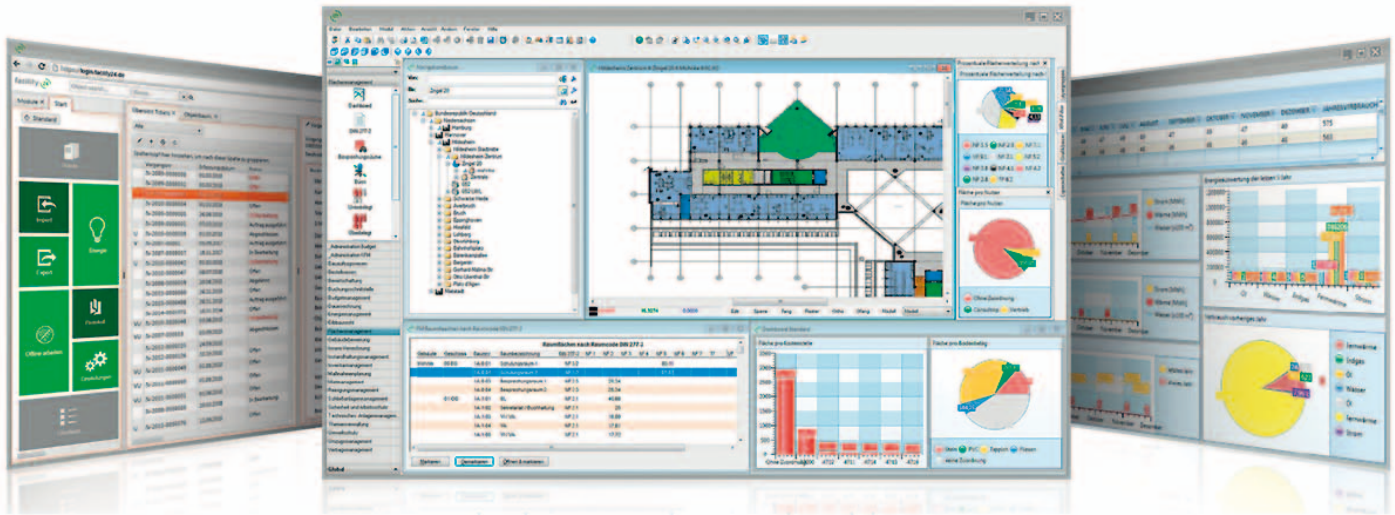


Computer-Aided Facility Management

Computer-Aided Facility Management (CAFM) ist wie der Name schon verrät, die Unterstützung des Facility Managements durch ein Computerprogramm. Welcher Nutzen kann generiert werden?



Bildquelle: www.facility-manager.de/aktuelles/mohnke

Das Computerprogramm lässt sich im Wesentlichen in eine Datenbank und eine Anwenderoberfläche aufteilen. Es soll in erster Linie Informationen über die Facilitys bereitstellen und Arbeitsprozesse unterstützen.

Näher betrachtet

So eine CAFM-Software kann in mehreren Grundformen daher kommen. Zunächst gibt es sogenannte integrierte Systeme, die mehrere Funktionen in sich vereinen. Diese Anwendungsprogramme werden auch als multifunktionale Systeme oder iCAFM- oder CAIFM-Software bezeichnet (i oder I für integrated). Ein integriertes System ist stets mit dem Enterprise (Resource Planning) System online und in Echtzeit inte-

griert. Weiterhin ist es idealerweise auch mit den Gebäudeautomations-Systemen integriert. Anwendungen mit nur einer speziellen Funktion nennt man hingegen monofunktional.

von dort abgerufen werden. Und das, ohne dass extra etwas auf dem Computer installiert werden muss. Man braucht lediglich die entsprechende Web-Adresse, und schon lässt sich das System wie eine beliebige Website öffnen.

„Das ist vor allem dann von Vorteil, wenn mehrere Firmenniederlassungen mit demselben CAFM arbeiten oder wenn Facility Manager von außerhalb des Betriebsstandorts auf die Daten zugreifen müssen. Die webbasierte Anwendung

oder auch Web Apps werden ähnlich einer Website von einem Browser aus geöffnet. Zu offline Bearbeitung, wenn man mal keinen Empfang hat, stehen häufig auch offline Apps für Smart Phones und Tablet zur Verfügung.“ (www.echolon.de)

Eine Zertifizierung nach Mindeststandards im Facility Management für CAFM-Systeme wird von der GEFMA nach der Richtlinie GEFMA 444 vorgenommen. Die German Facility Management Association ist der Branchenverband des Facility Managements mit rund 1000 Mitgliedern aus Deutschland, Österreich, der Schweiz und weiteren EU-Ländern.

