

# Facility Management - Konzept

**KGM** GmbH



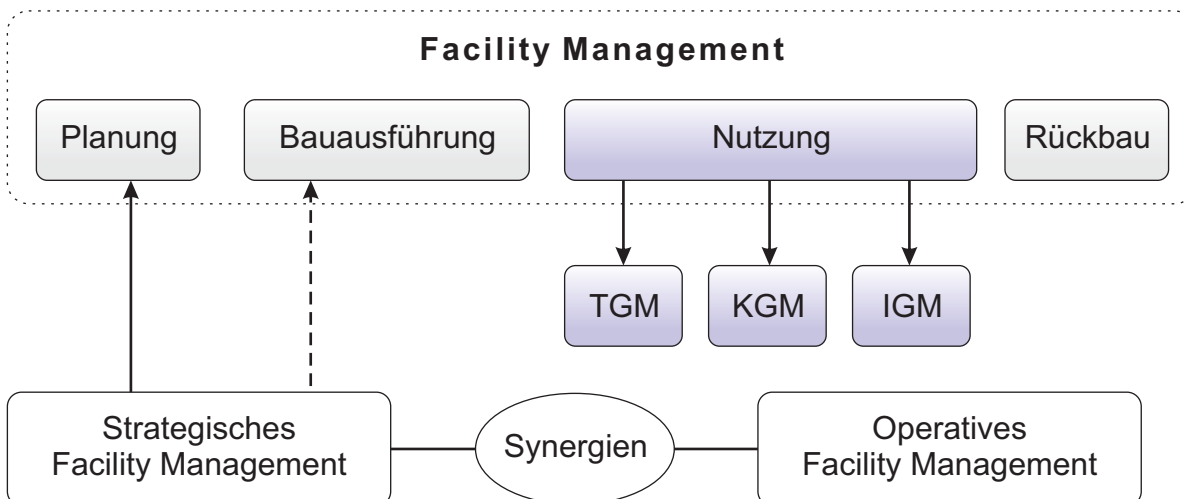
## Vorwort:

Aufgrund jahrelanger Erfahrung im Reinigungswesen und der gewonnenen Kenntnisse über die Abläufe in Unternehmen, sind wir ein zuverlässiger Partner „Rund um das Gebäude“ und bieten Ihnen ein umfassendes Paket für eine sichere und kompetente Betreuung.

Lassen Sie sich von allen organisatorischen Pflichten und Gebäude erhaltenden Maßnahmen befreien, wie auch von Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand. Unsere Partnerunternehmen runden das komplette Leistungsangebot ab. So bieten wir nicht nur das infrastrukturelle Gebäudemanagement an, sondern erfüllen in Zusammenarbeit auch Anforderungen im Technischen Gebäudemanagement. Zur Optimierung ihrer Bewirtschaftung erstellen wir Ihnen gerne ein Nutzerprofil. Lassen Sie sich von uns beraten!

Aufgrund der hohen technischen Ansprüche, haben wir einen zertifizierten Energieberater als Partner in unserem Unternehmen integriert.

Im Facility Management bedienen wir uns gerechter Unterstützung des Deutschen Verbandes für Facility Management e.V. in Bonn. und sehen FM als übergreifende Aufgabenstellung mit der Zielsetzung der Optimierung in der Nutzungsphase. Von uns erhalten Sie selbstverständlich alle erforderlichen Hinweise und Optimierungsansätze für geplante Neubauvorhaben.

