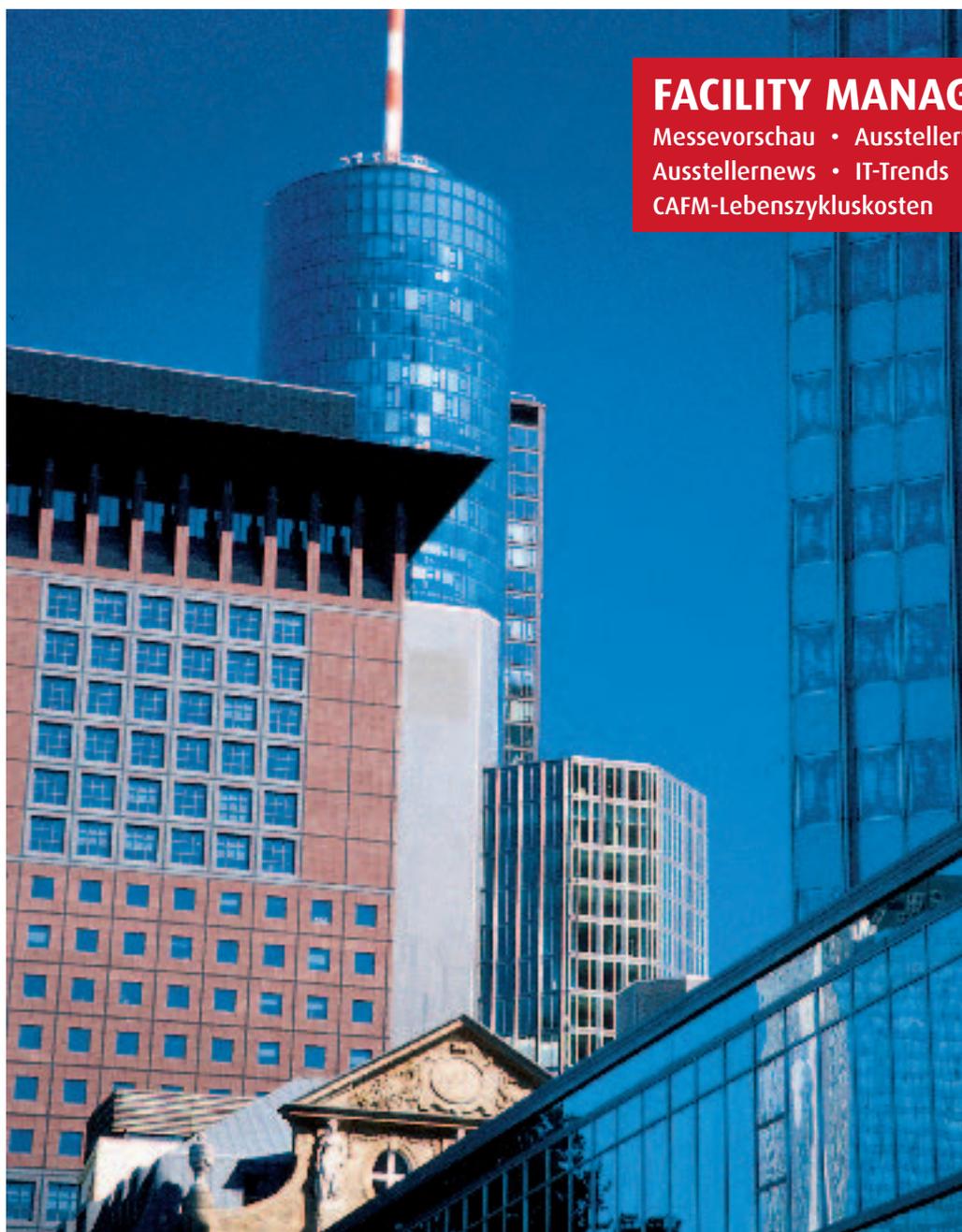


Der Facility Manager

April 2007
Heft 4, Jahrgang 14

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



FACILITY MANAGEMENT 2007

Messevorschau • Ausstellerverzeichnis •
Ausstellernews • IT-Trends • CAFM-Markübersicht
CAFM-Lebenszykluskosten

