

_ioFM

ioFM Produktinformation

Minimal BIM für Facility Management
ioLabs AG

V4_260407_DE

_ioLabs 

Aktuelle Herausforderungen im Facility Management

Wir haben ein fehlendes Element im FM geschaffen: ein einfaches modell-basiertes Tool, entwickelt für den täglichen Betrieb. Wir reagieren damit auf folgende FM-Probleme:

Zu komplex für den Betrieb

Traditionelle BIM-Plattformen sind für die Planung gebaut, nicht für den täglichen FM-Einsatz. ioFM reduziert BIM auf das Wesentliche, was FM-Teams wirklich brauchen.

Die echten Kosten entstehen im Betrieb

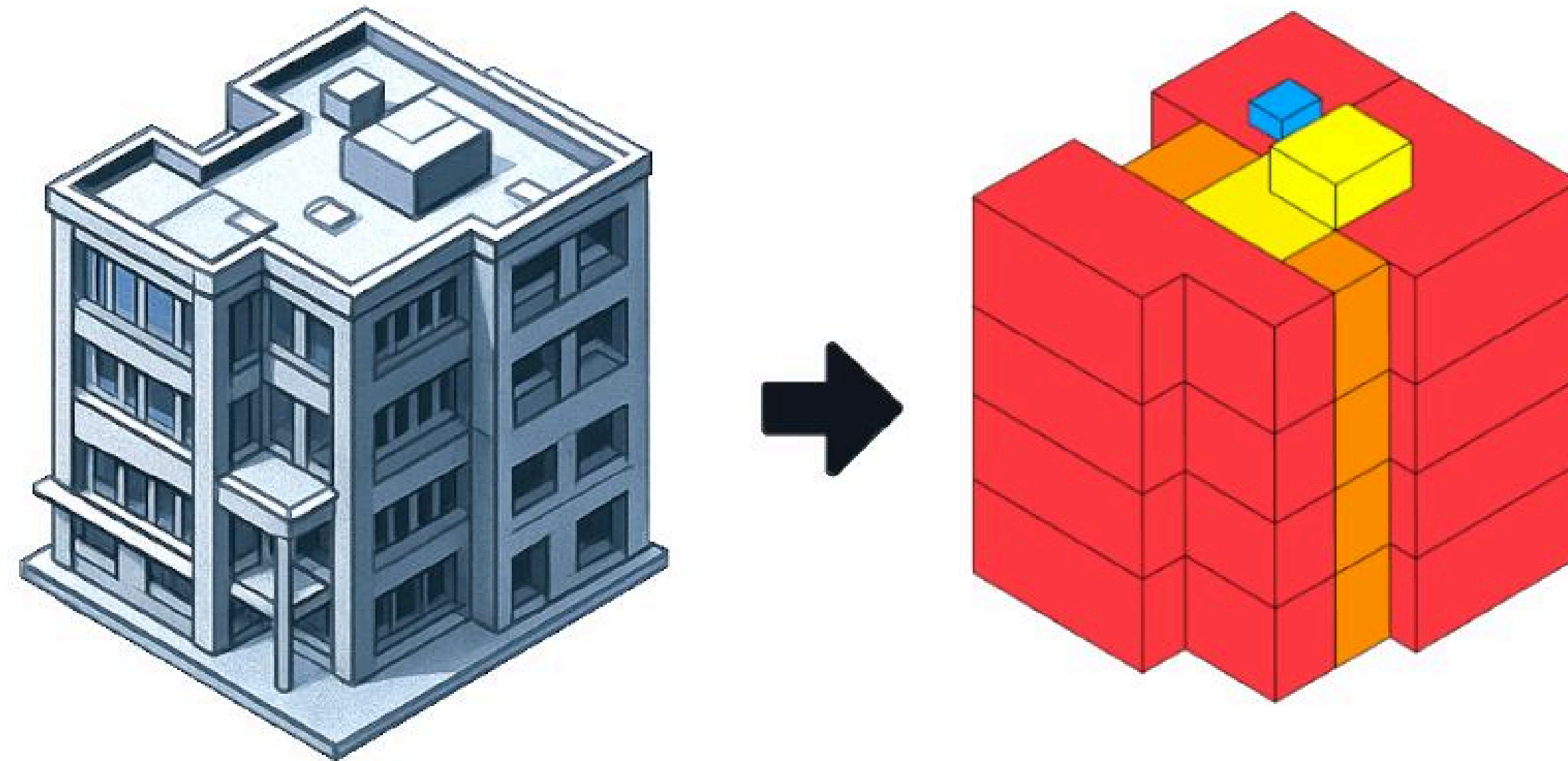
70–80 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes entstehen in der Betriebsphase – dort zählt Effizienz am meisten.

Datenüberflutung ohne Mehrwert

FM-Manager verfügen über Unmengen an Daten, aber es fehlt der nutzbare Kontext. ioFM verwandelt verstreute Informationen in verwertbare, raumzentrierte Erkenntnisse.

Integration ist mühsam und teuer

Das Verbinden von CAFM-, Dokumentations- und BIM-Systemen bedeutet oft lange Projekte und hohe Kosten. ioFM überbrückt diese Welten mühelos – mit sofort nutzbaren FM-Daten.



Unsere Lösung: ioFM

1. Schnelle Modellerstellung

ioFM verwandelt bestehende Unterlagen – 3D-Scans, Pläne oder eine Kombination daraus – in ein leichtgewichtiges 3D-Modell mit vollständigem Raum- und Flächeninventar über Räume, Geschosse und Gebäude hinweg. Wir erstellen funktionale Modelle in einem Bruchteil der Zeit und Kosten, im Vergleich zum klassischen BIM. Einfach Eingabedaten in ioFM hochladen – die Plattform liefert innerhalb weniger Tage ein FM-bereites digitales Basismodell.

2. ioFM Web App

In der ioFM Web App können Sie die Modelle einfach visualisieren und für tägliche FM-Aufgaben nutzen. Dank der Cloud-basierten App haben Sie Browser-Zugriff auf Kern-Workflows wie Asset-Platzierung und Issue-Reporting – plus eine Live-Übersicht über Räume, Geschosse und Gebäude mit 1-Klick-CSV-Exporten. ioFM integriert sich nahtlos in Autodesk Construction Cloud (ACC) und GIS, sodass Daten immer synchron bleiben.

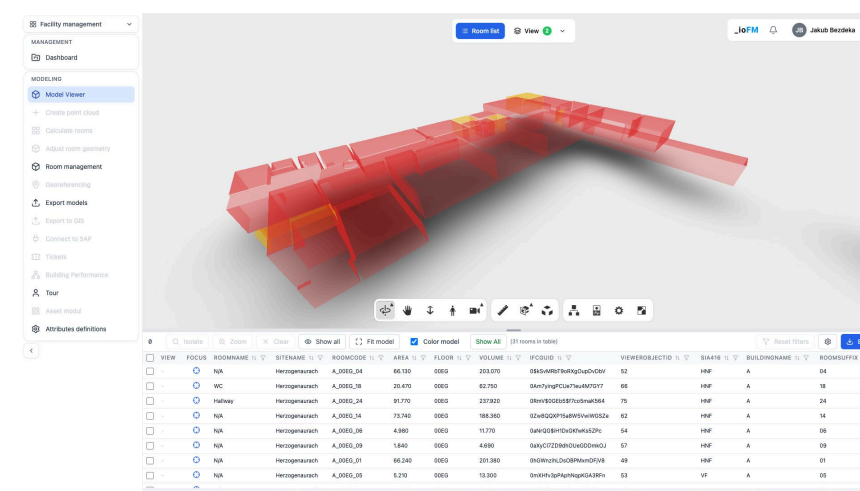
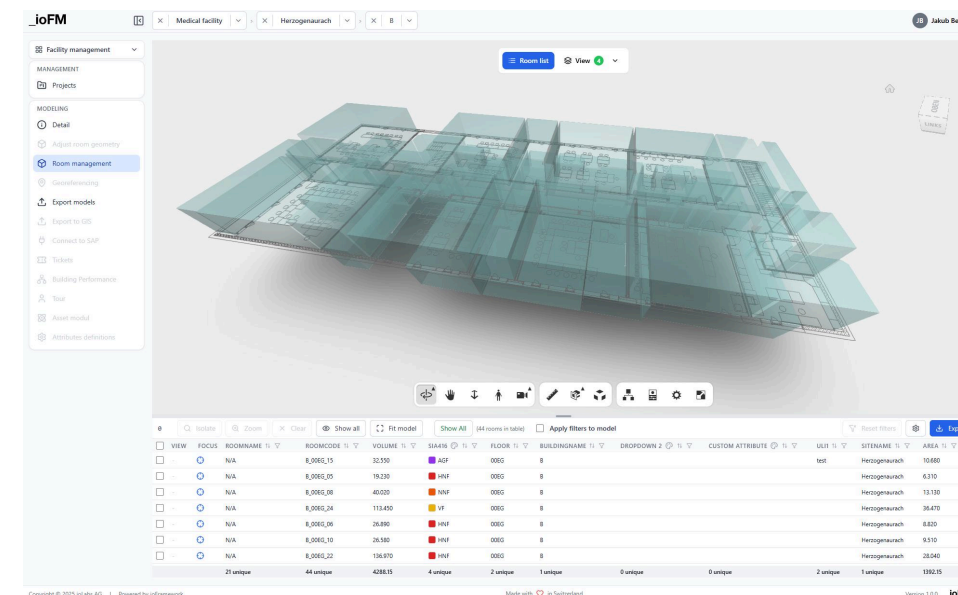
Einfache, funktionale Modelle – schnell und kostengünstig

