

Große Herausforderungen bestens gemeistert:

Forschungszentrum Karlsruhe optimiert Facility Managementprozesse durch effizienten Softwareeinsatz

06. September 2007 Karlsruhe / Bensheim

Das Forschungszentrum Karlsruhe im Überblick

Seit seinem Gründungsjahr 1956 ist das Forschungszentrum Karlsruhe zu einer wichtigen und auch international renommierten Forschungseinrichtung geworden. Insgesamt gibt es rund 1100 Kooperationen mit Forschungs- und Entwicklungszentren, Hochschulen und Akademien in 47 Ländern. Über 3800 Beschäftigte, davon 1420 Wissenschaftler und 60 Professoren sind auf den Gebieten der industriellen Vorlaufforschung bis hin zur Produkt- und Verfahrensentwicklung ebenso tätig wie im Bereich der Vorsorgeforschung und der naturwissenschaftlichen Grundlagenforschung. Dabei kooperiert das Forschungszentrum intensiv mit Partnern aus Wissenschaft und Wirtschaft. Insgesamt existieren diesbezüglich über 650 Kooperationen. Die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten des Forschungszentrums Karlsruhe sind eingebettet in die übergeordnete Programmstruktur der Hermann von Helmholtz Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren und gliedern sich in derzeit fünf Forschungsbereiche. Die umfangreichen Forschungsarbeiten finden in einem großen Gebäude- und Anlagenkomplex 12 km nördlich von Karlsruhe statt, der sich auf einer Fläche von 2 km² ausdehnt. Die insgesamt 195 Gebäude mit ca. 500 Ebenen und mehr als 10.500 Räumen umfassen eine Nettogrundrissfläche von ca. 298.000 m².

Die Nutzungsarten der Gebäude sind sehr breit gestreut. Neben Büro- und Laborgebäuden gibt es Technikumshallen, Lagerhallen, Instituts- und Werkstattgebäude sowie ein Fernheizwerk mit Blockheizkraftwerk.

Alle Gebäude sind eigengenutzt und Fremdnutzungen gibt es nur in ganz besonderen Fällen.



Die Verwaltung einer Liegenschaft dieser Dimension und Komplexität stellt zweifellos eine große Herausforderung dar, die nur durch Einsatz einer geeigneten IT-Lösung für die Immobilien- und Anlagenverwaltung sinnvoll und effizient bewältigt werden kann. Deshalb hatte das Forschungszentrum Karlsruhe im Jahr 2001 einen Auswahlprozess für die passende Software angestoßen und sich für die umfassende Lösungspalette der speedikon FM AG aus Bensheim an der Bergstraße entschieden. Dieser Spezialanbieter von Software für die optimale Nutzung, Verwaltung sowie das Controlling von Immobilien zählt zu den führenden Anbietern der FM-Branche in Europa.

Die Schwerpunkte bei der Systemauswahl

Besonderes Gewicht wurde in Karlsruhe bei der Auswahl auf die im Kriterienkatalog formulierten Prozesse Flächenverwaltung, Flächenbedarfsermittlung und Optimierung der Flächenauswertung gelegt.

Zudem war die schnelle und problemlose Mietkostenabrechnung ebenso ein wichtiges Anliegen wie die verursachergerechte Energiekostenverteilung. Schließlich ist die Planung von Umzugskosten zur Konzentration der Organisationseinheiten und damit zur optimierten Flächennutzung ein zentraler Faktor zur Optimierung der Arbeitsabläufe und gleichzeitig zur Reduktion der laufenden Gebäudekosten.

Darüber hinaus wird dadurch auch das unternehmerische Handeln und die Wahrnehmung von Unternehmerinteressen der einzelnen Institutsleiter sowie der Leiter der dienstleistenden und administrativen Organisationen systemseitig effizient unterstützt.

Seit der Einführung der *speedikon*[®] FM Software mit den Modulen Flächen-, Dokumenten- und Reinigungsmanagement sowie eines dementsprechenden webbasierten *speedikon* Serviceportals sind nahezu 100 % der Flächen graphisch im System vorhanden. Dies ermöglicht nun nicht nur eine standardisierte Flächenbedarfsermittlung für das gesamte Forschungszentrum durchzuführen, sondern auch eine Anbindung an das Reinigungsmanagement mit den daraus resultierenden Einsparungseffekten.

Schnittstellen zu SAP und zum Energiecontrolling wurden implementiert. Zur Vereinfachung und Beschleunigung der Miet- und Energiekostenabrechnung werden die Schnittstellendateien automatisch in *speedikon*[®] FM erstellt, was erheblich Zeit und somit Geld einspart und zudem auch noch Ressourcen schont.

