

FM-Symposium am 08.09.2005

VORTRAG ZUM THEMA:

## Facility Management - notwendige Aufgabe für sinnvolle wirtschaftliche Verwaltung von Gebäuden und Liegenschaften

Dr.-Ing. Sylvia Kracht  
 BCS CAD Systemhaus GmbH  
 Grunaer Str. 2  
 01069 Dresden

Fon: 0351-487 2610  
 Fax: 0351-487 4118  
 eMail: [info@bcscad.de](mailto:info@bcscad.de)  
 WEB: [www.bcscad.de](http://www.bcscad.de)

Seit 2003 arbeiten mehrere sächsische Firmen zusammen und realisieren mit ihrem gebündelten Know How erfolgreich kundenspezifische Projektlösungen in verschiedenen Bereichen des Facility Management (FM). Die ARGE FM DRESDEN - Architekturbüro Rolf Zimmermann, Dresden und BCS CAD Systemhaus GmbH - konzentriert sich in ihrer Arbeit auf FM-Projekte im Planungsumfeld. Die ARGE Gebäudemanagement Dresden - Suchantke + Partner Unternehmensberater, Chemnitz und BCS CAD Systemhaus GmbH – hat sich auf effiziente Projektlösungen für das Gebäudemanagement von Bestandsobjekten spezialisiert. BCS CAD Systemhaus GmbH verfügt als IT - Systemintegrator und IT - Dienstleister über umfangreiche Erfahrungen bei der Arbeit mit branchenübergreifenden CAD/CAE - Systemlösungen in verschiedenen Bereichen der Wirtschaft. Mit diesen Kenntnissen realisiert BCS innovative objektorientierte FM - Lösungen. Beispielhaft wird hier das Gebäudeverwaltungssystem der Volksbank Chemnitz OVS VBC vorgestellt. Dieses Objektverwaltungssystem ist eine kunden-spezifische Variante der Projektlösung FM GLOBAL.

### Facility Management – mehr als nur ein Modewort

Der Begriff Facility Management (FM) wird in der heutigen Zeit oft und gern verwendet. Der größte Effekt ist jedoch nur über das strategische FM erzielbar – Kosteneinsparungen bei den Bewirtschaftungskosten bis zu 30%. Die ganzheitliche Sicht des strategischen FM auf den Lebenszyklus eines Gebäudes oder einer Anlage verlangt die Transparenz und die Verfügbarkeit der relevanten Projektinformationen für alle beteiligten Partner.

### Werkzeuge des Facility Management

Realisierte FM - Projekte beweisen:  
 Jedes FM - Projekt verlangt eine individuell und optimal auf den Anwendungsfall zugeschnittene FM - Lösung!

Unter dem Namen FM GLOBAL erarbeitete BCS CAD Systemhaus GmbH zusammen mit Partnern ein FM – Lösungskonzept. Neben praxisbezogenen Informations-, Lern- und Lehreinheiten zum Thema FM besteht dieses Lösungskonzept aus der gleichnamigen modular aufgebauten Computer Aided Facility Management (CAFM) – Projektlösung, die - kundenspezifisch entwickelt – verbunden wird mit der Erfassung aktueller Bestandsdaten, Verknüpfung aller relevanten Objekt- und Sachdaten und der Optimierung der Bearbeitungsprozesse.

FM GLOBAL ist fokussiert auf die optimale Integration aller projektspezifisch relevanten Daten und baut daher auf Standards auf - Produkte von Autodesk und Microsoft

sowie standardisierte Datenschnittstellen. Diese Projektlösung basiert auf objektorientiertem Informationsmanagement und zielt auf die Reduzierung des auf 70 - 80% geschätzten Kostenanteils der FM-Datenerfassung. FM GLOBAL ist flexibel in der Anwendung, einfach in der Bedienung und gemäß den aktuellen und zukünftigen Anforderungen ausbaufähig. Als Benutzeroberfläche hat sich das leistungsstarke Informationssystem G-Info bewährt, das schnell und unkompliziert an aktuelle Informationsanforderungen angepasst werden kann.

