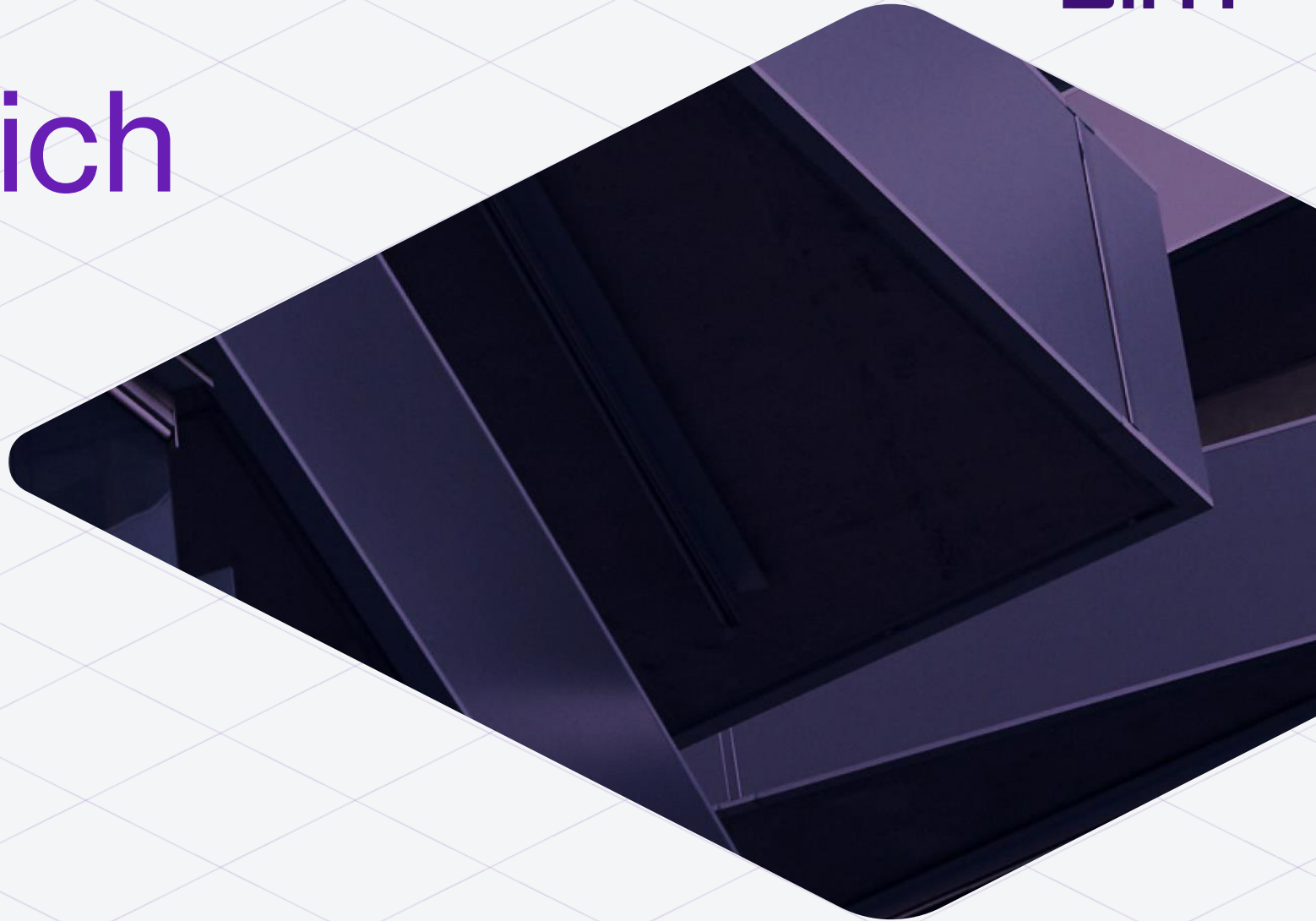


Digitales FM – Was ist wirklich relevant?

Von Definition über Bestellung
bis zur ganzheitlichen
Umsetzung



Agenda

1. From Data to Value – Die Realität im digitalen FM
2. Vorstellung beyondBIM, unsere Mission, unser Ansatz
3. Reality Check: Was (leider) oft schief läuft
4. Life Cycle Data Management als Lösungsansatz
5. Zusammenfassung, zentrale Erfolgsfaktoren

Bis 80%

der Lebenszykluskosten einer Immobilie
entstehen im Betrieb

Ca. 15%

der FM-relevanten Prozesse sind datenbasiert gesteuert und
durchgängig automatisiert

From Data ————— to Value

Datenbasierte Entscheidungen für bessere Immobilien

Vorstellung beyondBIM

- ◇ Unsere Mission, unser Ansatz
- ◇ Referenzprojekte

Kompetenz, Passion und Erfahrung für bessere Immobilien

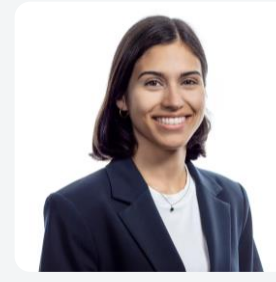
Getrieben von der Leidenschaft für lebenslanges Lernen und dem Ziel, die digitale Transformation voranzutreiben, entwickeln wir ganzheitliche Lösungen für komplexe Immobilienprojekte. Mit einem «Athlete Mindset» – anpassungsfähig, ausdauernd und stets ambitioniert – gestalten wir eine intelligentere und nachhaltigere Zukunft.



