

ambrosia kundenbericht.

SEH



ambrosia und die SEH

Gemeinsam. Weiter.
für einen wirtschaftlichen und sicheren Gebäudebetrieb

Eigentum verpflichtet, das war schon immer so. Bei steigenden Ansprüchen in der heutigen Zeit wachsen aber auch die Anforderungen an Immobilien. Dies trifft insbesondere auf die zu sanierenden, denkmalgeschützten Objekte der ehemaligen Wentworth Kaserne in Herford zu, die zum „BildungsCampus“ entwickelt wird und neben Lehrsaalgebäuden, Mensa und Konferenz-Zentrum auch ein Haus für junge Unternehmen beinhaltet. 2015 begann die Stadtentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Herford (SEH) mit dieser Entwicklungsaufgabe und der Sanierung der alten Kasernengebäude. 2018 entschied sich die SEH, das regional ansässige Facility Management Beratungsunternehmen ambrosia für ein nachhaltiges und regelkonformes Bewirtschaftungskonzept und damit einen späteren erfolgreichen Immobilienbetrieb zu beauftragen.

Audit (CA)FM / BetreibV.

Prozess-, Kosten-, Qualitätsoptimierung, Regelkonformität.

IST Analyse
FM Auditing
Berichtswesen
SOLL Analyse
Zusätzliche Leistungen
Querschnitt

Analyse der bisherigen ...

- Organisation des FM-Betriebes
- Daten und Dokumente (Wartungs- und Prüfprotokolle sowie deren Aktualität und Plausibilität)
- FM Systeme (welche eigenen IT-Systeme werden genutzt)
- Prozesse

Auditing der eingesetzten FM-Dienstleister Vorort

- Anlagencheck (Prüfen von Betriebszuständen, Verschmutzung von Bauteilen, etc.)
- Einschätzung zu letzter Wartung und letzter Prüfung
- Darstellung von offensichtlichen Mängeln

Zusammenstellung der gesammelten Informationen

- Gesamtbericht mit Management Summary sowie gewerkweise in den Einzelpunkten
- Wartungen, Prüfungen und Abarbeitung resultierender Mängel
- Fotodokumentation

Auditing wiederkehrend

- Resultierende Mängel aus FM-Audit beheben?
- Aufstellung von Optimierungsprozessen
- Optional: Neu-Ausschreibung der FM Dienstleistung

Partner

- CAFM Beratung
- CAFM FM
- FM Ausschreibung

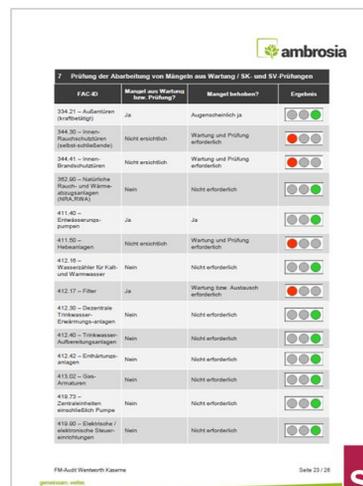
Zielgruppen

- FM-Abteilungen
- FM-Dienstleister

Aktiv Reagieren. Optimieren. Nachhaltig Kontrollieren.

© copyright ambrosia

Abb.: Leistungsübersicht, Audit (CA)FM / BetreibV, © copyright ambrosia



FAC ID	Mangel aus Wartung bzw. Prüfung?	Mangel beheben?	Ergebnis
304.21 - Außenputz (Kraftwerk)	Ja	Ausgeschlossen ja	●●●●
304.30 - Innen-Bauchschichten (Innen selbstbelebend)	Nicht ersichtlich	Wartung und Prüfung erforderlich	●●●●
304.41 - Innen-Bauchschichten	Nicht ersichtlich	Wartung und Prüfung erforderlich	●●●●
302.00 - Natürliche Bausteine (Mauerwerk)	Ja	Nicht erforderlich	●●●●
411.40 - Entwässerungspumpen	Ja	Ja	●●●●
411.80 - Heizungen	Nicht ersichtlich	Wartung und Prüfung erforderlich	●●●●
412.10 - Wasserversorgung für Kabinen und Wärmespeicher	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
412.17 - Filter	Ja	Wartung bzw. Austausch erforderlich	●●●●
412.30 - Dezentrale Trinkwasser-Erweiterungsanlagen	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
412.40 - Trinkwasser-Aufbereitungsanlagen	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
412.42 - Entkalkungsanlagen	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
413.02 - Gas-Anschlüsse	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
413.71 - Zerspannstationen einschließlich Pumpe	Nein	Nicht erforderlich	●●●●
419.00 - Elektrische / elektronische Systeme	Nein	Nicht erforderlich	●●●●

