

Real Digital Leader

In Real Estate

Facility-Management und Workplace-Management



FESTO

Real Digital Leader

In Real Estate, Facility- und Workplace-Management

No 02: Das REFM der Festo-Gruppe

Über 300.000 Kunden aus mehr als 35 Branchen nutzen Produkte und Services aus der pneumatischen und elektrischen Automatisierungstechnik der Festo SE & Co. KG - in 176 Ländern. Mit den weltweit rund 21.000 Mitarbeiter/innen ihrer 61 Gesellschaften erwirtschaftete das 1925 gegründete Familienunternehmen zuletzt einen Umsatz von 3,1 Mrd. EUR. Gesteuert wird dieser Treiber für Innovation und Industrie 4.0 von seinem Stammsitz in Esslingen am Neckar. Dort sprachen wir mit Verantwortlichen des Real Estate und Facility-Managements (REFM) der Festo Gruppe über ihre Herausforderungen und Lösungen sowie den Einsatz von CAFM zur Unterstützung ihrer Prozesse im Immobilien-Lebenszyklus-Management.



Betreut werden die verschiedenen Standorte der Konzernzentrale in Deutschland, die Produktionsstandorte und Logistikzentren, die eigenen und angemieteten Immobilien und Liegenschaften, sowie das Immobilienportfolio sämtlicher Tochterunternehmen. Dazu zählen über 250 Niederlassungen, internationale Headquarter und Vertriebsbüros. Im Kern geht es darum, die bestehenden Nutzeranforderungen mit Fläche, Ausstattung und Qualitätslevel zu managen. Aber auch die immer wieder neuen Anforderungen bei Neu- und Umbauten werden im REFM-Management aufgegriffen und mittels einer übergreifenden Analyse zusammengeführt; daraus Maßnahmen abgeleitet, Kosten geplant und budgetiert. In Abstimmung und enger Verzahnung mit der firmeneigenen Bauabteilung werden die daraus resultierenden Projekte initiiert und auf eine Zeitachse gebracht. Nach Fertigstellung übernimmt das Facility-

Management den operativen Betrieb. Doch die Aufgaben sind vielfältiger und komplexer geworden, der Zeitdruck hat weiter zugenommen und die personellen Ressourcen im REFM-Management mussten von operativen Aufgaben entlastet werden.

Ressourcen mittels CAFM effizienter einsetzen!

Die zentrale Herausforderung des REFM-Managements besteht darin, mit Erfahrung und modernsten Methoden und Mitteln das Kerngeschäft des Unternehmens zu unterstützen und die Digitalisierung im Gebäudebereich voran zu treiben. Schon in der Vergangenheit hatten sich daher die Verantwortlichen im REFM-Management für den Einsatz von CAFM zur Unterstützung ihrer Prozesse und ihres digitalen Datenmanagements entschieden. Wegen fehlender Weiterentwicklung des Altsystems durch den Anbieter entschied man sich 2014 zu einem Systemwechsel.

Zur Vorbereitung der mit dieser Entscheidung einhergehenden Ausschreibung für ein neues CAFM-System wurden intensive Interviews in den Fachbereichen geführt, um die Anforderungen exakt zu identifizieren und zu beschreiben. Auch in der späteren Umsetzung wurde daran festgehalten, dass jedes Modul jeweils von einem fachbereichsinternen Ansprechpartner verantwortet wird. Dabei erwies es sich als Vorteil, dass einige Mitarbeiter/innen schon zuvor mit einem anderen CAFM-System gearbeitet hatten und nun genauer wussten, worauf im Einzelnen zu achten war.

Ausschlaggebend für die Beschaffung und Einführung des neuen CAFM-Systems waren eine Reihe verschiedener Leistungsmerkmale. Eines der wesentlichen Kriterien war, dass durch die Integration von AutoCad in das CAFM-System, die bei Festo relevante Verzahnung von Planung – TGA – FM und ein durchgängiges digitales Datenmanagement ideal unterstützt wird. Ein weiterer Punkt war, dass auch die internationalen Standorte von Festo besser eingebunden werden können. So bildete die internationale Aufstellung des neuen Anbieters aus Sicht von Festo einen generellen Vorteil gegenüber anderen. Die Entscheidung fiel auf die Archibus Solution Centers Germany.