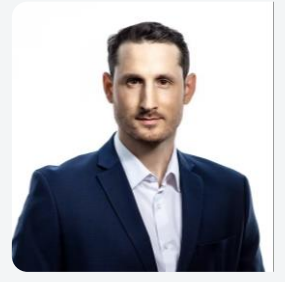
Alar Jost Founder | Owner
Perspective, Vorstand -
Bauen digital Schweiz



Michal Rontsinsky Founder |
Technologie & Projekte,
Dozent Digital Construction
HSLU



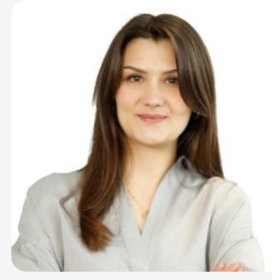
Giulia Bosshard
Expertin | LCDM
Implementation



Jeremias Ryser Co-
Founder | Data,
Management, MAS
Digitales Bauen FHNW



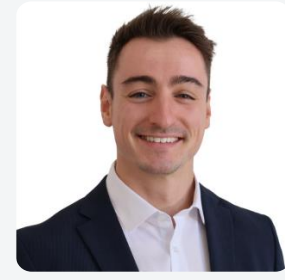
Jan Kaufmann
Expert | LCDM
Implementation



Jasmin Plankensteiner
Fokus UX & Dashboard
Prototyping



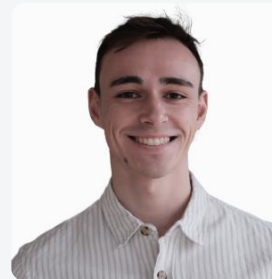
Yanick Meier Fokus DCF |
Bewertung REIM



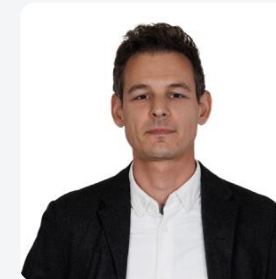
Simon Schweizer
Expert | LCDM
Implementation



Katharina
Ellspermann Fokus
eLearning & People Growth



Guillaume Quere Expert |
LCDM Implementation



Kenneth Woods Fokus BIM,
Koordination & BIM QS-
Eigentümer | Areale |
Grossprojekte

Ein komplementäres Angebot für die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft.

Beratung & Advisory



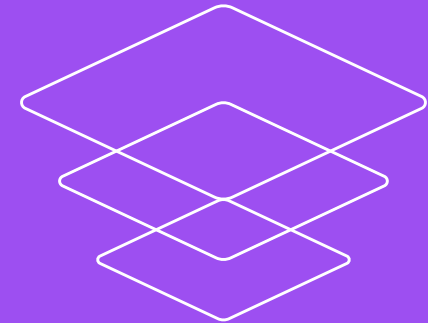
Strategieentwicklung und präzise Datenintegration für Transparenz und Investitionssicherheit

Software



Spezialisierte SaaS-Lösungen für ein effizientes Datenmanagement entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien

Weiterbildung & Change



Von BIM-Schulungen bis Co-Creation zur Unterstützung von Digitalisierungsinitiativen und kulturellem Wandel im Unternehmen

beyondBIM hilft Eigentümer:innen beim datenbasierten Management komplexer Immobilien. Unsere Vision ist eine Zukunft, in der jede Immobilie effizient und nachhaltig gemanagt wird.

Wir ermöglichen fundierte Entscheidungen auf Basis von verlässlichen Daten und schaffen messbare Mehrwerte.

Inselspital Bern Anna-Seiler-Haus

Wie gelingt der Sprung von der Baustelle
ins Zielsystem?

Konsolidierte Datenmodelle und
automatisierte Schnittstellen



Immofonds Asset Management AG, Wankdorfcity 3 Bern

Wie wird aus Flächendaten ein nachhaltiger Ertragshebel?

Konsequentes Datenqualitätsmanagement für eine stabile Datenbasis



Flughafen Zürich AG, Neubau Dock Tower Wurzel

Wie können Planung und Steuerung komplexer Infrastrukturprojekte mit Daten transformiert werden?

Digitale Bestellung und Projektabwicklung durch BIM, datenbasiertes Qualitäts-management und integrierte Projektsteuerung



Reality Check

◇ Was (leider) oft schief läuft

Was (leider) oft schief läuft

Falsche Fragen, falsche Ansätze:

-  Wie nutzen wir BIM-Modelle im Betrieb?
-  Ist unser CAFM BIM-kompatibel?
-  Wir kaufen/übernehmen einfach eine BIM-Bestellung...
-  Wir warten ab, was uns Projekt liefert...

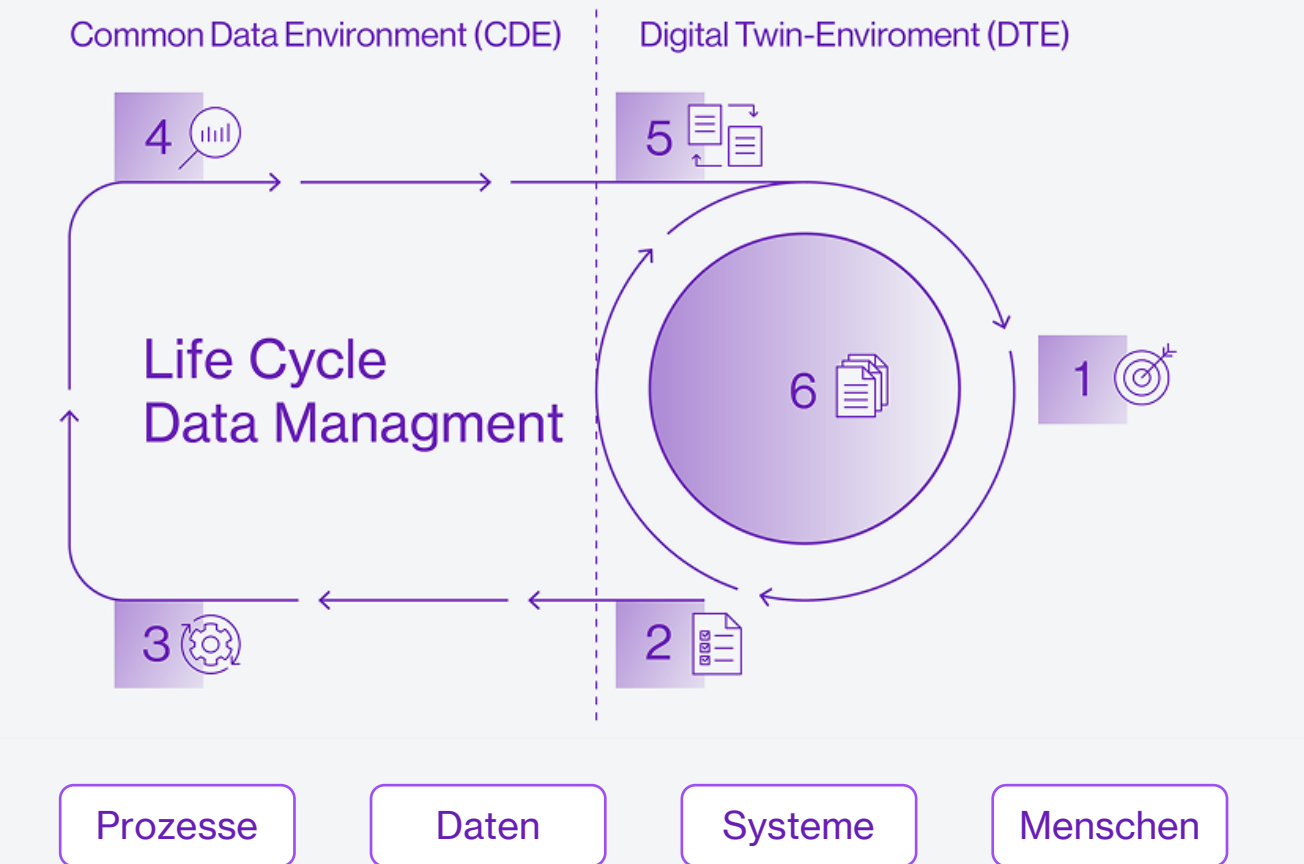
So klappt es besser und nachhaltig:

-  BIM-Modelle erst als Grundgerüst für Bereitstellung der strukturierten Daten nutzen.
-  Intelligente Vernetzung der Zielsysteme als Ziel.
-  BIM-Bestellung aus der Organisation für eigene Prozesse, Bedürfnisse und Systeme ausarbeiten
-  Aktivierung und rechtzeitige Einbindung der Betriebsorganisation

Life Cycle Data Management

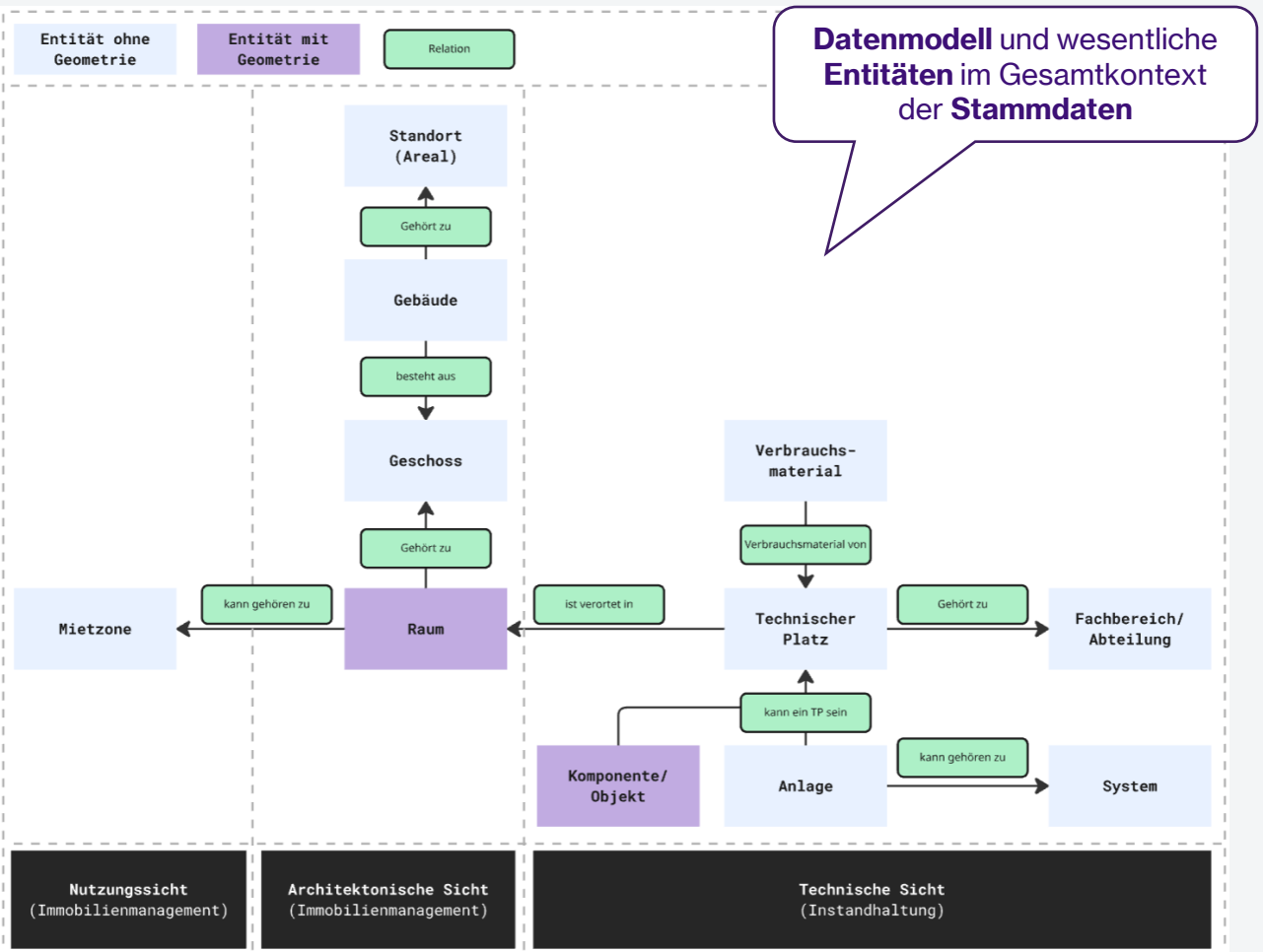
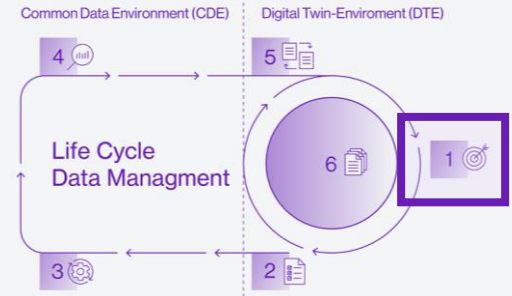
- ◇ Ganzheitlicher Lösungsansatz für digitales FM
- ◇ End-to-End Lifecycle Data Management (LCDM),
Zusammenspiel der Prozesse, Daten, Systeme und
Menschen