14



FM-Trend-
Monitor, Teil 2

8

Industrielles
FM

42

Europäische
FM-Norm

52

Öffentliche
Vergaben

60

Jetzt bestellen!!!
CAFM-Markübersicht
Seite 32



FM UND INDUSTRIEDIENSTLEISTUNG

Zaghafte Annäherung

Industrielles FM integriert die industrielle Instandhaltung und Gebäudedienstleistungen für Industriekunden. Das Potenzial für Auftraggeber und Dienstleister ist groß. Doch der Markt ist erst in der Entwicklungsphase.

Ein Betrieb in der produzierenden Industrie produziert Produkte. Eine öffentliche Verwaltung verwaltet ihren Aufgabenbereich und ein Krankenhaus dient der Heilung von kranken Menschen. So einfach ist das zunächst einmal. In der Theorie heißt das dann: Jede Organisation verfolgt zur Erreichung ihrer Ziele spezifische Primärprozesse und primäre Aktivitäten. Dies sind beispielsweise Forschung und Entwicklung, Produktion, Verwaltung oder Verkauf. Das alles geht natürlich nicht im luftleeren Raum. Deshalb verantwortet das Facility Management die Organisation und Erbringung der notwendigen Unterstützungsprozesse für die Primärprozesse. So weit die neue Facility Management Norm DIN EN 15221-1.

Wo beginnen nun aber im Industriebetrieb diese Unterstützungsprozesse und vor allem: Wo enden Sie? Die Gebäudehülle für den Produktionsprozess und ihr Unterhalt ist definitiv ein Sekundärprozess, die Büroreinigung in der Verwaltung auch. Wenn in der Verwaltung die Heizung ausfällt, ist das ärgerlich für die Mitarbeiter. Ihre Arbeit können sie trotzdem verrichten. Wenn die Druckluftversorgung ausfällt, sieht das schon anders aus. Dann steht die Produktion still. Dennoch: Beide Systeme unterstützen die Primärprozesse Produktion und Verkauf, denn weder Drucklufttechnik noch Heizungswartung sind Kerngeschäft eines Produktionsbetriebs.

„Während Kerngeschäftsprozesse in mittelständischen Industrieunternehmen heute bereits umfassend gemanagt werden, werden die Sekundärprozesse im besten Fall getrennt davon, im Zweifelsfall überhaupt nicht wahrgenommen“, erklärt Holger Knuf, Geschäftsführer des Internationalen Instituts für Facility Management i²fm in Oberhausen, und ergänzt: „Noch immer haben viele kein oder aber ein falsches Verständnis von FM, denken an Hausmeister-tätigkeiten oder reine Gebäudeinstandhaltung.“ Die Geschäftsleitung konzentrierte sich auf das Kerngeschäft, die Sekundärprozesse, also das Facility Management, zu dem Knuf auch die Instandhaltung und die innerbetriebliche Logistik zählt, werden in verschiedenen Abteilungen zerstreut abgedeckt. „30 Prozent der Bilanzsumme eines Unternehmens, so die Faustregel, sind in Sekundärprozessen und vor allem in deren Ressourcen gebunden und werden de facto nicht oder unzureichend gemanagt. Einspareffekte von 10 - 20 Prozent kann ein

Unternehmen durch professionelles Facility Management in den Sekundärprozessen realisieren.“

Mehr als nur Gebäudemanagement

Industrielles FM ist somit eben nicht reines Gebäudemanagement für Industriegebäude. So erklärte Markus Hagenah, der Leiter des Center of Excellence Standortservice der ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH, im Vorfeld des „FM-Kolloquium 2007 – Industrial Facility Management“, dass die „Reduzierung der Leistungsinhalte auf die Themen des klassischen FM gerade im



Unsere Erfahrung ist Ihr Gewinn:

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

Eine Fülle von präzise-präzisionen Lösungen - das Ergebnis von 30 Jahren Industrieerfahrung im Bereich des ganzheitlichen Facility Managements. Profitieren auch Sie von unserer umfangreichen Kenntnissen aus den verschiedensten Branchen, von der Auto-Industrie bis hin zu Zulieferern.

