

ANWENDERBERICHT AUS DER ZEITUNG VILÁGGAZDASÁG, 16. September 2004

## CAFM-Lösung in der Logistik Zentrale Harbor Park, Budapest

### Vorgeschichte

Im Jahr 1997 entschied sich die Firma H.I.D. Kft. für Industrie- und Lagerimmobilien den Bereich der Immobilienentwicklung mit aufzunehmen. Nachdem die Spezifikationsansprüche des Logistikmarktes abgesteckt worden waren, wurde Harbor Park als strategischer Ort ausgewählt.

### Strategische Lage

Der Harbor Park liegt in Budapest neben der Hauptstraße 6, ist 2,5 km von der Autobahn M0 entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Grundfläche beträgt 47 Hektar. Bei kompletter Durchführung des Projektes wird die Gesamtfläche für Lager- und Büroflächen 180.000 qm betragen.

Der Park ist ein vorbildliches Beispiel für den Logistikmarkt. Seine Aufgabe besteht in erster Linie aus Lagerflächen und deren Bewirtschaftung. Als Hauptziel wird jedoch die Schaffung eines regionalen Entwicklungszentrums angestrebt.

Das Grundziel des Immobileinentwicklers H.I.D. Kft. ist es, mit modernen Lösungen und einem gut ausgearbeiteten System der Kostenabrechnung, eine hochgradige Kostenwirksamkeit zu erreichen.

Der kostengünstige Betrieb wird durch technische Lösungen ermöglicht, wie Sprinkleranlage, eigene Abwasserreinigungsanlage und wählbarer Ausbau der Büro- und Lagerflächen.

Voraussetzung eines effektives Flächen- und Mietmanagement ist die gleichzeitige Erfassung und Bearbeitung technischer und kaufmännischer Daten in großem Umfang. Zur Rationalisierung der Betriebsabläufe hat die Firma H.I.D. Kft. im Jahre 2001 das moderne, computergestützte CAFM System *speedikon*<sup>®</sup> FM eingeführt.

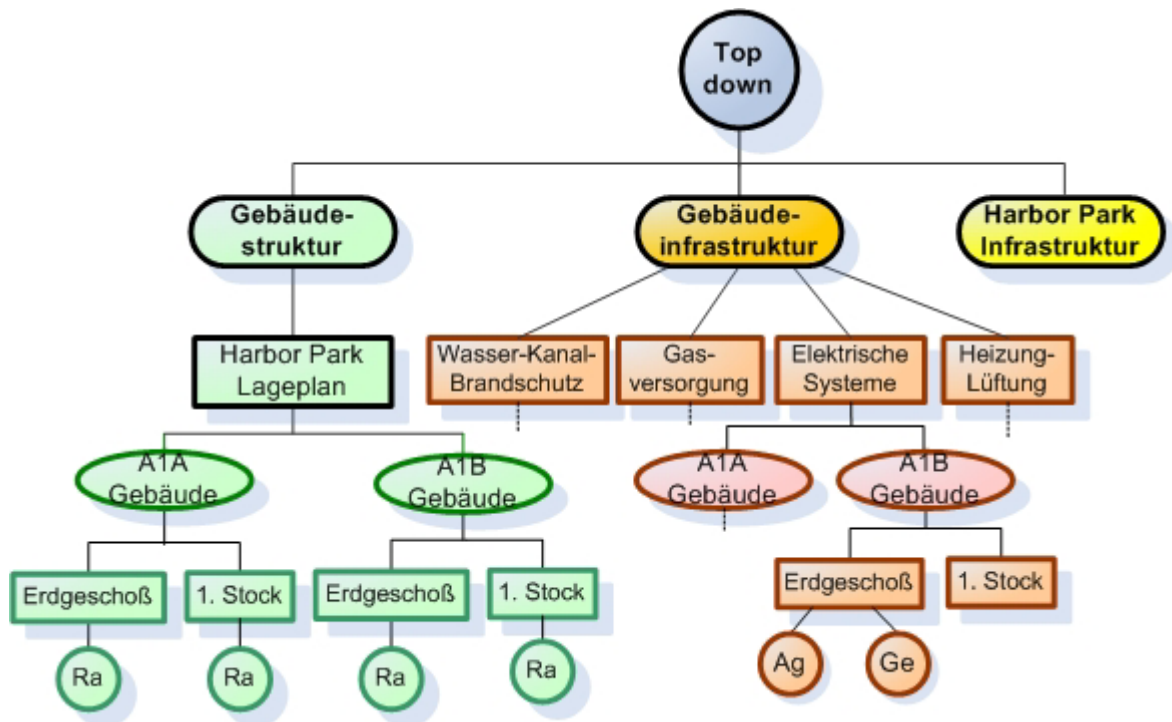
Dabei unterstützt das System im Harbor Park folgende Abläufe:

