



EVONIK INDUSTRIES

Konsolidierung der CAFM-Landschaft

Evonik setzt als eines der ersten Chemieunternehmen einen Best-Practice-Ansatz zur Steuerung eines globalen Assetportfolios um. Der Fokus liegt auf der Optimierung der Flächeneffizienz und der Immobilienkosten. Den Grundstein bildet die konzernweite Konsolidierung der Computer Aided Facility Management-Systeme (CAFM). Für diesen zukunftsorientierten Ansatz erhielt der Bereich Industrial Real Estate Management eine Auszeichnung beim diesjährigen FM-Anwenderpreis.

Der Bereich Industrial Real Estate Management (IRE) von Evonik Industries betreibt europaweit rund 500 Gebäude an 15 Standorten des Spezialchemiekonzerns Evonik. „Die globale Betrachtung und Optimierung des Assetportfolios hat im Konzern deutlich an Aufmerksamkeit gewonnen“, sagt Dirk Müller-Nordhausen, Leiter IRE. Auch wegen des damit gebundenen Kapitals und der Möglichkeit, einen Beitrag für das

Kerngeschäft zu leisten. „Professionelle Prozesse und Reportingstrukturen sind für das Managen der Assets existenziell, um die im Konzern vorgegebenen Optimierungsziele zu realisieren.“

Um das sicherzustellen, hat Evonik Anfang 2014 das Projekt One CAFM initiiert. Damit sollen im Bereich IRE bestehende CAFM-Systeme konsolidiert und eine zentrale IT-

Plattform für den professionellen Betrieb und Steuerung des Gebäudebestands aufgebaut werden. „Herausforderungen waren hierbei einerseits, einen standortübergreifenden Best-Practice-Ansatz für die Datenvorhaltung und Prozessabläufe zu formulieren. Andererseits mussten wir ein CAFM-System auswählen, das diese Anforderungen abbilden kann“, erklärt Boris Heidicker, Projektleiter One CAFM bei Evonik. Spezielle Anforderungen

resultierten unter anderem aus den verschiedenen Abrechnungsprozessen und CAD-Systemen, die an den Standorten im Einsatz sind. Unterstützung leistete die Managementberatung Reality Consult GmbH. „Wir haben uns für Reality Consult entschieden, da sie bereits ein umfassendes Know-how im CAFM-Markt haben und über Best-Practice-Ansätze zu Prozessabläufen verfügen“, sagt Heidicker.

Rundumblick und effizientes Reporting

Im Fokus des Projekts stand der Aufbau eines effizienten Reportings zur Abbildung aller relevanten Asset-Informationen und -Geschäftsprozesse. Das Reporting bildet die Grundlage für die Steuerung und strategische Planung des Assetportfolios. Oberstes Ziel ist es, Informationen zur Gebäudeflächennutzung bereitzustellen, um daraus Kennzahlen und Optimierungspotenziale zur Flächeneffizienz zu generieren. Weitere Informationen zu Gebäudekosten, dem Zustand und der Genehmigungssituation sollen ebenfalls über das Reporting dargestellt werden. Um diesen Rundumblick zu gewährleisten, mussten Informationen aus verschiedenen IT-Systemen zusammengeführt werden. Ein weiterer Projektschwerpunkt lag in der Analyse der Schnittstellen zum ERP-System SAP und weiteren Applikationen, die in der Konzern-IT-Zielarchitektur gesetzt sind. „Das ist ein innovativer Weg in der Chemieindustrie. Diesen mit Evonik zu gestalten, war für uns eine spannende Aufgabe“, sagt Georg Stadlhofer, Consulting Manager bei der Reality Consult GmbH.

Darüber hinaus sollen auch die kaufmännischen und infrastrukturellen Geschäftsprozesse über das CAFM-System harmonisiert werden. „Hieraus versprechen wir uns interne Betriebsoptimierungen sowie Effekte bezüglich der Prozessabläufe und des Ressourcenaufwands für unsere Kunden“, sagt Heidicker. „Aktuell ist die Prozesslandschaft standortspezifisch ausgeprägt. Da unsere Kunden aber an mehreren Standorten tätig sind, erwarten wir hier



Der Bereich Industrial Real Estate (IRE) von Evonik Industries betreibt in Deutschland und Antwerpen 15 Standorte mit 400 Gebäuden und rund 1.000 ha Industriefläche.