Durch unser hochentwickeltes Niederlassungsnetz können wir Sie schnell und flexibel in allen Belangen betreuen. Lange Wartezeiten und hohe Anfahrtskosten gehören zur Vergangenheit.

Unsere kompetenten Mitarbeiter unterstützen Sie gerne mit innovativen Ideen und sorgen für eine Minimierung Ihrer Kosten.

Unsere Erfahrung und Innovation sichern Ihren Erfolg!

S.I.S. GRUPPE

Münchner Straße 144 • D-80707 Karlsfeld • Tel. 0 89 0 00 21 36
in fo@sis-gruppe.de • www.sis-gruppe.de

industriellen Bereich dazu führen, dass hier nur über eine reine Einkaufsoptimierung der Einzelgewerke durch den FM-Dienstleister die gewünschten Einsparungen erzielt werden“. Da insbesondere die Wertschöpfungstiefe und die gerade bei personalintensiven Leistungen zu betrachtenden Synergiepotenziale eine wesentliche Kostenrelevanz beinhalten, seien hier die über die klassischen FM-Leistungen hinausgehenden Tätigkeiten einer intensiven Betrachtung würdig. „Das Einsparungspotenzial ist in jedem Fall unter Berücksichtigung aller anfallenden Kosten, auch der internen Prozesskosten des Auftraggebers, zu betrachten. Hier kann deutlich gesagt werden, dass die tatsächlichen Kosten von der internen Leistungserbringung über die Einzelgewerkevergabe bis zur Paketvergabe an externe Dienstleister deutlich abnehmen.“

Integrierte Facility Management-Lösungen, bei denen ein Dienstleister alle Sekundärprozesse professionell abwickelt, werden somit gerade für die unter starkem Kosten- und Wettbewerbsdruck ste-

Integriertes FM im PC-Werk



Bild: Fujitsu Siemens

Am Fujitsu-Siemens-Standort Augsburg ist Hochtief Facility Management als integrierter Dienstleister für Instandhaltung und Gebäudemanagement verantwortlich.

Business-PCs und -Laptops. Fujitsu Siemens Computers suchte bereits im Jahr 2000 für diesen Standort einen Dienstleister für die gesamte Bandbreite des Facility Managements. Neben der Bewirtschaftung der Gebäude und Außenanlagen sollte er sich auch um die Instandhaltung der Produktionsanlagen kümmern.

Hochtief Facility Management hat für Fujitsu Siemens Computers dieses Aufgabenpaket übernommen. In der Praxis plant und betreut der Dienstleister den Umbau von Fertigungseinrichtungen an diesem Standort und hält sie instand. Hochtief sorgt nach eigenen Angaben auf dem gesamten Standort für reibungslose Betriebsprozesse bei maximaler Verfügbarkeit der Fertigungsanlagen. Mit Unterstützung des Dienstleisters konnte die Produktionszeit für Computer von der Bestellung bis zur Lieferung beim Kunden von zehn auf acht Tage reduziert werden.

Fujitsu Siemens Computers ist der führende europäische IT-Hersteller. Ein Hauptfertigungs- und zentraler Entwicklungsstandort ist das Werk in Augsburg. Mit 2.000 Mitarbeitern produziert das Unternehmen dort Server,



Bild: ThyssenKrupp Services

Bei industriellen Dienstleistungen geht der Trend klar zur Bündelung von Leistungen. Ein Beispiel ist die gemeinsame Vergabe von Leitungsbau und Isolierung.

henden Industrieunternehmen immer wichtiger. Dies betont Bernd Romanski, Mitglied der Geschäftsführung der Hochtief Facility Management GmbH. „Reine industrielle Instandhaltungsleistungen treten mehr in den Hintergrund, da sie vorhandene Synergie- und Optimierungspotenziale nicht ausreichend nutzen können.“