Was ist ioFM? Ein **minimalistisches BIM-Tool**, speziell entwickelt für das Facility Management.

ioFM ist auf **Geschwindigkeit und Praxis-tauglichkeit ausgelegt**: ein optimiertes Datenmodell liefert Resultate um ein Vielfaches schneller als herkömmliche BIM-Systeme – und enthält nur die Informationen, die FM wirklich braucht.

Es läuft **direkt im Browser** – keine Installation, Zugriff von überall – und ist API-first konzipiert für eine reibungslose Integration in Ihre CAFM-Umgebung.

Und weil ioFM auf offene Standards wie IFC setzt, bleibt Ihre **Datenbasis portabel und zukunftssicher**.



■ FM-Fokus

ioFM bringt Ihre Gebäudedaten zum Leben – von berechneten Räumen und der hierarchischen Struktur Ihrer Standorte (Areal, Gebäude, Geschoss, Raum) bis hin zu Grundrissen und 3D-Punktwolken – alles in einem einzigen Modell. Sie können mühelos zwischen diesen Ebenen wechseln, um Abmessungen zu prüfen, räumliche Zusammenhänge zu verstehen und Planned vs. Built-Vergleiche mit wenigen Klicks durchzuführen.

■ Web-basiert

Wir erstellen Ihr Modell als leichtgewichtiges, raumzentriertes Volumenmodell und laden es direkt ins ioFM-Dashboard hoch. Dort ist es bereit für Planung und Reporting – sofort nutzbar und teilbar, direkt im Browser.

■ Integriert mit Autodesk

Die Integration mit der Autodesk Construction Cloud (ACC/BIM 360) erfolgt über eine API und synchronisiert Elemente – Issues, Assets, Files und Locations – entweder regelmässig oder manuell. Für grosse Portfolios nutzt ioFM gestaffelte Initial-Loads und inkrementelle Updates, damit der ACC-Inhalt stets mit dem digitalen Zwilling übereinstimmt.

■ Schneller als traditionelles BIM

Dank seiner optimierten Datenstruktur arbeitet ioFM um ein Vielfaches schneller als herkömmliche BIM-Systeme – und liefert nutzbare Modelle in einem Bruchteil der Zeit. Mit seiner hohen Speed-to-Value erreichen Sie innerhalb weniger Wochen eine vollständig nutzbare FM-Baseline.

Von minimal BIM zu FM-Workflows

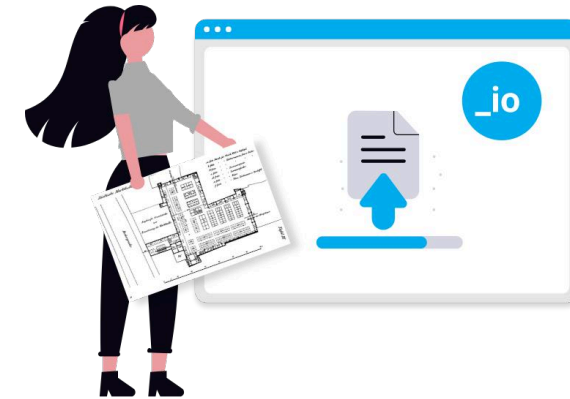
ioFM konzentriert sich auf das, was Betriebsteams wirklich brauchen: strukturierte Räume, Assets und ein einfaches Issue-Management.

Dieser Ansatz bedeutet leichtere Dateien, einfachere Prozesse und eine deutlich schnellere Handhabung im Vergleich zu traditionellen Full BIM-Workflows.

Typische Anwendungsfälle zeigen, wie ioFM im täglichen Betrieb eingesetzt werden kann. **Issues** lassen sich direkt im Modell erfassen und mit räumlichem Tagging verknüpfen. **Flächen und Räume** können einfach verwaltet, klassifiziert und farblich gekennzeichnet werden. Durch den **Vergleich von 3D-Scans mit Grundrissen** entsteht Gegenüberstellung von geplantem und tatsächlichem Zustand. **Assets** können direkt im Modell erstellt, platziert und mit den zugehörigen Dokumenten verbunden werden.

All diese Funktionen lassen sich schnell und effizient innerhalb der schlanken, intuitiven ioFM-Oberfläche ausführen.

Wie funktioniert es



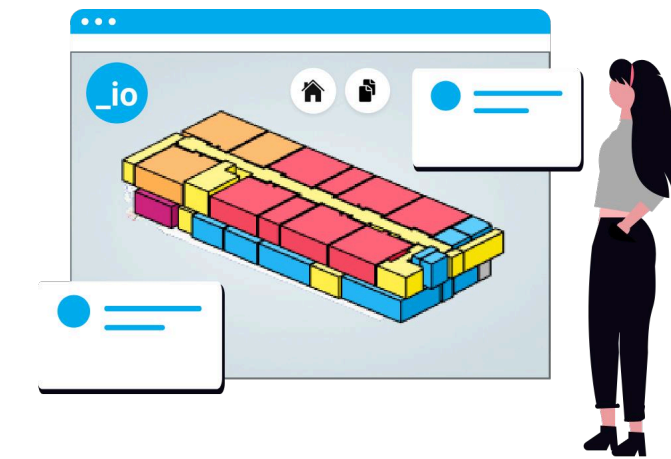
Laden Sie Daten hoch

Grundrisse, Zeichnungen, Hand-skizzen oder 3D-Scan-Punktwolken – egal, was Sie haben, wir machen es projektbereit und sorgen für einen reibungslosen Start.



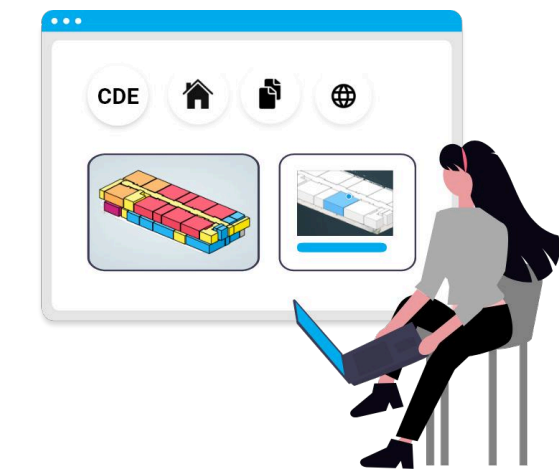
Angebot erhalten

Sie erhalten ein verbindliches Angebot mit Leistungsumfang, Fixpreis und Lieferzeit für Ihr leichtgewichtiges Gebäudemodell – transparent, klar und auf Ihr Projekt zugeschnitten.



Modellerstellung

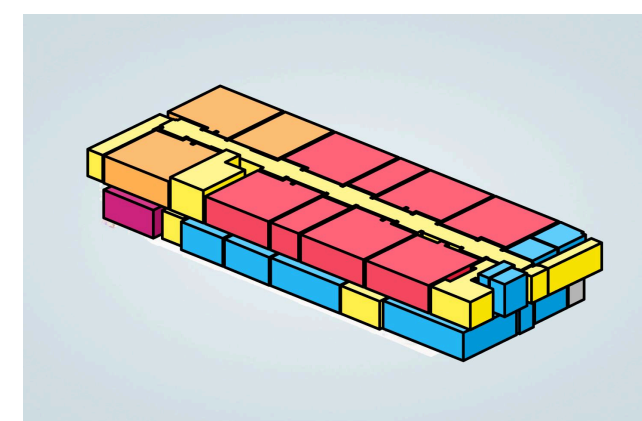
Wir erstellen Ihr Modell als leichtes Volumenmodell und laden es direkt ins ioFM-Dashboard hoch. Dort ist es bereit für Planung und Reporting – sofort nutzbar und teilbar.



