

Grafik/„CAFM“-Anbindung für das Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig



Michael Knobbe
Stadt Braunschweig

In Zeiten, wo professionelle und kostengünstige Dienstleistungen selbstverständlich sind, hat sich die zweitgrößte Stadt Niedersachsens für den Bereich Hochbau eine tief greifende Umstrukturierung vorgenommen. Der ehemalige Fachbereich Hochbau präsentiert sich seit dem 01.01.2005 wie ein externes Dienstleistungsunternehmen am Hochtechnologiestandort Braunschweig. Insgesamt 830 städtische Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 780.000 m² Nettogrundfläche werden durch das neue Gebäudemanagement Braunschweig (GMBS) bewirtschaftet. Durch die Nutzung des CAFM-Systems sollen zukünftig das Umzugs- und Flächenmanagement, die Ermittlung der Belegungsflächen, die Erfassung, Bewertung und Minimierung von kostenintensiven Leerständen sowie die Beratung und Steuerung von Mietern verbessert werden.

Der Fachbereich Hochbau der Stadt Braunschweig hat sich bereits im Jahr 2004 mit dem Schritt von kameralistischer zu kaufmännischer Buchführung das Ziel einer ganzheitlichen und nachhaltigen wirtschaftlichen Verbesserung gesetzt. Chance und Ziel der Neuorganisation ist vor allem eine professionelle und kostengünstige Leistungserbringung, die geprägt ist von Transparenz und einem starken Dienstleistungsgedanken. Um die Amtsstruktur zu einem privatwirtschaftlich handelnden Bereich zu entwickeln, der sich im Wettbewerb behaupten kann, waren massive Veränderungen notwendig. Fünf wesentliche strukturelle Veränderungen wurden für die Neuorganisation vorgenommen:

- ➔ Umwandlung des Fachbereiches in einen optimierten Regiebetrieb
- ➔ Einführung des Vermieter-Mietermodells
- ➔ Einführung eines Kunden- und Vertragsmanagements
- ➔ Einführung eines neuen EDV-Systems mit kfm. Buchführung
- ➔ Einbeziehung und Schulung aller Mitarbeiter

Neben der umgestellten Buchungssystematik mussten mit externer Hilfe kaufmännisches Know-how und neue Aufgaben integriert werden.

Dazu zählen Flächenmanagement, Mietbuchhaltung und natürlich auch Nebenkostenabrechnung, also Aufgaben, die vorher andere Fachbereiche wahrgenommen haben. Grundsätzlich wurde das auch in anderen Kommunen bewährte Vermieter-Mieter-Modell für den optimierten Regiebetrieb eingeführt. Mit diesem übergibt die Stadt Braunschweig als Vermögensverwalterin sämtliche Liegenschaften per Pachtvertrag an das Gebäudemanagement Braunschweig (GMBS). Das GMBS vermietet wiederum an die Fachbereiche der Stadt weiter. Somit ist das GMBS sowohl Pächter als auch Vermieter. Finanzieren muss sich das GMBS im Wesentlichen aus der Differenz von Miet- und Pachtzins. Daneben gibt es auch Serviceverträge mit der Vermögensverwalterin, in denen externe An- und Vermietungen bedient werden. Planung und Durchführung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten werden weiterhin nach HOAI abgerechnet.

Eine weitere grundsätzliche Neuerung der Struktur ist die Einführung eines Kunden- und Vertragsmanagements (KVM) als zentraler Ansprechpartner für die Mieter. Hier werden alle Störungsmeldungen und Mieterwünsche aufgenommen und zur weiteren Bearbeitung in die jeweiligen Fachabteilungen des GMBS weitergeleitet. Dort können aus den elektronischen Meldungen entsprechende Aufträge angelegt werden, welche dann später zur Abrechnung führen.

Im Vorfeld der Einführung des Gebäudemanagements kamen die Projekt- und Lenkungsgruppen bei der Zeitplanerstellung zu

der Erkenntnis, dass eine Entscheidung bezüglich des zukünftigen ERP- bzw. EDV-Systems unbedingt früh zu treffen ist.

Einführung von SAP/PROMOS.GT

Die Stadt Braunschweig benötigte ein durchgängiges System, das für alle Bereiche anwendbar ist. Für Sonderbereiche, wie z. B. das Facility Management mussten außerdem Sonderlösungen möglich sein, allerdings auf der gleichen Plattform. Durch die Wahl von SAP und der Branchenlösung PROMOS.GT der PROMOS consult konnten Insellösungen und komplizierte nachträgliche Schnittstellenprobleme umgangen werden. Die Einführung des effizienten ERP-Systems sollte in einem dreistufigen Projekt realisiert werden:

- ➔ Umsetzung einer Facility-Management-Lösung mit SAP/PROMOS.GT beim Regiebetrieb GMBS
- ➔ Umstellung der kameralistischen Buchführung der Kernverwaltung auf SAP
- ➔ Umstellung der Kernverwaltung von Kameralistik auf Doppik