Archibus ist vielseitig und international im Einsatz

Häufig werden in CAFM- Systemen nur wenige Prozesse abgebildet - selten mehr als vier oder fünf. Anders bei Festo. Die Anzahl und Tiefe der integrierten Prozesse sind hier sehr umfangreich. Um bei der Einführung von Archibus auch die Qualitätsansprüche im laufenden Betrieb bei begrenzten personellen Ressourcen dauerhaft zu halten, ging das verantwortliche Team sukzessive und umfassend vor. Der Fokus lag dabei in der ersten Einführungsphase auf dem Kernmodul Raum- und Flächenmanagement. Die weiteren Anwendungen wurden dann in einem mehrjährigen Projekt eingeführt.

Für sämtliche Anwender sind nun die konsolidierten Stammdaten dieselben, die Datengrundlage einheitlich. Sie alle arbeiten in ihren Prozessen, wie zum Beispiel Wartung und Instandhaltung, Liegenschafts-, Reinigungs-, Schlüssel-, Parkplatz-, Umzugs- oder Projektmanagement in einem einheitlichen integralen System. Der Einsatz von bis dato unüberschaubaren Excellisten gehört der Vergangenheit an. Die Mitarbeiter/innen verfügen zudem über eine einheitliche Sicht auf einen einzigen gültigen Zeichnungsbestand, in dem sie Aktualisierungen eigenverantwortlich vornehmen. Auch das Reporting-System ist synchron

und baut auf denselben Regeln und einer aktuellen Datenkonsistenz auf. Damit sind diese Daten zugleich auch revisionssicher! Ein erheblicher Vorteil auch für das strategische Flächenmanagement. Wer wofür welche und wieviel Fläche nutzt, kann nun einfacher berechnet und dokumentiert werden. Mögliche Umnutzungen können jederzeit historisch nachvollzogen werden. Verschiedene Schnittstellen zu SAP bringen das infrastrukturelle und technische REFM-Management mit den kaufmännischen zentralen Fachbereichen von Festo zusammen.

Strategische Gebäudeplanung dank internationaler Zusammenarbeit

Durch den internationalen Abgleich von alphanumerischen und grafischen Daten ist es nun jederzeit möglich, Kennzahlen und Realwerte im Vergleich für alle Regionen zu analysieren. Dazu führte das REFM-Management ein einheitliches Dashboard ein. Anfragen des Managements werden zudem schnell und gezielt bearbeitet und beantwortet, was zu mehr Transparenz und Entscheidungssicherheit beiträgt. Die verantwortlichen Mitarbeiter/innen in den verschiedenen Ländern können sowohl in die Nutzung als auch in die Pflege der Daten über Archibus eingebunden werden.

Über 350 Objekte aus allen Ländern, in denen die Festo Immobilien und Liegenschaften nutzt, sind mit mehr als 1 Mio. qm in Archibus erfasst - mit den jeweils relevanten Stammdaten. Das sind etwa 90 % aller Objekte, die zu Festo gehören.



Alle Funktionen des Immobilienmanagements arbeiten eng verzahnt

Unter den Gesichtspunkten der Belegungsplanung, den Nutzeranforderungen und einer steten Flächenoptimierung resultieren die Anforderungen aus dem strategischen Flächenmanagement an die Bauabteilung im In- und Ausland. Mittels Archibus werden die Analysen erstellt, auf deren Basis dann auch die Strukturpläne und Konzepte für Neu- und Umbaumaßnahmen entstehen. Nach der Auswahl geeigneter Grundstücke erfolgt die

projektbezogene Verzahnung mit der Bauabteilung. Diese wiederum ist verantwortlich für die Projektentwicklung, Planung und Umsetzung. Dabei wurde schon vor Jahren die Trennung zwischen Planung, TGA und Bau aufgelöst. Das war auch sinnvoll, weil sich der proportionale Anteil technischer Anlagen gegenüber umbauter Fläche ständig weiter erhöht. Und so hat sich in den vergangenen Jahren auch das Verhältnis der Kosten von Bau zu TGA spürbar verschoben.