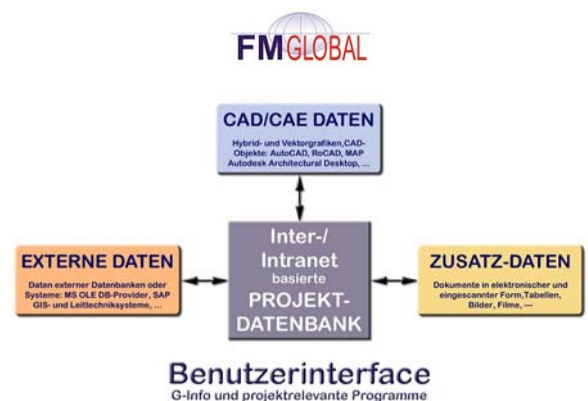


Abb.1 FM GLOBAL – das Prinzip

## Praxis-Projekt : Objektverwaltungssystem OVS VBC für die Volksbank Chemnitz

Durch einen ständig wachsenden Objektbestand steht die Volksbank Chemnitz eG vor der Aufgabe, mit den immer größer werdenden Datenbeständen in der Verwaltung der Gebäude ein effizientes Objektverwaltungssystem OVS VBC einzuführen. Dieses soll in mehreren Projektstufen realisiert werden.

Der FOCUS der Projektstufe 2005 lag auf der kurzfristigen Erfassung aller relevanten Daten für das Flächen-, Reinigungs- und Inventarmanagement.

Die Arbeiten in dieser Projektstufe beweisen, dass FM GLOBAL einfach zu bedienen ist, kundenspezifische Modellweiterentwicklungen schnell umsetzbar sind und dass alle FM-relevanten Bestandsdaten innerhalb kürzester Zeit für die Gebäudeverwaltung bereitgestellt werden können.

Weitere Module u. a. zum Technischen Management sind geplant.

Dieses Projekt wird durch die ARGE Gebäudemanagement Dresden realisiert.

### Beschreibung des Vorhabens

- Eigentümer: Volksbank Chemnitz, Fremdeigentümer (Mietobjekte)
- Objekte: 26 Geschäfts- und SB-Stellen
- Gesamtfläche: 14.000m<sup>2</sup>
- Inventar: 3.500 Objekte

### Nutzbare Ausgangsdaten

- Excelltabellen und Papierunterlagen mit Sachdaten
- Pläne in Form von CAD- und Papierzeichnungen
- Dokumente, Formulare und Verträge in elektronischer und Papierform

### Projektstufe 1 – Objektverwaltungssystem OVS VBC (2004)

- Erstellung des Pflichtenheftes
- Erstellung des Gebäudeinformationsmodells für das Flächen- und Vertragsmanagement
- Projektierung und Realisierung der VBC-spezifischen CAFM-Projektlösung FM GLOBAL
- Erstellung von Handlungsanleitungen für die Arbeit mit dem OVS VBC
- Pilotprojekt 2004: Aufnahme eines Bauabschnitts der Hauptgeschäftsstelle mit ADT 2005 mit Zuordnung von Sachinformationen

### Projektstufe 2 – Objektverwaltungssystem OVS VBC (02-05/2005)

- Fortschreibung des Pflichtenheftes
- Weiterentwicklung des Gebäudeinformationsmodells für das Reinigungs- und Inventarmanagement
- Projektierung und Realisierung der VBC-spezifischen CAFM-Projektlösung FM GLOBAL
- Erstellung von Handlungsanleitungen für die Arbeit mit dem OVS VBC
- Aufnahme aller Geschäfts- und SB-Stellen für Reinigungs- und Inventarmanagement
- 

### Erreichter Projektstand...

- **Objektdaten**

- alle Grundrisse der Objekte wurden mit Autodesk Architectural Desktop (ADT) objektorientiert aufgenommen
- reinigungsrelevante Flächen und deren Material, die Nutzungsart zu Räumen, Fluren und Nebennutzflächen sowie die Informationen zu den erfassten Objekten Fenster und Türen sowie weiterer OVS VBC-relevanter Themen werden aus den Plänen ermittelt
- Neu-Ausschreibung aller Reinigungsflächen auf Basis der ermittelten exakten Flächenwerte
- alle Inventargegenstände der Objekte wurden auf Basis der effizienten fototechnischen Erst-Erfassung katalogisiert und aus dem OVS VBC mit der automatisch generierten Inventarnummer als 3D-Modell in die Grundrisse platziert. Mit der automatischen Bereitstellung der Inventarnummern als BARCODE wird die Verwaltung bis hin zur späteren Inventur wesentlich effektiviert.
- Fortschreibung der Richtlinien und Handlungsanleitungen für die Arbeit mit dem OVS VBC für VBC-interne und –externe Bearbeiter – Festschreibung des objekt-orientierten ADT-Dateiformats als Daten-Austauschformat
- **Eingesetztes CAFM-System**
  - mit Unterstützung der Firma BCS CAD Systemhaus GmbH wurde FM GLOBAL (G-INFO und ADT als CAD-Basis) gemäß Pflichtenheft als OVS VBC eingeführt und gemäß Fortschreibung der VBC-Richtlinien und des Gebäudeinformationsmodells weiterentwickelt
- **Erzielte Kosteneinsparungen bisher**
  - erwartete jährliche Kosteneinsparungen für die Reinigung aller betrachteten Objekte: 40% der bisherigen Reinigungskosten
  - Schaffung der Voraussetzungen für eine effiziente Inventarverwaltung