Nutzung der ioFM App

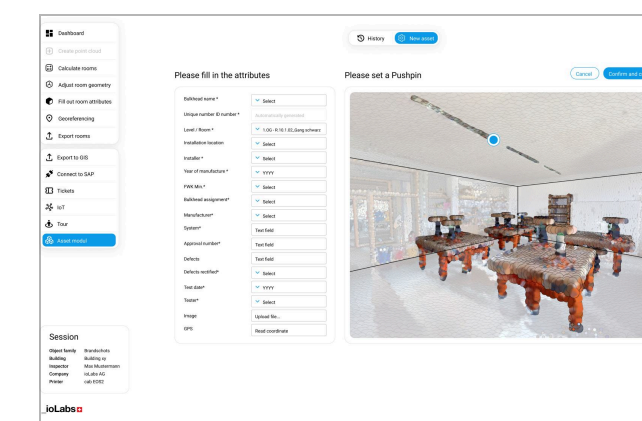
Publizieren und erweitern Sie das Modell oder platzieren Sie Assets. Integrieren Sie ioFM mit der Autodesk Construction Cloud oder Revit – oder exportieren Sie es als IFC für Ihr CAD-Software.

Kernfunktionen



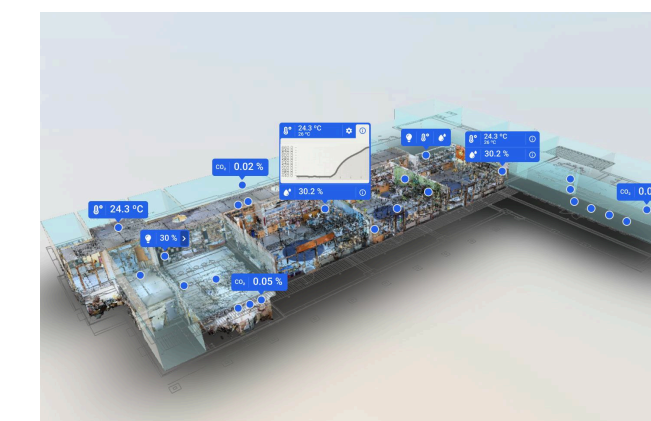
Flächen

Räume gem. SIA 416 / DIN 277 direkt im 3D-Modell klassifizieren und Farben den jeweiligen Raumtypen zuweisen.



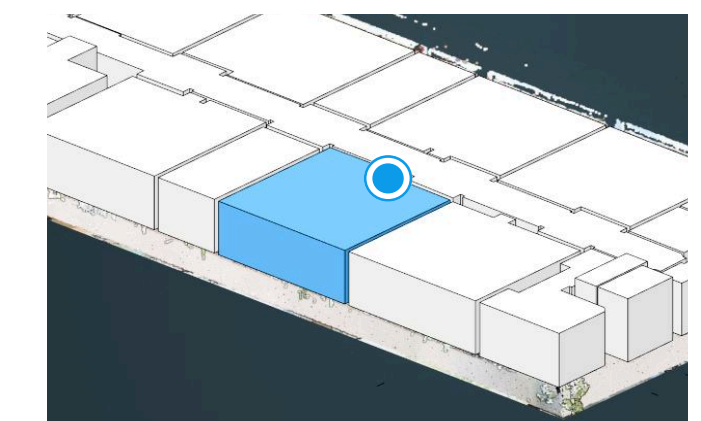
Assets

Assets in ioFM erstellen und verwalten. Schnell, effizient, mit räumlicher Zuordnung und Anlagen.



Sensoren

IoT und Sensoren mit Modell verknüpfen, Daten direkt in ioFM ablesen und auswerten.



Issues

Issues direkt im Modell melden, dokumentieren und mit dem digitalen Zwilling verknüpfen – Raum, Bauelement oder Gerät.

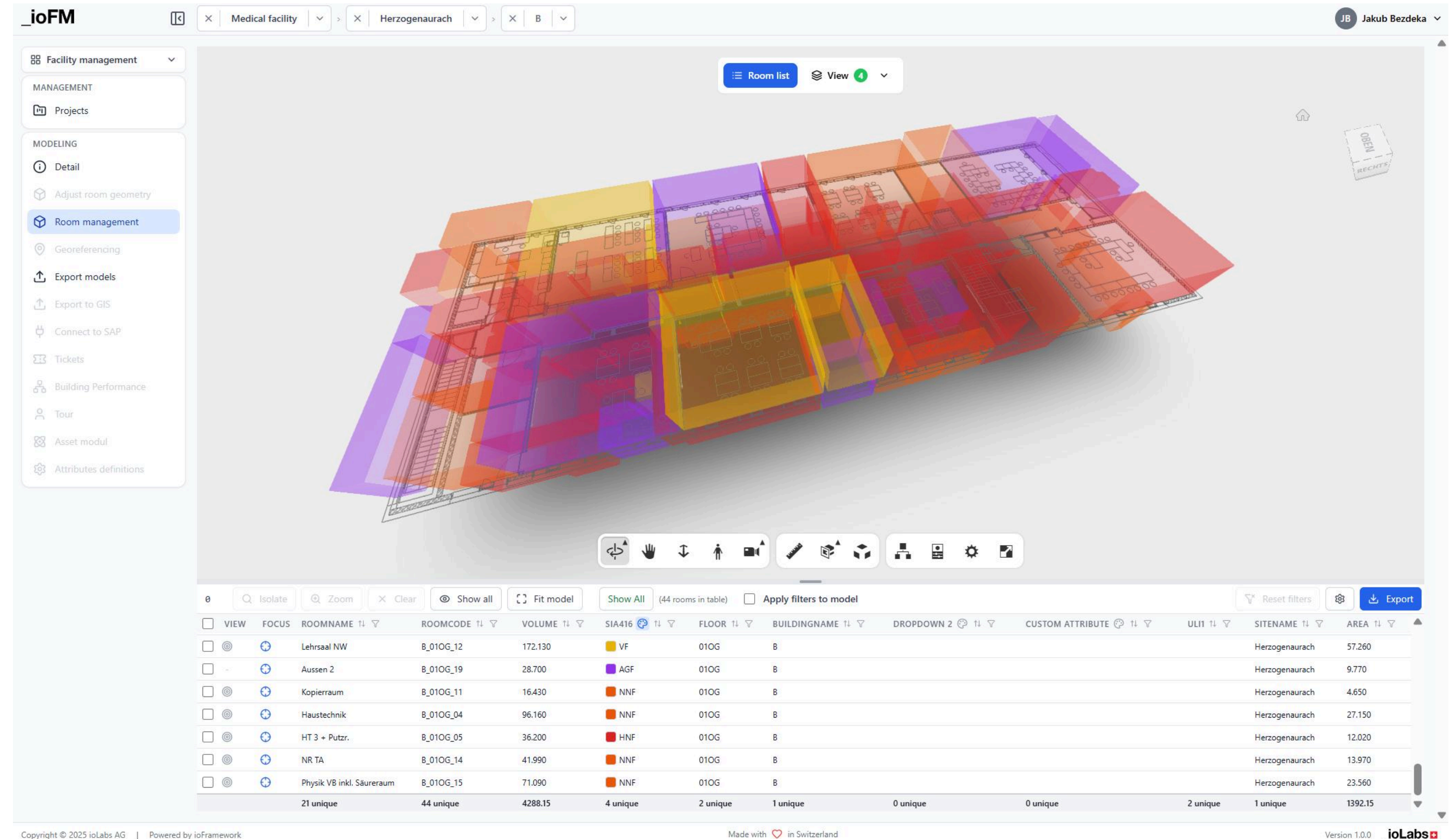
ioFM in Action

Einfach. Schnell. Leistungsstark. Entdecken Sie den gesamten ioFM-Workflow – vom Hochladen von Scans und/oder Zeichnungen bis zur Erstellung eines leichten, FM-bereiten 3D-Modells, das Sie sofort nutzen können.

