kostenzuordnung
- transparente Arbeitsprozesse
- kundenorientiertes Berichtswesen
- FM-gerechte Dokumentation

Vorschläge basierend auf Ihren Anforderungen

Technische Objektbetreuung

Auf der Basis des Nutzerkonzeptes und insbesondere auf Ihren speziellen Objektanforderungen optimieren wir die Betriebsführung. Die erforderlichen Maßnahmen setzen wir in stetiger Abstimmung mit Ihren verantwortlichen Mitarbeitern um. Wir überwachen die Einhaltung der gesetzlichen und versicherungsrechtlichen Bedingungen.

Daneben führen unsere Kooperationspartner sämtliche Kleinreparaturen durch oder kümmern sich um deren Erledigung und Abrechnung.

Hausmeisterdienste

Die Hausmeisterdienste werden durch eigenes Personal unserer Kooperationspartner durchgeführt. Hierzu gehören auch kleinere Reparaturarbeiten im elektrotechnischen Bereich, wie das Wechseln von Leuchtmitteln oder Sicherungen. Selbstverständlich weisen wir Sie auch hier auf mangelnde Geräte etc. hin, welche den Anforderungen VDE oder sonstigen Vorschriften und Regeln nicht entsprechen.

Unterhaltsreinigung

Die Unterhaltsreinigung umfasst das Aufrechterhalten und Wiederherstellen von Reinheit in Industrie, Gewerbe und Haushalt. Die Unterhaltsreinigung dient der Hygiene und erhält den Wert der Räume und Einrichtungsgegenstände. Unsere Kooperationspartner erbringen neben der Unterhaltsreinigung auch die Sicht- und Grundreinigung als Grundarten der Haushaltsreinigung.

Winterdienste

Den Winterdienst betreiben unserer Kooperationspartner mit Fremdpersonal, welches vor Ort über das notwendige Equipment verfügt. Unabhängig hiervon kontrollieren wir unaufgefordert in den Morgenstunden die Witterungslage und handeln entsprechend.

Grünanlagenpflege

Auf der Grundlage des Nutzerprofils und genauer Kenntnis der Objektbedingungen und Anforderungen, betreiben und bewirtschaften unserer Kooperationspartner Ihr Gebäude oder Liegenschaften unter stetiger Beachtung der gesetzlichen und versicherungsrechtlichen Erfordernisse.

Betriebskostenoptimierung

Hierfür erstellen wir ein Betriebskonzept, aus dem die Betriebskosten transparent ersichtlich werden. Im Anschluss entwickeln wir einen Maßnahmenkatalog, der nach Priorität in Abstimmung mit Ihnen umgesetzt wird. Die energetische Betrachtung steht hierbei im Vordergrund.



Projektphasenplan für FM-Gebäudedienstleitungen

- Phase 1** Aufnahme eines Nutzerprofils
- Phase 2** Entwicklung eines Betriebskonzeptes
- Phase 3** Erstellung des Maßnahmenkatalogs
- Phase 4** Erstellung der Ablaufplanung nach Prioritäten
- Phase 5** Abarbeitung der beauftragten Leistungen
- Phase 6** Stetige Fertigstellungsmeldungen
- Phase 7** Stetige Kontrollgänge und Problemmeldungen
- Phase 8** Turnusmäßige Befragungen
- Phase 9** Stetige Optimierung des Leistungsangebotes
- Phase 10** Jährlicher Zustandsbericht über Ihre Liegenschaften

Weiter Leistungen unserer Kooperationspartner

Über unsere kompetenten Kooperationspartner können wir weiterhin folgende Leistungen anbieten, die im Zusammenhang mit Ihren laufenden Facility-Management-Aufgaben anfallen:

- Organisations- und Prozessmanagement
- Strategisches Flächenmanagement und Workplace-Management
- Umzugsmanagement
- Ausschreibungen und Vergabemanagement, auch für die öffentliche Hand
- Lebenszykluskostenanalyse und Benchmarkings
- Projektcontrolling im Facility Management
- Gewährleistungsmanagement
- Qualitätsmanagement im Facility Management
- Markt- und Wettbewerbsanalysen
- Einführung von CAFM-Systemen





Zusammenfassung

Voraussetzung für die gezielte Umsetzung von Facility Management sind die Aufnahme des Nutzerprofiles und die Entwicklung eines Betriebskonzeptes. Die hier analysierten Prozessabläufe geben Aufschluss auf die in der Nutzungsphase entstehenden Kosten.

Hieraus entwickeln wir einen Maßnahmenkatalog zur wirtschaftlichsten Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Dies ist die Basis einer gezielten Betreiberverantwortung gerecht zu werden. Selbstverständlich unterstützen wir Sie auch bei der Planung Ihrer Neubauvorhaben und bringen unsere Synergien ein.

Ergänzend zu der Abarbeitung der erforderlichen Maßnahmen überprüfen wir technische Alternativen zur Einsparung von Nutzungskosten, insbesondere auch Personalkosten. Wir überprüfen die Möglichkeit des Einsatzes von gebäudeautomatisierter Technik und bereiten ggf. deren Einsatz vor.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt in der Erfassung von notwendigen gebäudetechnischen Daten, welche für eine Gebäudestandardisierung oder eine Einbindung in betriebstechnische Datensysteme erforderlich wären. Hierbei liegt das Augenmerk auf einer verbrauchsgerechten Datenerfassung zur stetigen Optimierung der Nutzungskosten über geeignete Kennzahlen.

Für eine stetige Fortentwicklung des FM-Konzeptes und zur Optimierung der Prozesse ist eine einheitliche nutzungsgerechte Anlagendokumentation erforderlich.

Selbstverständlich unterstützen wir Ihr eigenes Bedienerpersonal und helfen bei deren Qualifizierung.



Mit der Umsetzung eines nutzergerechten FM-Konzeptes werden die Nutzungskosten, insbesondere die Betriebskosten minimiert, was letztlich zu einer Erhöhung Ihrer Wertschöpfung beiträgt.

Stock Photography: Tiberius Gracchus @fotlia.com
ekostsov @fotolia.com
Syda Productions @ fotlia.com
slavun @ fotolia.com
lamio @fotolia.com
PANORAMO @fotolia.com



Kontaktieren Sie uns

Kala Consulting

An der Wögerwiese 4

85757 Karlsfeld

Festnetz: +49 (0)89 / 21544799-0

Telefax: +49 (0)89 / 21544799-9

www.kala-consulting.com

info@kala-consulting.com