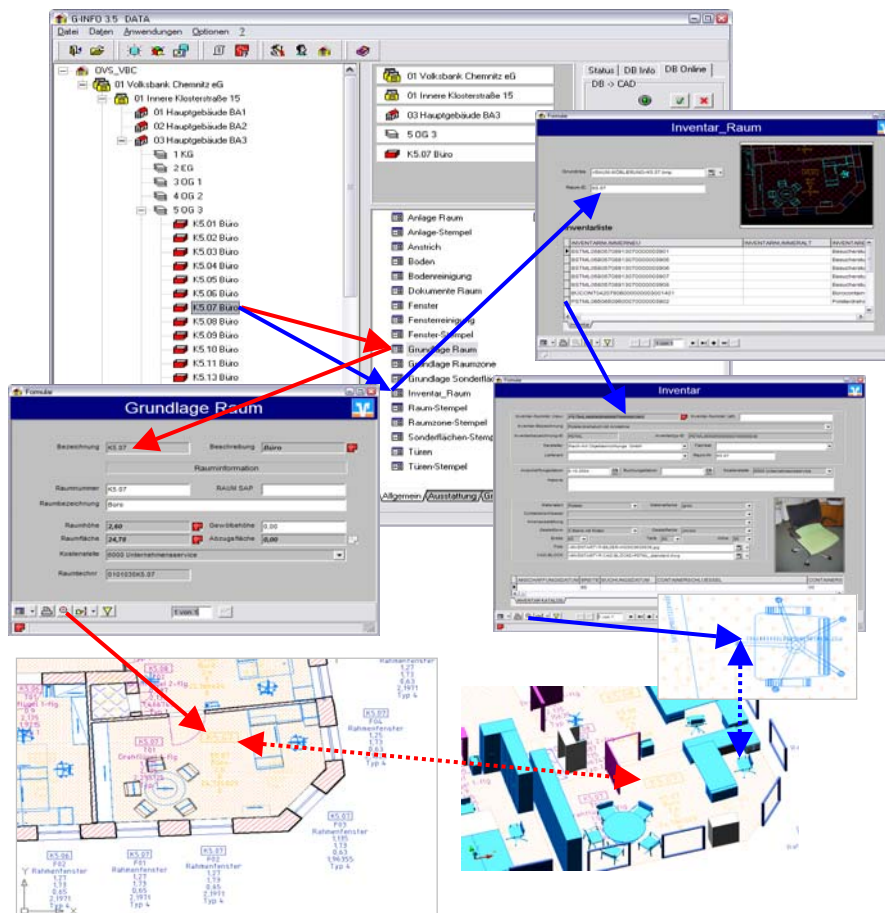


Abb. 4 Das Objektverwaltungssystem OVS VBC – Informationsverknüpfung Beispiel Inventarmanagement

## Personalanforderungen

Wie auch in anderen Projekten ist erfolgreiches FM abhängig von:

- Kontinuierlicher Aus- und Weiterbildung zu den relevanten FM - Themen
- Sicherung der Qualität der FM - Projektdaten durch disziplinierte Datenpflege
- Bereitstellung ausreichender Ressourcen für die einzelnen Phasen des FM – Projektes

## Fachkompetenz für unsere Kunden

Bewährt hat sich die Bündelung des Know How von sächsischen Firmen für die effiziente Bearbeitung von FM - Projekten. Beispielhaft nachfolgend die Prozesskette innerhalb der ARGE Gebäudemanagement Dresden im Bereich Inventarmanagement und Reinigungsmanagement, erfolgreich angewendet im Projekt OVS VBC.