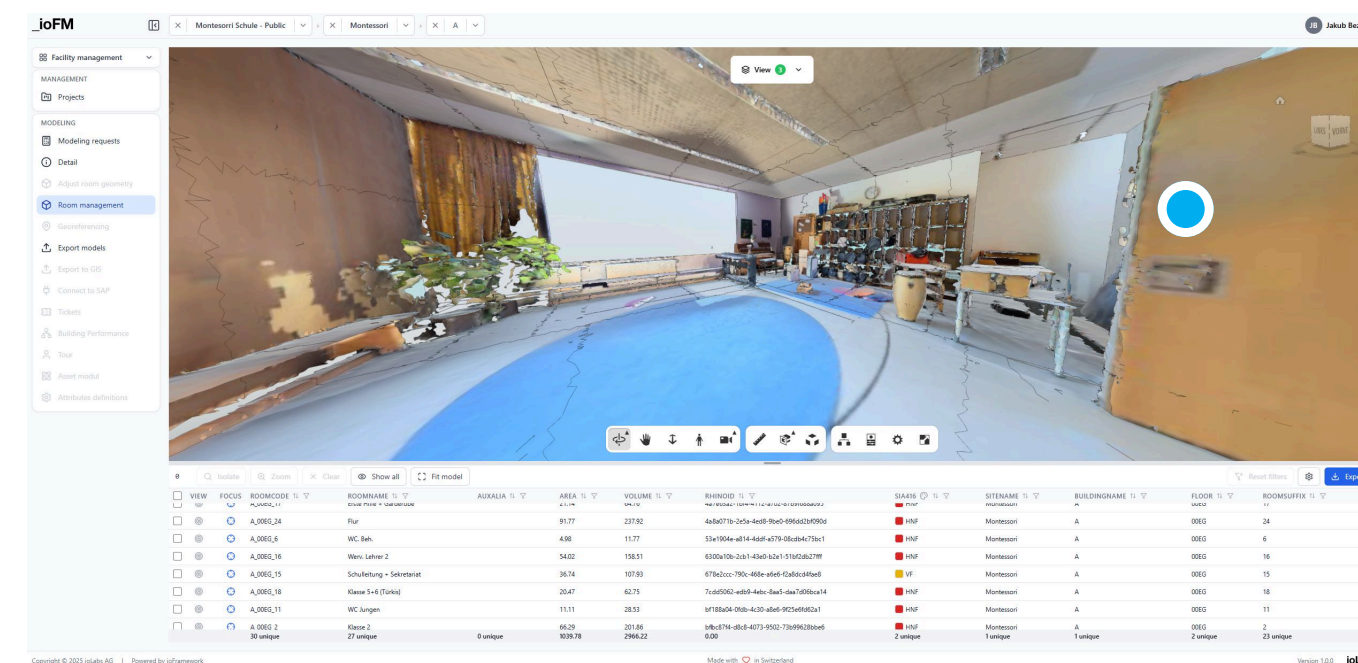
Mit ioFM können Sie nahtlos zwischen verschiedenen **Ebenen Ihrer Gebäudedaten wechseln (1)** – dem raumzentrierten Volumenmodell, den originalen Grundrissen und den vor Ort erfassten 3D-Punktwolken.

Jeder Raum enthält seinen **3D-Scan (FBX) (2)** als ein- und ausblendbare Ebene. Assets müssen nicht mehr manuell modelliert werden – die Punktwolke zeigt den aktuellen Zustand des Raums und ermöglicht es, Assets direkt in dem 3D-Scan anzulegen. Alle Assets sind mit dem Modell verknüpft, so bleibt jedes Detail im räumlichen Kontext.

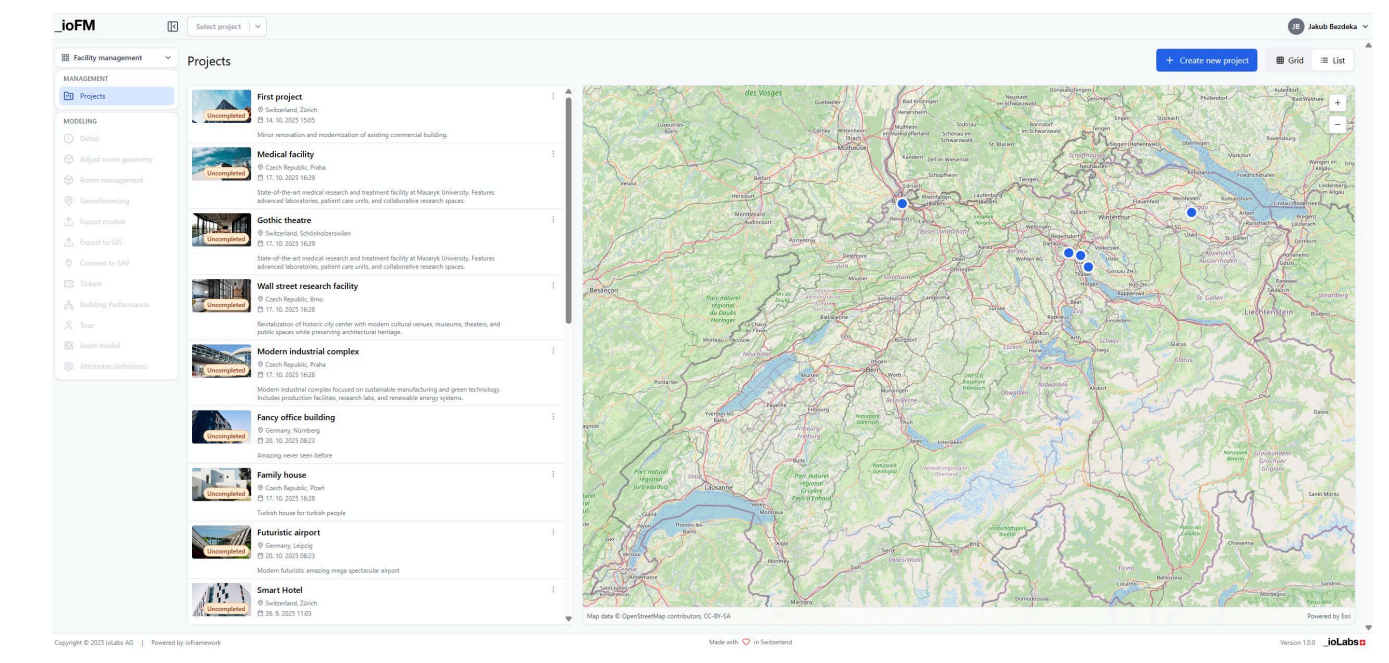
Über die Gebäudeebene hinaus können Sie mit ioFM alle Ihre Standorte in einer **GIS-Umgebung (3)** visualisieren. So erhalten Sie räumlichen Kontext und Orientierung. Dies ermöglicht es Ihnen, zwischen Standorten zu navigieren und Ihr Portfolio aus einer interaktiven Kartenansicht heraus zu verwalten.



