

allreal

Nicht überdefiniert, sondern einfach gut –  
Datendefinition, die passt

Annett Fack, BIM2FM Spezialistin

Flughafen Zürich, 24.06.2025



Nicht überdefiniert, sondern einfach gut – Datendefinition, die passt

## **Agenda**

1. Unser Unternehmen
2. Gemeinsam sind wir stark – Datendurchgängigkeit von der Projektentwicklung bis in den Betrieb
3. Daten im Dienst – Datendefinition mit dem Gebäudemanagement
4. Dokumentieren mit Links? – Modellverknüpfte Projektdokumentation
5. BIM2FM – Mehrwerte über den Bau hinaus

# Meine Person – ein kurzer Einblick

## **Annett Fack**

- Funktion: BIM2FM Spezialistin bei der Allreal seit 2023
- Erfahrung: 10+ Jahre im Facility Management und Digitalisierung
- Engagement: Vorstandsmitglied bei IFMA Schweiz seit 2018
- Fokus: Datendurchgängigkeit und praxisnahe Implementierung von BIM Projekten
- Vision: Brücke schlagen zwischen Planen, Bauen und Betreiben



Mit Immobilien Werte schaffen

Unser Unternehmen

allreal



Richti-Areal, Wallisellen

# Mit Immobilien Werte schaffen

## Unsere Kennzahlen und Standorte

Immobilien-Portfolio	CHF 5.19 Mia.
Mietertrag	CHF 221.3 Mio.
Abgewickeltes Projektvolumen	CHF 248.1 Mio.
Ausschüttungsrendite	4.2%
Mitarbeitende	229
Börsenkapitalisierung	CHF 2.73 Mia.

Geschäftsjahr 2024



Glattpark (Opfikon)



