

Mit CAFM wär' das nicht passiert ...

Computerunterstütz

Wie in anderen Bereichen, so hapert es auch im Facility Management in der Organisation und Verwaltung. Daß mit der Einführung eines CAFM-Systems Besserung eintritt, ist zu erwarten, doch für eine Gesamtlösung müssen alle erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden.



Ein Mitarbeiter zieht aus Raum Nummer 837 in Zimmer 1451. Arbeit ade – jetzt brauchen alle die neue Raumnummer: Die EDV will den PC anschließen, der Hausmeister wissen, ob der Schreibtisch mitzieht; die Personalabteilung fragt, wann der Umzug stattfindet. Die Druckerei kann die neuen Visitenkarten nicht drucken – wollte nicht jemand klären, ob die Telefonnummer gleich bleibt? Dann der entnervte Inventarverwalter: „Ach so, das Sideboard haben Sie mitgenommen...“ In den nächsten Wochen werden 17 verschiedene Listen umgeschrieben. Währenddessen welkt ein Blumenstrauß bei voll aufgedrehter Klimaanlage im unbenutzten Raum 1541: „Wie, steht doch so in der Telefonliste ...“

Alltag in deutschen Büros: Jede Abteilung werkelt vor sich hin. Effizientes, computerunterstütztes Facility-Management kann dies vermeiden. CAFM ermöglicht beispielsweise,

- einen gemeinsamen Datenpool zu installieren, auf den jeder Mitarbeiter und/oder jedes Gewerk zugreifen kann und der langwieriges Suchen vermeidet;
- eine transparente Datenpflege und -aktualisierung ohne Redundanzen;
- den Datenaustausch mit Externen – Planern und Gewerken, Lieferanten und Dienstleistern;
- sämtliche Prozesse so zu verfolgen, daß kein Arbeitsschritt vergessen wird;
- eine präzise und schnelle Ermittlung von Kosten, z.B. von Energie und Pflanzenpflege.

Wer braucht CAFM?

Aussagen, wann der Einsatz von CAFM sinnvoll ist, lassen sich nur für den Einzelfall ermitteln.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie flexibel eine Immobilie genutzt wird: In einer Lagerhalle von 6.500 Quadratmetern ist CAFM meist

fehl am Platze. Dagegen kann der Betreiber eines gleichgroßen Gründerzentrums, in dem jeder Raum anders genutzt wird und dessen Mieter häufig wechseln, mit computergestütztem Facility-Management Kosten sparen.

Die Beispiele zeigen: Objektive Kriterien für einen CAFM-Einsatz zu entwickeln, ist schwierig. Da erscheint Benchmarking als Chance, sich an „unbestechlichen“ Zahlen zu orientieren. Doch wer darauf setzt, läuft leicht Gefahr, Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Nur wer das Ziel genau definiert, die Parameter klärt und bei der Analyse der Leistungsunterschiede unbestechlich nach deren Ursachen forscht, erhält aussagefähige Resultate. Querdenken, etwa der Schritt zu unternehmensübergreifenden Vergleichen, kann dabei sinnvoll sein: So konnte Lauda Air nach einem Benchmarking mit dem Ferrari Formel-1-Team seine Standzeiten um 50 Prozent senken.



im Facility - Management

Top-Down initiieren – Bottom-Up aufbauen

Die über seine bisherigen Aufgaben weit hinausreichende Bedeutung von Facility-Management per CAFM wird heute noch kaum realisiert. FM arbeitet prozeßorientiert und betrifft alle Abteilungen; Facility Manager müssen deshalb hierarchie- und kompetenzübergreifend agieren können. Als „Herr aller Daten“ bündelt der Facility-Manager das Wissen des ganzen Unternehmens. Führungsspitzen können dieses Potential zur Wissensaggregation nutzen, indem sie FM zur Stabsstelle an ihrer Seite machen.

Die Einführung eines FM-Systems steht und fällt jedoch mit der Akzeptanz aller internen Anwender und externen Dienstleister. Nur wenn diese im Projektteam mitarbeiten, werden sie Neuerungen unterstützen, die Vorteile des einzigen Datenpools erkennen und diesen pflegen und nutzen.

Wer die Wahl hat ...

