
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 46 vom 20.11.2008

www.immobilien-zeitung.de

COMPUTER AIDED FACILITY MANAGEMENT

„Ein System, das das Leben einfacher macht“

Die Verlagsgruppe Rhein Main (VRM) beschäftigt 1.200 Mitarbeiter und gibt in der Region 22 Tageszeitungen mit einer täglichen Auflage von 225.000 Exemplaren heraus. Sie bewirtschaftet ca. 60.000 m² Gebäudefläche, die auf insgesamt 22 Liegenschaften verteilt sind. Die Bewirtschaftung stützt sich auf die Software der Bensheimer Speedikon.

Zu den überregional bekannten Blättern des Verlagshauses zählen die Allgemeine Zeitung in Mainz, der Wiesbadener Kurier und das Wiesbadener Tagblatt. Zudem besitzt die VRM eine Mehrheitsbeteiligung am Gießener Anzeiger.

Die Gebäude der Verlagsgruppe – Bürogebäude sowie historische und moderne Produktionsstätten – befinden sich größtenteils im Eigenbesitz, es werden aber auch angemietete Flächen genutzt. Für die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist ein kleines Gebäudemanagement-Team verantwortlich, geführt von Helmut Kartz.

Die VRM-Geschäftsleitung hat frühzeitig die Bedeutung professioneller und kostenbewusster Gebäudebewirtschaftung erkannt. Das umfangreiche Aufgabengebiet ist quasi Chefsache. Die Transparenz der Kosten sowie die Flexibilisierung der Fixkosten und deren sukzessive Optimierung stehen ganz oben auf der Liste der Gebäudemanager. Deren tägliche Arbeit reicht von der Überwachung sämtlicher technischer Anlagen, der Inhouse-Verkabelung, der Netze und der Telekommunikation bis hin zur Möblierung, dem Reinigungsmanagement und der Planung von 40 bis 50 Umzügen pro Jahr. „Wir müssen uns darum kümmern, dass die Teichfolie vor dem Gebäude ebenso in Ordnung ist wie die gesamten Lüftungsanlagen“, so beschreibt FM-Fachwirt Gernot Köhler seinen Arbeitsbereich.

Sehr früh kam der Wunsch nach einem FM- bzw. CAFM-System auf, „das das Leben einfacher macht“, so das lakonische Statement von Kartz. Mit ziemlich genauen Vorstellungen hat man sich auf die Suche begeben. „Wir wollten uns kein System um seiner selbst willen überstülpen lassen, sondern wir benötigen eine Lösung zur Unterstützung der täglichen Arbeit. Jeder Mitarbeiter sollte seinen eigenen Weg finden und rasch damit arbeiten können, ohne umfangreiche Lehrbücher konsultieren zu müssen.“

Prinzipien der Systemauswahl

Erklärte Maxime war und ist, dass jeder Mitarbeiter über alles etwas wissen sollte und gleichzeitig seine eigenen Kernkompetenzen nutzt. „Wir haben keine starre Organisation, Projekte sind kleine Maßnahmen“, so beschreibt Kartz die Strukturen und Abläufe in seinem Verantwortungsbereich. Und natürlich stand und steht immer die Frage nach der Kostentransparenz im Vordergrund. Wo ist der größte Aufwand entstanden? Wo sind die Kostentreiber? Diese und ähnliche Fragen muss das Reporting klar beantworten. „Wir müssen schnell Schlüsse ziehen können, Entscheidungen treffen, um ebenso schnell reagieren zu können“, betont der FM-Chef.

Nach einer umfangreichen Marktsichtung entschied sich die VRM Ende 2006 für die durchgängigen Lösungen der Speedikon Facility Management aus Bensheim. Bei der Softwareauswahl war die Herkunft der Systeme entscheidend. „Wir suchten kein typisch CAD-basiertes FM-System und auch keins, das schwerpunktmäßig aus der Instandhaltung kommt, sondern eine Lösung, die in ausgewogenem Maße alle unsere anfallenden Prozesse in der Bewirtschaftung unterstützt.“

Seit Beginn des Projekts im April 2007 sind nun mehr als 600 Aufträge im Bereich der Instandhaltung im System hinterlegt mit einem Volumen von rund 550.000 Euro. Somit wird deutlich, dass hier hauptsächlich die Kleinaufträge mit den Dienstleistern verwaltet werden. Vor der Systemeinführung gab es in dieser Hinsicht keine Systematik. Mitarbeiter riefen wegen Störmeldungen sehr oft an oder schickten viele E-Mails, so dass die zuständigen Hausmeister von der Masse der permanenten Anfragen überrollt wurden. Trotz deren Bemühungen bekamen die anfragenden Mitarbeiter aber dann doch keine zeitnahe Antwort.