1. Umschaltbare Ebenen in einem einzigen Modell – Grundrisse, Volumenmodell und 3D-Scans



2. 3D-Scans und Asset-Management



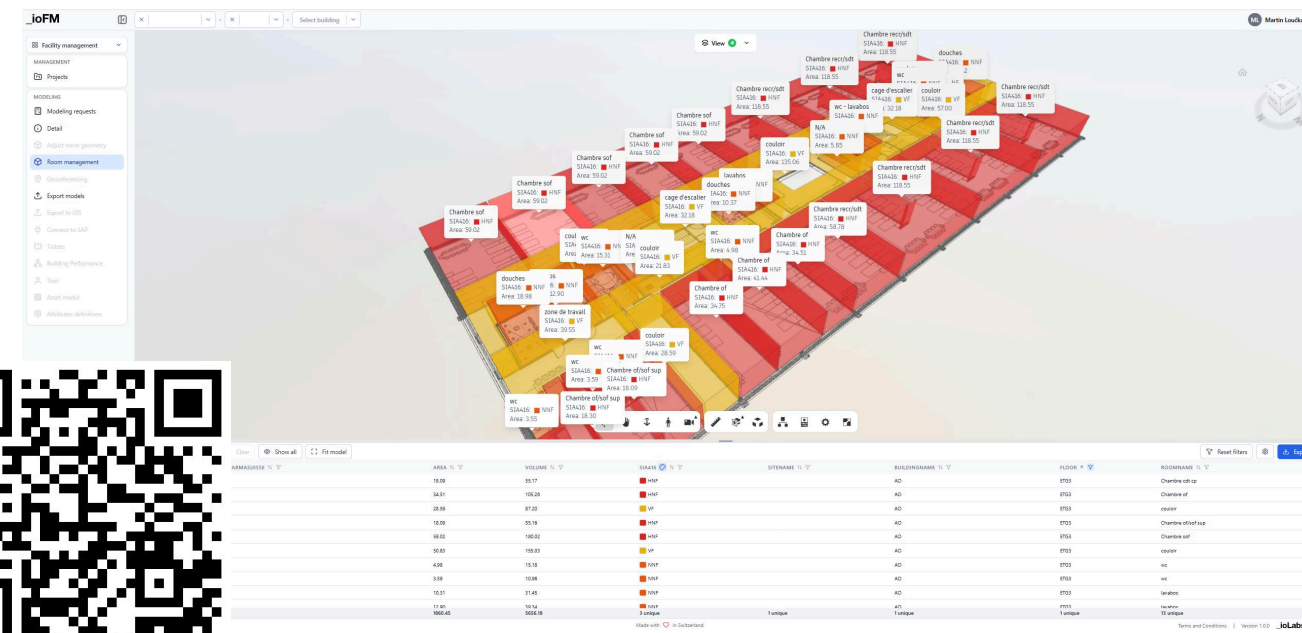
3. GIS-Umgebung

Praxisbeispiele

ioFM hat sich in Projekten unterschiedlicher Massstäbe und Branchen bewährt. **Der Ansatz setzt dort an, wo viele Organisationen stehen:** unvollständige, heterogene Dokumentation, kein einheitliches digitales Bild des Gebäudebestands. ioFM schliesst diese Lücke schnell und kosteneffizient.

Die entstehenden Modelle sind keine Endprodukte im Archivsinne, sondern **lebendige Grundlagen für den laufenden Betrieb** – zugänglich im Browser, integrierbar in bestehende Systeme wie GIS oder CAFM, und kontinuierlich erweiterbar.

Zwei abgeschlossene Projekte für **armasuisse Immobilien** und **Montessori Schule Herzogenaurach** zeigen, wie unterschiedlich die Ausgangslage sein kann und wie ioFM in beiden Fällen einen konkreten, messbaren Mehrwert geliefert hat.



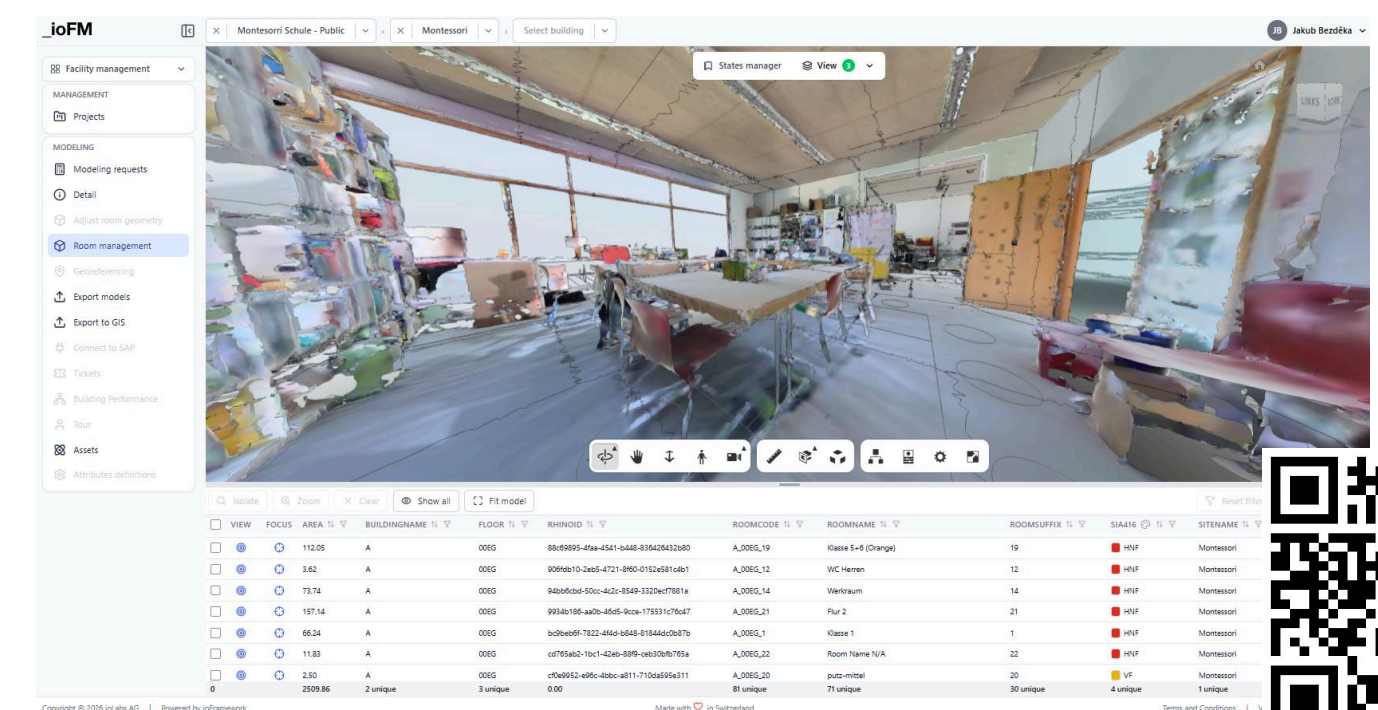
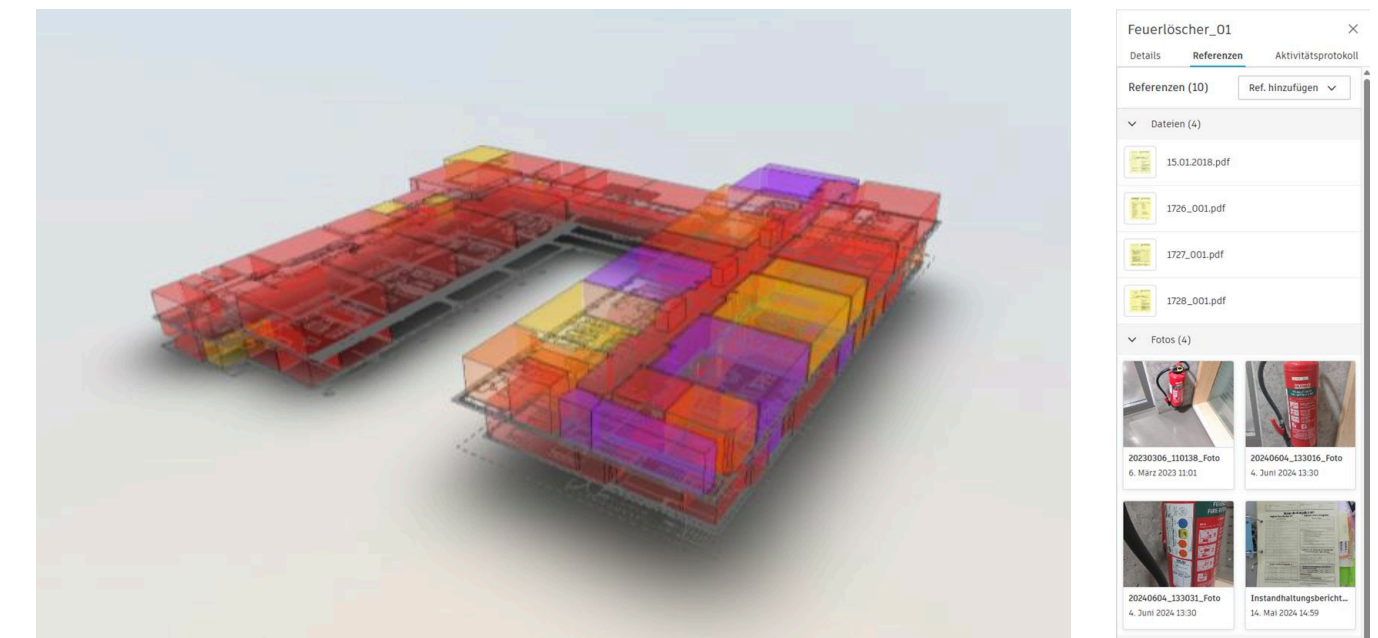
Link zum Artikel

armasuisse Immobilien: Campus-Digitalisierung im grossen Massstab

armasuisse Immobilien wollte einen **Campus mit 16 Gebäuden** auf Basis heterogener Eingabedaten digital erfassen. ioFM konsolidierte **Grundrisse, CAD-Dateien und 3D-Scans** in ein einheitliches Modell mit vollständigem Raum- und Flächeninventar im IFC-Format. Die **nahtlose Integration in die bestehende Esri ArcGIS-Infrastruktur** ermöglicht es, Gebäude- und Rauminformationen direkt in GIS-Dashboards zu nutzen. Das Ergebnis: ein einziges Source-of-Truth-Modell für das gesamte Portfolio mit ca. 10 % des Zeitaufwands herkömmlicher BIM-Modellierung.

