



**DIGITALISIERUNG
IM GEBÄUDE-
MANAGEMENT**

Nutzungsszenario externe Betriebsführung

Sebastian Vodermayr | Michael Neuner

Bayern Facility Management GmbH

Fachkonferenz am 05.07.2023

www.dgm.bayern.de

Nutzungsszenario externe Betriebsführung

Fachkonferenz des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Sebastian Vodermayr und Michael Neuner - 05.07.2023

- **Sebastian Vodermayer**, Mag. Für Wirtschaftswissenschaften

Vertrieb & Beratung

- » Seit 2007 bei der BayernFM
- » Senior Berater
- » Beratung mit Schwerpunkten FM Organisation, Implementierung und Betreiberverantwortung
- » Leiter Implementierung



- **Michael Neuner**, B.Sc. Geographie

Vertrieb & Beratung

- » Seit 2019 bei der BayernFM
- » Software-Administrator
- » Stellv. Projektleiter des Forschungsprojektes BIMProBe
- » Beratung mit Fokus auf Digitalisierung u. Betreiberverantwortung







Bewirtschaften

- Technische Facility Services
- Spezial-Gewerke
- Gebäudeservices



Steuern

- Technisches Objektmanagement
- Kaufmännische Objektverwaltung
- Smart Handover (Bau -> Betrieb)



Bauen

- Analyse Bestandsimmobilien
- Prüfung der Bauplanung
- Steuerung/Controlling Bauprojekte



Beraten

- Digitalisierung/BIM2FM
- Energieeffizienz/Energieaudit
- FM-Prozesse/CAFM
- Betreiberverantwortung



Strategische Ausrichtung

Vernetzung der Immobilienkompetenzen im BayernLB-Konzern mit dem Ziel dem Kunden Lösungen für die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie anzubieten.

Unser Kundenportfolio (Auswahl)



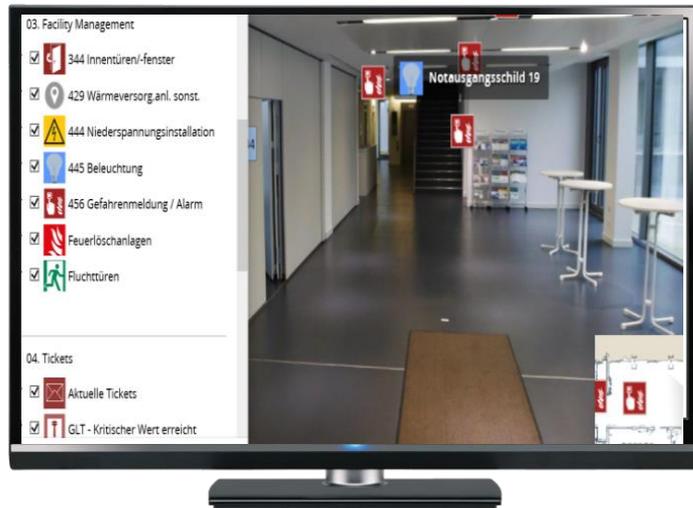
- Betreiber ist, wer die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück, ein Gebäude, eine Anlage oder sonstige Einrichtungen besitzt und diese im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung führt
- Hat die originäre Ausführungsverantwortung für alle obliegenden Betreiberpflichten, insbesondere die Verkehrssicherungs- und Überwachungspflicht
- Besitzt sowohl die finanzielle als auch die operative Entscheidungshoheit und bestimmt die Höhe der Ausgaben bzw. des Budgets

- Bei keinem FM-Thema gibt es nach unserer Erfahrung so große Lücken wie bei der Rechtssicherheit (Risiken für die Betreiber)
- Herausforderung ist der Transfer in die digitale Welt
- Gewisse Tätigkeiten lassen sich auch zukünftig nur vor Ort durchführen (z. B. Prüfungen an sicherheitsrelevanten Anlagen)
- **Aber:** Digitalisierung bietet große Chancen und Möglichkeiten der Betreiberverantwortung vollumfänglich gerecht zu werden