Aufwands- und Kostenoptimierungen auf Kundenseite.“

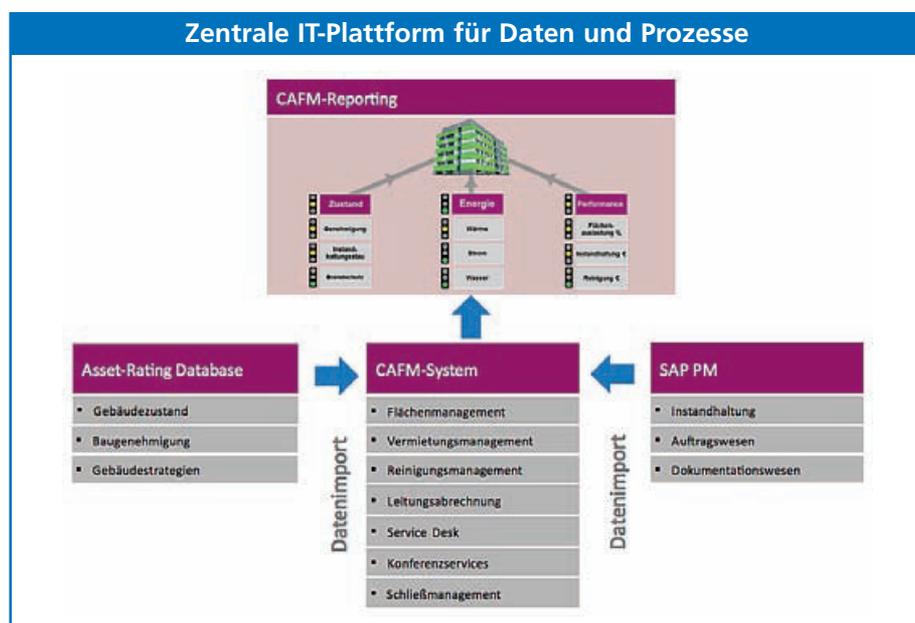
Produkte und Prozesse

Insgesamt werden derzeit zehn Produkte und Prozesse mit ihren wesentlichen Teilaufgaben über das CAFM-System abgebildet: Flächenmanagement, Vermietung, Gebäudereinigung, Umzugsmanagement, Schließmanagement, Vertragsmanagement, Service Desk, Leistungsabrechnung, Konferenzservices und Reporting. Durch die Überführung dieser Prozesse in das CAFM-System wird ein hoher Reife- und

Standardisierungsgrad der Stammdaten und Abläufe im Unternehmen erreicht. Dies ermöglicht, dass an zentraler Stelle tagesaktuelle Informationen zur Verfügung stehen.

Für die Beschaffung des CAFM-Systems wurden die folgenden Schritte durchlaufen:

- Prozessanalyse – Ist-Analyse
- IT-Systemanalyse – Definition Schnittstellen
- Lastenhefterstellung – Beschreibung Anforderungen
- Angebotsbewertung – Lieferantenauswahl
- Umsetzung – Implementierungskonzept.



Die Vorgehensweise und Ausschreibungsmethodik wurde gemeinsam mit dem Einkauf erarbeitet und gilt mittlerweile als Vorzeigebispiel für IT-Beschaffungen im Konzern. Reality Consult hat Evonik hierbei bis zu den Verhandlungen unterstützt. „Neben der fachlichen Unterstützung legen wir viel Wert auf einen zielgerichteten Projektmanagementansatz. Moderne Projektmanagement-Methoden nach IPMA-Standards wurden eingesetzt, um das Projekt und das Team effektiv zu steuern“, berichtet Manuel Alfes, Projektleiter von Reality Consult. Die gesamte Projektdokumentation erfolgte in einem virtuellen Projektraum. So konnten alle Projektmitarbeiter gleichzeitig an den Projektunterlagen arbeiten – dies sparte Zeit und erhöhte die Qualität der Ergebnisse.

