

KUNDENPROJEKT CAFM

„Die Anwendung der Software SPARTACUS Facility Management® ist letztlich ein Zusammenfügen vieler Puzzleteile zu einem Ganzen und ein immerwährender Prozess. Aber die Mühe lohnt sich! Wir sind am Ball geblieben und erhalten nun einen Gesamtüberblick über die anfallenden Aufgaben und entstehenden Kosten der Immobilienbewirtschaftung des Saalekreises.“

Angelika Pauli, Sachgebiet Immobilienbewirtschaftung, Landkreis Saalekreis

Der Landkreis Saalekreis bleibt schon seit vielen Jahren am CAFM-Ball



Der Landkreis Saalekreis hat circa 187.800 Einwohner. Hauptsitz der Kreisverwaltung, in der etwa 900 Mitarbeiter beschäftigt sind, ist das Merseburger Schloss. Zum Immobilienbestand der Kreisverwaltung gehören zehn Verwaltungsgebäude, dreißig Schulen, drei Mehrzweckhallen, 25 Artenschutztürme, zwei Burgen, zwei Ärzthäuser, zwölf Garagen, zwei Museumskomplexe und 39 sonstige Objekte. Der Landkreis Saalekreis dehnt sich auf einer Fläche von 1.433 km² aus. Die bebaute Grundstücksfläche beträgt ca. 674.300 m².

Herausforderungen und Zielstellung

Im Jahr 2009 gründete sich das Amt für Immobiliendienstleistungen aus den Bereichen Liegenschaften, Hochbau und Zentrale Dienste mit insgesamt 26 Mitarbeitern. Dabei flossen Immobiliendaten aus dem Liegenschaftsprogramm (ALB-Daten), den Hochbauakten und diversen Excel-Listen zusammen. Um die Datenmenge beherrschen zu können, kam das neu geschaffene Amt rasch zu dem Erkenntnis, dass die Zusammenführung der Informationen in einer geeigneten Software notwendig ist, um alle FM-Aufgaben in einer effizienten Weise bearbeiten zu können.

Die zukünftige Software sollte u. a. Kostentransparenz in der Immobilienverwaltung schaffen, um damit Einsparpotenziale aufdecken zu können. Außerdem strebte das Amt für Immobiliendienstleistungen detaillierte Auswertungs- und Reportmöglichkeiten an, um damit

verlässliche Entscheidungsgrundlagen „per Knopfdruck“ zu erhalten. Die neue Plattform sollte weiterhin Unterstützung beim rechtzeitigen Erkennen von Unregelmäßigkeiten leisten und als Managementtool mit Terminüberwachungen dienen.



Hauptsitz der Kreisverwaltung im Merseburger Schloss

IT-Lösung

Zur Auswahl einer geeigneten Software gründete sich die Arbeitsgemeinschaft „CAFM-Software“ bestehend aus sechs Mitarbeitern. Darauffolgend präsentierten fünf Softwareanbieter ihr System inklusive der Kosten. Zwei Anbieter kamen in die engere Auswahl und stellten schließlich ihre Testversionen zur Verfügung. Nach dem Testlauf fiel die Entscheidung auf SPARTACUS Facility Management® (SPARTACUS), die Softwareentwicklung der N+P Informationssysteme GmbH (N+P).

SPARTACUS überzeugte u. a. durch den modularen Aufbau, der es ermöglicht, sukzessive neue FM-Prozesse mit SPARTACUS abzubilden. Außerdem sprachen die moderne und nutzerfreundliche Bedienoberfläche mit den intuitiven Eingabemasken für das CAFM-System der N+P. Wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung hatte auch die Bonität der N+P, welche die größtmögliche Sicherheit für eine langfristige Zusammenarbeit bot.

