



iffm Institut für Facility Management GmbH: **Softwaregestützt zu mehr Effizienz**

Berlin-Adlershof, September 2005

Softwaregestützt zu mehr Effizienz - iffm macht Kliniken zukunftsfähig

Angesichts leerer Landeskassen werden von öffentlichen Kliniken drastische Einsparungen erwartet. Allein in den Berliner Landeskliniken sollen bis 2010 dreistellige Millionenbeträge eingespart werden. Ein wesentlicher Kostenfaktor sind dabei die jährlichen Betriebskosten, die sich bei Krankenhäusern auf bis zu 26 Prozent der Baukosten summieren können...

Einsparpotenziale durch professionelles FM

"Der Weg aus dieser Kostenfalle führt auch über ein professionelles Facility Management ", erklärt Dr. Wolfgang Schmahl, Geschäftsführer der iffm Institut für Facility Management GmbH. Spezialisiert hat sich das Adlershofer Unternehmen auf intelligente Softwarelösungen, die eine rentable Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden ermöglichen. Mit ihnen kann das Liegenschaftsmanagement von der Bestandsinventarisierung bis zur Planung und Kontrolle von Bewirtschaftungsleistungen für Flächen und die Betriebstechnik sowie die Instandhaltung direkt vom PC aus organisiert werden. Laut Expertenschätzungen können durch die Einführung professioneller Facility Management-Systeme bis zu 30 Prozent an Betriebskosten eingespart werden.

Wirtschaftlicher Klinikbetrieb nach Digitalisierung

"Seit Februar dieses Jahres ermitteln wir den Flächenbestand und die Raumnutzung in allen 9 Kliniken der Vivantes GmbH und des Forums für Senioren in Berlin. Mit Hilfe des von uns entwickelten CAFM-Systems iffmGIS wird man die 900.000 qm umfassenden und auf 50 Standorte verteilten Gebäudeflächen künftig wesentlich kostengünstiger bewirtschaften können", ist sich Dr. Wolfgang Schmahl sicher. Dies bezieht sich sowohl auf die Planung und Steuerung der Reinigungsleistungen als auch die Grünflächenpflege sowie den Straßen- und Winterdienst. Bis Ende Oktober soll die Implementierung des Systems abgeschlossen sein, so dass dem mit dem Facility Management beauftragten Dienstleister VivaClean künftig eine planungstechnische Grundlage und auch ein entsprechendes Kontrollinstrumentarium zur effizienten Bewirtschaftung der Vivantes- Kliniken zur Verfügung stehen wird.

Optimierte Auftragsbearbeitung durch Visualisierung



Entscheidend für eine effiziente Bewirtschaftung sind neben den aktuell vermessenen Nutzflächen Szenarien zum Erkennen möglicher Einsparpotentiale. Programme zur visuell gestützten Angebots- und Revierplanung helfen, Angebote zu vergleichen und das dem jeweiligen Aufgabenspektrum am besten entsprechende zu ermitteln.

Nach Einführung des Systems wird die Vivantes GmbH über ähnliche Voraussetzungen verfügen wie die Charité, wo mit Hilfe von iffmGIS quasi auf Knopfdruck Miet-, Verbrauchs- und Reinigungskosten für jeden der über 50.000 Räume berechnet und sogar bis auf das einzelne Krankenbett umgerechnet werden können. Auf Grundlage eines Benchmarking können nicht mehr selbst genutzte Flächen innerhalb kürzester Zeit

ermittelt und Investoren zum Kauf angeboten werden. Eine Maßnahme, die die angespannte Finanzlage zusätzlich entspannen dürfte.

Effizienz durch intelligentes Bewirtschaftungstool

Technisches Herzstück der von der iffm GmbH entwickelten Lösung ist ein intelligentes CAD-Modul, das in einem sehr leistungsfähigen Datenbanksystem vollständig integriert ist. Mit einem Maus-Klick kann mit Hilfe von iffmGIS ermittelt und auch grafisch dargestellt werden, welche Räume aktuell belegt sind, in welchen Intervallen die technischen Anlagen gewartet werden, wie hoch der durchschnittliche Energieverbrauch ist und wie oft die einzelnen Räume gereinigt werden. Das modular aufgebaute System bietet auch Leistungen für das Qualitätsmanagement und die Auftragsverfolgung, ein mit den grafischen Komponenten verbundenes HelpDesk-System ist integraler Bestandteil der Lösung.

