

12 Köpfe

Pioniere in CAD und CAFM berichten

Ausgabe 12

Michael Schachinger

Applikationowner pitFM

Bundesimmobiliengesellschaft mbH, Wien



Peter Bien,
Robert Bosch GmbH



Bernhard Hochholdinger,
Krankenhaus Linz GmbH



Stefanie Radek,
GMSH A&R



Hans Kania,
Elmos Facility-Management GmbH



Karsten Poitz,
Gewandhaus zu Leipzig



Werner Wittauer,
IMB Institut Bayreuth



Andreas Krüger,
Pöry Schweiz AG



Helmut Göppel-Wentz,
Die Ziegler'schen e.V.



Dieter H. Laarmann,
Axel SpringerServices & Immobilien GmbH



Andreas Bergknecht,
Grünflächenbetrieb Süd-Ost/Gruga Essen



Klaus-Uwe Fehlauer,
WINGS-Fernstudium Hochschule Wismar



Ausgabe 12

Michael Schachinger ging den Weg zum Einsatz eines der größten CAFM-Systeme in Österreich: Von der Machbarkeitsstudie im Rahmen seiner Projektarbeit über zwei zweistufige, europaweite Verhandlungsverfahren zum CAFM Koordinator bei der BIG.

In einem Ozean von Abkürzungen für Unternehmen, Institutionen und Organisationen, für Normen, Gesetze und Vorschriften oder auch für Produkte und Kennzeichnungen in den fachlichen Disziplinen gehen selbst Insider oftmals unter. Ist aber von der BIG die Rede, weiß man selbst über Landesgrenzen hinweg sofort, wer gemeint ist: Die Bundesimmobiliengesellschaft Österreich. Und die wird aller geweckten Assoziation ihres Kürzels in vollem Umfang gerecht. Als Eigentümer von rund 2.200 Liegenschaften, darunter Universitäten, Gerichte oder Kirchen und selbst Kriegerfriedhöfen und Bunkeranlagen aus dem 2. Weltkrieg, ist sie für ein umfang- und facettenreiches Portfolio verantwortlich, wie es europaweit nur wenig Vergleiche gibt. Durchschnittlich 500.000 Bürger/innen lernen, studieren, arbeiten, leben und bewegen sich täglich in den Gebäuden der BIG. Und mehr als 850 Mitarbeiter/innen sorgen für Werterhalt und Steigerung eines Immobilienvermögens in Höhe von zuletzt 11 Milliarden Euro und für die Interessen ihre Mieter entlang des gesamten Kreislaufes des Lebenszyklus: Von der Idee und der Planung,

über Baumanagement, Betrieb und Service bis zur Umnutzung oder auch Verwertung - als Ausgangspunkt wieder neuer Ideen.

In dem unmissverständlichen Bewusstsein, als Unternehmen zu handeln, gleichzeitig aber als öffentliche Institution zu verantworten, gilt es, jeden Investitions-Euro gegenüber dem Steuerzahler ebenso wie gegenüber den größtenteils öffentlichen Mietern exakt zu rechtfertigen. Rekordverdächtig war daher auch die Strenge bei der Auswahl jenes CAFM-Systems, das in Kombination mit CAD und SAP die mit den relevanten Aufgaben einhergehenden Prozesse unterstützen sollte. In einem zweistufigen europaweiten Ausschreibungsverfahren wurden zunächst ein FM-Berater und dann ein CAFM-Anbieter ermittelt. Und es war alles andere als Zufall, dass mit der Planung und Realisierung von Auswahl, Beschaffung und Einführung einer beauftragt wurde, der die operativ-detaillierte Praxis von der Pike her kennt, unternehmerisch denkt und IT-erfahren ist: Michael Schachinger.

Michael Schachinger bringt es auf den Punkt:

„Die größte Herausforderung und der zugleich wichtigste Nutzen von CAFM ist die Verwendung einer einheitlichen Sprache - sowohl der internen, als auch der externen Auftragnehmer.“

CAFM begann bei der BIG mit einer Machbarkeitsstudie. Vor dem Hintergrund notwendig gewordener Strukturänderung des Unternehmens war deutlich geworden, dass eine Reihe von IT-Systemen in den damit einhergehenden Anfor-

„Die Anwenderfreundlichkeit des CAFM-Systems ist die Kür. Doch die Einsicht aller Beteiligten, warum welche Felder zu befüllen sind, und um welchen exakten Prozess es dabei jeweils geht, das ist die Pflicht.“

derungen nicht länger sinnvoll Nutzen stiften konnten, über ihren technischen Zenit hinaus waren. Michael Schachinger war derjenige, der die Studie im Rahmen einer Projektarbeit umsetzte. Über eine Initiativbewerbung war der gelernte Elektrotechniker mit absolvierter gewerblicher Prüfung und zertifizierten FM-Lehrgang zuvor zur BIG gekommen. Dort war er zunächst im FM-Service beschäftigt. Wenig später wurde er mit der Koordination zur Einführung eines CAFM

Programms im Unternehmensbereich Objektmanagement der BIG beauftragt. Seinen Erfahrungen bei der Entwicklung eines Störungs- und Auftragsmanagements im vorherigen Unternehmen war es vielleicht zu verdanken, dass er für die Studie ausgewählt wurde, die bei der BIG Vieles ändern sollte. Er startete seine Aufgabe mit dem Wissen, dass ein ganz praxisbezogenes und nachhaltig belastbares Ergebnis her musste, die sich ändernden Unternehmensstrukturen der BIG vor Augen. Heute ist er der verantwortliche Koordinator für den konzernweiten Einsatz von pit - FM in Verbindung mit Autodesk und SAP bei der BIG.