Umsetzung

Zu Projektbeginn erfolgte mit dem N+P-Projektleiter die Festlegung der Strategie zum Datenaufbau. Zunächst wurden alle Liegenschaftsdaten und Gebäude inklusive Mietverträge mit Kündigungs- bzw. Ablauffristen erfasst. Danach wurden die Raumbücher erstellt. Hierbei wurden Zeichnungen im DXF-Format von den Planern abgefordert, wodurch die Raumbücher automatisch erstellt werden konnten. Bei Verwaltungsgebäuden wurde zusätzlich das Personal erfasst. Außerdem wurden Nutzflächen nach DIN 277, Glasflächen und Zustände der Räume dokumentiert.

Anschließend nahmen sich die Verantwortlichen die Erfassung aller Verbrauchsstellen und -daten vor. Mittlerweile werden alle Energiedaten monatlich mit SPARTACUS erfasst und zur Auswertung bereitgestellt.

Zeitnah wurde auch das Wartungsmanagement implementiert, indem alle technischen Anlagen mit Wartungsverträgen und -zyklen hinterlegt wurden. Der Saalekreis behält alle bevorstehenden Wartungstermine durch automatische E-Mail-Informationen an die zuständigen Bearbeiter im Blick und wird damit auch der Betreiberverantwortung gerecht.

Die Verknüpfung von Dokumenten wie Flurkarten, Grundbücher, Zeichnungen und andere für die Gebäude relevanten Dokumente runden ebenso wie die Inventarverwaltung die Datenpflege ab.

Trotz hoher Motivation, das CAFM-Projekt voranzutreiben, kam es zwischenzeitlich zur Stagnation bei der Dateneingabe. Neben der Doppik-Einführung spielten hier auch die Auflösung des erst neu geschaffenen Amtes für Immobiliendienste und das fordernde Tagesgeschäft eine wesentliche Rolle.

Deshalb wurden im Jahr 2011 ein durch N+P begleitetes Projekt mit der Genossenschaft Kommunale IT-UNION eG (KITU) hervorgerufen. Ziel des Projektes war es, durch die Zusammenfassung und Verdeutlichung des bisher Erreichten, die Analyse der Stagnationsgründe und die Herausarbeitung einer weiteren Vorgehensweise wieder Motivation für das CAFM-Projekt zu schaffen. In diesem Zuge wurden auch noch einmal Anwenderschulungen durchgeführt. Die Übernahme eines ausgebildeten Auszubildenden, welcher bei der Dateneingabe wesentlich unterstützen konnte, brachte das CAFM Projekt wieder in Schwung und ließ das Projektteam am CAFM-Ball bleiben.

Heute profitiert der Saalekreis davon, dass alle Informationen und Daten rund um die Immobilie in einer Datenbank erfasst sind und somit für verschiedene Bereiche schnell einsehbar und auswertbar sind.

Ausblick

In naher Zukunft möchte der Landkreis Saalekreis die Kosten der Gebäudebewirtschaftung durch eine Kopplung zur kommunalen Finanzsoftware CIP-KD in SPARTACUS abbilden. Außerdem soll zukünftig die Durchführung des Störungs- und Auftragsmanagements mit dem CAFM-System unterstützt werden. Auch die Themen Schlüsselverwaltung und Baukataster sollen in SPARTACUS zentral überführt werden.

N+P Informationssysteme GmbH

Im Jahr 1990 gegründet, arbeiten heute über 160 Mitarbeiter im Unternehmen mit Hauptsitz in Meerane. Die Leistungen der N+P umfassen IT-Beratung, IT-Entwicklung, IT-Implementierung und IT-Betrieb. Verknüpft mit der langjährigen Erfahrung und dem Wissen des N+P-Teams werden Kundenanforderungen in IT-Systemen entlang der Wertschöpfungskette umgesetzt. Gemeinsam verfolgen wir im Produktentstehungsprozess die Vision des digitalen Produktmodells und der digitalen Fabrik. Im Rahmen des Gebäudeentstehungsprozesses steht das digitale Gebäudemodell (BIM) im Fokus.