Plan-les-Ouates

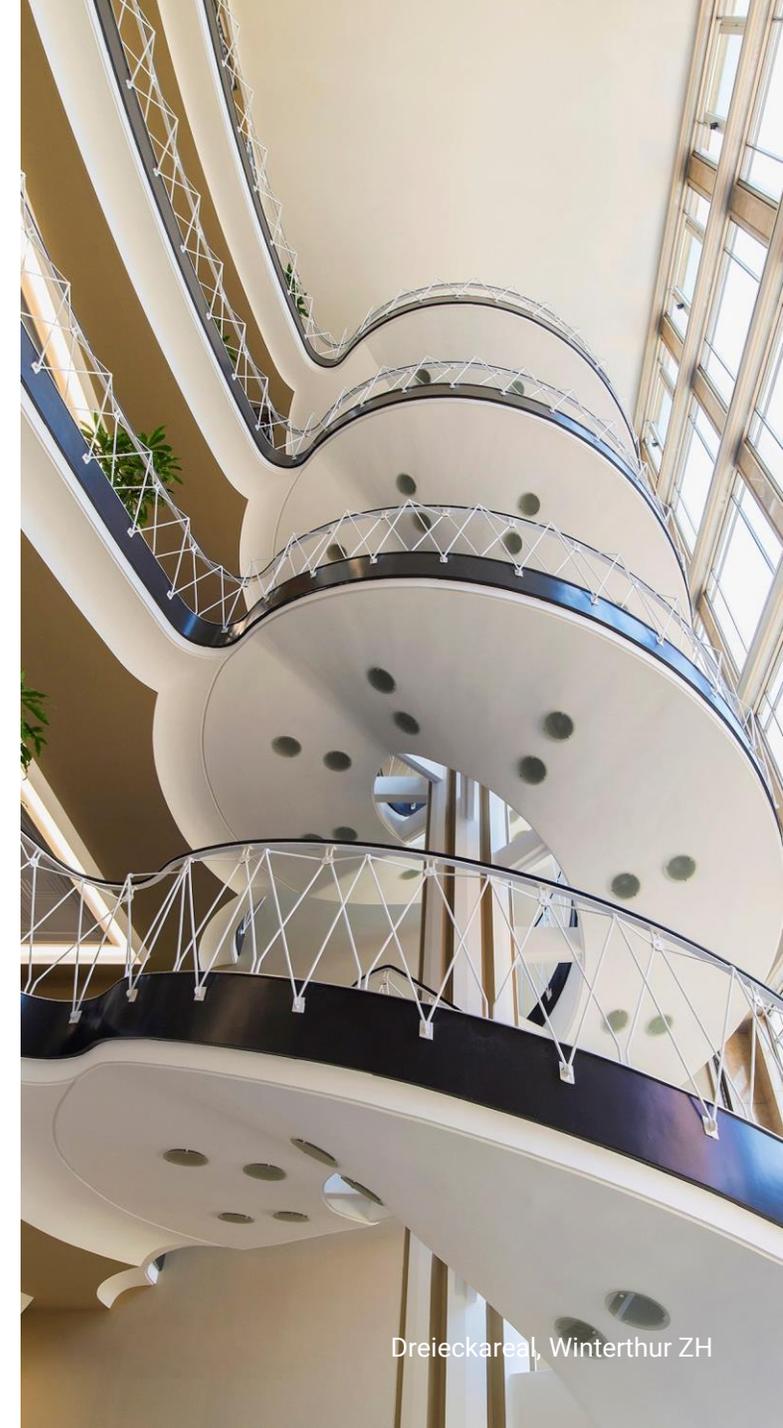


Bern

# Mit Immobilien Werte schaffen

## Unsere Erfolgsfaktoren

- Kernkompetenzen **Immobilien, Entwicklung** und **Realisation** unter einem Dach
- Ein starkes Portfolio mit Geschäfts- und Wohnliegenschaften, konzentriert auf die attraktivsten Regionen der Schweiz
- Unternehmensinterne Synergien und engagierten Mitarbeitenden mit professionellem Handeln
- Ein langfristiges Wachstumspotenzial dank unserer Entwicklungspipeline
- Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie



# Geschäftsfeld Immobilien

## Flexible und moderne Bürogebäude an guten ÖV-Lagen



1. Vulkanstrasse 106, Zürich Altstetten
2. Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach
3. Schiffbaustrasse 2, Hardbrücke, Zürich-West
4. Freiburgstrasse 130, Bern



Gemeinsam sind wir stark – Datendurchgängigkeit  
von der Projektentwicklung bis in den Betrieb



Gemeinsam sind wir stark

# Datendurchgängigkeit von der Projektentwicklung bis in den Betrieb



Gemeinsam sind wir stark

## Datendurchgängigkeit von der Projektentwicklung bis in den Betrieb

**IA235 Zarge ergänzen**

Drucken Mehr

UN54 Zarge ergänzen ist mit dieser Aufgabe verknüpft

**IA235**  
Zarge ergänzen  
Allreal Bauleitung  
Frist: 21. Feb 2025  
Geändert: 19. Feb 2025  
Schneider-Generallieferung AG

**UN54**  
Zarge ergänzen  
BKP 244 Lüftung  
Geändert: 21. Feb 2025  
Allreal Generalunternehmung AG zugewiesen

Erstellt von:	Thomas Schneider-Bohnen, Allreal Generalunternehmung AG
Empfänger:	Constantin Grottel-Müller, Allreal Generalunternehmung AG
Titel:	Zarge ergänzen
Frist:	21. Feb 2025
Beschreibung:	Kopiert aus UN54 Zarge ergänzen: Zargen ergänzen Bitte kurz nachgehen und entsprechend beide Aufgaben freigeben wenn erledigt. Hier hat der Lüftungsunternehmer Unternehmeranfrage an <a href="#">Lukas Korbmann</a> geschickt.

1.1, 2024-10-10, 11.19

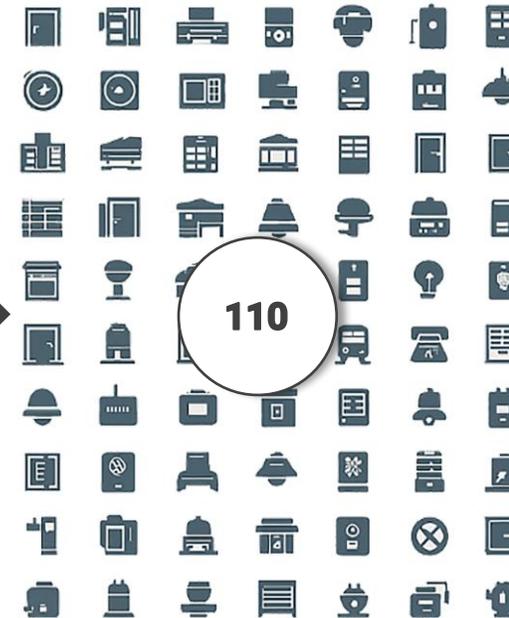
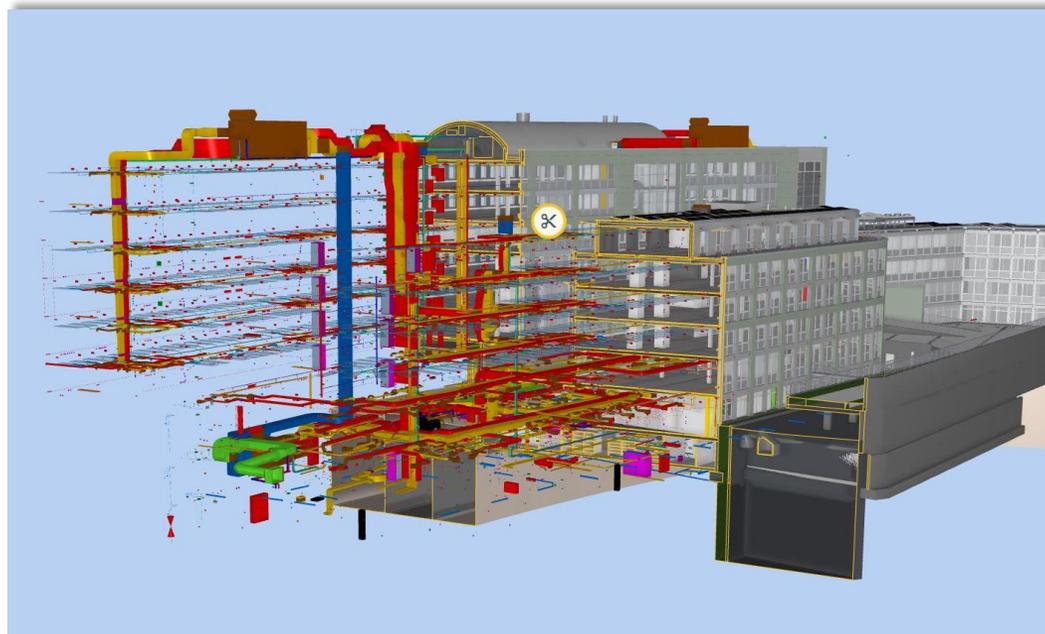
- Attribute gemäss Allreal Parameterstruktur
- Kommunikation über Modell mit den Unternehmern in der Realisation
- Nachvollziehbarkeit mit Modellbezug