Großes Outsourcing-Potenzial in der Instandhaltung

Hinsichtlich des Outsourcinganteils bieten die europäischen Instandhaltungsmärkte noch ein großes Potenzial. So berichtet Thomas Töpfer, Vorstandsvorsitzender der Bilfinger Berger Industrial Services AG, bei der 11. Euroforum-Konferenz für das Instandhaltungsmanagement „Maintenance 2010“ im November letzten Jahres, dass der Fremdanteil in der Instandhaltung in den USA bei 60 Prozent liege, während er in Westeuropa erst 30 Prozent betrage. Europäischer Vorreiter ist dabei das Vereinigte Königreich mit rund 40 Prozent Fremdanteil. In Mittelosteuropa liegt die Outsourcingquote sogar erst bei 20 Prozent.

Beim Vergabeverhalten von Industriedienstleistungen in der Prozessindustrie, also bei Raffinerien, Kraftwerken, Petrochemie und Chemie, weisen laut Töpfer Vergaben von Einzel-Dienstleistungen wie Anlagen-, Rohrleitungsbau und Montage eine hohe Durchdringung auf. Paketvergaben, wie zum Beispiel Isolierung und Gerüstbau oder

Messthema Industrielles FM

Auftraggeber von Industriedienstleistungen und Gebäudedienstleistungen in Industrieliegenschaften sind derzeit eine heiß umworbene Klientel. Gleich drei Messen schickten sich bis vor Kurzem an, ihnen schmackhafte Veranstaltungen und attraktive Aussteller zu präsentieren. Seit dem 8. Februar, an dem die FM-Solutions im Rahmen der Hannover Messe abgesagt wurde, sind es nur noch zwei. Auf der ‚Facility Management‘ in Frankfurt vom 24. bis 26. April gilt der Industrie als Zielgruppe für FM-Dienstleistungen ein besonderes Augenmerk. Spezielle Angebote sind beispielsweise die Podiumsdiskussion „Industrial FM“ am 24. April um 14.00 Uhr im Messeforum (s. Messevorbericht Seite 14-16), die Kongress-Session „FM im industriellen Umfeld“ am 25. April oder der Ausstellerbeitrag „Effektive Instandhaltungstools für den Mittelstand“ (dawin GmbH) am 26. April um 13.50 Uhr im Messeforum.

Im Bereich der Instandhaltung hat die Messe München mit der Maintain erfolgreich eine eigene Fachmesse positioniert. Zwar konnten die Besucherzahlen im Jahr 2006 (4.400, plus 6 Prozent gegenüber der Erstveranstaltung in 2005) nicht mit der Entwicklung der Ausstellerzahl mithalten (257 gegenüber 163 in 2005), doch ist die Messe München GmbH für 2007 sehr zuver-



sichtlich, ein weiteres Wachstum generieren zu können. Einen Beitrag zu diesem Wachstum soll eine teilweise Öffnung der Maintain in Richtung der Gebäudedienstleistungen leisten. So sind in 2007 die Themen „Technisches Infrastrukturmanagement, Contracting, CAFM-Systeme, Energiemanagement und Gebäudereinigungsdienstleistungen“ als neue Nomenklaturpunkte ebenso in die Angebotsbereiche der Maintain aufgenommen worden wie Entsorgung/Umweltschutz, Arbeitssicherheit und Personalleasing. Die Maintain 2007 findet vom 16. bis 18. Oktober im M.O.C. in München statt.

Ganz ohne FM findet die Hannover Messe vom 16. bis 20. April trotz der Absage der FM-Solutions dennoch nicht statt. So präsentiert sich die Hochtief Facility Management GmbH als Partner auf dem Stand ihres Kunden ContiTech. Robert Altmannshofer ■

Sie benötigen spezielle Industrie-Dienstleistungen?



Von Luft bis Labor – wir machen's möglich.