LCDM-Prozess

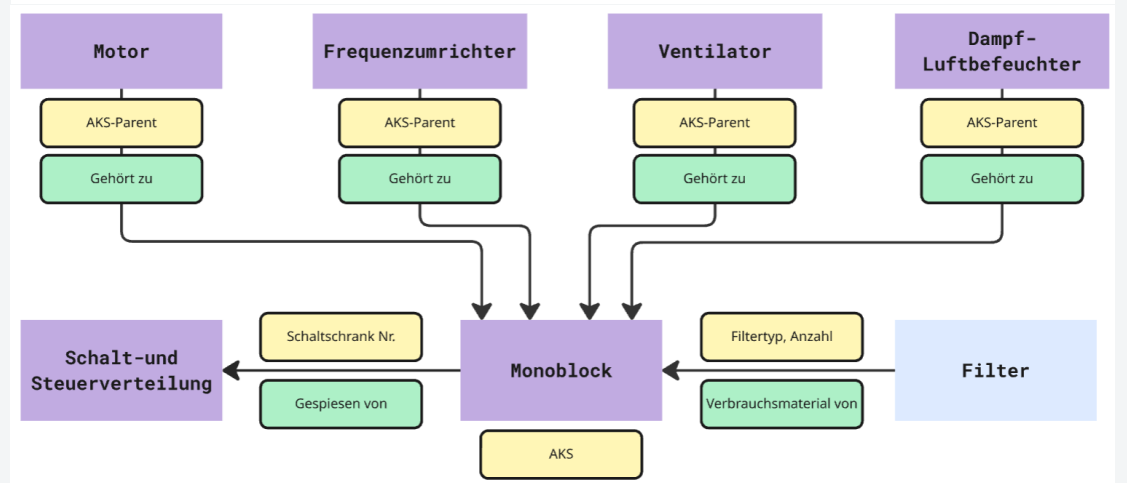


1. Ableiten der digitalen Anforderungen aus Zielsystemen
2. Überführung in Besteller-Instrumente
3. Management und Optimierung, Planung und Realisierung
4. Qualitätsmanagement der digitalen Ergebnisse
5. Datenüberführung in Zielsysteme
6. Informationsübertrag zwischen Zielsystemen

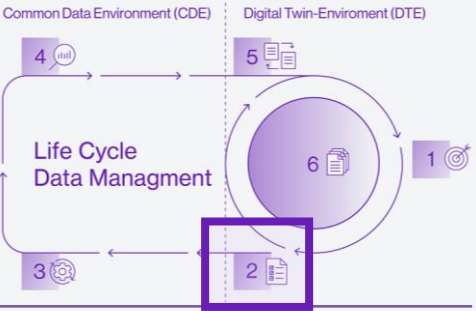
Ableiten der digitalen Anforderung, Datenmodellierung



Datenmodell pro Kontext – Beisp. Lüftungsanlage



Besteller-Instrumente



Informationsmodell V2.2

Übersicht Architektur und Konstruktion HLKSE

Objekte / Anlagen

Filter

Attribute

SIA-Phasen

Use Case

Spezifikationen

191
Anzahl Attribute

● Basis ● Technische Plätze ● Bauteil spez.

18 (9%) 43 (23%) 130 (68%)

Attribut nach SIA-Phase

Attribut Gruppe nach Datenlieferant

Liste HLKSE-Modell

Datenlieferant	AIM	BAU	NAH	Clustertiefe	Attribut Gruppe	Attribut BIM	Attribut Erläut.
Bachplaner HLKSE-E	ja	ja		1	Bauteilgruppe Produkte	Datenbank ID	Datenbank ID der i
Bachplaner HLKSE-E	ja			1	Bauteilgruppe Produkte	Gebäudebezeichnung	Gebäudebezeichnung
Bachplaner HLKSE-E	ja			1	Bauteilgruppe	Geschossbezeichnung	Geschossbezeichnung
Bachplaner HLKSE-E	ja			1	Bauteilgruppe	Geschossnummer	Geschossnummer
Bachplaner HLKSE-E	ja			1	Bauteilgruppe Anlage	Anlage	Name/Bezeichnung
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Attribute	QAN-Code	gemäss Verzeichnis
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Attribute	Bezeichnung	Langfristige Bezeichnung
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Heizung/Kälte	RL-Temperatur	Temperatur in (°C) I
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Heizung/Kälte	VL-Temperatur	Temperatur in (°C) I
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Lüftungsaufbereitung	Austritt Temperatur	Austritt Temperatur
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Lüftungsaufbereitung	Eintritt Temperatur	Eintritt Temperatur
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Pumpen	Förderhöhe	Förderhöhe in (m) I
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Pumpen	Fördermenge	Fördermenge in (m³)
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Ventilatoren	Est-Druck	Druck in (Pa) bei Ve
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Ventilatoren	Volumenstrom	Volumenstrom in (m³)
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Ventile	Durchflussmenge	Durchflussmenge in
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Auslegungsdaten Ventile	W-Wert	W-Wert bei den M
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Schaltschrank	Schaltkreisbezeichnung	Bezeichnung Schalt
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Schaltschrank	Schaltkreisnummer	Nummer des Schalt
Bachplaner HLKSE-E	ja			2	TP Verortung	Raumnummer Verortung	Raumnummer Hau
Bachplaner HLKSE-E	ja			3	Beleuchtung	Leuchte	Leuchte