Durch den Einsatz des Web-basierten Helpdesks gibt es nun nicht nur eine eindeutige Kanalisierung und Kategorisierung der Störmeldungen, sondern auch eine deutliche Priorisierung. Dies habe den angenehmen Begleiteffekt, dass Mitarbeiter nicht mehr bedrängt würden und sich auf ihre eigentlichen, dem Kerngeschäft dienlichen Aufgaben konzentrieren könnten, heißt es aus dem Kreis der Gebäudemanager.

Zudem gebe es nun auf der Zeitachse einen klaren Überblick, wie oft ein Störfall vorkomme. Dadurch lassen sich störanfällige Anlagen, deutliche Kostentreiber also, genau identifizieren und sukzessive eliminieren. „Der Zwang zum Digitalisieren hatte einen positiven Effekt“, unterstreicht Kartz,

„Wir sehen jetzt, welche Maßnahmen pro Jahr anfallen, haben Transparenz und können gezielt kostensenkend eingreifen. Das macht sich vor allem bei der Verfolgung der Störungsbehebung sowie bei der Kostenverfolgung bezogen auf die jeweilige technische Anlage bezahlt.“ Sein Team verfüge nun über eine Instandhaltungshistorie, was für das Gewährleistungsmanagement nicht irrelevant sei. „Wir erreichen so auch einen hohen Nutzungsgrad der Anlagen im Sinn einer effizienten Auslastung sowie im Sinn einer hohen Verfügbarkeit und Werterhaltung durch planmäßige Instandhaltung.“ Und dies, so betont Kartz, „vor allem bei einer überschaubaren Verwendung der notwendigen finanziellen Mittel“.

Was früher in drei, vier oder auch fünf Ordnern und zahllosen Hängeregistraturen verborgen war, ist heute für jeden Mitarbeiter im schnellen elektronischen Zugriff. Die Aufträge sind im System dokumentiert, man sieht sofort, wann welche Bestellung ausgelöst wurde, und vor allem findet man rasche Antwort auf die zentrale Frage: Was sind die Ist-Kosten im Verhältnis zu den Plankosten?

Amortisierung der Systemkosten

„Unsere größten und schnellsten Erfolge haben wir im Reinigungsmanagement erzielt. Ich kann jedem FM-Verantwortlichen in größeren Liegenschaften nur dringend raten, diesen Bereich der immensen Kosteneinsparmöglichkeiten wegen keinesfalls außer Acht zu lassen. Da wird in Deutschland noch viel zu wenig optimiert.“ Kartz fügt dem Appell noch konkrete Erfahrungen hinzu: „Wir haben im Zuge der System Einführung nicht nur alle Verträge gekündigt, sondern auch die Reinigungssystematik umgestellt, sind von den

kleinteiligen Intervallen weggekommen. Die Kosten sind in der Folge drastisch runtergegangen, und die Qualität ist entscheidend gestiegen. Wir kontrollieren jetzt alles viel schneller und präziser, gerade was die Auswertungen von geleisteter Arbeit angeht. Bei zukünftigen Ausschreibungen ist das dann nur noch ein Tastendruck.“

Selbst für den Reinigungsdienstleister ist die grafische Unterstützung durch das CAFM-System eine tolle Sache: Bei den grün eingefärbten Flächen ist Sichtreinigung notwendig, die roten werden voll gereinigt. Die grafische Visualisierung ist wichtig und ein Baustein beim Erreichen der Transparenz im Reinigungsmanagement. Die Software kann zudem für die Simulation von Reinigungsszenarien genutzt werden.

