

KUNDENPROJEKT CAF_M

„Der wesentliche Erfolgsfaktor ist für uns die enge Zusammenarbeit mit N+P, die intensive Begleitung durch die Projektleiter und die zeitnahe Unterstützung durch den Support. Wir haben immer die Möglichkeit, unsere Ansprechpartner direkt zu kontaktieren und bekommen schnelle Hilfe.“

„Ich sehe es so, dass SPARTACUS für uns DIE CAF_M-Lösung ist, mit der wir alle möglichen Prozesse unterstützen wollen.“

André Rietze, Geschäftsführer, SIBV GmbH

SIBV GmbH nutzt SPARTACUS von Beginn an



Die SIBV GmbH mit Sitz in Chemnitz wurde vor 22 Jahren als Tochtergesellschaft der Sparkasse Chemnitz mit der Aufgabe gegründet, Immobilien zu verwalten und zu entwickeln. 2019 wurde die Gesellschaft neu aufgestellt. Sie hat dabei Leistungen übernommen, die zuvor auf verschiedene Bereiche der Sparkasse oder ihrer Tochtergesellschaften verteilt waren. Zum 1. April 2019 ist die SIBV GmbH mit neuem Leistungsumfang, zwei Geschäftsführern und 17 Mitarbeitern neu gestartet. Zum Jahresende 2019 betrug der Wert des Immobilienportfolios der SIBV GmbH circa 13 Millionen Euro.

Insgesamt werden derzeit von der SIBV 125 Objekte für zwei Mandanten mit etwa 400 wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Mieteinheiten, 1.000 Pkw-Stellplätzen und 800 technischen Anlagen (Automatiktüren, Aufzüge etc.) verwaltet. Pro Jahr sind circa 7.000 Rechnungen zu bearbeiten und den Liegenschaften zuzuordnen.

Pünktlicher Start nach abgestimmter Vorbereitung

Der Neustart der SIBV mit SPARTACUS Facility Management®, einer Eigenentwicklung der N+P Informationssysteme GmbH (N+P), wurde von langer Hand vorbereitet. „Wir hatten uns vorab schon länger Gedanken dazu gemacht, mit welcher CAF_M-Software wir zukünftig arbeiten möchten. Unsere Vorgängergesellschaft hatte zwar mit einer Gebäudemanagementsoftware für Kreditinstitute gearbeitet, aber wir wollten uns anders aufstellen, da wir damit nicht zufrieden waren“, berichtet André Rietze, einer der beiden Ge-

schäftsführer der SIBV GmbH. Durch Referenzen anderer Sparkassen war SPARTACUS schon länger ein Begriff. Mit Neuaufstellung der SIBV GmbH wurde überprüft, ob die CAF_M-Lösung alle benötigten Prozesse abbilden kann.

Die Vorbereitungen für die Umstellung liefen schon im Herbst 2018 an. Nachdem der erste Eindruck überzeugen konnte, folgten die Verhandlungen und schließlich die Entscheidung für SPARTACUS als Software-Lösung für alle kommenden FM-Aufgaben.

Die ersten Workshops fanden zu Beginn des vergangenen Jahres mit einer Auswahl von Mitarbeitern in der Hauptgeschäftsstelle der N+P in Meerane statt. Im Anschluss erfolgte die Datenmigration aus dem vorherigen CAFM-System nach SPARTACUS. Nach einer weiteren Schulung für alle Mitarbeiter konnte pünktlich zum 1. April 2019 mit den ersten Prozessen wie Flächenmanagement sowie Auftrags- und Servicemanagement live gestartet werden.

Mietmanagement und planmäßige Betriebskostenabrechnung mit SPARTACUS

Frühzeitig nach dem Start wurde das Schließanlagenmanagement integriert – ein Prozess, der aufgrund seines Umfangs mit einer unüberschaubaren Vielzahl an einzelnen Schlüsseln auch heute noch eine Herausforderung ist.