- Inventarverwaltung
- Mietmanagement
- Kostenabrechnung
- Flächenmanagement / Raumplanung
- Instandhaltung
- Helpdesk
- Dokumentenmanagement
- Listengenerator

Die Hardware-Softwarekonfigurationen bestehen aus einem Datenbankserver mit Windows 2000 Betriebssystem, einer Oracle 8i Datenbank-Software und 5 Arbeitsstationen mit Windows NT 4.0 und XP.

## Das Projekt

Die Firma NeoCon Kft. aus Budapest hat im August 2001 mit der Einführung des Systems, dem angefertigten Systemplan entsprechend, begonnen.



Im ersten Arbeitsgang wurde die graphische Navigationsfläche („Top-down“) mit Lageplan und Photos erstellt. Danach wurden die Daten von zwei Gebäuden (A1A, A1B) und deren völligen Infrastruktur importiert sowie die Grundfunktionen wie Flächenmanagement, Objektverwaltung in Anwendung gebracht. Dabei wurde im ersten Schritt mit dem Modul **Flächenmanagement** eine Fläche von 15.240 qm aufgenommen.

Die Funktionen des Moduls **Objektverwaltung** ermöglichen die Verfolgung der verschiedenen Änderungen der haustechnischen Anlagen und Objekte. Die Wartungs- und Reparaturmaßnahmen werden in den Modulen **Instandhaltung** und **Helpdesk** erfasst. Dabei wurden im ersten Schritt die Termine der zyklischen Maßnahmen fixiert. Hierfür sind im System folgende Typen für zyklische Maßnahmen hinterlegt:

- jährlich
- halbjährig
- vierteljährig
- monatlich
- zweiwöchig
- wöchentlich

Im Modul **Instandhaltung** erfolgt die Budgetierung sowie die Zusammenstellung und Verfolgung des Finanzplans der Betriebskosten. Mit dem Modul **Kostenabrechnung** werden die einkommenden Rechnungen bearbeitet und die Kostenabrechnung ausgeführt. Anhand der im System fixierten Daten lassen sich die Kosten tagesgenau berechnen.

Im zweiten Arbeitsgang wurden die infrastrukturellen Daten von zwei anderen Gebäuden [20.910 qm] importiert und Schnittstellen zwischen verschiedenen Programmen auf den Gebieten der Rechnungsbehandlung und Kostenallokation konzipiert.

Daten der im zweiten Arbeitsgang fertig gestellten Infrastruktur:

- o Straßennetz (944 m)
- o Trinkwasser (652 m)

- Feuerlöschwasser, Hydrant (1 048 m)
- Abwasser (455 m)
- Niederschlagswasser
- Kanal (743 m)
- Erdgraben (758 m)
- Speichergraben (310 m)
- Gas (727 m)

Im dritten Arbeitsgang, der im September 2004 abgeschlossen wurde, wurden die infrastrukturellen Daten der nächsten drei Gebäude [38.123 qm] importiert.

#### **Fazit**

Mit der Anwendung des computergestützten Facility Management Systems wurden, die an die Kostenwirksamkeit gestellten Anforderungen erfüllt. Die Logistik Zentrale hat mit ihrer präzisen und tagfertigen Administration das Vertrauen der Mieter gewonnen. Ihre Arbeit ist überaus erfolgreich.