„Mit dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie gingen wir in ein zweistufiges, europaweites Verhandlungsverfahren nach dem Bundesvergabegesetz, zunächst für die Auswahl von Beraterleistung. So wollten wir eine kompetente externe IT-Marktbetrachtung und eine erfahrene Unterstützung für die Veränderungsanforderungen gewinnen, die auf die Mitarbeiter/innen zukommen würden. Diesem Vorgehen kam daher eine sehr große Bedeutung für den späteren Erfolg zu“, berichtet Michael Schachinger. Ein Jahr später kam es dann erneut zu einem zweistufigen, europaweiten Verhandlungsverfahren, dieses Mal für die Auswahl des CAFM-Anbieters. Dabei im Fokus: Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie Bauprojektentwicklung mit einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von über 500 Mio. EURO jährlich.

„Die Intelligenz sitzt vor der Maschine und nicht dahinter.“

Michael Schachinger

Herausforderungen bei Beschaffung und Auswahl von CAFM

- Ohne eine frühzeitige Einbindung der betroffenen Abteilungen kann die erfolgreiche Auswahl eines CAFM-Systems nicht gelingen: Bei der BIG waren daran 40 Mitarbeiter beteiligt: Aus dem Portfolio- und dem Asset Management, aus der operativen Hausverwaltung sowie aus der IT und der CAD-Abteilung. Insellösungen mussten abgelöst werden.
- Bei der Auswahl des FM-Beraters waren u.a. diese drei Kriterien maßgeblich: Er durfte in keiner Systempartnerschaft mit einem CAFM-Anbieter stehen, sollte aber gleichwohl verschiedene Systeme kennen. Er musste seine Lösungskonzeption auf Basis unserer Anforderungen aufzeigen, sollte aber auch vergleichbare Referenzen vorzeigen können. Und er sollte nicht nur die Auswahl der CAFM-Software begleiten, sondern auch für deren Einführung, etwa für die internen Abstimmungsworkshops, verantwortlich sein. Da konnten wir schon viel an der Präsentationstechnik erkennen.
- Von den sechs in die engere Runde gelangten CAFM-Anbietern haben wir uns deren Software live zeigen lassen. Sie mussten aufzeigen, wie sie Datenabzüge aus den alten Systemen in ihrer CAFM-Software umgesetzt hatten. Schon so konnten wir erkennen, wie die präsentierten Systeme strukturiert und vor allem, ob sie anwendungsfreundlich waren.
- Ein wesentlicher Aspekt bei der Auswahl bestand darin, dass zwar sinnvolle Standards in der Software vorhanden waren, diese sich aber gleichwohl an unsere vorhandenen Strukturen anpassen musste. Die BIG ist ein lebendiger Organismus, die IT muss den sich wandelnden Anforderungen auch in den Unterstützerprozessen folgen können, ohne dass damit einhergehende Anpassung Zeit und Geld in Anspruch nehmen.
- Ebenfalls von großer Bedeutung: Die erforderliche Integration von CAFM und CAD. Wir hatten bereits alle relevanten Daten mit Raumpolygonen vorliegen. Wie aber würde die Visualisierung bei den Anbietern gelöst sein? Und würde die Aktualisierung der Daten dann auch 1 zu 1 erfolgen? Auch dürfen bei uns Pläne nicht einfach geändert oder ausgedruckt werden können, denkt man etwa an unsere Justizvollzugsanstalten.
- Im Ergebnis aber musste das System selbsterklärend sein. Nur so würde es von den Mitarbeiter/innen in ihrer täglichen Arbeit auch angenommen werden. Und nur dann konnte die größte Herausforderung gelöst werden: Die Abstimmung eines einheitlichen Vokabulars aller der Beteiligten in ihren ganz unterschiedlichen technischen und kaufmännischen Disziplinen. Dieses einheitliche Begriffsverständnis galt es allerdings nicht nur intern, sondern auch gegenüber dem FM-Berater und dem CAFM-Anbieter herbeizuführen. Und das haben wir mit der M.O.O.CON® GmbH und der Ing. Günter Grüner GmbH auch geschafft.