Ab Juli 2019 wurde, parallel zu den entsprechenden Schulungen, das Mietmanagement mit SPARTACUS eingeführt. „Hintergrund dazu war, dass wir die Betriebskostenabrechnung für 2018, welche bis zum Jahresende abgeschlossen sein musste, in SPARTACUS erstellen wollten“, blickt André Rietze zurück. Voraussetzung war, die aus dem vorherigen System migrierten Daten valide und bearbeitbar zu machen. Der Geschäftsführer ergänzt: „Es war ein sehr großer Kraftaufwand, aber wir haben alles termingerecht geschafft.“ Mit der Implementierung des Mietmanagements erfolgte auch die Einführung der Schnittstelle zum OSPlus-Rechnungsbuch. Damit werden für die Objekte der Sparkasse alle Rechnungen aus deren Buchwerk automatisiert nach SPARTACUS übernommen. So wird ohne manuelle Aufwände die Basis für die Betriebskostenabrechnung geschaffen.

Die Steuerung der Mietenzüge über SPARTACUS war der erste Meilenstein im Programm für das Jahr 2020. Die Einzugsdateien werden aus SPARTACUS heraus erzeugt und anschließend die Umsätze über die MT940-Schnittstelle wieder eingelesen, sodass sich diese direkt mit den Konten der einzelnen Objekte und Verträgen der einzelnen Mieter verknüpfen lassen.

Vielfältige Nutzung von SPARTACUS durch alle Mitarbeiter bei der SIBV GmbH

Im ersten Quartal 2020 wurde auch das Vertragsmanagement in Betrieb genommen und während der letzten Wochen auf aktuellen Stand gebracht. Die große Anzahl von Bestandsverträgen, deren Überwachung besonderen Anforderungen der Sparkasse entsprechen muss, war ohne technische Unterstützung nicht verwaltbar.

Nahezu parallel wurde vor kurzem mit einer Dokumentation von Reinigungskontrollen in SPARTACUS begonnen. Die SIBV übernimmt für die Sparkasse Chemnitz die Überwachung der Reinigungsleistungen der damit beauftragten Firmen. Die Sparkassenfilialen selbst sind mit Hilfe von SPARTACUS in die Reinigungskontrollen so eingebunden, dass die Mitarbeiter vor Ort die Möglichkeit haben, die Sauberkeit täglich per Webformular an die SIBV zurückzumelden.

Aktuell haben alle 19 Mitarbeiter der SIBV GmbH Zugriff auf SPARTACUS – mit unterschiedlichem Fokus. Die kaufmännischen Kollegen beschäftigen sich hauptsächlich mit dem Mietmanagement, während die Techniker das Auftragsmanagement mit der Anlagenverwaltung und den Wartungen im Blick behalten. Dazu kommen noch circa 50 Nutzer der Sparkasse Chemnitz, die über das Web-Interface von SPARTACUS bei Störungen und Reinigungskontrollen agieren.

Seite an Seite in die Zukunft

Unterstützt wurde die SIBV GmbH während dieser Zeit durch die erfahrenen Projektleiter der N+P. „Der wesentliche Erfolgsfaktor ist für uns die enge Zusammenarbeit mit N+P, die intensive Begleitung durch die Projektleiter und die zeitnahe Unterstützung durch den Support. Wir haben immer die Möglichkeit, unsere Ansprechpartner direkt zu kontaktieren und bekommen schnelle Hilfe. Das wünsche ich mir auch für die Zukunft“, fasst André Rietze zusammen. „Ich sehe es so, dass SPARTACUS für uns DIE CAFM-Lösung ist, mit der wir alle möglichen Prozesse unterstützen wollen.“ Es sind noch längst nicht alle Anforderungen zu den eingeführten Modulen umgesetzt und für manche Vorstellungen fehlen noch geeignete Lösungen. Die Themen werden in enger gegenseitiger Abstimmung in Angriff genommen.

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.