

# KUNDENPROJEKT CAFM

„Das, was wir bisher geschafft haben, hätten wir mit keinem anderen Anbieter erreichen können. Aus der Geschäftsbeziehung wurde eine Partnerschaft mit der N+P Informationssysteme GmbH, dem Hersteller von SPARTACUS Facility Management®.“

Thomas Dirkes, Werkleiter, Eigenbetrieb der Stadt Jena „Kommunale Immobilien Jena“

## Transparenz und Kostenoptimierung bei dem Eigenbetrieb der Stadt Jena „Kommunale Immobilien Jena“



Der Eigenbetrieb der Stadt Jena „Kommunale Immobilien Jena“ (KIJ) nahm am 1. Januar 2003 seinen Geschäftsbetrieb auf. Zu den Hauptzielen des Eigenbetriebs zählen die Erhöhung der Transparenz in Bezug auf Nutzung und Kosten der städtischen Gebäude sowie die Beseitigung des bestehenden Sanierungsstaus. Die dauerhafte Erhaltung der städtischen Gebäudewerte und deren Nutzbarkeit sollen gewährleistet werden.

### Herausforderungen und Zielstellungen

Als „Dienstleister aus einer Hand“ ist die KIJ zentraler Ansprechpartner für alle privaten, gewerblichen und verwaltungsinternen Nutzer der städtischen Gebäude. Zu den Aufgaben gehören Gebäudeverwaltung, -vermietung, -betrieb sowie Planung und Projektsteuerung von Bauvorhaben. 710 Objekte mit einer Bruttogrundfläche von 400.350 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von über 2,7 Mio. m<sup>2</sup> werden derzeit verwaltet.

Bis zur Gründung der KIJ erfolgte die Erfassung und Pflege aller Facility-Daten dezentral und redundant in jedem Amt der Stadt Jena.

Die IT-Struktur bestand aus einer Vielzahl unterschiedlicher Softwareanwendungen. Mangelnde Kostentransparenz ermöglichte keine verlässliche

Datenanalyse und bot somit keine fundierte Basis für effiziente Entscheidungen.

### Anforderungen

Um die Prozesse in einer zentralisierten Bewirtschaftung der Gebäude zu optimieren, entschied sich der Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena ein CAFM-System (Computer Aided Facility Management) einzusetzen.

Die Anforderungen an die CAFM-Lösung wurden durch die KIJ klar definiert:

- Realisierung einer zentralen und einheitlichen Lösung zur Abbildung der gesamten Gebäude-Lebenszyklusdaten
- Möglichkeiten zur Gewinnung und Haltung der strategischen Daten für die Steuerung der Immobilien

- Kosten- und Datentransparenz
- Beschleunigung und Vereinheitlichung der Arbeitsprozesse
- Einführung des Mieter-Vermieter-Modells
- komplette Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für alle kommunalen und gewerblichen Mieter
- ... und dabei Zeit und Geld sparen

Nach einer umfassenden Marktrecherche mit Vorauswahl von CAFM-Systemen sowie einer Ausschreibung entschied sich die KIJ für SPARTACUS Facility Management® und gegen andere namhafte CAFM-Anbieter.

Gründe für diese Entscheidung waren laut Thomas Dirkes, Werkleiter der KIJ, u. a. „überzeugende Funktionalität, hohe Flexibilität des Systems hinsichtlich der Systemanpassung und die Integrationsmöglichkeiten zu weiteren Softwaresystemen“.



### IT-Lösung

Im Februar 2004 wurde SPARTACUS Facility Management® in Jena installiert und die Anpassung des Standardsystems an die spezifischen Anforderungen der KIJ realisiert. Der modulare Aufbau von SPARTACUS Facility Management® ermöglichte die schrittweise Erweiterung des Standards im gleichen Jahr, z. B. durch das Modul „Betriebskostenabrechnung“, die Objektbewertung, das Flächen- und Vertragsmanagement und die Objektbudgetierung/Budgetverwaltung.



Daten aus bereits bestehenden Softwareanwendungen wie der Objektbewertung, der Mietkalkulation und diversen Excellisten sind in SPARTACUS Facility Management® übernommen worden. Andere Systeme wie Automatische Liegenschaftskarte, Buchhaltungssoftware und das Geographische Informationssystem (GIS) wurden an SPARTACUS Facility Management® gekoppelt.

Priorität hatte für die KIJ das Thema Betriebskostenabrechnung nach dem Mieter-Vermieter-Modell. „Dieses Modell, welches auch von der KGSt für das Kommunale Gebäudemanagement empfohlen wird, entsprach am besten den Bedürfnissen des Managements der kommunalen Gebäude der Stadt Jena“, so Thomas Dirkes. Ein anwenderfreundlicher Prozess begleitet und unterstützt aktiv die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen. SPARTACUS Facility Management® bietet die Möglichkeiten: Kosten umzuverteilen, Plausibilitätsprüfungen durchzuführen und den Druck der Betriebskostenabrechnungen in Vorlagen, welche vom Anwender frei definiert werden können.

Die Budgetverwaltung für die zu verwaltenden Objekte hatte ebenfalls einen hohen Stellenwert. Mit der SPARTACUS-Budgetverwaltung erfolgt die jährliche Zuordnung von Budgets und Teilbudgets zu einzelnen Objekten bzw. Gebäuden. Die KIJ kann jetzt die Kostenkontrolle für alle Objekte permanent durchführen und entstandene Kosten für z. B. unplanmäßige Bauunterhaltungen objektbezogen und transparent darstellen.

### Nutzen

Die Ziele unseres CAFM-Projekts, die einheitliche Lösung zur Abbildung aller Gebäude-Lebenszyklusdaten, die Steuerung der Immobilien auf Basis strategischer Daten und die Optimierung der Arbeitsprozesse haben wir erreicht“, schätzt der Werkleiter ein.

Die KIJ wird SPARTACUS Facility Management® weiter ausbauen. Neben dem Technischen Gebäudemanagement mit Energiemanagement sowie der Inventarisierung und dem Umzugsmanagement ist auch das Technische Objektmanagement (Investitionsprojekte sowie planmäßige Bauunterhaltung) mit Unterstützung von SPARTACUS Facility Management® geplant. Die 2006 realisierte SPARTACUS-CAD-Schnittstelle unterstützt dabei die Durchgängigkeit der Prozesse.

### N+P Informationssysteme GmbH

Im Jahr 1990 gegründet, arbeiten heute über 180 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.