Informationsmodell V2.2

Übersicht Architektur und Konstruktion HLKSE

Objekte / Anlagen

Filter

Elementtypen

Elementtyp

Elementtyp

SIA-Phase

Geometrische Form

Wartungsrelevant

Technischer Platz

Komponente

Attribute

Attribut Gruppe

Attribut BIM

373
Anzahl von Element

191
Anzahl Attribute

Übersicht Elementtypen

Übersicht Erfassung

Liste Elementtypen

Liste Attribute für Elementtyp

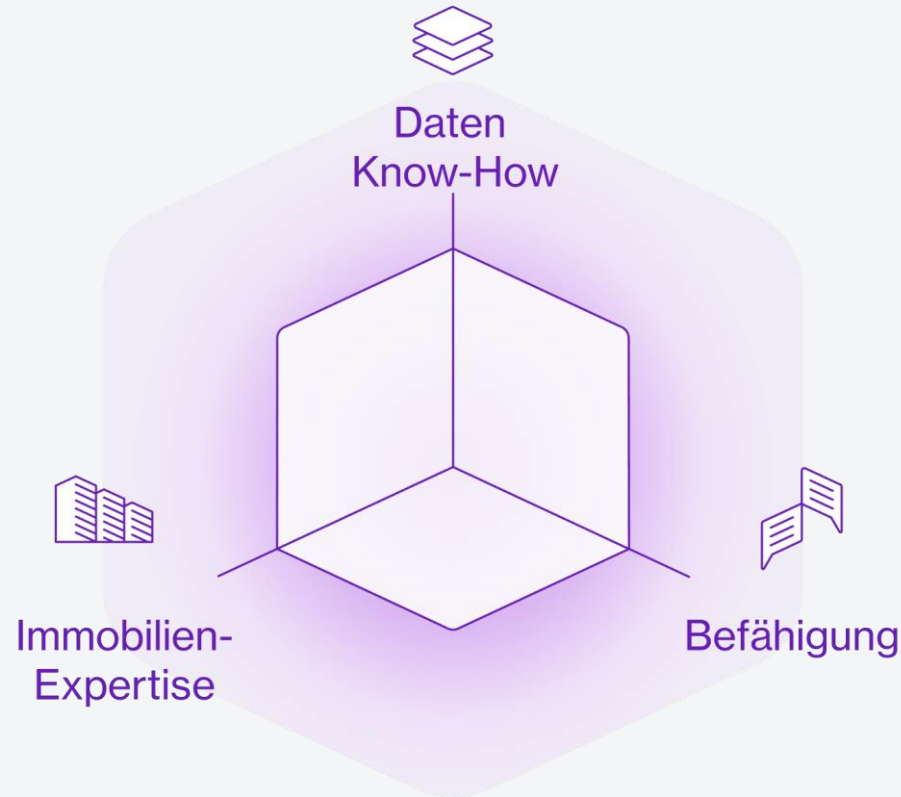
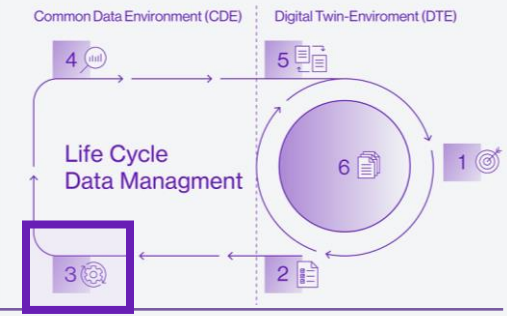
Datenlieferant	AIM	BAU	NAH	Ab SIA-Phase	Datenlieferung	Clustertiefe	Attribut Gruppe	Attribut BIM
FZAG				61	T	2	TP Attribute	Eigentümer
FZAG				61	T	2	TP Attribute	Datum Instandsetzung
FZAG				61	T	2	TP Produkt	Kostenstelle
FZAG				52	T	2	TP Produkt	Hersteller-Nr.
FZAG				61	T	2	TP Produkt	Teilnummer
Unternehmer	ja			52	T	2	TP Attribute	Nutzungsdauer
Unternehmer	ja			52	T	2	TP Attribute	Lieferant
Unternehmer	ja			52	T	2	TP Attribute	Wartungsintervall
Unternehmer	ja			52	T	2	TP Attribute	Bemerkungen
Unternehmer	ja			52	T	2	TP Attribute	Anschaffungsdatum

Konsolidieren der Bedürfnisse in die zentrale, maschinenlesbare Besteller-Instrumente.

Validierung der Bestellung
– Zuordnung der Zuständigkeiten, Anwendungsfälle, Phasen und Zielsysteme.

Kommunikation gegenüber Vertragspartner.

Onboarding, aktive Begleitung der Projektorganisation



Führungs- und Begleitungsrolle verankern:

BIM-Informationsmanager, BIM-Manager bauberreiterseitig für aktive Begleitung der Projekte.

Kick-off & Onboarding statt „PDF und Excel-Schleuder“:

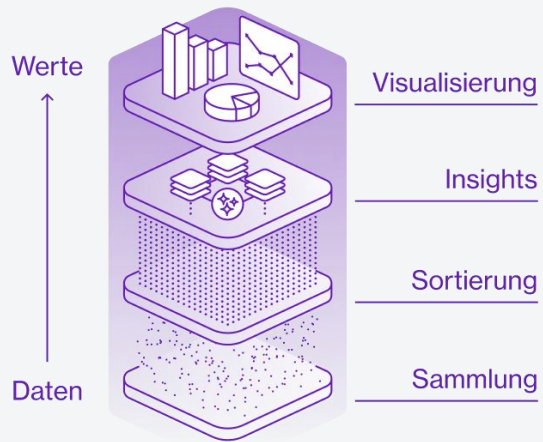
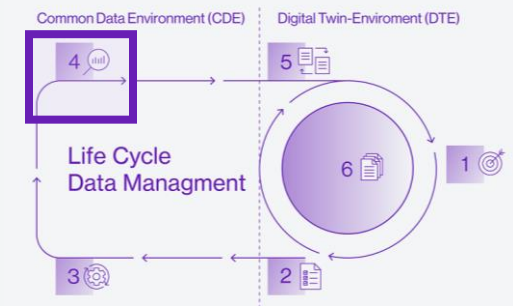
Gemeinsame Workshops, Musterdaten, Use-Case und Bedürfnisse abstimmen, Test-Läufe durchführen mit dem Ziel die Informationsanforderung für Planer und Ausführende verständlich und greifbar zu machen.

Phasengerechte Begleitung mit klaren Meilensteinen:

Checks, automatische QS-Reports und stetiges Coaching verhindern Endspurt-Chaos und schaffen kontinuierliche Datenreife.