Sie möchten die Emissionen Ihres Unternehmens jederzeit im Blick haben? Oder benötigen Sie jemanden, der Ihnen Laborräume plant, baut und mit der entsprechenden Sicherheitsstufe ausrustet? Kein Problem. Wir von InfraserV Höchst verwirklichen spezielle Kundenwünsche so maßgeschneidert wie nur möglich. Insbesondere für Chemie, Pharma, Biotechnologie und verwandte Prozessindustrien. Unser Leistungsspektrum ist einzig auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet. Egal wann und in welchem Umfang Sie einen umsetzungsstarken Partner zum Betreiben anspruchsvoller Infrastrukturen benötigen – nehmen Sie Dienstleistung bei uns einfach wortwörtlich. Sprechen Sie uns an: 069 305-6767, Kundenservice@infraserV.com, www.infraserV.com/info

Energien Medien	Entsorgung	Raum Fläche	IT Kommunikation	Gesundheit	Umwelt Schutz Sicherheit	Logistik	Bildung
Betrieb anspruchsvoller Infrastrukturen							



Thomas Töpfer, Vorstandsvorsitzender der Bilfinger Berger Industrial Services AG: „Industrial Services heißt technische Dienstleistungen im Lebenszyklus einer Industrieanlage zu managen und auszuführen.“



Bernd Romanski, Mitglied der Geschäftsführung von Hochtief Facility Management: „Unsere Kunden erwarten eine immer größere Verzahnung zwischen den einzelnen Leistungen, das trifft auf unterschiedlichste Branchen zu.“

Bild: Hochtief

Rohrleitungsbau und Isolierung, zeigen eine stark zunehmende Tendenz. Umfassende Angebote wie Maincontracting und Fullservice spielen dagegen bislang erst eine untergeordnete Rolle.

Die Dienstleistungsanbieter haben bereits reagiert und bilden in immer stärkerem Maß gebündelte oder umfassende Leistungspakete für Industriekunden in ihrer Konzernstruktur ab: Bilfinger Berger beispielsweise bedient im Dienstleistungsgeschäft die drei Sparten Industrial Services, Power Services und Facility Services. Das Segment weist laut dem vorläufigen Bericht zum Geschäftsjahr 2006 vom 13. Februar „durchgängig erfreuliche Wachstumsraten auf und zeichnet sich durch hohe Ertragskraft aus. Mit einem EBITA von 123 Mio. Euro (Vorjahr: 90 Mio.) war das Segment im Geschäftsjahr 2006 wichtigster Ergebnisträger des Konzerns.“ Die österreichische MCE AG hat als Hauptgeschäftsbereiche die Industrietechnik für die Aufgabenfelder Anlagenbau und Industrieservice und die Gebäudetechnik mit der MCE Stangl GmbH, die sich mit technischer Gebäudeausrüstung, Gebäudeservice und Facility Management befasst. Voith Industrial Services vereint mit der DIW und Premier bzw. Voith und Hörmann Industrietechnik ebenfalls gebäude- und industriebezogene Gesellschaften unter einem Dach.

Getrennte Welten

Die Dienstleistungskonzerne wären damit in der Lage, industrielle wie auch immobilienbezogene Standortdienstleistungen abzubilden. Auffällig in der Praxis ist jedoch häufig das genaue Gegenteil: Insbesondere die Industriedienstleister für Prozessindustrien, wie Bilfinger Berger Industrial Service oder MCE Industrietechnik, betonen am Rande der Fachmesse Maintain im vergangenen Herbst übereinstimmend, kaum Kontakt oder Anknüpfungspunkte zu den

Schwestergesellschaften im Facility Management zu haben. Gemeinsame Referenzprojekte, in denen Industrie- und FM-Service als Komplettdienstleister auftreten, gibt es noch nicht. ThyssenKrupp Industrieservice konzentriert sich ausschließlich auf den industriellen Dienstleistungsbereich. Augenscheinlich sind viele Kunden in der Industrie noch nicht so weit, industrielle und immobilienbezogene Aufgaben bei einem Dienstleister zu bündeln. Dies bestätigt auch Hagenah: „Derzeit ist in den meisten Unternehmen noch eine starke Trennung dieser Bereiche zu beobachten.“ Die Outsourcing-Bereitschaft sei aktuell jedoch in beiden Bereichen sehr hoch.