Benutzerfreundlichkeit als Maxime

" iffmGIS arbeitet grundsätzlich auf den Arbeitsplätzen der Anwender. Das sind in erster Linie Fachleute in ihrem Arbeitsgebiet und keine Informatiker . Deshalb musste die Nutzeroberfläche so konzipiert werden, dass sie auch von informations-technisch weniger versierten Nutzern intuitiv bedient werden kann", skizziert Dr. Wolfgang Schmahl die Ausgangssituation. Zudem mußte auf den Arbeitsplätzen eine in sich abgeschlossene und inhaltlich ausgereifte Lösung angeboten werden, was nur durch eine enge Zusammenarbeit mit den Anwendern und der Nutzung von Synergien aus weiteren Anwendungen möglich wurde. In enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Auftraggeber werden darüber hinaus zusätzliche Anforderungen an das System individuell eingearbeitet.

Ausgangsdaten bestimmen Projektdauer

" Die Implementierung einer iffmGIS-Lösung kann zwischen wenigen Monaten bis zu mehreren Jahren dauern. Ausschlaggebend für die Projektdauer ist, welche Anforderungen der Kunde an sein Facility Management- System stellt ", macht Dr. Wolfgang Schmahl deutlich. Das inhaltlich anspruchsvollste und mit einer detaillierten Bestandsaufnahme über fast 10 Jahre auch umfangreichste FM-Projekt war die Einführung für die 50 GSG-Höfe in Berlin. 1400 digitale Geschoßgrundrisse in Bauvorlagenqualität und ein aussagefähiges Raumbuch für die 26000 Räume wurden im iffmGIS der Gewerbesiedlungsgesellschaft Berlin erfasst und werden ständig aktualisiert.



Schnelle Reaktion durch computergestützte Schadensanalyse

" Da diese Anwendung alles erfasst, was Ärger und erhebliche Kosten verursachen kann, wird das Unvorhergesehene zu einem großen Teil berechenbar", verdeutlicht Dr. Wolfgang Schmahl. Fällt z.B. eine technische Anlage aus, genügt ein Tastendruck und der zuständige Techniker sieht sofort, welche Räume bzw. welche weiteren Anlagen betroffen sind. Anhand der computergestützten Schadensanalyse ist es innerhalb kürzester Zeit möglich, je nach Sachlage Gewährleistungsansprüche geltend zu machen und den für die Wartung zuständigen Handwerksbetrieb mit der Reparatur zu beauftragen. Bei der Durchführung von Sanierungsleistungen nutzen die beauftragten Architektur- und Baubüros die Bestandspläne des iffmGIS und helfen bei ihrer Fortschreibung. Im Resultat entfallen die Kosten für weitere Bestandsaufnahmen und der Nutzer verfügt ständig über aktuelle Daten.

Vereinfachte Bestandsaufnahme durch innovative Module

"Obwohl wir nicht zu den bekanntesten Anbietern in Deutschland zählen, nutzen große Anwender das iffmGIS ", verrät Dr. Wolfgang Schmahl. So wurden in die Nutzung des Systems Daten und Zeichnungen von mehr als 6 Mio. qm Gebäude- und Freiflächen aufgenommen. Um die Datenaufnahme und Erstellung von Bestandsplänen zu optimieren, wurden innovative Module entwickelt, die die Arbeit vor Ort erheblich vereinfachen. So z.B. steuert der Vermessungsingenieur über das Laser-Distometer, mit dem Räume vermessen werden, gleichzeitig die Konstruktion der Raumpolygone auf dem in der Nähe befindlichen Tablet-PC.

Intelligente Schnittstellen zu anderen Systemen

Renommierte Kunden wie die GSG, das Deutsche Herzzentrum, die Charité, ALBA Berlin sowie die Vivantes GmbH nutzen zahlreiche Lizenzen des iffmGIS. Um die eigene Marktposition in Zukunft weiter ausbauen zu können, konzentriert sich die iffm GmbH auf den Ausbau der Module und die kontinuierliche Optimierung des Systems. So ist mit Hilfe neu entwickelter Module möglich, über Schnittstellen zu inhaltlich anschließenden oder beim Nutzer bereits vorhandenen Systemlösungen wie z.B. Finanzbuchhaltungssystemen zu gelangen.

Kontakt: iffm Institut für Facility
Management GmbH
Dr. Wolfgang Schmahl
Volmerstraße 9,
12489 Berlin
Tel.: (030) 44 34 11 88
www.iffm.info