Das Fazit des obersten VRM-Gebäudemanagers lautet: „Wir sind nun dank des Wissens über exakte Reinigungsflächen, Bodenbeläge und Reinigungszyklen in der Lage, diesen wichtigen Prozess wirklich zu kontrollieren und die Qualität zu überwachen sowie die Kosten zu beherrschen. Die Investition für die Ersteinführung des CAFM-Systems hat sich allein durch die Nutzeffekte im Reinigungsmanagement schon vollständig amortisiert.“

Das Web-basierte Modul zur Reservierung und Verwaltung von Konferenzräumen ist zum Selbstläufer bei dem Mainzer Verlagshaus geworden. Auch dieses Modul hat in Sachen Kontrolle und Optimierung der Kosten zu messbaren Erfolgen geführt. Über 100 Anwender arbeiten mit dem benutzerfreundlichen, intuitiv zu bedienenden Tool. Sie reservieren Besprechungsräume und das ggf. notwendige Equipment. Ein Nebeneffekt: Dieses Modul macht speedikonFM im Hause auch bei VRM-Mitarbeitern bekannt, die mit dem Gebäudemanagement eigentlich nichts zu tun haben. Die



Der Hauptsitz der Verlagsgroupe am Mainzer Lerchenberg, einen Steinwurf vom ZDF entfernt. Gedruckt wird im Stadtteil Mombach. Mitte 2010 will die VRM – zusammen mit einem Darmstädter Verlag – ein neues Druckzentrum im etwa 15 km entfernten Rüsselsheim in Betrieb nehmen

Bilder: VRM

Zufriedenheit ist groß. Das Programm funktioniert „richtig gut“, ist zu hören. Gelobt wird zuvorderst die selbsterklärende Benutzerführung.

Die Bewirtschafter profitieren von der hohen Akzeptanz. „Wir vom Gebäudemanagement haben mit dem Prozess eigentlich nichts mehr zu tun“, sagt Köhler, „bis vielleicht auf einen Sonderfall, der alle zwei Jahre mal auftritt.“ Und das sei ja der eigentliche Erfolg: „Das Reservierungsprozedere läuft nun ganz transparent, einheitlich und übersichtlich.“

Kostenrelevante Nebeneffekte

Neben den bekannten Nutzeffekten, die sich durch die Systemunterstützung im Flächenmanagement ergeben – etwa die verbesserte Belegung, die Verrechnung auf die jeweiligen Kostenstellen oder die Erstellung flächenbezogener Ausschreibungsunterlagen –, berichten die Verantwortlichen von weiteren kostenrelevanten Effekten. VRM-Flächenmanager Christoph Kepinski-Palmes erklärt: „Wir haben nun eine ganz andere Basis für die kurz- und mittelfristigen Verhandlungen mit den Herstellern beispielsweise unserer Bodenbeläge.“ Durch den Überblick, wo welcher Bodenbelag vorhanden ist, wann dieser erneuert oder ausgetauscht werden soll, „haben wir eine viel bessere Verhandlungsgrundlage für Mengeneinkäufe und sparen dadurch signifikant im Einkauf“. Das gelte natürlich auch im Bereich der Instandhaltung. Dank der Durchgängigkeit der Immobilienmanagementlösung könne er auf Tastendruck sehen, „welche Firma welchen Umsatz pro Jahr mit uns macht. Das verleiht eine starke Verhandlungsposition. Denn uns interessiert nur, was ein Projekt gekostet hat und dass wir in den jeweiligen Budgets bleiben.“

So hat Kempinski-Palmes zufolge beispielsweise die grafische Darstellung der Feuerlöscherstandorte in den Gebäuden zu „der nützlichen Erkenntnis“ geführt, dass das zuständige Dienstleistungsunternehmen nur die jeweilige Wartung durchgeführt hat, sich aber nicht darum kümmerte, ob etwa insgesamt zu viele Löscher vorhanden sind und gepflegt werden müssen. „Hier hat unsere Intervention wiederum eine Kostensenkung bewirkt.“

Oberstes Ziel des Gebäudemanagement-Teams der VRM ist die optimale, kosteneffektive Nutzung der Gebäude. Hierzu wird einerseits ein aktueller, belastbarer Informationsstand benötigt. Die Bereitstellung von verdichteten Informationen in Form von Kennzahlen ist für das Team eine unverzichtbare Entscheidungsgrundlage. Sie sichert überdies die notwendige

Kostentransparenz und zeigt Möglichkeiten zur Kosteneinsparung auf.

