

Aha-Effekte bei der Prozessoptimierung

IT-Lösungen unterstützen Kosteneffizienz in der Gebäudebewirtschaftung

Bereits seit Jahrzehnten bündeln die Emschergenossenschaft und der Lippeverband als Zweckverbände der Wasserwirtschaft Kompetenzen und entdecken Synergien. Durch Einführung eines modular aufgebauten CAFM-Systems werden gezielt zusätzliche Optimierung von Abläufen und Kostenersparnis in Arbeitsprozessen realisiert. Mit einem ergebnisorientierten Reinigungsmanagement und entscheidenden Verbesserungen im Wartungs- und Instandhaltungssystem tragen die Asset Manager bei Emschergenossenschaft und Lippeverband zur Festigung der Position der Verbände als Deutschlands größter Abwasserentsorger und Betreiber von Kläranlagen bei.

Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz sind wichtige Geschäftsgrundlagen aus Business und Wirtschaft, die ebenfalls in Non-Profit Organisationen und Körperschaften des öffentlichen Rechts gelten. Kein Wunder, denn Ressourcenknappheit und steigender Kostendruck machen keinen Halt vor Satzungen, sondern sind allgegenwärtige Phänomene, mit direkten Auswirkungen auf tagtägliche Arbeitsprozesse in der Privatwirtschaft, der öffentlichen Hand und in gemeinnützigen Organisationen. Die Zeichen der Zeit haben in dieser Hinsicht auch die Emschergenossenschaft und der Lippeverband erkannt, beides Körperschaften des öffentlichen Rechts, die gemeinsam von Städten, Kommu-

nen, Bergbau und Wirtschaftsunternehmen in Selbstverwaltung getragen und finanziert werden.

„Obwohl es unser gesetzlicher Auftrag ist, sich ohne wirtschaftliches Eigeninteresse für die Daseinsvorsorge aller Bürger einzusetzen, arbeiten wir in unternehmerischen Strukturen und scheuen daher den Wettbewerb nicht. Ganz im Gegenteil, unsere Mitglieder können sicher sein, dass mit ihrem Geld effizient gearbeitet wird. Es ist unser Anspruch, uns kontinuierlich weiter zu entwickeln, um Kommunen und der Wirtschaft immer bessere und kostengünstigere Leistungen anzubieten“, sagt Detlef Gerwin, Leiter der Abteilung Asset Management, die sich um das Immobilien- und Facili-

ty Management von Emschergenossenschaft und Lippeverband kümmert.

Ein CAFM-System für Strukturen und Effizienz

Seit mehr als 85 Jahren werden bei Emschergenossenschaft und Lippeverband Kompetenzen gebündelt. Die Vorteile der engen Partnerschaft liegen auf der Hand: Erhebliche Synergieeffekte durch mehr Wissen, Erfahrung und Wirtschaftlichkeit.

Vor gut 15 Jahren wurde das kameralistische durch ein gemeinsames kaufmännisches Rechnungswesen abgelöst. Zur weiteren professionellen Unterstützung in den FM-Prozessen entschied man sich in den Verwaltungen Essen beziehungsweise Dortmund zur Einführung eines CAFM-Systems. „Vor einigen Jahren wurde eine Analyse der Basisdaten und des Datenbestands vorgenommen. Die festgestellten Redundanzen waren der Auslöser, um nach qualitativ hochwertigen Systemen Ausschau zu halten, die uns einen großen Schritt in Richtung Struktur und Effizienz nach vorne bringen sollten“, erklärt Reiner Glinka, Gruppenleiter für Facility Management in der Abteilung Asset Management. Gesagt, getan. Zunächst führte man eine Ist-Aufnahme der aktuellen Daten durch, die bis dato größtenteils mit Hilfe von Tabellenkalkulationen erfasst und aufgearbeitet wurden. Es lagen einerseits bereits digitalisierte Flächenpläne vor, andererseits befanden sich im kaufmännischen Bereich ERP-Lösungen im Einsatz. „Ab einem bestimmten Zeitpunkt reichen diese aber nicht mehr aus, um die Arbeitsprozesse im FM mit der heute erforderlichen Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Effektivität auszuführen. Es wurde deutlich, dass an dieser Stelle der Bereich Facility Management mit neuen Werkzeugen ausgestattet werden musste und es galt eine Software zu finden, die sich den bereits im Einsatz befindlichen bewährten



Hauptverwaltung der Emschergenossenschaft



Emscherquellhof

Emschergenossenschaft

Die Emschergenossenschaft wurde am 14. Dezember 1899 als erster deutscher Wasserwirtschaftsverband gegründet. Dieses Modell stand Pate für eine ganze Reihe weiterer Wasserverbände, darunter für den am 18. Januar 1926 gegründeten Lippeverband. Beide Verbände haben von Anfang an eng kooperiert und arbeiten unter dem Dach einer einheitlichen Organisationsstruktur zusammen. Die wichtigsten Aufgaben sind Abwasserreinigung, Sicherung des Abflusses, Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung. In den Einzugsgebieten von Emschergenossenschaft und Lippeverband leben knapp vier Millionen Menschen. In Betrieb befinden sich vier Groß-Kläranlagen, 54 Kläranlagen und 181 Entwässerungspumpwerke. Es werden rund 750 km Gewässerläufe betreut, davon 300 km geschlossene Abwasserkanäle.