Weiter wird zwischen client/server- und web-basierten Systemen unterschieden. Im ersten Fall kann man die Daten ausschließlich von festnetzten Computern aus eingeben und abrufen. Voraussetzung ist eine Verknüpfung zum Laden der Applikation, die zunächst herzustellen ist. Zusätzlich wird eine Datenbank benötigt. Hingegen bei einem web-basierten CAFM-System benötigt der Anwender neben der Datenbank lediglich einen Webbrowser. Alle Informationen können über ein Intranet firmenweit oder über das Internet weltweit an jedem Computer gegeben oder

Wofür eignet sich CAFM besonders?

Das reine Facility Management meint die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden und deren technische Anlagen mit dem Ziel, die Effektivität der Hauptaktivitäten eines Unterneh-

„Eines der beliebtesten und beeindruckendsten Kernmerkmale eines computergestützten Facility-Management-Systems ist seine Ressource für die Verwaltung der eigentlichen Infrastruktur innerhalb der Einrichtung.“ (www.housebook.at)

mens zu verbessern. Das mag einfach klingen, ist es aber in der Regel eher nicht. Aus diesen komplexen Ansprüchen zieht das Computer-Aided Facility Management seine Berechtigung. Mithilfe der modernen Datenverarbeitung will es durch Ausprägung spezieller Softwares die mögliche Vielzahl an unterschiedlichen Prozessen im Facility Management transparent und kontrollierbar halten, ja zum Teil übernehmen oder automatisieren.

„Zunehmend werden CAFM-Systeme auch verstärkt zur Abbildung von Facility-Management-Prozessen verwendet. So ist es beispielsweise möglich, von einem Gebäudenutzer (zum Beispiel einem Büroangestellten etc.) gemeldete Defekte (beispielsweise eine defekte Beleuchtung) als Reparaturaufträge in dem System zu hinterlegen. Diese Aufträge können dann von dem entsprechenden Fachbereich oder einer externen Firma eingesehen und bearbeitet werden.“ (Wikipedia)

Die CAFM-Software übernimmt dabei u. a. die Auftragsverfolgung und legt noch offene Aufträge dem Beauftragten wieder vor, falls der Auftrag zum Termin noch nicht erledigt sein sollte (Eskalierung). Ist ein Auftrag erledigt worden, wird er im System entsprechend vermerkt und es kann automatisch eine Erledigungsmeldung an den Auftraggeber gesendet werden. Das Beispiel hat verdeutlicht, was CAFM im Grunde leisten soll, nämlich den Facility Manager und eventuell externe Dienstleister transparent und zeitnah bezüglich ihrer Arbeitsbereiche und Aufgaben zu informieren. Zu den Arbeitsbereichen gehören beispielsweise:

- Auslastung von Büroräumen
 - anstehende Prüfungen oder Audits
 - Instandhaltungs- und Wartungsvorgaben
 - Kontrolle laufender Verträge
 - Kontrolle von Reinigungszyklen
- Durch CAFM-Software werden also Arbeitsprozesse im Facility Management erleichtert und dabei effizienter und kostensparend gestaltet.

„Das CAFM kann aufgrund der möglichen Synchronisation an den unterschiedlichen Endgeräten auch dazu genutzt werden, Arbeitsaufträge abzubilden und zuzuordnen. Zum Beispiel können Defekte innerhalb eines Bürogebäudes oder -raumes direkt in die Software eingepflegt werden, worauf die Facility Manager oder auch externe Firmen Einsicht haben und die Reparatur veranlassen können.“ (<https://planonsoftware.com>)

Ausgestaltung eines CAFM-Systems

Es ist klar, dass die CAFM-Software alle Datenlieferanten und -nutzer erreichen muss, diese sind also über entsprechende Schnittstellen einzubinden. Nur so kann die Software ihre

Der CAFM Ring e.V. ist ein Verband von Herstellern von CAFM-Software.

Der RealFM e.V. ist der Berufsverband der Real Estate und Facility Manager und die einzige branchenübergreifende Plattform für Manager und Entscheider im Bereich Real Estate und Facility Management.

„CAFM verwendet CAD-Technologie für eine Vielzahl von Funktionen. Beispielsweise ermöglichen interaktive Grundrisse für Immobilienorganisationen potenziellen Käufern, durch Häuser zu laufen, die noch nicht einmal gebaut wurden.“ (www.housebook.at)

Stärken ausspielen. Innerhalb des Unternehmens sollte die Vernetzung keine unüberwindliche Herausforderung sein. Abzuwägen wäre das Verhältnis von Aufwand und Kosten zum Nutzen bei der Integration externer Dienstleister.

