

Titel – CAFM

Flächen online managen

M+W Zander – D.I.B. Facility Management setzt bei ihren Kunden speedikon FM WebDesk ein

Immer häufiger bringen FM-Dienstleister ihre eigenen CAFM-Systeme bei der Übernahme eines Auftrags mit. Wenn der Kunde ebenfalls auf Informationen aus dem System zugreifen will, bietet sich eine Web-basierte Lösung an, wie das Beispiel der M+W Zander – D.I.B. Facility Management zeigt.

Über 1.000 Pläne liegen auf dem Server der M+W Zander – D.I.B. Facility Management GmbH in Ottobrunn bei München, über zwei Drittel davon sind bereits online verfügbar. Sie gehören zu 180 Gebäuden mit rund 750.000 Quadratmetern Fläche, die der FM-Dienstleister für verschiedene Kunden bewirtschaftet. „Natürlich ist das nur ein kleiner Teil der von unserem Unternehmen betreuten Flächen“, erklärt Heinz-Peter Brockhaus, Leiter Flächenmanagement der M+W Zander – D.I.B. Facility Management GmbH, „aber verglichen mit anderen Unternehmen aus der Branche sind wir mit Internet-basiertem CAFM schon sehr weit.“

Bei aktuell sechs Liegenschaften arbeitet die M+W Zander – D.I.B. Facility Management GmbH im Flächenmanagement Internet-basiert mit dem WebDesk der speedikon FM AG. Das Auftreten des Dienstleisters als CAFM-Dienstleister ist dabei nichts Ungewöhnliches mehr: „Bei der Übernahme eines FM-Auftrags bringen wir die notwendigen Werkzeuge für eine effiziente Arbeit mit“, betont Brockhaus. Für das Flächenmanagement ist dies in der Regel speedikon und für Aufgaben im Gebäudemanagement gibt es ein selbst entwickeltes Werkzeug mit dem Namen „ASI – Auftrags-, Steuerungs- und Informationsmanagement“.

Vor Ort beim Kunden entwickeln sich oft ganz andere CAFM-Aufgaben, als zunächst



Heinz-Peter Brockhaus ist als Leiter Flächenmanagement bei der M+W Zander – D.I.B. Facility Management GmbH verantwortlich für das Online-Flächenmanagement mit dem WebDesk von speedikon

in der Ausschreibung beschrieben. Brockhaus verdeutlicht dies an einem Beispiel: „In der Ausschreibung stand ein CAFM-System, mit dem man Umzüge usw. handeln kann. Das ist für uns eine Selbstverständlichkeit, wenn wir die Gebäude betreiben sollen. Eine andere Facette lag jedoch im Immobilienmanagement des Kunden: Das bedeutete für uns, dass wir auch den Aspekt Mieten, Geld und Kosten einbringen mussten. Denn unser Kunde wiederum muss als Immobilienabteilung Dienstleistungen und Beratung gegenüber den Schwesterabteilungen erbringen und seiner Geschäftsführung Rechenschaft ablegen.“

Flächenmanagement per Internet

Die M+W Zander – D.I.B. Facility Management setzt deshalb das WebDesk von speedikon ein. Die Kunden des FM-Dienstleisters, so Brockhaus, erhalten damit über das Internet die Möglichkeit, selbst CAFM mit dem WebDesk zu betreiben. „Dazu können sie jederzeit die Daten und Gebäudepläne von unserem Server abrufen. Ein PC mit Internetzugang reicht hierfür völlig aus.“ Der Immobilienmanager erhält so die Möglichkeit, seinen Ansprechpartnern zu zeigen, wer welche Flächen belegt, wie wirtschaftlich sie genutzt werden und was das an Kosten verursacht. „Er profitiert hier besonders von der Überzeugungskraft, die in so einem System steckt“, führt Brockhaus

aus. Zudem kann sich der Kunde Pläne lokal speichern und selbst Varianten erstellen, um die Flächennutzung zu optimieren.

Der Schreibzugriff auf die Gebäudedaten ist bei solchen Modellen allerdings Sache des FM-Dienstleisters. Brockhaus: „Sollen Varianten des Kunden realisiert werden, kommen sie nur über uns zurück ins System. Es dient zum Schutz des Kunden und zu unserem eigenen Schutz, dass keine Daten von außerhalb der eigenen Bearbeitungsebene ins System zurückgeschrieben werden.“ Auch die Dateneingabe bei der Implementierung erfolgt durch die M+W Zander – D.I.B. Facility Management.