# Daten im Dienst – Datendefinition mit dem Gebäudemanagement

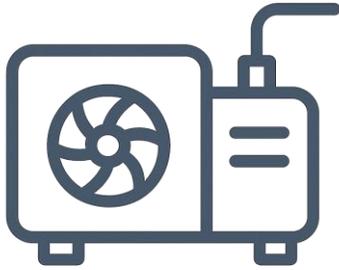


Daten im Dienst

## Prozess der Datendefinition mit dem Gebäudemanagement



## Prozess der Datendefinition mit dem Gebäudemanagement



- Anlagenbezeichnung
- Lieferant
- Garantiegeber
- Priorität
- Bauart



- Anlagenbezeichnung
- Priorität
- Förderleistung ZUL in m<sup>3</sup>/h
- Förderleistung ABL in m<sup>3</sup>/h
- Filterklasse

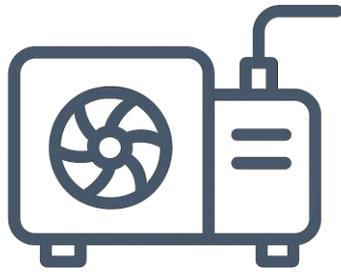
- Unterschiedliche Detailtiefen bei Anlagen und Bauteilen
- Attributdefinition je Anlage und Bauteil
- Keine doppelten Attribute auf Anlagen und Bauteilen

# Dokumentieren mit Links? – Modellverknüpfte Projektdokumentation



Dokumentieren mit Links?

## Modellverknüpfte Projektdokumentation



- Abnahmeprotokoll
- Betriebsanleitung/-vorschriften
- Wartungsanleitung/-vorschriften
- Anlagen- und Funktionsbeschrieb
- Störungsbehebungsanleitung



- Datenblatt

- Vorlage KBOB
- Umfang und Verantwortlichkeiten definiert je Anlage und Bauteil
- Unterschiedliche Detailtiefen bei Anlagen und Bauteilen
- Keine doppelten Dokumente auf Anlagen und Bauteilen
- System: Dalux Handover
- Qualitätssicherung

# BIM2FM – Mehrwerte über den Bau hinaus



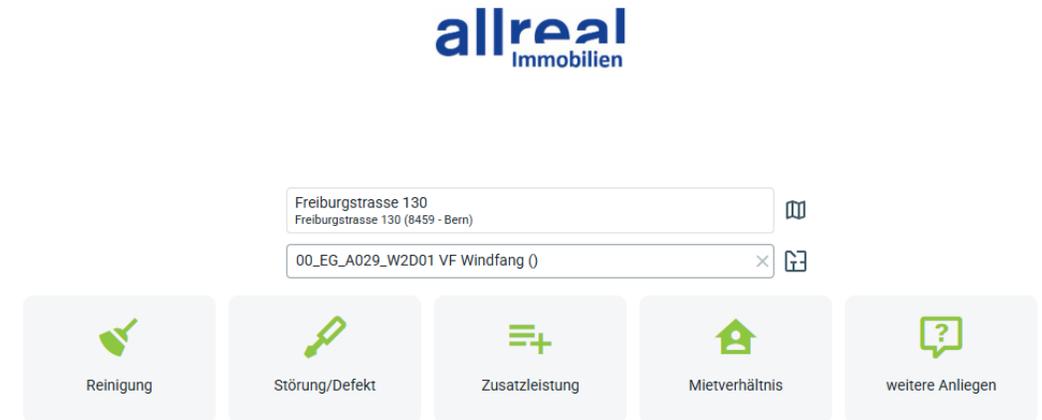
# BIM2FM – Mehrwerte über den Bau hinaus

