

Transparent, effizient, produktiv: mit flexiblen Konzepten und ganzheitlichen Services Gebäudemanagement von ABB



ipv[®]
Integrale Prozess Verantwortung
im Facility Management

ABB



Integriertes Gebäudemanagement von ABB:
Ganzheitlich, produktiv und mit geprüften
Dienstleistungen. Rund um die Uhr, bundesweit
und exakt so, wie Sie es wünschen.



Ganzheitlich geplante, wirtschaftliche und komfortable Lösungen spielen im Betrieb von Gebäuden eine immer wichtigere Rolle. Die ABB Gebäudetechnik AG bietet ihren Kunden Erfahrungen aus der technischen Anlagenerrichtung und dem Betrieb von Liegenschaften. Wir haben Konzepte und Services entwickelt, die den langfristigen Werterhalt einer Immobilie sichern und die Betriebskosten senken. Der Blick auf die Menschen steht dabei im Zentrum; nur die Attraktivität für die Nutzer garantiert langfristig wirtschaftlichen Erfolg. Das heißt für uns: professionelles Gebäudemanagement von Anfang an. Unser Leistungsspektrum reicht von der Beratung und Objektanalyse über den Betrieb und die Instandhaltung bis hin zur Modernisierung. Mit der Erfahrung aus mehr als 30 Jahren und mehreren Millionen Quadratmetern bewirtschafteter Fläche bieten wir:

- Technisches Gebäudemanagement
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Kaufmännisches Gebäudemanagement
- Flächenmanagement
- Energiemanagement/Contracting

Innerhalb des Unternehmens haben wir eine schlanke, bundesweite Organisation, um flexibel auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen. Wir können jederzeit auf die notwendigen Kapazitäten der örtlichen Serviceeinheiten für Wartungen, Modernisierung und einen leistungsfähigen Anlagenbau für Erweiterungen und Neubauten zurückgreifen.

Partnerschaft – von Anfang an

Die entscheidende Phase im Gebäudemanagement ist die Betriebsaufnahme. Es ist der Beginn einer langfristigen Partnerschaft zwischen Eigentümer, Nutzer und Betreiber. Gemeinsam mit allen Beteiligten erarbeiten wir ein maßgeschneidertes Konzept für die spezifischen Anforderungen der Nutzer. Darauf stimmen wir die Qualifikation unserer Mitarbeiter, den Servicelevel und die Bewirtschaftungsstrategie ab. Dieser Prozess ist in ein professionelles Change Management eingebettet.

Folgende Erfolgsfaktoren haben sich dabei bewährt:

- Einbeziehung aller Beteiligten
- Definition der gemeinsamen Ziele
- Analyse und Anpassung aller Prozesse
- Vereinbarung messbarer Qualitätskenngrößen

Ein gutes Konzept zeichnet sich durch optimale Abstimmung von Personaleinsatz, technischer Unterstützung und organisierter Prozesse aus. In der Betriebsphase wird die fortlaufende Prozessoptimierung durch kontinuierliche interne Objektaudits, Weiterbildung und Erfahrungsaustausch des eingesetzten Personals sichergestellt. Um die Prozessoptimierung an veränderte Bedürfnisse der Nutzer anzupassen, führen wir regelmäßig Kundenzufriedenheitsanalysen durch.

Zertifizierte Standards im integrierten Gebäudemanagement

Integriertes Gebäudemanagement bedeutet nicht nur die Kombination der technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Leistungen, sondern die enge Verzahnung mit den Kundenprozessen. Unsere Stärke liegt darin, auch Aufgaben außerhalb des Gebäudemanagements bis hin zu Produktionsprozessen zu übernehmen. Die ABB Gebäudetechnik AG gehört daher zu den ersten Dienstleistern, die nach dem Gütesiegel für **Integrale Prozessverantwortung (ipv®)** zertifiziert sind. Mit ipv® wird ein einheitlicher Qualitätsstandard für hochwertiges Gebäudemanagement geschaffen. Der Anbieter gibt ein überprüfbares Leistungsversprechen, das weit über die gängigen Facility-Management-Inhalte hinausgeht. Ein ipv® - qualifiziertes Unternehmen wie die ABB Gebäudetechnik AG ermöglicht dem Kunden:

- Konzentration auf sein eigentliches Kerngeschäft
- Optimierung der Kosten
- Zusicherung der Verfügbarkeit aller Geschäftsabläufe
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Immobilienwertes

Die ABB Gebäudetechnik AG übernimmt in Abhängigkeit der vereinbarten Servicelevel und die vollständige Verantwortung für die Prozesse des Kunden.