Innerhalb von nur fünf Monaten wurde der Produktivstart für die erste Stufe vorbereitet. Dazu wurden die Geschäftsprozesse in Projektgruppen analysiert, definiert und entsprechend in SAP-Module umgesetzt. Anschließend wurde das System getestet und die Mitarbeiter intensiv geschult. Nach dem erfolgreichen Produktivstart der Branchenlösung PROMOS.GT zum 01.01.2005 wurden im Frühjahr letzte Anpassungsarbeiten und Nachschulungen durchgeführt. Aufgrund der datentechnischen Ausgangssituation war der erfolgreiche Produktivstart allerdings keine leichte Aufgabe. Für die Darstellung und Verarbeitung der Ausgangsdaten war eine besondere Anpassung notwendig. Der Datenbestand des ehemaligen Fachbereichs Hochbau war vor Projektbeginn sehr heterogen und bestand z. B. aus Stammdatenbank, Baukostenüberwachung mit Projektsystem, Ariba CAD 3D, AutoCAD, Tuschezeichnungen oder einer speziellen Fotodokumentation mit Ansichten und Lageplänen. Auch in der Branchenlösung PROMOS.GT waren zunächst keine grafischen Komponenten vorhanden. Grafi-

IMPRESSUM

Herausgeber

Jens Kramer
j.kramer@openpromos.com

Redaktion und Anzeigen

Manuela Lange
m.lange@openpromos.com

Layout und Produktion

Gabriele Keller
g.keller@openpromos.com

Anschrift

PROMOS PRESS
Rungestraße 19
10179 Berlin-Mitte
redaktion@openpromos.com
www.openpromos.com

Repro und Druck

DMP
Digital Media Production

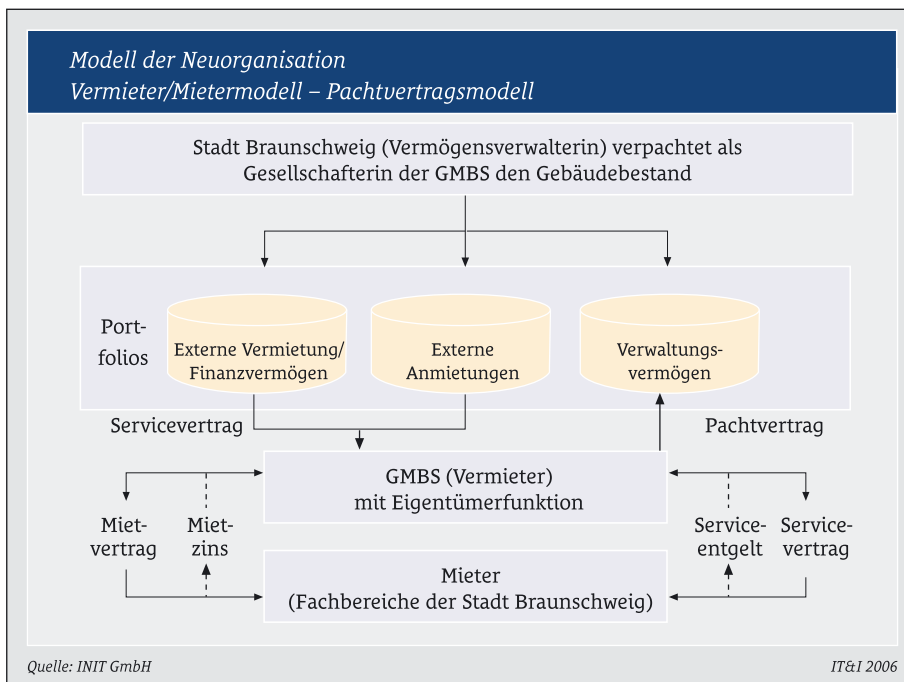
Die IT&I erscheint halbjährlich im März und im Oktober.

PROMOS PRESS

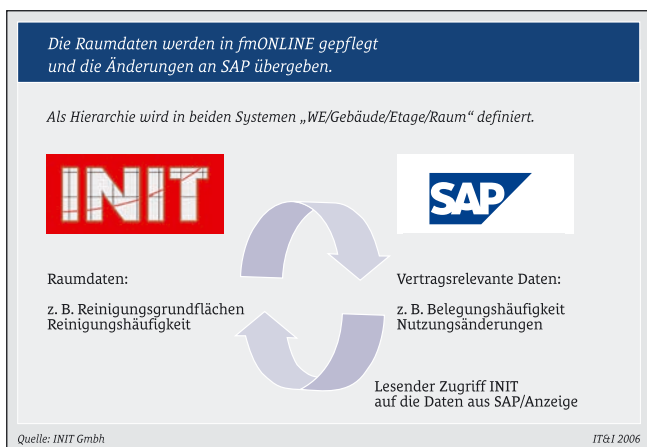
Nachdrucke nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Die Zeitschrift erscheint als Beilage zu Fachzeitschriften bzw. wird direkt versandt. Darüber hinaus können Sie IT&I auch im Abonnenten-Service direkt beziehen. Die Porto- und Abwicklungsgebühr beträgt pro Ausgabe 4,50 Euro bzw. 8,50 Euro im Ausland.