Von den Prozessen zum Lastenheft

Für die Prozessoptimierung wurden innerhalb von acht Wochen alle oben ge-

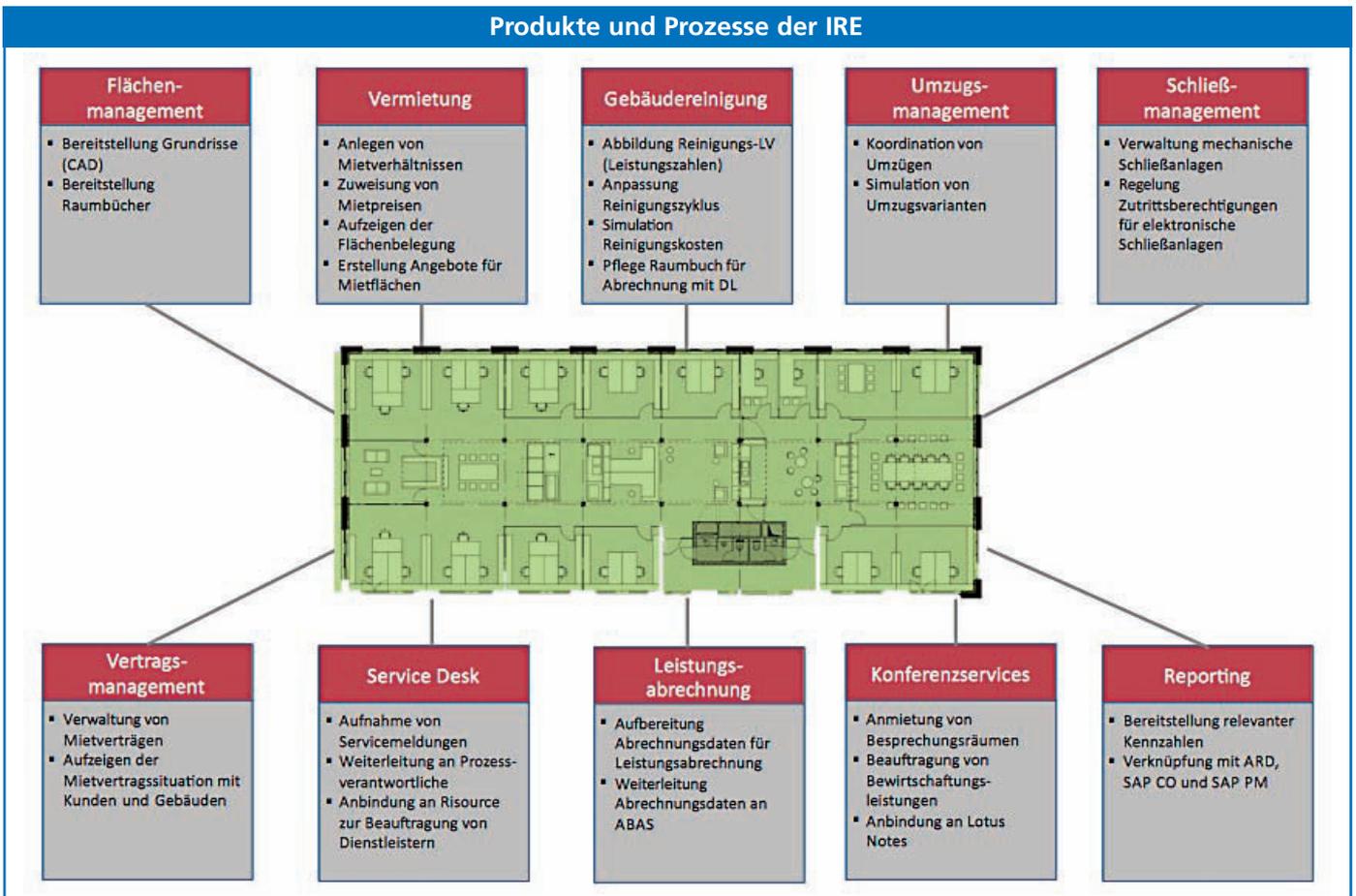
nannten Prozesse durchleuchtet, teilweise neu modelliert und Anforderungen unter Berücksichtigung von „Requirements Engineering“ und Best-Practice-Ansätzen für das sogenannte Lastenheft formuliert. Durch die Einbindung der IT-Organisation konnten zudem die Schnittstellen abgestimmt und für die neue IT-Systemlandschaft vorbereitet werden.

Die gründliche Vorbereitung des Lastenheftes war der Garant für die hohe Qualität der Angebote. Die rund 700 Anforderungen wurden mit einer durchgängigen ID versehen und in das Lastenheft überführt. Weitere ausschreibungsrelevante und für das zukünftige CAFM-System notwendige Themen, wie Systemkontext und Schnittstellen, Qualitätsanforderungen, Randbedingungen, Mengengerüste, Datenmigration und Anforderungen an das künftige Implementierungsprojekt, komplettierten die Ausschreibungsunterlagen.