Erfolgsorientierte Leistungen rund um die Uhr: unser integriertes Modell

Technisches Gebäudemanagement

Wer sich wohlfühlt an seinem Arbeitsplatz, arbeitet auch effizienter. Technik kann hierzu einen bedeutenden Beitrag leisten: Die richtige Klimatisierung und Beleuchtung, die Verfügbarkeit von Energie für die Bürokommunikation oder Produktionsprozesse und die Sicherheit von Gefahrenmeldeanlagen und Aufzügen sind nur eines von vielen Beispielen. Wir sehen uns in der Verantwortung, die Verfügbarkeit dieser Technik sicherzustellen, die Anlagen auf geänderte Nutzeranforderungen anzupassen und den Werterhalt der Anlagen sicherzustellen. In diesem Rahmen erbringen wir:

- Betriebsführung und Störungsbeseitigung
- Inspektion und Wartung
- Verantwortung des Instandsetzungsbudgets
- Gewährleistungsverfolgung
- Betriebsoptimierung

Mit einer von uns entwickelten Methodik spiegeln wir die Instandhaltungsstrategie an der notwendigen Verfügbarkeit einer Anlage und verbessern damit die Lebenszykluskosten.

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Die Qualität der Reinigung, der Hausdienste und des Empfangs beeinflussen ebenfalls maßgeblich das Wohlbefinden der Nutzer und Mieter. Andererseits stellen diese Dienste häufig den größten Kostenblock – die so genannte zweite Miete – dar.

Die ABB Gebäudetechnik AG bietet die Analyse, Optimierung und Leistungskontrolle dieser Kosten an. Auf Grund unserer langjährigen Tätigkeit in diesem Bereich haben wir kompetente Partner, die diese Leistungen auf einem vereinbarten Servicelevel erbringen. Durch Synergien zwischen den verschiedenen Aufgaben wird die wirtschaftlichste Lösung für den Kunden definiert. Im Einzelnen bieten wir folgende Dienste an:

- Reinigungs-/Pflegedienste
- Sicherheits-/Empfangsdienste
- Hausmeisterdienste und Büroservices
- Umzugsmanagement
- Materialwirtschafts-/Logistikdienste

Kaufmännisches Gebäudemanagement

Im kaufmännischen Gebäudemanagement schaffen wir eine transparente Kostendarstellung und -verfolgung.

Mit unserer Erfahrung aus Büro- und Produktionsimmobilien definieren wir eine objektbezogene Kostenverrechnung auf Grundlage von Mietflächen und Nebenkostenschlüsseln. Wir bieten:

- Budgetplanung und -kontrolle
- Vertragsmanagement
- Kostenverrechnung
- Reporting, Kennzahlen, Benchmarking

Erhöhen Sie die Flächeneffizienz

Je nach Kundenbedürfnis bieten wir eine Flächennutzungsanalyse, vergleichen diese mit ähnlichen Objekten und erarbeiten Konzepte zur Erhöhung der Flächeneffizienz. Für Objekte mit einer hohen Umnutzungsrate bieten wir ein CAD-gestütztes, grafisches Flächenmanagement zur Unterstützung des Umzugsmanagements, für das Reinigungscontrolling und die Flächenverrechnung. Das Flächenmanagement umfasst unter anderem:

- Aufnahme/Digitalisierung und Dokumentation
- Analyse und Optimierung
- Bedarfsplanung
- Raumausstattung

Selbstverständlich kann die von uns eingesetzte Software an die CAFM-Software oder an ERP-Systeme wie etwa SAP angebunden werden.

Ressourcenschonendes Energiemanagement

Im Energiemanagement profitieren unsere Kunden von den Synergien aus der Errichter- und Betreibererfahrung der ABB Gebäudetechnik AG. Ziel des Energiemanagements ist der ressourcenschonende Einsatz von Energie und die damit zusammenhängende Optimierung der Energiebetriebskosten. Durch die Modernisierung von Altanlagen und Investition in Neuanlagen verbessern unsere Spezialisten das Verhältnis zwischen Investitions- und Betriebskosten.

- **Finanzierungs-Contracting:** Modernisierung von Anlagen mit anschließender Betriebsführung als Leasingmodell
- **Energieeinspar-Contracting:** als einsparfinanzierte Modernisierung/Neubau von Anlagen mit anschließender Betriebsführung
- **Energie- und Medienliefer-Contracting:** Lieferung von Wärme, Kälte, Dampf, Druckluft oder anderer Medien.

Für unsere Kunden haben wir mit den verschiedenen Modellen in den vergangenen Jahren Einsparungen von 15 bis 30 Prozent der Energiekosten bei einer Laufzeit von 5 bis 12 Jahren erwirtschaftet.

Gebäudemanagement mit Energieeinspar-Garantie

Auf Grund unserer Erfahrungen mit Energieeinspar-Garantieverträgen haben wir unseren Ansatz im technischen Gebäudemanagement weiterentwickelt. Damit können wir unseren Kunden zusätzliche Einsparungen bei den Energiekosten vertraglich zusichern. Unser kompetentes, auf Energieeinsparung geschultes, Betriebspersonal kann diese Kosteneinsparungen auch mittels geringinvestiven Maßnahmen realisieren.



