

# 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. Migros



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

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

R. Follador, Leiter Facility Management, Migros Ostschweiz

---

## Highlight

---

- **Wirtschaftliche Nutzung der Ladenflächen:** Maximo optimiert den Informationsfluss, was zu einer Senkung der Projektkosten und Instandhaltungskosten für neuere Filialen um durchschnittlich 10% beigetragen hat.
- **Kostentransparenz:** Maximo erkennt Kostenüberschreitungen auf Basis von genehmigten Budgetwerten, was zu einem hohen Kostenbewusstsein der Mitarbeiter geführt hat. Die Datenschnittstelle SAP ermöglicht die reibungslose interne Weiterbelastung von Instandhaltungsdiensten.
- **Lebensdauer der Anlagen steuern:** Maximo ermöglicht den Aufbau einer Anlagenhistorie sowie eines Kennzahlenmodells, damit auf Knopfdruck ineffiziente Anlagen identifiziert werden können.

## Die Herausforderung

Das Integrale Facility Management (IFM) Projekt der Migros Ostschweiz beabsichtigt, in der Planung, im Bau, im Betrieb und in der 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 machen kann. So soll die Unterhaltsabteilung prüfen können, ob einzelne Anlagen noch rentabel betrieben werden. Migros Ostschweiz will daher die Anlagenbetriebskosten über die ganze Lebensdauer ersichtlich machen können. Dieses Wissen soll vor allem auch dabei helfen, künftige Anlageninvestitionen und damit einhergehende Betriebskosten zu senken.

Ziel des Teilprojektes „Unterhalt und Wartung“ ist es, die Kosten für Instandhaltung zu senken und die Verfügbarkeit der technischen Anlagen in sämtlichen Filialen der Migros Ostschweiz zu erhöhen. Die Instandhaltungsabteilung soll so zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der Ladenflächen beitragen. Die Verfügbarkeit der über 15.000 Anlagen, Beleuchtungskörper, Rolltreppen, Lift spielt eine wesentliche Rolle für den Unternehmenserfolg der Migros Ostschweiz. Störungen, die z.B. die Qualität gekühlter Produkte beeinträchtigen müssen schnell beseitigt werden.

## Die Vorteile von Maximo

- Maximo bildet dabei als Planungssystem für die technische Anlagen- und Gebäudebetreuung das Herzstück und liefert sofort die notwendigen Informationen.
- Maximo sorgt für eine schlanke Organisation mit kurzen Entscheidungswegen: Meldungen für Reparaturen und Störungen werden von einer zentralen Hotline entgegen genommen.
- 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

Um die fehlende Transparenz in der Unterhaltsabteilung zu beheben und echte Führungskennzahlen aufzubauen, wurde im Jahre 2002 mit der Maximo-Implementierung angefangen. Die Beratung und Projektbetreuung übernahm dabei der langjährige Maximo-Spezialist OPIT Solutions. ,

Mittlerweile greifen etwa 50 Mitarbeiter auf das System zu, verteilt über den Direktionsbereich Bauwesen/Liegenschaften, Verkauf und Rechnungswesen. Sämtliche Eigenleistungen der Mitarbeiter und die Rechnungen der Fremdfirmen 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 auf Knopfdruck auf dem Bildschirm anzeigen lassen.

Eine elektronische Schnittstelle zu SAP belastet die Kosten für internen Aufwendungen Verursacher gerecht dem Mitarbeiter oder dem Lagermaterial. Eine zweite Schnittstelle übergibt die Kreditoren mit den Zahlungsinformationen an SAP, so dass sich eine Doppelerfassung der Rechnung erübrigt. Die elektronische Schnittstelle zu SAP gewährleistet einen durchgängigen und stets aktuellen Datenfluss in das Finanzwesen.