Darüber hinaus ist eine Wertsteigerung der bestehenden Gebäudesubstanz durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ebenso möglich wie eine effiziente Planung bei Umorganisationen im Bestand. Im Fokus stehen jedoch zweifellos aufwandsarme, schnelle Arbeitsabläufe, gerade auch im Bereich der Investitions- und Budgetplanung durch gebündelte, strukturierte Informationen aus dem System heraus. Da jetzt alle Mitarbeiter eine einheitliche, konsistente Datenbasis zur Verfügung haben, bringt dies bei der Informationsbeschaffung Verlässlichkeit und enorme Zeitersparnis.

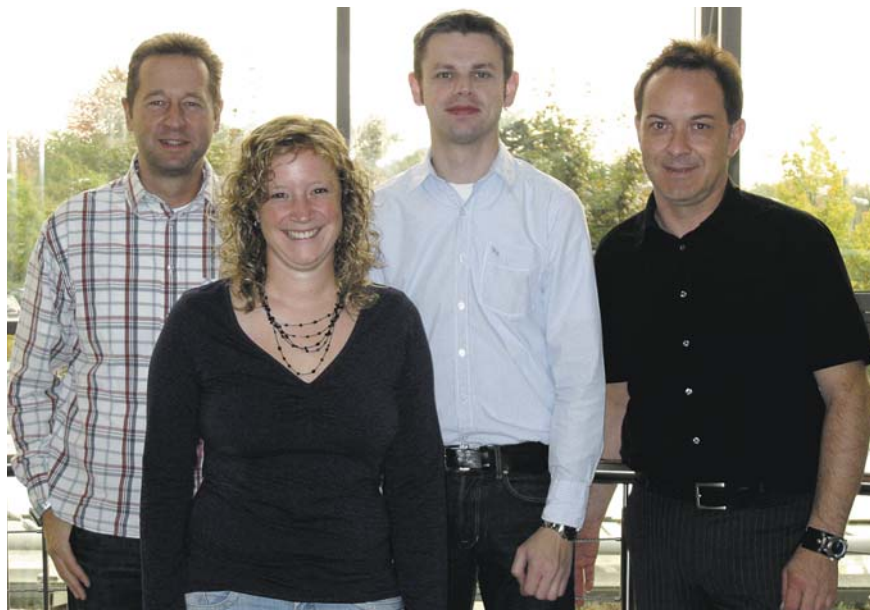
Zeit ist eines der wertvollsten und kostenrelevantesten Güter eines Unternehmens. Die quantitative Zeitersparnis führt wiederum zu höherer Qualität und größerer Genauigkeit und somit zu einer erhöhten Erfolgsquote. „Es gibt nicht *den* einzigen entscheidenden Nutzenfaktor, sondern es ist die Summe und das Zusammenspiel vieler kleinerer und mittlerer Nutzeffekte“, schließt Kartz seine Bilanz.

Weitere ehrgeizige Ziele

Die VRM hat ehrgeizige Ziele und arbeitet an anspruchsvollen Projekten für die nahe Zukunft. Wie berichtet (*IZ 32/08*) baut die VRM gemeinsam mit dem Darmstädter Medienhaus Südhessen ein Druckzentrum im Rüsselsheimer Gewerbegebiet Blauer See. Ab Mitte 2010 sollen dort jede Nacht rund 330.000 Exemplare der Tageszeitungen beider Verlage gedruckt werden. Bei der Konzeption wurde auf optimierte Produktionsabläufe, Kommunikationswege und Betriebskosten besonderer Wert gelegt. Zum Einsatz kommt neueste Drucktechnik. Die zukünftige Bewirtschaftung – das FM des Druckzentrums – wird in den Händen des Kartz-Teams liegen.

Was das CAFM-System betrifft, so sind kurz- und mittelfristig die Verfeinerung des Berichtswesens sowie die Einführung des Energiemanagements geplant. Mit dem Austausch des Schließsystems in den nächsten Jahren wird der Weg für die Einführung eines Zutrittsmanagementsystems geebnet.

Die bereits begonnenen Projekte für Immobilienkennwerte und Benchmarking sollen vertieft werden. So werden bereits heute Reinigungskosten pro Quadratmeter sowie Stromkosten pro Quadratmeter nicht nur als Kennwerte intern auf eine Liegenschaft bezogen, sondern es wird durch das System auch die Grundlage für liegenschaftsübergreifende Gebäudevergleiche (Benchmarking) gelegt. (ae)



Das VRM-Gebäudemanagement-Team (v. li.): Gernot Köhler, Christina Pichotta, Christoph Kepinski-Palmes und Helmut Kartz. Bild: VRM