Vom Gebäude- zum Industriedienstleister

Den Schritt in die umgekehrte Richtung – vom gebäudebezogenen Dienstleister zum Industriedienstleister – geht Hochtief Facility Management und erschließt damit den lukrativen Instandhaltungsmarkt. So betont Romanski: „Die Instandhaltung zählt bei Hochtief zu den Facility-Management-Leistungen. Immer mehr Kunden wählen ein integriertes Dienstleistungs-Paket, das dann auch die industrielle Instandhaltung beinhaltet.“ Denn: In der Industrie seien moderne Konzepte gefragt, die nachhaltig Kostensicherheit unter Aufrechterhaltung einer ausreichenden Flexibilität berücksichtigen. Romanski nennt als Beispiel Schwankungen in der Produktionsauslastung: „Das können Pay-per-unit-Modelle oder Contracting-Lösungen sein.“

Annäherung an die Kernprozesse

Dabei ist laut Romanski der FM-Dienstleister nicht nur Manager oder Service-Broker, sondern er erbringt vor allem anspruchsvolle und kernprozessnahe Leistungen selbst. Im industriellen Umfeld gebe es daher starke Berührungspunkte mit den Kernprozessen des Kunden. Ein Beispiel dafür sei der Betrieb von Reinräumen in der Halbleiterherstellung oder die Produktion von Reinstwasser in der Pharmaindustrie. Romanski: „Der Facility Manager nimmt durch seine Arbeit innerhalb der produktionsnahen Sekundärprozesse direkten Einfluss auf die Qualität und die Kosten der Produktion und damit auf den Verkaufserfolg der Produkte.“

In genau dieser Rolle sieht Romanski die Zukunft der integrierten FM-Dienstleistung: „Instandhaltungsaufgaben, die bereits heute extern erbracht werden, werden sich noch weiter auf Anbieter für integrierte Facility-Management-Lösungen verlagern. Diese übernehmen derzeit hiervon zehn Prozent. Hier existiert also für integrierte FM-Unternehmen wie Hochtief ein riesiger Markt, der noch erschlossen werden kann.“ Hinzu kämen prozessnahe Dienstleistungen wie z. B. die Versorgung der Produktion mit Gasen, Chemikalien etc., die das Marktvolumen zusätzlich steigern. Insgesamt verfüge der Markt für integriertes Facility Management also über ein enorm großes und noch unzureichend erschlossenes Potenzial.

Robert Altmannshofer ■

Marktübersicht der FM-Berater 2007

Reinigung in der Rohbaufertigung

Der Begriff ist auf den ersten Blick irreführend: Rohbau hat absolut nichts Grobes, jedenfalls nicht in der Automobilindustrie. Im Gegenteil, nur wenige industrielle Fertigungsanlagen benötigen größere Sauberkeit und Präzision als die Rohbaufertigung von Autos. Der Rohbau eines Automobils entsteht durch Schweißung, zunehmend aber auch durch Klebung. Nun bringen Schweiß- und Klebearbeiten Verunreinigungen mit sich: Wenn ein Roboter einen Schweißpunkt setzt, fliegen die Funken; Klebepistolen geben stets eine geringe Menge Überschuss ab.