Als großen Vorteil von WebDesk sieht Brockhaus die sehr flexible Möglichkeit, Kunden einzubinden. „Der Lesezugriff ist unkompliziert und schnell. Die Informationen sind sehr viel wert und die Kunden müssen keine speziellen Systemkenntnisse haben. Das System ist Menü-gesteuert und sehr leicht zu bedienen. Mehr als eine halbe Stunde Einführung braucht es nicht.“ Auch die Möglichkeit, bei entsprechender Schreibberechtigung kleinere Änderungen in der Datenbank online vorzunehmen, schätzt Brockhaus. Für große Umzüge mit umfangreicher Planung empfiehlt er allerdings, diese erst im CAD durchzuführen und sie dann wieder zu importieren.

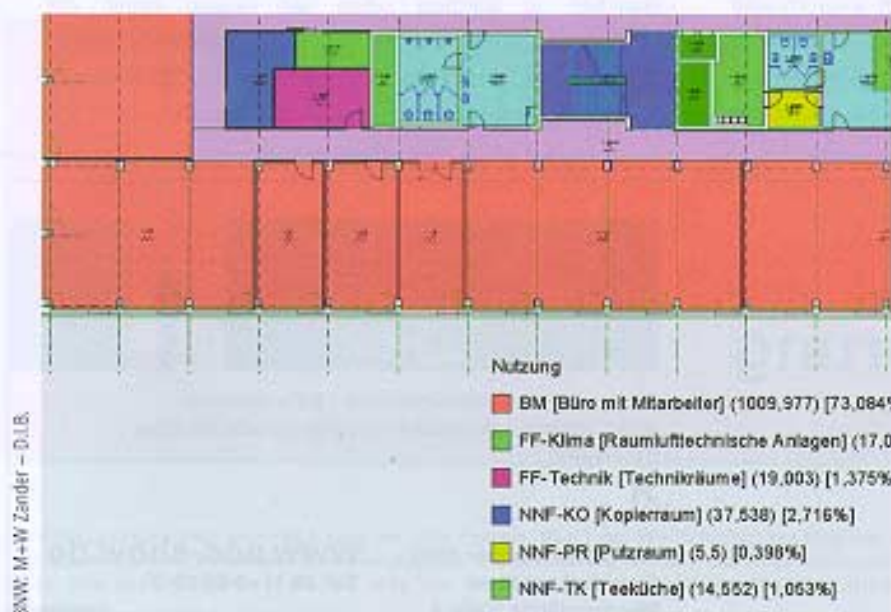
Engpass Telefonleitung

Eine Grundvoraussetzung für Web-basiertes CAFM ist allerdings, dass die Pläne vom Datenvolumen her möglichst klein sein sollten. „Der Engpass ist hier immer die Telefonleitung. Problematisch wird es, wenn die Datenmenge über 300 KB geht. Das ist der kritische Bereich, in dem man anfängt den Stift zu drehen“, erläutert Brockhaus. Unproblematisch ist seiner Ansicht nach das Thema Sicherheit. Der Server steht im Rechenzentrum der M+W Zander – D.I.B. Facility Management in Ottobrunn, das im Hinblick auf Brandschutz

und Zugangskontrolle gemäß den VdS-Anforderungen an eine Sicherheitszentrale ausgestattet ist. „Und die Sicherheit bei der Datenübertragung gewährleisten wir über Verschlüsselungstechnologien und mehrfache Password-Berechtigung.“

Mit den bereits realisierten und praxiserprobten Anwendungen sind die Möglichkeiten eines Online-CAFM-Systems jedoch noch lange nicht ausgeschöpft. Brockhaus sieht hier noch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten: „Bei einem Kunden in der Schweiz wird das System derzeit zu einer Kommunikationsplattform ausgebaut, aus der alle Mitarbeiter des Unternehmens Informationen beziehen können, da wir mehrfach nutzbare Daten haben. Aus der Kombination von Plänen und Mitarbeiterdaten lassen sich z. B. ein Mitarbeiter-telefonbuch und ein Zustellwesen innerhalb des Unternehmens generieren. Flucht- und Rettungspläne können über den PC zur Verfügung gestellt werden. Weitere Möglichkeiten sind hier Besprechungszimmer- und Parkplatzreservierungssysteme usw.“ Internet-basiertes CAFM hat also noch ein großes Potenzial in sich, das darauf wartet, dass es von Dienstleistern und Entwicklern gehoben wird.

Robert Altmannshofer ■



Der WebDesk von speedikon ermöglicht das Flächenmanagement per Internet