SEH

Abb.: Auszug Audit (CA)FM © copyright ambrosia

Im nächsten Schritt kalkulierten die Berater von ambrosia, auf Grundlage der Mängeldokumentation, die zu erwartenden Instandsetzungskosten und erarbeiteten Kompensationsmaßnahmen / Handlungsempfehlungen für die SEH.

„Damit hatten wir die ideale Entscheidungsgrundlage, um entweder Kompensationsmaßnahmen einzuleiten oder die Mängel von einer Fachfirma instandsetzen zu lassen“, so Neinaß.

Die erhobenen Daten dienen den Consultants von ambrosia darüber hinaus als Ausschreibungsgrundlage (Leistungsverzeichnis) für Instandhaltungsservices gebäudetechnischer Anlagen. ambrosia begleitete vollumfänglich den Ausschreibungsprozess bis zur erfolgreichen Vergabe der Dienstleistungen durch die SEH.

In der Vergangenheit wurde jede einzelne technische Anlage durch einen separaten Dienstleister gewartet. Im Rahmen der Vergabe entschied sich die SEH gemeinsam mit ambrosia, einen einzigen Dienstleister je Gewerk zu beauftragen. Dies hat den Vorteil, dass der Koordinierungsaufwand vereinfacht wird und die SEH einen fachspezifischen Ansprechpartner für jedes einzelne Gewerk hat. Der Bearbeitungsaufwand wurde durch eine, in der Ausschreibung vorgegebene, vereinheitlichte Dokumentationsvorgabe erheblich reduziert. Analog wurde die Bearbeitung und Aktualisierung von Prüf- und Wartungsplänen zwischen SEH und ambrosia optimiert. Kontrolle muss sein – deshalb unterstützt ambrosia die SEH bei ihren Betreiberpflichten. So wurden die Gebäudemanagement - Services

vierteljährlich von ambrosia durch ein Facility Management Audit auf durchgeführte Wartungen, Prüfungen, Durchsicht der Protokolle und Ortsbegehungen stichprobenartig überwacht. Festgestellte Unstimmigkeiten wurden direkt dem Gebäudemanagement der SEH gemeldet. Dadurch konnte schnell reagiert werden, was nachhaltig Kosten spart.

„Facility Management Auditierungen bieten jedem Kunden eine konkrete Übersicht über den aktuellen Stand eines Immobilienportfolios und der fachgerechten Ausführung der Services. Die Handlungsempfehlungen der ambrosia Consultants bilden dabei eine konkrete Entscheidungsgrundlage für resultierende Investitionsmaßnahmen in der Gebäudebewirtschaftung“, erläutert Florian Westphal, FM Consultant bei der ambrosia und Projektleiter gegenüber der SEH.

„Die bisherigen Ergebnisse haben gezeigt, dass wir uns für den richtigen Berater entschieden haben“, so Neinaß.

ambrosia mit Sitz in Bad Oeynhausen (NRW) ist seit 2005 deutschlandweit der einzige Facility Management Dienstleister mit einer erfolgreichen Kombination aus FM-Bausteinen, die in Synergie einen garantierten Erfolg versprechen. Das Streben nach qualitativen Spitzenleistungen gehört genauso zu ambrosia wie der Anspruch an langfristige Kundenbeziehungen. Mehr als 500 zufriedene Kunden wissen dies bereits zu schätzen und schenken ambrosia ihr Vertrauen. ambrosia-fm.de