## Mehrwerte im Betrieb

Modellbasierte FM-Ausschreibung



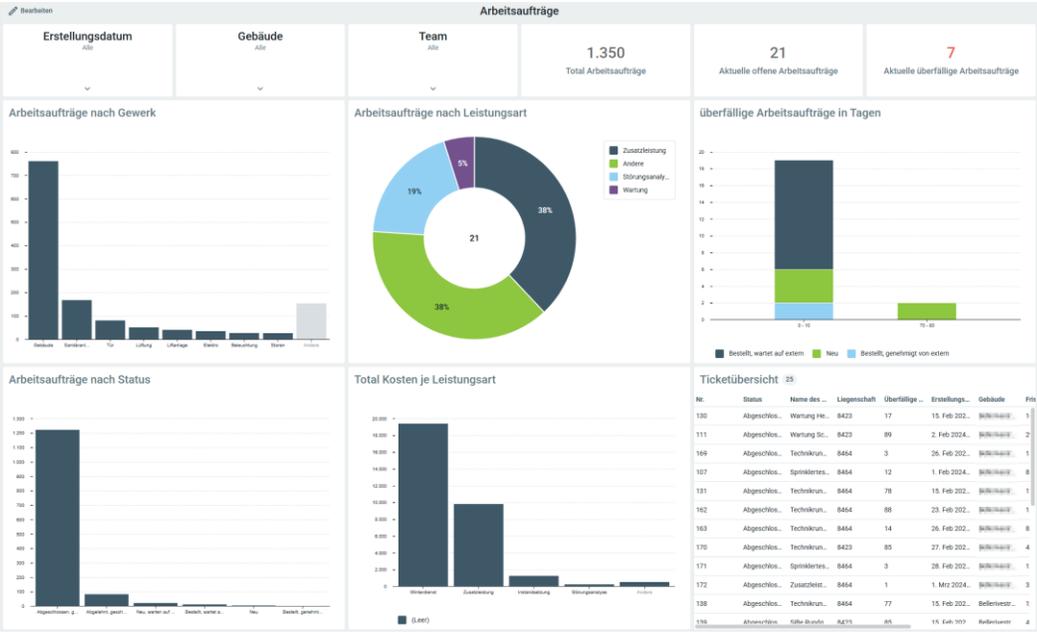
Erhöhung Kundenzufriedenheit durch modellverknüpfte Meldungen



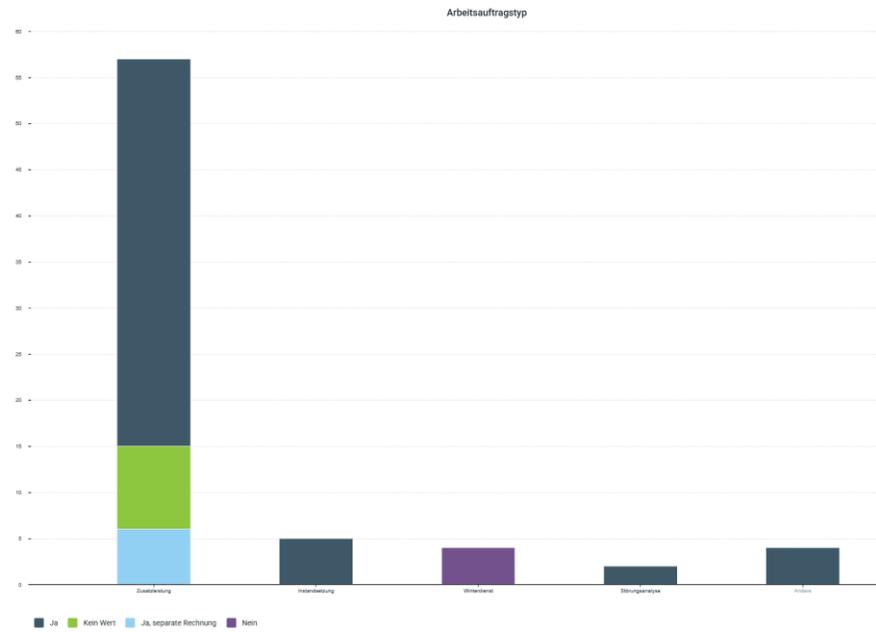
# BIM2FM – Mehrwerte über den Bau hinaus

## Mehrwerte im Betrieb

### FM-Providersteuerung



### Kostenkontrolle/-budgetierung



allreal

Allreal schafft Werte