„Der maßgebliche Nutzen“, führt Michael Schachinger aus, „liegt darin, dass nun die Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Abteilungen und den allein intern über 350 Beteiligten leichter und weniger fehleranfällig geworden ist. Denn nun greifen sie standardisiert und entlang einheitlicher Prozesse über ein einheitliches Datenmodell auf denselben Datenstand mit eindeutiger Bezeichnung zu, in einem einheitlichen System. Nun können wieder Äpfel mit Äpfeln und Birnen mit Birnen verglichen werden.“

Aufwand und Investment rechnen sich. Beispiele für den spürbaren Nutzen:

- Großer Nutzen ist dadurch entstanden, das nun Transparenz der jeweiligen Zusammenhänge z.B. zwischen den technischen Anlagen mit ihren Bauteilen, deren Verortung in den Objekten und dem dahinter liegenden Vertragswerk mit Mieterdaten und jeweiligen aktuellen Maßnahmen und den Budgetständen entstanden ist. Früher waren dazu fünf Systeme gleichzeitig geöffnet. Heute erhalten die Mitarbeiter/innen die relevanten Informationen auf einen Blick. Die Übersicht der Daten ist komplett.
- Wir erkennen also auch unmittelbar den Umsetzungsgrad von Maßnahmen. Reicht das Budget aus, kann dieses im Rahmen des Haushaltsjahres optimal eingesetzt werden? Werden die geplanten Ziele erreicht? Wo muss und kann mit welchen Auswirkungen gegensteuert werden? Muss das Budget ggf. erhöht oder kann ein Teil woanders eingesetzt werden? Kann noch eine weitere Maßnahme hinzugenommen werden? Wo sich früher mehrere Abteilungen mit der Beantwortung dieser für die BIG sehr bedeutenden Fragen beschäftigen mussten, kann das heute der jeweilige Unternehmensbereich selber machen – mit dem Ergebnis einer höheren Budgetsicherheit und messbarer Effizienzsteigerung!
- So wurden verlässliche Grundlagen für Entscheidungen in der ganzen Breite täglicher Praxis möglich. Und auch der Geschäftsleitung stehen zusätzliche, schnelle und umfassende Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung, grafisch und alphanummerisch.
- Mit dem CAFM-System haben wir nicht nur einen Teil der alten IT-Lösungen abgelöst, wir haben auch neue Funktionsbereiche hinzu gewonnen. Das gilt etwa für die Schadstoffdatenbank oder demnächst auch für die Kunstwerke. Denn diese müssen ebenfalls gesichert werden. Wo sind die angebracht, wer ist der Künstler, worauf muss bei Sanierungen und Umbauten geachtet werden? Hier erfolgt dann ebenfalls die Verknüpfung zu den Objekt- und Raumdaten bis hin zu den betroffenen Fassaden in einem einzigen System.
- Auch wenn es für die Mitarbeiter/innen zunächst gewöhnungsbedürftig war: Mit Unterstützung von CAFM können sie nun mehr Verantwortung in ihren Projekten übernehmen und sich selber besser steuern. Sie erhalten Transparenz über die Frage, wie der Stand bei dem geplanten, dem realisierten und dem verrechneten Bestand ist. Das hat die Eigenverantwortung und das unternehmerische Denken aus dem Asset Management hinüber in die verschiedenen Unternehmensbereiche erweitert. Im Konzern selbst haben wir nun also Auftraggeber und Auftragnehmer. Neben den Veränderungen in den Prozessen ist das auch ein kultureller Wechsel, der seine Zeit braucht.

Die Ing. Günter Grüner GmbH

„Die Kunst bei der Einführung eines CAFM-Systems besteht darin, die Software in die bestehende Organisation und IT-Landschaft zu integrieren“ sagt Dipl.- Ing. Robert Umshaus, Geschäftsführer und Leiter des Bereiches CAFM. Das 1989 gegründete Systemhaus mit Sitz in Telfs in Tirol und Büros in München und Wien ist seit nunmehr 25 Jahren Distributor der Softwareprodukte der Heidelberger pit-cup GmbH. Das Unternehmen zählt zu den großen CAFM-Implementierern im deutschsprachigen Raum. Kunden schätzen die Kompetenz des Grüner Teams in Bezug auf Planen, Bauen und Betreiben.



Michael Schachinger

Applikationowner pitFM
Bundesimmobiliengesellschaft
mbH, Wien

pit - cup GmbH

Von Ingenieuren der Versorgungstechnik 1991 gegründet ist das durchgehende, digitale und standardisierte Datenmanagement von Immobilien, technischen Anlagen und Liegenschaften von Beginn an Leidenschaft und Kompass im Produktmanagement der pit - cup GmbH gewesen. Heute unterstützt das inhabergeführte Unternehmen aus Heidelberg europaweit die Verantwortlichen in privater Wirtschaft und öffentlicher Verwaltung überall dort, wo es um Konzeption, Lösung und Effizienz geht: Mit integrierter Software für Planung, Bau und Betrieb und einem erprobten Netzwerk spezialisierter Partnerunternehmen. Mit CAD über CAE, KOM und VDI 3805 zu CAFM und GIS: Webbasiert und Mobil.