Das Flächenmanagement kommt wieder dann ins Spiel, wenn die Maßnahmen abgeschlossen sind, und die relevanten Daten zurück in den Betrieb gehen. So aber sind die Anforderungen aus dem Betrieb über das strategische Flächenmanagement frühzeitig in die Projektplanung und -realisierung eingeflossen. Es muss nicht neu erfasst werden. Und mögliche Mängel aus der Realisierung können schrittweise und dokumentiert behoben werden. Ein weiterer Effekt dieser kollaborativen Aufstellung bei Festo: Zwei der jüngsten Neubauten am Standort in Esslingen wurden einem Audit durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen unterzogen - und jeweils mit PLATIN zertifiziert.



Schluss mit den Arbeitsblättern bei der Baukostenüberwachung

Ein weiterer Nutzen, der sich aus dem Einsatz von Archibus ergeben hat, betrifft die Budgetverwaltung und die Baukostenüberwachung. Die verantwortlichen Mitarbeiter/innen erhalten Hinweise auf mögliche überzogene Budgets direkt aus dem eingeführten Steuerungsmodul! Die Rechnungskontrolle und Rechnungsfreigabe wurden erheblich erleichtert. Vor Einführung des Moduls Projektmanagement musste sich das Rechnungswesen noch mit einer unübersichtlichen Anzahl von Arbeitsblättern auseinandersetzen.

Abschlagszahlungen oder Skonto-Berechnungen erfolgen jetzt automatisch für die spätere Freigabe der Rechnungen im Kontierungstool. Die dadurch frei gewordenen Kapazitäten stehen nun wieder für die strategische Arbeit zur Verfügung und werden nicht länger in Verwaltungsaufgaben gebunden. Im Ergebnis können mehr Flächen mit weniger personellen Ressourcen gemanagt werden. Die Budgetplanung erfolgt transparent und auf sicherer Basis mit jederzeitiger Steuerungsmöglichkeit.

Besser regelkonform in der Betreiberverantwortung

Die Vorschriften zur Betreiberverantwortung sind vielfältig und ändern sich kontinuierlich - für Unternehmen wie die Festo Gruppe eine stetige Herausforderung. Allein in Deutschland müssen über 4000 Anlagen regelmäßig gewartet und geprüft werden. Beispielsweise sind Brandschutzklappen, Lüftungsanlagen oder Aufzüge inklusive ihrer Wartungspläne für anstehende Instandhaltungen in Archibus hinterlegt. Hier greifen die Prüfer auf die relevanten Daten zu und dokumentieren auch ihre erfüllten Prüfpflichten bzw. ihre getroffenen Maßnahmen einheitlich in dem zentralen System.

Die Entscheidung für ein CAFM-System darf nicht in eine technologische Sackgasse führen

Wenn die REFM Bereichsziele für das nächste Jahr besprochen und entschieden werden, geht es immer auch um Maßnahmen zur weiteren Digitalisierung im Immobilienmanagement. Aus Sicht des Fachbereiches sind dabei unter anderem zwei Schwerpunkte von Bedeutung, in denen der Einsatz der IT relevant ist: Optimierung des Projekt- und Portfoliomanagements und der mit Archibus gemanagten Prozesse. Wichtig dabei: Wie können die Anforderungen aus der wachsenden Anzahl von Aufgaben bei gleichzeitig zunehmender Komplexität noch besser oder zusätzlich unterstützt werden? Nach genauer Prüfung von dem was möglich und was nötig ist, wurde zuletzt eine Liste mit ca. 20 verschiedenen Maßnahmen erarbeitet, die in Zukunft digital unterstützt/abgebildet werden könnten. Anschließend entschied man sich, diese zum Teil und sukzessive auch mit Einbindung von Archibus umzusetzen.