In einem transparenten vierstufigen Ausschreibungsverfahren wurden nach fachlicher und kommerzieller Wertung aller Angebote drei Anbieter eingeladen, die ihr System und Konzept vorstellten. Durch die Vorgabe von Drehbüchern konnte an Fallbeispielen geprüft werden, ob die Produkte der CAFM-Anbieter die gewünschten Anforderungen abbilden können. Dies stellte eine effektive und neutrale Beurteilung der zu bewältigenden fachlichen Anforderungen und Systemkomponenten für Evonik sicher. „Gerade hier hat sich der Support von Reality Consult GmbH ausgezahlt. Durch die Fachkenntnis konnten die einzelnen Anforderungen sehr gut analysiert werden“, sagt Heidicker.

CAFM-Integration in die IT-Landschaft

„Die Ergebnisse der Ausschreibung zeigen, dass unsere beschriebenen Prozessabläufe mit den Best-Practice-Ansätzen der CAFM-Hersteller übereinstimmen und die



Anforderungen gut abgedeckt werden können. Bei der Angebotswertung ging es uns vor allem um die Integration des CAFM-Systems in die bestehende IT-Landschaft, den globalen Einsatz, die zeitnahe Realisierung sowie die Wirtschaftlichkeit“, betont Heidicker. Hier konnte die Firma **speedikon FM** überzeugen und als Partner gewonnen werden.

Der Fokus liegt zunächst auf der Implementierung des Flächenmanagements – 2015 müssen die Kennzahlen zur Flächeneffizienz vorliegen. Die weiteren Module folgen Schritt für Schritt bis Mitte 2016. „Erst wenn eine Baustelle erfolgreich abgeschlossen ist, eröffnen wir die nächste“, sagt Heidicker. Die Funktionalitäten werden zunächst an einem Standort pilotiert, erst dann erfolgt der Roll-out auf die anderen Standorte. Um den Implementierungsprozess zu beschleunigen, wurden parallel zum Ausschreibungsprozess die Stammdaten auf-

genommen. Hierzu sind die CAD-Pläne und Raumbücher der Standorte für über 400 Gebäude zusammengezogen worden. „Jetzt haben wir die Möglichkeit, auf eine einheitliche Datenbasis zugreifen zu können. Das erhöht die Qualität der Kennzahlen erheblich“, zeigt sich IRE-Leiter Müller-Nordhausen zufrieden.

Und zufrieden können er und seine Mannschaft auch sein, denn die Konsolidierung der CAFM-Systeme steigert den Professionalisierungsgrad des Bereichs Industrial Real Estate Management von Evonik und unterstützt die konzernweiten Anforderungen bei der Optimierung des Assetportfolios. Auch wenn noch weitere Implementierungsschritte folgen müssen, sind damit wesentliche Projektziele von „One CAFM“ schon erreicht. In Anerkennung dieser Leistung zeichnete die Jury des FM-Anwenderpreises das Projekt mit dem drit-

ten Platz beim diesjährigen Wettbewerb aus. Doch noch ein Punkt überzeugte die Juroren aus dem Redaktionsbeirat von „Der Facility Manager“: „Dass unterschiedliche Standorte aus der Historie mit unterschiedlichen Standards und Werkzeugen im FM arbeiten, dürfte vielen großen Konzernen bekannt sein. Der prozessorientierte und softwaregestützte Ansatz, hier zu einer Vereinheitlichung über Standortgrenzen hinweg zu kommen, verdient große Anerkennung und kann als Beispiel für zahlreiche andere Unternehmen dienen“, lobten die Jury-Mitglieder.

Wettbewerbsbeitrag:

Boris Heidicker, Referent Prozesse und Projekte, Industrial Real Estate Management, Evonik Industries AG, Industrial Real Estate Management, mit Manuel Alfes, Reality Consult GmbH, Senior Consultant & Project Manager, und Georg Stadlhofer, Reality Consult GmbH, Consulting Manager. ■



Intelligente Gebäude steigern die Produktivität und sparen Ressourcen.

Effizienzgewinne sind Gewinne, die man immer wieder macht.

Unternehmer stehen in der Verantwortung: sie sollen Mitarbeitende und Geschäftsprozesse schützen, Ressourcen schonen, Energiesparpotenziale ausschöpfen und ein nachhaltiges Energiemanagement betreiben. Fachgerechte Beratung und intelligente Gebäudetechnik unterstützen diese Vorhaben, ermöglichen Energieeinsparungen von bis zu

50 Prozent und reduzieren den CO₂-Ausstoß – ohne Abstriche beim Komfort. Die präzise Interaktion zwischen der Gebäudeautomation und den Sicherheitssystemen sorgt für mehr Sicherheit, Flexibilität und Effizienz der Immobilie, was sich täglich bezahlt macht. Damit bleibt Siemens der bevorzugte Partner von weitsichtigen Unternehmern.