Montessori-Schule Herzogenaurach: Gebäudeverwaltung im Schulalltag

Die Montessori-Schule suchte eine digitale Grundlage für den FM-Alltag. Auf Basis einer Punktwolke erstellte ioFM ein **3D-Modell mit allen 80 Räumen** im Ist-Zustand, das in die Autodesk Construction Cloud überführt wurde. Der Hausmeister verwaltet seither **Assets, verfolgt Aufgaben und dokumentiert** – räumlich verankert und ohne Plansuche. Kommunikation mit externen Beteiligten wird durch das 3D-Modell vereinfacht. Statt aufwendiger Revit-Modellierung entstand niederschwellig ein FM-taugliches Gebäudemodell – schnell, verständlich, sofort einsatzbereit.



Link zum Artikel

Ihre Vorteile mit ioFM

ioFM bietet klare Vorteile: **virtuelle Begehungen**, eine **audit-ready Datenbasis für ESG-Reporting** und dank API die **Möglichkeit, weitere Systeme (z. B. SAP) anzubinden**.

Nutzen für Eigentümer und Immobilienunternehmen

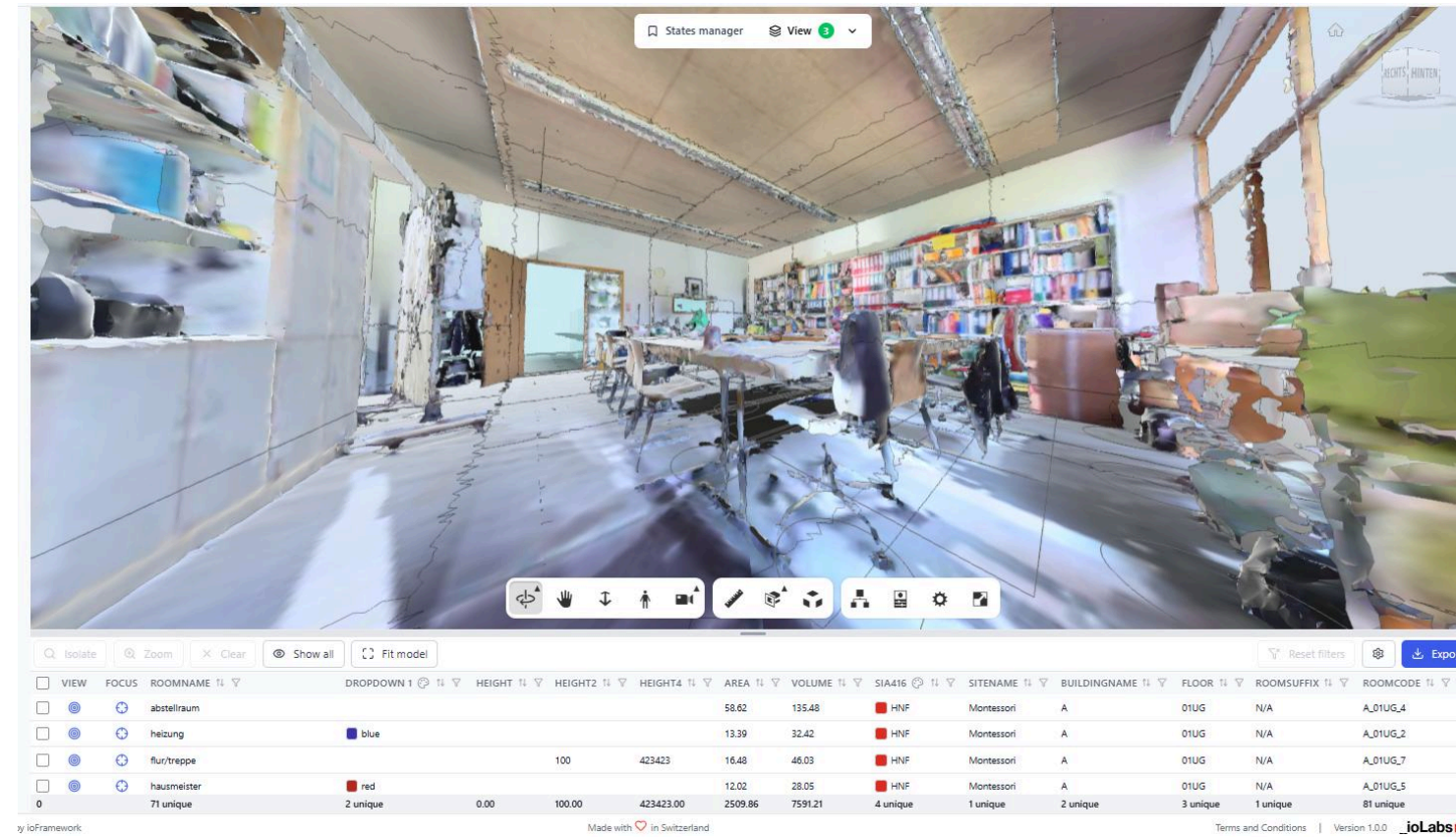
- Zeit- und Kosteneinsparung
- Operativ nutzbar: unterstützt Betrieb, Inspektionen und Instandhaltung
- Audit-taugliche Datengrundlage für Nachhaltigkeit und ESG

Nachhaltigkeitsvorteile für Ihr Portfolio:

mit ioFM eine belastbare Datengrundlage schaffen, um Nachhaltigkeit im Betrieb messbar und steuerbar zu machen

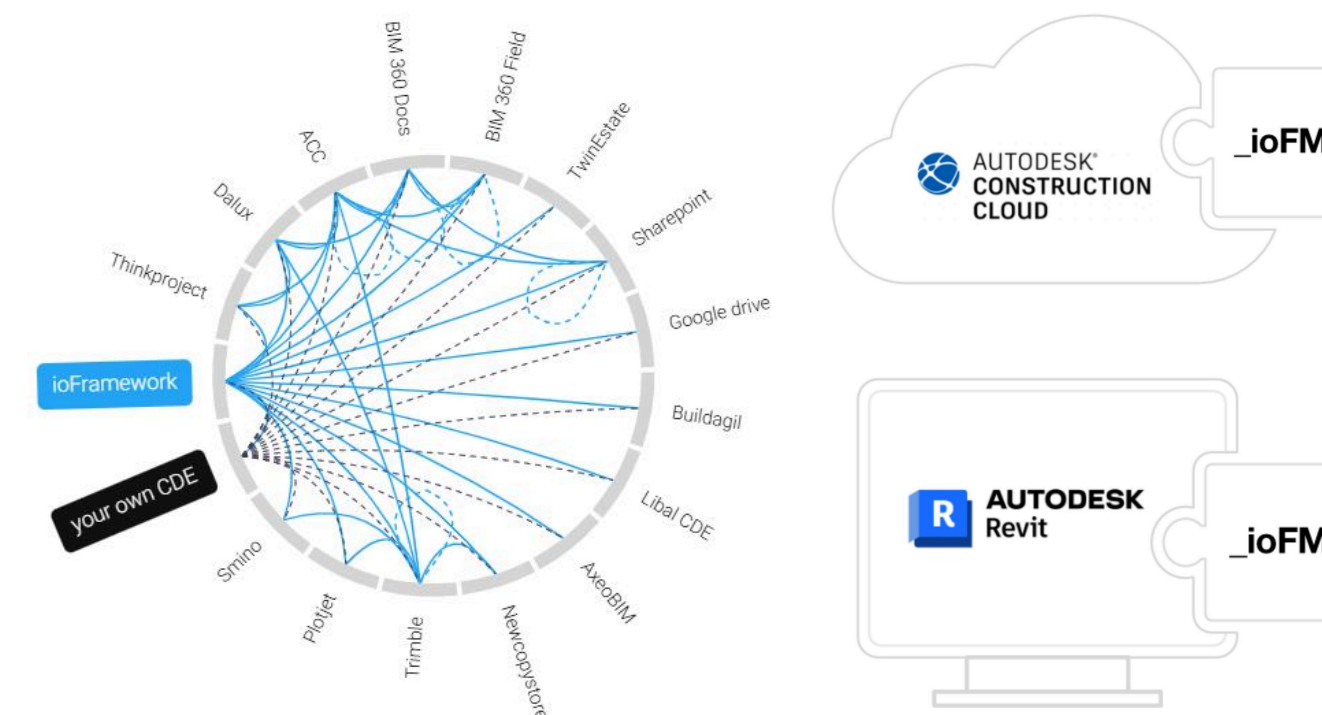
Energieeffizienz-Massnahmen auf Basis von Daten statt Annahmen: Einsparpotenziale pro Gebäude und Zone erkennen, priorisieren und Massnahmen gezielt planen und verfolgen