„Um die von mehreren Seiten eingespielten Daten nutzen zu können, muss das CAFM-Programm die Daten empfangen, aktiv Prozesse anstoßen und Benachrichtigungen auslösen können. Dazu ist – logischerweise – zum einen eine Netzwerkanbindung erforderlich, zum anderen muss diese dringend auf ihre Cyber Security hin überprüft werden. Gerade Schnittstellen, die den Datentransfer möglich machen, werden gerne als Ziel von Hackerngriffen genutzt.“ (www.echolon.de)

Auf keinen Fall sollte man auch die Möglichkeit zur Dokumentation aller bisher getätigten Dienstleistungen

„Unterm Strich lohnt es sich, auf eine hochwertige und umfangreiche Software zurückzugreifen, um eine tatsächliche Erleichterung im Arbeitsalltag zu erzielen.“ (mIT solutions GmbH)

unterschätzen. Denn die Datenspeicherung und Dokumentation sind oft wichtig, beispielsweise wenn es darum geht, Instandhaltungszyklen im Blick zu behalten oder Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Schließlich ermöglicht es die Kombination aus einem CAFM-System und CAD-Zeichnungen, auf einfache Weise und in Echtzeit Informationen zu visualisieren: Man erkennt beispielsweise den Grad der Raumnutzung, den Leerstand und Fluchtwege auf einen Blick. Visualisierung ist immer sehr hilfreich bei

allen „Wo-Fragen“:

- Wo befindet sich eine bestimmte Abteilung?
- Wo ist eine bestimmte Person anzutreffen?
- Wo sind technische Geräte installiert?
- Wo befinden sich Absperrhähne und Not-schalter?

Moderne CAFM-Lösungen bieten dazu sogenannte Viewer. Mit deren Hilfe gelingt es, CAD-Zeichnungen einem breiten Publikum zugänglich zu machen, ohne spezielle, teure CAD-Software anzuschaffen. Heutzutage kann diese Spielart grafischer Informationen längst auch über Apps auf Mobiltelefone abgerufen werden, etwa um Mitarbeiter optimal zu einem bestimmten Arbeitsplatz oder Mitarbeiter zu führen.

Und was ist IWMS?

CAFM-Software ist nicht neu und hat sich über die Jahre stark weiterentwickelt. Der Trend geht in Richtung standardisierte Software unter der Bezeichnung IWMS = Integrated Workplace Management System. IWMS lässt sich als eine unternehmensbreite Software-Plattform beschreiben, die nach www.plansoftware.com fünf wichtige funktionale Gebiete zentral integriert:

- Real Estate und Lease Management (Immobilien- und Leasing-Management)

- Facility und Space Management (Gebäude- und Raum-Management)
- Asset & Maintenance Management (Wartungs-Management)

- Project Management
- Environmental Sustainability (Nachhaltigkeit)

„Ausgehend von der obenstehenden Definition und Reichweite unterscheidet sich IWMS-Software deutlich von CAFM-Software in dem Sinne, dass erstere auch umfangreiche Funktionalitäten für Immobilienverwaltung, Mietvertrags-Management, Projekt-Management und verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte umfasst. In vielen Fällen basiert die traditionelle CAFM-Software auf mehreren Technologie-Plattformen, während wirkliche IWMS-Lösungen sich auf eine einzige Plattform und eine zentrale Datenbank stützen.“ (www.plansoftware.com)

Zum Schluss ein Produktbeispiel

Echolon entwickelte ein vielseitiges Programm, das u.a. dabei hilft, Daten zu ordnen, Aufgaben zu verteilen, automatische Prozesse einzupflegen und neue Prozesse zu definieren. Das integrierte, bewachende Kontrollsystem meldet, wenn Abweichungen oder Sonderfälle auftauchen. Diese CAFM-Software beinhaltet/leistet dazu im Wesentlichen:

- einfache Dokumentenverwaltung
- Beliebig viele Nutzer können gleichzeitig auf eingepflegte und gespeicherte Dokumente zugreifen.
- Ticketsystem
- Dadurch können Aufgaben erfasst, geclustert und verteilt werden, wobei sich der aktuelle Status jederzeit einsehen lässt.
- Datenexporte und deren Auswertung
- Alle Daten lassen sich grafisch darstellen und können in unterschiedliche Dateiformate exportiert werden.
- selbstlernende Wissensdatenbank
- So können bspw. Dokumente schnell und fehlerfrei erstellt werden.
- Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsvorgaben

Die Software hilft dabei, den Überblick zu behalten und meldet, wann beispielsweise die nächsten Begehungen anstehen.

FS