

CAFM - Grundlagen :



Wege zum
Computer Aided
Facility Management

Wann und warum Computer Aided Facility Management ?

Mit Facility Management (FM) hält ein neues Fachgebiet Einzug in deutsche Unternehmen.

Mit Recht, denn FM ist die konsequente Umsetzung der Erkenntnis, dass Unternehmen über eine optimale Bewirtschaftung ihrer Gebäude das Kerngeschäft besser, d.h. wirtschaftlicher managen können.

Besonderes Augenmerk verdient der ganzheitliche, kostenoptimierende Ansatz in Bezug auf den Lebenszyklus von Gebäuden. Der Investitionsphase nachgelagerte Kosten werden dabei in die Wirtschaftlichkeitsrechnung für ein Investitionsprojekt einbezogen.

Jedes Unternehmen, das einen nennenswerten Bestand an Gebäuden besitzt, muss sich früher oder später mit FM beschäftigen.

Aufgabe eines jeden Betreibers wird es in Zukunft sein, die Einsparpotenziale einer Immobilie konsequenter zu nutzen. Das Facility Management als moderne Form einer professionellen Bewirtschaftung entwickelte eine Vielzahl von Instrumenten und Werkzeugen um Einsparungen schon nach kurzer Zeit zu realisieren.

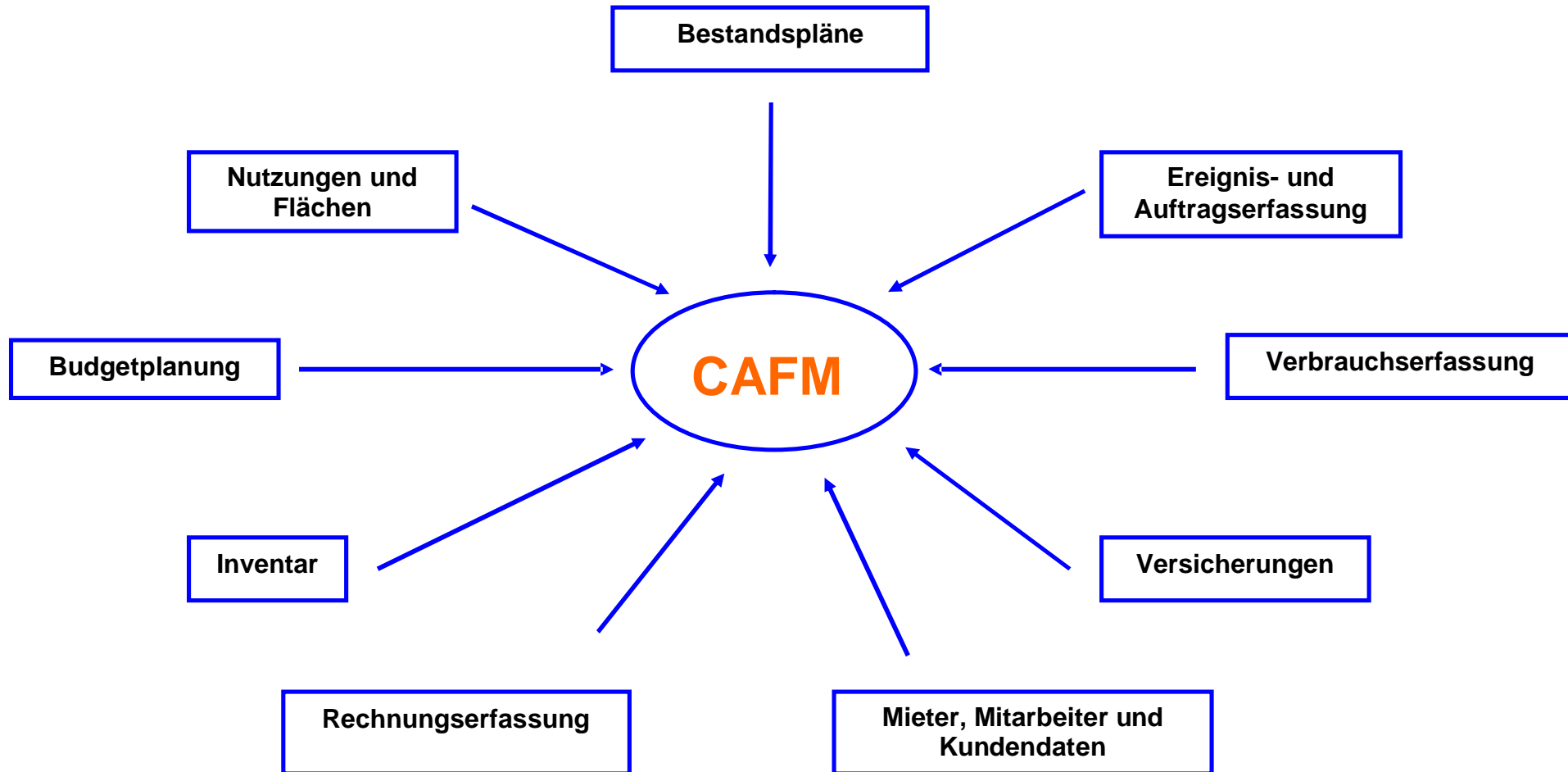
Diese IT - gestützten Techniken und Strategien - bisher vorrangig bei Großobjekten im Einsatz - können jedoch auch die Bewirtschaftung kleinerer Objekte revolutionieren.

