Facility Management

Software neu definiert

[27.02.2014] Aufgrund der zentralen Bedeutung des kommunalen Gebäudebestands ist es wichtig, eine flexible und zugleich umfassende Software zu haben. Die Firma Kolibri hat daher ihre Lösung komplett neu konzipiert und auf die neueste Technologie umgestellt.

Immer häufiger werden die derzeitigen Verwaltungsstrukturen reformiert. Unter dem Motto „Think big, start small“ gehen die klassischen Bereiche Hochbauamt und Liegenschaftsverwaltung zusammen und bilden eine Abteilung. Das Bestreben dahinter ist der Wunsch nach mehr Transparenz und Controlling über den Immobilienbestand, der nach den Personalkosten den zweitgrößten Kostenblock einer Kommune darstellt. Die Daten im Bereich Immobilien wurden in der Vergangenheit zwar oftmals bereits erhoben, aber nicht in einer professionellen Lösung zentral verwaltet. Das Ergebnis: Es gibt viele Informationen, die verstreut in verschiedenen Ämtern und Medien liegen. Aussagekräftige Auswertungen oder Kontrollfunktionen sind daher oft nur schwer erhältlich oder können nur unter großem Aufwand erstellt werden. Abhilfe hierbei versprechen viele Software-Lösungen im Bereich Gebäude-Management. Was jedoch während des Auswahlprozesses schnell klar wird: Sowohl die Datenerfassung als auch die einzelnen Anwendungen fordern von den Kommunen viel Eigeninitiative, Einarbeitung und Erfassungsaufwand. Viele dieser Lösungen am Markt sind in langen Jahren entstanden und wurden immer wieder durch einzelne Programmteile erweitert und angepasst, sodass eine durchgängige und transparente Handhabung nicht entstehen konnte. Andere Verfahren verlangen eigens zu definierende Ablauforganisationen und erfordern viel Vorlauf vor der eigentlichen Datenerfassung. **Erfahrungen mit Kommunen** Die Firma Kolibri hat sich nach nunmehr 20 Jahren Erfahrung im Bereich kommunaler Aufgabenstellungen entschlossen, ihr Immobilien-Management komplett neu zu konzipieren und auf neuester Technologieplattform zu entwickeln, damit genau das entstehen kann: ein Immobilien-Management aus einem Guss, das alle Aufgaben der klassischen Liegenschaftsverwaltung und der Gebäudebewirtschaftung beziehungsweise des Bauamts abdeckt und speziell auf kommunale Belange und auch auf deren personelle Ressourcen abgestimmt ist. So können beispielsweise alle Vorgänge losgelöst von klassischen Paketen einzeln eingesetzt werden. Nach dem Baukastenprinzip können sich die Kommunen je nach Dringlichkeit der anstehenden Aufgabe, dem Personalstand und Investitionsmöglichkeit dem Thema Gebäude-Management annähern und die Bestände Schritt für Schritt entsprechend aufbauen. Passgenaue Imports erleichtern die Datenerfassung und der ständige Austausch mit Geografischen Informationssystemen (GIS), mit der Finanz-Software und CAD sorgen für Integrationen im heterogenen Umfeld heutiger IT-Landschaften. Alle Vorgänge sind fest und praxisgerecht konfiguriert, Vorarbeiten sind somit – bis auf individuelle Wünsche, die leicht und schnell vom Anwender selbst konfiguriert werden können – nicht nötig. Damit bestimmt die Kommune das Tempo, mit dem sie das komplexe Thema Immobilien-Management angehen möchte. **Optimierung von Prozessen** „Als wir mit der Entwicklung der Generation 6 unserer Software begannen, war es unsere Prämisse, ein System zu schaffen, das nicht nur einen dokumentarischen Charakter bietet, sondern dem Anwender gezielte Funktionen zur Vereinfachung von täglichen Arbeitsabläufen anbietet – und das mit einem User Interface, das konform geht mit der Bedienung moderner Windows-Programme und somit schnell und intuitiv erlernbar ist“, erklärt Harald Aubele, Produkt-Manager Immobilien-Management bei Kolibri. Bereits mehr als vier Jahre Entwicklung wurden in die unter Microsoft.Net neu entwickelte Software-Generation investiert. Das Ergebnis kann sich durchaus als die neue Definition einer Immobilien-Management-Lösung bezeichnen. So ist die Anbindung

an Outlook für Termin-Management sowie Mail-Versand und -Empfang bei der neuen Version eine Selbstverständlichkeit, aber auch ein schnelles Verzweigen in Querbeziehungen ist möglich. Hierfür wurde eine eigene Technologie entwickelt. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die komfortable Erfassung und Auswertung sämtlicher Kosten- und Verbrauchsdaten, die dann auch grafisch dargestellt und verglichen werden können. Ein umfangreiches Vertragsmanagement ermöglicht neue Sichten und Einsparungspotenziale, etwa bei der Vergabe von Dienstleistungsverträgen wie Reinigung, Versicherungen und Wartungen. Praxisgerechte und intelligente Prozesse, wie die Abwicklung von Störmeldungen, Baumaßnahmen und Auftragsabwicklungen im Rahmen eines Finanz-Managements, das vom Kontenrahmen bis zum Kostenstellenplan und der Budgetierung alle Informationen bündelt, sorgen zudem für ein perfektes und transparentes Controlling der Immobilie. Auswertungen und Reportings über die gesammelten Daten gehören dabei ebenso zum Standardumfang wie ein Termin-Management für anstehende Wartungen, Ablauf von Fristen, Baumaßnahmen und Auftragsabwicklungen sowie die Schnittstellen ins jeweils angebundene Finanzwesen. Auch das politisch immer wichtiger werdende Thema Energie kommt nicht zu kurz: Verschiedene Standardberichte und Auswertungen wie auch Verbrauchsdaten, Vergleichsindikatoren und Berechnungen von CO^2-Einsparpotenzial unterstützen bei Analyse und Controlling energetischer Ressourcen.

()

Dieser Beitrag ist in der Februar-Ausgabe von Kommune21 im Schwerpunkt Facility Management erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Facility Management, Kolibri,