DataFEE

Digitaler Zwilling & Dashboard
 Eine Wissensressource = FM Digi-Master

FM Digi-Master





Nutzer-Zugriff:

- Temperatur (aktuell, auch Historie?)
- Luftfeuchtigkeit
- Luftqualität
- Energieverbrauchsdaten
- Beleuchtungsstärke
- Jalousie-Status

Planer-Zugriff:

- GLT Daten
- alle Sensordaten
- alle Betriebsdaten
- alle Daten aus Teil-Zwillingen (je nach Zugriffsberechtigung)

FM-Zugriff:

- GLT Daten
- Sensordaten
- Betriebsdaten
- Daten aus Teil-Zwillingen (je nach Zugriffsberechtigung)

Use Case: Dashboard – Prüfung und Wartung

druck

Druckausgleichbehälter

TEILEN BEARBEITEN ROUTE

Aktualisiert am: 17.05.2023

Prüfungen

Letzte SV-Prüfungen:

- Innere Prüfung: April 2021
- Äußere Prüfung: Juni 2020
- Festigkeitsprüfung: Juni 2020

Nächste SV-Prüfungen:

- Innere Prüfung: **April 2023**
- Äußere Prüfung: **Juni 2025**
- Festigkeitsprüfung: **Juni 2030**

Wartungen

Letzte Wartung: Juli 2022

Nächste Wartung: **Juli 2023**

Prüfbescheinigung
Druckgerät (Druckluftbehälter)
Äußere, innere und Festigkeitsprüfung nach §16 BetrSichV

Ordnungsprüfung, Technische Prüfung, gemäß TRBS 1201 Teil 2

Beauftragter: [Redacted]
Hersteller: [Redacted]
Fertigstellungsdatum: [Redacted]
Bezug: [Redacted]
max. zul. Temp: [Redacted]
max. zul. Druck: [Redacted]
Inhalt: [Redacted]
Baumaterialprüfung: [Redacted]
Sicht-Aussicht: [Redacted]
Beschichtung: [Redacted]
Prüfdruck: [Redacted]