Ganzheitlich, integriert und webbasiert: IT mit System

Ein ganzheitliches Gebäudemanagement kann nicht ohne die optimale Abstimmung von Personal, Organisation und Technik verwirklicht werden. Wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung des Integrationsansatzes durch Technik, sind IT-Systeme, die Serviceleistungen durchgängig unterstützen.

Um die vielfältigen und kundenspezifisch geprägten Anforderungen bestmöglich zu erfüllen, hat ABB eine eigene modulare IT-Lösung für das Gebäudemanagement entwickelt. Die bereitgestellten Systemfunktionen können die Bearbeitung von Routineaufgaben vereinfachen sowie Prozesseffizienz und Dienstleistungsqualität erhöhen.

Transparenz in der Prozessdurchführung und -dokumentation bildet dabei die Voraussetzung, um die Kosten zu analysieren und damit die Wirtschaftlichkeit des Services kontinuierlich zu verbessern.

Als Internet-Applikation bildet der **FM-Performer** die Schnittstelle zum Nutzer oder Eigentümer und hält ein abgestimmtes Serviceangebot bereit:

- Eingabe und Verfolgung von Störungen
- Anforderung von Hausdiensten/Raumreservierung/Bewirtung
- Abruf, Terminverfolgung und Abrechnung von vordefinierten Leistungspaketen
- Berichte, Analysen, Dokumentationen

Damit hat der Kunde jederzeit einen Zugriff auf den aktuellen Arbeitsstand des Gebäudemanagement-Dienstleisters. Kernstück der IT-Lösung ist der **FM Organizer** mit:

- Anlagenverwaltung
- Arbeitspläne für die Instandhaltung nach VDMA
- Termin-/Kapazitätsplanung
- Störstatistiken
- Gewährleistungsverfolgung

Folgende Module bieten erweiterte Funktionalitäten:

- Anbindung mobiler Endgeräte
- Schlüsselverwaltung
- Lagerverwaltung
- Bestellwesen

Für jede Liegenschaft wird eine eigene SQL-Datenbank erstellt. Die Software wird zentral von ABB in einem eigenen Rechenzentrum betrieben und für die Liegenschaft als Terminalserverlösung zur Verfügung gestellt.

Vorhandene Gebäude-, Gefahren- oder Produktionsleitsysteme verschiedenster Fabrikate können mit dem Service-Leitstand NovaVaka über eine Vielzahl verschiedener Schnittstellen aufgeschaltet werden. Die grafische Bedienung erfolgt über einen frei konfigurierbaren Internet-Browser. Im Rahmen des Energiemanagements kann NovaVaka als eigenständiges Gebäudeleitsystem mit allen notwendigen Funktionalitäten genutzt werden. Damit stellt NovaVaka auch das Bindeglied zum CAFM-System dar.

Mit Wissen und Engagement: das Team

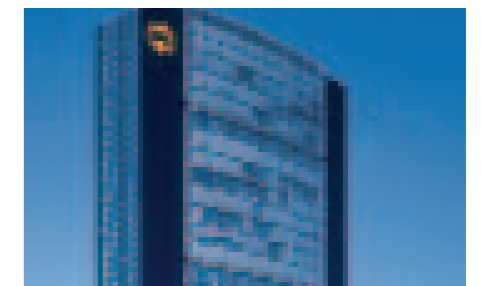
Als Dienstleistungsunternehmen bilden unsere Mitarbeiter die Grundlage unseres Erfolges. ABB hat eine lange Tradition in der Kooperation mit Hochschulen, als Ausbilder mit der Industrie- und Handelskammer sowie den Berufsakademien.

Die kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitarbeiter genießt deshalb bei uns höchsten Stellenwert, um die fachliche und soziale Kompetenz für unsere Kunden stetig auszubauen. So können wir unseren Objektleitern auch die hohe Entscheidungskompetenz übertragen, um vor Ort schnell, flexibel und eigenverantwortlich auf geänderte Anforderungen zu reagieren. Das gilt natürlich in gleichem Maße für Mitarbeiter, die wir im Rahmen eines Betriebsübergangs nach § 613a BGB übernehmen.

Referenzprojekte



16 Liegenschaften des Landkreises Nürnberger Land



ARAG-Düsseldorf: Integriertes Gebäudemanagement



Deutsche Börse, Frankfurt: Technisches Gebäudemanagement mit Budgetverantwortung



Southwall Europe: Betrieb der produktions- und gebäudetechnischen Anlagen



ABB Gebäudetechnik AG
Ohmweg 11–15
68199 Mannheim
Telefon (0621) 8101- 0
Telefax (0621) 8101-507
www.abb.de/gte
info.degte@de.abb.com