Nutzen der Anwendung und Amortisierung der Systemkosten

Genau in diesem Spannungsfeld der Einsparung von Kosten einerseits und dem Erhalt und Steigerung von Werten andererseits konkretisiert sich der große Nutzen der *speedikon*[®] FM Systemeinführung in Karlsruhe: Dank der Transparenz, die aufgrund der präzisen, jederzeit auf Knopfdruck verfügbaren Raumdaten, Flächen- sowie Belegungsinformationen besteht, wurde ein wesentliches Ziel erreicht: Die Vermeidung von kostenintensiven Neu- und Erweiterungsbauten, da die bestehenden Gebäude nun optimal genutzt werden, und sowohl der Flächenverbrauch als auch die Flächenauslastung erheblich verbessert wurden.



Es ist für jedermann unschwer vorstellbar, welche enormen Summen Neubauten oder aber große bauliche Erweiterungen und Veränderungen verschlungen hätten – somit haben sich die Kosten für Systemeinführung und Datenerhebung bereits mehrfach amortisiert. Überdies führt eine einmal erstellte, redundanzfreie und jederzeit konsistente Systemdatenbasis zu vielfachen weiteren Synergien und zusätzlichen Einspareffekten. So ist beispielsweise eine eindeutige Zuordnung der Reinigungskosten für Raum- und Fensterreinigung ebenso einfach systemseitig durchzuführen wie die Verbesserung der verursachergerechten Aufteilung der Energiekosten mittels spezieller Schlüssel für Flächen, umbauten Raum oder Zählern.

Auch im Bereich der strategischen Belegungsplanung macht sich *speedikon*[®] FM im Forschungszentrum bezahlt. So unterstützt das System direkt und zielführend die Strategie- und Planungsgespräche mit den einzelnen Instituten, liefert verlässliche Ist-Daten und kann auch unterschiedliche Varianten einer Belegungsplanung visualisieren.

Ein umfangreiches, auf die Bedürfnisse des Forschungszentrums zugeschnittenes spezifisches Reporting aus *speedikon*[®] FM heraus liefert jederzeit die erforderlichen

Infrastrukturkennzahlen für die übergeordnete Helmholtzgesellschaft und unterstützt die Flächenbedarfsüberprüfung für die Institute, die Organisationseinheiten des Forschungszentrums.



Die Gruppe des Gebäudemanagements unter der Koordination von Dipl.-Ing. Wilfried Mück gibt sich aber keineswegs mit den erreichten und realisierten Einsparpotentialen, Stand heute, zufrieden, sondern verfolgt ehrgeizige Ziele.

Klare Immobiliencontrolling-Zielsetzung für die Zukunft

Für die nähere Zukunft ist die Einbindung des speedikon Web Portals in das Intranet des Forschungszentrums geplant, um den Instituten ein einfach zu bedienendes und effizient nutzbares Informationswerkzeug zur Verfügung zu stellen. Um den Werterhalt der umfangreichen Gebäudesubstanz auch in Zukunft sicherzustellen, wird mit dem Aufbau eines Zustandsmanagements begonnen, das in Verbindung mit einer Vorhaben – und Maßnahmenplanung und unter Berücksichtigung der periodisch durchgeführten Bauinspektionen der Instandhaltung dafür sorgt, dass jederzeit werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen budgetkonform realisiert werden können.

Schließlich soll in Karlsruhe auf Basis des *speedikon*[®] FM Systems und der diesbezüglichen Fachmodule ein Immobiliencontrolling implementiert werden, das auf einem Kennwertsystem für die Immobilien und Anlagen fußt und die Verantwortlichen darin unterstützt, mit Hilfe von Monats-, Quartals- oder Jahreskennwerten Trends im Kostenverhalten der Immobilie zu erkennen, dementsprechende Analysen durchzuführen, Prognosen zu erstellen und somit ein ausgefeiltes Frühwarnsystem zur Hand zu haben, das Kosten und Erlösverhältnis jederzeit transparent zur Verfügung stellt.

„Wir sind auf einem sehr guten Weg, in Zukunft weitere entscheidende wirtschaftliche Optimierungspotentiale zu heben,“ betont Wilfried Mück, „und es ist bemerkenswert, was der Implementierungsprozess auch an qualitativen Erkenntnissen für viele Institutsleiter gebracht hat, denn es war für einige überraschend, Informationen über Flächen und Räume zu bekommen, die so vorher nicht bekannt waren.“

Die speedikon Facility Management AG entwickelt und vertreibt Lösungen für die optimale Nutzung, Verwaltung und das Controlling von Immobilien. Mit seinen Software-Lösungen hilft das 1997 gegründete Unternehmen (Sitz: Bensheim) seinen Kunden, die Ertragskraft von Gebäuden und Anlagen zu erhöhen und deren Wert zu sichern. Mit über 50 Mitarbeitern an unterschiedlichen Standorten in Deutschland und mehr als 500 erfolgreichen Projekten im In- und Ausland zählt die speedikon Facility Management AG zu den führenden Unternehmen der Branche in Europa. Die Internetadresse lautet: <http://www.speedikonfm.com>