Systemen anpasst und diese sinnvoll ergänzt bzw. einen selbständigen Beitrag zur Nutzenerhöhung leistet“, so Glinka. Der Auswahlprozess für ein geeignetes, zukunftsorientiertes Immobilienmanagementsystem bei Emschergenossenschaft und Lippeverband wurde mit Hilfe eines externen Beraters (Basic FM) durchgeführt, der den Markt auf Grundlage eines Pflichtenheftes sondierte. Es wurde darauf geachtet, dass sich das Programm durch entsprechende Schnittstellen in die bestehende IT-Landschaft integriert und einen Praxisbezug aufweist. „Bewerber gab es zunächst wie Sand am Meer, aber bereits nach einer ersten Sondierungsphase reduzierte sich die Anzahl erheblich. Am Ende entschieden wir uns für die Software der speedikon FM AG aus Bensheim“, erklärt Reiner Glinka.

Wirtschaftlicher Nutzen durch Modularität

Der ausschlaggebende Grund für die Auswahl des südhessischen Systemanbieters war der modulare Aufbau dieser weit verbreiteten CAFM-Lösung. „Man muss als Kunde nicht von Beginn an eine Komplettlösung bestellen, sondern kann sich auf Basismodule bzw. diejenigen Bauteile beschränken, die einem in der alltäglichen Arbeit auch wirklich einen konkreten Nutzen bringen können“, betont Glinka.

Ein weiteres Anliegen der Emschergenossenschaft und des Lippeverbands war es, eine Software zu installieren, die nicht viel zusätzliches und oft kostspieliges Customizing benötigt. „Zu 80 % sollte die Software unseren eigenen Vorgaben entsprechen“, bestätigt Reiner Glinka. Er ist zugleich der Meinung, dass der Anwender durch eine pragmatische Herangehensweise selbst in der Lage sein sollte, sich in vertretbarem Maße den Vorgaben einer Software anzupassen. „Wenn dann am Ende noch 20 % angepasst werden müssen, ist das zu verkraften“, so Glinka. Eine solche Sichtweise garantiert eine we-



Umbau Alte Emscher

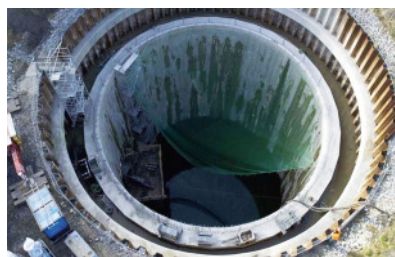
sentlich einfachere Systeminstallation und ein schnelleres Zustandekommen von ersten sichtbaren Erfolgen. Natürlich wurden vor Inbetriebnahme der einzelnen Module zunächst ca. 30.000 m² Nutzflächen in den Verwaltungen von Emschergenossenschaft und Lippeverband erfasst, um die unverzichtbare Grundlage für das weitere Vorgehen zu erhalten.

Eines der Kernthemen im CAFM-Projekt bei Emschergenossenschaft und Lippeverband ist die Abbildung der ergebnisorientierten Reinigung. Dort wird im Bereich der Reinigung im Sinne des Benchmarks der Zustand der Sauberkeit bestimmter Räume definiert. Danach haben sich die jeweiligen Dienstleister zu richten. „Wie der Dienstleister das Ziel im Endeffekt erreicht, ist damit nicht unsere Sorge. Wir geben ein klares Ziel vor und bewerten dann in repräsentativen Stichproben, ob die einzelnen Räume dieses Ziel erreicht haben oder nicht. Insgesamt bearbeiten wir auf diese Weise ca. 650 Räume auf einer Fläche von gut 30.000 m² am Standort unserer Hauptverwaltung in Essen“, erklärt Reiner Glinka.

Der Erfolg kommt auf „leisen Sohlen“

Neben der Lösung zum Reinigungsmanagement sind insbesondere die Module Raumreservierung, HelpDesk, eine angepasste Version des Umzugsmanagements und das Wartungs- bzw. Instandhaltungsmodul zu nennen.