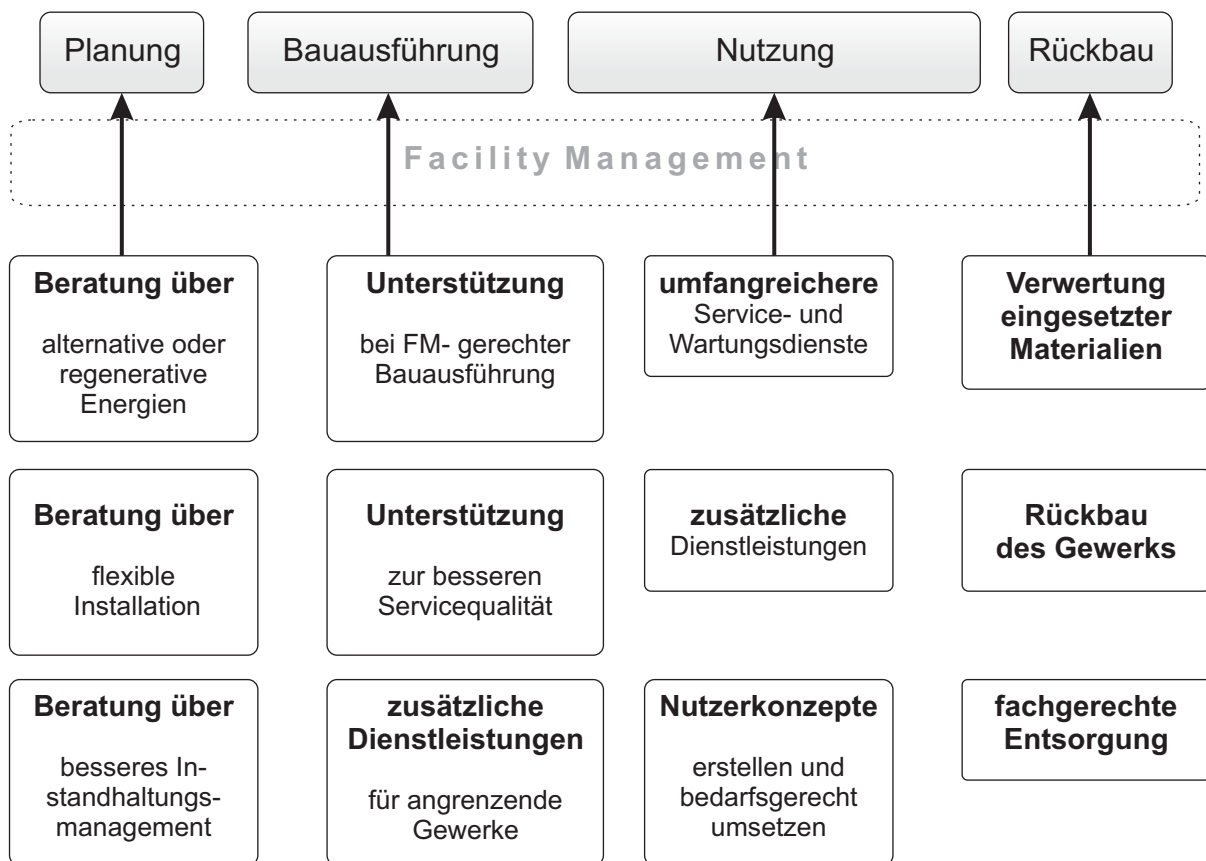


Als vorrangige Aufgabe sehen wir die Senkung der Betriebskosten, die sich heute wie folgt darstellen.

- **Energiekosten** 36 %
- **Reinigungskosten** 23 %
- **Instandhaltungskosten** 21 %