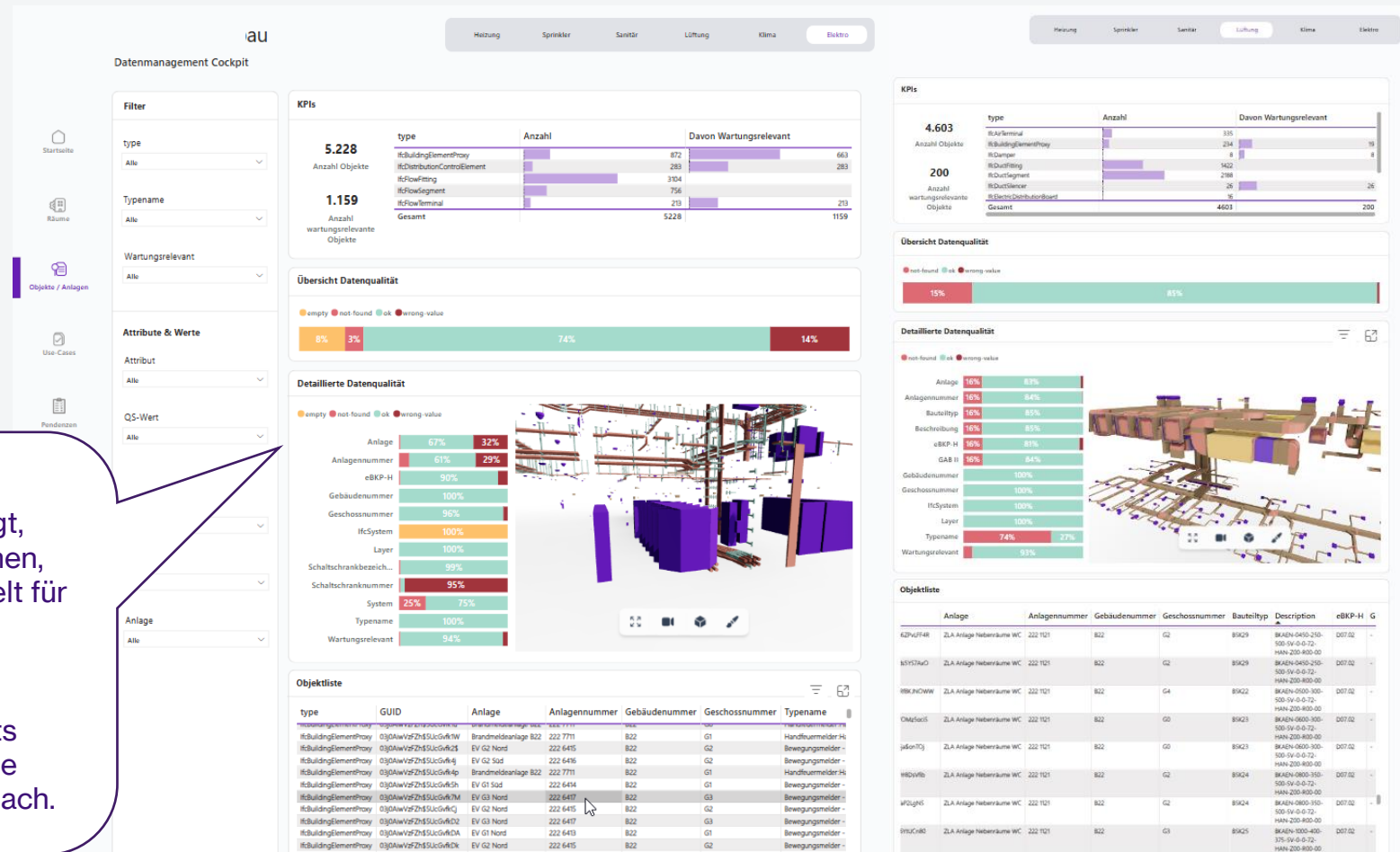
Feedback-Loop zur Optimierung:

QS-Ergebnisse fließen direkt zurück an Fachplaner; Lessons Learned aktualisieren Prozesse und Tools – so entsteht ein lernendes System statt einer Einmal-Bestellung.

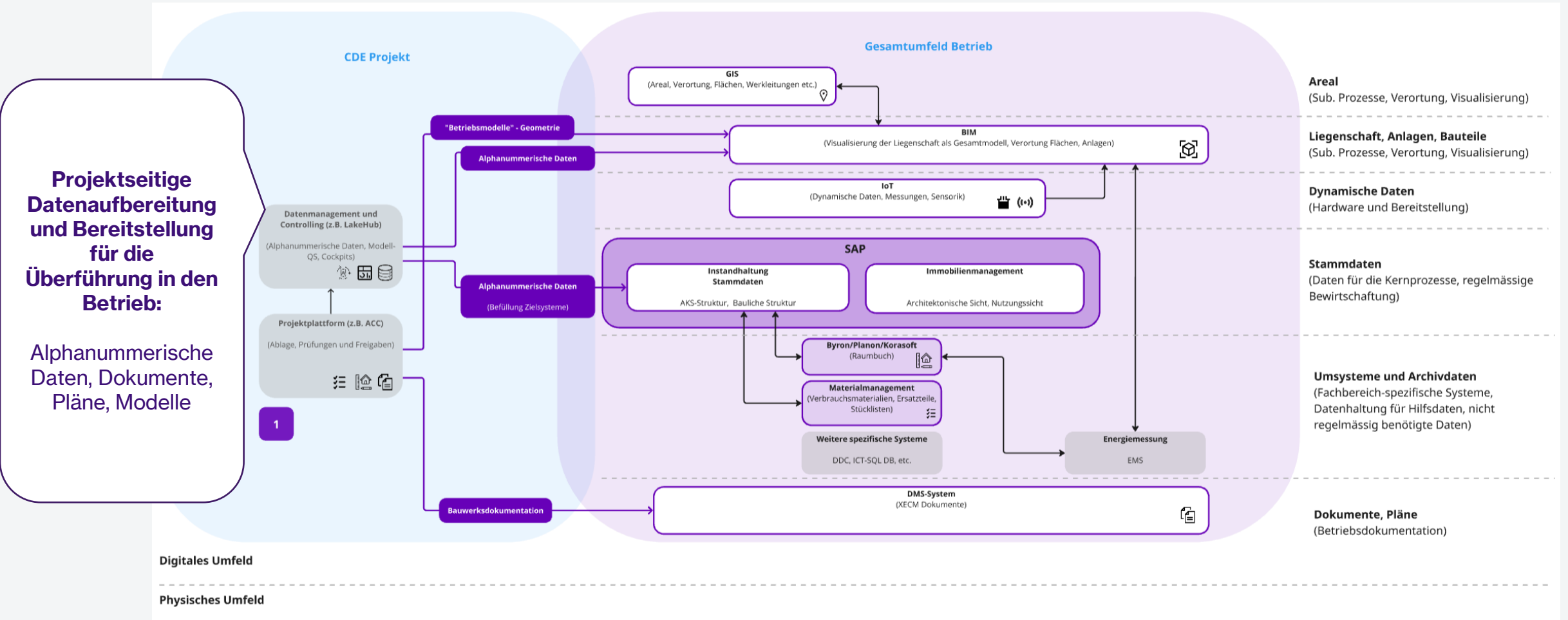
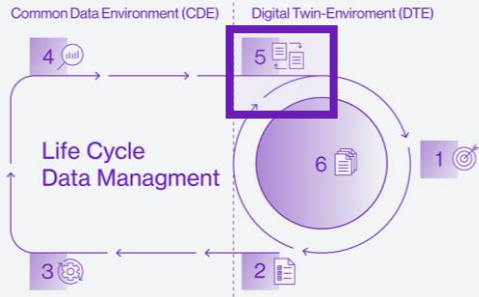


Modelle und Informationen werden strukturiert zerlegt, gefiltert und nach Anwendungsfall (z. B. Technik, Flächen, Betrieb) bereitgestellt – nicht alles für alle, sondern gezielt für die richtige Rolle.