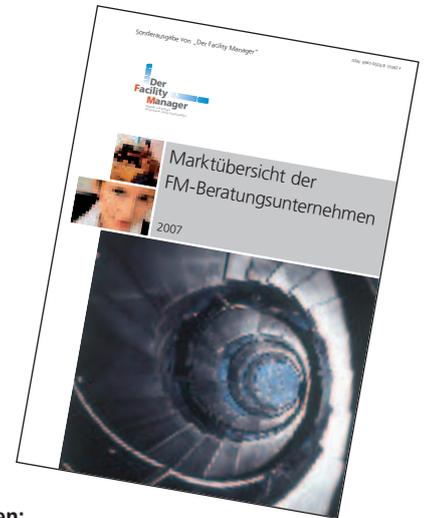
Die Reinigung einer Rohbauanlage kann nur außerhalb der Produktionszeiten erfolgen. Bei den knapp kalkulierten Ruhezeiten eines Werks sind dies oft nur Stunden, die obendrein häufig nachts liegen. Das Schwierige dabei: Schweißzunder haftet genauso hartnäckig an Oberflächen wie Reste überschüssigen Klebstoffs. Diese zu entfernen, erfordert einen hohen Grad an mechanischer Einwirkung und das häufig in Handarbeit mit dem Spachtel. „Die Reinigungsarbeiten bei Automobilherstellern bringen oft einen außergewöhnlich hohen Einweisungsbedarf bei unseren Mitarbeitern“, sagt Hermann Holme, Objektleiter der S.I.S. und Spezialist für Fertigungsstraßen. Die Reinigung erfordert genaue Kenntnis sowohl der Orte, an denen sich Rückstände anlagern, als auch der Punkte, an denen sich empfindliche Anlagenteile befinden.



Bild: S.I.S.

Der zweite und möglicherweise noch sensiblere Teil des Aufgabenkatalogs enthält die Reinigung von Sensoren. Eine automatisierte Fertigungsstraße wird von einer Vielzahl von Messinstrumenten überwacht, die dem Steuerungssystem einen Abgleich zwischen Soll- und Ist-Positionen von Arbeitsarmen ermöglichen. Da es sich im Allgemeinen um hochempfindliche Instrumente handelt, ist ein äußerst schonendes Vorgehen bei der Reinigung unabdingbar – abgesehen davon, dass man die Position dieser Sensoren kennen muss. „Kein einziger Sensor darf ausfallen, weil Feuchtigkeit ins Gehäuse eingedrungen ist oder er auf mechanische Weise beschädigt wurde. Wenn ein Sensor nicht funktioniert, läuft die Anlage nicht an, und dann muss man unter Tausenden Instrumenten das beschädigte finden. Das hätte einen massiven Produktionsausfall zur Folge. Darum legen Automobilhersteller verständlicherweise Wert auf höchste Sorgfalt bei der Reinigung“, erläutert Hermann Holme.

**33 Unternehmen,
84 Seiten,
35 Euro**



Herausgeber:
Der Facility Manager

**Kennzahlen und
Leistungsspektren
folgender Unternehmen:**

AIS Management, Alpha FM, Assmann Beraten + Planen, BEGIS, bene Consulting, CAFM Consultant Jens Nävy, Canzler Ingenieure, CFM Cinema Facility Management, cgmunic, congena, CORDE Ingenieurbüro, DS-Plan, Ebert-Ingenieure, FMC (Flörsheim), FMC (München), FM-Connect, FMPRO, HL-Service Management, Hofstetter FM+Beratung, Immovement, Korasoft, M+P Gruppe Prof. K. Müller + Partner, Makon, Move Consultants, Neumann & Neumann, Nord|FM, pom+ Consulting, PTSGROUP, Reality Consult, RESO Partners, RöfIs WP Partner, SCHOLZE Consulting, Sectio Aurea HumanDesign Consult

BESTELLEN SIE IHR EXEMPLAR!

Einfach ausfüllen und losfaxen an: 08233/381-212

Hiermit bestelle ich

**Exemplare der „Marktübersicht der FM-Berater 2007“
zum Preis von EUR 35,- * pro Exemplar**

* Der Preis versteht sich inkl. MwSt. zzgl. Versand (1,80 EUR)
Abonnenten von „Der Facility Manager“ erhalten ein Exemplar
der Marktübersicht gratis im Rahmen ihres Jahresabonnements.

Name, Vorname Firma

Str. Ort

Telefon E-Mail

Telefax Datum und 1. Unterschrift

Widerrufsrecht: Ich weiß, dass ich die Bestellung innerhalb einer Frist von einer Woche gegenüber der FORUM VERLAG HERKERT GMBH, Abt. Kundenservice, Mandichostraße 18, 86504 Merching, widerrufen kann. Zur Wahrung der Frist genügt das rechtzeitige Absenden des Widerrufs.

Datum und 2. Unterschrift