Effiziente Organisation

So schafft ein digitales Raumbuch Transparenz im Facility Management

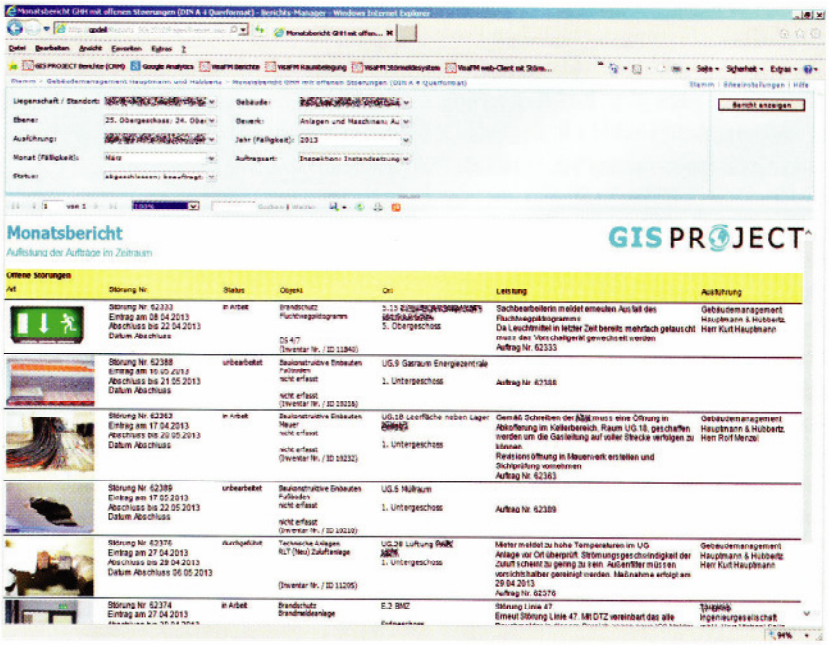
Nach langjähriger Tätigkeit für namhafte FM-Dienstleister haben sich im November 2012 die Facility Manager Kurt Hauptmann und Michael Hübbertz zur Gebäudemanagement Hauptmann & Hübbertz GmbH zusammengeschlossen. Das Hertener Unternehmen versteht sich als qualifizierter Full Service-Anbieter investierte nun in eine CAFM-Software, um seine Leistungen effizienter zu organisieren und seinen Kunden einen Mehrwert anzubieten.

Geschäftsführer Michael Hübbertz (links) und Techniker Rolf Menzel nutzen das Berichtswesen von „VisaFM-Raumbuch" für die Arbeitsvorbereitung und den Nachweis ihrer Leistungen gegenüber den Kunden

Das Unternehmen betreut unter anderem ein traditionsreiches Einkaufszentrum in der Innenstadt von Gelsenkirchen. Zu den wahrgenommenen Aufgaben gehören hier die Instandhaltung, die Reinigung, der Winterdienst, die Parkraumbewirtschaftung und weitere FM-Services, die innerhalb und außerhalb der Immobilie anfallen. Aus ihrer früheren Tätigkeit war den beiden Geschäftsführern klar, dass sie eine professionelle Facility Management Software benötigen, um die anspruchsvollen und vielfältigen Tätigkeiten zu planen, auszuführen und zu dokumentieren.

Beide Geschäftsführer verfügen über langjährige Berufserfahrung mit unterschiedlichen Systemen, von denen aber keines die fachlichen Anforderungen vollständig erfüllen konnte. Besonders wichtig ist für die FM-Dienstleister der Workflow bei Störungen. Von der Entgegennahme einer Störung über die Einholung und Bewertung von Angeboten bis zur Beauftragung von Unterauftragnehmern und der Entstörung sollten alle Aktionen weitestgehend automatisiert ablaufen und für den Besitzer der Immobilie jederzeit nachvollziehbar sein. Störungen sollten dezentral vom Nutzer selbst eingetragen und zentral delegiert und bearbeitet werden. Benachrichtigungsfunktionen müssen ausschließen, dass Störungen übersehen werden. Last but not least soll ein umfangreiches und einfach zu bedienendes Berichtswesen den Auftraggebern, Unterauftragnehmern und Mitarbeitern jederzeit wichtige Informationen zur Verfügung stellen.

Aufgrund dieser anspruchsvollen Anforderungen wurden die angefragten Softwareanbieter einem intensiven Bewertungsverfahren unterzogen. Nach einer Vorauswahl wurden Anfang Dezember einzelne Anbieter zur Präsentation ihrer Softwarelösungen nach Gelsenkirchen eingeladen. Im Anschluss daran wurde mit zwei geeignet erscheinenden Softwareanbietern eine sechswöchige Testphase vereinbart. Nach Abschluss dieser Testphase und Klärung abschließender Fragen, fiel im März dieses Jahres die Entscheidung für das System „VisaFM Raumbuch" des Saarbrücker Softwareherstellers GIS Project, „der das wirtschaftlichste Angebot, aber nicht die billigste Lösung präsentiert hatte", wie es Geschäftsführer Michael Hübbertz beschreibt.



Der Monatsbericht listet alle durchgeführten Aufträge chronologisch auf. So können sich die Kunden von Hauptmann und Hübbertz im Internet jederzeit einen Überblick über ihre Immobilien verschaffen

Fotc: Hauptmann & Hübbertz

Zum Dienstleistungsangebot der Hauptmann & Hübbertz GmbH gehört auch die Gebäudereinigung

Erfolgreiche Datenübernahme

Ab dem Zeitpunkt der Beauftragung ging alles sehr schnell: Zunächst wurde in einem Projektstartgespräch die Zeitschiene für die Systemeinführung und die Aufgabenverteilung festgelegt. Die Angaben zu Räumen, Dächern und Freiflächen wurden – ebenso wie das bereits in der Vergangenheit aufgenommene Inventar – in hierfür von GIS Project bereitgestellte Erfassungsbögen eingetragen und vor Auslieferung des Systems in das digitale Raumbuch importiert.

Um die Software möglichst kurzfristig in Betrieb zu nehmen, wurde vereinbart, die zeitaufwändigeren Leistungen, darunter die benutzerspezifische Erweiterung des Berichtswesens, erst nach Inbetriebnahme der Software vorzunehmen. Durch diese Vorgehensweise konnten Installation und Erstdatenerfassung zügig erfolgen. Bereits drei Wochen nach Beauftragung fand die Inbetriebnahme und die Initialschulung statt, so dass bei Hauptmann & Hübbertz bereits im ersten Monat die CAFM-Software produktiv einsetzen konnte. „GIS Projcet überzeugte mit dem Funktionsumfang der CAFM-Lösung „VisaFM-Raumbuch" ebenso wie mit Flexibilität und Service", so das Fazit von Geschäftsführer Kurt Hauptmann. „Außerdem", so Hauptmann weiter, „finde ich es sehr kundenfreundlich, dass der Hersteller uns ein Mail-Programm kostenlos zur Verfügung stellt, so dass wir hier unsererseits Kosten sparen können".

Weiterhin plant man bereits, mit Hilfe der eingesetzten Software seinen Kunden weitere qualifizierte Dienstleistungen anzubieten. So ist aktuell geplant, als zusätzlichen Service die Betreuung der Gebäudeleittechnik und weitere Aufgaben des Energiemanagements zu übernehmen. Auch für die Optimierung der Qualitätskontrolle in der Gebäudereinigung gibt es bereits konkrete Überlegungen.

Dipl.-Geogr. Wolfgang Kaiser,
GIS Project – Büro für Gebäude-InformationsSysteme und GIS-Projekte,
66011 Saarbrücken