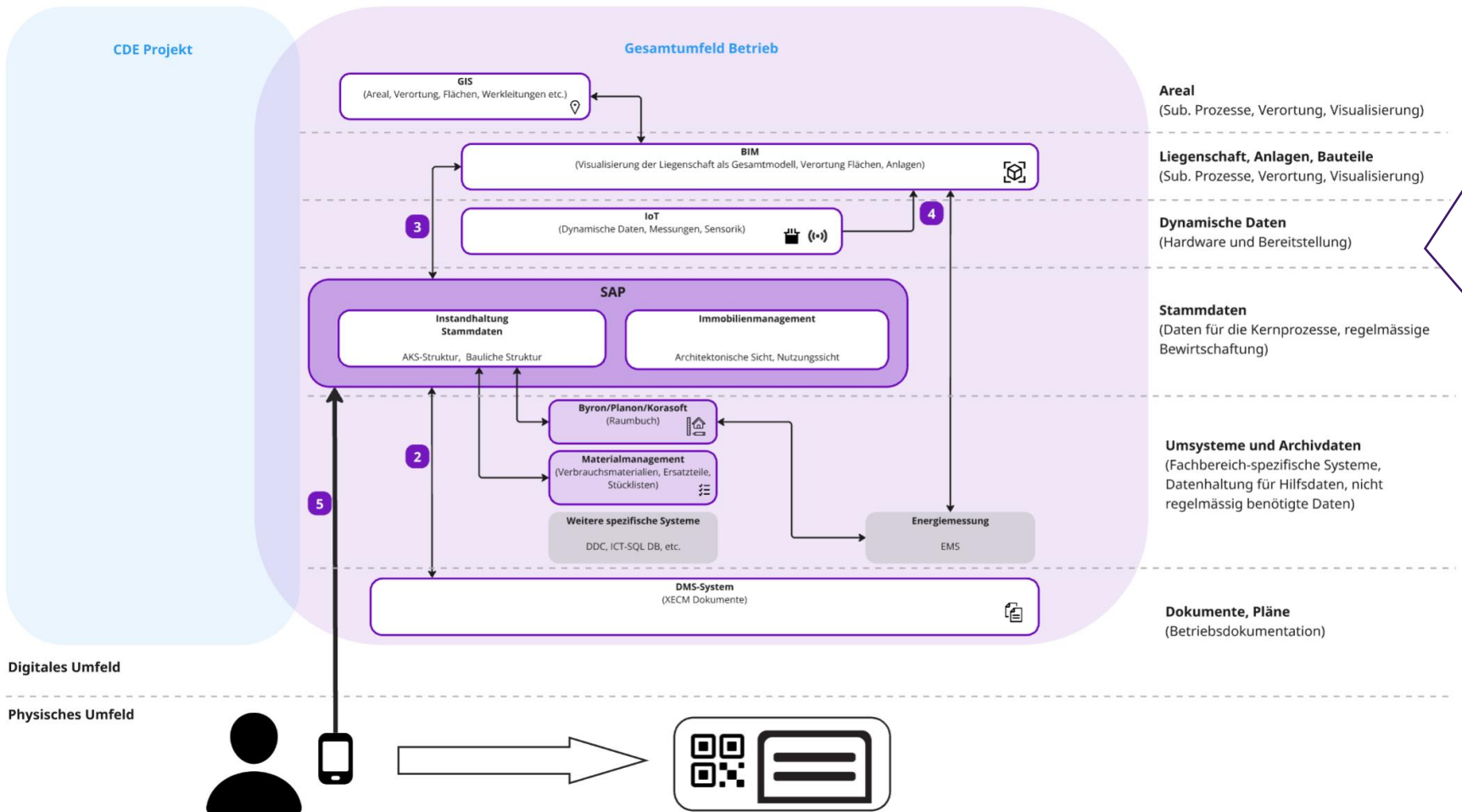
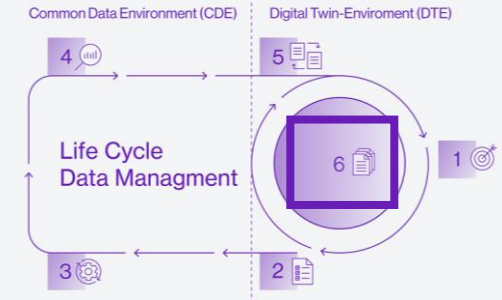
Soll-/Ist-Abgleiche, visuelle QS-Reports und Cockpits ermöglichen der Betriebsorganisation eine frühzeitige fachliche Validierung – vor der Übergabe, nicht erst danach.



