

Facility Management

CAFM ist ein Muss

[13.12.2016] Die Aufgaben des Facility Managements können ohne technische Hilfsmittel kaum noch strukturiert realisiert und verantwortet werden. Bei der Wahl einer geeigneten CAFM-Lösung sollten Kommunen sich unter anderem auf die Referenzprojekte der Anbieter stützen.

Aufgrund der Erfolge in der Privatwirtschaft haben sich zu Beginn der 2000er-Jahre vor allem große Kommunen an die Einführung eines Computer-Aided-Facility-Management-Systems (CAFM) gewagt. Heute ist ein CAFM auch von der Agenda kleiner und mittlerer Kommunen nicht mehr wegzudenken. Dass sich dahinter mehr verbirgt als ein Anglizismus für die IT-gestützte Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung, offenbart sich spätestens bei der Suche nach einer bedarfsgerechten Lösung für die jeweilige Kommune.

Es gibt kaum ein Feld, das mehr Anforderungen an die Aktualität und Belastbarkeit von Datenbeständen und Informationsflüssen stellt als das kommunale Facility Management. Zum einen vereint es mit Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäuden, Sporthallen, Wohnheimen, Spielplätzen und weiteren Objekten einen äußerst heterogen zu bewirtschaftenden Objektbestand. Zum anderen umfasst es mit der Betreiberverantwortung, den Prüfpflichten, dem Energie- und dem Flächen-Management, der Vermietung und Belegungsplanung sowie dem Vertrags- und Dokumenten-Management eine Vielzahl an Themengebieten und bündelt das Know-how einer Vielzahl von Mitarbeitern. Die Anforderungen an ein modernes Gebäude- und Liegenschaftsmanagement beschränken sich nicht allein auf den Unterhalt der kommunalen Einrichtungen. Sie müssen aus gesetzlicher, ökonomischer und ökologischer Sicht über die Erhaltung eines Status quo hinausgehen. Daher bedarf es eines Wandels weg von der statischen Gebäudeverwaltung hin zu einem organisatorisch abgestimmten Facility Management.

Hemmschwellen bei der Software-Beschaffung

Bei großen Kommunen sind die einzelnen Fachbereiche mit mehreren Mitarbeitern besetzt. Diese haben eine im Vergleich größere absolute Anzahl an Immobilien und Liegenschaften zu verwalten. In kleinen und mittleren Kommunen hingegen wächst die Herausforderung mit einem steigenden Verhältnis aus der Mehrzahl an unterschiedlichen Verantwortlichkeiten pro Mitarbeiter. Die insgesamt wachsenden Aufgaben des Facility Managements sind jedoch unabhängig von der Größe der jeweiligen Kommune und können ohne entsprechende Hilfsmittel, wie sie CAFM-Systeme darstellen, kaum noch strukturiert realisiert und verantwortet werden. Trotzdem steht vor dem Entschluss zur Beschaffung einer CAFM-Software für viele Kommunen häufig noch eine Hemmschwelle. Sie entsteht beispielsweise durch die Vielzahl der am Markt befindlichen Anbieter. Deren Produkte bilden zwar sämtliche Kernthemen des Facility Managements ab, lassen sich aber auf den ersten Blick schwer vergleichen. Erst eine genauere Betrachtung macht die jeweils unterschiedliche Zielgruppenfokussierung und die damit einhergehenden Software-Architekturen und -Philosophien ersichtlich. Eine Standard-Software, die den Kriterien und Zertifizierungen der Industrie entspricht, muss nicht unbedingt die beste Lösung für eine kommunale Verwaltung sein.

Eine Hemmschwelle kann außerdem daraus entstehen, dass sich das Themengebiet über mehrere Fachbereiche erstreckt und eine lange Projektlaufzeit hat. Es wird deshalb oft befürchtet, dass sich die kumulierten Kosten über den Projektverlauf nicht greifbar kalkulieren lassen und ein zusätzlicher Personalaufwand für die Administration der Datenbanken und Server-Strukturen notwendig ist. Dabei wird

übersehen, dass die rasante Entwicklung der Kommunikationstechnologie auch im Bereich des IT-gestützten Facility Managements zu neuen Möglichkeiten in der Datenverarbeitung und -bereitstellung führt, beispielsweise durch die Anbindung einer CAFM-Lösung an das Internet. Außerdem führt sie zu einem bedarfsgerechten Software-Bezug. Dieser wiederum vollzieht einen Paradigmenwechsel, nämlich den Wandel vom Produktkauf zur Servicemiete, also den Übergang von sprunghaften Investitionen zu transparenten, leistungsgerechten Kosten.

Von Erfahrungen anderer profitieren

Den Sorgen mit Blick auf die Beschaffung eines CAFM-Systems kann also mit konkreten Fakten und zielgruppengerechten Lösungen begegnet werden. Den für sie richtigen Anbieter findet die Kommune schließlich anhand überzeugter Referenzkunden und eines eigenen Referenzprojekts. Die Einführung eines CAFM-Systems muss sich aus dem konkreten Bedarf ergeben. Deshalb muss sich auch die Ausrichtung des Anbieters an diesem Bedarf orientieren. Die reine Produktvorstellung im Hause der Verwaltung kann einer ersten Einschätzung dienen. Zudem sollte das Augenmerk auf erfolgreich durchgeführte Projekte des Anbieters bei in Größe und Struktur vergleichbaren Kommunen gelegt werden. Die Erfahrung anderer lässt sich in einfacher Art und Weise auf die eigenen Kriterien umlegen und so von bereits gesetzten Meilensteinen profitieren.

Vor allem kleine und mittlere Kommunen haben oft keine eigenen Erfahrungen zum Look-and-Feel von CAFM-Anwendungen. Da Beispiel- oder Fremddaten nicht so anschaulich aufbereitet werden können wie die eigenen Daten, empfiehlt es sich, das Leistungsspektrum einer Lösung auf ein konkretes Objekt der interessierten Verwaltung anzuwenden. Dieses Leistungspaket sollte die Erhebung, die Aufbereitung und die Implementierung aktueller Gebäude-bestandsdaten umfassen. Außerdem sollte es eine exemplarische Aufbereitung und Implementierung bereits vorhandener Arbeitsdaten beinhalten. Dazu zählen beispielsweise energetische Erfassungen, Wartungsverträge und -termine oder Reinigungsleistungen zum Referenzobjekt, die sich am Umfang des Bedarfs, das heißt der einzusetzenden Software-Module, orientieren. Anhand dieser Daten lassen sich sowohl die Funktionalität der Software als auch die Leistungsfähigkeit des Anbieters ermitteln.

Klare Linie verfolgen

Obwohl ein CAFM-Projekt fachbereichs- oder ämterübergreifend ist, sollte die Projektleitung von einer zentralen Stelle aus erfolgen. Diese sollte die Anforderungen sämtlicher Gebiete im Vorfeld sammeln und zu einer Gesamtaufgabe zusammenführen. Die Projektleitung sollte zudem über die Entscheidungsphase hinaus bis in die Betriebsphase beibehalten werden. Zu beachten ist dabei, dass viele Gebiete aufeinander aufbauen und Synergien sich nur dann entwickeln, wenn das Projekt eine klare Linie aus erfolgserprobten Erfahrungen erhält anstatt in mehrere Richtungen zersplittert zu werden.

()

Dieser Beitrag ist in der Dezember-Ausgabe von Kommune21 erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Facility Management, Communal-FM