Transparenz für Wiederverwendung, Retrofit und Zirkularität schaffen: Materialien und Assets über ihren gesamten Lebenszyklus verfolgen und damit den Grundstein für materialbezogene Nachweise legen



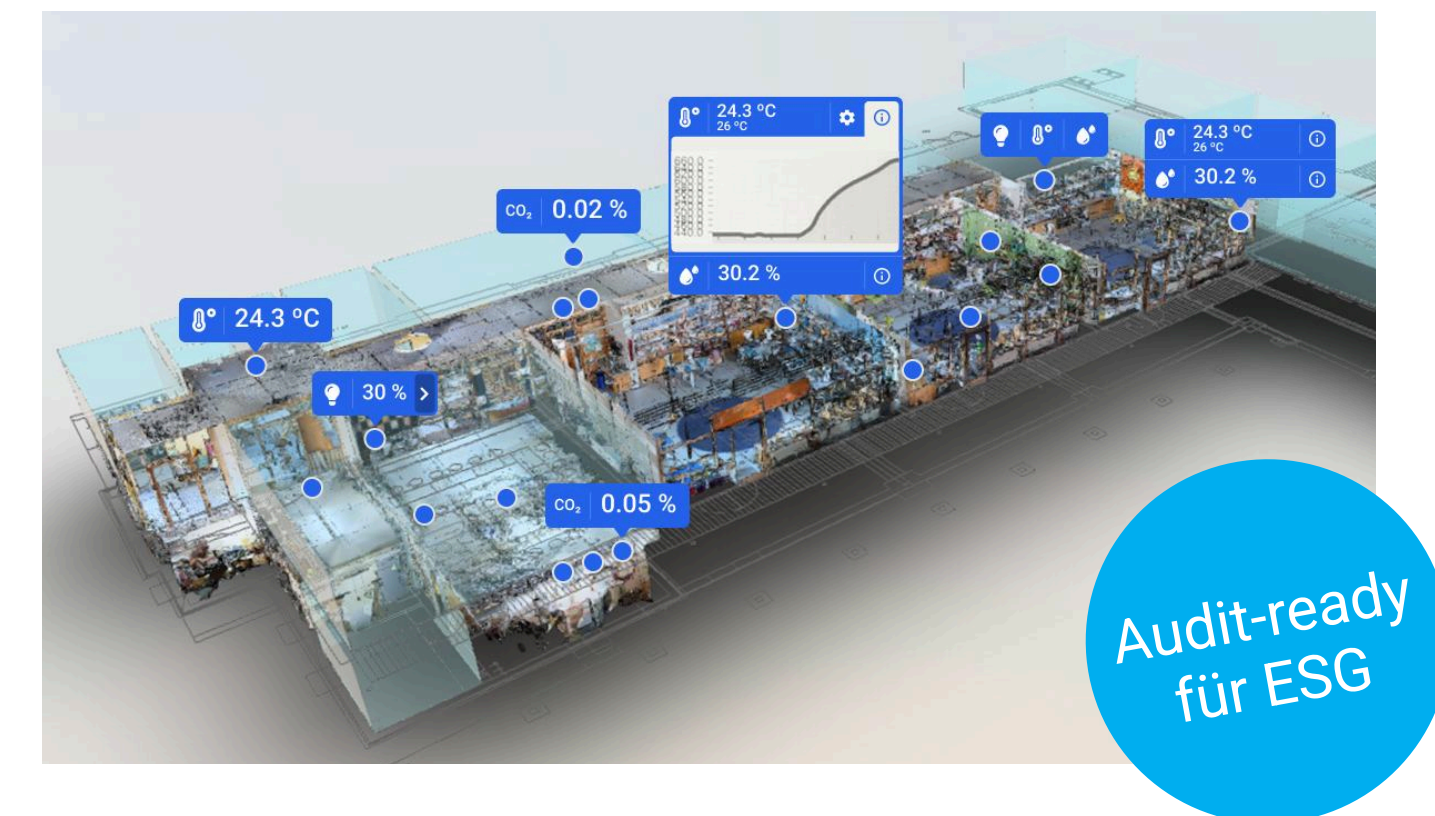
Audit-ready für ESG

ioFM konsolidiert vorhandene Gebäudedokumentation (z. B. Pläne, Scans, Protokolle und Asset-Listen) zu einer strukturierten, nachvollziehbaren Single Source of Truth. So entsteht eine audit-taugliche, ESG-ready Datenbasis, die den Wert Ihres Portfolios steigern kann: Nachweise sind zentral verfügbar, sauber referenziert und schnell exportierbar. Das spart Vor-Ort-Termine und beschleunigt die Prüfung.



Virtuelle Begehung

Das in ioFM hochgeladene Modell bildet zusammen mit 3D-Scans die Grundlage für eine virtuelle Begehung. Gebäudeverwalter und andere Mitarbeitende können den Ist-Zustand jederzeit direkt im Browser begehen – ohne vor Ort sein zu müssen. Das spart Reisezeit und Kosten und ermöglicht eine ortsunabhängige Zusammenarbeit zwischen internen Teams, externen Dienstleistern und Entscheidungsträgern.



Erweiterungsoptionen

ioFM wird laufend weiterentwickelt. Geplant sind unter anderem ein ACC-Plugin für den Export von Modell- und Asset-Daten nach Autodesk Construction Cloud (Q2/2026) sowie eine ERP-Integration für die direkte Anbindung an SAP, Microsoft Dynamics und andere Systeme (in Entwicklung). Die offene Architektur auf Basis von Autodesk Platform Services ermöglicht darüber hinaus die flexible Anbindung an Drittsysteme über APIs.

Preise

Wir bieten vier Abbonnementoptionen an. Die vier **Pakete S, M, L und Enterprise** unterscheiden sich nach der Anzahl der verwalteten Gebäude der gesamten Geschossfläche, sowie der Anzahl der Benutzer.

Alle Pakete beinhalten folgende Funktionen:

- ✓ Upload des Modells auf das ioFM-Dashboard
- ✓ Import von Plänen und Scans
- ✓ Zugriff auf das ioFM-Dashboard
- ✓ Integriertes Raum- und Flächeninventar (Räume, Geschosse, Gebäude)
- ✓ Zentrale FM-Workflows
- ✓ Standard-Support (Email und Telefonsupport, Aufschalten beim Kunden, Lizenz- und Benutzerverwaltung)

Modell erstellen



ab
4,5
€ / Raum

- ✓ **Input:** 3D-Scans, Schnitte, Grundrisse – auch handgezeichnete Pläne
- ✓ **Output:** Leichtgewichtiges 3D-Modell mit Raum- und Flächeninventar
- ✓ **Bereitstellung:** Upload der Eingabedaten auf ioFM
- ✓ **Preise:** Der Preis hängt von der Art der Eingabedaten und der gesamten Fläche des Gebäudes ab:
 - nur 3D-Scans: ab 13 € / Raum
 - Schnitte und Grundrisse: ab 9 € / Raum
 - beides: ab 11 € / Raum

Preiskalkulator:
QR-Code scannen



App nutzen



ab
199
€ / Monat

- ✓ **Zugang zu:** ioFM Web-App
- ✓ **Kern-Workflows:** Asset-Platzierung, Issues
- ✓ **Inventar:** Räume, Geschosse, Gebäude; CSV-Export
- ✓ **Integration:** Autodesk Construction Cloud (ACC), Revit und GIS
- ✓ Laden Sie Ihre Daten hoch, um ein Modell zu erstellen – oder importieren Sie ein bestehendes

Vollständige Preise:
QR-Code scannen



App-Abonnement-Pakete

Paket S

Ein Gebäude. Ideal für Teams mit pragmatischer FM-Basis.