Datenbereitstellung, Datenüberführung



Stammdaten-Umfeld, Digital Twin Environment

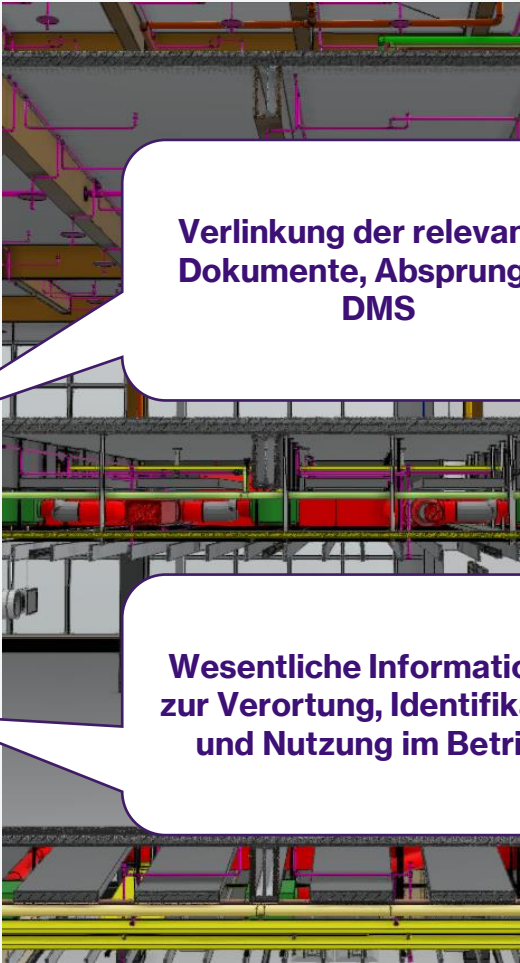
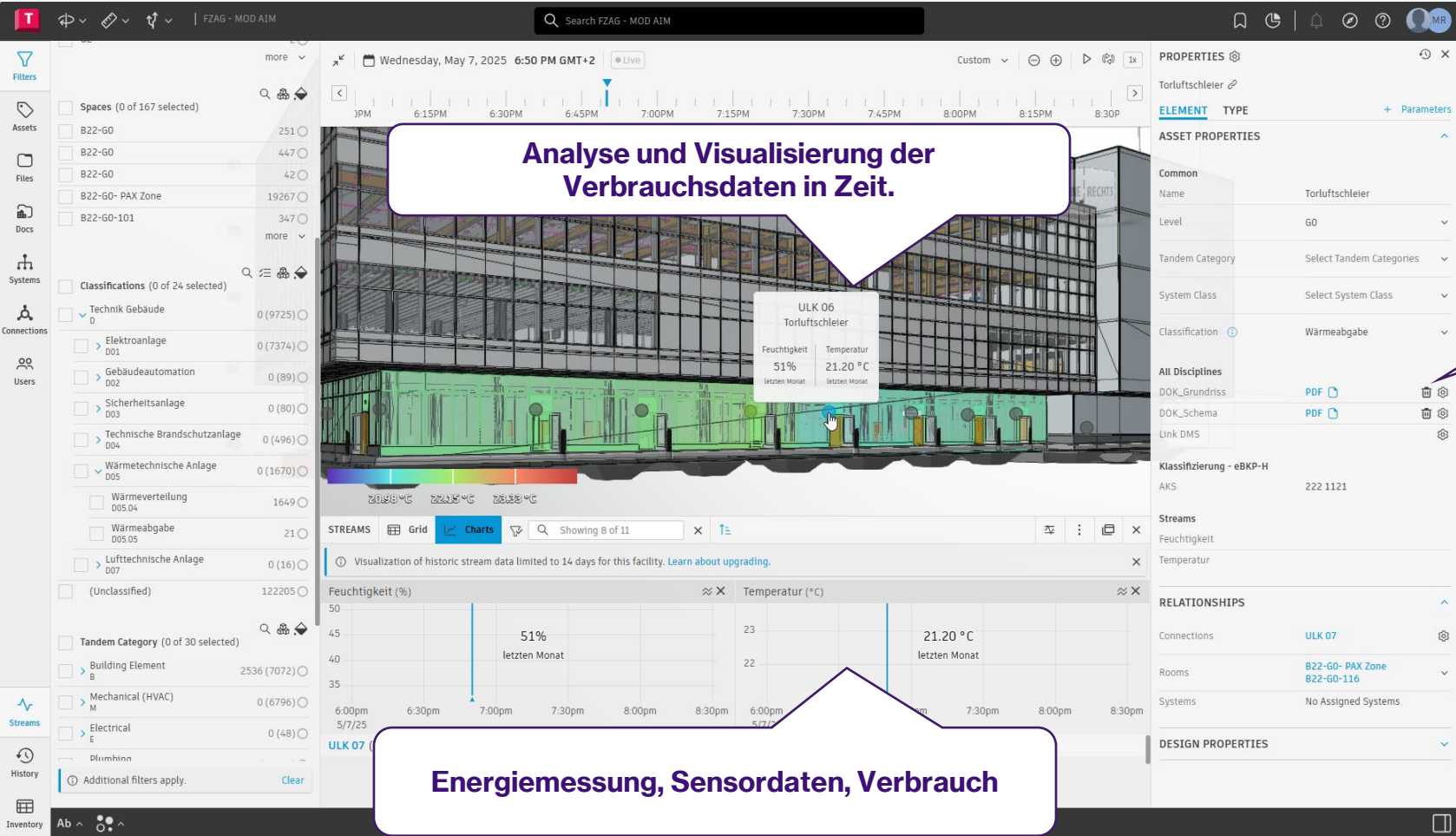
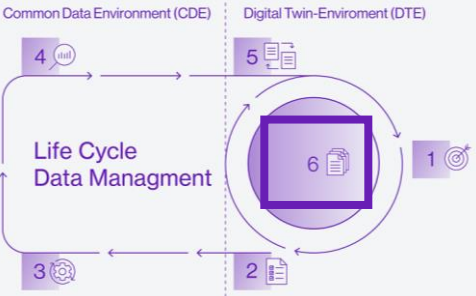


Intelligente Systemvernetzung:
Assets, Prozesse und Systeme über mehrere Ebenen

BIM-Modelle als Orientierungs-Layer:
Das Modell ist nicht das Ziel, sondern eine visuelle, navigierbare Ebene, um Dokumente zu finden, Daten zu verorten und komplexe Zusammenhänge sichtbar zu machen.

Grundlage für Use Cases im Betrieb:
Von der Wartungsvorbereitung über Umbauplanung bis zur Versorgungslogik einzelner Räume – der Digital Twin schafft die Datenbasis für operative und strategische Entscheidungen.

Stammdaten-Umfeld, Digital Twin Environment



Verlinkung der relevanten Dokumente, Absprung ins DMS

Wesentliche Informationen zur Verortung, Identifikation und Nutzung im Betrieb

Zusammenfassung

◇ Key Take-Aways

Key-Take-Aways

1. Bestellung, Bedürfnisse, Prozesse aus der Organisation ableiten und ausarbeiten.
2. BIM-Modelle als zentrale Verortungsstruktur für die betriebliche Informationen nutzen.
3. Aus Sicht Systemlandschaft im Betrieb geht es um intelligente Vernetzung der Systeme, CAFM wird durch BIM nicht ersetzt.
4. Aktive Begleitung des Projektes aus Sicht Datenmanagement und QS auf der Bauherrenseite ist essenziell notwendig.
5. Es geht um Beschaffung, Steuerung/Management und Bereitstellung der strukturierten Daten als auch frühzeitige Aktivierung der Betriebsorganisation.
6. Ohne Strukturierte, qualitätsgesicherte Daten keine Automatisierung und AI-Anwendung im Betrieb 😊

«We empower people on their way to our digital future»

Das beyondBIM Athlete Mindset

4°C