Um einen Einstieg in diese recht komplexe Materie zu ermöglichen, sind in der vorliegenden Broschüre die wesentlichsten Punkte zusammengefasst. Weitere Unterlagen sind verfügbar.

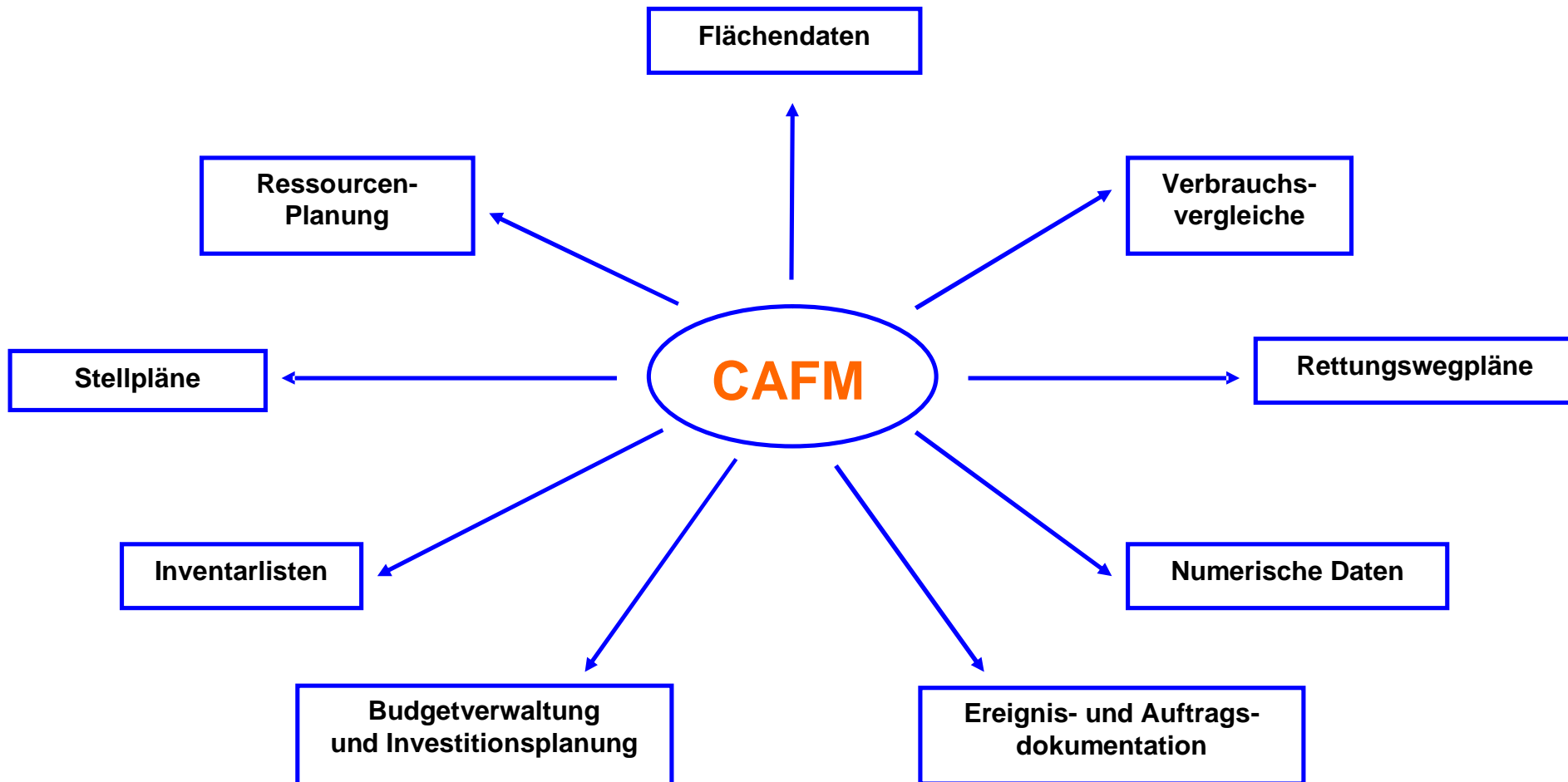
Bedarf zum Einsatz eines Facility Management Systems liegt in der Regel dann vor, wenn einige der nachfolgenden Aussagen zutreffen:

- Reklamationen (z.B. Instandhaltung) wären nicht nötig gewesen, wenn ein Informationssystem automatisch an Termine, Aufgaben und Arbeiten erinnert hätte.
- Durch Mehrfacharbeiten und unkoordinierte Suchaktionen entstehen immer wieder Kosten.
- Häufig wurde auf die Beantwortung einer Frage verzichtet, da der Erhebungsaufwand zu groß war. Von der Fragestellung bis zur Beantwortung vergehen mehrere Tage.
- Nicht nur einmal hatte fehlendes oder zu spät bereitgestelltes Datenmaterial schwerwiegende Probleme beim Gebäudebetrieb zur Folge.
- Oft werden Fragen zu Gebäudedaten gestellt, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand beantwortet werden konnten.
- Wenn Revisionspläne und - daten benötigt werden, können sie oft nicht gefunden werden.
- Wenn Revisionspläne und - daten benötigt werden, sind diese nicht auf dem neuesten Stand.

Input CAFM :



Output CAFM:



Konzept für die phasenweise Einführung von CAFM :

Grundsätzlich sollte die Einführung in überschaubaren Schritten erfolgen, der jeder für sich zu unmittelbaren Kosten - Nutzen - Effekten führt.

1. **Vorbereitung**
Bestandsanalyse, Prozessanalyse, Zieldefinition und wirtschaftlicher Rahmen für das Gesamtprojekt
2. **Archivpflege**
Aussortieren von nicht relevantem Material, Herstellen einer einheitlichen Struktur, Vorbereitung der nächsten Phasen.
3. **Aktualisierung der Daten gemäß Bestand**
Kontrolle und Aufmaß vor Ort, Übernahme in die Bestandsunterlagen.
Erfassung und Ergänzung in Listen und Planunterlagen.
4. **Digitale Gebäude - Bestandsdokumentation**
auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen und alphanumerischer Daten
als Datenpool im Netzwerk, Zugriff ohne spezielle CAD - Kenntnisse.
5. **CAFM - System**
Implementierung der digitalen Daten in eine Datenbank,
Verknüpfung der wesentlichen Raum- und Flächendaten im infrastrukturellen FM (Flächenverwaltung),
Abbildung der wesentlichen Prozesse des technischen FM (Wartung, Instandhaltung, Pflege).

6. **Anlagenfernüberwachung**

Aufsetzen auf vorhandene Gebäudeleittechnik oder Einbau von einfachen Modulen zur Kontrolle von Störungen, Energieverbrauch, Wartungsintervallen...

7. **Helpdeskfunktion**

zur unmittelbaren Anforderung von FM - Dienstleistungen in Filialbetrieben oder großen Immobilien.
Einfache Bedienung im Web – Browser, sofortige Weiterbearbeitung im CAFM - System.

8. **Zusätzliche und nachgeordnete Consultingleistungen**

- Beratung bei der Optimierung der Geschäftsprozesse.
- Festlegung von Konventionen der Bestandsplanlieferung bei künftigen Projekten.
- Festlegung von Konventionen der Anlagendokumentation bei künftigen Projekten.
- Ausschreibung von Wartungs-, Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen.
- Beratung beim Outsourcing und Controlling von Dienstleistungen.

Bestandsanalyse, Prozessanalyse, Zieldefinition und wirtschaftlicher Rahmen sind bei jedem Einzelschritt erforderlich !

Dienstleistungen zur Einführung von CAFM :

Was verstehen wir unter FM ?