- ✓ Alle Grundfunktionen
- ✓ Verwaltung eines Gebäudes
- ✓ Bis zu 10 000 m² insgesamt verwaltete Nutzfläche

199

€ / Monat / bis zu 10 Benutzer

Paket M

Ein Areal mit mehreren Gebäuden. Ideal für die meisten Kunden.

- ✓ Alle Grundfunktionen
- ✓ Verwaltung mehrerer Gebäude an einem Standort
- ✓ Bis zu 100 000 m² insgesamt verwaltete Nutzfläche

399

€ / Monat / bis zu 25 Benutzer

Paket L

Mehrere Areale mit mehreren Gebäuden. Ideal für grosse Portfolios.

- ✓ Alle Grundfunktionen
- ✓ Multi Site Management
- ✓ Bis zu 250 000 m² insgesamt verwaltete Nutzfläche
- ✓ Open-API-Zugang

1499

€ / Monat / bis zu 50 Benutzer

Enterprise

Für sehr grosse Portfolios mit spezifischen Anforderungen.

- ✓ Alle Grundfunktionen
- ✓ Multi Site Management
- ✓ > 250'000 m² insgesamt verwaltete Nutzfläche
- ✓ Open-API-Zugang

individuell

€ / Monat / individuell

ioLabs

ioLabs AG

- AEC-Agentur
- mit Wurzeln im Jahr 2017 in der Schweiz
- Team von 15 Softwareentwicklern, Ingenieuren und CAD-Spezialisten

Kunden

- vorwiegend im DACH-Raum
- Vertreter der Bau-, Pharma- und Ingenieurindustrie
- aus dem öffentlichen wie auch dem privaten Sektor

Einzigartigkeit

- erster zertifizierter Autodesk Forge Integrator in der Schweiz
- Autodesk Development Partner
- Esri Development Partner
- Siemens Partner

Qualität

- ISO 9001 - Quality Management
- ISO 27001 - Informationssicherheitsmanagement
- professionelle Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung

Unsere Projekte

Wir möchten unsere Expertise anhand einer Auswahl von Projekten belegen, die BIM-Methoden und massgeschneiderte Softwarelösungen nutzen. Unsere Projekte integrieren zudem KI und VR. Diese Beispiele veranschaulichen unseren Ansatz, verschiedene Methoden und Technologien zu kombinieren, um die Anforderungen unserer Kunden zu erfüllen. **Alle Projekte unter www.iolabs.ch/en/case-studies**



Scannen Sie, um alle Projekte zu sehen!

The image shows a screenshot of the ioLabs website's 'Case studies' page. The page features a grid of project cards, each with a title, a brief description, and a representative image. The images are highlighted with circular callouts. The projects shown are:

- Digital Twin Campus Lostorf:** Revolutionary technologies characterize the suissetec Campus in Lostorf. The solution from ioLabs AG and Büro für Bauwirtschaft AG uses a detailed digital twin to create the interface between interactive visualization and an exciting sponsorship concept as well as future-oriented ideas and innovations. Experience the future of construction.
- BIM consultancy Vitava Philharmonic Hall in Prague:** ioLabs BIM consultancy. Strategic support throughout the project's lifecycle by implementing BIM practices into the workflow.
- Interactive project dashboard for HRS Holding AG:** Together with our partner Digital Insights ioLabs created sophisticated interactive dashboard based on real construction data stored in CDE (BIM 360 Docs).
- Revit BIM Model from Plancal Nova documentation:** Effortless and seamless transfer of Plancal Nova documentation, fully attributed Revit BIM model.

Unsere Dienstleistungen

■ Massgeschneiderte Softwarelösungen für AEC

Wir entwickeln innovative Werkzeuge als webbasierte und Standalone-Apps, die den Bedürfnissen von Menschen und Projekten gerecht werden – heute wie morgen. Effiziente und schnelle Entwicklung mit erheblichen Budgeteinsparungen durch den Einsatz unseres ioFrameworks.

■ BIM & Digital Twin

Wir ermöglichen die Entwicklung digitaler Zwillinge durch umfassende Modell-erstellung, inklusive Familien und Bibliotheken für eine optimierte digitale Abbildung. Beratung und Umsetzung robuster BIM-Prozesse zur Steigerung der Projekteffizienz durch die Vereinfachung von Planung und Ausführung - das hat eine transformative Wirkung auf den Projekterfolg.

■ Intelligentes Datenmanagement

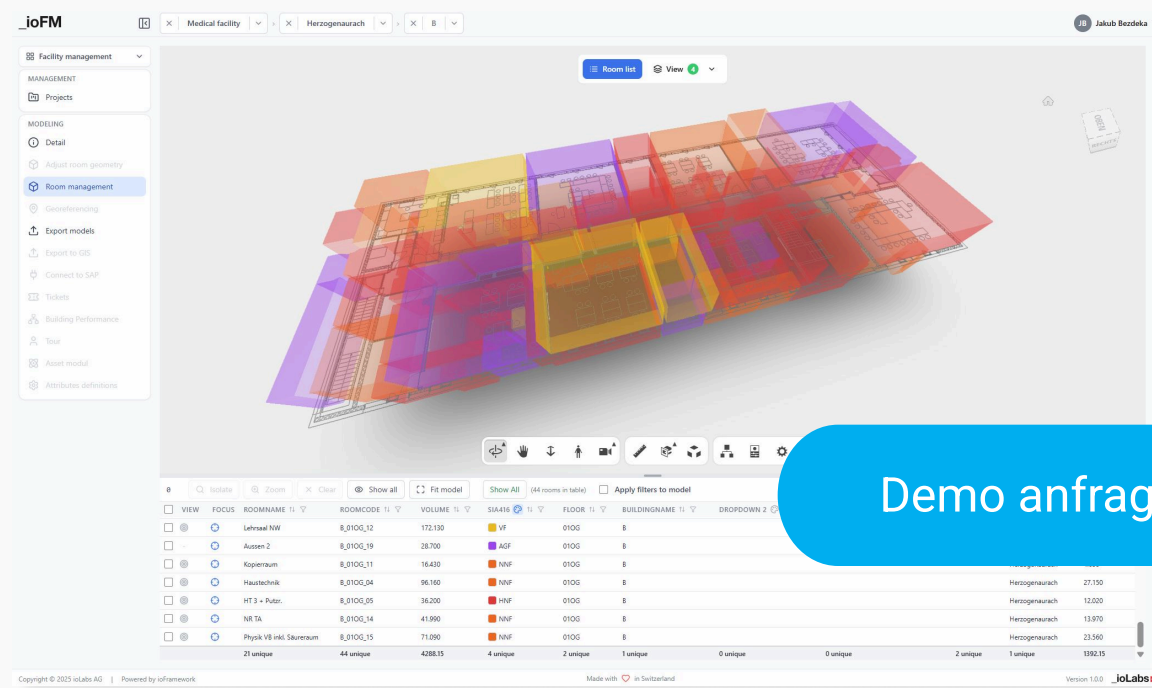
ioLabs bietet fortschrittliche Datenmanagement-Lösungen für die AEC-Branche, die Arbeitsabläufe straffen, Zusammenarbeit verbessern und Projekteffizienz steigern. Zu den Leistungen zählen Datenmigration, Synchronisation und Backup. ioLabs arbeitet zielorientiert, um massgeschneiderte Lösungen zu liefern, die Effizienz und Projektergebnisse verbessern.

■ KI-basierte Lösungen

Wir integrieren KI in AEC- und Datenmanagement Workflows, automatisieren Aufgaben und reduzieren manuelle Arbeit in ihren Projekten. Unsere Leistungen umfassen Datenmanagement, Prozessautomatisierung, Sortierung und Planungsunterstützung mit Prognosen und szenario-basierten Analyse.

Kontakt

Bereit, Ihr Facility Management zu transformieren? Lassen Sie uns darüber sprechen, wie ioFM Ihre Prozesse vereinfachen kann. Schreiben Sie uns eine E-Mail oder vereinbaren Sie direkt einen Termin über den QR-Code unten.



Erleben Sie ioFM mit einem einsatzbereiten Demoprojekt – erkunden Sie Räume, Grundrisse und Punktwolken in Action.



Gründer **Martin Loucka, M.Sc. Bc. SIA**

Telefon **+41 77 44 24 259**

Email **ml@iolabs.ch**

Firmenwebsite
ioFM allgemein **www.iolabs.ch**
ioFM production **www.iofm.ch**

Adresse
ioLabs AG
Schübelstrasse 6
CH-8700 Küsnacht

LinkedIn
ioLabs
Martin Loucka

Meeting vereinbaren



Partner