ISSN 1610-6644



Vermieter/Mieter Modell – Pachtvertragsmodell



Integrierte Geschäftsprozesse SAP/CAFMs - Konzept und Umsetzung.

sche Informationen, wie z. B. Etagenpläne oder andere Informationen des Umzugs- und Flächenmanagements mussten erst noch integriert werden.

Integration und Nutzung eines CAFM-Systems

Die zukünftige Unterstützung von Umzugs- und Flächenmanagement, die Ermittlung der Belegungsflächen, die Erfassung, Bewertung und Minimierung von kostenintensiven Leerständen, aber auch die Beratung und Steuerung von Mietern sollte durch Nutzung eines CAFM-Systems gegeben und verbessert werden. Voraussetzung hierfür war zunächst eine vollständige Datenbasis, die durch den Einsatz von studentischen Vermessungsteams für alle Räume kostengünstig erreicht werden konnte. Darüber hinaus sollte das CAFM bidirektional an das SAP-System angebunden sein, um wechs-

seitig Informationen einfügen und bearbeiten zu können. Entscheidend dafür war die durchgängige und gewohnte Bedienbarkeit für die Mitarbeiter aller beteiligten Geschäftsprozesse. Aufgrund von Zeitersparnis, der leichten Bedienbarkeit und dem geringem Schulungsaufwand wurde die Einführung der auf dem Internet-Explorer basierenden Lösung „INIT“

der Firma INIT GmbH favorisiert. Die 1990 gegründete INIT GmbH aus Bochum begleitet das CAFM-Projekt vom ersten Moment an. Ihre Lösung enthält die Kombination zwischen alphanumerischen und grafischen Daten. Alle Informationen zu Liegenschaften, Gebäuden, Ebenen und Räumen befinden sich in einer zentralen Datenbank, wobei die Navigation durch diese Daten über grafische Oberflächen erfolgt. Mit Hilfe dieser Datenhaltung wird versucht, die Abbildung der Bewirtschaftungsprozesse EDV-technisch zu unterstützen. Die Steuerung von Arbeitsabläufen kann transparenter und einfacher gestaltet und viele Dokumentationsaufgaben übernommen werden.

Bei der Stadt Braunschweig lag die Herausforderung darin, beide Systeme auf der Ebene der architektonischen Komponenten miteinander zu verknüpfen. Die Systeme

kommunizieren auf den Ebenen Wirtschaftseinheit, Gebäude, Etage und Raum miteinander. INIT greift auf das SAP-System zu, welches die eigentliche Zuordnung der Flächennutzung liefert.

Nutzungsänderungen können direkt in der grafischen Oberfläche der INIT Software vorgenommen werden, z. B. das Zusammenziehen von Etagen oder das Auseinandernehmen und Defragmentieren von Nutzungseinheiten. Die Information über Änderungen wird über eine Schnittstelle an SAP zurückgemeldet und in einen Arbeitsvorrat eingestellt und dann abgearbeitet. Somit können die tatsächlich relevanten Änderungen aus kaufmännischer Sicht im SAP stattfinden. Durch die 1:1 Rückkopplung wird die geänderte Flächennutzung wieder in den Grundrissen dargestellt. Auch der Bereich Technik kann so bearbeitet werden. Beispielsweise kann eine Schadensmeldung direkt auf dem Plan, durch das Anklicken des Raums, abgesetzt werden.

Im Bereich Nebenkostenabrechnung können Imports gefahren werden, so dass die Daten direkt aus dem CAFM, wo sie für das Energiemanagement, Energiecontrolling verwendet werden, weitergegeben werden und daraus eine Abrechnung erstellt werden kann.

Das fmONLINE ist bei vielen Aktionen das initierende System. Auch Aktionen des technischen und infrastrukturellen Gebäudemagements werden über die grafische Oberfläche getätigt. Durch einen Klick in die Pläne gelangt man in die einfachen Internetmenüs. Die Abbildung der Geschäftsprozesse verbleibt im SAP. Über eine Onlineverbindung werden die Daten aus SAP gelesen. Für die lesenden Zugriffe und die SAP-seitigen Umsetzungen stellte die PROMOS consult der INIT GmbH die erforderlichen Funktionen zur Verfügung. Das fmOnline soll eine zentrale Kommunikationsplattform werden, an der interne und externe Dienstleister teilhaben können. Die Aufarbeitung der grafischen Pläne in das CAFM System ist abgeschlossen.

Im Frühjahr 2006 erfolgt die flächendeckende Bereitstellung aller Pläne für das gesamte Gebäudemangement. Weiterhin wird das bestehende System noch um die Bereiche Umzugs-, Reinigungs- und Schlüsselmanagement erweitert.

redaktion@openpromos.com