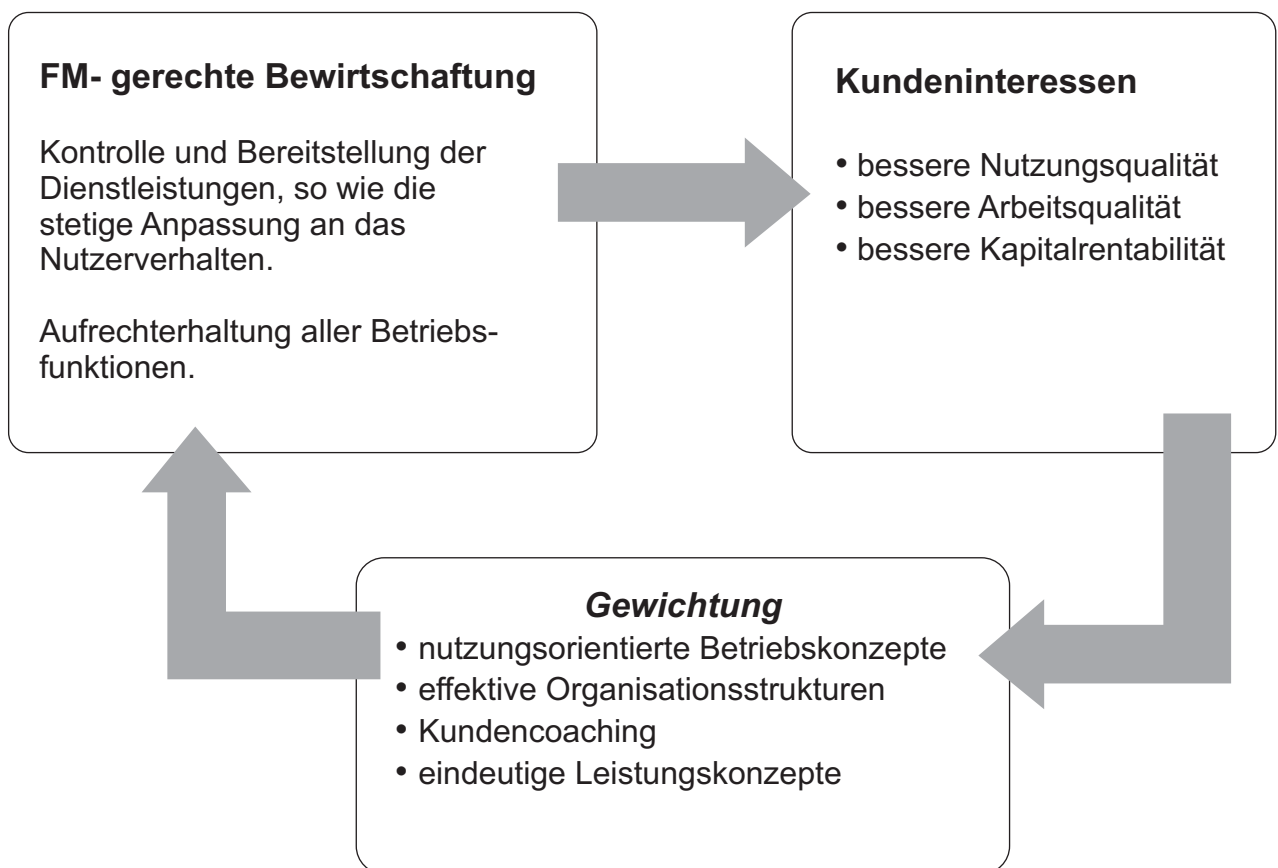


## Unsere Dienstleistungen in der Übersicht





### **Ziele des Konzepts**





## **Ihre Aufgabenstellung**

Die Voraussetzung für eine zielgerichtete Aufgabenstellung ist die Erstellung eines **Nutzerprofils**. Hieraus entwickeln wir einen Maßnahmenkatalog für die Durchführung.

### **Ihr Leistungsbedarf:**

1. Kleinreparaturen
2. Betriebskostenoptimierung
3. Technische Objektbetreuung
4. Hausmeisterdienste
5. Winterdienste
6. Grünanlagenpflege



## **Vorschläge basierend auf Ihren Anforderungen:**

### **1. Kleinreparaturen**

Sämtliche Kleinreparaturen gehören ebenso wie unsere Reinigungsleistungen zu unseren Aufgaben. Gerne erledigen wir diese oder kümmern uns um deren Abwicklung sowie Abrechnung.

### **2. Betriebskostenoptimierung**

Um die Betriebskosten transparent zu machen, optimieren wir Ihnen diese und erstellen hierfür ein Nutzerkonzept, das im Anschluss für die Entwicklung des Maßnahmenkataloges erforderlich ist. Dabei werden die Prioritäten mit Ihnen abgestimmt und umgesetzt. Die energetische Betrachtung steht hierbei im Vordergrund.