Alle Anwendungen laufen sehr gut und „geräuschlos“, wie Gruppenleiter Glinka zu sagen pflegt. Binnen nur drei Monaten wurden bei Emschergenossenschaft und Lippeverband in einem straffen Programm die ersten Module der speedikon CAFM-Software, Flächenmanagement, Reinigung und Raumreservierung eingeführt, was auf eine sehr hohe Effektivität und Produktivität sowohl auf Seiten des Systemanbieters, aber auch beim



Zielschacht Hüller Bach

Systemnutzer schließen lässt. Man hat sich nach und nach von einfachen Zusammenhängen bis hin zu komplexeren Aufgabenstellungen vorangetastet. Der organisatorische Aufwand hielt sich dabei in vertretbaren Grenzen. Insgesamt kamen dem Projekt auch der bereits bewährte externe Beratungsansatz, langjährige Erfahrungen in der Systemimplementierung sowie ein praxiserprobtes Consulting auf Seiten des Systemanbieters zugute. Nach einer mittlerweile fast einjährigen Laufzeit, laufen nunmehr alle Module stabil und die Anwender bei Emschergenossenschaft und Lippeverband sind von den Vorteilen der CAFM Software überzeugt.

In der Gruppe „Facility Management“ arbeiten momentan 13 Mitarbeiter, davon vier im Bereich der Wartung und Instandhaltung sowie drei Mitarbeiter im kaufmännischen Sektor. Von Anfang an wurden die Beschäftigten aus FM-relevanten Bereichen in den Dialog über die CAFM-Auswahl einbezogen und nach ihren Vorstellungen und Ideen befragt. Es stand dabei fest, dass ein neues System eingeführt und damit die Arbeit mit alten Datenbeständen ersetzt beziehungsweise wesentlich reduziert wird. Schnelle erste Erfolgsergebnisse und „Aha-Effekte“, die sich unmittelbar nach der Systeminstallation einstellten, festigten sehr zügig die Akzeptanz der neuen Software bei den Anwendern. Wie bei jeder CAFM-Lösung, war zwar mit dem Einspeisen von Daten anfangs einiges an Arbeit zu leisten, aber im zweiten Schritt zeigten sich dann die großen Vorteile, die vielseitige Anpassbarkeit und herausragende Nutzeffekte, wie etwa höhere Transparenz, Übersichtlichkeit, Kosteneffizienz und Arbeitsprozessoptimierung. Im Bereich der Wartung und Instandhaltung sind, mit Hilfe der CAFM-Lösung, die technisch verantwortlichen Mitarbeiter nun in der Lage, sofort auf einen relevanten Platz im System zuzu-

greifen und zu sehen, welche Dokumentenstruktur mit einem Gerät verknüpft ist, welche technischen Eigenschaften es besitzt, ob Vertragspartner in die Wartung mit einzubeziehen sind, wann die letzte Inspektion erfolgt ist, und vieles mehr. Es entsteht ein erhöhtes Wertebewusstsein, welches einer effizienten Durchführung von Prozessen im Rahmen des technischen FM zugute kommt. Viele ehemals erforderliche Arbeitsschritte und Abgleiche mit diversen Listen werden jetzt in nur einem einzigen Schritt erledigt. Dies erspart viel Zeit und damit natürlich auch Geld. Mehr noch, das System macht die Arbeit unabhängig von personellen Ausfällen, Urlaubs- oder Krankheitszeiten. Stillstand und Ausfallzeiten werden vermieden. Auch dies führt logischerweise zu monetären Vorteilen.

Fazit

„Jeder, der seine Datenbestände noch ohne EDV-Unterstützung verwaltet und überprüft ist gut beraten, sich schnellstmöglich ein Programm zu suchen, das die täglichen Arbeitsprozesse wesentlich ökonomischer und effizienter gestalten hilft“, versichert Reiner Glinka. Für ihn ist es wichtig, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nutzung des Systemstandards und der Notwendigkeit von Customizing zu finden. Ebenso entscheidend ist aber die Modularität eines CAFM-Systems. Erst durch einen modularen Aufbau entstehen Möglichkeiten, gezielter zu agieren, eine hohe Flexibilität und Anwenderfreundlichkeit und dadurch den erwarteten Nutzeffekt zu erreichen. Bei Emschergenossenschaft und Lippeverband heißt es nun weitere Anwendererfahrungen mit den im Einsatz befindlichen FM-Modulen zu sammeln, um auch in Zukunft up-to-date zu bleiben, Verbesserungspotentiale aufzudecken und den Mitgliedern weiterhin wettbewerbsorientierte, effektive und kostengünstige Leistungen zu sichern.

*Hans Werner Eirich,
Mitglied der Geschäftsleitung,
speedikon Facility Management AG,
64625 Bensheim*

Weitere Informationen, Produkte und Dienstleistungen zu diesem Thema finden Sie auch unter www.fm-whoiswho.de