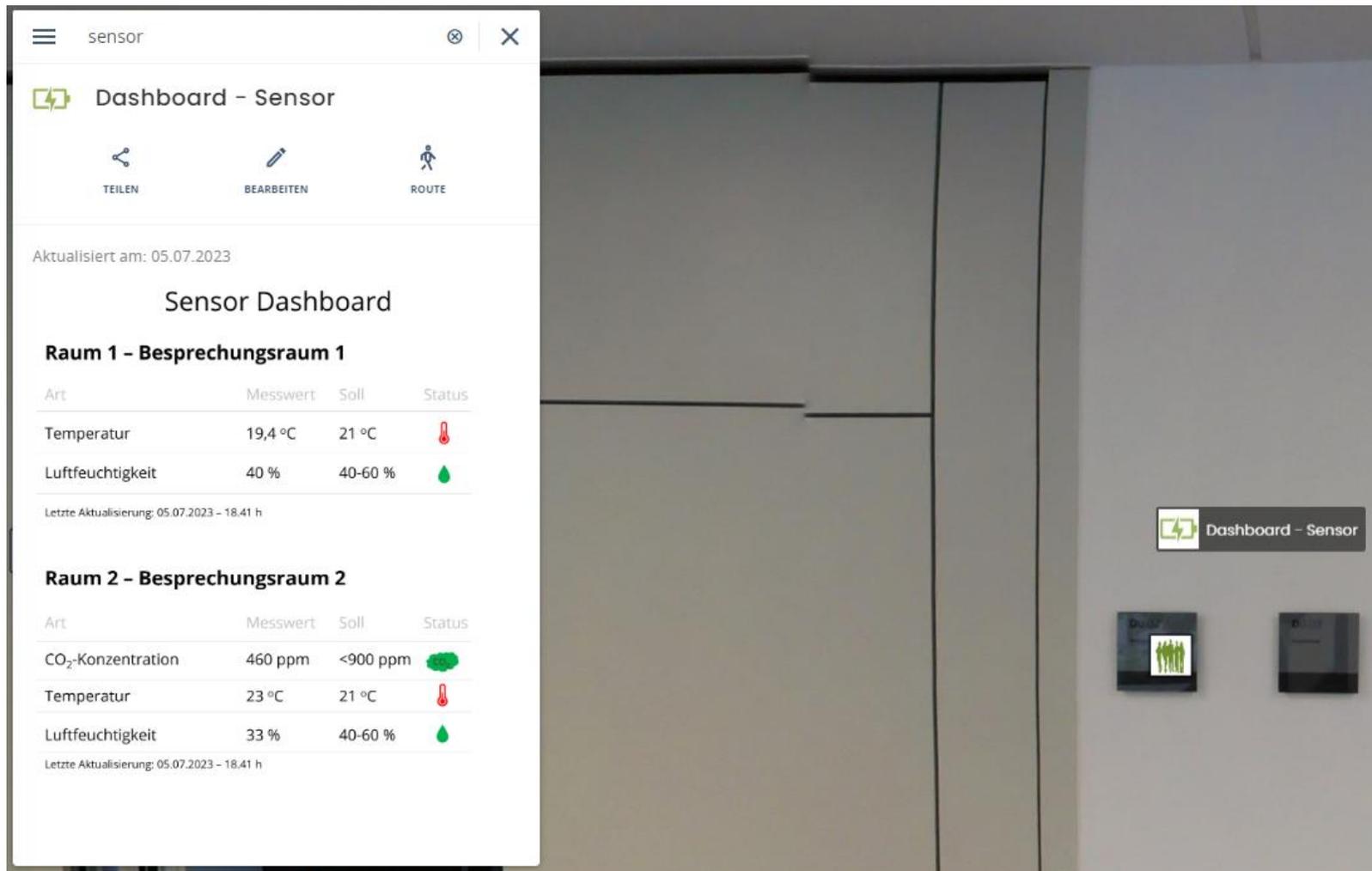
Beauftragter: [Redacted]
Hersteller: [Redacted]
Fertigstellungsdatum: [Redacted]
Bezug: [Redacted]
max. zul. Temp: [Redacted]
max. zul. Druck: [Redacted]
Inhalt: [Redacted]
Baumaterialprüfung: [Redacted]
Sicht-Aussicht: [Redacted]
Beschichtung: [Redacted]
Prüfdruck: [Redacted]

Die Prüfung konnte mangelfrei abgeschlossen werden.

Bemerkungen:
A) Die Festigkeitsprüfung wurde als Wasserdruckprüfung mit einem Prüfdruck von 14,3 bar gemäß TRBS 1201 Teil



Use Case: Dashboard - Sensor



The image shows a mobile application interface for a sensor dashboard. The interface is displayed over a photograph of a wall-mounted sensor unit. The dashboard is titled "Dashboard - Sensor" and includes a menu icon, a close button, and three action buttons: "TEILEN", "BEARBEITEN", and "ROUTE". The data is organized into two sections: "Raum 1 - Besprechungsraum 1" and "Raum 2 - Besprechungsraum 2". Each section contains a table with columns for "Art", "Messwert", "Soll", and "Status". The status column uses icons to indicate the current state of each sensor reading.

Aktualisiert am: 05.07.2023

Sensor Dashboard

Raum 1 - Besprechungsraum 1

Art	Messwert	Soll	Status
Temperatur	19,4 °C	21 °C	🔴
Luftfeuchtigkeit	40 %	40-60 %	🟢

Letzte Aktualisierung: 05.07.2023 - 18.41 h

Raum 2 - Besprechungsraum 2

Art	Messwert	Soll	Status
CO ₂ -Konzentration	460 ppm	<900 ppm	🟢
Temperatur	23 °C	21 °C	🔴
Luftfeuchtigkeit	33 %	40-60 %	🟢

Letzte Aktualisierung: 05.07.2023 - 18.41 h



Sebastian Vodermayer

Senior Berater

Telefon: 089/44233-3380

Mobil: 0151 162 626 38

Mail: sebastian.vodermayer@bayernfm.de



Michael Neuner

Senior Berater

Telefon: 089/44233-3330

Mobil: 0151 441 667 18

Mail: michael.neuner@bayernfm.de