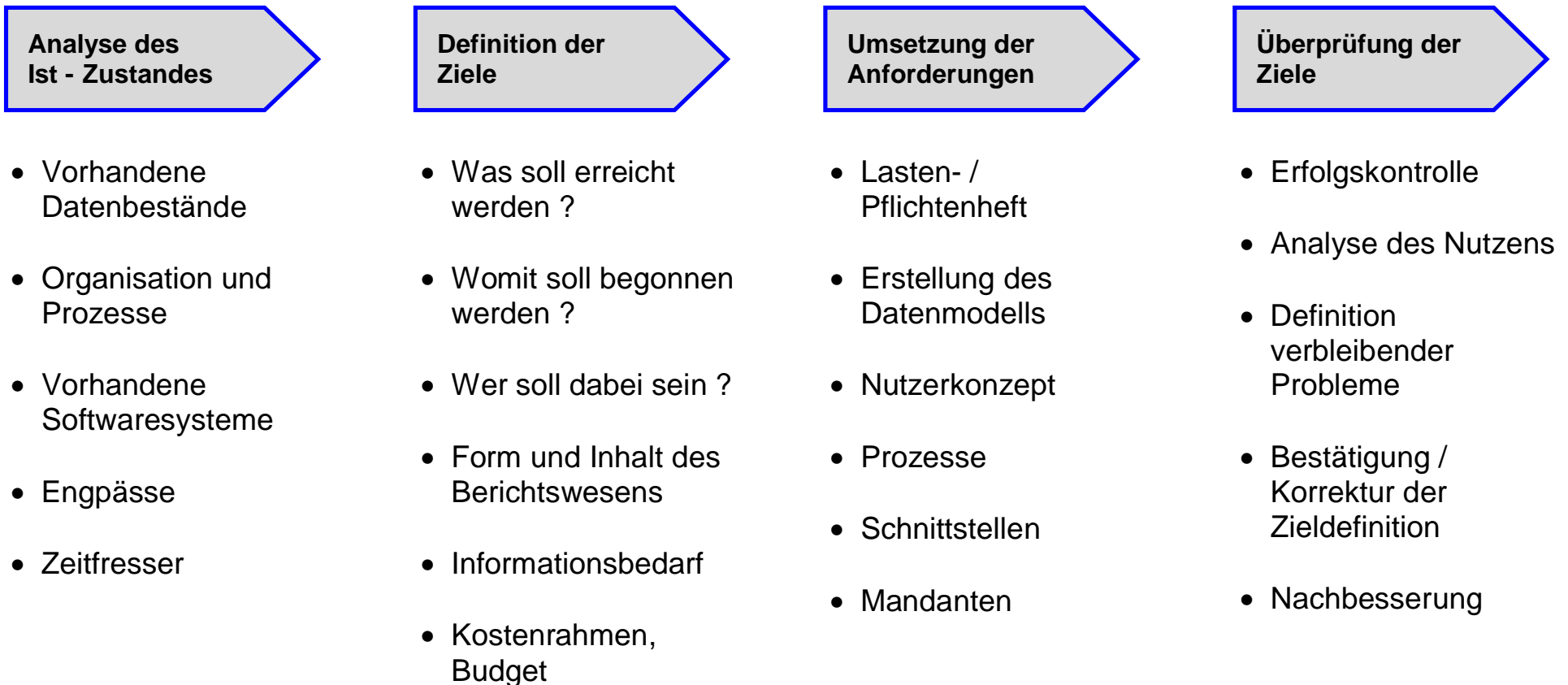
FM steht aus unserer Sicht für Planung, Analyse und Optimierung aller Dienstleistungen und Vorgänge rund um ein Gebäude oder ein anderes bauliches Objekt, die darauf zielen, das eigentliche Kerngeschäft des Unternehmens zu unterstützen und Gebäudemanagement innerhalb eines Systems zu verbinden.

Als Architekt mit langjähriger Erfahrung auf allen Gebieten der Planung, Projektmanagement und Gebäudebewirtschaftung, zuletzt im Einzelhandel, habe ich mich auf die Beratung von Immobilienbetreibern bei der Einführung von computergestützten Systemen im Facility Management (CAFM) spezialisiert.

Wir bieten folgende Dienstleistungen an:

- Analyse des Bestandes, der Prozesse und Einsparpotentiale
- Beratung bei der Konzeptentwicklung
- Vorbereitung der Datenbestände einschließlich Bestandsaufnahmen
- Erstellen von digitalen Bestandsdokumentationen
- Beratung bei der Auswahl des Systems und der Software
- Implementierung der Datenbestände
- Pflege und Ausbau des Systems
- Beratung bei Organisationsfragen, Outsourcing und Controlling

Projektablauf zur Einführung von CAFM :



