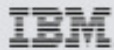


# Migros Ostschweiz steigert die Wettbewerbsfähigkeit mit Maximo®



Referenzstudie Maximo



## Der Kunde: Migros Ostschweiz

Die Migros ist das grösste Detailhandelsunternehmen der Schweiz mit über 1200 Standorten, darunter Fach- und Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Freizeitanlagen, Einkaufszentren und Klubschulen. Regional ist die Firma in 10 Genossenschaften gegliedert. Die Migros Ostschweiz betreibt 100 Filialen

mit etwa 220.000m<sup>2</sup> Ladenfläche. Migros betreibt eine stark ausgeprägte Umwelt- und Sozialpolitik und

strebt zudem eine nachhaltige Entwicklung an, zu der auch möglichst niedrige Filialbau- und Betriebskosten gehören.



*„Maximo liefert uns auf Knopfdruck Informationen darüber, welche Anlagen übermässige Kosten verursachen“*

R. Follador, Leiter Facility Management, Migros Ostschweiz

---

## Highlights

---

- **Wirtschaftliche Nutzung der Ladenflächen: Dank der Informationsflussoptimierung mit Maximo** konnten die Projekt- und Instandhaltungskosten für neuere Filialen um durchschnittlich 10% gesenkt werden.
- **Kostentransparenz:** Maximo zeigt Kostenüberschreitungen im Vergleich zu genehmigten Budgetwerten an, wodurch die Mitarbeiter für das Thema Kosten sensibilisiert worden sind. Die SAP-Datenschnittstelle ermöglicht die reibungslose interne Weiterbelastung von Instandhaltungsdiensten.
- **Lebensdauer der Anlagen steuern:** Maximo erlaubt die Gestaltung einer Anlagen-History sowie von Kennzahlenmodellen. Dadurch können ineffiziente Anlagen via Mausclick eingesehen werden.

## Die Herausforderungen

Das Integral Facility Management (IFM) Projekt der Migros Ostschweiz zielt darauf ab, in den Bereichen Planung, Bau, Betrieb und Nutzung der Immobilien jährlich mindestens 6.5 Mio. Franken einzusparen. Migros Ostschweiz strebt eine tatkräftige und effiziente „Maintenance“- Organisation an, die Unterhalts- und Anlagenleistungen auf mehreren Ebenen transparent abbilden kann. Die Unterhaltsabteilung muss in der Lage sein, zu prüfen, ob die jeweiligen Anlagen noch immer kosteneffizient betrieben werden. Migros Ostschweiz will daher die Anlagenbetriebskosten über deren gesamte Lebensdauer hinweg prüfen können. Diese Erfahrungswerte sollen vor allem auch dazu beitragen, zukünftige Investitionen in Anlagen und die damit verbundenen Betriebskosten zu senken.

Ziel des Teilprojektes „Unterhalt und Wartung“ ist es, die Kosten für die Instandhaltung zu senken und die Verfügbarkeit der technischen Anlagen in sämtlichen Filialen der Migros Ostschweiz zu erhöhen. Die Instandhaltungsabteilung kann so zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der Ladenflächen beitragen. Die Verfügbarkeit der über 15.000 Anlagen, Beleuchtungskörper, Rolltreppen und Aufzüge ist ein kritischer Erfolgsfaktor für die Migros Ostschweiz. Störungen, die beispielsweise die Qualität von gekühlten Produkten beeinträchtigen können, müssen schnellstmöglich behoben werden.

## Die Vorteile von Maximo

- Das Planungssystem Maximo ist das Herzstück der technischen Anlagen- und Gebäudebetreuung und liefert die notwendigen Informationen in Sekundenschnelle.
- Maximo sorgt für eine schlanke Organisation mit kurzen Entscheidungswegen: Meldungen für Reparaturen und Störungen werden von einer zentralen Hotline entgegengenommen.
- Jeder Filialleiter kann den Status seines Wartung- oder Reparaturauftrags dank wöchentlichen Berichten verfolgen. Per Mausklick kann er auch einen Detailbeleg über einzelne Aufträge anfordern.
- Die interne Abrechnung der monatlich 1200 Aufträge und 1500 Rechnungen wurde ebenfalls automatisiert. Monatlich werden die in Maximo erfassten Eigenleistungen über eine Datenschnittstelle an SAP zur internen Verbuchung weitergeleitet. Die Rechnungen sind dank der Verbindung zum Archivsystem jederzeit in Maximo aufrufbar.

## Kontakt:

IBM Switzerland  
Patrizia Fritschi  
Vulkanstrasse 106  
P.O. Box  
8010 Zurich

OPIT Solutions AG  
Täferstrasse 11  
Postfach 5207  
5405 Baden-Dättwil



© Copyright IBM Corporation 2008 Alle Rechte vorbehalten

IBM und das IBM Logo sind eingetragene Marken der International Business Machines Corporation in den USA und/oder anderen Ländern.

Marken anderer Unternehmen/Hersteller werden anerkannt. Vertragsbedingungen und Preise erhalten Sie bei den IBM Geschäftsstellen und den IBM Business Partnern. Die Produktinformationen geben den derzeitigen Stand wieder. Gegenstand und Umfrage der Leistungen bestimmen sich ausschliesslich nach den jeweiligen Verträgen.

Die vorliegende Veröffentlichung dient ausschliesslich der allgemeinen Information.

## Die Lösung Maximo

Um die fehlende Transparenz in der Unterhaltsabteilung zu beheben und aussagekräftige Kennzahlen aufzubauen, wurde in 2002 die Implementierung von Maximo gestartet. Die Beratung und Projektbetreuung übernahm dabei der langjährige Maximo-Spezialist OPIT Solutions.

Mittlerweile greifen rund 50 Mitarbeiter auf das System zu, die in den Bereichen Direktion, Bauwesen & Liegenschaften, Verkauf und Rechnungswesen tätig sind. Sämtliche Eigenleistungen der Mitarbeiter und die Rechnungen der Drittfirmen werden in Maximo erfasst und auf die verschiedenen Kostenstellen verbucht. Die Rechnungen werden zudem gescannt und in einem Archivierungssystem abgelegt. Über eine Schnittstelle zum Archivierungssystem können die Benutzer in Maximo die Originalbelege via Mausklick auf dem Bildschirm anzeigen.

Eine elektronische Schnittstelle zu SAP belastet die Kosten für interne Aufwendungen verursachergerecht: entweder dem betreffenden Mitarbeiter oder dem entsprechenden Lagermaterialposten. Eine zweite Schnittstelle übermittelt die Kreditorendaten und die Zahlungsinformationen an SAP. Dadurch entfällt die Doppelerfassung der Rechnungen. Die elektronische Schnittstelle zu SAP gewährleistet zudem einen durchgängigen und stets aktuellen Datenfluss in das Finanzwesen.