### **3. Technische Objektbetreuung**

Basierend am Nutzerkonzept und den speziellen Objektanforderungen optimieren wir die Betriebsführung. Die dafür erforderlichen Maßnahmen stimmen wir mit Ihrem verantwortlichen Mitarbeitern ab. Dabei überwachen wir die Einhaltung der gesetzlichen und versicherungsrechtlichen Bedingungen.

### **4. Hausmeisterdienste**

Wir führen die Hausmeisterdienste durch eigenes Personal durch. Dabei führen wir Kleinreparaturen im elektrotechnischen Bereich sowie das Wechseln von Leuchtmitteln oder Sicherungen aus. Ebenfalls weisen wir Sie auf mangelhafte Geräte etc. hin, welche den Anforderungen VDE oder sonstigen Vorschriften und Regeln nicht entsprechen.

### **5. Winterdienste**

Den Winterdienst betreiben wir mit unseren Partnern, welches über das notwendige Equipment verfügen. Zudem kontrollieren wir unaufgefordert in den Morgenstunden die Witterungslage und handeln entsprechend.

### **6. Grünanlagenpflege**

Das Nutzerprofil und die Kenntnisse über Ihr Objekt sowie deren Anforderungen dienen als Grundlage für das Betreiben und Bewirtschaften Ihres Gebäudes oder Liegenschaft unter stetiger Beachtung der gesetzlichen und versicherungsrechtlichen Erfordernissen.



## Projektphasenplan für FM- Gebäudedienstleistungen

<b>Phase 1</b>	Aufnahme eines Anforderungsprofils
<b>Phase 2</b>	Erstellung eines Nutzerkonzeptes
<b>Phase 3</b>	Erstellung des Maßnahmenkatalogs
<b>Phase 4</b>	Erstellung der Ablaufplanung nach Prioritäten
<b>Phase 5</b>	Abarbeitung der beauftragten Leistungen
<b>Phase 6</b>	Stetige Fertigstellungsmeldungen
<b>Phase 7</b>	Stetige Kontrollgänge und Problemmeldungen
<b>Phase 8</b>	Turnusmäßige Befragungen
<b>Phase 9</b>	Stetige Optimierung des Leistungsangebotes
<b>Phase 10</b>	Jährlicher Zustandsbericht über Ihre Liegenschaften



## **Zusammenfassung**

**Die Erstellung eines Nutzungsprofils ist die Voraussetzung für eine gezielte Umsetzung von Facility Management. Die analysierten Prozessabläufe geben Aufschluss auf die in der Nutzungsphase entstehenden Kosten.**

**Der daraus entwickelte Maßnahmenkatalog ist die Basis einer gezielten Umsetzung der wirtschaftlichsten und erforderlichsten Maßnahmen. Selbstverständlich unterstützen wir Sie auch bei der Planung Ihrer Neubauvorhaben.**

**Weiterhin überprüfen wir technische Alternativen zur Einsparung von Nutzungskosten sowie Personalkosten. Dabei werden auch Möglichkeiten des Einsatzes von gebäudeautomatisierter Technik einbezogen und deren Einsatz vorbereitet.**

**Die Erfassung von gebäudetechnischen Daten gehört ebenfalls zu unserer Tätigkeit, welche für die stetige Optimierung der Nutzungskosten notwendig sind. Die Aufnahme dieser Daten dienen weiterhin für eine Gebäudestandardisierung oder für eine Einbindung in betriebstechnische Datensysteme.**

**Die konsequente Fortentwicklung des FM-Konzeptes dient zur Optimierung der Prozesse und wird in Form einer nutzungsgerechten Anlagendokumentation dargestellt.**

**Natürlich unterstützen wir Ihr eigenes Bedienerpersonal und helfen bei deren Qualifizierung.**

### **Schlussbemerkung:**

**Erhöhen Sie die Wertschöpfung Ihres Objektes durch die Umsetzung nutzergerechter FM-Konzepte insbesondere durch die Minimierung der Nutzungs- sowie Betriebskosten.**