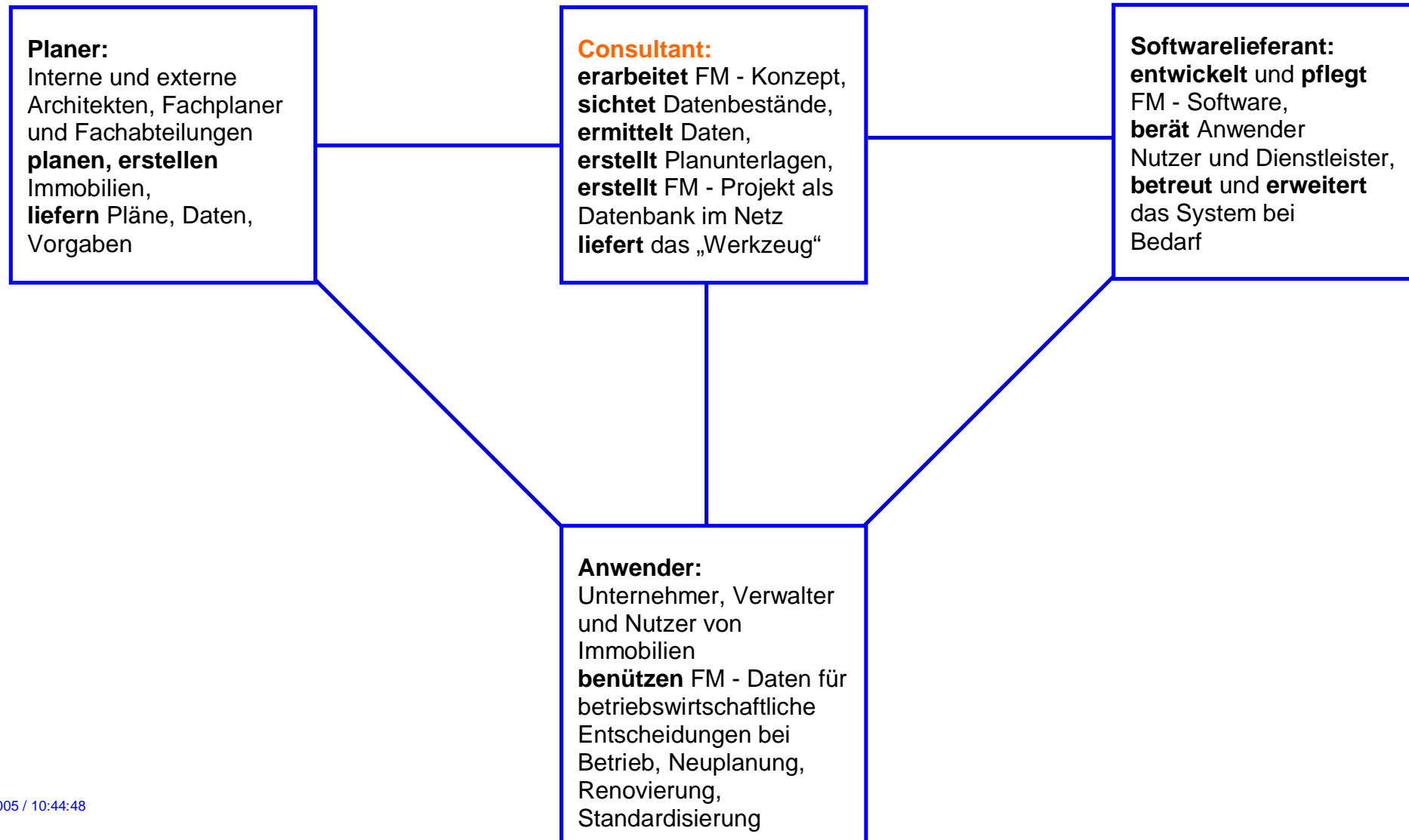
Welche Vorteile bietet CAFM ?

- redundanzfreie Datenbestände
- optimale Aktualität aller Pläne
- aktuelle, objektive und relevante Daten
- bessere Analysemethoden durch exakte Zahlen
- schnelleres Reagieren auf Engpässe
- besser interpretierbare Daten durch Georeferenzierung
- höhere Flexibilität in der Planung
- gezielte Instandhaltung
- beschleunigter Informationsfluss
- Steigerung der Betriebssicherheit

Unsere Intention als Dienstleister

**Erforderliche Sachmittel und Dienste bereitstellen,
um dem Kunden die Konzentration auf das Kerngeschäft zu
gewährleisten.**

Der CAFM - Consultant als Partner :



Kosten – Nutzeneffekte :

Kostentransparenz

Effektive Maßnahmen- und Betriebsplanung

Optimierte Betriebsführung

Personelle Entlastung

**= Basis für Qualitätsmanagement in der
Immobilienbewirtschaftung**