So ist in der Überlegung, dass verschiedene Prozesse der Wartung und Instandhaltung künftig durch die Nutzung mobiler Anwendungen auf Smartphones unterstützt werden. Dabei erhalten die Mitarbeiter/innen für ihre operativen Tätigkeiten über ein mobiles Portal Zugriff auf das Modul Wartung und Instandhaltung und so auf alle Informationen über die zu prüfenden Anlagen, die Anfahrt und eine Navigation vor Ort, die sie direkt zu den Anlagen führen. Dort könnten sie dann mittels QR-Codes die relevanten Daten identifizieren und ihre Aufgaben durchführen, dokumentieren und direkt zurückmelden. Eine weitere Optimierungsmöglichkeit wäre auch eine bessere Einbindung externer Dienstleister bei der Abwicklung der Wartungsaufträge.

Ein zusätzlicher Ansatzpunkt ist, dass bislang aus dem REFM-Management heraus auch Dienstleistungen für andere Abteilungen bei Festo erbracht wurden etwa bei der Flächenverrechnung oder auch dem Druck von Plänen. So wurde z. B. für die Zentralcontroller ein SelfServiceTool geschaffen, welches es ihnen ermöglicht, selbst die relevanten Pläne, Daten und Infos aus Archibus aufzurufen und weiterzubearbeiten. Dies war ein erster Schritt, ausgelagerte automatisierte Services auch den Bereichen anzubieten, die nicht unmittelbar dem Real Estate zugeordnet sind. Für diese geplanten und weiteren künftigen Anforderungen

einer schnelllebigen Digitalisierung ist es wesentliche Voraussetzung, mit einem CAFM System zu arbeiten, das vom Anbieter stetig weiterentwickelt wird und auch langfristig nicht in einer technologischen Sackgasse endet.

Für das Workplace-Management bestens aufgestellt

Das neuerdings hierzulande auch im REFM-Management verstärkt diskutierte Workplace-Management in Form von flexibleren Raum-Nutzungs-Konzepten ist bei Festo seit Jahren fester Bestandteil der strategischen Raumnutzungs-Planung. So wurden in den Jahren 2000, 2006 und 2015 neue Bürogebäude auf dem Gelände des Stammsitzes von Festo unter anderem mit flexiblen Teambesprechungs-Zonen bezogen. Seitdem sammelt die Festo Erfahrungen, wie Arbeitsplätze und -konzepte in Zukunft funktionieren können und wie das genutzte CAFM-System dabei unterstützen kann.

In regelmäßigen Abständen werden die Anforderungen an die künftigen Flächenbedarfe und -arten erhoben, die langfristige Planung darauf ausgelegt und die Strategie abgeleitet. Wo früher beispielsweise der Gedanke der prozessorientierten Arbeitsplatzplanung vorherrschend war, hat der Wandel zur projektorientierten Arbeitsweise Einzug gehalten. Die Flexibilisierung der Flächennutzung schreitet voran. Dazu zählen verstärkt etwa auch die Nutzung von Teambesprechungszonen, mobilen Plätzen oder auch Shared-Services. Die Gebäude von Festo sind auf diesen Wandel vorbereitet und bereits so ausgelegt, dass sie die Konzepte für Workplace-Management jederzeit weiter abbilden können.

FESTO

Festo SE & Co. KG
73734 Esslingen
Deutschland
<http://www.festo.com>

Alle Fotos am Festo-Stammsitz in Esslingen am Neckar; mit freundlicher Genehmigung von Festo;
Titel- und Schlussblatt: i-Stock

Archibus® CAFM und IWMS

Software & Consulting für das digitale Management von Immobilien, Anlagen und Workplace vom Weltmarktführer



Die [Archibus Solution Centers Germany GmbH](#) ist exklusiver Consulting-Partner des weltweit führenden Anbieters für CAFM und IWMS, Archibus Inc. Mit ihrer Kombination von führender IT, Kompetenz für das strategische Management von Immobilien, Workplace und technischen Anlagen macht sie den Unterschied im deutschsprachigen Markt. Manager mittelständischer Unternehmen und international agierender Konzerne treffen ihre strategischen und operativen Entscheidungen mit Hilfe von Archibus, bei der Maximierung von Nutzung, Effizienz und Gewinn; Sicherung von Compliance und Zugang zu neuesten Technologien und Methoden in der Digitalisierung.

[Archibus Solution Centers Germany GmbH](#)

Waldstraße 46

66113 Saarbrücken

T. +49 (0) 681 99 27 89-0

E. info@archibus.de

W. www.archibus.de