

IT-Unterstützung des Facility Management = CAIFM – Computer Aided Integrated Facility Management

Moderne Informationstechnologie
für erfolgreiches
ganzheitliches Facility Management

Peter Prischl, Geschäftsführer, A-NULL

Immobilie – ein einzigartiges „Asset“



- Jedes Gebäude fördert gewisse Nutzungsmöglichkeiten und hemmt/verunmöglicht andere.
- Computerchip - >80% der Life Cycle Costs bei Fertigstellung ausgegeben,
- Gebäude - höchstens 20% der Lebenszykluskosten bei Fertigstellung ausgegeben
(wie viel % vorbestimmt?)

Facility Management ist:



**Ganzheitliches Management
der Immobilien und
materiellen/immateriellen Infrastruktur
einer Organisation
mit dem Ziel der
Verbesserung der Produktivität
des Kerngeschäfts.**

(ÖNORM A 7000)



Informationskosten steigen



- Informationsgehalt von Produkten steigt ständig, auch - und noch mehr - von Gebäuden
- Dementsprechend steigen die Informationskosten

Merke:



- Das Teuerste an der Computerei sind immer die Daten
- So wie in einem Produktions- oder Handelsbetrieb die Datenverarbeitung immer stärker integriert wird, gilt dies auch für den Immobilienbereich!
- Daraus folgt

**Gebäude-Daten-Wartung
ist genauso
WERTBESTIMMEND
wie
Gebäudewartung selbst!**

EDV für Immo- Geschäftsprozesse:



- Strategisches FM
- Objektvorbereitung, -planung
- Objekterrichtung
- Objektnutzung (Facility Services)
- Objektumbau
- Objektsanierung
- Objektentsorgung
- Objektveräusserung

Typischer CAFM-(Anfangs-)Stand



- CAD-Pläne in verschiedensten Formaten, praktisch nie auf Letztstand
- Excel-Listen mit Räumen, Flächen, Mietern... (falls elegant, dann mit echter Datenbank)
- Hausverwaltungssoftware
- Buchhaltungs-/Lohnverrechnungs-SW
- Haustechnik mit verschiedensten Steuerungssystemen (eher nicht PC)
- Ein bisschen Desk Top Publishing fürs Marketing

CAIFM-Verbesserungspotentiale (1)



- Flächenmanagement - durch Optimierung des Flächenbedarfs und -angebots.
=> 10% dauerhafte Senkung der Gesamtraumkosten (US-Durchschnittswert)
- Rascherer, überzeugenderer Verkauf!
- Umzugs- / Leerstandsmanagement - durch Reduktion aller Leerläufe / -zeiten
- Instandhaltungsmanagement – für Haustechnik



CAIFM Verbesserungspotentiale (2)



- Inventarmanagement - „WO ist WAS?“
- Bessere Dokumentation -
 - genaue Erfassung aller Vermögenswerte
=> günstigere Versicherungsprämien!
 - sofortige Verfügbarkeit von -
 - Sicherheitssystemen
 - Fluchtwegen
 - behördlichen Auflagen
 - => Zeit-/ Geld-/ Risiko-/ Goodwillersparnis



CAIFM Verbesserungspotentiale (3)



- **Bessere Kommunikation:**
Visualisierung des Gebäudes gemeinsam mit den dazugehörigen Daten ermöglicht rascheres und effektiveres Arbeiten durch schnelleres Verständnis und besseres Erkennen von Zusammenhängen - im eigenen FM-Team mit Klienten und mit Dienstleistern
=> Qualitative Verbesserung in Richtung FM

CAIFM Verbesserungspotentiale (4)



- Eine weitere Stufe:
Direkte Prozessunterstützung /-führung
durch Workflow Management Software
- Kritischer Erfolgsfaktor dafür:
Starker Gestaltungswille und
Bereitschaft zur Veränderung



Gutes, machbares CAIFM-System /1



- Liegenschafts-/Lagepläne und alle Gebäudepläne aktuell in einem einheitlichen visuellen Informationssystem mit direkt verknüpften Daten = FM-gerecht!
- Keine separaten Excel-Listen etc., aber alle (auch vorhandene) Datenbanken im visuellen Informationssystem integriert





- (Vermietung:) Hausverwaltungssoftware (Windows!) integriert bzw. integrierbar
- Integrierte Buchhaltungssoftware unter Windows (muss keineswegs SAP sein) an CAIFM-System anbindbar / integrierbar
- Sicherheitssysteme/Schliessmanagement in CAIFM-System integriert / integrierbar
- Gebäudeleittechnik auf Hausbenutzerebene an CAIFM-System angebunden

CAIFM-Anforderungen (1)



„Harte“ Fakten

- Windows-Programm 32 bit = für Windows 2000/XP
- Client/Server-fähig
- CAD-unabhängige Vektor-Grafik-Darstellung mit Importmöglichkeiten für alle gängigen CAD-Formate (IFC, DWG, PLN, DGN, DXF)
- ODBC Verknüpfung mit (externen) Datenbanken

„Weiche“ Faktoren

- Erlernbarkeit/Bedienbarkeit für Nichtspezialisten, Schulungsaufwand
- Workflow-Möglichkeiten
- Darstellung am Bildschirm und im Ausdruck - für CAD-Spezialisten oder für „gewöhnliche“ Immobilienmenschen?
- Datenerfassung/-übernahme („das Teure = die Daten!“)

CAIFM-Anforderungen (2)



„Harte“ Fakten

- OLE zur Anbindung von Office-Software und sonstiger Windows-SW
- OLE zur Gebäudeleittechnik
- Anbindungsmöglichkeit
- besser: Prozessintegration -
mit SAP / ERP-Systemen
- Internet- / Intranet-fähig!
- Anschaffungskosten

„Weiche“ Faktoren

- Passt das CAIFM-System zu Ihrem FM-Team?
(oder muss sich Ihr Team dem System unterordnen?)
- Intranet als Kultur-Element?
- Laufende Systemkosten
 - Datenwartung
 - Systemanpassung
 - Systemweiterentwicklung



„Harte“ Fakten

- Systemflexibilität, im kleinen wie im grossen

„Weiche“ Faktoren

- Abhängigkeit vom Systementwickler, bzw. ist Anpassung überhaupt ohne Umprogrammierung möglich?
- Know-How-Transfer vom CAIFM-Anbieter zu Ihnen - „Black Box“ oder „Offenes Buch“?

FM-Einführung - Energieverteilung



	Typisch	Besser
FM-Wissen	+	++++
FM-Ziele	0	+++++
Anforderungen	+	+++
Ausschreibung	+++++	+
Systemauswahl	+++++	+++
Systemaufbau	+++	++++
Systemtuning	+	++++

Daher – der wichtigste Faktor:



**Ein Facility Management Team,
welches eine klare Vorstellung
(und eine entsprechende Organisation)
hat,
was es mit dem CAIFM-System WILL =
WIE es damit das KERNGESCHÄFT
UNTERSTÜTZT!**