Doch zunächst ist die Entscheidung für eins aus zur Zeit über 85 am Markt verfügbaren CAFM-Systemen zu treffen. Gleichgewichtig funktionierende „Komplett-Lösungen“ sind etwa so realistisch wie Haute Couture in „One-Fits-All“-Größe, denn jede Immobilie, jeder Betreiber und jeder Nutzer ist anders.

Eine FM-Software muß gewöhnlich mit heterogenen DV-Landschaften harmonisieren. Sie braucht Schnittstellen zu kaufmännischen Systemen und zur Gebäudeleittechnik, muß mit verschiedener Ausschreibungs- und Grafikssoftware kompatibel sein.

Wenn das nicht funktioniert und statt der angestrebten Gesamtlösung nur eine Teillösung etabliert werden kann, läßt sich auch nur ein Teil der berechneten Einsparungen erreichen. FM-Software-Hersteller sollten sich

deshalb stärker auf Schwerpunkte konzentrieren, diese Systeme leistungsfähiger machen, mit zugänglichen Schnittstellen versehen und allgemein gültige Standards anstreben.

Unbestechliche Analyse

Wer sich mit Raum- und Flächenplanung beschäftigt, stellt bald die Frage, warum die Organisation eines Unternehmens so und nicht anders ist – und ob man sie nicht verbessern kann. Im Team mit dem Kunden sollte der neutrale Berater die Organisationsstruktur des jeweiligen Unternehmens penibel analysieren und die Kriterien für FM definieren. Auf dieser Basis lassen sich realistische Einsparpotentiale aufzeigen und das optimale FM-System finden. Die Grobauswahl läuft über eine Ausschlußmatrix, mit folgenden Kriterien:

- FM-Software muß die geforderten Schwerpunkte – kaufmännisch, technisch oder infrastrukturell – bieten,
- Funktionen und Module müssen abgestimmt werden,
- Unterstützung der gängigen Betriebssysteme und Datenbanken,
- Datenaustausch gewährleisten,
- benutzerfreundliche Windows-Oberfläche.

Für die Feinauswahl wird ein Katalog erstellt, der die Funktionsanforderungen nach Prioritäten auflistet. Am Ende steht eine Software, die viele individuelle Anforderungen als Standardfunktionen bietet, möglichst nicht angepaßt werden muß und sich problemlos an die vorhandene DV angekoppelt anknüpfen läßt werden kann.

Die Rechnung ohne Bestandsdaten gemacht?

Doch die geplanten Einsparungen kann ein CAFM-System nur mit zuverlässigen und ständig aktualisier-

ten Daten erreichen. Weil der Aufbau eines hochwertigen Datenbestandes teurer werden kann als die Software, ist zu analysieren, welche vorhandenen Daten konvertiert werden können und welche neu erfaßt werden sollten.

Eine komplette Neuerfassung erreicht immer eine höhere Qualität. Diese zeitaufwendige und teure „Ideallösung“ ist jedoch selten wirtschaftlich.

Deshalb sollten Datenformat, Aktualität und Exportfähigkeit der Altdaten ebenso geprüft werden wie Möglichkeiten der Übernahme. Je nach Datenvolumen kann eine Massendateneingabe preiswerter sein als die Programmierung einer speziellen Software-Schnittstelle. Wo Neuerfassung nötig ist, sollte das Motto „Soviel wie nötig, nicht wie möglich“ gelten. Eine exakt definierte Datenstruktur (Layer, Tiefe, Format etc.) hilft, überflüssige Daten und damit Kosten zu vermeiden.

Voraussetzung für das Funktionieren von CAFM ist immer eine entsprechende Infrastruktur: Effizientes Facility-Management benötigt intelligente Telekommunikationsstrukturen, die wiederum als Voraussetzung für die Gebäudeleittechnik und EDV-Netzwerke sind.

Mit einer baldigen Einführung der IFC (der Industry Foundation Class), welche von der IAI (Internationale Allianz für Interkompatibilität) initiiert wurden, um ein allgemeingültiges Datenformat für das Bauwesen zu definieren, könnte endlich eine stärkere Standardisierung an die Stelle der unterschiedlichen Layersysteme treten.

Klaus Schwägerl,
Kommunikationsmanagement Schwägerl